

昆吾九鼎投资控股股份有限公司
2024 年度财务报表审计报告

目 录

一、审计报告	1—6 页
二、审计报告附件	
1、合并资产负债表	7—8 页
2、母公司资产负债表	9—10 页
3、合并利润表	11 页
4、母公司利润表	12 页
5、合并现金流量表	13 页
6、母公司现金流量表	14 页
7、合并所有者权益变动表	15—16 页
8、母公司所有者权益变动表	17—18 页
9、财务报表附注	19—95 页





审计报告

[2026]京会兴审字第 00660303 号

昆吾九鼎投资控股股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了昆吾九鼎投资控股股份有限公司（以下简称“九鼎投资”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了九鼎投资 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于九鼎投资，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们在本期财务报表审计中识别出的关键审计事项如下：





1、投资性房地产公允价值计量	
请参阅财务报表附注五、(十一)所述。	
关键审计事项	审计中的应对
<p>截至2024年12月31日,九鼎投资以公允价值计量的投资性房地产余额为1.68亿元。对投资性房地产公允价值的确定需要管理层作出重大判断。九鼎投资聘请了外部独立评估机构出具估值报告以支持管理层的相关判断。</p> <p>鉴于该事项涉及金额较大且需要管理层作出重大判断,因此我们将投资性房地产公允价值计量作为关键审计事项。</p>	<p>我们对投资性房地产的估值实施的审计程序主要包括:</p> <p>(1)了解、评价和测试了与投资性房地产估值相关的关键内部控制制度设计的合理性和运行的有效性;</p> <p>(2)分析评价管理层对投资性房地产估值的合理性和公允性;</p> <p>(3)获取了外部独立评估机构出具的估值报告,并对外部独立评估机构的专业胜任能力及估值的客观性进行评价;</p> <p>(4)对以公允价值计量的投资性房地产估值所使用估值模型及参数的合理性和适当性执行了复核程序。</p>

2、以公允价值计量的金融资产的估值	
请参阅财务报表附注九所述。	
关键审计事项	审计中的应对
<p>截至2024年12月31日,九鼎投资以公允价值计量的金融资产的余额为5.83亿元,对于复杂的金融资产估值,需要管理层就估值模型、方法及参数做出重大判断。</p> <p>鉴于该事项涉及金额较大且需要管理层作出重大判断,因此我们将以公允价值计量的金融资产的估值作为关键审计事项。</p>	<p>我们对以公允价值计量的金融资产估值实施的审计程序主要包括:</p> <p>(1)了解、评价和测试了与金融资产估值相关的关键内部控制制度设计的合理性和运行的有效性;</p> <p>(2)结合行业估值的相关惯例,评价九鼎投资采用的估值模型、分类、方法和参数的合理性;</p> <p>(3)对存在活跃交易市场的金融资产期末估值的准确性进行了复核程序;</p> <p>(4)对其他以公允价值计量的部分金融资产的估值参数是否被准确地输入至合理的估值模型执行了复核程序;</p> <p>(5)获取了外部独立评估机构出具的估值报告,并对外部独立评估机构的专业胜任能力及估值的客观性进行评价。</p>





3、营业收入和投资管理业务收入真实性和截止性

请参阅财务报表附注五、（三十六）和附注五、（三十七）所述。

关键审计事项	审计中的应对
<p>截至2024年12月31日，九鼎投资营业收入和投资管理业务收入的金额为3.38亿元，考虑到收入是九鼎投资的关键业绩指标之一，2024年营业收入构成比例较2023年发生较大变化；收入是否真实发生，是否在恰当的财务报表期间确认收入可能存在潜在错报风险；因此我们将收入确认的真实性和截止性识别为关键审计事项。</p>	<p>我们对营业收入的真实性和截止性实施的审计程序主要包括：</p> <p>（1）了解、评价和测试与销售与收款业务相关的关键内部控制制度设计的合理性和运行的有效性；</p> <p>（2）通过对管理层访谈了解收入确认政策，检查主要客户合同相关条款，并分析评价实际执行的收入确认政策是否适当；</p> <p>（3）对营业收入实施分析程序，包括各期间收入、成本和毛利率的比较分析，并结合行业特征与同行业比较，识别和调查异常波动，以复核收入的合理性；</p> <p>（4）对本期确认房产销售收入的项目，检查买卖合同并与官方网站（南昌市房地产综合管理系统）查询结果相核对，以及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照贵公司的收入确认政策确认；</p> <p>（5）对本期确认私募基金业务收入的项目。获取所有在管基金的台账，选取样本检查基金是否收取了管理费，并获取基金合伙协议，对管理费收入进行测算；抽样获取基金分配方案，结合本期注销的基金以及退出的项目检查，对公司确认的管理报酬进行测算，检查发票和回款单据；抽样检查投资顾问费收入，检查相关协议、发票、回款检查，交易对手工商信息核查（重点核查业务相关性、合理性），并关注是否存在收入跨期现象，执行截止测试；</p> <p>（6）对资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以测试相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。</p>

四、其他信息

九鼎投资管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括九鼎投资 2024 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形





式的鉴证结论。

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

九鼎投资管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估九鼎投资的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算九鼎投资、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督九鼎投资的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

1. 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊





导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对九鼎投资持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致九鼎投资不能持续经营。

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

6. 就九鼎投资中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。





北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

(本页无正文，为昆吾九鼎投资控股股份有限公司[2026]京会兴审字第 00660303 号审计报告之签章页)



北京兴华会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师:



中国·北京
二〇二六年四月二十八日

中国注册会计师:



合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：九鼎投资控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五、（一）	258,913,725.30	244,899,643.53
交易性金融资产	五、（二）	64,414,098.67	56,756,813.76
衍生金融资产			
应收票据	五、（三）		15,418,147.10
应收账款	五、（四）	125,290,680.52	87,092,626.71
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	五、（五）	34,062,035.25	45,916,806.69
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、（六）	1,509,252,873.10	1,640,094,942.86
合同资产	五、（七）	2,115,705.13	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、（八）	16,889,744.56	32,058,751.38
流动资产合计		2,010,938,862.53	2,122,237,732.03
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、（九）	16,556,959.25	23,888,552.60
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	五、（十）	518,301,013.07	672,534,268.26
投资性房地产	五、（十一）	167,643,244.00	236,202,253.00
固定资产	五、（十二）	19,939,128.51	21,093,486.62
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、（十三）	12,189,574.26	24,111,431.85
无形资产	五、（十四）	27,366.17	46,372.61
开发支出			
商誉	五、（十五）	366,827.91	366,827.91
长期待摊费用	五、（十六）		788,315.29
递延所得税资产	五、（十七）	157,652,829.03	164,847,452.55
其他非流动资产			
非流动资产合计		892,676,942.20	1,143,878,960.69
资产总计		2,903,615,804.73	3,266,116,692.72

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：




合并资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：江苏九鼎投资控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、（十九）	19,332,576.91	27,972,737.67
预收款项	五、（二十）	2,286,575.67	2,839,682.46
合同负债	五、（二十一）	38,534,403.04	99,474,370.84
应付职工薪酬	五、（二十二）	10,451,505.42	15,834,486.92
应交税费	五、（二十三）	9,259,697.95	21,486,068.78
其他应付款	五、（二十四）	118,146,474.59	211,791,129.92
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、（二十五）	4,119,624.64	6,983,682.65
其他流动负债	五、（二十六）	2,481,867.59	8,532,853.61
流动负债合计		204,612,725.81	394,915,012.85
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、（二十七）	5,643,321.43	14,963,921.57
长期应付款	五、（二十八）		2,677,629.50
长期应付职工薪酬			
预计负债	五、（二十九）		4,000,000.00
递延收益	五、（三十）	1,233,735.84	1,671,403.77
递延所得税负债	五、（十七）	42,670,886.27	69,179,167.77
其他非流动负债			
非流动负债合计		49,547,943.54	92,492,122.61
负债合计		254,160,669.35	487,407,135.46
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五、（三十一）	433,540,800.00	433,540,800.00
其他权益工具			
资本公积	五、（三十二）	193,019,486.98	192,357,443.13
其他综合收益	五、（三十三）	39,295,198.00	34,979,369.43
专项储备			
盈余公积	五、（三十四）	216,770,400.00	216,770,400.00
未分配利润	五、（三十五）	1,745,064,973.17	1,880,473,514.09
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		2,627,690,858.15	2,758,121,526.65
少数股东权益		21,764,277.23	20,588,030.61
所有者权益（或股东权益）合计		2,649,455,135.38	2,778,709,557.26
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,903,615,804.73	3,266,116,692.72

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





母公司资产负债表

2024年12月31日

编制单位：昆明九鼎投资管理有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		8,983,208.14	4,100,986.93
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十四、（一）	11,371,179.55	13,493,190.83
其中：应收利息			
应收股利			
存货		1,509,252,873.10	1,640,094,942.86
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		15,010,769.12	26,271,735.21
流动资产合计		1,544,618,029.91	1,683,960,855.83
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、（二）	992,912,100.00	995,412,100.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		167,643,244.00	236,202,253.00
固定资产		18,786,781.63	19,988,253.93
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		140,718,374.71	138,399,814.60
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,320,060,500.34	1,390,002,421.53
资产总计		2,864,678,530.25	3,073,963,277.36

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





母公司资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：晋九鼎投资控股有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		14,721,281.45	26,572,737.67
预收款项		2,286,575.67	2,839,682.46
合同负债		23,841,083.67	86,495,584.57
应付职工薪酬		1,232,496.60	2,541,107.39
应交税费		960,743.79	1,328,810.12
其他应付款		621,597,808.24	660,658,073.15
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		1,416,382.89	7,754,126.43
流动负债合计		666,056,372.31	788,190,121.79
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			2,677,629.50
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		1,233,735.84	1,671,403.77
递延所得税负债		12,878,076.86	30,017,829.11
其他非流动负债			
非流动负债合计		14,111,812.70	34,366,862.38
负债合计		680,168,185.01	822,556,984.17
所有者权益（或股东权益）：			
股本		433,540,800.00	433,540,800.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		151,737,292.62	151,737,292.62
减：库存股			
其他综合收益		8,028,215.21	8,028,215.21
专项储备			
盈余公积		216,770,400.00	216,770,400.00
未分配利润		1,374,433,637.41	1,441,329,585.36
所有者权益（或股东权益）合计		2,184,510,345.24	2,251,406,293.19
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,864,678,530.25	3,073,963,277.36

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并利润表
2024年度

编制单位 昆明九鼎投资控股有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		168,958,380.46	208,692,082.91
其中:营业收入	五、(三十六)	177,877,813.37	10,104,477.05
利息收入			
投资管理服务收入	五、(三十七)	159,757,323.63	270,462,265.41
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	五、(三十八)	-155,202,624.41	-113,865,680.24
投资收益(损失以“-”号填列)	五、(三十九)	-13,474,132.13	41,991,020.69
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-12,862,478.57	-4,908,988.19
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
二、营业总成本		316,508,942.83	223,217,969.36
其中:营业成本	五、(三十六)	130,845,730.70	1,252,548.00
税金及附加	五、(四十)	5,760,580.72	6,143,783.12
销售费用	五、(四十一)	15,862,474.51	10,625,390.79
管理费用	五、(四十二)	30,729,593.71	25,017,585.71
业务管理费	五、(四十三)	128,840,588.21	167,930,311.12
研发费用			
财务费用	五、(四十四)	4,469,974.98	12,248,350.62
其中:利息费用		6,587,192.83	13,125,940.69
利息收入		3,418,943.14	2,755,645.74
加:其他收益	五、(四十五)	9,284,429.13	4,835,441.11
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、(四十六)	-985,653.24	7,501,663.15
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、(四十七)	-20,170,223.90	-169,206,025.36
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、(四十八)	2,321,461.14	103,454.47
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		-157,100,549.24	-171,291,353.08
加:营业外收入	五、(四十九)	6,639,518.90	181,641.70
减:营业外支出	五、(五十)	1,146,496.37	96,394.19
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-151,607,526.71	-171,206,105.57
减:所得税费用	五、(五十一)	-15,534,279.77	-52,315,162.39
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		-136,073,246.94	-118,890,943.18
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-136,073,246.94	-118,890,943.18
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)		-135,408,540.92	-117,704,604.86
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-664,706.02	-1,186,338.32
六、其他综合收益的税后净额		4,327,029.62	14,671,767.47
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		4,315,828.57	14,641,786.39
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
(1)重新计量设定受益计划变动额			
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3)其他权益工具投资公允价值变动			
(4)企业自身信用风险公允价值变动			
(5)其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益		4,315,828.57	14,641,786.39
(1)权益法下可转损益的其他综合收益			
(2)其他债权投资公允价值变动			
(3)金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4)其他债权投资信用减值准备			
(5)现金流量套期储备			
(6)外币财务报表折算差额		4,315,828.57	6,638,188.71
(7)其他			8,003,597.68
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		11,201.05	29,981.08
七、综合收益总额		-131,746,217.32	-104,219,175.71
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额		-131,092,712.35	-103,062,818.47
(二)归属于少数股东的综合收益总额		-653,504.97	-1,156,357.24
八、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)		-0.3123	-0.2715
(二)稀释每股收益(元/股)		-0.3123	-0.2715

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



母公司利润表

2024年度

编制单位：昆吾九鼎投资控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		102,548,583.05	130,856,004.05
其中：营业收入	十四、（三）	170,800,596.52	10,104,477.05
投资管理业务收入			
其他业务收入			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-68,559,009.00	-9,248,473.00
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、（四）	306,995.53	130,000,000.00
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			
减：营业成本		124,183,383.82	1,252,548.00
税金及附加		5,029,280.52	4,211,778.34
销售费用		15,662,743.52	10,625,390.79
管理费用		25,425,307.44	24,987,505.71
研发费用			
财务费用		5,963,720.78	11,825,596.20
其中：利息费用		5,981,720.55	11,947,200.00
利息收入		29,882.64	152,218.25
加：其他收益		491,930.38	43,405.56
信用减值损失（损失以“-”号填列）		294,039.78	298,715.09
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-20,058,871.00	-169,206,025.36
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-92,988,753.87	-90,910,719.70
加：营业外收入		6,639,416.13	169,000.01
减：营业外支出		4,922.57	12,427.95
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-86,354,260.31	-90,754,147.64
减：所得税费用		-19,458,312.36	-51,676,395.24
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-66,895,947.95	-39,077,752.40
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-66,895,947.95	-39,077,752.40
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	8,003,597.68
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	8,003,597.68
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			8,003,597.68
六、综合收益总额		-66,895,947.95	-31,074,154.72

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并现金流量表

2024年度

编制单位：九鼎投资控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		122,577,547.64	49,524,822.80
收到与投资银行业务有关的现金		138,298,055.47	263,525,070.01
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、（五十二）	46,699,334.21	21,844,468.62
经营活动现金流入小计		307,574,937.32	334,894,361.43
购买商品、接受劳务支付的现金		30,024,806.37	138,828,324.47
支付与投资银行业务有关的现金		47,801,415.91	63,553,307.33
支付给职工以及为职工支付的现金		98,895,828.22	105,841,611.74
支付的各项税费		31,166,942.89	52,053,923.01
支付其他与经营活动有关的现金	五、（五十二）	56,187,458.36	48,402,703.98
经营活动现金流出小计		264,076,451.75	408,679,870.53
经营活动产生的现金流量净额	五、（五十三）	43,498,485.57	-73,785,509.10
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		60,604,016.39	100,012,372.75
取得投资收益收到的现金		9,997,978.82	28,542,357.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		98,058.25	142,184.47
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		70,700,053.46	128,696,914.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		345,605.31	934,443.94
投资支付的现金		9,617,049.01	66,414,629.49
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		9,962,654.32	67,349,073.43
投资活动产生的现金流量净额		60,737,399.14	61,347,841.41
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			10,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			10,000.00
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五、（五十二）		79,800,000.00
筹资活动现金流入小计		-	79,810,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,217,601.16	81,366,528.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		157,173.76	
支付其他与筹资活动有关的现金	五、（五十二）	87,369,200.74	100,000,000.00
筹资活动现金流出小计		93,586,801.90	181,366,528.00
筹资活动产生的现金流量净额		-93,586,801.90	-101,556,528.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		256,958.14	1,918,518.28
五、现金及现金等价物净增加额			
		10,906,040.95	-112,075,677.41
加：期初现金及现金等价物余额		244,560,359.90	356,636,037.31
六、期末现金及现金等价物余额	五、（五十三）	255,466,400.85	244,560,359.90

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

注：标注“*”的项目为金融企业专用行项目。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司现金流量表

2024年度

编制单位：昆吾九鼎投资控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		117,577,547.64	49,524,822.80
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		37,275,481.86	18,398,353.64
经营活动现金流入小计		154,853,029.50	67,923,176.44
购买商品、接受劳务支付的现金		25,695,816.37	138,828,324.47
支付给职工以及为职工支付的现金		15,081,915.13	13,722,433.01
支付的各项税费		8,913,126.59	8,029,343.23
支付其他与经营活动有关的现金		27,200,839.50	30,974,750.04
经营活动现金流出小计		76,891,697.59	191,554,850.75
经营活动产生的现金流量净额		77,961,331.91	-123,631,674.31
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		12,550,995.53	
取得投资收益收到的现金		256,000.00	130,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		12,806,995.53	130,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		25,678.83	61,926.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		25,678.83	61,926.00
投资活动产生的现金流量净额		12,781,316.70	129,938,074.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			79,800,000.00
筹资活动现金流入小计		-	79,800,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,060,427.40	81,366,528.00
支付其他与筹资活动有关的现金		79,800,000.00	100,000,000.00
筹资活动现金流出小计		85,860,427.40	181,366,528.00
筹资活动产生的现金流量净额		-85,860,427.40	-101,566,528.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
		4,882,221.21	-95,260,128.31
加：期初现金及现金等价物余额		4,100,986.93	99,361,115.24
六、期末现金及现金等价物余额		8,983,208.14	4,100,986.93

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

2024年度

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额												
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减： 库存股	其他 综合收益	专项储备	盈余公积	一般 风险准备*	未分配 利润	其他	小计	少数 股东权益	所有者权益合计
一、上年期末余额	433,540,800.00		192,357,443.13		34,979,369.43		216,770,400.00		2,013,523,266.11		2,891,171,278.67	20,588,030.61	2,911,759,309.28
加：会计政策变更									-133,049,752.02		-133,049,752.02		-133,049,752.02
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	433,540,800.00		192,357,443.13		34,979,369.43		216,770,400.00		1,880,473,514.09		2,758,121,526.65	20,588,030.61	2,778,709,557.26
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			662,043.85		4,315,828.57				-135,408,540.92		-130,430,668.50	1,176,246.62	-129,254,421.88
（一）综合收益总额					4,315,828.57				-135,408,540.92		-131,092,712.35	-653,504.97	-131,746,217.32
1.所有者投入的普通股													
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他													
（二）利润分配													
1.提取盈余公积													
2.提取一般风险准备*													
3.对所有者（或股东）的分配													
4.其他													
（三）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本（或股本）													
2.盈余公积转增资本（或股本）													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
（四）专项储备													
1.本期提取													
2.本期使用													
（六）其他			662,043.85										662,043.85
四、本期期末余额	433,540,800.00		193,019,486.98		39,295,198.00		216,770,400.00		1,745,064,973.17		2,627,690,858.15	21,764,277.23	2,649,455,135.38

后附财务报表附注为本财务报表的重要组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

2022年度

单位:元 币种:人民币

项目	上期金额							所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备*	未分配利润	其他	
一、上年期末余额	433,540,800.00	186,385,463.49	-	216,770,400.00	-	2,067,897,055.33	-	2,974,531,301.36
加:会计政策变更								
前期差错更正								
同一控制下企业合并								
其他								
二、本年期初余额	433,540,800.00	186,385,463.49	-	216,770,400.00	-	2,067,897,055.33	-	2,974,531,301.36
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)								
(一)综合收益总额								
(二)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入的普通股								
2.其他权益工具持有者投入资本								
3.股份支付计入所有者权益的金额								
4.其他								
(三)利润分配								
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备*								
3.对所有者(或股东)的分配								
4.其他								
(四)所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本(或股本)								
2.盈余公积转增资本(或股本)								
3.盈余公积弥补亏损								
4.专项储备计划变动额结转留存收益								
5.其他综合收益结转留存收益								
6.其他								
(五)专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
(六)其他								
四、本期期末余额	433,540,800.00	186,385,463.49	-	216,770,400.00	-	1,880,473,514.09	-	2,778,121,526.65
归属于母公司所有者权益	433,540,800.00	186,385,463.49	-	216,770,400.00	-	1,880,473,514.09	-	2,778,121,526.65
少数股东权益								5,971,979.64
所有者权益合计								2,784,093,506.29



会计机构负责人:



主管会计工作负责人:



公司负责人:

后附财务报表附注为本财务报表的重要组成部分



母公司所有者权益变动表
2024年度

项目	本期金额						所有者权益合计			
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项储备		盈余公积	未分配利润	其他
一、上年期末余额	433,540,800.00	-	151,737,292.62	-	8,028,215.21	-	216,770,400.00	1,574,379,337.38	-	2,384,456,045.21
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										-133,049,752.02
二、本年期初余额	433,540,800.00	-	151,737,292.62	-	8,028,215.21	-	216,770,400.00	1,441,329,585.36	-	2,251,406,293.19
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额										
（二）所有者投入和减少资本										
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
（三）利润分配										
1.提取盈余公积										
2.对所有者（或股东）的分配										
3.其他										
（四）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本（或股本）										
2.盈余公积转增资本（或股本）										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
（五）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（六）其他										
四、本期末余额	433,540,800.00	-	151,737,292.62	-	8,028,215.21	-	216,770,400.00	1,374,433,637.41	-	2,184,510,345.24

后附财务报表附注为本财务报表的重要组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表
2024年度

单位:元 币种:人民币

项目	上期金额		本期金额							
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
一、上年期末余额	433,540,800.00	-	151,737,292.62	-	24,617.53	-	216,770,400.00	1,549,773,865.76	-	2,251,846,975.91
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	433,540,800.00	-	151,737,292.62	-	24,617.53	-	216,770,400.00	1,549,773,865.76	-	2,251,846,975.91
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										
(一)综合收益总额					8,003,597.68			-108,444,280.40		-100,440,682.72
(二)所有者投入和减少资本					8,003,597.68			-39,077,752.40		-31,074,154.72
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
(三)利润分配										
1.提取盈余公积								-69,366,528.00		-69,366,528.00
2.对所有者(或股东)的分配								-69,366,528.00		-69,366,528.00
3.其他										
(四)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
(五)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
(六)其他										
四、本期末余额	433,540,800.00	-	151,737,292.62	-	8,028,215.21	-	216,770,400.00	1,441,329,585.36	-	2,251,406,293.19

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分
公司负责人:

王欣

主管会计工作负责人:

超刘印群
3601030405444

会计机构负责人:

超刘印群
3601030405444



昆吾九鼎投资控股股份有限公司

2024年度财务报表附注

(金额单位: 元 币种: 人民币)

一、公司基本情况

昆吾九鼎投资控股股份有限公司(原“江西中江地产股份有限公司”,以下简称“本公司”或“公司”或“本企业”)的前身为江西纸业股份有限公司(以下简称“江西纸业”)。江西纸业是经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)证监发字(1997)109号文批准,以募集设立方式设立的股份有限公司。

2006年12月18日,中国证监会以证监公司字[2006]284号文核准,同意江西纸业实施重大资产收购和定向发行新股的股权分置改革方案。2006年12月20日,江西纸业相关股东大会审议通过了公司股权分置改革方案,江西纸业向江西江中制药(集团)有限责任公司(以下简称“江中集团”)增发人民币普通股14,000万股。至此,江西纸业注册资本变更为人民币30,107万元,控股股东变更为江中集团。

江西纸业第三届董事会第二十五次会议、2007年第一次临时股东大会审议通过了《公司名称变更》、《公司注册地址和经营范围变更》及《关于提请股东大会授权董事会办理相关工商变更》等相关议案。2007年2月5日,经江西省工商行政管理局核准,江西纸业法定名称变更为“江西中江地产股份有限公司”;公司经营范围变更为“房地产开发经营、土地开发及经营、对旅游项目的投资、装饰工程;建筑材料的生产、销售;建筑工程的设计与规划;物业管理;资产管理。”公司注册地址变更为“江西省南昌市湾里区翠岩路1号”。

2009年4月,公司2008年度股东大会审议通过了向全体股东按每10股派发现金红利0.5元(含税)并转增2股的方案。实施后,公司总股本增至36,128.4万元。

2011年3月,江中集团实施存续式分立。江西中江集团有限责任公司(以下简称“中江集团”)作为存续式分立而设立的新公司,成为本公司的控股股东。

2011年4月,公司2010年度股东大会审议通过了以资本公积金转增股本的方案,向全体股东按每10股转增2股,实施后,公司总股本增至43,354.08万元。

2015年5月15日,同创九鼎投资管理集团股份有限公司(原北京同创九鼎投资管理股份有限公司,简称“九鼎集团”)在江西省产权交易所通过电子竞价的方式,以41.49592亿元竞得中江集团100%的股权。2015年5月20日,九鼎集团与江西中江控股有限责任公司(以下简称“中江控股”)、大连一方集团有限公司等中江集团股东签署了《产权交易合同》,中江集团各股东将其所持中江集团100%股权转让给九鼎集团。2015年9月18日,国务院国资委出具《关于江西中江地产股份有限公司间接转让有关问题的批复》(国资产权[2015]911号)批准该次股权转让。2015年9月22日,该次股权转让完成工商变更登记,九鼎集团持有中江集团100%的股权,成为公司控股股东的控股股东,公司实际控制人变更为吴刚、黄晓捷、吴强、蔡蕾和覃正宇。

2015年11月30日,公司2015年重大资产购买暨关联交易的标的资产——昆吾九鼎投资管理有限公司(以下简称“昆吾九鼎”)完成了工商变更登记手续,成为本公司的全资子公司。

2015年12月18日,经本公司2015年第二次临时股东大会审议,本公司将名称由“江西中江地产股份有限公司”变更为“昆吾九鼎投资控股股份有限公司”,英文名称由“JIANGXI ZHONGJIANG REAL ESTATE CO.,LTD”变更为“Kunwu Jiuding Investment Holdings CO.,Ltd”。企业主要经营业务新



增“投资管理、投资咨询”。2015 年 12 月 21 日，经江西省工商行政管理局核准，江西中江地产股份有限公司法定名称变更为“昆吾九鼎投资控股股份有限公司”。2015 年 12 月 30 日，公司证券简称由“中江地产”变更为“九鼎投资”。

2022 年 2 月 18 日，中江集团以存续分立的方式，分立为中江集团（存续公司）和江西紫星企业管理有限公司（新设公司，以下简称“江西紫星”）。本公司 51%股权留在存续公司中江集团，本公司 21.37%股权剥离给江西紫星。

2024 年 9 月 26 日，中江集团以存续分立的方式，分立为中江集团（存续公司）和江西紫星商业发展有限公司（新设公司，以下简称“紫星商业”）。根据本次分立安排，其中本公司 29.80%股权（129,195,158 股）留在存续公司中江集团，本公司 21.20%股权（91,910,650 股）剥离给紫星商业。

公司经营范围：投资管理；投资咨询；房地产开发经营；土地开发及经营；对旅游项目的投资；装饰工程；建筑材料的生产、销售；建筑工程的设计与规划；物业管理；资产管理；自有房屋租赁；室内外装修装饰工程设计、施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）；注册资本：43,354.08 万元；股本：43,354.08 万元；统一社会信用代码：91360000158309980U；住所：江西省南昌市东湖区董家窑路 112 号紫金城写字楼 A 座 20 层；法定代表人：王欣。

公司办公地址：江西省南昌市东湖区沿江北大道 1379 号紫金城 A 栋写字楼。

本公司的第一大股东为江西中江集团有限责任公司，最终控制人为吴刚、黄晓捷、吴强、蔡蕾、覃正宇。

本财务报表业经公司董事会于 2026 年 4 月 28 日批准报出。

二、财务报表编制基础

（一）编制基础

公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（统称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）的披露规定编制财务报表。

（二）持续经营

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

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

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

（二）会计期间

本报告期间为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

（三）营业周期

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



(四) 记账本位币

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

(五) 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单笔金额超过 500 万元
应收款项本期坏账准备收回或转回金额重要的	单笔收回或转回金额占净资产 1%以上
本期重要的应收款项核销	单笔核销金额占净资产 1%以上
合同资产账面价值发生重大变动	单笔金额占净资产 1%以上
重要的投资活动项目	单笔投资金额占净资产 10%以上
重要的非全资子公司	子公司净资产占公司净资产的 10%以上

(六) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

2. 同一控制下的企业合并

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

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

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

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

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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



3. 非同一控制下的企业合并

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

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

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债按公允价值计量。

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

通过多次交换交易分步实现非同一控制下的企业合并

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

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

4. 为合并发生的相关费用

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

（七）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断标准

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。

2. 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。合并范围包括本公司和子公司。子公司，是



指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。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。

3. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

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

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

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

(1) 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

(2) 处置子公司或业务

① 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

② 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；



- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款，与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(八) 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。

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。

(九) 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。

（十）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，采用交易发生日的当期的平均汇率折算。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。

（十一）金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

1. 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

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

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

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

2. 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金



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

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

(1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。此类金融资产主要包含货币资金、应收账款、应收票据、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本公司将自资产负债表日起一年内到期的债权投资和长期应收款列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的债权投资列报为其他流动资产。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

①以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

3. 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、



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

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

(2) 其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

4. 金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见“本附注三（十二） 公允价值计量”。

5. 金融资产减值

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

(1) 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。

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

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

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

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

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致



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

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

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

对于应收票据、应收账款及合同资产，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。

A、应收票据、应收账款和合同资产

对于应收票据、应收账款及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，或当单项计提应收款项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款项划分若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据见本附注三“（十三）应收票据”、“（十四）应收账款”、“（十七）合同资产”。

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

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

B、其他应收款

对于其他应收款，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，或当单项计提应收款项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其他应收款划分若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据见本附注三“（十五）其他应收款”。

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。

对于应收融资租赁款、应收质保金、应收工程款、应收分期收款销售商品款、应收分期收款提供劳务款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

除应收融资租赁款、应收质保金、应收工程款、应收分期收款销售商品款、应收分期收款提供劳务款之外的划分为组合的其他应收款和长期应收款，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

(2) 信用风险显著增加的评估

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

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力



即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- ① 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- ② 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- ③ 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- ④ 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

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

(3) 已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- ① 发行方或债务人发生重大财务困难；
- ② 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- ③ 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- ④ 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- ⑤ 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。
- ⑥ 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

(4) 预期信用损失准备的列报

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

(5) 核销

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

6. 金融工具抵销

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

7. 财务担保合同

财务担保合同，是指特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的



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

8. 金融资产转移

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

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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

(十二) 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。

本公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，本公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。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。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。

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。

① 估值技术

本公司采用在当期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，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

本公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有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，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

② 公允价值层次

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。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。

本公司对不同项目公允价值估值方式如下：

项目目前的状态				估值方法					
已上市或已挂牌且做市转让				市值法		按照报告日最近一个交易日的股票收盘价计算的市值计算			
未上市	截至报告日投资超过一年	报告日前半年内未发生转让或再融资	报告日前半年内存在转让或再融资	最近融资价格法	按照转让或再融资的价格计算				
					拟上市退出	公司四个季度合计未亏损、未出现业绩下滑超过 50% 且可比公司市盈率未超过 100	已过会待发行	市场乘数法	按照最近一年净利润*可比上市公司市盈率（大于 30 的取 30）*（80%~100%）计算
							已经申报 IPO		按照最近一年净利润*可比上市公司市盈率（大于 30 的取 30）*80%计算
							预计 1 年内申报 IPO		按照最近一年净利润*可比上市公司市盈率（大于 30 的取 30）*70%计算；若估值低于按照投资协议约定计算的回购金额的，则取回购金额为估值结果
			预计 1 年后申报 IPO	按照最近一年净利润*可比上市公司市盈率（大于 30 的取 30）*60%计算；若估值低于按照投资协议约定计算的回购金额的，则取回购金额为估值结果					
			报告日前半年内未发生转让或再融资	拟上市退出	公司最近一年内亏损或出现业绩下滑超过 50% 或可比公司市盈率超过 100	已过会待发行	市场乘数法	按照最近一期末净资产*可比上市公司市净率（大于 2 的取 2）*（80%~100%）计算	
						已经申报 IPO		按照最近一期末净资产*可比上市公司市净率（大于 2 的取 2）*80%计算	
						预计 1 年内申报 IPO		按照最近一期末净资产*可比上市公司市净率（大于 2 的取 2）*70%计算；若估值低于按照投资协议约定计算的回购金额的，则取回购金额为估值结果	
		预计 1 年后申报 IPO				按照最近一期末净资产*可比上市公司市净率（大于 2 的取 2）*60%计算；若估值低于按照投资协议约定计算的回购金额的，则取回购金额为估值结果			
		拟并购或回购或其他方式退出		投资协议中约定回购条款	成本及其他方法	公允价值法/净资产法	按照投资协议约定的回购条款计算		
		投资协议中未约定回购条款	按照预计可收回金额作为估值结果						
报告日前一年内新投资				成本法	按照投资成本计算				

注：公司对新三板挂牌项目的估值参照上市公司估值方法。



(十三) 应收票据

1. 应收票据预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见本附注“（十一）金融工具 5、金融资产减值”。

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

项目	确定组合的依据	计提方法
应收票据	银行承兑汇票	一般不计提坏账准备
	商业承兑汇票	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

3. 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

应收票据的账龄自确认之日起计算。

4. 按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

(十四) 应收账款

1. 应收账款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见本附注“（十一）金融工具 5、金融资产减值”。

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

项目	确定组合的依据	计提方法
房地产及建筑类账龄组合	本组合以客户应收款项的账龄作为信用风险特征	参考客户历史信用损失经验，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
私募基金账龄组合	本组合以私募股权业务客户应收款项的账龄作为信用风险特征	参考私募股权业务客户历史信用损失经验，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
无风险组合	受同一最终实际控制人控制的关联方	一般不计提坏账准备

3. 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

应收账款的账龄自确认之日起计算。

① 地产类及建筑类客户：



账龄	预期信用损失率
1 年以内（含 1 年）	5%
1—2 年	30%
2—3 年	50%
3—4 年	70%
4—5 年	70%
5 年以上	100%

② 私募股权类客户：

账龄	预期信用损失率
1 年以内（含 1 年）	1%
1—2 年	3%
2—3 年	5%
3—4 年	10%
4—5 年	50%
5 年以上	100%

4. 按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

(十五) 其他应收款

1. 其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见本附注“（十一）金融工具 5、金融资产减值”。

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：

项目	确定组合的依据	计提方法
房地产及建筑类账龄组合	本组合以客户应收款项的账龄作为信用风险特征	参考客户历史信用损失经验，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
私募基金账龄组合	本组合以私募股权业务客户应收款项的账龄作为信用风险特征	参考私募股权业务客户历史信用损失经验，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
无风险组合	受同一最终实际控制人控制的关联方	一般不计提坏账准备

3. 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

其他应收款的账龄自确认之日起计算。

① 地产类及建筑类客户：



账龄	预期信用损失率
1 年以内（含 1 年）	5%
1—2 年	30%
2—3 年	50%
3—4 年	70%
4—5 年	70%
5 年以上	100%

② 私募股权类客户：

账龄	预期信用损失率
1 年以内（含 1 年）	1%
1—2 年	3%
2—3 年	5%
3—4 年	10%
4—5 年	50%
5 年以上	100%

4. 按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

（十六）存货

1. 存货的分类

本公司存货是房地产开发产品，房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品、出租开发产品和拟开发土地。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业；出租开发产品是指本公司意图出售而暂以经营方式出租的物业，出租开发产品在预计可使用年限之内分期摊销；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地

2. 取得和发出存货的计价方法

存货于取得时按成本入账。开发成本和开发产品的成本包括土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用。开发产品结转成本时按个别计价法确定其实际成本。

开发用土地的核算方法：购入的土地使用权或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，按照实际支付的价款及相关税费作为实际成本。

质量保证金的核算方法：质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留，列入“其他应付款”，待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，支付给施工单位；

公共配套设施费用的核算方法：公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入“出租开发产品”或“已完工开发产品”。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按成本与可变现净值孰低法计量，当房地产开发产品可变现净值低于成本时，应计提存货跌价准备。可变现净值是指在正常生产经营过程中，以估计售价减去估计完工成本以及估计的



销售费用及税金后的金额。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。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则减记的金额应当予以恢复，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。

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

6. 开发成本的核算方法

本公司开发项目的成本包括：

(1) 土地征用及拆迁补偿费：归集开发房地产所购买或参与拍卖土地所发生的各项费用，包括土地价款、安置费、原有建筑物的拆迁补偿费、契税、拍卖服务费等。

(2) 前期工程费：归集开发前发生的规划、设计、可行性研究以及水文地质勘查、测绘、场地平整等费用。

(3) 基础设施费：归集开发过程中发生的供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、绿化、环卫设施、光彩工程以及道路等基础设施费用。

(4) 建筑安装工程费：归集开发过程中按建筑安装工程施工图施工所发生的各项建筑安装工程费和设备费。

(5) 配套设施费：归集在开发项目内发生的公共配套设施费用，如锅炉房、水塔（箱）、自行车棚、治安消防室、配电房、公厕、幼儿园、学校、娱乐文体设施、会所、居委会、垃圾房等设施支出。

开发间接费用：归集在开发项目现场组织管理开发工程所发生的不能直接确定由某项目负担的费用，月末需按一定标准在各个开发项目间进行分配。包括：开发项目完工之前所发生的借款费用、工程管理部门的办公费、电话费、交通差旅费、修理费、劳动保护费、折旧费、低值易耗品摊销，周转房摊销、管理机构人员的薪酬、以及其他支出等。

开发项目竣工时，经有关政府部门验收合格达到交房条件时，计算或预计可售住宅、商铺、写字间及车位等开发产品的总可售面积，并按各开发产品的可售面积占总可售面积的比例将归集的开发成本在各开发产品之间进行分摊，计算出各开发产品实际成本。尚未决算的，按预计成本计入开发产品，并在决算后按实际成本数与预计成本的差额调整开发产品。

(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“本附注三、（七）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法”；

② 确定对被投资单位具有重大影响的依据：

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

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

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

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

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

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

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

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

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③ 确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见“本附注三、（八）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法”。

2. 长期股权投资初始成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

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

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



成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

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

(2) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。

3. 长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

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

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

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

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

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

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

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

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



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

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

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

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

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

4. 长期股权投资的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“本附注三、（二十四）长期资产减值”。

（十八）合同资产

1. 合同资产的确认方法及标准

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

2. 合同资产预期信用损失

（1）合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见本附注“（十一）金融工具 5、金融资产减值”。

（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

项目	确定组合的依据	计提方法
已完工未结算资产	建造合同形成的已完工未结算资产，并未形成真正的应收账款，因此，已完工未结算资产的预期信用损失率一般不高于一年以内应收账款预期信用损失率，按 5%作为合同资产预期信用损失率	参考客户历史信用损失经验，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，除存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项外，按 5%计提坏账准备。



项目	确定组合的依据	计提方法
未到期质保金	未到期质保金风险特征实质上与同类合同的应收账款相同	参照应收账款计提预期信用损失
无风险组合	受同一最终实际控制人控制的关联方	一般不计提坏账准备

(3) 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法
合同资产的账龄自确认之日起计算。

(4) 按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

如果有客观证据表明某项合同资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该合同资产计提减值准备。

(十九) 投资性房地产

1. 投资性房地产的初始计量

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

本公司对没有正式明确以出租获取租金作为长期持有目的的出租开发产品，不确认为投资性房地产，在“存货-意图出售而暂时出租的开发产品”项目核算；对于以出租为目的的开发产品，将其账面价值转入投资性房地产核算。

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

2. 投资性房地产的后续计量

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。

(1) 选择公允价值模式计量的依据

公司采用公允价值模式计量投资性房地产，应当同时满足以下两个条件：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

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

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

(2) 公允价值确定原则

公司针对不同物业市场交易情况，采用以下不同的估价方法：

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

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



以其评估金额作为本公司投资性房地产的公允价值。

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

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

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

①假设投资性房地产在公开市场上进行交易且将按现有用途继续使用；

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

③无可能对企业经营产生重大影响的其他不可抗力及不可预见因素。

(4) 对投资性房地产的公允价值的期末确认及会计核算处理程序

①投资性房地产公允价值的首次确认：

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

②转换日后投资性房地产公允价值的后续计量：

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

(二十) 固定资产

1. 固定资产的确认和计量

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、电子设备、运输设备、其他设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

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

2. 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，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	20-45	0-5	2.11-5
办公及电子设备	年限平均法	3-5	0-5	19-33.33
运输设备	年限平均法	3-10	0-5	9.5-33.33
其他设备	年限平均法	5-15	0-5	6.33-20

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见“本附注错误!未找到引用源。（二十四）长期资产减值”

4. 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（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

本公司使用权资产类别主要包括房屋及建筑物。

本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产，采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。

1. 初始计量

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- (1) 租赁负债的初始计量金额；
- (2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- (3) 本公司发生的初始直接费用；
- (4) 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，不包括属于为生产存货而发生的成本。

2. 后续计量

本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照“本附注三、（二十四）长期资产减值”所述，确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

(1) 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

(2) 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。



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

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

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

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

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

无形资产减值测试见“本附注三、（二十四）长期资产减值”。

2. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命确定依据、估计情况及摊销方法

项目	预计使用寿命	确定依据	摊销方法
软件	3-10 年	软件经济使用寿命	直线摊销法

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

（二十四）长期资产减值

在每个资产负债表日判断长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生物性资产、油气资产、使用权资产、无形资产、商誉、探明石油天然气矿区权益和井及相关设施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。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（二十五）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间中分期平均摊销。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

本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

（二十七）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

1. 初始计量

本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量，采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- (1) 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- (2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；
- (3) 本公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- (4) 租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- (5) 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。



2. 后续计量

租赁期开始日后，本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本，未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

(1) 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

(2) 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

(二十九) 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，则补偿金额只有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预计负债的账面价值。

(三十) 收入

1. 一般原则

1、收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

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。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额。在确定交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据合同中的融资成分调整交易价格；对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一段时间内履行履约义务，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。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定。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控制权时,公司考虑下列迹象:

- 1) 企业就该商品享有现时收款权利,即客户就该商品负有现时付款义务;
- 2) 企业已将该商品的法定所有权转移给客户,即客户已拥有该商品的法定所有权;
- 3) 企业已将该商品实物转移给客户,即客户已实物占有该商品;
- 4) 企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户,即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬;
- 5) 客户已接受该商品;
- 6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2、公司收入确认与成本结转的具体原则与方法:

(1) 房地产销售收入

房地产销售合同对于根据销售合同条款、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;其他的房地产销售在房产完工并验收合格,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点,确认销售收入的实现。

(2) 基金管理费收入的确认

A、协议约定以基金认缴金额为基数收取的管理费

对协议约定以基金认缴金额为基数收取管理费的基金,在有限合伙人支付第一期出资后,公司开始按照协议约定的收费基数和协议约定的收费比例分期确认管理费收入。收费基数在投资期内通常约定为认缴金额,在退出期内通常约定为认缴金额减去已经退出项目投资本金后的余额。收费比例通常约定为 2%/年。由于基金设立第一年的运营时间不满 12 个月,因此第一年确认的管理费收入则为按照协议约定应收取的年度管理费金额*基金从正式设立至年底的天数/365。

B、协议约定以基金实际完成的投资额为基数收取的管理费

对协议约定以基金实际完成的投资额为基数收取管理费的基金,当有限合伙人缴纳首期出资且基金开始对外投资后,管理人按照协议约定的收费基数和收费比例确认管理费收入。这类收费通常分两种情况:一种是约定按照基金每次投出金额的 3% 一次性收取,则公司在基金每次实际投资时确认管理费收入;另外一种约定按照基金实际投资金额的 2% 的比例每年收取,则公司每年按照基金累计投资金额乘以 2% 来确认管理费收入,第一年基金运营不足 365 天的,则按照基金实际运营天数计算当年应确认的管理费收入。

(3) 项目管理报酬收入的确认

A、设有回拨机制且未设 hurdle 条款的基金的管理报酬收入的确认方式



所谓回拨机制，就是管理人在先行向基金收取收益分成后，如果基金最终的整体回报未达到协议约定的管理人收取收益分成的收益率条件，或者基金的整体回报虽然达到管理人收取收益分成的收益率条件，但先行收取的收益分成大于按照基金最终整体回报计算可以获得的收益分成的，则管理人需要将先行收取的收益分成或者多收取的收益分成退还给基金或基金出资人。

所谓 hurdle 条款，就是基金设立时即设定的给基金管理人支付收益分成时基金需要达到的最低收益指标，实际收益达到该 hurdle 之后即可收取收益分成，否则基金管理人就不可收取收益分成。

对有回拨机制但未设有 hurdle 条款的基金，公司在基金每次确定向出资人分配收益时，均首先根据基金过往已经收到的分红款、项目变现金额及按照公司内部统一的估值方法测算的在管项目的估值（三项合称预计回款总额），测算基金所投项目预计回款总额可否覆盖基金出资人的全部出资。如果测算的基金预计回款总额大于基金出资人的全部出资，则公司可以确认管理报酬收入，确认的管理报酬收入=（分配时项目投资累计投资收益-尚未变现项目预计整体亏损金额）*约定的收益分成比例-已经确认的管理报酬收入。否则，就暂不确认管理报酬收入，待基金下次有收益分配事项时再行测算，并根据测算结果按照同样判断标准决定是否确认管理报酬收入。

B、设有 hurdle 条款但未设有回拨机制的基金的管理报酬收入的确认方式

对设有 hurdle 条款但未设有回拨机制的基金，公司在基金每次确定向出资人分配收益时，均首先根据基金过往已经收到的分红款、项目变现金额及按照公司内部统一的估值方法测算的在管项目的估值（三项合称预计回款总额），测算基金整体预计收益水平可否达到基金设定的 hurdle 收益水平。如果测算的基金整体收益水平达到基金设定的 hurdle 收益水平，则公司可以确认管理报酬收入，确认的管理报酬收入=分配时项目投资累计投资收益*约定的收益分成比例-已经确认的管理报酬收入。否则，就暂不确认管理报酬收入，待基金下次有收益分配事项时再行测算，并根据测算结果按照同样判断标准决定是否确认管理报酬收入。

C、既设有回拨机制又设有 hurdle 条款的基金的管理报酬收入的确认方式

对既设有回拨机制又设有 hurdle 条款的基金，公司在基金每次确定向出资人分配收益时，均首先根据基金过往已经收到的分红款、项目变现金额及按照公司内部统一的估值方法测算的在管项目的估值（三项合称预计回款总额），测算基金整体预计收益水平可否达到基金设定的 hurdle 收益水平。如果测算的基金整体收益水平达到基金设定的 hurdle 收益水平，则公司可以确认管理报酬收入，确认的管理报酬收入=（分配时项目投资累计投资收益-尚未变现项目预计整体亏损金额）*约定的收益分成比例-已经确认的管理报酬收入。否则，就暂不确认管理报酬收入，待基金下次有收益分配事项时再行测算，并根据测算结果按照同样判断标准决定是否确认管理报酬收入。

D、既没有回拨机制又未设 hurdle 条款的基金的管理报酬收入的确认方式

既没有回拨机制又未设 hurdle 条款的基金，公司在基金每次确定向出资人分配收益时，直接确认管理报酬收入，确认的管理报酬收入=分配时项目投资累计投资收益*约定的收益分成比例-已经确认的管理报酬收入。

（4）投资顾问费收入的确认

投资顾问费收入是指公司为其他各方提供咨询服务所收取的报酬。公司按照协议的约定，在提供咨询服务且就该服务享有现时收款权利的当期确认为收入。

（5）建筑施工收入确认



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

（三十一）合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

1. 取得合同发生的增量成本

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

2. 履行合同发生的成本

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

(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

(2) 该成本增加了企业未来用于履行（包括持续履行）履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

3. 合同成本摊销和减值

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

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

(1) 企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

（三十二）政府补助

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

1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余



额转入资产处置当期的损益。

2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

(2) 用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

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

(三十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

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

(1) 商誉的初始确认；

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

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

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

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

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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

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



（三十四）租赁

1. 租赁的识别

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

2. 单独租赁的识别

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

3. 本公司作为承租人

（1）租赁和非租赁部分的分拆

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

（2）租赁期的评估

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

（3）使用权资产和租赁负债

见“附注三、（二十二）”和“附注三、（二十八）”。

（4）租赁变更

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

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- ① 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- ② 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

就上述租赁负债调整的影响，本公司区分以下情形进行会计处理：（1）租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利



得或损失计入当期损益；（2）其他租赁变更，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

（5）短期租赁和低价值资产租赁

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

4. 本公司作为出租人

（1）租赁和非租赁部分的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司根据《企业会计准则第 14 号——收入》关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

（2）租赁的分类

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（3）作为经营租赁出租人

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

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

（4）作为融资租赁出租人

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

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

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- ① 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- ② 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- ① 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- ② 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“三、（十



一) 金融工具”关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

(三十五) 重要会计政策和会计估计的变更

1. 重要会计政策变更

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部发布《企业会计准则解释第 17 号》相关规定	不适用	不适用
企业自 2024 年 12 月 6 日起执行财政部于发布《企业会计准则解释第 18 号》相关规定	不适用	不适用

注：公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于流动负债与非流动负债的划分”“关于供应商融资安排的披露”“关于售后租回交易的会计处理”规定；自 2024 年 12 月 6 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定，执行《企业会计准则解释第 17 号》和《企业会计准则解释第 18 号》对本公司财务报表无影响。

2. 重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

四、税项

(一) 主要税种及税率

本公司本期适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率或征收率 (%)
增值税	按应税销售收入计算销项税，并扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	1%、3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	实缴增值税	7%、5%
教育费附加	实缴增值税	3%
地方教育费附加	实缴增值税	2%
房产税	自用物业的房产税，以房产原值的 70%-90%为计税依据	1.2%
	对外租赁物业的房产税，以物业租赁收入为为计税依据	12%
土地增值税		30%-60% (超率累进)
企业所得税	应纳税所得额	25%、16.5%、20%、15%、9%、0%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明



纳税主体名称	所得税税率
注册地在 Cayman 及 BVI 的企业	0%
西藏昆吾九鼎创业投资基金管理有限公司	本期 9%，上期 15%
注册地在香港的企业	16.5%
小型微利企业	20%
注册地在中国除上述以外的企业	25%

(二) 税收优惠及批文

企业所得税

根据《西藏自治区人民政府关于印发<西藏自治区企业所得税政策实施办法(暂行)>的通知》(藏政发[2022]11 号)规定,对在藏从事《西部地区鼓励类产业目录》产业且其主营业务收入占企业收入总额 60%以上的企业,减按 15%的税率征收企业所得税,对同时符合规定条件的企业免征企业所得税地方分享部分,最低企业所得税率为 9%。

根据财政部、国家税务总局《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部、国家税务总局公告 2023 年第 12 号)的规定,自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日,对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额,按 20%的税率缴纳企业所得税。

五、合并财务报表主要项目注释

以下注释项目(包括母公司财务报表主要项目注释)金额单位若未特别注明者均为人民币元;除非特别指出,“期末”指 2024 年 12 月 31 日,“期初”指 2024 年 1 月 1 日,“本期”指 2024 年度,“上期”指 2023 年度。

(一) 货币资金

1. 明细情况:

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	258,826,880.28	244,812,949.23
其他货币资金	86,845.02	86,694.30
合计	258,913,725.30	244,899,643.53
其中:存放在境外的款项总额	40,415,356.49	87,417,185.43

其中,其他货币资金明细如下:

项目	期末余额	期初余额
按揭贷款保证金	86,845.02	86,694.30

其中,受限制的货币资金明细如下:

项目	期末余额	期初余额
诉讼冻结资金	3,447,324.45	339,283.63

截至 2024 年 12 月 31 日,本公司存在质押、冻结等使用权受限制的货币资金详见本“附注五、(十八)所有权或使用权受到限制的资产”。

(二) 交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	64,414,098.67	56,756,813.76



项目	期末余额	期初余额
其中：债务工具投资		
权益工具投资	64,414,098.67	56,756,813.76
合计	64,414,098.67	56,756,813.76

(三) 应收票据

1. 应收票据分类列示

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据		15,418,147.10
商业承兑票据		
合计		15,418,147.10

(四) 应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	138,114,625.95	12,823,945.43	125,290,680.52

续表

项目	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	99,129,261.58	12,036,634.87	87,092,626.71

1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	60,330,215.49	56,414,991.49
1 至 2 年	37,135,427.18	19,859,896.84
2 至 3 年	19,706,620.40	10,294,585.97
3 至 4 年	10,294,585.97	876,068.29
4 至 5 年	876,068.29	1,807,262.80
5 年以上	9,771,708.62	9,876,456.19
小计	138,114,625.95	99,129,261.58
减：坏账准备	12,823,945.43	12,036,634.87
合计	125,290,680.52	87,092,626.71

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	138,114,625.95	100.00	12,823,945.43	9.29	125,290,680.52
其中：					
房地产及建筑类账龄组合	487,108.35	0.35	24,355.42	5.00	462,752.93
私募基金账龄组合	89,269,263.05	64.64	12,799,590.01	14.34	76,469,673.04
无风险组合	48,358,254.55	35.01			48,358,254.55
合计	138,114,625.95	100.00	12,823,945.43	9.29	125,290,680.52



续表

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	99,129,261.58	100.00	12,036,634.87	12.14	87,092,626.71
其中：					
房地产及建筑类账龄组合					
私募基金账龄组合	81,248,382.19	81.96	12,036,634.87	14.81	69,211,747.32
无风险组合	17,880,879.39	18.04			17,880,879.39
合计	99,129,261.58	100.00	12,036,634.87	12.14	87,092,626.71

(1) 按组合计提坏账准备：

组合计提项目：本公司采用按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况

组合中，按房地产账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	487,108.35	24,355.42	5.00

组合中，按私募基金账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	27,831,195.78	278,311.96	1.00
1-2年	37,135,427.18	1,114,062.82	3.00
2-3年	3,360,277.21	168,013.86	5.00
3-4年	10,294,585.97	1,029,458.60	10.00
4-5年	876,068.29	438,034.15	50.00
5年以上	9,771,708.62	9,771,708.62	100.00
合计	89,269,263.05	12,799,590.01	

续表

账龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	54,880,455.29	548,804.55	1.00
1-2年	3,513,553.65	105,406.60	3.00
2-3年	10,294,585.97	514,729.30	5.00
3-4年	876,068.29	87,606.83	10.00
4-5年	1,807,262.80	903,631.40	50.00
5年以上	9,876,456.19	9,876,456.19	100.00
合计	81,248,382.19	12,036,634.87	

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况



类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	12,036,634.87	787,310.56				12,823,945.43
其中：房地产及建筑类账龄组合		24,355.42				24,355.42
私募基金账龄组合	12,036,634.87	762,955.14				12,799,590.01
合计	12,036,634.87	787,310.56				12,823,945.43

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备期末余额小计
无锡嘉赢友财投资中心(有限合伙)	26,566,281.00	19.23	796,988.43
嘉兴春秋晋文九鼎投资中心(有限合伙)	22,673,566.08	16.42	
苏州荣丰九鼎创业投资中心(有限合伙)	16,346,343.19	11.84	
苏州天葑湛卢九鼎投资中心(有限合伙)	13,986,055.40	10.13	139,860.55
苏州胤延九鼎投资中心(有限合伙)	13,941,856.53	10.09	1,937,269.63
合计	93,514,102.20	67.71	2,874,118.61

(五) 其他应收款

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	34,062,035.25	45,916,806.69
合计	34,062,035.25	45,916,806.69

2. 其他应收款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	93,992,401.18	59,930,365.93	34,062,035.25

续表

项目	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	174,893,515.86	128,976,709.17	45,916,806.69

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	21,836,484.15	35,203,251.82
1 至 2 年	4,260,570.54	2,400,193.69
2 至 3 年	2,204,677.70	793,868.88
3 至 4 年	259,148.96	8,772,041.89



账龄	期末余额	期初余额
4 至 5 年	8,775,432.92	389,455.40
5 年以上	56,656,086.91	127,334,704.18
小计	93,992,401.18	174,893,515.86
减：坏账准备	59,930,365.93	128,976,709.17
合计	34,062,035.25	45,916,806.69

(2) 按款项性质分类情况

地产类及建筑类其他应收款分类如下：

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	16,994,311.47	14,413,939.38
代收代付款	95,400.00	179,568.33
其他	122,339.51	69,279,021.46
合计	17,212,050.98	83,872,529.17

私募基金类其他应收款分类如下：

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	75,359,799.35	88,046,643.30
其他	1,420,550.85	2,974,343.39
合计	76,780,350.20	91,020,986.69

(3) 坏账准备计提情况

① 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款					
按组合计提预期信用损失的其他应收款	93,992,401.18	100.00	59,930,365.93	63.76	34,062,035.25
其中：房地产及建筑类账龄组合	17,212,050.98	18.31	1,090,871.43	6.34	16,121,179.55
私募基金账龄组合	71,947,133.75	76.55	58,839,494.50	81.78	13,107,639.25
无风险组合	4,833,216.45	5.14			4,833,216.45
合计	93,992,401.18	100.00	59,930,365.93	63.76	34,062,035.25

续表

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	66,156,292.13	37.83	66,156,292.13	100.00	
按组合计提预期信用损失的其他应收款	108,737,223.73	62.17	62,820,417.04	57.77	45,916,806.69
其中：房地产及建筑类账龄组合	17,716,237.04	10.13	4,223,046.21	23.84	13,493,190.83
私募基金账龄组合	69,442,758.57	39.70	58,597,370.83	84.38	10,845,387.74



类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
无风险组合	21,578,228.12	12.34			21,578,228.12
合计	174,893,515.86	100.00	128,976,709.17	73.75	45,916,806.69

② 坏账准备计提情况

项目	期末余额				
	账面余额	坏账准备	账面价值	计提比例 (%)	计提依据
第一阶段-未来 12 个月内预期信用损失 (信用风险未显著增加)					
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
其中: 房地产及建筑类账龄组合					
私募基金账龄组合					
无风险组合					
小计					
第二阶段-整个存续期预期信用损失 (信用风险已显著增加但尚未发生信用减值)	93,992,401.18	59,930,365.93	34,062,035.25	63.76	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	93,992,401.18	59,930,365.93	34,062,035.25	63.76	
其中: 房地产及建筑类账龄组合	17,212,050.98	1,090,871.43	16,121,179.55	6.34	
私募基金账龄组合	71,947,133.75	58,839,494.50	13,107,639.25	81.78	
无风险组合	4,833,216.45		4,833,216.45		
小计	93,992,401.18	59,930,365.93	34,062,035.25	63.76	
第三阶段-整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)					
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
其中: 房地产及建筑类账龄组合					
私募基金账龄组合					
无风险组合					
小计					
合计	93,992,401.18	59,930,365.93	34,062,035.25	63.76	

续表

项目	期初余额				
	账面余额	坏账准备	账面价值	计提比例 (%)	计提依据
第一阶段-未来 12 个月内预期信用损失 (信用风险未显著增加)					
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
其中: 房地产及建筑类账龄组合					
私募基金账龄组合					
无风险组合					
小计					
第二阶段-整个存续期预期信用损失 (信用风险已显著增加但尚未发生信用减值)	108,737,223.73	62,820,417.04	45,916,806.69	57.77	
按单项计提坏账准备					



项 目	期初余额				
	账面余额	坏账准备	账面价值	计提比例 (%)	计提依据
按组合计提坏账准备	108,737,223.73	62,820,417.04	45,916,806.69	57.77	
其中：房地产及建筑类账龄组合	17,716,237.04	4,223,046.21	13,493,190.83	23.84	
私募基金账龄组合	69,442,758.57	58,597,370.83	10,845,387.74	84.38	
无风险组合	21,578,228.12		21,578,228.12		
小计	108,737,223.73	62,820,417.04	45,916,806.69	57.77	
第三阶段-整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	66,156,292.13	66,156,292.13		100.00	
按单项计提坏账准备	66,156,292.13	66,156,292.13		100.00	
按组合计提坏账准备					
其中：房地产及建筑类账龄组合					
私募基金账龄组合					
无风险组合					
小计	66,156,292.13	66,156,292.13		100.00	
合计	174,893,515.86	128,976,709.17	45,916,806.69	73.75	

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额		62,820,417.04	66,156,292.13	128,976,709.17
2024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		498,123.67		498,123.67
本期转回		294,039.78		294,039.78
本期转销				
本期核销		3,094,135.00	66,156,292.13	69,250,427.13
其他变动				
2024年12月31日余额		59,930,365.93		59,930,365.93

(5) 本期实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	69,250,427.13

其中重要的其他应收款核销情况

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否因关联交易产生
南海华光	江纸遗留	53,900,000.00	历史遗留，无法收回	经董事会审批通过	否



(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
瑞泉基金	往来款	41,501,606.42	5 年以上	44.15	41,501,606.42
南昌市房地产交易市场有限公司	保证金	11,946,426.91	1 年以内	12.71	597,321.35
苏州天权钟山九鼎投资中心（有限合伙）	往来款	11,019,060.00	1 年以内、1-2 年、4-5 年及 5 年以上	11.72	9,500,593.60
华昱建工集团有限公司	保证金	5,000,000.00	1 年以内	5.32	250,000.00
嘉兴九鼎策略一期投资合伙企业（有限合伙）	往来款	4,142,279.45	4-5 年	4.41	
合计		73,609,372.78		78.31	51,849,521.37

(六) 存货

1. 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	304,373,070.96		304,373,070.96
开发产品	1,394,144,698.50	189,264,896.36	1,204,879,802.14
合计	1,698,517,769.46	189,264,896.36	1,509,252,873.10

续表

项目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	491,498,237.14		491,498,237.14
开发产品	1,317,802,731.08	169,206,025.36	1,148,596,705.72
合计	1,809,300,968.22	169,206,025.36	1,640,094,942.86



2. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期初余额 (账面余额)	本期增加	本期转入开发 产品	本期其 他减少 金额	期末余额 (账面余额)	期末跌 价准备	利息资 本化累 计金额	其中：本期 利息资本 化金额
紫金城未开发 地块	2006年9月	2010年10月	30,431,716.23				30,431,716.23			
紫金城住宅	2021年6月	2024年3月	461,066,520.91	14,872,197.85	201,997,364.03		273,941,354.73			
合计			491,498,237.14	14,872,197.85	201,997,364.03		304,373,070.96			

3. 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额 (账面余额)	本期增加	本期减少	期末余额 (账面余额)	期末跌价准备	利息资本化累 计金额	其中：本期 利息资本化 金额
紫金城商铺	2010年10月	1,080,742,795.13		1,080,742,795.13	170,867,017.13	43,615,912.16		
紫金城写字楼	2015年8月	217,883,834.99		217,883,834.99	18,397,879.23	17,488,866.68		
紫金城住宅	2024年3月	19,176,100.96	201,997,364.03	125,655,396.61	95,518,068.38	1,903,495.72		
合计		1,317,802,731.08	201,997,364.03	125,655,396.61	189,264,896.36	63,008,274.56		

4. 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本						
开发产品	169,206,025.36	20,058,871.00				189,264,896.36
合计	169,206,025.36	20,058,871.00				189,264,896.36



(七) 合同资产

1. 合同资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
合同资产	2,227,058.03	111,352.90	2,115,705.13			

2. 合同资产按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
其中：已完工未结算资产组合	2,227,058.03	100.00	111,352.90	5.00	2,115,705.13
合计	2,227,058.03	100.00	111,352.90	5.00	2,115,705.13

组合计提项目：按已完工未结算资产组合计提坏账准备的应收账款

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	2,227,058.03	111,352.90	5.00

3. 本期计提、收回或转回的合同资产坏账准备情况

项目	期初余额	本期计提	本期转回	本期转销或核销	期末余额
按组合计提坏账准备		111,352.90			111,352.90
其中：已完工未结算资产组合		111,352.90			111,352.90
合计		111,352.90			111,352.90

4. 按欠款方归集的期末余额第一名的合同资产情况

单位名称	合同资产期末余额	占合同资产期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
华昱建工集团有限公司	2,227,058.03	100.00	111,352.90

(八) 其他流动资产

1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额
预缴企业所得税	7,644,147.20	7,634,972.89
预缴增值税	2,686,552.96	2,572,010.40
待抵扣进项税	1,869,801.13	15,634,789.05
土地增值税	4,068,099.39	2,770,612.86
预缴营业税	10,000.00	10,000.00
预缴城市维护建设税	188,758.70	161,630.76
预缴教育费附加	80,896.61	68,963.05
预缴地方教育附加	53,931.06	45,975.28
合同取得成本	287,557.51	3,159,797.09
合计	16,889,744.56	32,058,751.38





2. 与合同取得成本有关的资产相关的信息

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	减值准备		期末余额	摊销方法
				本期计提	本期转回		
为取得合同发生的佣金支出	3,159,797.09	287,557.51	3,159,797.09			287,557.51	

(九) 长期股权投资

1. 长期股权投资明细情况

被投资单位	期初余额	减值准备 期初余额	追加投资/减少投资	权益法下确认 的投资收益	本期变动						期末余额	减值准备 期末余额	
					其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他				
一、联营企业													
江西商报文 化传播有限 责任公司	363,574.70	363,574.70									-363,574.70		
九泰基金管 理有限公司	20,103,039.97		6,840,000.00	-13,376,924.72							-1,309,114.78		12,257,000.47
巴中川陕革 命老区振兴 发展基金管 理有限公司	3,785,512.63			514,446.15									4,299,958.78
合计	24,252,127.30	363,574.70	6,840,000.00	-12,862,478.57							-1,672,689.48		16,556,959.25

注：江西商报文化传播有限责任公司目前处于吊销状态，是江纸遗留事项，企业本期对其进行核销。

(十) 其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	518,301,013.07	672,534,268.26
其中：债务工具投资		
权益工具投资	518,301,013.07	672,534,268.26
合计	518,301,013.07	672,534,268.26

(十一) 投资性房地产

1. 采用公允价值计量模式的投资性房地产

(1) 投资性房地产情况

项目	房屋、建筑物	合计
一、期初余额	236,202,253.00	236,202,253.00
二、本期变动	-68,559,009.00	-68,559,009.00
加：外购		
存货\固定资产\在建工程转入		
企业合并增加		
减：处置		
其他转出		
公允价值变动	-68,559,009.00	-68,559,009.00
三、期末余额	167,643,244.00	167,643,244.00

2. 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
紫金城三期底商 17# 商业 103、17#商业-111、17#商业-112 和四期底商 S-1#号楼-102	7,810,016.00	开发产品未售前出租

(十二) 固定资产

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	19,939,128.51	21,093,486.62
固定资产清理		
合计	19,939,128.51	21,093,486.62

2. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公及电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	31,578,073.10	8,878,420.49	1,391,265.29	20,902.65	41,868,661.53
2.本期增加金额		311,486.48	24,263.01		335,749.49
(1) 购置		311,486.48	24,263.01		335,749.49
3.本期减少金额		775,960.00	191,301.80		967,261.80
(1) 处置或报废		775,960.00	191,301.80		967,261.80



项目	房屋及建筑物	运输设备	办公及电子设备	其他设备	合计
(2) 合并减少					
(3) 其他减少					
4. 期末余额	31,578,073.10	8,413,946.97	1,224,226.50	20,902.65	41,237,149.22
二、累计折旧					
1. 期初余额	12,120,241.30	7,385,970.75	1,259,711.68	9,251.18	20,775,174.91
2. 本期增加金额	1,022,061.72	375,389.27	44,881.00	4,055.04	1,446,387.03
(1) 计提	1,022,061.72	375,389.27	44,881.00	4,055.04	1,446,387.03
3. 本期减少金额		737,162.00	186,379.23		923,541.23
(1) 处置或报废		737,162.00	186,379.23		923,541.23
(2) 合并减少					
(3) 其他减少					
4. 期末余额	13,142,303.02	7,024,198.02	1,118,213.45	13,306.22	21,298,020.71
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	18,435,770.08	1,389,748.95	106,013.05	7,596.43	19,939,128.51
2. 期初账面价值	19,457,831.80	1,492,449.74	131,553.61	11,651.47	21,093,486.62

其他说明：公司固定资产未见减值迹象，无需计提减值准备。

(十三) 使用权资产

1. 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值：		
1. 期初余额	43,422,607.83	43,422,607.83
2. 本期增加金额	13,882,570.71	13,882,570.71
(1) 新增租赁合同	13,882,570.71	13,882,570.71
3. 本期减少金额	43,422,607.83	43,422,607.83
(1) 其他减少	43,422,607.83	43,422,607.83
4. 期末余额	13,882,570.71	13,882,570.71
二、累计折旧		
1. 期初余额	19,311,175.98	19,311,175.98
2. 本期增加金额	5,513,552.69	5,513,552.69
(1) 计提	5,513,552.69	5,513,552.69
3. 本期减少金额	23,131,732.22	23,131,732.22
(1) 租赁变更	23,131,732.22	23,131,732.22
4. 期末余额	1,692,996.45	1,692,996.45
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		



项目	房屋及建筑物	合计
3.本期减少金额		
(1) 租赁变更		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	12,189,574.26	12,189,574.26
2.期初账面价值	24,111,431.85	24,111,431.85

(十四) 无形资产

1. 无形资产情况

项目	软件	合计
一、账面原值		
1.期初余额	362,133.92	362,133.92
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额	362,133.92	362,133.92
二、累计摊销		
1.期初余额	315,761.31	315,761.31
2.本期增加金额	19,006.44	19,006.44
其中：本期计提	19,006.44	19,006.44
3.本期减少金额		
4.期末余额	334,767.75	334,767.75
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	27,366.17	27,366.17
2.期初账面价值	46,372.61	46,372.61

(十五) 商誉

1. 商誉账面原值

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
昆吾九鼎创业投资有限公司	366,827.91			366,827.91

(十六) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修支出	788,315.29		788,315.29		



(十七) 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	期末余额		期初余额	
	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	70,304,386.10	16,266,695.13	71,420,264.90	16,913,873.45
可抵扣亏损	376,279,639.22	94,069,909.81	396,580,686.75	99,145,171.69
预计负债			4,000,000.00	1,000,000.00
租赁负债			21,947,604.22	5,486,901.07
存货跌价准备	189,264,896.36	47,316,224.09	169,206,025.36	42,301,506.34
合计	635,848,921.68	157,652,829.03	663,154,581.23	164,847,452.55

2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
交易性金融资产公允价值变动	127,102,149.53	29,792,809.41	146,554,656.39	34,826,450.60
投资性房地产公允价值变动	51,512,307.39	12,878,076.86	120,071,316.39	30,017,829.11
使用权资产			17,339,552.23	4,334,888.06
合计	178,614,456.92	42,670,886.27	283,965,525.01	69,179,167.77

3. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
坏账准备	2,561,278.16	69,593,079.14
长期股权投资-资产减值准备		363,574.70
交易性金融资产公允价值变动		6,000,000.00
合计	2,561,278.16	75,956,653.84

(十八) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末金额				期初金额			
	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	3,447,324.45	3,447,324.45	冻结	诉讼冻结	339,283.63	339,283.63	冻结	诉讼冻结
存货					30,431,716.23	30,431,716.23	抵押担保	借款抵押担保
存货					33,503,114.93	33,503,114.93	冻结	诉讼冻结
长期股权投资	55,154,906.63	55,154,906.63	冻结	诉讼冻结	104,633,013.60	104,633,013.60	冻结	诉讼冻结
投资性房地产					39,545,411.00	39,545,411.00	抵押担保	借款抵押担保
合计	58,602,231.08	58,602,231.08			208,452,539.39	208,452,539.39		



(十九) 应付账款

1. 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	8,619,318.43	14,415,908.72
1—2 年	130,374.46	550,021.55
2—3 年	24,170.85	
3 年以上	10,558,713.17	13,006,807.40
合计	19,332,576.91	27,972,737.67

2. 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
江纸遗留	9,922,384.92	江纸遗留

(二十) 预收款项

1. 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
江纸遗留	2,286,575.67	2,825,968.18
房租		13,714.28
合计	2,286,575.67	2,839,682.46

2. 账龄超过 1 年的重要预收款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
江纸遗留	2,286,575.67	江纸遗留

(二十一) 合同负债

1. 合同负债分类

项目	期末余额	期初余额
预收基金管理费等	14,693,319.37	12,978,786.27
预收房款	23,841,083.67	86,495,584.57
合计	38,534,403.04	99,474,370.84

(二十二) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	15,219,844.20	74,285,871.52	79,486,151.10	10,019,564.62
二、离职后福利-设定提存计划	614,642.72	7,491,179.23	7,673,881.15	431,940.80
三、辞退福利		10,831,053.26	10,831,053.26	
合计	15,834,486.92	92,644,697.24	98,027,678.74	10,451,505.42

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	14,764,146.86	64,894,202.77	69,961,069.34	9,697,280.29
二、职工福利费		1,225,982.55	1,225,982.55	
三、社会保险费	373,660.73	4,338,274.83	4,460,333.19	251,602.37
其中：医疗保险费	359,025.79	4,148,425.76	4,266,177.75	241,273.80



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工伤保险费	14,634.94	181,971.71	187,005.52	9,601.13
生育保险费		7,877.36	7,149.92	727.44
四、住房公积金		3,491,234.80	3,491,234.80	
五、工会经费和职工教育经费	82,036.61	336,176.57	347,531.22	70,681.96
合计	15,219,844.20	74,285,871.52	79,486,151.10	10,019,564.62

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	595,949.12	7,259,943.65	7,437,132.25	418,760.52
2、失业保险费	18,693.60	231,235.58	236,748.90	13,180.28
合计	614,642.72	7,491,179.23	7,673,881.15	431,940.80

4. 辞退福利列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一年内辞退福利		10,831,053.26	10,831,053.26	

(二十三) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	5,159,196.00	13,153,800.83
增值税	1,567,376.44	4,853,307.95
个人所得税	1,515,241.12	2,094,351.45
房产税	751,568.09	731,405.83
城市维护建设税	47,530.48	251,904.10
教育费附加	20,370.21	107,958.90
地方教育附加	13,580.13	71,972.61
印花税	60,177.09	20,262.53
土地使用税	124,658.39	201,104.58
合计	9,259,697.95	21,486,068.78

(二十四) 其他应付款

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	118,146,474.59	211,791,129.92
合计	118,146,474.59	211,791,129.92

2. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
诉讼判决款	67,585,051.39	67,700,938.40
往来款(含江纸遗留)	46,274,635.15	59,374,856.61
保证金	4,027,279.90	4,476,919.90
借款及其利息		79,878,706.87
其他	259,508.15	359,708.14



项目	期末余额	期初余额
合计	118,146,474.59	211,791,129.92

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
江西钨业控股集团有限公司	67,585,051.39	诉讼赔偿款尚未支付
南昌市土地局（江纸遗留）	14,350,000.00	江纸遗留
合计	81,935,051.39	

(二十五) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	4,119,624.64	6,983,682.65

(二十六) 其他流动负债

1. 其他流动负债情况

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	2,481,867.59	8,532,853.61

(二十七) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
房屋租赁款	9,762,946.07	21,947,604.22
减：一年内到期的租赁负债	4,119,624.64	6,983,682.65
合计	5,643,321.43	14,963,921.57

(二十八) 长期应付款

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
长期应付款		2,677,629.50

2. 按款项性质列示长期应付款

项目	期末余额	期初余额
育林基金		2,416,456.22
环保补助金		261,173.28
合计		2,677,629.50

(二十九) 预计负债

项目	期初余额	期末余额	形成原因
未决诉讼	4,000,000.00		

(三十) 递延收益

1. 递延收益情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	1,671,403.77		437,667.93	1,233,735.84	收到政府补助



2. 涉及政府补助的项目明细

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
可再生能源建筑应用示范补助	1,671,403.77			437,667.93			1,233,735.84	与资产相关

其他说明：

2007 年公司收到江西省财政厅根据财政部财建[2007]690 号文件《关于下达第二批可再生能源建筑应用示范补助资金的通知》发放的“紫金城”项目可再生能源建筑补助资金 1,000 万元。该资金按照“紫金城”项目已完工建筑面积占全部建筑面积比例确认政府补助收入，根据本期完工的建筑面积，本期应确认 437,667.93 元政府补助收入。

(三十一) 股本

项目	期初余额	本次增减变动 (+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	433,540,800.00						433,540,800.00

(三十二) 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（股本溢价）	192,357,443.13	662,043.85		193,019,486.98

其他说明：本期变动系对九泰基金管理有限公司增资及处置子公司所致。

(三十三) 其他综合收益

资产负债表中归属于母公司的其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额		期末余额
		税后归属于母公司	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	
一、不能重分类进损益的其他综合收益				
二、将重分类进损益的其他综合收益	34,979,369.43	4,315,828.57		39,295,198.00
其中：外币财务报表折算差额	26,951,154.22	4,315,828.57		31,266,982.79
存货转投资性房地产初始确认差异	8,028,215.21			8,028,215.21
其他综合收益合计	34,979,369.43	4,315,828.57		39,295,198.00

利润表中归属于母公司的其他综合收益

项目	本期发生金额				
	本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	减：税后归属于少数股东	税后归属于母公司
一、不能重分类进损益的其他综合收益					



项目	本期发生金额				
	本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	减：税后归属于少数股东	税后归属于母公司
二、将重分类进损益的其他综合收益	4,327,029.62			11,201.05	4,315,828.57
其中：外币财务报表折算差额	4,327,029.62			11,201.05	4,315,828.57
存货转投资性房地产初始确认差异					
其他综合收益合计	4,327,029.62			11,201.05	4,315,828.57

(三十四) 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	216,770,400.00			216,770,400.00

(三十五) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,013,523,266.11	2,067,897,055.33
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	-133,049,752.02	-352,408.38
调整后期初未分配利润	1,880,473,514.09	2,067,544,646.95
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-135,408,540.92	-117,704,604.86
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		69,366,528.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,745,064,973.17	1,880,473,514.09

调整期初未分配利润明细：

1. 由于会计政策变更，影响上期期初未分配利润-352,408.38元。
2. 由于重大会计差错更正，影响本期期初未分配利润-133,049,051.66元。

(三十六) 营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	173,320,616.57	130,845,730.70	5,967,632.51	1,252,548.00
—售房业务	166,243,399.72	124,183,383.82	5,967,632.51	1,252,548.00
—建筑业务	7,077,216.85	6,662,346.88		
其他业务	4,557,196.80		4,136,844.54	
—租赁业务	4,557,196.80		4,136,844.54	
合计	177,877,813.37	130,845,730.70	10,104,477.05	1,252,548.00



(三十七) 投资管理业务收入

项目	本期发生额	上期发生额
管理报酬	140,349,523.01	208,785,830.35
管理费	1,756,647.95	5,445,944.47
投资顾问费及其他	17,651,152.67	56,230,490.59
合计	159,757,323.63	270,462,265.41

(三十八) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-86,643,615.41	-104,617,207.24
按公允价值计量的投资性房地产	-68,559,009.00	-9,248,473.00
合计	-155,202,624.41	-113,865,680.24

(三十九) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-12,862,478.57	-4,908,988.19
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,971,147.04	1,948,666.76
交易性金融资产在持有期间的投资收益	2,562,124.14	1,409,808.72
处置交易性金融资产取得的投资收益	-1,202,630.66	43,541,533.40
合计	-13,474,132.13	41,991,020.69

(四十) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	552,274.06	1,090,442.79
房产税	2,961,458.83	3,014,599.67
教育费附加	236,508.03	467,300.55
地方教育附加	157,671.92	311,533.71
土地使用税	501,285.20	806,552.19
印花税	80,260.72	55,203.70
土地增值税	1,264,761.96	388,723.84
车船税及其他	6,360.00	9,426.67
合计	5,760,580.72	6,143,783.12

(四十一) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
销售服务费用	7,659,929.42	1,814,518.82
物业管理及服务	5,151,107.44	7,194,799.74
职工薪酬	1,852,141.27	947,834.08
广告费及宣传促销费	950,756.46	443,550.86
办公费用	232,189.53	224,687.29
业务招待费	12,136.09	
差旅交通费	4,214.30	
合计	15,862,474.51	10,625,390.79

(四十二) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------



项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	12,719,901.03	6,247,967.71
业务招待费	6,795,441.80	4,344,759.98
中介及专业机构费用	3,824,073.06	2,373,168.19
办公费	2,010,113.31	1,387,920.52
咨询费	1,894,927.00	7,650,000.00
差旅交通费	1,354,037.65	1,060,629.80
折旧及摊销	1,207,721.74	1,538,565.02
残保金	100,921.41	92,722.19
其他	822,456.71	321,852.30
合计	30,729,593.71	25,017,585.71

(四十三) 业务及管理费

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	73,301,375.56	91,648,404.06
咨询费	24,527,661.07	38,086,349.87
办公费	9,908,040.87	12,254,169.05
差旅交通费	6,613,410.05	8,975,293.96
折旧及摊销	6,554,615.81	7,987,997.11
中介及专业机构费用	4,140,756.22	4,190,066.47
业务招待费	3,727,524.50	3,710,983.66
会务及广告费	10,849.06	598,992.20
其他	56,355.07	478,054.74
合计	128,840,588.21	167,930,311.12

(四十四) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	6,587,192.83	13,125,940.69
其中：租赁负债利息费用	605,472.28	1,178,740.69
减：利息收入	3,418,943.14	2,755,645.74
汇兑损失	1,246,726.31	1,815,788.83
手续费及其他	54,998.98	62,266.84
合计	4,469,974.98	12,248,350.62

(四十五) 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
财政奖励金	8,266,618.84	4,588,854.06
个税手续费返还	530,021.54	193,149.67
再生资源补助摊销	437,667.93	
稳岗补贴	50,120.82	53,437.38
合计	9,284,429.13	4,835,441.11

其他说明：涉及政府补助的具体信息，详见“附注七、政府补助”。

(四十六) 信用减值损失（损失以“—”号填列）

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-784,032.78	6,641,566.35



项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-201,620.46	860,096.80
合计	-985,653.24	7,501,663.15

(四十七) 资产减值损失 (损失以“-”号填列)

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-20,058,871.00	-169,206,025.36
合同资产减值损失	-111,352.90	
合计	-20,170,223.90	-169,206,025.36

(四十八) 资产处置收益 (损失以“-”号填列)

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失小计	2,321,461.14	103,454.47
其中：固定资产处置	59,260.25	103,454.47
终止租赁	2,262,200.89	
合计	2,321,461.14	103,454.47

(四十九) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
无需支付的款项	6,639,416.13		6,639,416.13
其他	102.77	12,641.70	102.77
违约赔偿收入		169,000.00	
合计	6,639,518.90	181,641.70	6,639,518.90

(五十) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	4,922.57	12,418.66	4,922.57
其中：固定资产处置损失	4,922.57	12,418.66	4,922.57
其中：投资性房地产处置损失			
租赁违约金	1,137,759.29		1,137,759.29
其他	3,814.51	83,975.53	3,814.51
合计	1,146,496.37	96,394.19	1,146,496.37

(五十一) 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	3,779,378.21	12,065,303.59
递延所得税费用	-19,313,657.98	-64,380,465.98
合计	-15,534,279.77	-52,315,162.39

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	-151,607,526.71



项目	本期发生额
按法定/适用税率计算的所得税费用	-37,901,881.68
子公司适用不同税率的影响	16,532,209.93
调整以前期间所得税的影响	-150,622.51
归属于合营企业和联营企业的损益	3,215,619.64
非应税收入的影响	-40,956.27
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,757,274.12
税率变动的影响对期初递延所得税余额的影响	5,645.01
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,042,600.91
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	1,200,449.88
其他	-109,416.98
所得税费用	-15,534,279.77

(五十二) 现金流量表项目

1. 与经营活动有关的现金

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到往来款项	32,229,475.83	4,738,010.36
收到的政府补助	8,848,360.10	4,836,604.84
收到利息收入	3,182,791.20	2,711,305.56
收到保证金	2,196,928.10	3,322,347.45
收到的其他	241,778.98	1,236,200.41
收回的预付佣金		5,000,000.00
合计	46,699,334.21	21,844,468.62

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付的期间费用等	30,871,583.29	15,208,197.74
支付往来款项	16,291,706.21	31,882,002.06
支付保证金	5,150,000.00	
支付诉讼冻结资金	3,108,040.82	339,283.63
代扣代缴税费	98,915.55	970,269.19
支付的其他	667,212.49	2,951.36
合计	56,187,458.36	48,402,703.98

2. 与筹资活动有关的现金

(1) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
取得的资金拆借款		79,800,000.00

(2) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
归还的资金拆借款	79,800,000.00	100,000,000.00
支付租赁付款额	3,562,433.46	
返还子公司小股东股本	4,006,767.28	



项目	本期发生额	上期发生额
合计	87,369,200.74	100,000,000.00

(3) 筹资活动产生的各项负债的变动情况

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
其他应付款	79,878,706.85		5,981,720.55	85,860,427.40		
租赁负债（含一年内到期的租赁负债）	21,947,604.22		13,325,379.53	3,562,433.46	21,947,604.22	9,762,946.07
合计	101,826,311.07		19,307,100.08	89,422,860.86	21,947,604.22	9,762,946.07

(五十三) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料表

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-136,073,246.94	-118,890,943.18
加：信用减值准备	985,653.24	-7,501,663.15
资产减值准备	20,170,223.90	169,206,025.36
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,446,387.03	1,741,437.19
使用权资产折旧	5,513,552.69	6,728,771.76
无形资产摊销	19,006.44	20,506.44
长期待摊费用摊销	788,315.29	1,051,087.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-2,321,461.14	-103,454.47
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	4,922.57	12,418.66
投资性房地产的报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	155,202,624.41	113,865,680.24
财务费用（收益以“-”号填列）	6,587,192.83	13,125,940.69
投资损失（收益以“-”号填列）	13,474,132.13	-41,991,020.69
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	7,194,623.52	-50,387,072.34
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-26,508,281.50	-13,993,393.64
存货的减少（增加以“-”号填列）	110,783,198.76	-147,242,698.12
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-13,320,704.99	-5,384,207.51
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-100,447,652.67	5,957,076.22
其他		
经营活动产生的现金流量净额	43,498,485.57	-73,785,509.10
2. 不涉及现金收支的重大活动：		
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转让的金额		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		



补充资料	本期金额	上期金额
现金的期末余额	255,466,400.85	244,560,359.90
减：现金的期初余额	244,560,359.90	356,636,037.31
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	10,906,040.95	-112,075,677.41

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	255,466,400.85	244,560,359.90
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	255,379,555.83	244,473,665.60
可随时用于支付的其他货币资金	86,845.02	86,694.30
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	255,466,400.85	244,560,359.90
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

3. 不属于现金及现金等价物的货币资金

项目	本期金额	上期金额	理由
诉讼冻结资金	3,447,324.45	339,283.63	不可随时支取

(五十四) 外币货币性项目

1. 外币货币性项目

外币币种：美元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	5,622,302.11	7.1884	40,415,356.49
应收账款	1,352,574.96	7.1884	9,722,849.84
其他应收款	537,600.10	7.1884	3,864,484.56
其他非流动金融资产	22,269,586.95	7.1884	160,082,698.83

2. 境外经营实体说明：

本公司主要子公司 Kunwu Jiuding International(Holdings)Ltd(HK Ltd).等的经营地为香港或开曼群岛，记账本位币为美元。

六、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册资本 (人民币万元，除特别注明外)	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
昆吾九鼎投资管理有限公司	北京	50,000.00	北京	投资管理、投资咨询	100.00		非同一控制下合并



子公司名称	主要经营地	注册资本 (人民币万元, 除特别 注明外)	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
苏州昆吾九鼎投资管理有限公司	苏州	1,000.00	苏州	投资管理、 投资咨询		100.00	非同一控制下合并
西藏昆吾九鼎创业投资基金管理有限公司	拉萨	10,000.00	拉萨	投资管理、 投资咨询		100.00	非同一控制下合并
昆吾九鼎(北京)医药投资管理有限公司	北京	500.00	北京	投资管理、 资产管理		100.00	非同一控制下合并
北京惠通九鼎投资有限公司	北京	1,000.00	北京	投资管理、 投资咨询		100.00	非同一控制下合并
北京瑞晟九鼎投资有限公司	北京	1,000.00	北京	项目投资; 投资咨询; 投资管理		100.00	非同一控制下合并
北京九信众晟投资有限公司	北京	5,000.00	北京	项目投资; 投资咨询; 投资管理		100.00	非同一控制下合并
北京中恒九鼎投资有限公司	北京	1,000.00	北京	项目投资; 投资咨询; 投资管理		100.00	非同一控制下合并
昆吾九鼎创业投资有限公司	北京	5,000.00	北京	投资管理、 投资咨询		100.00	非同一控制下合并
天津昆吾投资管理有限公司	天津	100.00	天津	投资管理、 投资咨询		100.00	非同一控制下合并
无锡上鼎久鼎投资管理有限公司	无锡	1,000.00	无锡	投资管理、 投资咨询		80.00	非同一控制下合并
嘉兴东江企业管理有限公司	嘉兴	10.00	嘉兴	投资管理		100.00	非同一控制下合并
拉萨昆吾九鼎投资管理有限公司	拉萨	500.00	拉萨	投资咨询		100.00	非同一控制下合并
深圳同德九鼎投资管理有限公司	深圳	1,000.00	深圳	投资管理、 股权投资		100.00	非同一控制下合并
天行九鼎股权投资基金管理(上海)有限公司	上海	1,000.00	上海	投资基金管理		75.00	非同一控制下合并
苏州昆吾九鼎投资中心(有限合伙)	苏州	3,000.00	苏州	投资管理、 投资咨询		100.00	非同一控制下合并
北京九鼎大慧投资管理有限公司	北京	600.00	北京	投资管理、 投资咨询		100.00	非同一控制下合并
Kunwu Jiuding International (Holdings) Limited	中国香港	美元 664,544.00	中国香港	投资管理、 投资咨询		100.00	非同一控制下合并
Jiuding China GP Limited	Cayman	美元 500.00	Cayman	投资管理、 投资咨询		100.00	非同一控制下合并
Jiuding Advisors Limited	Cayman	美元 500.00	Cayman	投资管理、 投资咨询		100.00	非同一控制下合并
Orient Beam Limited	B.V.I	美元 50,000.00	B.V.I	投资管理、 投资咨询		100.00	非同一控制下合并
Jiuding Dingcheng Limited	Cayman	美元 50,000.00	Cayman	投资管理、 投资咨询		100.00	非同一控制下合并



子公司名称	主要经营地	注册资本 (人民币万元，除特别注明外)	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
Jiuding Dingjin Limited	Cayman	美元 50,000.00	Cayman	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
Jiuding Dingfeng Advisors Limited	Cayman	美元 50,000.00	Cayman	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
Genuine Wealth Management	Cayman	美元 50,000.00	Cayman	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
Jiuding China Associates L.P.	Cayman	美元 2,600,000.00	Cayman	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
Jiuding Dingfeng GP, L.P.	Cayman	美元 6,000,000.00	Cayman	投资管理、投资咨询		90.00	非同一控制下合并
JD Dingsheng Limited	Cayman	美元 50,000.00	Cayman	投资管理、投资咨询		100.00	出资设立
Jiuding Yuanmou GP Limited	Cayman	美元 50,000.00	Cayman	投资管理、投资咨询		100.00	出资设立
巴中秦巴九鼎投资管理有限公司	巴中	1,000.00	巴中	投资管理、投资咨询服务		100.00	出资设立
北京君融联合投资管理有限公司	北京	10,000.00	北京	投资管理、资产管理		80.00	同一控制下合并
嘉兴创欣投资有限公司	嘉兴	2,000.00	嘉兴	实业投资		100.00	出资设立
嘉兴均益投资合伙企业（有限合伙）	嘉兴	12,000.00	嘉兴	实业投资、股权投资		100.00	出资设立
海南启盈九鼎创业投资有限公司	海口	3,000.00	海口	创业投资		100.00	出资设立
昆吾九鼎不动产有限公司	南昌	5,000.00	南昌	房地产开发经营，投资咨询，不动产投资与管理	100.00		出资设立
宁波九旭投资管理有限公司	宁波	1,000.00	宁波	投资管理、投资咨询		85.00	出资设立
北京同创九鼎投资咨询有限公司	北京	10,000.00	北京	投资管理、投资咨询	100.00		非同一控制下合并
江西紫恒建设工程有限公司	南昌	4,000.00	南昌	建设工程施工	100.00		非同一控制下合并
江西振航旭建设工程有限公司	南昌	200.00	南昌	建设工程施工	100.00		非同一控制下合并

2. 重要的非全资子公司

本公司无重要的非全资子公司。

（二）纳入合并范围的私募股权基金



基金名称	主要经营地	注册资本 (人民币 万元)	注册地	业务性质	出资比例 (%)
宁波江北区昆谊股权投资中心(有限合伙)	宁波	3,000.00	宁波	投资管理	100.00
宁波江北区昆儒股权投资中心(有限合伙)	宁波	3,000.00	宁波	投资管理	100.00
宁波江北区善品九鼎股权投资中心(有限合伙)	宁波	3,000.00	宁波	投资管理	100.00
宁波江北区顺途九鼎股权投资中心(有限合伙)	宁波	3,000.00	宁波	投资管理	100.00
苏州恒天九鼎投资中心(有限合伙)	苏州	5,610.00	苏州	投资管理	100.00
苏州工业园区高思九鼎投资中心(有限合伙)	苏州	10,005.00	苏州	投资管理	92.10
嘉兴昆吾九鼎投资中心(有限合伙)	嘉兴	10,000.00	嘉兴	投资管理	100.00
苏州和聚九鼎投资中心(有限合伙)	苏州	10,001.00	苏州	投资管理	100.00
宁波江北区建开九鼎股权投资中心(有限合伙)	宁波	3,000.00	宁波	投资管理	100.00
嘉兴恒瑞九鼎股权投资合伙企业(有限合伙)	嘉兴	10,000.00	嘉兴	投资管理	100.00
嘉兴合创九鼎投资中心(有限合伙)	嘉兴	6,000.00	嘉兴	投资管理	100.00
苏州博观九鼎创业投资中心(有限合伙)	苏州	7,100.00	苏州	投资管理	100.00
苏州金禄九鼎投资中心(有限合伙)	苏州	1,000.00	苏州	投资管理	100.00
苏州兴达九鼎投资中心(有限合伙)	苏州	11,449.03	苏州	投资管理	60.26
海南熠辰创业投资合伙企业(有限合伙)	海口	3,000.00	海口	投资管理	100.00

(三) 其他原因的合并范围变动

公司本期新增了子公司 2 家，江西紫恒建设工程有限公司、江西振航旭建设工程有限公司，注销了子公司 4 家，管鲍九鼎(厦门)投资管理有限公司、达孜汇凯创业投资管理有限公司、苏州云灿创业投资有限公司、北京九合资产管理有限公司。

(四) 在合营安排或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
九泰基金管理有限公司	北京	北京	基金募集、销售、特定客户资产管理		26.99	权益法

2. 重要联营企业的主要财务信息

单位：万元

项目	九泰基金管理有限公司	
	期末余额 / 本期发生额	期初余额 / 上期发生额
流动资产	11,169.80	12,052.26
非流动资产	3,558.91	4,463.18
资产合计	14,728.71	16,515.44
流动负债	10,085.43	7,442.99
非流动负债	101.97	1,551.11
负债合计	10,187.40	8,994.10
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	4,541.31	7,521.34



项 目	九泰基金管理有限公司	
	期末余额 / 本期发生额	期初余额 / 上期发生额
按持股比例计算的净资产份额	1,225.70	2,010.30
营业收入	1,569.25	2,775.68
净利润	-4,980.03	-6,946.23
其他综合收益		
综合收益总额	-4,980.03	-6,946.23

3. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
联营企业：		
投资账面价值合计	430.00	378.55
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	51.44	34.46
--其他综合收益		
--综合收益总额	51.44	34.46

七、政府补助

(一) 涉及政府补助的负债项目

补助项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
可再生能源建筑应用示范补助	1,671,403.77		437,667.93	1,233,735.84	收到政府补助

1. 计入递延收益的政府补助，后续采用总额法计量

会计科目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
递延收益	1,671,403.77			437,667.93		1,233,735.84	与资产相关

(二) 计入当期损益的政府补助

会计科目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
其他收益	437,667.93		与资产相关
其他收益	8,316,739.66	4,642,291.44	与收益相关
合计	8,754,407.59	4,642,291.44	

八、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

(一) 风险管理目标和政策



本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1、市场风险

(1) 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司承受外汇风险主要与美元有关，本公司的主要业务活动以人民币计价结算。于 2024 年 12 月 31 日，除下表所述资产或负债为美元外，本公司的资产及负债均为人民币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本公司的经营业绩产生影响。

金额单位：美元

项目	期末余额	期初余额
货币资金	5,622,302.11	12,342,353.26
应收账款	1,352,574.96	1,464,842.09
其他应收款	537,600.10	333,586.33
其他非流动金融资产	22,269,586.95	29,015,925.61

(2) 利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

本公司的利率风险主要产生于企业间的资金拆借。固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本公司面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率工具的比例。公司密切关注利率变动对公司利率风险的影响。

(3) 其他价格风险

本公司持有的部分分类为其他非流动金融资产的投资在资产负债表日以公允价值计量。因此，本公司承担着资本市场价格变动的风险。企业股权价格波动不仅仅取决于企业的业绩，还受宏观经济周期、利率、资金、供求关系等因素影响。本公司已于公司内部成立投后管理部门，由指定专员密切跟进被投企业的经营情况及其股权价值，落实投资协议相关条款，以缓解公司面临的价格风险。

2、信用风险

2024 年 12 月 31 日，可能引起本公司财务损失的信用风险主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，包括：合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。

为降低信用风险，本公司成立了专门小组负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

3、流动风险

管理流动风险时，本公司管理层认为保持充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本



公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。本公司将经营利润、银行借款作为主要资金来源。

4、股权资产风险

公司从事股权投资业务，可能面临的主要风险是投资项目退出风险，产生的主要原因包括：期限长是股权投资的特性，通过资本市场实现退出是股权投资最理想的退出通道。IPO 企业排队上市时间花费较长，直接影响着 PE 机构的 IPO 退出机制实施。投资项目退出困难，造成出资人的资金难以收回，直接影响公司的管理业绩报酬，并对公司后续基金产品的募集带来不利影响。

为降低股权投资风险，公司成立了风险控制委员会，针对投资过程中的相关风险进行控制。在投资项目选择、投资项目后管理等主要风险阶段，制定了适合公司自身经营模式的风险控制措施。在投资项目选择阶段，建立了项目负责人尽职调查机制、投资决策委员会审核机制、风险控制委员会审核机制等控制手段。在投资项目后管理中，建立了专人负责制、项目公司的评价体系、风险项目预警机制、风险或危机处置机制等控制手段。由于上述风险控制体系的建立、完善和有效实施，最大限度的控制投资风险，推动被投资单位尽快实现三板挂牌或实现上市，保障公司投资资金的顺利收回。

(二) 金融资产转移

本公司截止 2024 年 12 月 31 日无已转移但未整体终止确认的金融资产情况。

九、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产		143,873,696.39	438,841,415.35	582,715,111.74
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产		143,873,696.39	438,841,415.35	582,715,111.74
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资		143,873,696.39	438,841,415.35	582,715,111.74
(二) 投资性房地产		167,643,244.00		167,643,244.00
1.出租的建筑物		167,643,244.00		167,643,244.00
持续以公允价值计量的资产总额		311,516,940.39	438,841,415.35	750,358,355.74

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据



项目市价的确定依据为该项目在活跃市场上未经调整的报价。

(三) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

投资性房地产，公司采取第三方评估机构评估值作为投资性房地产的公允价值。

私募股权投资业务，参照可比上市公司市盈率或市净率计算估值的，公允价值为第二层次，参数选取为被投资单位每股收益或每股净资产以及可比上市公司市盈率及市净率。

(四) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

本公司对投资的基金进行估值的，公允价值为第三层次，公司根据被投资基金的净资产（净值）以及公司对基金持有的份额估算相应金融资产的公允价值。

本公司对不同项目公允价值估值方式详见附注三、（十二）公允价值计量。

十、关联方及关联交易

(一) 本企业的第一大股东情况

股东名称	注册地	业务性质	注册资本	第一大股东对本企业的持股比例(%)	第一大股东对本企业的表决权比例(%)
江西中江集团有限责任公司	江西省南昌市	投资管理、咨询服务	13,000.00	29.80	29.80

本公司最终控制方是吴刚、黄晓捷、吴强、蔡蕾、覃正宇。

(二) 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注六、（一）。

(三) 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注六、（四）。

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
同创九鼎投资管理集团股份有限公司	母公司之控股股东
江西紫星企业管理有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
南昌市紫星茶馆服务有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
南昌市紫星餐饮服务有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
江西紫星商业发展有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
拉萨昆吾九鼎产业投资管理有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
西藏惠证启智企业管理有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
九证资本投资有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
北京九信创新资产管理有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
达孜九信企业管理有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
南昌紫星信息咨询有限责任公司	与本公司受同一最终控制方控制
江西紫星物业服务有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
TongChuang Holdings Limited	与本公司受同一最终控制方控制
西藏欣创九鼎实业有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
苏州璞信二号投资中心（有限合伙）	与本公司受同一最终控制方控制
公司及子公司管理的基金	
本公司董事、监事、高级管理人员	



(五) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
江西紫星物业服务 有限公司	接受物 业、销 售服务	市场公允 价格	6,214,079.00	56.86	7,935,568.26	69.34
南昌市紫星餐饮服 务有限公司	销售服 务费	市场公允 价格	349,572.00	3.20	669,496.00	5.85
南昌市紫星茶馆服 务有限公司	销售服 务费	市场公允 价格	690,042.82	6.31	820,725.24	7.17
合计			7,253,693.82	66.37	9,425,789.50	82.36

(2) 提供管理服务并收取管理费和报酬

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
管理的基金	提供投资 管理服务	市场公允 价格	142,106,170.96	88.95	214,231,774.82	79.21
北京九信创新资 产管理有限公司	提供投资 顾问服务	市场公允 价格	1,320,754.71	0.83	7,264,150.74	2.69
苏州璞信二号 投资中心(有限 合伙)	提供投资 顾问服务	市场公允 价格	4,844,339.50	3.03		
达孜九信企业 管理有限公司	提供投资 顾问服务	市场公允 价格			6,320,754.54	2.34
合计			148,271,265.17	92.81	227,816,680.10	84.24

2. 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

(1) 本公司受托管理/承包情况表

单位：万元 币种：人民币

项 目	期末剩余实缴	期初剩余实缴
拉萨昆吾九鼎产业投资管理有限公司	65,395.57	93,001.42
南昌紫星信息咨询有限责任公司	27,183.36	30,340.15
九证资本投资有限公司	10,088.65	12,368.46
TongChuang Holdings Limited	8,990.95	8,990.95
西藏欣创九鼎实业有限公司	24,123.60	36,007.30
北京九信创新资产管理有限公司	7,648.88	
合计	143,431.01	180,708.28



3. 关联租赁情况

(1) 本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
江西紫星物业服务有限公司	办公楼	3,794,238.86	3,254,206.86
南昌市紫星茶馆服务有限公司	办公楼	277,856.25	168,397.71
南昌市紫星餐饮服务有限公司	办公楼	173,787.43	105,325.71
合计		4,245,882.54	3,527,930.28

4. 关键管理人员报酬

单位：万元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	488.62	509.04

(六) 应收、应付关联方等未结算项目情况、

1、应收项目

(1) 与本公司管理的基金间的应收款项情况

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	在管基金	106,808,457.61	7,749,822.57	52,310,201.59	7,358,193.08
其他应收款	在管基金	28,451,419.86	11,668,552.38	41,455,234.25	9,858,131.33

2、应付项目

(1) 与本公司管理的基金间的应付款项情况

项目名称	期末余额	期初余额
合同负债	14,693,319.37	12,978,786.27
其他应付款	10,969,057.90	20,190,401.51

(2) 与其他关联方的应付款项情况

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	江西紫星物业服务有限公司		523,000.00
其他应付款	同创九鼎投资管理集团股份有限公司		1,559,641.78
其他应付款	南昌市紫星茶馆服务有限公司	27,700.00	99,700.00
一年内到期的非流动负债	同创九鼎投资管理集团股份有限公司	4,119,624.64	
租赁负债	同创九鼎投资管理集团股份有限公司	5,643,321.43	

十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重要承诺事项。

(二) 或有事项

1. 资产负债表日存在的重要或有事项

(1) 本公司按房地产经营惯例为商铺和住宅承购人提供抵押贷款担保，截至 2024 年 12 月 31 日累计担保余额为人民币 39,350,000.00 元。



(2) 除存在上述或有事项外，截至 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的重要的未决诉讼、对外担保等或有事项。

(三) 其他

1、2024 年 4 月，公司子公司北京九信众晟投资有限公司（以下简称“北京众晟”）因参股的南京泽信股权投资合伙企业（以下简称“南京泽信”）涉及诉讼，导致银行账户被冻结合计 5.74 万元（基本户冻结金额 4.38 万，一般户冻结金额 1.36 万），占公司最近一期经审计货币资金的 0.02%；2024 年末法院一审判决南京泽信与北京众晟共同返还 1,230.50 万元，南京泽信与北京众晟已依法提起上诉（二审尚未开庭）。南京泽信作为项目收益收取方具备独立偿付能力，根据合伙协议北京众晟预计不承担实际偿付责任；北京众晟正在积极与法院、执行申请人就具体执行事宜沟通，以保障公司资金安全，维护公司及股东的合法权益。本案件最终的执行结果尚存在不确定性，需以后续法院执行结果为准，预计不会对公司的正常经营活动及业绩产生重大影响。

2、2024 年 4 月，公司子公司北京惠通九鼎投资有限公司（以下简称“北京惠通”）作为 GP 投资的苏州建邦九鼎创业投资中心（有限合伙）（以下简称“苏州建邦”）的已投项目中证机构间报价系统股份有限公司（以下简称“中证股份”）因涉及监察案件导致北京惠通银行账户被冻结（基本户，冻结金额 234.35 万），被冻结金额占公司最近一期经审计货币资金余额的 0.91%，占公司最近一期经审计总资产的 0.08%。苏州建邦投资的中证股份已于 2019 年完全退出，且苏州建邦已于 2020 年注销。北京惠通正在积极就具体事宜进行了解和沟通，以保障公司资金安全，维护公司及股东的合法权益。本案件最终结果尚存在不确定性，需以实际结果为准，预计不会对公司的正常经营活动及业绩产生重大影响。

十二、资产负债表日后事项

(一) 其他资产负债表日后事项说明

截至报告报出日，本公司不存在其他应披露的其他重要资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

(一) 前期会计差错更正

1. 追溯重述法

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
自查发现 2023 年末、2024 年末公司存货跌价准备及投资性房地产公允价值的计量存在差错。本期进行追溯调整。	本次前期会计差错更正事项已经公司董事会审计委员会审核通过并提交董事会，经公司第十届董事会第十三次会议审议通过。	存货	-169,206,025.36
		投资性房地产	-8,193,644.00
		递延所得税资产	42,301,506.34
		递延所得税负债	-2,048,411.00
		未分配利润	-133,049,752.02
		公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-8,193,644.00
		资产减值损失（损失以“-”号填列）	-169,206,025.36
	所得税费用	-44,349,917.34	

(二) 其他重要事项

2021 年 2 月，本公司的全资子公司昆吾九鼎收到江西省南昌市中级人民法院民事裁定书和应诉通知书（2020）赣 01 民初 915 号及随应诉通知书发送的江钨控股的《民事起诉状》。具体情况如下：

2015 年 5 月 15 日，江钨控股与志德通和、昆吾九鼎签订《战略合作协议》。根据约定，志德通和、昆吾九鼎与中航信托签订股权转让协议，受让中航信托所持有的江西稀有稀土金属钨业集团



有限公司的全部股权（工商登记为 30%，实际持股 17.91%）；志德通和、昆吾九鼎受让股权后，依法推进改制重组工作。双方各自发挥各自优势，按照上市目标，加快钨等产业发展，实现各产业板块上市。自战略合作协议签订之后，昆吾九鼎按照协议的约定，积极推进相关事宜，推动战略合作方案的实施，并按约定支付部分股权转让款，履行协议约定的出资义务。但是，在战略合作方案的推进过程中，昆吾九鼎发现江钨控股并未按照协议约定的事项进行合作，经过多次与江钨控股协商和沟通，均未果，在此情况下，昆吾九鼎暂停履行战略合作协议的相关约定。在此之前，2015 年 2 月 25 日，江钨控股与志德通和另行签署了《合作框架协议》，双方约定以江钨控股集团旗下的各产业板块混合所有制改制和上市发展为目标共同推进全面战略合作。江钨控股此次诉讼主要请求为：解除上述提到的《合作框架协议》和《战略合作协议》；要求赔偿因志德通和和昆吾九鼎未履行《战略合作协议》而给其产生的经济损失、相关债务利息及资金占用费等，金额暂共计人民币 206,321,166.67 元。

2021 年 2 月 2 日公司收到南昌市中级人民法院作出的《民事裁定书》，裁定如下：冻结志德通和、昆吾九鼎名下银行存款人民币 206,321,166.67 元或查封、扣押其相应价值的财产。2021 年 3 月，公司查询到，因南昌市中级人民法院执行《民事裁定书》，昆吾九鼎所持有部分控股及参股公司股权被冻结，冻结期限范围为：2021 年 1 月 25 日至 2024 年 2 月 2 日。

2021 年 2 月 4 日昆吾九鼎向南昌市中级人民法院提出了管辖权异议申请，要求将案件移送至北京市第一中级人民法院管辖，后昆吾九鼎于 2021 年 3 月 9 日收到南昌市中级人民法院送达的《民事裁定书》，裁定驳回昆吾九鼎对本案管辖权提出的异议，其后，昆吾九鼎于 3 月 15 日对该民事裁定书向江西省高级人民法院提出了上诉，4 月 28 日江西省高级人民法院裁定驳回昆吾九鼎对本案管辖权提出的异议。2021 年 7 月，昆吾九鼎向南昌市中级人民法院提出反诉，要求江钨控股赔偿因未履行《战略合作协议》而给昆吾九鼎造成的经济损失、资金占用费等，金额暂共计人民币 208,157,917.82 元。

南昌市中级人民法院对本案件本诉和反诉进行了合并审理，并于 2022 年 2 月 22 日作出了 2020 赣 01 民初 915 号《民事判决书》，判决内容如下：1、解除江西钨业控股集团有限公司与江西志德通和九鼎投资管理有限公司于 2015 年 2 月 25 日签订的《合作框架协议》；2、解除江西钨业控股集团有限公司与昆吾九鼎投资管理有限公司、江西志德通和九鼎投资管理有限公司于 2015 年 5 月 15 日签订的《战略合作协议》；3、昆吾九鼎投资管理有限公司、江西志德通和九鼎投资管理有限公司在本判决生效后十日内向江西钨业控股集团有限公司支付经济损失 70,983,333.34 元；4、驳回江西钨业控股集团有限公司的其他诉讼请求；5、驳回昆吾九鼎投资管理有限公司的反诉请求。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。本案本诉案件受理费 1,073,406 元，保全费 5000 元，共计 1,078,406 元，由江西钨业控股集团有限公司负担 539,203 元，由昆吾九鼎投资管理有限公司、江西志德通和九鼎投资管理有限公司负担 539,203 元。反诉案件受理费 541,295 元，由昆吾九鼎投资管理有限公司负担。

昆吾九鼎、志德通和不服一审判决并提起上诉，江西省高级人民法院于 2022 年 8 月 16 日做出二审判决（终审判决），驳回上诉，维持原判，即昆吾九鼎、志德通和向江钨控股支付经济损失 70,983,333.34 元并承担相应的诉讼受理费。

2023 年 8 月，昆吾九鼎获悉江钨控股已就上述判决向南昌中院提出执行申请，南昌中院已立案执行，昆吾九鼎银行账户 3,856,067.61 元被冻结。2024 年 1 月，本案件执行法院由江西省南昌市中级人民法院变更为江西省南昌高新技术产业开发区人民法院，且昆吾九鼎于 2021 年 2 月因法院执行裁定而被冻结的部分控股及参股公司股权续冻至 2027 年 1 月。昆吾九鼎于 2024 年 1 月因法院执行判决而新增一个被冻结的银行账户（一般户，冻结金额 2.48 万元）；截止本报告披露日，昆吾九鼎



因法院执行判决而被冻结的银行账户资金中 393.75 万元已被法院扣划。

十四、母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

1、项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	11,371,179.55	13,493,190.83
合计	11,371,179.55	13,493,190.83

2、其他应收款

项目	期末余额		账面价值
	账面余额	坏账准备	
其他应收款	12,212,050.98	840,871.43	11,371,179.55

续表

项目	期初余额		账面价值
	账面余额	坏账准备	
其他应收款	83,872,529.17	70,379,338.34	13,493,190.83

(1) 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内 (含 1 年)	11,968,925.37	14,001,249.05
1 至 2 年	192.56	9.27
2 至 3 年	9.27	382,587.20
3 至 4 年	567.26	1,302.80
4 至 5 年	1,302.80	1,044.34
5 年以上	241,053.72	69,486,336.51
合计	12,212,050.98	83,872,529.17

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	11,994,311.47	14,413,939.38
代收代付款	95,400.00	179,568.33
其他	122,339.51	69,279,021.46
合计	12,212,050.98	83,872,529.17

(3) 坏账准备计提情况

① 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款					



类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按账龄组合组合计提预期信用损失的其他应收款	12,212,050.98	100.00	840,871.43	6.89	11,371,179.55
合计	12,212,050.98	100.00	840,871.43	6.89	11,371,179.55

续表

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	66,156,292.13	78.88	66,156,292.13	100.00	
按账龄组合组合计提预期信用损失的其他应收款	17,716,237.04	21.12	4,223,046.21	23.84	13,493,190.83
合计	83,872,529.17	100.00	70,379,338.34	83.91	13,493,190.83

② 坏账准备计提情况

项目	期末余额				
	账面余额	坏账准备	账面价值	计提比例 (%)	计提依据
第一阶段-未来 12 个月内预期信用损失 (信用风险未显著增加)					
按单项计提坏账准备					
按账龄组合计提坏账准备					
小计					
第二阶段-整个存续期预期信用损失 (信用风险已显著增加但尚未发生信用减值)	12,212,050.98	840,871.43	1,371,179.55	6.89	
按单项计提坏账准备					
按账龄组合计提坏账准备	12,212,050.98	840,871.43	1,371,179.55	6.89	
小计	12,212,050.98	840,871.43	1,371,179.55	6.89	
第三阶段-整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)					
按单项计提坏账准备					
按账龄组合计提坏账准备					
小计					
合计	12,212,050.98	840,871.43	1,371,179.55	6.89	

续表

项目	期初余额				
	账面余额	坏账准备	账面价值	计提比例 (%)	计提依据
第一阶段-未来 12 个月内预期信用损失 (信用风险未显著增加)					
按单项计提坏账准备					
按账龄组合计提坏账准备					
小计					



项目	期初余额				
	账面余额	坏账准备	账面价值	计提比例 (%)	计提依据
第二阶段-整个存续期预期信用损失(信用风险已显著增加但尚未发生信用减值)	17,716,237.04	4,223,046.21	13,493,190.83	23.84	
按单项计提坏账准备					
按组账龄合计提坏账准备	17,716,237.04	4,223,046.21	13,493,190.83	23.84	
小计	17,716,237.04	4,223,046.21	13,493,190.83	23.84	
第三阶段-整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	66,156,292.13	66,156,292.13		100.00	
按单项计提坏账准备	66,156,292.13	66,156,292.13		100.00	
按账龄组合计提坏账准备					
小计	66,156,292.13	66,156,292.13		100.00	
合计	83,872,529.17	70,379,338.34	13,493,190.83	83.91	

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额		4,223,046.21	66,156,292.13	70,379,338.34
2024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				
本期转回		294,039.78		294,039.78
本期转销				
本期核销		3,088,135.00	66,156,292.13	69,244,427.13
其他变动				
2024年12月31日余额		840,871.43		840,871.43

(5) 本期实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	69,244,427.13

其中重要的其他应收款核销情况

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否因关联交易产生
南海华光	江纸遗留	53,900,000.00	历史遗留,无法收回	经董事会审批通过	否

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况



单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备期 末余额
南昌市房地产交易市场有限公司	保证金	11,946,426.91	1年以内	97.82	597,321.35
南昌市燃气有限公司	代收代付款	95,400.00	5年以上	0.78	95,400.00
南昌供水有限责任公司	其他	69,409.38	5年以上	0.57	69,409.38
南昌市财政局	保证金	45,000.00	5年以上	0.37	45,000.00
南昌正信不动产估价咨询有限公司	其他	30,000.00	5年以上	0.25	30,000.00
合计		12,186,236.29		99.79	837,130.73

(二) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	992,912,100.00		992,912,100.00	995,412,100.00		995,412,100.00
对联营、合营企业投资				363,574.70	363,574.70	
合计	992,912,100.00		992,912,100.00	995,775,674.70	363,574.70	995,412,100.00

1、对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
昆吾九鼎投资管理有限公司	909,862,100.00			909,862,100.00		
昆吾九鼎不动产产有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
北京九合资产管理有限公司	12,500,000.00		12,500,000.00			
北京同创九鼎投资咨询有限公司	23,050,000.00	10,000,000.00		33,050,000.00		
合计	995,412,100.00	10,000,000.00	12,500,000.00	992,912,100.00		

2、对联营企业投资

投资单位	期初余额	期初减值准备	本期增减变动					期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	计提减值准备	其他		
江西商报文化传播有限公司	363,574.70	363,574.70					-363,574.70		



(三) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	166,243,399.72	124,183,383.82	5,967,632.51	1,252,548.00
—售房业务	166,243,399.72	124,183,383.82	5,967,632.51	1,252,548.00
其他业务	4,557,196.80		4,136,844.54	
—租赁业务	4,557,196.80		4,136,844.54	
合计	170,800,596.52	124,183,383.82	10,104,477.05	1,252,548.00

(四) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	306,995.53	130,000,000.00

十五、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	2,316,538.57	
计入当期损益的政府补助（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）	8,754,407.59	
处置成本法核算的长期股权投资产生的损益	-1,971,147.04	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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	-68,559,009.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,497,945.10	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	-53,961,264.78	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	-14,420,773.66	
少数股东权益影响额（税后）	-310.37	
归属于母公司所有者权益的非经常性损益净额	-39,540,180.75	

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-5.03	-0.3123	-0.3123
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-3.56	-0.2211	-0.2211



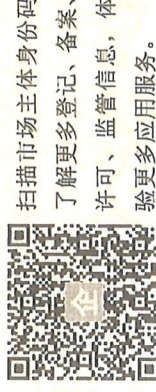


营业执照

(副本) (10-1)

统一社会信用代码

911101020855463270



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 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 2640万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013年11月22日

执行事务合伙人 张恩军

主要经营场所 北京市西城区裕民路18号2206房间

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动；一般项目：税务服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；企业管理；企业管理咨询；社会经济咨询服务；工程管理服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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。）

仅供报告附件使用



登记机关

2025年12月09日

证书序号: 0011908

说明

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

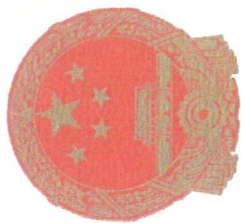


发证机关: 北京市财政局

二〇一〇年八月十六日

中华人民共和国财政部制

仅供报告附件使用



会计师事务所 执业证书

名称: 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 张恩军

主任会计师:

经营场所: 北京市西城区裕民路18号2206房间

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000010

批准执业文号: 京财会许可(2013)0060号

批准执业日期: 2013年10月10日



姓名: 刘金林
 Full name: Liu Jialin
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1969-04-05
 Date of birth: 1969-04-05
 工作单位: 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
 Working unit: Beijing Xinghua Accounting Firm (Special General Partnership) Shanghai Branch
 身份证号码: 320026106004053573
 Identity card No.: 320026106004053573



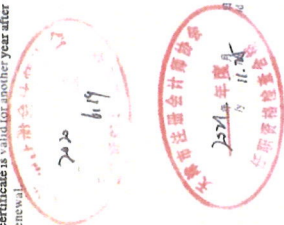
年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

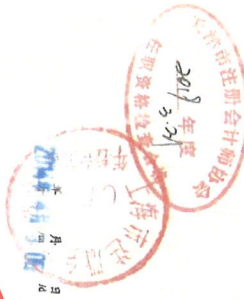
本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 110002400027
 No. of Certificate: 110002400027
 批准注册机构名称: 上海市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Shanghai Institute of Certified Public Accountants
 发证日期: 2002年11月28日
 Date of Issuance: 2002年11月28日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

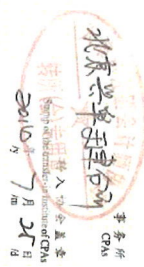


注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出: 北京兴华会计师事务所
 Agree to be transferred from: Beijing Xinghua Accounting Firm

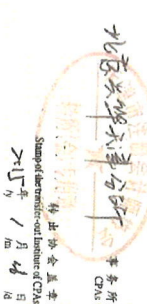


同意调入: 北京兴华会计师事务所
 Agree to be transferred to: Beijing Xinghua Accounting Firm

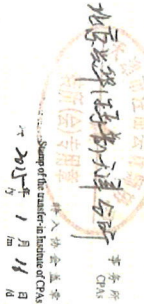


注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出: 北京兴华会计师事务所
 Agree to be transferred from: Beijing Xinghua Accounting Firm



同意调入: 北京兴华会计师事务所
 Agree to be transferred to: Beijing Xinghua Accounting Firm



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2021年11月18日
年 月 日

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2021年11月18日
年 月 日

事务所 CPAs

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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

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

事务所 CPAs



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

年 月 日

郭波 2021年度年检通过



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

年 月 日

郭波 2020年度年检通过



姓名 郭波
Full name _____
性别 女
Sex _____
出生日期 1964-03-25
Date of birth _____
工作单位 北京兴原会计师事务所有限责任公司包头分公司
Working unit _____
身份证号码 150206196403250047
Identify card No. _____



证书编号: 110004460016
No. of Certificate

批准注册协会: 内蒙古自治区注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2019年7月8日
Date of Issuance