



中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
China Audit Asia Pacific Certified Public Accountants LLP

审计报告

AUDIT REPORT

惠州市城市建设投资集团有限公司
2025 年度财务报表审计

中国·北京
BEIJING CHINA

目 录

一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
1. 合并资产负债表	1-2
2. 合并利润表	3
3. 合并现金流量表	4
4. 合并所有者权益变动表	5-6
5. 资产负债表	7-8
6. 利润表	9
7. 现金流量表	10
8. 所有者权益变动表	11-12
9. 财务报表附注	13-65

审计报告

中审亚太审字(2026)004411号

惠州市城市建设投资集团有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了惠州市城市建设投资集团有限公司(以下简称惠州城投集团)财务报表,包括2025年12月31日的合并及公司资产负债表,2025年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者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,公允反映了惠州城投集团2025年12月31日合并及公司的财务状况以及2025年度的合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和中国注册会计师独立性准则要求,我们独立于惠州城投集团,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、管理层和治理层对财务报表的责任

惠州城投集团管理层(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,管理层负责评估惠州城投集团的持续经营能力,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惠州城投集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督惠州城投集团的财务报告过程。



四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

(一) 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。

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，结合财务报表审计对内部控制有效性发表意见。

(三) 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。

(四) 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，就可能对惠州城投集团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惠州城投集团不能持续经营。

(五) 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。

(六) 就惠州城投集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并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。

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙) (盖章)
中国注册会计师：金四宝
(项目合伙人)
(签名并盖章)



中国注册会计师：周文琴
(签名并盖章)



中国·北京

二〇二六年四月二十八日





合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：惠州市城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	5.1	5,497,911,678.27	1,047,864,742.58
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	5.2	249,951.13	240,681.37
应收账款	5.3	370,824,702.16	405,276,069.11
应收款项融资			
预付款项	5.4	255,845,789.69	297,505,830.59
其他应收款	5.5	104,829,678.77	104,526,427.16
其中：应收利息			
应收股利			
存货	5.6	7,254,908,682.06	8,138,877,301.57
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	5.7	319,799,252.88	397,074,222.41
流动资产合计		13,804,369,734.96	10,391,365,274.79
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	5.8	2,092,686,453.74	247,191,275.41
长期股权投资	5.9	127,554,106.17	120,190,750.65
其他权益工具投资	5.10	2,470,525.00	2,470,525.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	5.11	2,947,166,051.97	2,666,682,461.33
固定资产	5.12	839,739,024.78	905,149,767.89
在建工程	5.13	1,631,648,329.87	4,021,342,802.47
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	5.14	29,863,116.75	33,746,941.55
无形资产	5.15	171,493,766.53	176,433,955.47
开发支出			
商誉	5.16	3,413,068.43	3,413,068.43
长期待摊费用	5.17	58,482,264.82	44,765,765.00
递延所得税资产	5.18	111,168,886.76	109,649,378.22
其他非流动资产	5.19	25,199,788.08	25,199,788.08
非流动资产合计		8,040,885,382.90	8,356,236,479.50
资产总计		21,845,255,117.86	18,747,601,754.29





合并资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：惠州市城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	5.20	492,157,580.41	675,822,710.93
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	5.21	1,180,957,590.71	1,308,558,735.64
预收款项	5.22	1,202,124.25	1,576,466.64
合同负债	5.23	306,453,965.78	291,069,584.60
应付职工薪酬	5.24	37,633,360.90	40,480,115.09
应交税费	5.25	27,097,187.72	19,467,366.18
其他应付款	5.26	985,467,734.60	1,386,292,226.85
其中：应付利息			3,658,200.00
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	5.27	927,035,805.77	275,364,526.44
其他流动负债			
流动负债合计		3,958,005,350.14	3,998,631,732.37
非流动负债：			
长期借款	5.28	9,643,705,747.31	3,560,845,646.27
应付债券	5.29	1,005,759,970.36	700,477,318.08
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	5.30	31,393,949.88	34,232,059.41
长期应付款	5.31	1,151,435,457.06	3,083,109,780.34
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	5.32	28,938,410.54	43,882,117.29
递延所得税负债	5.18	249,455,659.71	249,467,639.24
其他非流动负债			
非流动负债合计		12,110,689,194.86	7,672,014,560.63
负债合计		16,068,694,545.00	11,670,646,293.00
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	5.33	2,493,765,586.03	2,493,765,586.03
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	5.34	2,486,096,152.81	3,797,206,823.97
减：库存股			
其他综合收益	5.35	695,536,116.52	689,993,100.82
专项储备			
盈余公积	5.36	15,049,292.76	15,049,292.76
未分配利润	5.37	47,352,761.29	42,449,430.47
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		5,737,799,909.41	7,038,464,234.05
少数股东权益		38,760,663.45	38,491,227.24
所有者权益（或股东权益）合计		5,776,560,572.86	7,076,955,461.29
负债和所有者权益（或股东权益）总计		21,845,255,117.86	18,747,601,754.29

载于第13页至第65页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：

Handwritten signature

会计机构负责人：

Handwritten signature





合并利润表

2025年度

编制单位：惠州市城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业总收入		2,475,939,002.99	2,808,832,950.74
其中：营业收入	5.38	2,475,939,002.99	2,808,832,950.74
二、营业总成本		2,470,061,762.11	2,936,872,777.27
其中：营业成本		2,194,338,749.53	2,620,927,586.25
税金及附加	5.38	21,082,124.97	33,636,176.66
销售费用	5.39	21,377,099.60	24,215,289.64
管理费用	5.40	200,817,098.02	212,530,434.89
研发费用	5.41	3,080,722.37	3,400,766.64
财务费用	5.42	29,365,967.62	42,162,523.19
其中：利息费用	5.43	49,215,167.08	58,730,162.06
利息收入		20,358,786.92	17,291,562.33
加：其他收益		58,037,158.71	54,899,352.24
投资收益（损失以“-”号填列）	5.44	7,554,255.38	139,200,836.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5.45		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	5.46	-6,339,538.32	-5,530,349.73
资产减值损失（损失以“-”号填列）	5.47	-7,491,634.07	-11,323,175.71
资产处置收益（损失以“-”号填列）	5.48	-11,584.00	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		57,625,898.58	49,206,836.62
加：营业外收入	5.49	2,071,008.42	5,581,079.66
减：营业外支出	5.50	15,494,350.86	6,042,242.04
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		44,202,556.14	49,745,674.24
减：所得税费用	5.51	26,628,189.11	7,536,788.86
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		17,574,367.03	42,208,885.38
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		17,574,367.03	42,208,885.38
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）		17,304,930.82	41,338,725.29
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		269,436.21	870,160.09
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
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			
（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			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额			
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		17,574,367.03	42,208,885.38
（二）归属于少数股东的综合收益总额		17,304,930.82	41,338,725.29
八、每股收益			
（一）基本每股收益(元/股)		269,436.21	870,160.09
（二）稀释每股收益(元/股)			

载于第13页至第65页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：

朱明双

会计机构负责人：

李峰





合并现金流量表

2025年度

编制单位：惠州市城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,957,379,389.57	3,430,187,279.73
收到的税费返还		135,764.39	65,825,105.97
收到其他与经营活动有关的现金		488,221,050.62	694,783,636.94
经营活动现金流入小计		3,445,736,204.58	4,190,796,022.64
购买商品、接受劳务支付的现金		2,714,667,654.04	3,461,207,650.04
支付给职工以及为职工支付的现金		214,380,217.35	217,797,141.13
支付的各项税费		110,980,762.85	133,591,827.02
支付其他与经营活动有关的现金		393,714,458.90	311,028,549.84
经营活动现金流出小计		3,433,743,093.14	4,123,625,168.03
经营活动产生的现金流量净额		11,993,111.44	67,170,854.61
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	3,516,554.01
取得投资收益收到的现金		190,521.19	96,757.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,205,429,882.92	63,631.50
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		1,205,620,404.11	3,676,943.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,484,843,156.96	2,119,938,105.32
投资支付的现金		-	161,632,218.17
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		3,484,843,156.96	2,281,570,323.49
投资活动产生的现金流量净额		-2,279,222,752.85	-2,277,893,380.13
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	250,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		8,071,402,343.83	2,578,757,657.34
发行债券收到的现金		298,500,000.00	697,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		67,721,405.78	750,000,000.00
筹资活动现金流入小计		8,437,623,749.61	4,276,657,657.34
偿还债务支付的现金		1,523,199,216.46	1,928,669,982.85
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		168,574,424.54	166,568,354.28
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		-	1,334,812.70
筹资活动现金流出小计		1,691,773,641.00	2,096,573,149.83
筹资活动产生的现金流量净额		6,745,850,108.61	2,180,084,507.51
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		4,478,620,467.20	-30,638,018.01
加：期初现金及现金等价物余额		970,974,249.25	1,001,612,267.26
六、期末现金及现金等价物余额		5,449,594,716.45	970,974,249.25

载于第13页至第65页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：

Handwritten signature of the Chief Accountant

会计机构负责人：

Handwritten signature of the Accounting Officer



合并股东权益变动表

2025年度

编制单位：惠州市城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计		
	实收资本(或股本)		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润			其他	小计
	优先股	永续债	其他	其他										
一、上年年末余额	2,493,765,586.03				3,797,206,823.97			689,993,100.82	15,049,292.76	42,448,430.47		7,038,464,234.05	38,491,227.24	7,076,955,461.29
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、本年年初余额	2,493,765,586.03				3,797,206,823.97			689,993,100.82	15,049,292.76	42,448,430.47		7,038,464,234.05	38,491,227.24	7,076,955,461.29
三、本年年末余额														
（一）综合收益总额					-1,311,110,671.16			5,543,015.70		4,903,330.82		-1,300,664,324.64	289,436.21	-1,300,394,888.43
（二）股东投入和减少资本										17,304,930.82		17,304,930.82	289,436.21	17,574,367.03
1. 股东投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入股东权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配										-12,401,600.00		-12,401,600.00		-12,401,600.00
1. 提取盈余公积														
2. 对所有者(或股东)的分配										-12,401,600.00		-12,401,600.00		-12,401,600.00
3. 其他														
（四）股东权益内部结转														
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、本年年末余额	2,493,765,586.03				-1,311,110,671.16			5,543,015.70	15,049,292.76	47,352,761.29		5,737,799,909.41	38,760,683.45	5,776,560,572.86

公司于第13页至第65页的财务报表附注是财务报表的重要组成部分

第1页至第12页的财务报表附注以下无签署。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并股东权益变动表 (续)

2026年度

编制单位: 温州市城市建设投资集团有限公司

项 目	上年金额										所有者权益合计	
	归属于母公司股东权益					其他						
	实收资本(或股本)	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	小计		少数股东权益
一、上年年末余额	2,493,765,586.03		3,534,934,617.79		721,550,634.38		15,049,292.76	16,301,105.18		6,781,601,236.14	24,625,734.38	6,806,226,970.52
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、本年年初余额	2,493,765,586.03		3,534,934,617.79		721,550,634.38		15,049,292.76	16,301,105.18		6,781,601,236.14	24,625,734.38	6,806,226,970.52
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)			262,272,206.18		-31,557,533.56			26,148,325.29		256,862,997.91	13,865,492.86	270,728,490.77
(一) 综合收益总额												
(二) 股东投入和减少资本			267,124,012.00					41,338,725.29		41,338,725.29	870,160.09	42,208,885.38
1. 股东投入的普通股			250,000,000.00							267,124,012.00	10,000,000.00	277,124,012.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他			17,124,012.00							17,124,012.00		17,124,012.00
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积								-15,190,400.00		-15,190,400.00		-15,190,400.00
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四) 股东权益内部结转												
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、本年年末余额	2,493,765,586.03		3,797,206,823.97		689,983,100.82		15,049,292.76	42,449,430.47		7,038,464,234.05	38,491,227.24	7,076,955,461.29
			-4,851,805.82		-31,557,533.56					-36,409,339.38	2,995,332.77	-33,414,006.61

载于第13页至第65页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:



资产负债表

2025年12月31日

编制单位：惠州市城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		145,043,214.28	320,172,172.17
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		10,020,593.59	3,258,261.09
应收款项融资			
预付款项		100,620,727.85	98,253,662.33
其他应收款	12.1	11,592,745,419.05	4,752,095,233.36
其中：应收利息			
应收股利		105,929,566.32	952,148.98
存货			
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			1,080,407.26
流动资产合计		11,848,429,954.77	5,174,859,736.21
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	12.2	4,833,577,902.68	3,790,969,015.37
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			884,207,300.00
固定资产		37,647,664.22	227,761,029.09
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		736,642.55	1,035,359.07
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			5,190.01
递延所得税资产		346,578.54	346,371.48
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,872,308,787.99	4,904,324,265.02
资产总计		16,720,738,742.76	10,079,184,001.23





资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：惠州市城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款		141,000,000.00	253,750,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			7,769,966.15
预收款项		164,613.33	622,483.22
合同负债			
应付职工薪酬		2,471,321.80	2,165,897.59
应交税费		568,965.94	160,772.59
其他应付款		1,423,409,933.33	1,496,331,439.05
其中：应付利息			3,658,200.00
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		598,397,000.00	179,858,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,166,011,834.40	1,940,658,558.60
非流动负债：			
长期借款		8,080,614,828.21	2,030,078,178.47
应付债券		1,005,759,970.36	700,477,318.08
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		18,436,045.25	22,062,808.25
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		9,104,810,843.82	2,752,618,304.80
负债合计		11,270,822,678.22	4,693,276,863.40
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,493,765,586.03	2,493,765,586.03
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,826,008,749.83	2,850,004,035.67
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		15,049,292.76	15,049,292.76
未分配利润		115,092,435.92	27,088,223.37
所有者权益（或股东权益）合计		5,449,916,064.54	5,385,907,137.83
负债和所有者权益（或股东权益）总计		16,720,738,742.76	10,079,184,001.23

载于第13页至第65页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：

Handwritten signature of the Chief Accountant

会计机构负责人：

Handwritten signature of the Accounting Officer





利润表

2025年度

编制单位：惠州市城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	12.3	7,036,888.88	12,106,600.02
减：营业成本	12.3	-	5,373,731.22
税金及附加		668,302.07	11,251,722.01
销售费用			
管理费用		30,730,685.07	32,624,628.25
研发费用			
财务费用		-6,224,289.54	1,782,572.58
其中：利息费用		1,624.93	2,567,066.46
利息收入		6,244,097.38	816,947.58
加：其他收益		3,639,539.55	3,667,009.06
投资收益（损失以“-”号填列）	12.4	115,991,850.98	-1,209,162.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			-3,098,400.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-828.23	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		101,492,753.58	-39,566,607.89
加：营业外收入		265,393.84	242,824.18
减：营业外支出		1,352,541.93	97,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		100,405,605.49	-39,420,783.71
减：所得税费用		-207.06	-774,600.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		100,405,812.55	-38,646,183.71
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		100,405,812.55	-38,646,183.71
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		100,405,812.55	-38,646,183.71

载于第13页至第65页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



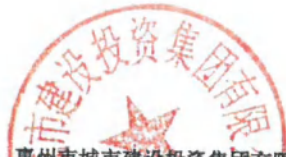
主管会计工作负责人：

Handwritten signature of the accounting officer

会计机构负责人：

Handwritten signature of the accounting officer





现金流量表

2025年度

编制单位：惠州市城市建设投资集团有限公司

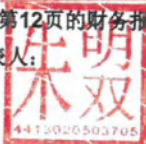
金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		914,070.19	9,250,926.81
收到的税费返还		-	3,468,184.81
收到其他与经营活动有关的现金		2,618,361,624.87	1,412,678,589.78
经营活动现金流入小计		2,619,275,695.06	1,425,397,701.40
购买商品、接受劳务支付的现金		5,651,800.74	2,671,736.19
支付给职工以及为职工支付的现金		17,978,882.26	15,099,042.71
支付的各项税费		1,394,097.77	12,196,107.91
支付其他与经营活动有关的现金		2,572,247,967.60	1,974,962,193.49
经营活动现金流出小计		2,597,272,748.37	2,004,929,080.30
经营活动产生的现金流量净额		22,002,946.69	-579,531,378.90
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			456,929.01
取得投资收益收到的现金		3,014,433.64	31,644,272.66
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			770,945.43
投资活动现金流入小计		3,014,433.64	32,872,147.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,600.00	280,022,953.50
投资支付的现金			185,732,218.17
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		6,753,665,493.96	
投资活动现金流出小计		6,753,675,093.96	465,755,171.67
投资活动产生的现金流量净额		-6,750,660,660.32	-432,883,024.57
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			250,000,000.00
取得借款收到的现金		7,370,368,649.74	1,831,386,178.47
发行债券收到的现金		298,500,000.00	697,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		7,668,868,649.74	2,779,286,178.47
偿还债务支付的现金		1,014,043,000.00	1,393,245,814.82
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		101,310,290.41	92,304,698.82
支付其他与筹资活动有关的现金		-	14,000.00
筹资活动现金流出小计		1,115,353,290.41	1,485,564,513.64
筹资活动产生的现金流量净额		6,553,515,359.33	1,293,721,664.83
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		-175,142,354.30	281,307,261.36
加：期初现金及现金等价物余额		316,407,104.65	35,099,843.29
六、期末现金及现金等价物余额		141,264,750.35	316,407,104.65

载于第13页至第65页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：

Handwritten signature of the accounting officer.

会计机构负责人：

Handwritten signature of the accounting officer.



股东权益变动表

2025年度

编制单位：惠州市城市建设投资集团有限公司

项目	实收资本（或股本）		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
	上年年末余额	本年金额	其他权益工具								
			优先股	永续债 其他							
一、上年年末余额	2,493,765,586.03				2,850,004,035.67				15,049,292.76	27,088,223.37	5,385,907,137.83
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	2,493,765,586.03				2,850,004,035.67				15,049,292.76	27,088,223.37	5,385,907,137.83
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-23,995,285.84					88,004,212.55	64,008,926.71
（一）综合收益总额										100,405,812.55	100,405,812.55
（二）股东权益投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
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										-12,401,600.00	-12,401,600.00
3. 其他											
（四）股东权益内部结转											
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、本年年末余额	2,493,765,586.03				-23,995,285.84				15,049,292.76	115,092,435.92	-23,995,285.84
					2,826,008,749.83						5,449,916,064.54

金额单位：人民币元

载于第13页至第65页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（手印）

（手印）





股东权益变动表 (续)

2025年度

编制单位: 惠州城市建设投资集团有限公司

项 目	上年金额						上年金额		未分配利润	股东权益合计	
	实收资本 (或股本)		其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备			盈余公积
	优先股	永续债	其他	其他							
一、上年年末余额	2,493,765,586.03				2,483,610,181.30				15,049,292.76	80,924,807.08	5,073,349,867.17
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	2,493,765,586.03				2,483,610,181.30				15,049,292.76	80,924,807.08	5,073,349,867.17
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)					366,393,854.37					-53,836,583.71	312,557,270.66
(一) 综合收益总额										-38,646,183.71	-38,646,183.71
(二) 股东权益投入和减少资本					267,124,007.00						267,124,007.00
1. 股东投入的普通股					250,000,000.00						250,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他					17,124,007.00						17,124,007.00
(三) 利润分配										-15,190,400.00	-15,190,400.00
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者 (或股东) 的分配											
3. 其他											
(四) 股东权益内部结转											
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、本年年末余额	2,493,765,586.03				99,269,847.37				15,049,292.76	27,088,223.37	99,269,847.37
					2,850,004,035.67						5,385,907,137.83

载于第13页至第65页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署:



法定代表人: 朱明

主管会计工作负责人: 姜浩

会计机构负责人: 李好



惠州市城市建设投资集团有限公司 2025 年度财务报表附注

1、公司基本情况

1.1 公司概况

惠州市城市建设投资集团有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系经惠州市人民政府办公室《关于组建惠州市城市建设投资集团有限公司有关事项的通知》（惠府办函〔2014〕126 号）批准成立，由惠州市人民政府国有资产监督管理委员会和广东省财政厅履行出资人职责，于 2014 年 11 月 14 日成立。取得惠州市市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为：9144130032322042XT 的营业执照；法定代表人：朱明双；注册资本为 249376.558603 万元人民币。

2023 年 4 月，根据修改后的公司章程的规定，公司认缴注册资本由 1,494,768,310.91 元改为 2,493,765,586.03 元。惠州市人民政府国有资产监督管理委员会认缴出资人民币 2,393,765,586.03 元，持股 95.99%，于 2022 年 12 月 31 日前缴足；广东省财政厅认缴出资人民币 100,000,000.00 元，持股 4.01%，于 2021 年 6 月 7 日前缴足。

公司注册地址：惠州市惠城区江北街道三环北路 30 号

企业类型：有限责任公司(国有控股)

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；房地产开发经营；建设工程施工；土地整治服务；工程管理服务；建筑材料销售；城市绿化管理；园区管理服务；物业管理；住房租赁；集贸市场管理服务；农副产品销售；粮油仓储服务；餐饮服务；军粮供应。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

本财务报表业经本公司董事会于 2026 年 4 月 24 日决议批准报出。

1.2 合并财务报表范围及其变化情况

本公司 2025 年度纳入合并范围的子公司共 34 户，详见附注“7、在其他主体中的权益”。本公司 2025 年合并范围比 2024 年增加 3 户，减少 2 户，详见附注“6、合并范围的变更”。

2、财务报表的编制基础

2.1 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员



会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）的披露规定编制。

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

2.2 持续经营

管理层认为公司自本报告期末起 12 个月内的持续经营能力不存在重大不确定性。

3、重要会计政策和会计估计

3.1 遵循企业会计准则的声明

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合并及公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

3.2 会计期间

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

3.3 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3.4 记账本位币

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

3.5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

3.5.1 同一控制下企业合并

同一控制下的企业合并，指参与合并的公司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企业合并。

按照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计量。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。如果被合并方在被合并以前，是最终控制方通过非同一控制下的企业合并所控制的，则合并方长期股权投资的初始投资成本还应包含相关的商誉金额。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，应当于发生时计入当期管理费用。与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲



减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，计入债务性工具的初始确认金额。

在合并财务报表中，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方向处于同一最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

3.5.2 非同一控制下企业合并

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

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

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

3.6 合并财务报表的编制方法

3.6.1 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。



3.6.2 合并财务报表编制的方法

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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

3.7 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注权益法核算的长期股权投资中所述的会计政策处理。

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

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。



3.8 现金及现金等价物的确定标准

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

3.9 外币业务和外币报表折算

3.9.1 外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

3.9.2 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

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

3.10 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。本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

3.10.1 金融资产的分类和计量

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

3.10.1.1 以摊余成本计量的债务工具投资



金融资产同时符合以下条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理此类金融资产业务模式为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。

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

此类金融资产按照实际利率法以摊余成本进行后续计量，持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

3.10.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

3.10.1.2.1 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

金融资产同时符合以下条件的，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：本公司管理此类金融资产业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标；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。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

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中转出，计入当期损益。

3.10.1.2.2 指定为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，包括其他权益工具投资等，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

3.10.1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将持有的未划分为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。包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。终止确认时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益。

3.10.2 金融工具的减值



本公司对分类为以摊余成本计量的金融工具、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工具（债务工具）、租赁应收款、合同资产、应收款项以及财务担保合同以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：①对于金融资产，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；②对于租赁应收款项，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；③对于财务担保合同，信用损失应为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；④对于未提用的贷款承诺，信用损失应为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，企业应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。⑤对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

当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的，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。

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项和合同资产（无论是否包含重大融资成分），对由租赁准则规范的交易形成的租赁应收款，具体预期信用损失的确定方法及会计处理方法，详见应收票据、应收账款、合同资产、长期应收款。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除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外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于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，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。具体预期信用损失的确定方法及会计处理方法，详见其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额



计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

3.10.2.1 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，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，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：本公司判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过 30 日，或者以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果的显著变化、担保物价值或担保方信用评级的显著下降等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险的，则假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时间内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

3.10.2.2 已发生信用减值的金融资产

当本公司预期对金融资产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债权人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。

3.10.3 金融资产转移确认依据和计量

金融资产满足下列条件之一的，本公司予以终止对该项金融资产的确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且本公司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；该金融资产已转移，虽然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，但是放弃了对该金融资产控制。

本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间按照转移日各自相对的公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益或留存收益。

若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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产



的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不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；

被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的公允价值并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值应为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本公司所保留的权利和承担的义务。

3.10.4 金融负债的分类和计量

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和以摊余成本计量的金融负债。金融负债在初始确认时以公允价值计量。

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）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

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

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

3.10.5 金融负债的终止确认

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

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

3.10.6 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：本公司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；本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行



抵销。

3.11 预期信用损失的确定方法及会计处理方法

3.11.1 预期信用损失的确定方法

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项（无论是否包含重大融资成分），按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本公司基于单项和组合评估应收款项的预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司对该应收款项在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的应收款项，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，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。

按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

账龄组合	账龄分析法
关联方组合	合并范围内关联方往来不计提坏账准备；其他关联往来除有确凿证据证明发生减值，不计提坏账准备。
其他组合	对于信用风险较低的备用金、押金、保证金等不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内(含 1 年)	1.00	1.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	20.00	20.00
3-5 年	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00

3.11.2 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司在上一会计期间已经按照相当于应收款项整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，应收款项已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该应收款项的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

3.12 存货

3.12.1 存货的分类

存货主要包括原材料、工程施工、开发成本、周转材料、产成品、库存商品等。

3.12.2 存货取得

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他



相关费用。

3.12.3 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。库存商品及大宗原材料的存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取；其他数量繁多、单价较低的原辅材料按类别提取存货跌价准备。直接用于出售的开发产品，其可变现净值按该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定；用于生产而持有的材料存货，其可变现净值按所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

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，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

3.12.4 存货的盘存制度为永续盘存制。

3.12.5 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

3.12.6 土地开发项目和公共配套设施费用的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；能有偿转让的公共配套设施：以各种配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

3.13 合同资产

合同资产，是指本公司已向客户转让商品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。本公司已向客户转移商品而拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产发生减值损失，按应减记金额，借记“资产减值损失”，贷记合同资产减值准备；转回已计提的资产减值准备时，做相反分录。

3.14 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。



本公司为履行合同而发生的成本，在满足下列条件时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；②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

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

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。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：（1）因转让与该资产相关的商品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。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

3.15 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。

3.15.1 共同控制、重要影响的判断标准

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。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，应当考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。投资方能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

3.15.2 投资成本的确定

对于企业合并取得的长期股权投资，详见附注“3.5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

3.15.3 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用



权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

3.15.3.1 成本法核算的长期股权投资

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

3.15.3.2 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

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

3.15.3.3 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注“3.6 合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将



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

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

3.16 投资性房地产

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

3.16.1 选择公允价值计量的依据

对于选用公允价值模式进行后续计量的，会计政策选择的依据为：①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。③本公司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为：确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。

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

3.17 固定资产

3.17.1 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

3.17.2 折旧方法



固定资产从达到预定可使用状态的次月起,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。

融资租赁方式租入的固定资产,能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的,在租赁资产尚可使用年限内计提折旧;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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下:

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-50 年	3%-5%	2.375%-4.75%
专用设备	年限平均法	5-10 年	3%-5%	9.5%-19.4%
运输设备	年限平均法	6-8 年	3%-5%	11.875%-16.16%
电子设备	年限平均法	5 年	3%-5%	19%-19.4%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态,本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

3.18 在建工程

3.18.1 初始计量

本公司的在建工程,包括施工前期准备、正在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造工程、固定资产改良等。在建工程应当按照实际发生的支出确定其工程成本。自营工程,自营工程按照直接材料、直接人工、机械使用费以及所分摊的间接费用等,作为入账价值;出包工程,出包工程按照工程总造价以及所分摊的工程间接费用等,作为入账价值;设备安装工程,按照所安装设备的价值、工程安装费用、工程试运转支出以及所分摊的工程管理等,作为入账价值;更新改造工程,按照更新改造前该固定资产的账面价值(即该固定资产的原值减已计提的累计折旧和减值准备)转入在建工程,加上更新改造直接费用、工程试运转支出以及所分摊的工程管理等,作为入账价值,但应当终止确认被替换部分的账面价值;其他费用应按如下规定进行处理:在建工程发生的的管理费、征地费、可行性研究费、临时设施费、公证费、监理费及应负担的税费等,应分摊计入在建工程。工程达到预定可使用状态前因进行负荷联合试车发生的费用,计入在建工程;试车形成的产品对外销售或转为库存商品的,应冲减在建工程。由于自然灾害等原因造成的单项工程或单位工程报废或毁损,按照扣除残料价值和过失人或保险公司等赔款后的净损失,计入在建工程。如为整项工程全部报废或毁损,应将其净损失计入营业外支出。在建工程发生的借款费用,符合资本化条件的,按本办法中借款费用的有关规定处理。在建工程建设期间发生的工程物资盘亏、报废及毁损净损失,应计入在建工程成本;工程物资盘盈或处置净收益,应冲减在建工程成本。

3.18.2 结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出,作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态,但尚未办理竣工决算的,自达到预



定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

3.19 借款费用

3.19.1 借款费用资本化的确认原则

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

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。

3.19.2 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。

3.19.3 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。

3.19.4 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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。

3.20 使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③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（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

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

3.21 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

3.21.1 计价方法、使用寿命

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均法摊销。

类别	摊销年限
土地使用权	土地使用权年限或公司经营年限较短者
软件	受益期

使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。



3.21.2 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

3.22 长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

3.23 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期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平均摊销。

类别	摊销年限(年)
装修费	受益期
其他	受益期

3.24 合同负债

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

3.25 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。

3.25.1 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

3.25.2 离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为企业提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3.25.3 辞退福利的会计处理方法

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

3.25.4 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利其他长期职工福利包括以下各项(假设预计在职工提供相关服务的年度报告期末以后 12 个月内不会全部结算):长期带薪缺勤，如其他长期服务福利、长期残疾福利、长期利润分享计划和长期奖金计划，以及递延酬劳等。本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照设定提存计划的有关规定进行会计处理。符合设定受益计划条件的，企业应当按照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。

3.26 租赁负债



本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：①扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；④在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；⑤根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

3.27 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

3.28 收入

3.28.1 收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

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



当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

3.28.2 收入具体确认时点及计量方法

3.28.2.1 销售商品收入

公司已根据合同或购物发票约定将商品交付给购货方，且商品销售收入金额已确定，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，商品相关的成本能够可靠地计量。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

3.28.2.2 提供劳务服务

在资产负债表日，提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：一是收入的金额能够可靠地计量；二是相关的经济利益很可能流入企业；三是交易的完工进度能够可靠地确定；四是交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

公司确定提供劳务交易的完工进度，可以选用下列方法：一是已完工作的测量；二是已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例；三是已经发生的成本占估计总成本的比例。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况进行处理：

一是已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。二是已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

3.28.2.3 让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入同时满足下列条件的，才能予以确认：

一是相关的经济利益很可能流入企业；二是收入的金额能够可靠地计量。

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。



3.28.2.4 商品房销售收入

对于商品房销售，在买卖双方签订销售合同并在国土部门备案；房地产开发产品已建造完工并达到预期可使用状态，经相关主管部门验收合格并办妥备案手续；买方按销售合同付款条款支付了约定的购房款项（通常支付销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）并办理完成商品房实物移交手续时，确认销售收入的实现。

若买方接到书面交房通知，未在规定的时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，于书面交房通知所规定的时限结束后的次日确认销售收入的实现。

本公司将取得预售许可证后预售商品房所取得价款，先作为预收款项管理，待商品房完工并验收合格后于办理移交手续时确认销售收入的实现。

3.28.2.5 土地销售收入

对于土地销售，在买卖双方已经签订销售合同；已将土地移交给买方并取得交付土地证明；收到款项或取得收款凭证时，确认销售收入的实现。

3.28.2.6 物业管理收入

在物业管理服务已经提供，且物业管理收入金额已确定，已经收回物业管理费或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，物业管理相关的成本能够可靠地计量。

3.28.2.7 出租物业收入

按与承租方签订的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。合同约定有免租期的，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法对应收取的租赁费进行分摊，确认为出租收入。

3.28.2.8 代建房屋和工程结算收入

对于代建房屋和工程结算，在签订了不可撤销的建造合同，代建房屋和工程的完工程度能够可靠地确定；公司根据累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例（或者：已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例或者：实际测定的完工进度）确定完工百分比，按照完工百分比法确认收入。

3.28.2.9 开发产品收入

开发产品收入确认需满足以下条件：在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，且开发产品销售收入金额已确定，已经收回款项或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，开发产品相关的成本能够可靠地计量。

3.28.2.10 市场铺位出租收入

市场铺位出租收入确认需满足以下条件：公司已按照租赁合同约定将铺位出租给商户，且相关业务收入金额已确定，已经收回租金或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，铺位出租相关的成本能够可靠地计量。



3.29 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益或冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助，用于补偿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或冲减相关成本；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

3.30 递延所得税资产/递延所得税负债

3.30.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

3.30.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）且初始



确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

3.31 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

所得税的抵销

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

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

3.32 租赁

租赁是指本公司让渡或取得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或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

3.32.1 本公司作为承租人

3.32.1.1 初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将



尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，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，采用承租人增量借款利率作为折现率。

3.32.1.2 后续计量

本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧，能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。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。

租赁期开始日后，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化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、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时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

3.32.1.3 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

3.32.2 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

3.32.2.1 经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

3.32.2.2 融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（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）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损



益。

3.33 重要会计政策、会计估计的变更

3.33.1 会计政策变更

本报告期本公司未发生会计政策变更。

3.33.2 会计估计变更

本报告期本公司未发生会计估计变更。

4、税项

4.1 主要税种及税率

税(费)种	计税依据	税率
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	3%、5%、6%、9%、10%、11%、13%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按照房地产销售收入和预收房款（不包含增值税额）5%的比例计提和预缴土地增值税，待项目符合清算条件后向税务机关申请清算
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	实缴增值税	7%
教育费附加	实缴增值税	3%
地方教育附加	实缴增值税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

4.2 税收优惠及批文

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》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号）：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政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。公司部分子公司符合小型微利企业所得税优惠政策的条件。

5、合并财务报表主要项目注释

5.1 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	9,548.81	6,975.73
银行存款	5,449,585,167.64	970,967,273.52
其他货币资金	48,316,961.82	76,890,493.33
合计	5,497,911,678.27	1,047,864,742.58
其中：存放在境外的款项总额		

5.1.1 受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
房屋维修基金	3,778,446.07	3,765,067.52



履约保证金		2,004,834.91
司法冻结或业务冻结资金	44,538,515.75	71,120,590.90
合计	48,316,961.82	76,890,493.33

5.2 应收票据

5.2.1 应收票据分类列示

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票	249,951.13	240,681.37
合计	249,951.13	240,681.37

5.2.2 期末质押的应收票据：无。

5.2.3 期末因出票人未履约而将其转为应收账款的票据：无。

5.3 应收账款

5.3.1 按账龄披露

账龄	期末数	期初数
1 年以内	229,196,385.82	234,575,013.05
1 至 2 年	40,295,608.92	61,411,538.41
2 至 3 年	33,558,028.74	73,869,300.50
3 至 4 年	65,156,585.00	67,988,841.36
4 至 5 年	59,456,975.54	7,904,416.19
5 年以上	23,636,355.38	27,645,266.70
小计	451,299,939.40	473,394,376.21
减：坏账准备	80,475,237.24	68,118,307.10
合计	370,824,702.16	405,276,069.11

5.3.2 按坏账计提方法分类披露

类别	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备					
组合 1：账龄组合	330,757,019.50	73.29	80,475,237.24	24.33	250,281,782.26
其中：1 年以内	138,016,555.86	30.58	1,380,165.56	1	136,636,390.30
1 至 2 年	35,863,880.21	7.95	2,996,538.58	10	32,867,341.63
2 至 3 年	31,641,920.48	7.01	6,328,384.10	20	25,313,536.38
3 至 4 年	64,669,754.00	14.33	32,334,877.00	50	32,334,877.00
4 至 5 年	46,259,273.89	10.25	23,129,636.95	50	23,129,636.95
5 年以上	14,305,635.06	3.17	14,305,635.06	100	
组合 2：无风险组合	120,542,919.90	26.71			120,542,919.90
合计	451,299,939.40	100.00	80,475,237.24	17.83	370,824,702.16

(续)

类别	期初数
----	-----



	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备					
组合 1: 账龄组合	375,839,479.50	79.39	68,118,307.10	18.12	307,721,172.40
其中: 1 年以内	185,001,311.14	39.08	1,850,013.11	1.00	183,151,298.03
1 至 2 年	39,948,364.90	8.44	3,994,836.49	10.00	35,953,528.41
2 至 3 年	72,530,894.32	15.32	14,506,178.85	20.00	58,024,715.47
3 至 4 年	53,808,711.09	11.37	26,904,355.55	50.00	26,904,355.54
4 至 5 年	7,374,549.91	1.56	3,687,274.96	50.00	3,687,274.95
5 年以上	17,175,648.14	3.62	17,175,648.14	100.00	
组合 2: 无风险组合	97,554,896.71	20.61			97,554,896.71
合计	473,394,376.21	100.00	68,118,307.10	14.39	405,276,069.11

5.3.3 收回或转回的坏账准备情况

无。

5.3.4 本报告期实际核销的应收账款情况

无。

5.3.5 按欠款方归集的期末前五名的应收账款:

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
中交一公局集团有限公司	非关联方	61,493,261.74	2-5 年	13.63	28,867,699.97
惠州市市容环境卫生事务中心	非关联方	34,737,053.72	1 年以内	7.70	
汕尾市弘扬碧桂园房地产开发有限公司	非关联方	18,612,146.09	3-5 年	4.12	9,094,657.65
惠州市惠阳区新圩镇人民政府	非关联方	17,663,257.46	1 年以内	3.91	
中铁十六局集团有限公司	非关联方	13,381,993.29	2-5 年	2.97	5,747,618.49
合计		145,887,712.30		32.33	43,709,976.11

5.4 预付款项

5.4.1 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	28,368,561.97	11.09	139,695,637.68	46.96
1 至 2 年	101,136,702.37	39.53	62,307,213.44	20.94
2 至 3 年	42,481,239.17	16.60	37,777,408.62	12.70
3 年以上	83,859,286.18	32.78	57,725,570.85	19.40
合计	255,845,789.69	100.00	297,505,830.59	100.00

5.4.2 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况



单位名称	期末余额	占预付账款期末余额的比例 (%)
惠州市财政局	80,000,000.00	31.27
惠州市征地服务中心	40,844,115.00	15.96
龙门县征地服务中心	18,100,000.00	7.07
惠州惠集实业有限公司	15,621,152.64	6.11
佛山市浩瀚建筑劳务有限公司	6,775,140.62	2.65
合计	161,340,408.26	63.06

5.5其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	104,829,678.77	104,526,427.16
合计	104,829,678.77	104,526,427.16

5.5.1 其他应收款

5.5.1.1 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	36,975,602.36	38,157,153.58
1至2年	17,642,658.84	32,657,150.23
2至3年	21,250,057.10	5,024,448.49
3至4年	4,749,909.49	15,860,683.09
4至5年	15,027,508.09	4,422,564.46
5年以上	337,380,399.81	341,466,180.30
小计	433,026,135.69	437,588,180.15
减：坏账准备	328,196,456.92	333,061,752.99
合计	104,829,678.77	104,526,427.16

5.5.1.2 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 (%)	
按组合计提坏账准备					
组合1：账龄组合	374,336,910.07	86.45	328,196,456.92	87.67	46,140,453.15
其中：1年以内	11,966,294.47	2.76	119,662.94	1.00	11,846,631.53
1至2年	16,431,477.11	3.79	1,643,147.71	10.00	14,788,329.40
2至3年	17,201,131.85	3.97	3,440,226.37	20.00	13,760,905.48
3至4年	1,999,852.65	0.46	999,926.33	50.00	999,926.33
4至5年	9,489,320.86	2.19	4,744,660.43	50.00	4,744,660.43
5年以上	317,248,833.13	73.28	317,248,833.13	100.00	
组合2：无风险组合	58,689,225.62	13.55			58,689,225.62
合计	433,026,135.69	100.00	328,196,456.92	75.79	104,829,678.77

(续)

类别	期初余额
----	------



	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备					
组合 1: 账龄组合	384,647,426.26	87.90	333,061,752.99	86.59	51,585,673.27
其中: 1 年以内	16,745,253.70	3.83	167,452.54	1.00	16,577,801.16
1 至 2 年	30,570,830.06	6.99	3,057,083.01	10.00	27,513,747.05
2 至 3 年	1,902,791.65	0.43	380,558.33	20.00	1,522,233.32
3 至 4 年	8,477,532.86	1.94	4,238,766.43	50.00	4,238,766.43
4 至 5 年	3,466,250.62	0.79	1,733,125.31	50.00	1,733,125.31
5 年以上	323,484,767.37	73.92	323,484,767.37	100.00	0.00
组合 2: 无风险组合	52,940,753.89	12.10			52,940,753.89
合计	437,588,180.15	100.00	333,061,752.99	76.11	104,526,427.16

5.5.1.3 其他应收款项坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	333,061,752.99			333,061,752.99
期初余额在本期				
--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	4,865,296.07			4,865,296.07
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	328,196,456.92			328,196,456.92

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据: 本公司基于单项和组合评估应收款项的预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值, 则本公司对该应收款项在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的应收款项, 本公司参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 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。

5.5.1.4 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	期末余额	账龄	款项性质	占其他应收款总额	坏账准备期末余额
惠州市公用事业管理局	138,320,000.00	5 年以上	往来款	31.94	138,320,000.00



惠州市市政园林事务中心	91,970,000.00	5 年以上	往来款	21.24	91,970,000.00
任维连	25,202,035.32	2-5 年以上	往来款	5.82	17,872,291.10
惠州市财政局	17,077,030.07	1 年以内	政府补助	3.94	
黄光举	12,295,242.33	1-2 年	往来款	2.84	1,229,524.23
合计	284,864,307.72			65.78	249,391,815.33

5.6 存货

5.6.1 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	5,033,425.39		5,033,425.39	1,552,606.32		1,552,606.32
在产品	20,853,390.72		20,853,390.72	5,092,876.61		5,092,876.61
库存商品	1,428,879,688.49		1,428,879,688.49	1,198,630,374.95		1,198,630,374.95
研发支出	132,075.46		132,075.46	132,075.46		132,075.46
工程施工	524,107,559.56		524,107,559.56	479,438,536.93		479,438,536.93
消耗性生物资产	2,275,578.16		2,275,578.16	2,904,158.16		2,904,158.16
周转材料	2,013,691.83		2,013,691.83	1,133,859.14		1,133,859.14
开发成本	5,271,613,272.45		5,271,613,272.45	6,449,992,814.00		6,449,992,814.00
合计	7,254,908,682.06		7,254,908,682.06	8,138,877,301.57		8,138,877,301.57

5.7 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预交增值税	195,470,812.28	258,505,881.72
待抵扣进项税额	51,489,328.47	13,850,524.98
待认证进项税额	63,299,216.68	115,177,920.26
待处理流动资产损益	9,539,895.45	9,539,895.45
合计	319,799,252.88	397,074,222.41

5.8 长期应收款

5.8.1 长期应收款情况

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
金山湖城中村改造项目	2,092,686,453.74		2,092,686,453.74	247,191,275.41		247,191,275.41
合计	2,092,686,453.74		2,092,686,453.74	247,191,275.41		247,191,275.41

5.9 长期股权投资

5.9.1 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------



对合营企业投资			
对联营企业投资	120,190,750.65	7,363,355.52	127,554,106.17
减：长期股权投资减值准备			
合计	120,190,750.65	7,363,355.52	127,554,106.17

5.9.2 长期股权投资明细

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
一、联营企业					
中交城市投资（惠州）有限公司	102,642,161.60			7,347,347.41	
中金建投（惠州）投资有限公司	6,717,605.75			-8,443.19	
惠州市城越置业开发有限公司	2,000,508.26			165.42	
惠州市集源房地产投资开发有限公司	8,830,475.04			24,285.88	
合计	120,190,750.65			7,363,355.52	

(续)

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	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						
中交城市投资（惠州）有限公司					109,989,509.01	
中金建投（惠州）投资有限公司					6,709,162.56	
惠州市城越置业开发有限公司					2,000,673.68	
惠州市集源房地产投资开发有限公司					8,854,760.92	
合计					127,554,106.17	

5.10 其他权益工具投资

5.10.1 其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
广发银行股份有限公司	61,025.00	61,025.00
惠州永通管道燃气股份有限公司	807,000.00	807,000.00
安厦房地产开发股份有限公司	502,500.00	502,500.00
惠州市晟和实业有限公司	1,100,000.00	1,100,000.00
合计	2,470,525.00	2,470,525.00

5.11 投资性房地产

5.11.1 本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量

项目	房屋、建筑物	合计
----	--------	----



一、期初余额	2,666,682,461.33	2,666,682,461.33
二、本期变动	280,483,590.64	280,483,590.64
加：外购		
存货\固定资产\在建工程转入	286,823,128.96	286,823,128.96
分红取得		
减：处置		
其他转出		
公允价值变动	-6,339,538.32	-6,339,538.32
三、期末余额	2,947,166,051.97	2,947,166,051.97

其他说明：2025 年 12 月 31 日公允价值确认依据：惠正资评报字[2026]第 ZP01049-1 号华贸大厦，惠正资评报字[2026]第 ZP01049-2 号惠州市惠城区共 146 处房地产，惠正资评报字[2026]第 ZP01049-3 号三个小区，惠正资评报字[2026]第 ZP01049-4 号 118 处房产，惠正资评报字[2026]第 ZP01048-1 号安居公司逸秀芳华苑，惠正资评报字[2026]第 ZP01048-2 号安居公司逸秀东岸苑，惠正资评报字[2026]第 ZP01065 号市政工程公司水门路房产，惠正资评报字[2026]第 ZP03074 号经贸物业公司深圳市惠州大厦，惠正资评报字[2026]第 ZP03081-1 号华夏公司麦地市场，惠正资评报字[2026]第 ZP03081-3 号华夏公司麦地永安街，惠正资评报字[2026]第 ZP03015 号惠生鲜农产品市场，惠正资评报字[2026]第 ZP01070-1 号商管公司望江村过沥路 78 号，惠正资评报字[2026]第 ZP01070-2 号商管公司河南岸螺子湖，惠正资评报字[2026]第 ZP03075-1 号粮食集团公司江北面粉厂，惠正资评报字[2026]第 ZP03076 号阅粮公司江北粮食大厦，惠正资评报字[2026]第 ZP03061 号开发公司美丽洲，惠正资评报字[2026]第 ZP02041 号动迁公司桥东街道，惠正资评报字[2026]第 ZP01066-2 号建筑工程公司麦地路 56 号，惠正资评报字[2026]第 ZP01052-2 号水东街公司桥东路。

5.11.2 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

项目	期末账面价值	未办妥产权证书原因
惠州经贸大厦	606,898,700.00	尚在办理中
惠城区龙丰市场和其他市场	218,356,600.00	尚在办理中
三个小区人防及地面车位	11,567,000.00	尚在办理中
惠城区 118 处房产	18,342,800.00	尚在办理中
惠城区 146 处房产	137,109,400.00	尚在办理中
望江村过沥路 78 号	807,400.00	尚在办理中
合计	993,081,900.00	

5.12 固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	842,341,658.01	907,435,501.12
固定资产清理		316,900.00
减：减值准备	2,602,633.23	2,602,633.23
合计	839,739,024.78	905,149,767.89

5.12.1 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公及电子设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	805,122,171.72	207,322,296.66	70,925,469.63	22,850,447.30	1,106,220,385.31
2. 本期增加金额		20,262,952.54	6,388,230.93	4,369,385.97	31,020,569.44
(1) 购置		20,262,952.54	6,388,230.93	4,369,385.97	31,020,569.44
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
(4) 划拨增加					
3. 本期减少金额	49,714,594.82		8,567,007.13	1,386,225.53	59,667,827.48
(1) 处置或报废			8,567,007.13	1,386,225.53	9,953,232.66
(2) 其他转出	49,714,594.82				49,714,594.82



4. 期末余额	755,407,576.90	227,585,249.20	68,746,693.43	25,833,607.74	1,077,573,127.27
二、累计折旧					
1. 期初余额	127,037,649.75	45,520,169.71	12,809,098.58	13,417,966.15	198,784,884.19
2. 本期增加金额	40,861,624.89	18,635,601.37	11,656,773.67	3,798,366.97	74,952,366.90
(1) 计提	40,861,624.89	18,635,601.37	11,656,773.67	3,798,366.97	74,952,366.90
(2) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	34,112,492.26		3,674,065.23	719,224.34	38,505,781.83
(1) 处置或报废			3,674,065.23	719,224.34	4,393,289.57
(2) 其他转出	34,112,492.26				34,112,492.26
4. 期末余额	133,786,782.38	64,155,771.08	20,791,807.02	16,497,108.78	235,231,469.26
三、减值准备					
1. 期初余额	2,597,872.18	4,761.05			2,602,633.23
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	2,597,872.18	4,761.05			2,602,633.23
四、账面价值					
1. 期末账面价值	619,022,922.34	163,424,717.07	47,954,886.41	9,336,498.96	839,739,024.78
2. 期初账面价值	675,486,649.79	161,797,365.90	58,116,371.05	9,432,481.15	904,832,867.89

5.13 在建工程

5.13.1 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
广汕铁路惠城南站综合交通枢纽配套项目	906,511,491.53		906,511,491.53	3,434,867,775.26		3,434,867,775.26
资源循环大瑶池建筑废弃物资源化利用项目	9,433,172.62		9,433,172.62	9,341,429.50		9,341,429.50
建筑工程河南岸HNAHJL-01地块保障性租赁住房项目	185,553,581.19		185,553,581.19	137,203,433.00		137,203,433.00
安居东江新城DJXC-06-02-02地块保障性租赁住房项目				95,478,308.00		95,478,308.00
城开全民健身补短板项目	284,673,354.13		284,673,354.13	192,266,065.61		192,266,065.61
中广惠粤港澳大湾区(惠州)装配式产业基地项目	242,560,508.17		242,560,508.17	150,390,431.17		150,390,431.17
惠生鲜农产品龙丰市场一楼	119,617.00	119,617.00		119,617.00	119,617.00	0.00
智慧央厨信息化系统	1,795,359.93		1,795,359.93	1,795,359.93		1,795,359.93
军粮仓库维修改造工程	1,120,862.30		1,120,862.30			
合计	1,631,767,946.87	119,617.00	1,631,648,329.87	4,021,462,419.47	119,617.00	4,021,342,802.47

5.13.2 重要在建工程项目本期变动情况



项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入 固定资产 金额	本期其他减少金额	期末余额
广汕铁路惠城南站综合交通枢纽配套项目	5,149,000,000.00	3,434,867,775.26	113,978,858.33		2,642,335,142.06	906,511,491.53
合计	5,149,000,000.00	3,434,867,775.26	113,978,858.33		2,642,335,142.06	906,511,491.53

(续)

项目名称	工程累计投入 占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金 额	其中:本期利息资本 化金额	本期利息资 本化率(%)	资金来源
广汕铁路惠城南站综合交通枢纽配套项目	68.92	68.92	48,841,713.18	31,913,635.69	2.90	财政资金/专项债资金/金融机构贷款/其他
合计	68.92	68.92	48,841,713.18	31,913,635.69		

5.14 使用权资产

5.14.1 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	46,192,860.26	46,192,860.26
2. 本期增加金额		
(1) 租入		
3. 本期减少金额	21,698.63	21,698.63
(1) 处置	21,698.63	21,698.63
4. 期末余额	46,171,161.63	46,171,161.63
二、累计折旧		
1. 期初余额	12,445,918.71	12,445,918.71
2. 本期增加金额	3,862,126.17	3,862,126.17
(1) 计提	3,862,126.17	3,862,126.17
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	16,308,044.88	16,308,044.88
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	29,863,116.75	29,863,116.75
2. 期初账面价值	33,746,941.55	33,746,941.55

5.15 无形资产

5.15.1 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			



1. 期初余额	181,767,608.22	11,475,249.04	193,242,857.26
2. 本期增加金额		219,234.97	219,234.97
(1) 购置		219,234.97	219,234.97
(2) 企业合并增加			
(3) 其他增加			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他减少			
4. 期末余额	181,767,608.22	11,694,484.01	193,462,092.23
二、累计摊销			
1. 期初余额	11,789,586.89	5,019,314.90	16,808,901.79
2. 本期增加金额	3,534,706.60	1,624,717.31	5,159,423.91
(1) 计提	3,534,706.60	1,624,717.31	5,159,423.91
(2) 企业合并增加			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	15,324,293.49	6,644,032.21	21,968,325.70
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	166,443,314.73	5,050,451.80	171,493,766.53
2. 期初账面价值	169,978,021.33	6,455,934.14	176,433,955.47

5.16 商誉

5.16.1 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
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
惠州市储备军粮供应公司	3,413,068.43					3,413,068.43
合计	3,413,068.43					3,413,068.43

5.16.2 商誉减值准备

被投资单位名称	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
惠州市储备军粮供应公司						
合计						

5.17 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
建筑工程办公室装修费用	1,408,430.83		199,130.05		1,209,300.78
城市运营办公室装修费	2,492,337.72	38,970.30	1,149,283.47		1,382,024.55
建科办公室装修费用	7,472.32		7,472.32		
生态科技房屋装修费	594,919.10		164,368.92		430,550.18
市政办公用房装修费用	43,603.48	1,537,030.70	153,561.02		1,427,073.16



租赁河南岸螺仔湖一路二 号结构加固工程	2,918,302.81	1,765,425.11	331,289.76		4,352,438.16
置业中科家园营销中心及 样板房软装装饰费	490,814.63		346,457.28		144,357.35
建集物业便民食堂	1,914,323.25	390,255.71	596,745.02		1,707,833.94
惠生鲜农产品装修费	1,326,975.82		192,432.36		1,134,543.46
智慧央厨装修费	17,665,113.80		1,744,878.69		15,920,235.11
安居逸秀芳华项目	9,627,043.83		999,349.44		8,627,694.39
安居逸秀东岸项目		14,367,400.70	431,693.27		13,935,707.43
其他零星项目	6,276,427.41	3,323,086.78	1,389,007.88		8,210,506.31
合计	44,765,765.00	21,422,169.30	7,705,669.48		58,482,264.82

5.18 递延所得税资产/递延所得税负债

5.18.1 未经抵销的递延所得税资产明细

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	409,111,948.24	102,277,987.06	399,858,927.04	99,964,731.76
租赁负债	35,563,598.80	8,890,899.70	38,738,585.85	9,684,646.46
合计	444,675,547.04	111,168,886.76	440,020,030.33	109,649,378.22

5.18.2 未经抵销的递延所得税负债明细

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
投资性房地产公允价值 计量	967,959,522.08	241,989,880.52	964,123,615.40	241,030,903.85
使用权资产	29,863,116.75	7,465,779.19	33,746,941.55	8,436,735.39
合计	997,822,638.83	249,455,659.71	997,870,556.95	249,467,639.24

5.19 其他非流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
合江楼资产	25,199,788.08		25,199,788.08	25,199,788.08		25,199,788.08
合计	25,199,788.08		25,199,788.08	25,199,788.08		25,199,788.08

其他说明：根据惠办会函(2018)1号，合江楼为政府无偿划转，合江楼应以公益性、非盈利性业态布置，免费向市民游客开放。

5.20 短期借款

5.20.1 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款	479,157,580.41	665,822,710.93
保证借款	10,000,000.00	10,000,000.00
质押借款	3,000,000.00	
合计	492,157,580.41	675,822,710.93

5.20.2 期末公司无已逾期未偿还的短期借款。



5.21 应付账款

5.21.1 应付账款按账龄列示

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	579,591,068.09	693,115,863.04
1-2年	169,808,434.98	267,965,792.95
2-3年	163,073,923.36	177,406,469.34
3年以上	268,484,164.28	170,070,610.31
合计	1,180,957,590.71	1,308,558,735.64

5.22 预收款项

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	932,497.39	1,215,233.30
1年以上	269,626.86	361,233.34
合计	1,202,124.25	1,576,466.64

5.23 合同负债

项目	期末余额	期初余额
销货合同相关的合同负债	29,139,083.83	894,764.80
工程合同相关的合同负债	277,314,881.95	290,174,819.80
合计	306,453,965.78	291,069,584.60

5.24 应付职工薪酬

5.24.1 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	40,451,767.26	193,324,920.09	196,175,270.35	37,601,417.00
二、离职后福利-设定提存计划	27,849.23	22,926,915.59	22,922,820.92	31,943.90
三、辞退福利	498.60	49,397.61	49,896.21	
四、一年内到期的其他福利				
合计	40,480,115.09	216,301,233.29	219,147,987.48	37,633,360.90

5.24.2 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	39,869,759.21	160,884,268.79	163,923,111.83	36,830,916.17
2、职工福利费	110,733.40	5,161,520.37	4,979,805.07	292,448.70
3、社会保险费	11,830.40	7,406,959.47	7,402,907.52	15,882.35
其中：医疗保险费及生育保险费	11,256.09	6,468,760.20	6,465,529.70	14,486.59
工伤保险费	574.31	938,199.27	937,377.82	1,395.76
4、住房公积金		16,561,646.60	16,561,300.60	346.00
5、工会经费和职工教育经费	459,444.25	3,310,524.86	3,308,145.33	461,823.78
合计	40,451,767.26	193,324,920.09	196,175,270.35	37,601,417.00

5.24.3 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	26,963.28	21,750,037.19	21,753,708.31	23,292.16
2、失业保险费	885.95	995,694.10	995,822.20	757.85



3、企业年金		181,184.30	173,290.41	7,893.89
合计	27,849.23	22,926,915.59	22,922,820.92	31,943.90

5.25 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	11,721,769.10	8,705,985.23
城市维护建设税	588,726.53	869,902.05
教育费附加	252,311.37	348,480.33
地方教育附加	168,207.58	231,870.08
房产税	266,578.60	152,790.57
个人所得税	396,792.61	384,516.43
环境保护税	44,645.32	21,444.65
企业所得税	13,531,887.24	8,517,000.15
印花税	126,269.37	235,376.69
合计	27,097,187.72	19,467,366.18

5.26 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		3,658,200.00
应付股利		
其他应付款	985,467,734.60	1,382,634,026.85
合计	985,467,734.60	1,386,292,226.85

5.26.1 应付利息

项目	期末余额	期初余额
借款应付利息		3,658,200.00
合计		3,658,200.00

5.26.2 其他应付款

5.26.2.1 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
保证金及押金	86,422,492.71	62,193,140.55
代收代付款项	19,155,375.83	10,393,565.29
往来款	879,889,866.06	1,310,047,321.01
合计	985,467,734.60	1,382,634,026.85

5.27 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	922,866,156.85	270,858,000.00
一年内到期的租赁负债	4,169,648.92	4,506,526.44
合计	927,035,805.77	275,364,526.44

5.28 长期借款

项目	期末余额	期初余额
信用借款	8,768,107,368.21	1,854,936,178.47
保证借款	597,968,877.06	419,797,232.26



质押借款		446,000,000.00
抵押借款	213,366,257.63	121,507,287.75
保证+质押借款	665,604,880.25	603,250,177.46
保证+抵押借款	321,524,521.01	386,212,770.33
合计	10,566,571,904.16	3,831,703,646.27
减：一年内到期的长期借款	922,866,156.85	270,858,000.00
合计	9,643,705,747.31	3,560,845,646.27

5.29 应付债券

5.29.1 应付债券

项目	期末余额	期初余额
公司债券	1,005,759,970.36	700,477,318.08
减：一年内到期的应付债券		
合计	1,005,759,970.36	700,477,318.08

5.29.2 应付债券的具体情况

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
24 惠州城投 01	100 元	2.39%	2024/10/28	3+2 年	5 亿元	500,797,653.17
24 惠州城投 03	100 元	2.05%	2024/12/11	3+2 年	2 亿元	199,679,664.91
25 惠州城投 01	100 元	2.35%	2025/2/26	3+2 年	3 亿元	
合计						700,477,318.08

(续上表)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
24 惠州城投 01			306,571.55		501,104,224.72
24 惠州城投 03			112,183.32		199,791,848.23
25 惠州城投 01	300,000,000.00	6,051,250.00	-1,187,352.59		304,863,897.41
合计	300,000,000.00	6,051,250.00	-768,597.72		1,005,759,970.36

5.30 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	44,459,873.28	50,164,778.80
未确认融资费用	-8,896,274.48	-11,426,192.95
减：一年内到期的租赁负债	4,169,648.92	4,506,526.44
合计	31,393,949.88	34,232,059.41

5.31 长期应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款	2,763,395,201.61	80,188,670.17	2,013,600,841.13	829,983,030.65
专项应付款	319,714,578.73	3,896,961.85	2,159,114.17	321,452,426.41
合计	3,083,109,780.34	84,085,632.02	2,015,759,955.30	1,151,435,457.06

5.31.1 长期应付款期末余额最大的前五项



项目	期末余额	期初余额
惠城南站综合交通枢纽配套项目专项债券资金	447,199,158.87	2,460,800,000.00
惠生鲜农产品市财政局	34,900,000.00	34,900,000.00
惠生鲜农产品国有资产监督管理委员会	21,000,000.00	21,000,000.00
经贸物业租入固定资产应付款	30,183,689.44	30,183,689.44
建设集团惠州市住房和城乡建设局	1,707,640.00	1,707,640.00
城开惠州市文化广电旅游体育局专项债资金	256,000,000.00	190,000,000.00
中广惠粤港澳大湾区（惠州）装配式产业基地项目	38,992,542.34	24,803,872.17
合计	829,983,030.65	2,763,395,201.61

5.31.2 专项应付款期末余额最大的前五项

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
水东街改造项目	304,760,789.53	2,168,637.81	2,159,114.17	304,770,313.17
东安花园二期项目	90,739.27			90,739.27
全民健身补短板项目	189,455.73	6,918.26		196,373.99
重大项目前期工作经费	14,673,594.20	1,721,405.78		16,394,999.98
合计	319,714,578.73	3,896,961.85	2,159,114.17	321,452,426.41

5.32 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
惠州地区铁路职工家属区维修改造项目资产	22,062,808.25		3,626,763.00	18,436,045.25	与资产相关
保障性租赁住房工程补助资金		4,538,100.00	431,693.27	4,106,406.73	与资产相关
惠州经贸老旧电梯更新补助款	178,500.00		51,000.00	127,500.00	与资产相关
储备粮油结算价差收支	13,137,886.26		13,137,886.26		与收益相关
粮库智能化升级改造及区域配送中心建设项目	8,502,922.78		2,234,464.22	6,268,458.56	与资产相关
合计	43,882,117.29	4,538,100.00	19,481,806.75	28,938,410.54	

5.33 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
惠州市人民政府国有资产监督管理委员会	2,393,765,586.03	95.99			2,393,765,586.03	95.99
广东省财政厅	100,000,000.00	4.01			100,000,000.00	4.01
合计	2,493,765,586.03	100.00			2,493,765,586.03	100.00

5.34 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	968,126,736.88			968,126,736.88
其他资本公积	2,829,080,087.09		1,311,110,671.16	1,517,969,415.93
合计	3,797,206,823.97		1,311,110,671.16	2,486,096,152.81

其他说明：1. 根据《关于广汕铁路惠州南站综合交通枢纽配套项目移交接管工作专题会的签报》（编号：HJ20230544）及《关于办理广汕铁路惠城南站综合交通枢纽配套项目市政道路



建设用地划拨供地的告知函》（惠市自然资函〔2024〕2603号）的要求，部分广汕铁路惠城南站综合交通枢纽配套项目移交后导致资本公积减少 628,734,300.93 元；

2. 根据《自然资源部 国家发展改革委关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资办发〔2024〕104号），建立健全属地处置闲置存量土地协调推进机制，由政府主导研究确定回收回购土地等重大事项，统筹协调相关部门合力推进实施，安嘉公司马安新群上寮片区 JD10-01、JD10-03 地块按要求被政府回购导致资本公积减少 682,018,178.58 元；

3. 根据市场监督管理局的要求，惠生鲜公司龙船街 12 号办公室资产无偿移交机关事务管理局管理，导致资本公积减少 316,900.00 元；

4. 根据《物业交接书》该资产无偿移交给惠州市城乡管理和综合执法局，导致资本公积减少 41,291.65 元。

5.35 其他综合收益

项目	期初余额	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：前期计入其他综合收益当期转出
一、不能重分类进损益的其他综合收益	689,993,100.82	5,543,015.70		
其中：转投资性房地产公允价值计量	689,993,100.82	5,543,015.70		
二、将重分类进损益的其他综合收益				
其他综合收益合计	689,993,100.82	5,543,015.70		

(续)

项目	本期发生金额			期末余额
	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益				695,536,116.52
其中：转投资性房地产公允价值计量				695,536,116.52
二、将重分类进损益的其他综合收益				
其他综合收益合计				695,536,116.52

5.36 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	15,049,292.76			15,049,292.76
合计	15,049,292.76			15,049,292.76

5.37 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年末未分配利润	42,449,430.47	16,301,105.18
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	42,449,430.47	16,301,105.18



加：本期归属于母公司股东的净利润	17,304,930.82	41,338,725.29
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	12,401,600.00	15,190,400.00
期末未分配利润	47,352,761.29	42,449,430.47

5.38 营业收入和营业成本

5.38.1 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,450,307,893.19	2,188,227,735.37	2,773,324,393.05	2,609,196,491.58
其他业务	25,631,109.80	6,111,014.16	35,508,557.69	11,731,094.67
合计	2,475,939,002.99	2,194,338,749.53	2,808,832,950.74	2,620,927,586.25

5.38.2 主营业务收入/主营业务成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
工程建设及施工收入	1,637,120,762.31	1,509,360,457.87	2,166,477,839.69	2,093,140,714.66
工程建设监理费	45,161,804.57	24,527,360.51	42,042,268.47	25,637,239.20
物业管理收入	37,447,401.12	34,663,994.16	24,188,748.94	18,911,033.46
不动产销售	215,399,363.33	162,340,712.04	134,555,259.63	93,893,694.84
不动产租赁	62,085,873.94	19,493,428.71	36,908,851.68	12,885,985.09
设备租赁	2,417,386.87	17,124,785.18		
项目建设管理费收入	3,100,584.41	2,875,724.00		
管养服务收入	18,148,718.11	3,689,455.54		
工程质量检测收入	3,647,088.89		4,024,054.89	445,329.41
商品销售收入	18,424,608.83	16,368,190.07	15,616,922.82	7,636,978.53
混凝土销售收入	6,788,001.82	139,032.59	1,141,198.20	3,368,675.16
广告服务收入	623,563.21	1,860,887.44	419,846.24	3,247,634.79
粮油销售	171,125,838.95	202,322,748.55	161,042,324.74	178,547,425.00
市政环卫服务收入	228,816,896.83	193,460,958.71	186,907,077.75	171,481,781.44
合计	2,450,307,893.19	2,188,227,735.37	2,773,324,393.05	2,609,196,491.58

5.39 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	3,834,150.22	5,353,571.11
教育费附加	2,859,008.89	3,920,282.90
环境保护税	641,926.05	486,476.73
房产税	6,172,997.29	13,831,862.70
土地使用税	1,971,856.74	3,523,108.18
车船使用税	81,043.84	16,829.20
印花税	1,968,409.99	2,628,617.13
土地增值税	3,552,731.95	3,875,428.71



合计	21,082,124.97	33,636,176.66
----	---------------	---------------

5.40 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	6,328,720.02	7,509,004.69
折旧与摊销	5,478,879.93	5,128,858.74
营销推广费	3,751,103.02	2,886,433.31
中介服务费	1,483,897.20	845,102.86
业务宣传费	20,311.50	383,127.77
装卸与保管费	3,585,291.21	4,807,891.75
其他费用	728,896.72	2,654,870.52
合计	21,377,099.60	24,215,289.64

5.41 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
折旧与摊销	25,298,174.88	45,753,135.92
职工薪酬	143,339,395.64	140,296,797.45
中介机构费	8,570,003.53	7,449,894.61
办公费	6,121,800.15	3,241,460.14
其他管理费用	2,807,858.70	6,413,295.68
水电费	1,329,639.28	
差旅及车辆使用费	540,712.83	
党建经费	353,505.60	
业务招待费	23,846.36	
诉讼仲裁费	1,491,460.36	
劳务费	2,792,469.30	
惠城南站配套项目运营费用	8,148,231.39	9,375,851.09
合计	200,817,098.02	212,530,434.89

5.42 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,646,872.06	2,977,134.77
折旧费	21,202.07	21,202.20
其他费用	412,648.24	402,429.67
合计	3,080,722.37	3,400,766.64

5.43 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	49,215,167.08	58,730,162.06
减：利息收入	20,358,786.92	17,291,562.33
手续费及其他	509,587.46	723,923.46
合计	29,365,967.62	42,162,523.19

5.44 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
与日常活动相关的其他收益	57,790,555.39	54,564,520.09
个人所得税手续费返还	49,558.97	83,379.51



直接减免的税费、退税	197,044.35	251,452.64
合计	58,037,158.71	54,899,352.24

5.45 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
其他权益工具投资收到分红	188,514.18	125,020,289.45
处置长期股权投资产生的投资收益		-1,746,172.32
权益法核算的长期股权投资收益	7,363,355.52	15,924,218.46
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	2,385.68	2,500.76
合计	7,554,255.38	139,200,836.35

5.46 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
按公允价值计量的投资性房地产	-6,339,538.32	-5,530,349.73
合计	-6,339,538.32	-5,530,349.73

5.47 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-7,491,634.07	-11,323,175.71
合计	-7,491,634.07	-11,323,175.71

5.48 资产处置收益

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产的损失	-11,584.00	
合计	-11,584.00	

5.49 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废利得	121,645.92	15,733.52
盘盈利得	70,819.07	42,627.54
稳岗补贴	4,000.00	143,968.52
征地补偿款		4,052,611.45
经营业务相关的赔偿款	954,585.00	
经营业务相关的违约金收入	505,526.75	
其他	414,431.68	1,326,138.63
合计	2,071,008.42	5,581,079.66

5.50 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
滞纳金、罚款和罚金	2,410,318.09	1,292,885.76
违约金、赔偿金	4,171,854.05	718,058.54
对外捐赠支出	8,609,000.00	532,000.00
非流动资产毁损报废损失	47,514.17	27,857.71
其他	255,664.55	2,471,440.03
合计	15,494,350.86	5,042,242.04

5.51 所得税费用



项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	30,003,132.38	13,205,889.70
递延所得税费用	-3,374,943.27	-5,669,100.84
合计	26,628,189.11	7,536,788.86

5.52 现金流量表补充资料

5.52.1 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	17,574,367.03	42,208,885.38
加：资产减值准备		
信用减值损失	7,491,634.07	11,323,175.71
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	74,952,366.90	55,724,801.76
使用权资产折旧	3,862,126.17	4,199,552.73
无形资产摊销	5,159,423.91	5,024,072.86
长期待摊费用摊销		6,415,374.99
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）	11,584.00	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	6,339,538.32	5,530,349.73
财务费用（收益以“-”号填列）	49,215,167.08	58,730,162.06
投资损失（收益以“-”号填列）	-7,554,255.38	-139,200,836.35
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,519,508.54	-13,152,164.01
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-11,979.53	-4,673,114.40
存货的减少（增加以“-”号填列）	883,968,619.51	-371,343,907.30
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	75,798,886.48	238,844,623.71
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,103,294,858.58	167,539,877.74
其他		
经营活动产生的现金流量净额	11,993,111.44	67,170,854.61
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	5,449,594,716.45	970,974,249.25
减：现金的期初余额	970,974,249.25	1,001,612,267.26
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	4,478,620,467.20	-30,638,018.01

5.52.2 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	5,449,594,716.45	970,974,249.25



其中：库存现金	9,548.81	6,975.73
可随时用于支付的银行存款	5,449,585,167.64	970,967,273.52
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	5,449,594,716.45	970,974,249.25
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		

5.53 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	48,316,961.82	房屋维修基金，冻结资金
无形资产	25,394,975.52	抵押借款
在建工程	242,560,508.17	抵押借款
合计	316,272,445.51	

6、合并范围的变更

6.1 公司 2025 年新增合并主体情况如下：

名称	注册资本(万元)	注册地	持股比例(%)	取得方式
惠州市城禧房地产开发有限公司	100	广东省惠州市	100.00	投资设立
惠州市城荟房地产开发有限公司	100	广东省惠州市	100.00	投资设立
惠州市城樾房地产开发有限公司	100	广东省惠州市	100.00	投资设立

6.2 公司 2025 年减少合并主体情况如下：

名称	注册资本(万元)	注册地	持股比例(%)	减少方式
惠州城投安嘉发展有限公司	5000	广东省惠州市	100.00	注销
惠州市建科建设工程质量检测有限公司	238	广东省惠州市	100.00	注销

7、在其他主体中的权益

7.1 在子公司中的权益

7.1.1 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
惠州市城安建设工程有限公司	广东惠州	广东惠州	工程施工	100.00		划拨取得
惠州市市政工程有限公司	广东惠州	广东惠州	工程施工	100.00		划拨取得
惠州市城投智科混凝土有限公司	广东惠州	广东惠州	水泥制品		100.00	投资设立
惠州城投资源循环利用科技有限公司	广东惠州	广东惠州	城市建筑垃圾处置	100.00		投资设立
惠州市建筑工程有限公司	广东惠州	广东惠州	工程施工	100.00		划拨取得
惠州市市政动迁建设有限公司	广东惠州	广东惠州	工程施工、房产开发、市政	100.00		划拨取得



			拆迁			
中广惠(广东省)湾区建筑科技有限公司	广东惠州	广东惠州	工程施工	50.00		投资设立
惠州市建设集团工程建设监理有限公司	广东惠州	广东惠州	工程监理、招标代理	100.00		划拨取得
惠州市惠城南站配套项目投资有限公司	广东惠州	广东惠州	交通枢纽配套项目投资、开发、运营	100.00		投资设立
惠州市城璟房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发		100.00	投资设立
惠州市城开投资发展有限公司	广东惠州	广东惠州	土地开发	100.00		投资设立
惠州市城投置业发展有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发经营	100.00		投资设立
惠州市城禧房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发经营		100.00	投资设立
惠州市城荟房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发经营		100.00	投资设立
惠州市城樾房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发经营		100.00	投资设立
惠州科教芯区发展有限公司	广东惠州	广东惠州	投资、管理服务		100.00	投资设立
惠州市城融房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发		100.00	投资设立
惠州市城和房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发		100.00	投资设立
惠州市城投安居发展有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发		100.00	投资设立
惠州市城投城市运营服务有限公司	广东惠州	广东惠州	城市运营服务	100.00		投资设立
惠州市城投城市生态科技有限公司	广东惠州	广东惠州	工程建设		51.00	并购取得
惠州市城欣智联物业管理有限公司	广东惠州	广东惠州	物业管理		100.00	划拨取得
惠州市城投商业运营管理有限公司	广东惠州	广东惠州	房屋租赁	100.00		投资设立
惠州市建设集团有限公司	广东惠州	广东惠州	工程施工		100.00	划拨取得
惠州市水东街改造项目管理有限公司	广东惠州	广东惠州	拆迁建设		100.00	划拨取得
惠州市华夏物业管理有限公司	广东惠州	广东惠州	物业管理	100.00		划拨取得
惠州市建设集团开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发、工程施工	100.00		划拨取得
深圳市惠州经贸物业管理有限公司	广东深圳	广东深圳	物业管理	100.00		划拨取得
惠州市阅粮畜牧场	广东惠州	广东惠州	房屋租赁	100.00		划拨取得
广东惠生鲜农产品投资有限公司	广东惠州	广东惠州	集贸市场管理服务	100.00		划拨取得
广东惠生鲜智慧央厨餐饮服务服务有限公司	广东惠州	广东惠州	食品生产		100.00	划拨取得
惠州市储备军粮供应公司	广东惠州	广东惠州	装卸搬运和仓储业	100.00		并购取得
惠州市粮食集团有限公司	广东惠州	广东惠州	房屋租赁		100.00	划拨取得
惠州市阅粮房产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房屋租赁		100.00	划拨取得

7.2 在联营企业中的权益



联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	对联营企业投资的会计处理方法
中交城市投资（惠州）有限公司	广东惠州	广东惠州	城市基础设施，房地产开发	30.00	30.00	权益法核算
中金建投（惠州）投资有限公司	广东惠州	广东惠州	市政工程、建筑工程、市政管理	30.00	30.00	权益法核算
惠州市城越置业开发有限公司	广东惠州	广东惠州	投资活动：房地产经纪	20.00	20.00	权益法核算
惠州市集源房地产投资开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产投资开发	40.00	40.00	权益法核算

8、关联方及关联交易

8.1 本公司的控股股东情况

控股股东名称	注册地	企业性质	控股股东对本公司的持股比例 (%)	控股股东对本公司的表决权比例 (%)
惠州市人民政府国有资产监督管理委员会	广东惠州	政府机关	95.99	95.99

8.2 本公司的子公司情况

详见附注“7.1 在子公司中的权益”。

8.3 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注“7.2 在联营企业中的权益”。

8.4 关联方交易情况

8.4.1 关联担保情况

合并范围内担保

被担保方	担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
惠州市城投城市运营服务有限公司	惠州市城市建设投资集团有限公司	36,910,105.36	2024-6-26	2027-6-17	否
惠州市城和房地产开发有限公司	惠州市城投置业发展有限公司持有城和 100% 股权、惠州市城市建设投资集团有限公司	321,873,828.15	2024/5/13	2029/1/11	否
惠州市市政工程有限公司	惠州市城市建设投资集团有限公司	10,000,000.00	2025-9-11	2026-9-10	否
惠州市城投置业发展有限公司	惠州市城市建设投资集团有限公司、惠州市市政工程有限公司	220,000,000.00	2021-9-24	2026-12-3	否
惠州市城投安居发展有限公司	惠州市城投置业发展有限公司	326,356,798.91	2023/5/25	2048/5/25	否
惠州市城投安居发展有限公司	惠州市城市建设投资集团有限公司	90,470,588.67	2025/4/28	2030/4/30	否
惠州市市政工程有限公司	惠州市城市建设投资集团有限公司	160,000,000.00	2023-9-21	2026-9-20	否
惠州市城投智科混凝土有限公司	惠州市市政工程有限公司	70,854,546.37	2023-1-18	2033-1-11	否
惠州城投资源循环利用科技有限公司	惠州市城市建设投资集团有限公司	306,820,946.74	2022-12-29	2042-12-29	否
惠州市城市建设投资集团有限公司	惠州市城市建设投资集团有限公司	51,811,464.12	2025/11/13	2050/11/12	否

8.5 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应收账款	中交城市投资（惠州）有限公司	300,000.00	300,000.00



其他应付款	惠州市集源房地产投资开发有限公司	8,800,000.00	25,406,216.00
合计		9,100,000.00	25,706,216.00

9、承诺及或有事项

9.1 重大承诺事项

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

9.2 或有事项

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的或有事项。

10、资产负债表日后事项

截止财务报告日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

11、其他重要事项

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重要事项。

12、母公司财务报表重要项目注释

12.1 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	105,929,566.32	952,148.98
其他应收款	11,486,815,852.73	4,751,143,084.38
合计	11,592,745,419.05	4,752,095,233.36

12.1.1 其他应收款

12.1.1.1 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	7,454,558,320.85	999,883,374.08
1 至 2 年	993,555,584.97	2,852,209,220.39
2 至 3 年	2,584,560,762.83	803,617,779.14
3 至 4 年	453,647,022.66	95,432,351.77
4 至 5 年	494,630.65	
5 年以上	34,449.64	34,449.64
小计	11,486,850,771.60	4,751,177,175.02
减：坏账准备	34,918.87	34,090.64
合计	11,486,815,852.73	4,751,143,084.38

12.1.1.2 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(%)	
按组合计提坏账准备					
组合 1：账龄组合	116,822.58	微小	34,918.87	29.89	81,903.71
组合 2：无风险组合	11,486,733,949.02	100.00			11,486,733,949.02



合计	11,486,850,771.60	100.00	34,918.87	微小	11,486,815,852.73
----	-------------------	--------	-----------	----	-------------------

(续)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备					
组合 1: 账龄组合	34,099.64	微小	34,090.64	99.97	9.00
组合 2: 无风险组合	4,751,143,075.38	100.00			4,751,143,075.38
合计	4,751,177,175.02	100.00	34,090.64	微小	4,751,143,084.38

12.1.1.3 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	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)
惠州市城开投资发展有限公司	合并范围内关联方	7,192,697,308.65	0-3 年	62.62
惠州市城投置业发展有限公司	合并范围内关联方	2,426,326,790.05	0-3 年	21.12
惠州市惠城南站配套项目投资有限公司	合并范围内关联方	1,267,052,707.05	0-4 年	11.03
惠州市城投城市运营服务有限公司	合并范围内关联方	380,636,984.19	1 年以内	3.31
惠州市城和房地产开发有限公司	合并范围内关联方	76,116,631.00	0-2 年	0.66
合计		11,342,830,420.94		98.74

12.2 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	4,833,577,902.68		4,833,577,902.68	3,790,969,015.37		3,790,969,015.37
合计	4,833,577,902.68		4,833,577,902.68	3,790,969,015.37		3,790,969,015.37

12.2.1 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
惠州城投资源循环利用科技有限公司	97,070,000.00			97,070,000.00
广东惠生鲜农产品投资有限公司	487,244,928.40			487,244,928.40
中广惠(广东省)湾区建筑科技有限公司	35,000,000.00			35,000,000.00
惠州市城开投资发展有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
惠州市城投商业运营管理有限公司	5,283,795.85			5,283,795.85
惠州市城投置业发展有限公司	2,392,860,000.00		957,144,000.00	1,435,716,000.00
惠州市惠城南站配套项目投资有限公司	30,100,000.00			30,100,000.00



惠州市城投城市运营服务有限公司	26,000,000.00	2,023,706,881.50		2,049,706,881.50
惠州市建筑工程有限公司	61,591,129.92			61,591,129.92
惠州市市政工程有限公司	145,906,650.27			145,906,650.27
惠州市市政动迁建设有限公司	91,722,808.30			91,722,808.30
惠州市城安建设工程有限公司	109,069,324.60			109,069,324.60
惠州市建设集团开发有限公司	95,740,371.74			95,740,371.74
惠州市建设集团工程建设监理有限公司	7,542,255.49			7,542,255.49
惠州市城欣智联物业管理有限公司	5,098,158.59		5,098,158.59	
惠州市华夏物业管理有限公司	3,529,475.63			3,529,475.63
深圳市惠州经贸物业管理有限公司	6,722,062.81			6,722,062.81
惠州市粮食集团有限公司	18,855,835.60		18,855,835.60	
惠州市储备军粮供应公司	161,632,218.17			161,632,218.17
合计	3,790,969,015.37	2,023,706,881.50	981,097,994.19	4,833,577,902.68

12.3 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
物业租赁	7,036,888.88		12,106,600.02	5,373,731.22
合计	7,036,888.88		12,106,600.02	5,373,731.22

12.4 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分配现金股利	115,991,850.98	952,148.98
处置长期股权投资产生的投资收益		-2,161,311.89
合计	115,991,850.98	-1,209,162.91



此页无正文，为惠州市城市建设投资集团有限公司 2025 年度财务报表附注的签章页。

惠州市城市建设投资集团有限公司

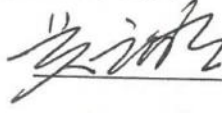
2026 年 4 月 28 日

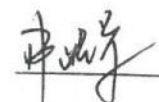


第 13 页至第 65 页的财务报表附注由下列负责人签署：

法定代表人：

签名：_____
日期： 2026.4.28

主管会计工作负责人：
签名： 
日期： 2026.4.28

会计机构负责人：
签名： 
日期： 2026.4.28





会计师事务所 执业证书

名称：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：王增明

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010170

批准执业文号：京财会许可[2012]0084号

批准执业日期：2012年09月28日



证书序号：0014490

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

二〇一〇年十二月四日

中华人民共和国财政部制



金四宝 110100750083

证书编号: 110100750083
No. of Certificate

批准注册协会: 安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018年 06月 18日
Date of Issuance

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.



4

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



13

姓名	金四宝
性别	男
出生日期	1987年08月04日
工作单位	中审亚太会计师事务所(集团)安徽分所
身份证号码	34081119870804471X





姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.

110170018384
1001780018384
1987-07-23
340711198707234022

周文琴 110101700242



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: 110101700242
No. of Certificate
批准注册协会 安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2024-02-27
Date of Issuance

日 /m /y
日 /d /m /y