

河南省豫资保障房管理运营有限公司

审计报告

勤信审字【2026】第 2187 号



目 录

内 容	页 次
一、审计报告	1-4
二、已审财务报表	
(一) 合并资产负债表	5-6
(二) 母公司资产负债表	7-8
(三) 合并利润表	9
(四) 母公司利润表	10
(五) 合并现金流量表	11
(六) 母公司现金流量表	12
(七) 合并所有者权益变动表	13-14
(八) 母公司所有者权益变动表	15-16
三、财务报表附注	17-152



中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京西直门外大街 112 号阳光大厦 10 层

电话：（86-10）68360123

传真：（86-10）68360123-3000

邮编：100044

审计报告

勤信审字【2026】第 2187 号

河南省豫资保障房管理运营有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了河南省豫资保障房管理运营有限公司（以下简称豫资保障房）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

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，公允反映了豫资保障房 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 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《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于豫资保障房，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。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、其他信息

豫资保障房管理层对其他信息负责。其他信息包括 2025 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。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

豫资保障房管理层（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，管理层负责评估豫资保障房的持续经营能力，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豫资保障房、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督豫资保障房的财务报告过程。

五、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：

（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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（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，就可能对豫资保障房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豫资保障房不能持续经营。

（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）就豫资保障房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。



（此页无正文，为勤信审字【2026】第 2187 号《河南省豫资保障房管理运营有限公司审计报告》之签字盖章页）



二〇二六年四月二十九日

中国注册会计师：
(项目合伙人)



中国注册会计师：



合并资产负债表

编制单位：河南省豫资保障房管理运营有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2025.12.31	2024.12.31
流动资产：			
货币资金	六、1	1,222,094,889.00	1,006,985,267.02
交易性金融资产	六、2	50,000,000.00	70,000,000.00
衍生金融资产		-	-
应收票据	六、3	54,947,199.13	2,087,645.23
应收账款	六、4	2,234,737,001.27	2,590,392,277.57
应收款项融资	六、5	-	125,241.99
预付款项	六、6	626,396,457.95	577,452,497.08
其他应收款	六、7	11,859,120,807.80	9,909,320,253.08
其中：应收利息		41,027,663.41	21,557,464.94
应收股利		2,191,500.00	2,191,500.00
存货	六、8	4,187,084,309.34	3,689,691,435.73
合同资产	六、9	7,949,171,175.13	7,194,242,141.16
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产	六、10	-	153,657,545.47
其他流动资产	六、11	1,984,927,202.75	2,657,639,331.47
流动资产合计		30,168,479,042.37	27,851,593,635.80
非流动资产：			
债权投资	六、12	50,000,000.00	120,000,000.00
其他债权投资		-	-
长期应收款	六、13	4,525,493,371.53	4,515,488,374.92
长期股权投资	六、14	2,941,537,071.19	2,710,017,966.17
其他权益工具投资	六、15	3,596,156,383.38	3,593,156,383.38
其他非流动金融资产	六、16	478,332,761.79	511,028,885.60
投资性房地产	六、17	13,942,002,186.50	14,424,944,191.12
固定资产	六、18	1,275,851,145.10	1,262,805,479.26
在建工程	六、19	3,861,871,545.02	3,095,268,984.46
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产	六、20	37,351,247.96	14,371,188.99
无形资产	六、21	18,654,245,729.18	12,656,473,970.20
开发支出		-	-
商誉	六、22	54,406,263.21	147,124,543.13
长期待摊费用	六、23	13,516,380.38	13,575,719.51
递延所得税资产	六、24	271,063,183.35	307,468,233.82
其他非流动资产	六、25	2,909,549,094.02	8,547,630,932.47
非流动资产合计		52,611,376,362.61	51,919,354,853.03
资产总计		82,779,855,404.98	79,770,948,488.83

法定代表人：



主管会计工作负责人：

安静

会计机构负责人：

安静



合并资产负债表（续）

编制单位：河南省豫资保障房管理运营有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2025.12.31	2024.12.31
流动负债：			
短期借款	六、26	1,080,016,305.04	1,403,684,020.15
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据	六、27	448,857,480.64	120,960,000.00
应付账款	六、28	8,456,799,257.76	8,941,002,608.75
预收款项	六、29	89,558,584.54	96,418,819.90
合同负债	六、30	252,146,724.16	208,828,451.44
应付职工薪酬	六、31	22,061,774.85	16,946,190.69
应交税费	六、32	101,575,697.76	149,821,716.94
其他应付款	六、33	13,305,921,313.11	11,009,140,025.37
其中：应付利息		12,655,866.06	15,023,980.84
应付股利		22,618,743.46	23,188,453.46
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	六、34	1,991,203,703.90	862,370,212.86
其他流动负债	六、35	1,130,846,699.41	1,350,246,536.49
流动负债合计		26,878,987,541.17	24,159,418,582.59
非流动负债：			
保险合同准备金*			
长期借款	六、36	12,580,162,281.02	12,076,000,884.01
应付债券	六、37	602,056,853.29	500,971,290.32
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	六、38	20,930,869.60	1,900,046.56
长期应付款	六、39	9,359,252,154.76	9,775,297,413.10
长期应付职工薪酬	六、40	-	212,259.93
预计负债		-	-
递延收益	六、41	736,930,431.89	768,569,013.12
递延所得税负债	六、24	18,636,148.20	7,606,951.05
其他非流动负债	六、42	370,000,000.00	430,000,000.00
非流动负债合计		23,687,968,738.76	23,560,557,858.09
负债合计		50,566,956,279.93	47,719,976,440.68
股东权益：			
实收资本	六、43	6,036,800,900.00	5,981,800,900.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	六、44	11,648,174,853.84	11,532,629,855.05
减：库存股		-	-
其他综合收益	六、45	759,745.68	-163,330.14
专项储备		-	-
盈余公积	六、46	26,514,333.66	19,083,447.63
未分配利润	六、47	-1,345,768,650.21	-938,695,396.66
归属于母公司股东权益合计		16,366,481,182.97	16,594,655,475.88
少数股东权益		15,846,417,942.08	15,456,316,572.27
股东权益合计		32,212,899,125.05	32,050,972,048.15
负债和股东权益总计		82,779,855,404.98	79,770,948,488.83

法定代表人：



主管会计工作负责人：

安静

会计机构负责人：

安静



母公司资产负债表

编制单位：河南省豫资保障房管理运营有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2025.12.31	2024.12.31
流动资产：			
货币资金		25,538,100.31	107,587,378.54
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	十三、1	21,626,824.95	180,000.00
应收款项融资		-	-
预付款项		72,325.72	40,805.72
其他应收款	十三、2	6,259,759,740.73	4,764,263,275.27
其中：应收利息		-	-
应收股利		2,191,500.00	2,191,500.00
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		886,740,380.82	1,120,451,905.85
流动资产合计		7,193,737,372.53	5,992,523,365.38
非流动资产：			
债权投资		738,000,000.00	808,000,000.00
其他债权投资		-	-
长期应收款		1,354,000,000.00	1,415,000,000.00
长期股权投资	十三、3	10,818,392,433.71	10,581,715,892.94
其他权益工具投资		1,513,147,332.11	1,513,147,332.11
其他非流动金融资产		84,000,000.00	83,000,000.00
投资性房地产		690,971,989.02	678,501,112.13
固定资产		5,678,868.73	7,630,684.21
在建工程		-	2,479,453.98
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		3,161,303.82	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		8,331.21	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		15,207,360,258.60	15,089,474,475.37
资产总计		22,401,097,631.13	21,081,997,840.75

法定代表人：



主管会计工作负责人：

安静

会计机构负责人：

安静



母公司资产负债表（续）

编制单位：河南省豫资保障房管理运营有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	2025.12.31	2024.12.31
流动负债：			
短期借款		64,306,187.60	19,925,538.34
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		-	-
预收款项		18,478,963.72	17,212,980.50
合同负债		-	-
应付职工薪酬		1,139,004.70	760,860.54
应交税费		7,728,502.97	14,534,586.41
其他应付款		5,553,027,348.88	4,495,403,986.08
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		403,812,800.27	222,578,179.45
其他流动负债		-	-
流动负债合计		6,048,492,808.14	4,770,416,131.32
非流动负债：			
长期借款		529,000,000.00	816,700,000.00
应付债券		602,056,853.29	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		-	-
长期应付款		3,435,729,163.00	3,773,729,163.00
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		4,566,786,016.29	4,590,429,163.00
负债合计		10,615,278,824.43	9,360,845,294.32
股东权益：			
实收资本		6,036,800,900.00	5,981,800,900.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		5,655,170,185.42	5,655,170,185.42
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		26,446,030.58	19,015,144.55
未分配利润		67,401,690.70	65,166,316.46
股东权益合计		11,785,818,806.70	11,721,152,546.43
负债和股东权益总计		22,401,097,631.13	21,081,997,840.75

法定代表人：



主管会计工作负责人：

8

安静

会计机构负责人：

安静



合并利润表

编制单位：河南省豫资保障房管理运营有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2025年度	2024年度
一、营业总收入	六、48	4,184,780,042.75	4,205,539,437.12
其中：营业收入	六、48	4,184,780,042.75	4,205,539,437.12
二、营业总成本	六、48	4,949,386,856.64	4,938,364,062.99
其中：营业成本	六、48	3,687,912,197.38	3,781,670,650.00
税金及附加	六、49	68,696,540.88	57,098,599.12
销售费用	六、50	4,704,853.40	9,280,057.70
管理费用	六、51	267,212,839.31	292,306,646.83
研发费用	六、52	125,764,235.24	144,752,497.30
财务费用	六、53	795,096,190.43	653,255,612.04
其中：利息费用		791,423,555.52	636,109,182.03
利息收入		61,833,388.70	36,965,177.85
加：其他收益	六、54	247,322,998.18	259,972,098.83
投资收益（损失以“-”号填列）	六、55	123,006,854.64	-69,345,794.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		42,082,891.70	-127,779,320.94
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）*		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、56	-7,247,919.57	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、57	-510,960,719.38	-674,873,222.60
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、58	-167,892,465.43	-180,525,991.09
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、59	-2,282,133.84	1,573,278.37
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,082,660,199.29	-1,396,024,256.36
加：营业外收入	六、60	38,038,813.45	10,375,326.27
减：营业外支出	六、61	13,024,196.45	8,715,374.88
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,057,645,582.29	-1,394,364,304.97
减：所得税费用	六、62	75,911,091.62	42,721,105.27
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,133,556,673.91	-1,437,085,410.24
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,133,556,673.91	-1,437,085,410.24
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）		-329,543,461.97	-348,375,852.80
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-804,013,211.94	-1,088,709,557.44
六、其他综合收益的税后净额		2,536,059.65	-694,583.45
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		923,075.82	-299,943.15
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		923,075.82	-299,943.15
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		-	-362,264.86
（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		923,075.82	62,321.71
（7）其他		-	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		1,612,983.83	-394,640.30
七、综合收益总额		-1,131,020,614.26	-1,437,779,993.69
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		-328,620,386.15	-348,675,795.95
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-802,400,228.11	-1,089,104,197.74
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-	-
（二）稀释每股收益（元/股）		-	-

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



安静

安静



母公司利润表

编制单位：河南省豫资保障房管理运营有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2025年度	2024年度
一、营业收入	十三、4	437,012,354.56	403,426,987.65
减：营业成本	十三、4	257,583,599.51	179,886,014.21
税金及附加		6,733,249.02	6,486,273.26
销售费用		-	-
管理费用		11,184,806.02	11,380,532.94
研发费用		-	-
财务费用		141,519,898.46	137,019,006.54
其中：利息费用		141,857,719.02	137,125,090.65
利息收入		444,702.10	427,538.43
加：其他收益		20,226.24	1,020,759.82
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、5	73,851,775.73	28,955,199.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		9,870,254.05	-3,665,166.99
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
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）		-33,324.85	-
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）		93,829,478.67	98,631,119.97
加：营业外收入		-	35,390.70
减：营业外支出		0.09	12,125.45
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		93,829,478.58	98,654,385.22
减：所得税费用		19,520,618.31	27,227,743.91
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		74,308,860.27	71,426,641.31
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		74,308,860.27	71,426,641.31
（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		74,308,860.27	71,426,641.31

法定代表人：



主管会计工作负责人：

10

安静

会计机构负责人：

安静



合并现金流量表

编制单位：河南省豫资保障房管理运营有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,431,990,273.98	3,366,168,914.81
收到的税费返还		4,416,204.23	5,546.15
收到其他与经营活动有关的现金		3,684,379,405.92	2,020,318,219.81
经营活动现金流入小计		7,120,785,884.13	5,386,492,680.77
购买商品、接受劳务支付的现金		3,065,693,318.47	2,720,564,525.09
支付给职工以及为职工支付的现金		205,036,325.95	189,230,065.35
支付的各项税费		158,180,122.89	224,997,406.68
支付其他与经营活动有关的现金		3,544,934,840.14	1,666,573,936.99
经营活动现金流出小计		6,973,844,607.45	4,801,365,934.11
经营活动产生的现金流量净额		146,941,276.68	585,126,746.66
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,714,837,450.56	1,395,643,618.98
取得投资收益收到的现金		51,790,354.53	35,120,629.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		322,092.21	982,717.02
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		12,721.69	638,597,220.66
收到其他与投资活动有关的现金		194,521,507.53	1,283,782,606.20
投资活动现金流入小计		1,961,484,126.52	3,354,126,792.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,359,055,848.47	2,752,571,500.96
投资支付的现金		1,551,012,450.81	1,910,718,243.76
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		402,383,946.17	1,112,126,033.01
投资活动现金流出小计		4,312,452,245.45	5,775,415,777.73
投资活动产生的现金流量净额		-2,350,968,118.93	-2,421,288,984.88
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		213,061,577.16	1,381,633,218.79
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		204,153,577.16	1,347,100.00
取得借款收到的现金		12,610,931,491.64	4,455,624,567.70
收到其他与筹资活动有关的现金		5,205,350,577.38	8,860,493,033.19
筹资活动现金流入小计		18,029,343,646.18	14,697,750,819.68
偿还债务支付的现金		11,628,467,365.92	3,444,106,344.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,011,822,106.57	637,606,799.76
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		3,364,965,773.58	8,597,963,690.18
筹资活动现金流出小计		16,005,255,246.07	12,679,676,834.05
筹资活动产生的现金流量净额		2,024,088,400.11	2,018,073,985.63
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-330,919.73	9,093,227.59
五、现金及现金等价物净增加额		-180,269,361.87	191,004,975.00
加：期初现金及现金等价物余额		858,705,433.33	667,700,458.33
六、期末现金及现金等价物余额		678,436,071.46	858,705,433.33

法定代表人：



主管会计工作负责人：

11



会计机构负责人：



母公司现金流量表

编制单位：河南省豫资保障房管理运营有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2025年度	2024年度
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		297,755,385.05	218,890,483.67
收到的税费返还		4,810.66	-
收到其他与经营活动有关的现金		197,908,713.86	353,284,415.08
经营活动现金流入小计		495,668,909.57	572,174,898.75
购买商品、接受劳务支付的现金		34,898,105.13	97,005,234.84
支付给职工以及为职工支付的现金		5,788,348.70	6,357,804.52
支付的各项税费		53,298,531.39	32,222,960.49
支付其他与经营活动有关的现金		294,374,227.55	157,991,734.47
经营活动现金流出小计		388,359,212.77	293,577,734.32
经营活动产生的现金流量净额		107,309,696.80	278,597,164.43
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		4,713,665,541.65	3,702,599,882.75
取得投资收益收到的现金		71,524,094.93	32,642,033.11
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		-	638,597,220.66
收到其他与投资活动有关的现金		28,643,000.00	407,421,172.73
投资活动现金流入小计		4,813,832,636.58	4,781,260,309.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		28,585,166.21	10,144,396.13
投资支付的现金		5,881,900,000.00	5,984,393,790.69
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		603,000,000.00	-
投资活动现金流出小计		6,513,485,166.21	5,994,538,186.82
投资活动产生的现金流量净额		-1,699,652,529.63	-1,213,277,877.57
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		55,000,000.00	67,072,900.00
取得借款收到的现金		6,085,259,364.80	407,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		4,165,900,000.00	5,075,710,845.08
筹资活动现金流入小计		10,306,159,364.80	5,550,683,745.08
偿还债务支付的现金		5,763,110,845.08	548,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		275,754,965.12	219,132,551.14
支付其他与筹资活动有关的现金		2,757,000,000.00	3,822,508,368.44
筹资活动现金流出小计		8,795,865,810.20	4,589,940,919.58
筹资活动产生的现金流量净额		1,510,293,554.60	960,742,825.50
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		-82,049,278.23	26,062,112.36
加：期初现金及现金等价物余额		107,587,378.54	81,525,266.18
六、期末现金及现金等价物余额		25,538,100.31	107,587,378.54

法定代表人：



主管会计工作负责人：

安静

会计机构负责人：

安静



合并所有者权益变动表

金额单位：人民币元

项 目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本		资本公积		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	普通股	减：库存股	其他权益工具	其他权益工具	其他							
一、上年年末余额	5,981,800,900.00	-	11,532,629,855.05	-	-163,330.14	-	19,083,447.63	-938,695,396.66	-	-	16,594,655,475.88	15,456,316,572.27	32,050,972,048.15
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	5,981,800,900.00	-	11,532,629,855.05	-	-163,330.14	-	19,083,447.63	-938,695,396.66	-	-	16,594,655,475.88	15,456,316,572.27	32,050,972,048.15
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	55,000,000.00	-	115,544,998.79	-	923,075.82	-	7,430,886.03	-407,073,253.55	-	-	-228,174,292.91	390,101,369.81	161,927,076.90
（一）综合收益总额	55,000,000.00	-	115,544,998.79	-	923,075.82	-	-	-329,543,461.97	-	-	-328,620,386.15	1,192,501,597.92	1,363,046,596.71
1、股东投入的普通股	55,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-9,468,520.74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）利润分配	-	-	125,013,519.53	-	-	-	-	-	-	-	125,013,519.53	988,348,020.76	1,113,361,540.29
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或实收资本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本（或实收资本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	6,036,800,900.00	-	11,648,174,853.84	-	759,745.68	-	26,514,333.66	-1,345,768,650.21	-	-	16,366,481,182.97	15,846,417,942.08	32,212,899,125.05

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

法定代表人：

安静

安静

赵阳



合并所有者权益变动表

金额单位：人民币元

项 目	2024年度														
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本	优先股	永续债	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	一般风险准备	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	5,914,728,000.00	-	-	-	12,623,487,944.61	-	136,613.01	-	11,940,783.50	-	-509,825,979.73	-	18,040,467,361.39	15,299,174,599.15	33,339,641,960.54
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	5,914,728,000.00	-	-	-	12,623,487,944.61	-	136,613.01	-	11,940,783.50	-	-509,825,979.73	-	18,040,467,361.39	15,299,174,599.15	33,339,641,960.54
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	67,072,900.00	-	-	-	-1,090,858,089.56	-	-299,943.15	-	7,142,664.13	-	-428,869,416.93	-	-1,445,811,885.51	157,141,973.12	-1,288,669,912.39
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-1,090,858,089.56	-	-299,943.15	-	-	-	-348,375,852.80	-	-348,675,795.95	-1,089,104,197.74	-1,437,779,993.69
（二）股东投入和减少资本	67,072,900.00	-	-	-	-46,668,580.44	-	-	-	7,142,664.13	-	-	-	-1,023,785,189.56	1,246,246,170.86	222,460,981.30
1、股东投入的普通股	67,072,900.00	-	-	-	-46,668,580.44	-	-	-	7,142,664.13	-	-	-	-1,023,785,189.56	1,246,246,170.86	222,460,981.30
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	-	-	-	-	-1,044,189,509.12	-	-	-	-	-	-	-	-1,044,189,509.12	-1,098,157,280.83	-2,142,346,789.95
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-80,493,564.13	-	-73,350,900.00	-	-73,350,900.00
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-7,142,664.13	-	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-73,350,900.00	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或实收资本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本（或实收资本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	5,981,800,900.00	-	-	-	11,532,629,855.05	-	-163,330.14	-	19,083,447.63	-	-938,695,396.66	-	16,594,655,475.88	15,456,316,572.27	32,050,972,048.15

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

法定代表人：

安静

安静

赵阳
4101056408106



母公司所有者权益变动表

金额单位：人民币元

2022年度

编制单位：河南省豫资保融资产管理运营有限公司

项 目	实收资本		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
	优先股	永续债	其他	其他							
一、上年年末余额	5,981,800,900.00	-	-	-	5,655,170,185.42	-	-	-	19,015,144.55	65,166,316.46	11,721,152,546.43
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	5,981,800,900.00	-	-	-	5,655,170,185.42	-	-	-	19,015,144.55	65,166,316.46	11,721,152,546.43
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	55,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	7,430,886.03	2,235,374.24	64,666,260.27
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	74,308,860.27	74,308,860.27
（二）股东投入和减少资本	55,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55,000,000.00
1、股东投入的普通股	55,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55,000,000.00
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	7,430,886.03	-72,073,486.03	-64,642,600.00
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	7,430,886.03	-7,430,886.03	-
2、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-64,642,600.00	-64,642,600.00
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或实收资本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本（或实收资本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	6,036,800,900.00	-	-	-	5,655,170,185.42	-	-	-	26,446,030.58	67,401,690.70	11,785,818,806.70

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



安静

安静



母公司所有者权益变动表

金额单位：人民币元

项 目	2024年度			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
	实收资本	其他权益工具	资本公积					
	优先股	永续债	其他	减：库存股				
一、上年年末余额	5,914,728.00	-	-	-	6,664,120,764.95	11,872,480.42	73,882,339.28	12,664,603,584.65
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	5,914,728.00	-	-	-	6,664,120,764.95	11,872,480.42	73,882,339.28	12,664,603,584.65
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	67,072,900.00	-	-	-	-1,008,950,579.53	7,142,664.13	-8,716,022.82	-943,451,038.22
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	71,426,641.31	71,426,641.31
（二）股东投入和减少资本	67,072,900.00	-	-	-	-1,008,950,579.53	-	-	-941,877,679.53
1、股东投入的普通股	67,072,900.00	-	-	-	-	-	-	67,072,900.00
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	-	-	-	-	-1,008,950,579.53	-	-	-1,008,950,579.53
（三）利润分配	-	-	-	-	-	7,142,664.13	-80,142,664.13	-73,000,000.00
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	7,142,664.13	-7,142,664.13	-
2、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-73,000,000.00	-73,000,000.00
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或实收资本）	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本（或实收资本）	-	-	-	-	-	-	-	-
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	5,981,800,900.00	-	-	-	5,655,170,185.42	19,015,144.55	65,166,316.46	11,721,152,546.43

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



安静

安静



河南省豫资保障房管理运营有限公司

2025 年度财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

一、公司的基本情况

1、企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

(1) 历史沿革

河南省豫资保障房管理运营有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)成立于 2017 年 1 月 10 日, 统一社会信用代码: 91410000MA40G80898。所属行业为房地产业。

(2) 企业注册地和总部地址

注册地址和总部地址: 河南自贸试验区郑州片区(郑东)金融岛中环路 28 号豫资控股大厦 10 楼东北侧。

(3) 组织形式: 有限责任公司(国有独资)

2、企业的业务性质和主要经营活动

本公司及子公司主要从事住房租赁; 物业管理; 养老服务; 停车场服务; 信息咨询服务。

3、母公司以及集团总部的名称:

本公司的母公司及集团总部为中原豫资投资控股集团有限公司。

4、财务报告的批准报出日

本财务报表经公司董事会于 2026 年 04 月 29 日批准报出。

5、截至 2025 年 12 月 31 日, 本公司纳入合并范围的子公司共 39 户, 详见本附注七“在其他主体中的权益”。

二、财务报表的编制基础



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 42 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”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

本公司对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响本公司持续经营能力的事项，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的财务状况及 2025 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

1、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。

2、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、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4、记账基础和计价原则

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。除某些金融工具等外，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。

5、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	1. 定量：单项金额 \geq 1000 万元，或占应收款项余额 5% 以上； 2. 定性：虽未达到上述金额，但存在明显减值迹象（如逾期超 180 天）、涉及诉讼 / 仲



项目	重要性标准
	裁、关联方往来等性质特殊的应收款项。
应收款项本期坏账准备收回或转回金额重要的	1. 定量：本期收回 / 转回金额 ≥ 50 万元，或占期初坏账准备余额 10% 以上； 2. 定性：对当期损益产生重大影响（如影响净利润 5% 以上）的收回 / 转回。
本期重要的应收款项核销	1. 定量：单项核销金额 ≥ 20 万元，或累计核销金额占应收款项余额 5% 以上； 2. 定性：核销对象为重大客户、关联方，或核销原因涉及重大信用风险事件的。
合同资产账面价值发生重大变动	1. 定量：本期变动额 ≥ 1000 万元，或占期初合同资产余额 20% 以上； 2. 定性：变动原因涉及重大合同变更、履约进度调整，且对当期收入 / 利润产生重大影响的。
重要的债权投资	1. 定量：单项债权投资金额 ≥ 2000 万元，或占债权投资总额 10% 以上； 2. 定性：存在信用风险显著增加、逾期、或对公司流动性有重大影响的债权投资。
重要的在建工程	1. 定量：单项在建工程账面价值 ≥ 100 万元，或占在建工程总额 15% 以上； 2. 定性：对公司未来产能、业务布局、核心竞争力有重大影响的项目（如新建生产线、研发基地）。

6、企业合并

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。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（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。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准，判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。



在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

7、合并财务报表的编制方法

（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。

（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。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见“长期股权投资”或本附注“金融工具”。

本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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。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。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“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”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

8、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。

9、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。

10、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。



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的记账本位币金额计量。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）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：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；股东权益类项目除“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平均汇率折算。期初未分配利润为上一年折算后的期末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的当期平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

期初数和上期实际数按照上期财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

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。

11、金融工具



在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。

(1) 金融资产的分类、确认和计量

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

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

①以摊余成本计量的金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始



确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（2）金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

②其他金融负债

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

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。



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

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

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

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

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。



(6) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。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。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

(7) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

12、金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系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债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

(1) 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

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，对于购买或源生的已发生信用减值的



金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司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；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

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，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

（4）金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

（5）各类金融资产信用损失的确定方法

①应收票据



本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据	计提方法
银行承兑汇票	出票人具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强	参考历史信用损失经验不计提坏账准备
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，应与“应收账款”组合划分相同	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

②应收账款和合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

③其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

确定组合的依据	
组合 1	对于应收关联方款项、行政事业性单位、代收社保统筹往来等款项，确定为低风险组合
组合 2	除组合 1 外的，根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应



确定组合的依据

	收款项
组合 3	保证金组合，包括履约保证金等各类保证金

按组合计提坏账准备的方法

组合 1	低风险组合，不计提坏账；
组合 2	以应收账款的账龄作为信用风险特征的标志进行组合，并按账龄分析法计提坏账准备
组合 3	保证金组合，项目未结算不计提坏账准备，项目结算后按账龄分析法计提坏账准备

④ 债权投资

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

⑤ 其他债权投资

其他债权投资主要核算以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

⑥ 长期应收款

由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的长期应收款，且未包含重大融资成分的，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的长期应收款，且包含重大融资成分的，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备

由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的应收融资租赁款和应收经营租赁款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于不适用或不选择简化处理方法的应收款项，本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经



显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。

13、应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自取得起期限在一年内（含一年）的部分，列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注“金融工具”及附注“金融资产减值”。

本公司的应收款项融资为银行承兑汇票。

14、存货

（1）存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的原材料、库存商品、消耗性生物资产、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的低值易耗品等。

（2）存货取得和发出的计价方法

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。领用和发出时按月末一次加权平均法计价。

（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。公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以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其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以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其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。



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。

4. 存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

15、合同资产

(1) 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供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）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、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单独列示。

(2) 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“金融资产减值”。

16、持有待售资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面



价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

17、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。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其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核算。

共同控制，是指本公司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，是指本公司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。

（1）投资成本的确定



对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日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的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日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的份额作为长期股权投资的初始投资成本，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，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：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，在合并日按照应享有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达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作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而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：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，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

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

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。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构



成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）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。

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。

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。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产



构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④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“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。

本公司因处置部分股权投资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，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司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，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资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金融工具确认和计量准则核算，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，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，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本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，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

18、投资性房地产

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。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，



明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的，计入投资性房地产成本。不满足投资性房地产确认条件的，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“长期资产减值”。

资产负债表日，本公司对投资性房地产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按可收回金额低于账面价值部分计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

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。

19、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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。固定资产仅在与其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。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

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	20-25	5.00	2.71-19.00
机器设备	年限平均法	4-15	5.00	6.33-23.75
运输设备	年限平均法	4-10	5.00	9.50-23.75
电子设备及其他	年限平均法	4-5	5.00	19.00-23.75

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) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；（2）承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；（3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分[通常占租赁资产使用寿命的 75% 以上（含 75%）]；（4）承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上（含 90%）]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上（含 90%）]；（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或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差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

20、在建工程

在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。



在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“长期资产减值”。

21、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

22、使用权资产

在租赁期开始日，本公司将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；承租人发生的初始直接费用；承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司后续采用年限平均法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。

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时，如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。

23、生物资产

本公司的生物资产根据持有目的及经济利益实现方式的不同，划分为生产性生物资产、消耗性生物资产和公益性生物资产。

(1) 消耗性生物资产

消耗性生物资产是指为出售而持有的、或在将来收获为农产品的生物资产，包括生长中的大田作物、蔬菜、用材林以及存栏待售的牲畜等。消耗性生物资产按照成本进行初始计量。自行栽培、营造、繁殖或养殖的消耗性生物资产的成本，为该资产在收获或入库前发生的可直接归属于该资产的必要支出，包括符合资本化条件的借款费用。消耗性生物资产在收获后发生的管护、饲养费用等后续支出，计入当期损益。

消耗性生物资产在收获或出售时，采用加权平均法按账面价值结转成本。

资产负债表日，消耗性生物资产按照成本与可变现净值孰低计量，并采用与确认存货跌价准备一致的方法计算确认消耗性生物资产的跌价准备。如果减值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回金额计入当期损益。

(2) 生产性生物资产

生产性生物资产是指为产出农产品、提供劳务或出租等目的而持有的生物资产，包括经济林、薪炭林、产畜和役畜等。生产性生物资产按照成本进行初始计量。自行营造或繁殖的生产性生物资产的成本，为该资产在达到预定生产经营目的前发生的可直接归属于该资产的必要支出，包括符合资本化条件的借款费用。

本公司至少于年度终了对生产性生物资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。



生产性生物资产出售、盘亏、死亡或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司在每一个资产负债表日检查生产性生物资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

如果生产性生物资产改变用途，作为消耗性生物资产，其改变用途后的成本按改变用途时的账面价值确定；若生产性生物资产改变用途作为公益性生物资产，则按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》规定考虑是否发生减值，发生减值时先计提减值准备，再按计提减值准备后的账面价值确定。

（3）公益性生物资产

公益性生物资产是指以防护、环境保护为主要目的的生物资产，包括防风固沙林、水土保持林和水源涵养林等。公益性生物资产按照成本进行初始计量。自行营造的公益性生物资产的成本，为该资产在郁闭前发生的可直接归属于该资产的必要支出，包括符合资本化条件的借款费用。

公益性生物资产在郁闭后发生的管护、饲养费用等后续支出，计入当期损益。

公益性生物资产按成本进行后续计量。公益性生物资产不计提资产减值准备。

公益性生物资产出售、盘亏、死亡或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

如果公益性生物资产改变用途，作为消耗性生物资产、生产性生物资产，其改变用途后的成本按改变用途时的账面价值确定。

24、无形资产

（1）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。

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，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	预计使用寿命	摊销方法	残值率
土地、林木使用权	出让年限	直线法	0.00
其他无形资产	5-10 年	直线法	0.00

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命不确定的判断依据：①来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；②综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；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。

（2）研究与开发支出

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；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。

公司划分内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的具体标准：①为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；②在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

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。

25、长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期分担的分摊期限在一年以上（不含一年）的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

26、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、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。

27、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。

28、职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（1）短期薪酬

短期薪酬，是指预期在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内将全部予以支付的职工薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本；其中，非货币性福利按照公允价值计量。

（2）离职后福利

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

（1）设定提存计划



本公司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，在职工为本公司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。

此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

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，本公司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。

所有设定受益计划义务，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，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予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；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转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

(3) 辞退福利

辞退福利，是指在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。在公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。公司按照辞退计划条款的规定，合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。



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。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

（4）其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

29、应付债券

本公司所发行的债券，按照实际发行价格总额，作负债处理；债券发行价格总额与债券面值总额的差额，作为债券溢价或折价，在债券的存续期间内按【实际利率/票面利率】于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

本公司发行的可转换公司债券，在初始确认时将负债和权益成份进行分拆，分别进行处理。首先确认负债成份的公允价值并以此作为其初始确认金额，其次按照该可转换公司债券整体发行价格（扣除相关交易费用）扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。

30、预计负债

（1）预计负债的确认标准

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：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企业；③该义务的金额能够可靠地计量。

（2）预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的最佳估计数按该范围的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数按如下方法确定：①或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定；②或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生金额及其发生概率计算确定。



公司清偿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的，则补偿金额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。

公司资产负债表日对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

31、股份支付

(1) 股份支付的会计处理方法

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

①以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

②以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。



在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

（2）修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

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

（3）涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业中其一在本公司合并范围内，另一在本公司合并范围外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

①结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

②接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本公司合并范围内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

32、优先股、永续债等其他金融工具



(1) 永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

(2) 永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

33、收入

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。

34、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，在同时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，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本。

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。

③该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

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；但是对



于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司将其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，并进一步考虑是否应计提亏损合同有关的预计负债：

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。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

35、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。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为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。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门



发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

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费用；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费用。

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或（对初始确认时冲减相关资产账面价值的与资产相关的政府补助）调整资产账面价值；属于其他情况的，直接计入当期损益。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

36、递延所得税资产/递延所得税负债

（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



关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

（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）的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）的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）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。

(4) 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。

37、租赁

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。

1、租赁合同的识别：

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，本公司进行如下评估：

合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；

承租人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；

承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

2、租赁合同的分拆



当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、租赁合同的合并

本公司与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的合同,符合下列条件之一时,合并为一份合同进行会计处理:

(1) 该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易,若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。

(2) 该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。

(3) 该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

4、本公司作为承租人的会计处理

在租赁期开始日,除应用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外,本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

(1) 短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

本公司对除上述以外的短期租赁和低价值资产租赁确认使用权资产和租赁负债。

(2) 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) 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。

(4) 租赁变更

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

-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;



-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,承租人应当按照本准则第九条至第十二条的规定分摊变更后合同的对价,按照本准则第十五条的规定重新确定租赁期,并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的,承租人应当相应调减使用权资产的账面价值,并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的,承租人应当相应调整使用权资产的账面价值的现值重新计量租赁负债。

5、本公司作为出租人的会计处理

(1) 租赁的分类

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

(2) 对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日,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。

应收融资租赁款初始计量时,以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作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括:

- 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合理确定承租人将行使购买选择权的情况下,租赁收款额包括购买选择权的行权价格;
- ④租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下,租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项;
- ⑤由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

本公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入,所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) 对经营租赁的会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法, 将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入; 发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化, 在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊, 分期计入当期损益; 取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额, 在实际发生时计入当期损益。

(4) 租赁变更

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的, 出租人应当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, 出租人应当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, 出租人应当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, 出租人应当按照《企业会计准则第 22 号金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

经营租赁发生变更的, 出租人应当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应当视为新租赁的收款额。

38、其他重要的会计政策和会计估计

(1) 终止经营

终止经营, 是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本公司处置或划分为持有待售类别的组成部分: ①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区; ②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分; ③该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注“持有待售资产和处置组”相关描述。



（2）回购股份

因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司股份的，按实际支付的金额作为库存股处理，同时进行备查登记。如果将回购的股份注销，则将按注销股票面值和注销股数计算的股票面值总额与实际回购所支付的金额之间的差额冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益；如果将回购的股份奖励给本公司职工属于以权益结算的股份支付，于职工行权购买本公司股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本和等待期内资本公积（其他资本公积）累计金额，同时，按照其差额调整资本公积（股本溢价）。

39、重要会计政策、会计估计的变更

无

40、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）收入确认

如本附注“收入”所述，本公司在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及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；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定。



本公司主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

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

（2）金融资产的分类及减值

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

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

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

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

（3）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（4）金融工具公允价值



对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。权益工具投资或合同有公开报价的，本公司不将成本作为其公允价值的最佳估计。

（5）长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（6）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（7）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结



合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金額。

(8) 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金額存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

41、其他

无

五、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%、5%、1%
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%、20%、16.5%、15%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	30%-60%

注：本公司纳入合并范围公司存在不同企业所得税税率纳税主体的，适用不同税率纳税主体适用如下税率外，其他公司适用税率为 25%。

1、本公司之子公司棕榈生态城镇发展股份有限公司的高新技术企业证书编号为 GR202341000036，发证日期为 2023 年 11 月 22 日，有效期为三年；棕榈设计集团有限公司高新技术企业证书编号为 GR202344009217，发证日期为 2023 年 12 月 28 日，有效期为三年；本公司之子公司河南省豫资农服科技有限公司的高新技术企业证书编号为：GR202541001762，发证日期为 2025 年 11 月 24 日，有效期为三年。上述公司享受企业所得税 15%税率优惠。

2、本公司之子公司棕榈生态城镇发展股份有限公司及其子公司根据《关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》(财政部 税务总局公告 2021 年第 13 号)，制造业企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，自 2021



年 1 月 1 日起,再按照实际发生额的 100%在税前加计扣除;形成无形资产的,自 2021 年 1 月 1 日起,按照无形资产成本的 200%在税前摊销。根据《关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 7 号),企业开展研发活动中实际发生的研发费用,未形成无形资产计入当期损益的,在按规定据实扣除的基础上,自 2023 年 1 月 1 日起,再按照实际发生额的 100%在税前加计扣除;形成无形资产的,自 2023 年 1 月 1 日起,按照无形资产成本的 200%在税前摊销。公司在 2025 年度享受研发费用税前加计扣除优惠政策。

3、本公司之子公司中属于符合小微企业标准且应纳税所得额不超过 100 万元的部分,减按 25%计入应纳税所得额,按 20%的税率缴纳企业所得税;对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分,减按 50%计入应纳税所得额,按 20%的税率缴纳企业所得税;且根据财政部税务总局公告 2021 年第 12 号规定,对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分,在《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13 号)第二条规定的优惠政策基础上,再减半征收企业所得税。

4、本公司香港地区下属公司棕榈园林(香港)有限公司按 16.5%的利得税率执行。

2、税收优惠及批文

1、根据《中华人民共和国增值税暂行条例》第十五条“农业生产者销售的自产农业产品”规定,直接从事植物的种植、收割单位和个人销售的依财政部财税[1995]52 号发国家税务总局关于印发《农业产品征税范围注释》的通知注释所列的自产农业产品免征增值税。本公司之子公司棕榈生态城镇发展股份有限公司及所属上海分公司、北京分公司、成都分公司种植的林业产品销售按上述条例免征增值税。

2、根据财政部、税务总局、海关总署发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号)规定,自 2019 年 4 月 1 日起,试行增值税期末留抵税额退税制度:符合留抵退税条件的纳税人,可以向主管税务机关申请退还增量留抵税额,纳税人当期允许退还的增量留抵税额,按照以下公式计算:允许退还的增量留抵税额=增量留抵税额×进项构成比例×60%。纳税人取得退还的留抵税额后,应相应调减当期留抵税额。按照本条规定再次满足退税条件的,可以继续向主管税务机关申请退还留抵税额。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出,“年初”系指 2025 年 1 月 1 日,“年末”系指 2025 年 12 月 31



日，“上年年末”系指 2024 年 12 月 31 日，“本年”系指 2025 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，“上年”系指 2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，货币单位为人民币元。

1、货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	128,875.72	127,961.35
银行存款	701,981,781.45	859,401,711.31
其他货币资金	519,984,231.83	147,455,594.36
合计	1,222,094,889.00	1,006,985,267.02
其中：存放境外的款项总额	10,886,619.67	8,200,771.88

受限制的货币资金明细如下：

项目	年末余额	年初余额
用于质押的定期存款或通知存款	129,000,000.00	72,593,816.33
因诉讼被冻结的款项	189,592,179.80	62,566,664.10
用工保证金	9,428,527.19	7,108,495.70
土地复垦保证金	2,049,973.52	2,047,032.07
共管账户使用限制	13,627,559.67	1,937,414.64
银行承兑汇票保证金	199,959,577.68	1,125,281.76
贷款资金受限	-	644,530.12
履约/保函保证金	999.68	256,598.97
合计	543,658,817.54	148,279,833.69

2、交易性金融资产

项目	年末公允价值	年初公允价值
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	50,000,000.00	70,000,000.00
其中：债务工具投资	-	-
结构性存款	50,000,000.00	70,000,000.00
合 计	50,000,000.00	70,000,000.00

3、应收票据



(1) 应收票据分类列示

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	403,839.00	-
商业承兑汇票	57,414,063.30	9,483,771.94
小计	57,817,902.30	9,483,771.94
减：坏账准备	2,870,703.17	7,396,126.71
合计	54,947,199.13	2,087,645.23

4、应收账款

(1) 按照信用风险特征划分的账龄分析法组合披露

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	1,279,652,169.71	1,446,852,759.67
1 至 2 年	454,023,030.84	677,751,272.27
2 至 3 年	474,116,493.11	380,233,356.32
3 至 4 年	315,020,230.04	495,622,899.83
4 至 5 年	419,932,155.36	340,331,944.82
5 年以上	971,219,507.71	770,432,166.85
小计	3,913,963,586.77	4,111,224,399.76
减：坏账准备	1,679,226,585.50	1,520,832,122.19
合计	2,234,737,001.27	2,590,392,277.57

(2) 按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1. 根据信用风险单独测试并单项计提信用减值损失的应收账款	430,978,998.99	11.01	333,263,041.75	77.33	97,715,957.24
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	3,482,984,587.78	88.99	1,345,963,543.75	38.64	2,137,021,044.03
其中：账龄组合	3,178,731,876.99	81.22	1,345,963,543.75	42.34	1,832,768,333.24
低风险组合	304,252,710.79	7.77	-	-	304,252,710.79
合计	3,913,963,586.77	100.00	1,679,226,585.50	42.90	2,234,737,001.27



(续表)：

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1. 根据信用风险单独测试并单项计提信用减值损失的应收账款	334,786,737.25	8.14	266,792,273.29	79.69	67,994,463.96
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	3,776,437,662.51	91.86	1,254,039,848.90	33.21	2,522,397,813.61
其中：账龄组合	3,439,841,359.60	83.67	1,254,039,848.90	36.46	2,185,801,510.70
低风险组合	336,596,302.91	8.19	-	-	336,596,302.91
合计	4,111,224,399.76	100.00	1,520,832,122.19	36.99	2,590,392,277.57

①根据信用风险单独测试并单项计提信用减值损失的应收账款

债务人名称	年末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
海上嘉年华（青岛）置业有限公司	2,535,101.13	2,535,101.13	100.00	根据预期损失
中南镇江房地产开发有限公司	60,119.50	60,119.50	100.00	根据预期损失
海南闽庄园房地产开发有限公司	6,953,379.51	6,953,379.51	100.00	根据预期损失
国信（海南）龙沐湾投资控股有限公司	32,867,596.62	32,867,596.62	100.00	根据预期损失
蚌埠天湖置业有限公司	10,684,070.83	7,474,575.95	69.96	根据预期损失
上海金臣房地产发展有限公司	300,000.00	300,000.00	100.00	根据预期损失
三亚鹿回头旅游区开发有限公司	2,370,489.82	1,194,015.72	50.37	根据预期损失
湖南棕榈浔龙河生态城镇发展有限公司	68,666,004.34	56,771,786.06	82.68	根据预期损失
厦门泰禾房地产开发有限公司	12,793,082.09	6,396,541.05	50.00	根据预期损失
江苏中泽房地产开发有限公司	3,557,599.69	3,557,599.69	100.00	根据预期损失
南京豪泽置业有限责任公司	1,926,663.76	1,926,663.76	100.00	根据预期损失
青岛世茂滨海置业有限公司	2,397,112.32	475,347.37	19.83	根据预期损失
重庆同景置业有限公司	923,980.70	923,980.70	100.00	根据预期损失



上海绿地建设（集团）有限公司	2,486,392.87	2,486,392.87	100.00	根据预期损失
浙江万汇建设集团有限公司	1,459,080.00	796,219.95	54.57	根据预期损失
苏州中南雅苑房地产开发有限公司	1,018,199.84	1,018,199.84	100.00	根据预期损失
广州市雅玥园林工程有限公司	3,456,859.63	3,456,859.63	100.00	根据预期损失
贵阳白云城市建设投资集团有限公司	70,568,531.77	56,454,825.42	80.00	根据预期损失
江西云彩建设发展有限公司	430,381.39	430,381.39	100.00	根据预期损失
上海绿地建筑工程有限公司	2,470,214.50	2,470,214.50	100.00	根据预期损失
云南尚居地产有限公司	785,803.16	785,803.16	100.00	根据预期损失
台州华禹置业有限公司	3,662,482.20	3,662,482.20	100.00	根据预期损失
湖南棕榈浔龙河教育咨询有限公司	10,171,757.41	8,451,097.69	83.08	根据预期损失
徐州月亮湖豪泽置业有限责任公司	4,638,243.80	4,638,243.80	100.00	根据预期损失
福建泰信置业有限公司	1,180,663.30	1,180,663.30	100.00	根据预期损失
河南正商河洛置业有限公司	430,892.07	430,892.07	100.00	根据预期损失
漯河市召陵区城市建设投资有限公司	26,242,080.78	5,248,416.16	20.00	根据预期损失
苏州滨原房地产开发有限公司	3,174,472.58	3,174,472.58	100.00	根据预期损失
溧阳宋都房地产开发有限公司	1,950,263.27	1,950,263.27	100.00	根据预期损失
镇江中南新锦城房地产发展有限公司	3,539,782.75	3,539,782.75	100.00	根据预期损失
南京中南新锦城房地产开发有限公司	699,599.42	699,599.42	100.00	根据预期损失
北京市八仙房地产开发有限责任公司	3,850,504.52	3,850,504.52	100.00	根据预期损失
广东广佛现代产业服务园开发建设有限公司	30,444,890.28	30,444,890.28	100.00	根据预期损失
太原锦绣龙泉旅游度假开发有限公司	1,205,622.95	1,205,622.95	100.00	根据预期损失
海南保亭新创设投资有限公司	3,225,682.19	3,225,682.19	100.00	根据预期损失
河南广利房地产开发有限公司	43,926,242.37	43,926,242.37	100.00	根据预期损失
广西嘉和置业集团有限公司	5,160,926.94	5,160,926.94	100.00	根据预期损失



青岛广驰锐置业有限公司	81,622.28	81,622.28	100.00	根据预期损失
杭州千岛湖翡翠海岸房地产开发有限公司	42,837.79	42,837.79	100.00	根据预期损失
招商局嘉铭（北京）房地产开发有限公司	13,401.00	13,401.00	100.00	根据预期损失
丽江金林置业投资有限公司	35,395,022.74	-	-	根据预期损失
湖南浔龙河乡村发展咨询策划有限公司	260,000.00	156,000.00	60.00	根据预期损失
天津津南新城房地产开发有限公司	12,900,090.94	12,900,090.94	100.00	根据预期损失
盐城兴海置业有限公司	136,996.98	9,446.47	6.90	根据预期损失
保集控股集团有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	根据预期损失
来安鼎兴园区建设发展有限公司	287,476.98	287,476.98	100.00	根据预期损失
南京东方颐年健康产业发展有限公司	2,861,831.21	2,861,831.21	100.00	根据预期损失
南通锦庭置业有限公司	323,055.00	323,055.00	100.00	根据预期损失
苏州开平房地产开发有限公司	38,618.29	38,618.29	100.00	根据预期损失
张家口融创基业房地产开发有限公司	200,000.00	200,000.00	100.00	根据预期损失
福建华商房地产开发有限公司	142,600.00	142,600.00	100.00	根据预期损失
广安丽安商旅发展有限公司	77,600.00	77,600.00	100.00	根据预期损失
重庆巴渝乡愁旅游发展有限公司	328,301.89	328,301.89	100.00	根据预期损失
棕榈（广东）产业投资集团有限公司	4,603,773.59	4,603,773.59	100.00	根据预期损失
王德平	71,000.00	71,000.00	100.00	预计难以收回
合计	430,978,998.99	333,263,041.75	/	

②按信用风险特征划分的账龄分析法组合

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	1,099,905,389.57	54,856,895.83	5.00
1 至 2 年	343,583,810.77	34,358,381.07	10.00
2 至 3 年	409,410,023.51	83,006,704.71	20.27
3 至 4 年	279,999,559.30	139,999,779.64	50.00
4 至 5 年	335,900,273.68	323,808,962.34	96.40



5 年以上	709,932,820.16	709,932,820.16	100.00
合计	3,178,731,876.99	1,345,963,543.75	/

(续表)：

账龄	年初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,235,646,661.57	61,746,741.15	5.00
1 至 2 年	612,875,771.82	61,286,389.60	10.00
2 至 3 年	316,046,446.61	64,339,319.15	20.36
3 至 4 年	405,421,165.93	198,420,666.39	48.94
4 至 5 年	346,778,438.19	345,173,857.13	99.54
5 年以上	523,072,875.48	523,072,875.48	100.00
合计	3,439,841,359.60	1,254,039,848.90	/

(3) 按组合计提坏账准备的低风险组合

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	148,154,708.47	-	-
1 至 2 年	88,259,083.36	-	-
2 至 3 年	63,509,779.76	-	-
3 至 4 年	2,962,557.20	-	-
4 至 5 年	1,366,422.00	-	-
5 年以上	160.00	-	-
合计	304,252,710.79	/	/

续表：

账龄	年初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	269,468,397.72	-	-
1 至 2 年	62,759,617.81	-	-
2 至 3 年	3,001,705.38	-	-
3 至 4 年	1,366,422.00	-	-
4 至 5 年	160.00	-	-
5 年以上	-	-	-
合计	336,596,302.91	/	/



(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
根据信用风险单独测试并单项计提信用减值损失的应收账款	266,792,273.29	60,202,286.98	-	-	6,268,481.48	333,263,041.75
按信用风险特征划分的账龄分析法组合	1,254,039,848.90	108,659,077.03	16,535,487.03	820,815.05	620,919.90	1,345,963,543.75
合计	1,520,832,122.19	168,861,364.01	16,535,487.03	820,815.05	6,889,401.38	1,679,226,585.50

(5) 本报告期实际核销的应收账款情况

债务人名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
杭州滨江房产集团衢州置业有限公司	往来款	2,027.30	按要求核销	核销审批	否
绍兴天圣时代置业有限公司	往来款	1,505.00	按要求核销	核销审批	否
杭州商博南星置业有限公司	往来款	1,050.00	按要求核销	核销审批	否
宁波中策置业有限公司	往来款	10,000.00	按要求核销	核销审批	否
江苏保利宁炫房地产开发有限公司	往来款	3,915.90	按要求核销	核销审批	否
浙江汇高置地有限公司	往来款	7,700.00	按要求核销	核销审批	否
安徽高速公路房地产有限责任公司	往来款	7,625.55	按要求核销	核销审批	否
安徽省安高投资有限公司	往来款	5,831.00	按要求核销	核销审批	否
合肥一航万科地产有限公司	往来款	8,015.23	按要求核销	核销审批	否
合肥万科瑞益地产有限公司	往来款	9,894.97	按要求核销	核销审批	否
合肥旭滨房地产开发有限公司	往来款	9,873.48	按要求核销	核销审批	否



债务人名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
九江市冠宸置业有限公司	往来款	9,961.01	按要求核销	核销审批	否
上海隼城置业有限公司	往来款	3,188.00	按要求核销	核销审批	否
镇江浙信房地产开发有限公司	往来款	6,882.74	按要求核销	核销审批	否
上海玺越房地产开发有限公司	往来款	6,421.68	按要求核销	核销审批	否
上海佘山乡村俱乐部有限公司	往来款	3,570.00	按要求核销	核销审批	否
盐城兴邦置业有限公司	往来款	8,323.63	按要求核销	核销审批	否
南京宁颐实业有限责任公司	往来款	8,928.60	按要求核销	核销审批	否
上海银月置业有限公司	往来款	4,480.50	按要求核销	核销审批	否
宁波保瑜置业有限公司	往来款	3,701.45	按要求核销	核销审批	否
陵水黎族自治县住房和城乡建设局	往来款	27,479.78	按要求核销	核销审批	否
杭州滨耀置业有限公司	往来款	7,500.00	按要求核销	核销审批	否
海南芭伊奥投资股份有限公司	往来款	4,457.40	按要求核销	核销审批	否
海南怡丰房地产发展（香港）公司	往来款	10,000.00	按要求核销	核销审批	否
昌江中南房地产开发有限公司	往来款	3,750.01	按要求核销	核销审批	否
南京高科置业有限公司	往来款	3,291.59	按要求核销	核销审批	否
南京仙林商务管理有限公司	往来款	9,805.15	按要求核销	核销审批	否
常州紫金房地产有限公司	往来款	8,235.20	按要求核销	核销审批	否
无锡锡山栖霞建设有限公司	往来款	0.01	按要求核销	核销审批	否
无锡栖霞建设有限公司	往来款	9,257.00	按要求核销	核销审批	否
江苏省宏泰房地产开发有限公司	往来款	20,213.55	按要求核销	核销审批	否
保利江苏房地产发展有限公司	往来款	14,371.78	按要求核销	核销审批	否



债务人名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
北京天地助房地产开发有限公司	往来款	17,228.61	按要求核销	核销审批	否
嘉兴新湖中置业有限公司	往来款	74,121.89	按要求核销	核销审批	否
棕旅（上海）旅游发展有限公司	往来款	320,000.00	按要求核销	核销审批	否
苏州港中旅城市建设有限公司	往来款	8,350.00	按要求核销	核销审批	否
深圳市英龙置业有限公司	往来款	17,000.00	按要求核销	核销审批	否
上海容钛人工智能科技有限公司	往来款	62,000.00	按要求核销	核销审批	否
棕榈生态城镇发展股份有限公司	往来款	80,377.04	按要求核销	核销审批	否
山西莱钢绿建置业有限公司	往来款	480.00	按要求核销	核销审批	否
合计		820,815.05	/	/	/

(6) 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	年末余额	账龄	占应收账款余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
郑州航空港区豫创建设发展有限公司	234,096,590.78	1 年以内	5.98	11704829.54
兰考豫资浚龙河实业有限公司	122,993,280.14	1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年	3.14	17093456.03
郑州航空港区豫泰建设发展有限公司	118,286,570.42	1 年以内	3.02	5914328.521
兰考县红城农业发展有限公司	101,824,787.67	1 年以内	2.60	5091239.384
广西柳州市东城投资开发集团有限公司	95,426,531.84	1 年以内、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	2.44	77,104,212.45
合计	672,627,760.85	/	17.18	116,908,065.92

(6) 本报告期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(7) 本报告期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债。

5、应收款项融资

项目	年末余额	年初余额
应收票据	-	125,241.99
应收账款	-	-



项目	年末余额	年初余额
合计	/	125,241.99

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	226,244,355.22	36.12	157,495,069.12	27.27
1 至 2 年	32,794,469.14	5.24	147,078,898.99	25.47
2 至 3 年	103,868,171.59	16.58	107,391,136.35	18.60
3 年以上	263,489,462.00	42.06	165,487,392.62	28.66
合计	626,396,457.95	100.00	577,452,497.08	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	年末余额	与本公司关系	占预付款项合计数的比例 (%)
平舆县兴奥防水供应链管理有限公司	70,254,970.00	非关联方	11.22
河南崛起建设工程有限公司	56,878,000.00	非关联方	9.08
上海众赏园林绿化工程有限公司	56,373,606.56	非关联方	9.00
湖南溪州工程管理有限公司	38,878,793.21	非关联方	6.21
株洲捌捌园林绿化工程有限公司	25,170,165.03	非关联方	4.02
合计	247,555,534.80	/	39.53

7、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	41,027,663.41	21,557,464.94
应收股利	2,191,500.00	2,191,500.00
其他应收款	11,815,901,644.39	9,885,571,288.14
合计	11,859,120,807.80	9,909,320,253.08

(1) 应收利息

项目	年末余额	年初余额
委托贷款	-	-
债券投资	9,133,333.32	5,077,777.77
借款利息	31,894,330.09	16,479,687.17
小计	41,027,663.41	21,557,464.94
减：坏账准备	-	-



项目	年末余额	年初余额
合计	41,027,663.41	21,557,464.94

(2) 应收股利

项目	年末余额	年初余额
河南省中豫金股权投资管理有限公司	2,191,500.00	2,191,500.00
小计	2,191,500.00	2,191,500.00
减：坏账准备	-	-
合计	2,191,500.00	2,191,500.00

(3) 其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	3,785,519,722.95	2,730,376,069.37
1 至 2 年	1,784,054,402.97	4,547,855,428.50
2 至 3 年	3,849,833,844.91	737,655,830.36
3 至 4 年	612,918,971.96	801,173,766.19
4 至 5 年	780,864,966.23	386,413,168.09
5 年以上	1,367,350,999.92	951,937,638.90
小计	12,180,542,908.94	10,155,411,901.41
减：坏账准备	364,641,264.55	269,840,613.27
合计	11,815,901,644.39	9,885,571,288.14

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1. 按单项计提坏账准备	382,058,919.79	3.14	242,319,946.92	63.42	139,738,972.87
2. 按信用风险特征组合计提坏账准备	11,798,483,989.15	96.86	122,321,317.63	1.04	11,676,162,671.52
其中：					
账龄组合	342,687,987.79	2.81	122,321,317.63	35.69	220,366,670.16
低风险组合	11,455,796,001.36	94.05	-	-	11,455,796,001.36
合计	12,180,542,908.94	100.00	364,641,264.55	2.99	11,815,901,644.39

(续表)：



类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1. 按单项计提坏账准备	174,246,488.11	1.72	136,175,883.28	78.15	38,070,604.83
2. 按信用风险特征组合计提坏账准备	9,981,165,413.30	98.28	133,664,729.99	1.34	9,847,500,683.31
其中:					-
账龄组合	660,088,896.72	6.50	133,664,729.99	20.25	526,424,166.73
低风险组合	9,321,076,516.58	91.78	-	-	9,321,076,516.58
合计	10,155,411,901.41	100.00	269,840,613.27	2.66	9,885,571,288.14

①根据信用风险单独测试并单项计提信用减值损失的其他应收款

债务人名称	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
青旅联合投资（淮安）有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00	吊销，预计无法收回
云浮市城区市政公用事业管理服务中心	100,000.00	100,000.00	100.00	注销，预计无法收回
广州园汇信息科技有限公司	16,014,701.59	16,014,701.59	100.00	注销，预计无法收回
杭州棕投园林工程有限公司	10,820.26	10,820.26	100.00	注销，预计无法收回
山西求索文化传播有限公司	120,000.00	120,000.00	100.00	预计无法收回
湖南棕榈浔龙河生态城镇发展有限公司	99,905,897.70	63,563,670.75	63.62	预计部分无法收回
长应投资有限公司	51,278,309.46	51,278,309.46	100.00	预计无法收回
湖南棕榈浔龙河教育咨询有限公司	22,891,869.30	14,821,264.47	64.74	预计部分无法收回
广东富聚实业有限公司	7,200,000.00	7,200,000.00	100.00	注销，预计无法收回
广东隆仁工程建设有限公司	8,800,000.00	8,800,000.00	100.00	注销，预计无法收回
河南省五岳书画院	50,000.00	50,000.00	100.00	诉讼单项计提
宏能天木建设集团有限公司	5,000.00	5,000.00	100.00	被吊销
江西万科青云置业有限公司	10,000.00	10,000.00	100.00	被注销
广东康叠科技有限公司	2,050,793.10	2,050,793.10	100.00	诉讼单项计提
南乐县豫资城乡建设发展有限公司	121,250,000.00	25,923,858.91	21.38	关联方，经过评估后转至单项计



				提
贵安新区棕榈文化置业有限公司	10,080,000.00	10,080,000.00	100.00	根据预期损失
广州新中轴建设有限公司	3.00	3.00	100.00	根据预期损失
四川艺朗实业有限公司	417,160.00	417,160.00	100.00	根据预期损失
上海悠金珐码信息科技有限公司	104,168.00	104,168.00	100.00	根据预期损失
成都富美鼎建企业管理有限公司	50,000.00	50,000.00	100.00	根据预期损失
遂宁市安居区人民政府办公室	200,000.00	200,000.00	100.00	根据预期损失
泸州市财政局	110,796.70	110,796.70	100.00	根据预期损失
徐州天创世纪置业发展有限公司	200,000.00	200,000.00	100.00	根据预期损失
安徽建银房地产开发有限公司	128,000.00	128,000.00	100.00	根据预期损失
南京新城万顺房地产有限公司	30,000.00	30,000.00	100.00	根据预期损失
金砖置业（青岛）有限公司	100,000.00	100,000.00	100.00	根据预期损失
广西柳州市东城投资开发集团有限公司	280,613.18	280,613.18	100.00	根据预期损失
贵阳金丰置业有限公司	100,000.00	100,000.00	100.00	根据预期损失
昆明万宝房地产开发有限公司	50,000.00	50,000.00	100.00	根据预期损失
孝感新城旭祥房地产开发有限公司	30,000.00	30,000.00	100.00	根据预期损失
西安佳枫置业有限公司	10,000.00	10,000.00	100.00	根据预期损失
陕西新天力置业有限公司	20,000.00	20,000.00	100.00	根据预期损失
开封国有资产投资经营集团有限公司	32,960,000.00	32,960,000.00	100.00	根据预期损失
王德平	787.50	787.50	100.00	预计无法收回
合计	382,058,919.79	242,319,946.92	/	

②按信用风险特征划分的账龄分析法组合

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	50,837,902.58	2,540,665.60	5.00
1 至 2 年	100,927,008.52	10,086,730.15	10.00
2 至 3 年	64,196,923.72	12,038,384.74	18.75



账龄	年末余额		
	3 至 4 年	17,531,231.67	8,765,615.84
4 至 5 年	56,866,062.57	47,866,062.57	84.17
5 年以上	52,328,858.73	41,023,858.73	78.40
合计	342,687,987.79	122,321,317.63	/

(续表)：

账龄	年初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	259,873,177.51	12,987,221.24	5.00
1 至 2 年	162,037,882.29	16,203,788.23	10.00
2 至 3 年	115,739,571.92	23,213,914.38	20.06
3 至 4 年	58,418,596.52	29,209,298.26	50.00
4 至 5 年	33,899,572.77	29,435,412.17	86.83
5 年以上	30,120,095.71	22,615,095.71	75.08
合计	660,088,896.72	133,664,729.99	/

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024-12-31	12,987,221.24	98,062,413.04	158,790,978.99	269,840,613.27
上年年末余额在本期	12,987,221.24	98,062,413.04	158,790,978.99	269,840,613.27
--转入第二阶段	-12,987,221.24	12,987,221.24	-	-
--转入第三阶段	-	-18,408,763.02	18,408,763.02	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	28,526,466.96	-13,884,077.96	80,550,204.73	95,192,593.73
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	60,945.27	-	330,000.00	390,945.27
其他变动	-25,924,856.09	-	25,923,858.91	-997.18
2025-12-31	2,540,665.60	78,756,793.30	283,343,805.65	364,641,264.55

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或	转销或核销	其他变动	



			转回			
根据信用风险单独测试并单项计提信用减值损失的应收账款	136,175,883.28	80,550,204.73	-	330,000.00	25,923,858.91	242,319,946.92
按信用风险特征划分的账龄分析法组合	133,664,729.99	14,642,389.00	-	60,945.27	-25,924,856.09	122,321,317.63
合计	269,840,613.27	95,192,593.73	-	390,945.27	-997.18	364,641,264.55

(5) 其他应收款项按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
借款及往来款	11,502,571,535.35	9,833,509,229.94
押金及保证金	328,684,052.70	321,297,628.60
社保及公积金	444,943.42	163,472.10
备用金	11,526.96	1,496.48
股权转让款	348,148,517.00	-
其他	682,333.51	440,074.29
合计	12,180,542,908.94	10,155,411,901.41

(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	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
新乡市平原城乡一体化示范区管理委员会	借款及往来款	824,299,700.00	1 年以内; 1 至 2 年; 2 至 3 年	6.77	-
范县城市投资发展有限公司	借款及往来款	796,483,484.24	1 至 2 年; 2 至 3 年; 4 至 5 年; 5 年以上	6.54	-
确山县产业集聚区投融资有限公司	股权转让款、借款及往来款	373,828,517.00	1 年以内; 1 至 2 年; 2 至 3 年; 4 至 5 年	3.07	-
范县建设投资集团有限公司	借款及往来款	359,328,517.00	1 年以内; 1 至 2 年; 2 至 3 年;	2.95	-
长垣市投资集团有限公司	借款及往来款	246,774,433.83	1 年以内; 1 至 2 年; 2 至 3 年; 3 至 4 年; 4 至 5 年	2.03	-
合计	/	2,600,714,652.07	/	21.36	/

8、存货

(1) 存货分类



项目	年末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	3,698,707,200.13	-	3,698,707,200.13
合同履约成本	428,608,977.70	6,798,472.45	421,810,505.25
原材料	15,521,202.66	-	15,521,202.66
消耗性生物资产	2,822,728.80	-	2,822,728.80
库存商品	271,092.82	-	271,092.82
开发产品	46,087,058.72	-	46,087,058.72
委托加工物资	1,864,520.96	-	1,864,520.96
合计	4,193,882,781.79	6,798,472.45	4,187,084,309.34

(续表) :

项目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	2,976,843,457.00	-	2,976,843,457.00
库存商品	387,322,482.16	-	387,322,482.16
合同履约成本	360,501,630.71	38,986,572.88	321,515,057.83
原材料	2,195,995.99	-	2,195,995.99
消耗性生物资产	1,814,442.75	-	1,814,442.75
合计	3,728,678,008.61	38,986,572.88	3,689,691,435.73

9、合同资产

(1) 合同资产情况

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
工程施工/设计服务相关的合同资产	6,524,509,805.15	372,532,624.66	6,151,977,180.49
工程质保金相关的合同资产	117,221,423.97	33,410,820.74	83,810,603.23
项目运维相关的合同资产	1,713,383,391.41	-	1,713,383,391.41
合计	8,355,114,620.53	405,943,445.40	7,949,171,175.13

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
工程施工/设计服务相关的合同资产	6,824,716,052.65	312,152,160.09	6,512,563,892.56



项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
工程质保金相关的合同资产	124,936,728.00	29,310,187.11	95,626,540.89
项目运维相关的合同资产	586,051,707.71	-	586,051,707.71
合计	7,535,704,488.36	341,462,347.20	7,194,242,141.16

(2) 合同资产减值准备

项目	年初余额	本年计提	本年转回	本年转销/核销	其他变动	年末余额
工程施工/设计服务相关的合同资产	312,152,160.09	60,380,464.57	-	-	-	372,532,624.66
工程质保金相关的合同资产	29,310,187.11	4,100,633.63	-	-	-	33,410,820.74
合计	341,462,347.20	64,481,098.20	/	/	/	405,943,445.40

10、一年内到期的非流动资产

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的债权投资	-	153,657,545.47
合计	/	153,657,545.47

11、其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税	822,768,182.19	913,524,493.05
委托贷款	388,519,132.42	883,493,191.78
关联方借款及利息	651,301,832.24	743,136,625.54
预缴税费	113,508,274.71	105,648,869.24
信托保障基金保证金	8,800,000.00	10,836,300.00
多缴增值税	29,781.19	999,851.86
合计	1,984,927,202.75	2,657,639,331.47

12、债权投资

(1) 债权投资情况

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
中科新投（漯河）新材料有限公司	50,000,000.00	-	50,000,000.00
合计	50,000,000.00	/	50,000,000.00

(续)



项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
安阳市殷都经济投资公司	70,000,000.00	-	70,000,000.00
中科新投(漯河)新材料有限公司	50,000,000.00	-	50,000,000.00
合计	120,000,000.00	/	120,000,000.00

13、长期应收款

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
百城提质	438,247,367.54	-	438,247,367.54
政府购买	1,756,580,990.27	-	1,756,580,990.27
BT 工程款	174,870,859.67	26,779,206.73	148,091,652.94
PPP 项目款	2,182,573,360.78	-	2,182,573,360.78
合计	4,552,272,578.26	26,779,206.73	4,525,493,371.53

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
百城提质	386,656,156.24	-	386,656,156.24
政府购买	1,805,822,355.93	-	1,805,822,355.93
BT 工程款	241,529,029.34	11,700,000.00	229,829,029.34
PPP 项目款	2,093,180,833.41	-	2,093,180,833.41
合计	4,527,188,374.92	11,700,000.00	4,515,488,374.92

14、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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	其他权益变动
一、合营企业						
吉首市棕吉工程建设 项目管理有限公司	148,147,257.84	-	-	-2,687,390.15	-	-
海口棕海项目建设投 资有限公司	41,023,873.02	-	-	5,971,767.63	-	-
海口棕岛项目建设投 资有限公司	182,794,733.44	-	-	31,457,708.16	-	-



被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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	其他权益变动
海口棕美项目建设投资有限公司	41,796,948.67	-	-	8,093,057.48	-	-
漯河城发生态建设开发有限公司	309,816,321.43	-	-	-18,441,525.89	-	-
莱阳棕榈五龙河生态城镇发展有限公司	357,248,751.39	-	-	-240,014.44	-	-
宁波时光海湾景区开发有限公司	218,471,689.09	-	-	-95,262.59	-	-
广西棕榈生态城镇环境发展有限公司	36,585,707.96	-	-	353,729.93	-	-
上饶市棕远生态环境有限公司	161,157,812.82	-	-	-36,153.39	-	-
棕榈（广东）产业投资集团有限公司	41,863,425.42	-	-	-214.72	-	-
潍坊棕铁投资发展有限公司	86,240,593.11	-	-	-44,334.19	-	-
梅州市梅县区棕银建设有限公司	485,833.47	-	-	10,698,900.99	-	-
小计	1,625,632,947.66	-	-	35,030,268.82	-	-
二、联营企业						
河南省豫资振兴乡村建设发展有限公司	20,336,855.72	-	-	1,354,515.61	-	-
河南中豫资产经营管理有限公司	10,605,576.02	212,000,000.00	-	10,976,178.95	-	-
南乐县豫资城乡建设发展有限公司	43,414,499.66	-	-	-1,218,408.06	-	-
河南豫资芯鑫实业有限公司	3,039,294.36	-	-	25,230.50	-	-
棕榈豫资商业发展有限公司	4,760,208.26	7,200,000.00	-	-1,267,262.95	-	-
舞阳首创水务有限公司	29,431,720.49	-	-	578,837.63	-	-
新乡生态城林业发展有限公司	300,000.00	-	-	-	-	-
国药控股确山有限公司	3,211,022.28	-	-	186,999.42	-	-
深圳市鑫辰源投资有限公司	-	10,314,500.00	-	-2,056,955.18	-	-
中能建棕榈陶清湖（长治市上党区）建设发展有限公司	16,424,340.43	-	-	-321,884.38	-	-
广西森工园区建设投资有限公司	3,700,926.65	-	-	-665.43	-	-



被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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	其他权益变动
商城县棕朴旅游开发有限公司	42,500,188.22	-	-	14.46	-	-
洛阳棕朴建设工程有限公司	66,151,111.31	454,980.00	-	7,670,364.58	-	-
正阳县豫资城乡生态环境发展有限公司	28,978,804.75	7,324,987.16	-	1,980.98	-	-
宁陵县豫资棕榈生态环境发展有限公司	77,300,151.85	33,553,200.00	-	75.00	-	-
永平银江河生态环境建设有限公司	450,000.00	-	-	14.56	-	-
永平木莲环境治理有限公司	742,500.00	-	-	97.09	-	-
鹤壁棕朴建设发展有限公司	55,534,423.56	5,253,177.50	-	3,949,618.27	-	-
社旗县棕朴生态环境有限公司	46,784,234.20	7,100,000.00	-	2,953,373.53	-	-
商水县棕朴生态环境治理发展有限公司	57,581,785.68	3,697,450.00	-	4,226,514.99	-	-
梅州时光文化旅游开发有限公司	-	-	-	-	-	-
广州棕科投资有限公司	186,119,698.25	-	-	-3,706.19	-	-
嘉兴满星繁盛投资合伙企业（有限合伙）	87,993,329.89	-	-	862,926.69	-	-
北京乐客奥义新媒体文化有限公司	7,120,761.11	-	-	29,537.54	-	-
广东马良行科技发展有限公司	-	-	-	-	-	-
江西棕榈文化旅游有限公司	67,407,243.60	-	-	-19,866,049.74	-	-
河南中豫洛邑建设发展有限公司	21,796,665.86	-	-	423,421.02	-	-
棕榈豫资商业发展有限公司	5,760,498.97	7,200,000.00	-	-1,267,262.95	-	-
河南科源棕榈创新发展基金合伙企业（有限合伙）	2,831,676.72	-	-	-531.55	-	-
中豫信阳应急产业发展有限公司	216,582.90	-	-	-115,030.87	-	-
横琴棕榈并购基金管理有限公司	33,903.90	-	-	-33,903.90	-	-
上海一桐维奇投资管理中心（有限合伙）	23,501,734.99	-	-	-5,061.96	-	-



被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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	其他权益变动
上海云垚资产管理有限公司	455,681.86	-	-	54.48	-	-
阿克苏棕榈东城建设有限公司	67,028,179.45	-	-	-5,241.37	-	-
河南豫资大宏发展有限公司	2,600,577.77	-	-	-2,975.66	-	-
驻马店棕榈生态园林有限公司	22,192.23	-	-	-22,192.23	-	-
平舆车輿生态园建设发展有限公司	48,627,145.46	-	-	-	-	-
新蔡县艺兴建设有限公司	51,621,502.11	-	-	-	-	-
小计	1,084,385,018.51	294,098,294.66	/	7,052,622.88	/	/
合计	2,710,017,966.17	294,098,294.66	/	42,082,891.70	/	/

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
吉首市棕吉工程建设项目管理有限公司	-	-	-	145,459,867.69	-
海口棕海项目建设投资有限公司	-	-	-	46,995,640.65	-
海口棕岛项目建设投资有限公司	-	-	-	214,252,441.60	-
海口棕美项目建设投资有限公司	-	-	-	49,890,006.15	-
漯河城发生态建设开发有限公司	-	-	-	291,374,795.54	-
莱阳棕榈五龙河生态城镇发展有限公司	-	-	-	357,008,736.95	-
宁波时光海湾景区开发有限公司	-	-	-	218,376,426.50	-
广西棕榈生态城镇环境发展有限公司	-	-	-	36,939,437.89	-
上饶市棕远生态环境有限公司	-	-	-	161,121,659.43	-



被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
棕榈（广东）产业投资集团有限公司	-	-	-	41,863,210.70	-
潍坊棕铁投资发展有限公司	-	-	-	86,196,258.92	-
梅州市梅县区棕银建设有限公司	-	-	-	11,184,734.46	-
小计	-	-	-	1,660,663,216.48	-
二、联营企业					
河南省豫资振兴乡村建设发展有限公司				21,691,371.33	
河南中豫资产经营管理有限公司	193,713.28			233,388,041.69	
南乐县豫资城乡建设发展有限公司	-	-	-	42,196,091.60	
河南豫资芯鑫实业有限公司	-	-	-	3,064,524.86	
棕榈豫资商业发展有限公司	-	-	-	10,692,945.31	
舞阳首创水务有限公司	-	-	-	30,010,558.12	
新乡生态城林业发展有限公司	-	-	-	300,000.00	
国药控股确山有限公司	-	-	-	3,398,021.70	
深圳市鑫辰源投资有限公司	-	-	-	8,257,544.82	
中能建棕榈陶清湖（长治市上党区）建设发展有限公司	-	-	-	16,102,456.05	
广西森工园区建设投资有限公司	-	-	-	3,700,261.22	
商城县棕朴旅游开发有限公司	-	-	-	42,500,202.68	
洛阳棕朴建设工程有限公司	-	-	-	74,276,455.89	
正阳县豫资城乡生态环境发展有限公司	-	-	-	36,305,772.89	
宁陵县豫资棕榈生态环境发展有限公司	-	-	-	110,853,426.85	
永平银江河生态环境建设有限公司	-	-	-	450,014.56	
永平木莲环境治理有限公司	-	-	-	742,597.09	
鹤壁棕朴建设发展有限公司	-	-	-	64,737,219.33	-
社旗县棕朴生态环境有限公司	-	-	-	56,837,607.73	-
商水县棕朴生态环境治理发展有限公司	-	-	-	65,505,750.67	-
梅州时光文化旅游开发有限公司	-	-	-	-	29,096,856.67



被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
司					
广州棕科投资有限公司	-	-	-	186,115,992.06	-
嘉兴满星繁盛投资合伙企业(有限合伙)	3,763,984.15	-	-	85,092,272.43	-
北京乐客奥义新媒体文化有限公司	-	-	-	7,150,298.65	-
广东马良行科技发展有限公司	-	-	-	-	2,958,952.34
江西棕榈文化旅游有限公司	-	-	-	47,541,193.86	-
河南中豫洛邑建设发展有限公司	-	-	-	22,220,086.88	-
棕榈豫资商业发展有限公司	-	-	-	11,693,236.02	-
河南科源棕榈创新发展基金合伙企业(有限合伙)	-	-	-	2,831,145.17	-
中豫信阳应急产业发展有限公司	-	-	-	101,552.03	-
横琴棕榈并购基金管理有限公司	-	-	-	-	-
上海一桐维奇投资管理中心(有限合伙)	-	-	-	23,496,673.03	378,932,589.24
上海云垚资产管理有限公司	-	-	-455,736.34	-	-
阿克苏棕榈东城建设有限公司	-	-	-	67,022,938.08	-
河南豫资大宏发展有限公司	-	-	-	2,597,602.11	-
驻马店棕榈生态园林有限公司	-	-	-	-	-
平舆车輿生态园建设发展有限公司			-48,627,145.46		
新蔡县艺兴建设有限公司			-51,621,502.11		
小计	3,957,697.43	/	-100,704,383.91	1,280,873,854.71	410,988,398.25
合计	3,957,697.43	/	-100,704,383.91	2,941,537,071.19	410,988,398.25

15、其他权益工具投资

项目	年末余额	年初余额
太康县豫资城乡建设发展有限公司	10,200,000.00	10,200,000.00
潢川县发展投资有限责任公司	461,921,880.94	461,921,880.94
平舆县产业集聚区投融资有限公司	622,602,245.56	622,602,245.56



项目	年末余额	年初余额
濮阳市豫资投资发展有限公司	239,700,000.00	239,700,000.00
新野县金源投资有限责任公司	101,950,905.61	101,950,905.61
固始县豫资城乡建设发展有限公司	10,200,000.00	10,200,000.00
襄城县豫资城乡建设发展有限公司	66,572,300.00	66,572,300.00
禾普环保家居有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
河南西平农村商业银行股份有限公司	41,980,315.00	41,980,315.00
河南正阳农村商业银行股份有限公司	32,589,683.00	32,589,683.00
濮阳县热力有限公司	500,000.00	500,000.00
濮阳县房地产投资建设有限公司	950,591,717.37	950,591,717.37
范县自来水公司	1,044,347,335.90	1,044,347,335.90
河南建保盒子科技发展有限公司	3,000,000.00	-
合计	3,596,156,383.38	3,593,156,383.38

16、其他非流动金融资产

项目	年末公允价值	年初公允价值
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	478,332,761.79	511,028,885.60
其中：债务工具投资	84,000,000.00	83,000,000.00
权益工具投资	394,332,761.79	428,028,885.60
衍生金融资产	-	-
其他	-	-
合计	478,332,761.79	511,028,885.60

17、投资性房地产

(1) 按成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋及其他建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.2024 年 12 月 31 日余额	14,916,668,400.11	134,597,368.41	753,287,847.20	15,804,553,615.72



项目	房屋及其他建筑物	土地使用权	在建工程	合计
2. 2025 年增加金额	168,531,081.07	-	4,604,275.65	173,135,356.72
(1) 外购	100,371,520.85	-	-	100,371,520.85
(2) 存货/固定资产/ 在建工程转入	68,159,560.22	-	4,604,275.65	72,763,835.87
(3) 企业合并增加	-	-	-	-
(4) 划拨	-	-	-	-
3. 2025 年减少金额	402,330,354.16	-	-	402,330,354.16
(1) 处置	2,945,636.97	-	-	2,945,636.97
(2) 转出固定资产\无 形资产	3,497,241.03	-	-	3,497,241.03
(3) 划出	395,887,476.16	-	-	395,887,476.16
4. 2025 年 12 月 31 日余 额	14,682,869,127.02	134,597,368.41	757,892,122.85	15,575,358,618.28
二、累计折旧		-	-	
1. 2024 年 12 月 31 日余 额	1,368,330,891.54	11,278,533.06	-	1,379,609,424.60
2. 2025 年增加金额	302,997,058.84	2,158,633.38	-	305,155,692.22
(1) 计提	299,624,168.89	2,158,633.38	-	301,782,802.27
(2) 存货\固定资产\在 建工程转入	3,372,889.95	-	-	3,372,889.95
3. 2025 年减少金额	51,408,685.04	-	-	51,408,685.04
(1) 处置	1,072,673.32	-	-	1,072,673.32
(2) 转出固定资产\无 形资产	871,311.51	-	-	871,311.51
(3) 划出	49,464,700.21	-	-	49,464,700.21
4. 2025 年 12 月 31 日余 额	1,619,919,265.34	13,437,166.44	-	1,633,356,431.78
三、减值准备				
1. 2024 年 12 月 31 日余 额	-	-	-	-
2. 2025 年增加金额	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-
3. 2025 年减少金额	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-
(2) 其他转出	-	-	-	-
4. 2025 年 12 月 31 日余 额	-	-	-	-



项目	房屋及其他建筑物	土地使用权	在建工程	合计
四、账面价值				
1. 2025 年 12 月 31 日账面价值	13,062,949,861.68	121,160,201.97	757,892,122.85	13,942,002,186.50
2. 2024 年 12 月 31 日账面价值	13,548,337,508.57	123,318,835.35	753,287,847.20	14,424,944,191.12

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
丽江天麓·瑞吉居 44 幢	30,965,660.32	已经备案，未办房产证
永鑫煤矿	4,589,646.83	集体土地无法办理权证
公租房	317,050,373.63	正在办理中
东郡府苑	14,233,406.02	因手续问题暂未办理成功
金桂花园小区	32,787,105.00	正在办理中
幸福苑小区	195,982,534.57	正在办理中
唐庄标准化厂房	199,984,904.69	正在办理中
王彦士屯小区	20,391,974.71	正在办理中
石庄小区廉租房	94,022,309.16	正在办理中
石庄小区公租房	26,744,296.78	正在办理中
安康小区廉租房	29,078,590.50	正在办理中
平安小区廉租房	7,435,044.85	正在办理中
江山小区公租房	22,035,845.40	正在办理中
四合小区廉租房	24,379,720.27	正在办理中
温康小区廉租房	56,886,013.96	正在办理中
温康小区公租房	149,049,910.86	正在办理中

18、固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	1,275,851,145.10	1,262,805,479.26
固定资产清理	-	-
合计	1,275,851,145.10	1,262,805,479.26

(1) 固定资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备及其他	办公设备	合计
一、账面原值						



项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备及其他	办公设备	合计
1. 2024-12-31 余额	1,386,510,091.13	631,551.02	28,655,529.51	69,924,222.10	7,759,946.78	1,493,481,340.54
2. 本期增加金额	132,393,244.21	29,132.67	-186.68	719,937.80	21,374.00	133,163,502.00
(1) 购置	128,896,003.18	29,132.67	-	714,502.02	21,374.00	129,661,011.87
(2) 汇率影响	-	-	-186.68	5,435.78	-	5,249.10
(3) 投资性房地产转入	3,497,241.03	-	-	-	-	3,497,241.03
3. 本期减少金额	44,047,045.91	-	1,798,579.80	2,580,495.03	64,250.00	48,490,370.74
(1) 处置或报废	3,395,970.11	-	1,798,579.80	2,501,678.91	-	7,696,228.82
(2) 转投资性房地产	40,651,075.80	-	-	-	-	40,651,075.80
(3) 企业合并减少	-	-	-	78,816.12	64,250.00	143,066.12
4. 2025-12-31 余额	1,474,856,289.43	660,683.69	26,856,763.03	68,063,664.87	7,717,070.78	1,578,154,471.80
二、累计折旧						
1. 2024-12-31 余额	174,289,752.89	219,305.52	26,622,808.41	26,713,813.58	2,830,180.88	230,675,861.28
2. 本期增加金额	60,974,581.57	101,844.09	411,124.65	4,899,727.95	1,417,758.80	67,805,037.06
(1) 计提	60,103,270.06	101,844.09	411,124.65	4,899,727.95	1,417,758.80	66,933,725.55
(2) 企业合并增加	-	-	-	-	-	-
(3) 投资性房地产转入	871,311.51	-	-	-	-	871,311.51
(4) 汇率影响						
3. 本期减少金额	4,342,119.60	-	1,709,601.75	2,399,603.66	15,727.58	8,467,052.59
(1) 处置或报废	969,229.65	-	1,709,601.75	2,388,034.62	-	5,066,866.02
(2) 转出投资性房地产	3,372,889.95	-	-	-	-	3,372,889.95
(3) 企业合并减少	-	-	-	11,569.04	15,727.58	27,296.62
4. 2025-12-31 余额	230,922,214.86	321,149.61	25,324,331.31	29,213,937.87	4,232,212.10	290,013,845.75



项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备及其他	办公设备	合计
三、减值准备						
1.						
2024-12-31 余额	-	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	12,289,480.95	-	-	-	-	12,289,480.95
(1) 计提	12,289,480.95	-	-	-	-	12,289,480.95
(2) 在建工程转入	-	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-	-
(2) 其他	-	-	-	-	-	-
4. 2025-12-31 余额	12,289,480.95	-	-	-	-	12,289,480.95
四、账面价值	-	-	-	-	-	-
1.						
2025-12-31 账面价值	1,231,644,593.62	339,534.08	1,532,431.72	38,849,727.00	3,484,858.68	1,275,851,145.10
2.						
2024-12-31 账面价值	1,212,220,338.24	412,245.50	2,032,721.10	43,210,408.52	4,929,765.90	1,262,805,479.26

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
丽江天麓.瑞吉苑二期 74 幢 103-108 号、301-309 号	25,011,227.81	已经备案, 未办房产证
在水一方小区 19 号楼 1 单元 31 套、14 号楼 1 单元 16 套住宅	22,421,941.07	已经备案, 未办房产证
福州湾项目 B 区 22 号楼 2902 室、20 号楼 204 室、20 号楼	12,146,510.97	已经备案, 未办房产证
丽江天麓.瑞吉苑二期 81 幢 311 号、224 号、208 号	11,546,897.79	已经备案, 未办房产证
泰禾红树湾院子(06 地块) 6-6 幢 2107 号、1909 号、1306、909	7,143,064.86	已经备案, 未办房产证
武汉君悦花园 S-5 幢 1-3 层(2) 号房	3,599,217.04	已经备案, 未办房产证
湾里区红湾大道 66 号保利·半山国际花	3,233,960.45	已经备案, 未办房产证



项目	账面价值	未办妥产权证书原因
园托斯卡纳 D83#楼		
泰禾世茂·汀溪院子 1 号楼 C 梯 5 层 501 室	1,936,734.84	已经备案，未办房产证
小榄旧办公楼	141,361.50	自建房无产权证
高要苗圃宿舍	132,827.60	自建房无产权证

19、在建工程

项目	年末余额	年初余额
在建工程	3,861,871,545.02	3,095,268,984.46
工程物资	-	-
合计	3,861,871,545.02	3,095,268,984.46

(1) 在建工程

①在建工程情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
棚户区改造清河小区安置房建设项目	892,606,603.21	-	892,606,603.21	409,302,726.94	-	409,302,726.94
2023年清丰县高标准农田建设项目	485,334,262.05	-	485,334,262.05	374,428,490.20	-	374,428,490.20
棚户区改造金堤小区三期安置房建设项目	-	-	-	372,763,092.09	-	372,763,092.09
新牧湾小区公租房项目	350,823,945.46	-	350,823,945.46	347,119,533.11	-	347,119,533.11
棚户区改造盘锦小区三期安置房建设项目	629,084,256.02	-	629,084,256.02	325,979,833.71	-	325,979,833.71
平舆县永强户外国际产业园区（东区）一期建设项目	249,294,965.20	-	249,294,965.20	246,981,628.89	-	246,981,628.89
平舆县永强户外国际产业园区（东区）二期建设项目	231,298,260.64	-	231,298,260.64	229,071,933.81	-	229,071,933.81
平舆县高科技防水产业园建设项目	220,092,424.01	-	220,092,424.01	219,967,466.33	-	219,967,466.33



项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
储备林	190,256,776.75	-	190,256,776.75	181,823,784.17	-	181,823,784.17
土地使用权	93,736,427.76	-	93,736,427.76	96,899,944.12	-	96,899,944.12
平舆县人才公寓项目	87,900,328.61	-	87,900,328.61	87,801,232.61	-	87,801,232.61
漯河市郾城区康养产业园智慧养老项目	73,137,310.19	-	73,137,310.19	72,867,458.11	-	72,867,458.11
2019年春季植树造林	38,345,760.18	-	38,345,760.18	38,345,760.18	-	38,345,760.18
平舆县高科技防水产业园建设项目二期	39,752,700.69	-	39,752,700.69	35,957,577.69	-	35,957,577.69
漯河市郾城区医养中心改建项目3号楼	33,925,684.16	-	33,925,684.16	21,716,952.46	-	21,716,952.46
山东棕榈学院综合培训楼	7,907,748.53	-	7,907,748.53	7,907,748.53	-	7,907,748.53
新乡市凤泉湖引黄调蓄及配套工程	5,879,172.02	-	5,879,172.02	5,879,172.02	-	5,879,172.02
舞阳县古城养老社区建设项目	53,724,579.71	-	53,724,579.71	3,674,579.71	-	3,674,579.71
豫资智慧物业系统	-	-	-	2,479,453.98	-	2,479,453.98
标准化厂区-丁类仓储中心	2,420,600.00	-	2,420,600.00	2,420,600.00	-	2,420,600.00
西城新苑疫情隔离点装修工程	3,246,449.12	-	3,246,449.12	2,030,965.12	-	2,030,965.12
棕榈学院教学楼	1,991,846.04	-	1,991,846.04	1,991,846.04	-	1,991,846.04
舞强路建设项目	950,417.73	-	950,417.73	990,021.69	-	990,021.69
其他零星项目(100万元以下)	120,468,380.65	-	120,468,380.65	5,404,306.58	-	5,404,306.58
泰安路一期建设项目	504,207.94	-	504,207.94	464,603.98	-	464,603.98
舞阳县新能源材料产业园建设项目	383,737.74	-	383,737.74	383,737.74	-	383,737.74
平舆县永强户外国际产业园区(西区)一期建设项目	-	-	-	163,000.00	-	163,000.00
舞阳县前后李庄村中村改造项目	109,405.94	-	109,405.94	109,405.94	-	109,405.94



项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
舞阳县冯庄城中村改造项目	108,910.89	-	108,910.89	108,910.89	-	108,910.89
平舆县永强户外国际产业园区(西区)二期建设项目	-	-	-	79,207.92	-	79,207.92
新能源产业园项目	110,000.00	-	110,000.00	55,000.00	-	55,000.00
三里河南路片区地下综合管网建设项目	49,504.95	-	49,504.95	49,504.95	-	49,504.95
舞阳绿色低碳装备研发基地建设项目	49,504.95	-	49,504.95	49,504.95	-	49,504.95
阳朔兴坪休闲养生度假中心项目及零星工程	23,963,003.96	-	23,963,003.96	-	-	-
武汉紫阳天玺1套房	666,437.14	-	666,437.14	-	-	-
南宁市嘉和城塞纳左岸5套房	1,473,203.45	-	1,473,203.45	-	-	-
燎原村城中村改造K8地块1套房	920,524.81	-	920,524.81	-	-	-
濮阳市濮阳县规划三路(新东路--龙乡路)	265,239.02	-	265,239.02	-	-	-
平舆县中心城区健康养老服务中心建设项目	21,088,965.50	-	21,088,965.50	-	-	-
合计	3,861,871,545.02	/	3,861,871,545.02	3,095,268,984.46	/	3,095,268,984.46

(2) 重要的在建工程项目 2025 年度变动情况

项目名称	年初余额	本期增加金额	本期转入固定/无形资产金额	本期其他减少金额	年末余额
标准化厂区-丁类仓储中心	2,420,600.00	-	-	-	2,420,600.00
西城新苑疫情隔离点装修工程	2,030,965.12	1,215,484.00	-	-	3,246,449.12
舞阳县古城养老社区建设项目	3,674,579.71	50,050,000.00	-	-	53,724,579.71
新牧湾小区公租房项目	347,119,533.11	3,704,412.35	-	-	350,823,945.46
2023 年清丰县高标	374,428,490.20	110,905,771.85	-	-	485,334,262.05



项目名称	年初余额	本期增加金额	本期转入固定/无形资产金额	本期其他减少金额	年末余额
准农田建设项目					
棚户区改造清河小区安置房建设项目	409,302,726.94	483,303,876.27	-	-	892,606,603.21
棚户区改造盘锦小区三期安置房建设项目	325,979,833.71	303,104,422.31	-	-	629,084,256.02
棚户区改造金堤小区三期安置房建设项目	372,763,092.09	-	-	372,763,092.09	-
储备林	181,823,784.17	8,432,992.58	-	-	190,256,776.75
河南省黄河滩区居民迁建（2017 年度）濮阳县县城安置区项目	265,239.02	114,903,324.07	-	-	115,168,563.09
平舆县高科技防水产业园建设项目二期	35,957,577.69	3,795,123.00	-	-	39,752,700.69
平舆县永强户外国际产业园区（东区）一期建设项目	246,981,628.89	2,313,336.31	-	-	249,294,965.20
平舆县永强户外国际产业园区（东区）二期建设项目	229,071,933.81	2,226,326.83	-	-	231,298,260.64
平舆县中心城区健康养老服务中心建设项目	-	21,088,965.50	-	-	21,088,965.50
山东棕榈学院综合培训楼	7,907,748.53	-	-	-	7,907,748.53
棕榈学院教学楼	1,991,846.04	-	-	-	1,991,846.04
阳朔兴坪休闲养生度假中心项目及零星工程	-	23,963,003.96	-	-	23,963,003.96
南宁市嘉和城塞纳左岸 5 套房	-	1,473,203.45	-	-	1,473,203.45
豫资智慧物业系统	2,479,453.98	708,415.42	3,187,869.40	-	-
合计	2,544,199,033.01	1,131,188,657.90	3,187,869.40	372,763,092.09	3,299,436,729.42

20、使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 2024-12-31 余额	23,546,529.94	23,546,529.94
2. 本期增加金额	42,375,272.87	42,375,272.87
(1) 新增租赁	42,418,114.56	42,418,114.56



项目	房屋及建筑物	合计
(2) 企业合并增加	-	-
(3) 重估调整	8,700.69	8,700.69
(4) 汇率影响	-51,542.38	-51,542.38
3.本期减少金额	21,991,208.52	21,991,208.52
(1) 处置	19,152,091.40	19,152,091.40
(2) 终止确认	2,839,117.12	2,839,117.12
(3) 企业合并减少	-	-
4.2025-12-31 余额	43,930,594.29	43,930,594.29
二、累计折旧		
1. 2024-12-31 余额	9,175,340.95	9,175,340.95
2.本期增加金额	17,680,148.37	17,680,148.37
(1) 计提	17,686,246.73	17,686,246.73
(2) 汇率影响	-6,098.36	-6,098.36
3.本期减少金额	20,276,142.99	20,276,142.99
(1) 处置	18,697,022.33	18,697,022.33
(2) 终止确认	1,579,120.66	1,579,120.66
(3) 企业合并减少	-	-
4.2025-12-31 余额	6,579,346.33	6,579,346.33
三、减值准备		
1. 2024-12-31 余额	-	-
2.本期增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
(2) 其他	-	-
3.本期减少金额	-	-
(1) 处置或报废	-	-
(2) 其他	-	-
4.2025-12-31 余额	-	-
四、账面价值		
1. 2025-12-31 账面价值	37,351,247.96	37,351,247.96
2. 2024-12-31 账面价值	14,371,188.99	14,371,188.99

21、无形资产



(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	软件使用权	PPP 项目	非专利技术	特许经营权	专利权	建筑资质许可权	合计
一、账面原值								
1、2024-12-31 余额	1,484,891,175.03	36,244,376.43	11,533,745,542.21	22,979,362.26	-	1,933,018.87	51,976,000.00	13,131,769,474.80
2、本期增加金额	112,646,310.53	12,254,398.05	6,563,665,616.26	-574,333.96	300,408,757.30		410,000.00	6,988,810,748.18
(1) 购置	112,646,310.53	12,148,499.13	-	18,712.87	-	-	410,000.00	125,223,522.53
(2) 自建/内部研发	-	-	-	-	-	-	-	-
(3) 划拨	-	-	-	-	300,408,757.30	-	-	300,408,757.30
(4) 汇率影响	-	105,898.92	-	-593,046.83		-	-	-487,147.91
(5) 在建转入			6,563,665,616.26					6,563,665,616.26
3、本期减少金额	245,784,475.48	1,793,755.40	-	-	-	-	-	247,578,230.88
(1) 处置	27,771,459.48	1,699,695.99	-	-	-	-	-	29,471,155.47
(2) 企业合并减少	218,013,016.00	94,059.41	-	-	-	-	-	218,107,075.41
4、2025-12-31 余额	1,351,753,010.08	46,705,019.08	18,097,411,158.47	22,405,028.30	300,408,757.30	1,933,018.87	52,386,000.00	19,873,001,992.10
二、累计摊销								
1、2024-12-31 余额	93,254,723.48	30,919,015.70	350,479,322.90	75,774.38	-	566,668.14	-	475,295,504.60
2、本期增加金额	16,432,470.83		729,530,631	519.81	5,528,12		-	754,976,777.6



项目	土地使用权	软件使用权	PPP 项目	非专利技术	特许经营权	专利权	建筑资质许可权	合计
		3,311,729.53	5.42		1.96	173,300.06		1
(1) 计提	16,432,470.83	3,236,930.29	729,530,635.42	519.81	5,528,121.96	173,300.06	-	754,901,978.37
(2) 企业合并增加	-	-	-	-	-	-	-	-
(3) 汇率影响	-	74,799.24	-	-	-	-	-	74,799.24
3、本期减少金额	9,813,710.54	1,702,308.75	-	-	-	-	-	11,516,019.29
(1) 处置	-	1,699,695.99	-	-	-	-	-	1,699,695.99
(2) 企业合并减少	9,813,710.54	2,612.76	-	-	-	-	-	9,816,323.30
4、2025-12-31 余额	99,873,483.77	32,528,436.48	1,080,009,958.32	76,294.19	5,528,121.96	739,968.20	-	1,218,756,262.92
三、减值准备								
1、2024-12-31 余额	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-	-	-	-
(2) 企业合并增加	-	-	-	-	-	-	-	-
(3) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-	-	-	-	-
(1) 处置	-	-	-	-	-	-	-	-
(2) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
4、2025-12-31 余额	-	-	-	-	-	-	-	-
四、账面价								



项目	土地使用权	软件使用权	PPP 项目	非专利技术	特许经营权	专利权	建筑资质许可权	合计
值								
1、 2025-12-31 账面价值	1,251,879,526.31	14,176,582.60	17,017,401,200.15	22,328,734.11	294,880,635.34	1,193,050.67	52,386,000.00	18,654,245,729.18
2、 2024-12-31 账面价值	1,391,636,451.55	5,325,360.73	11,183,266,219.31	22,903,587.88	-	1,366,350.73	51,976,000.00	12,656,473,970.20

注：（1）本期末不存在通过本公司内部研究开发形成的无形资产。

（2）未办妥产权证书的土地使用权情况。

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
舞阳县新能源材料产业园建设项目	29,406,715.05	已经备案，未办房产证
前朱庄等五个村土地	20,720,000.00	正在办理中

22、商誉

（1）商誉账面原值

被投资单位名称 或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
棕榈建筑规划设计（北京）有限公司	33,362,701.79	-	-	33,362,701.79
贝尔高林国际（香港）有限公司	79,104,395.18	-	1,943,491.60	77,160,903.58
清丰县安居公共房屋管理有限公司	47,186.62	-	-	47,186.62
棕榈生态城镇发展股份有限公司	67,972,961.33			67,972,961.33
合计	180,487,244.92	/	1,943,491.60	178,543,753.32

（2）商誉减值准备

被投资单位名称 或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
棕榈建筑规划设计（北京）有限公司	33,362,701.79	-	-	33,362,701.79
贝尔高林国际（香港）有限公司	-	22,801,826.99	-	22,801,826.99
棕榈生态城镇发展股份有限公司	-	67,972,961.33	-	67,972,961.33
合计	33,362,701.79	90,774,788.32	/	124,137,490.11



23、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额
租赁费	-	2,593,717.43	113,403.23	-	2,480,314.20
装修费	10,405,823.88	694,920.92	5,277,862.18	-	5,822,882.62
融资租赁、临时设施及其他	3,169,895.63	4,103,511.66	2,060,223.73	-	5,213,183.56
合计	13,575,719.51	7,278,746.78	7,338,085.91	/	13,516,380.38

24、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵消的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
一、递延所得税资产				
信用减值损失/资产减值损失	1,324,744,856.04	205,475,778.00	1,322,496,022.79	204,897,613.31
税法可弥补亏损	305,391,732.60	45,808,759.89	593,636,679.59	89,146,674.13
预提/预计费用	80,567,635.93	12,085,145.39	80,567,635.93	12,085,145.39
租赁负债	35,107,352.15	7,381,366.31	6,376,921.77	572,105.05
金融资产公允价值变动	2,712,556.13	406,883.42	2,712,556.13	406,883.42
固定资产折旧	2,212,392.19	365,044.72	2,291,252.69	378,056.30
合计	1,750,736,525.04	271,522,977.73	2,008,081,068.90	307,486,477.60
二、递延所得税负债				
非同一控制企业合并资产评估增值	565,199.88	93,257.98	945,395.31	155,990.23
PPP 项目建设期确认递延所得税负债	49,316,554.52	12,329,138.63	28,145,495.91	7,036,373.98
使用权资产折旧	33,532,097.55	6,673,545.97	6,280,523.41	432,830.62
合计	83,413,851.95	19,095,942.58	35,371,414.63	7,625,194.83

(2) 以抵消后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	年末		年初	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵消后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵消后递延所得税资产或负债余额
一、递延所得税资产	459,794.38	271,063,183.35	18,243.78	307,468,233.82
二、递延所得税负债	459,794.38	18,636,148.20	18,243.78	7,606,951.05



25、其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
ppp 项目	986,023,927.54	6,466,158,767.34
保证金	3,449,588.60	3,449,588.60
合同资产	9,400,000.00	9,400,000.00
待划转资产	1,794,478,286.86	1,903,084,479.54
预付长期资产款	64,768,524.85	124,409,330.82
项目投资款	41,128,766.17	41,128,766.17
预付租金	10,300,000.00	-
合计	2,909,549,094.02	8,547,630,932.47

26、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	年末余额	年初余额
质押借款	340,000,000.00	149,050,000.00
反保理借款	66,608,241.91	35,390,000.00
保证借款	-	300,000,000.00
信用借款	672,455,786.06	917,740,000.00
短期借款应计利息	952.277.07	1,504,020.15
合计	1,080,016,305.04	1,403,684,020.15

27、应付票据

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	328,857,480.64	1,000,000.00
商业承兑汇票	40,000,000.00	50,000,000.00
信用证	80,000,000.00	69,960,000.00
合计	448,857,480.64	120,960,000.00

28、应付账款

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	2,433,208,197.89	3,201,249,213.27
1 至 2 年 (含 2 年)	1,416,067,139.03	2,028,027,212.46
2 至 3 年 (含 3 年)	1,502,652,396.95	1,105,314,775.44



3 年以上	3,104,871,523.89	2,606,411,407.58
合计	8,456,799,257.76	8,941,002,608.75

29、预收账款

项目	年末余额	年初余额
预收房租	87,949,010.67	94,933,447.16
股权竞拍诚意金	1,000,000.00	1,000,000.00
借款	609,573.87	485,372.74
合计	89,558,584.54	96,418,819.90

30、合同负债

(1) 合同负债情况

项目	年末余额	年初余额
工程施工/设计服务相关的合同负债	149,065,147.61	116,676,609.01
预收服务及其他款项	9,626,444.40	6,630,612.56
预收售房款	91,089,542.27	85,521,229.87
预收货款	2,365,589.88	-
合计	252,146,724.16	208,828,451.44

31、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	15,544,448.90	181,954,956.64	180,479,464.93	17,019,940.61
二、离职后福利-设定提存计划	64,527.70	15,342,420.53	15,327,710.82	79,237.41
三、辞退福利	1,337,214.09	14,320,655.54	10,695,272.80	4,962,596.83
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	16,946,190.69	211,618,032.71	206,502,448.55	22,061,774.85

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	13,646,016.07	157,875,896.25	156,582,525.51	14,939,386.81
2、职工福利费	2,211.00	2,142,900.13	2,134,271.13	10,840.00
3、社会保险费	160,828.30	6,827,595.52	6,839,176.63	149,247.19
其中：医疗保险费	154,471.48	5,981,262.27	5,992,591.30	143,142.45



项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工伤保险费	5,965.79	420,558.82	420,665.88	5,858.73
生育保险费	391.03	425,774.43	425,919.45	246.01
4、住房公积金	88,512.92	10,481,680.24	10,533,240.36	36,952.80
5、工会经费和职工教育经费	22,376.65	720,720.95	722,429.59	20,668.01
6、短期带薪缺勤	1,617,703.96	1,357,482.67	1,549,558.15	1,425,628.48
7、短期利润分享计划	-	-	-	-
8、劳务派遣人员工资	6,800.00	2,487,373.14	2,056,955.82	437,217.32
9、其他短期薪酬	-	61,307.74	61,307.74	-
合计	15,544,448.90	181,954,956.64	180,479,464.93	17,019,940.61

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	49,322.69	13,878,337.96	13,894,806.22	32,854.43
2、失业保险费	1,490.63	543,982.39	544,422.39	1,050.63
3、企业年金缴费	13,714.38	920,100.18	888,482.21	45,332.35
合计	64,527.70	15,342,420.53	15,327,710.82	79,237.41

32、应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	33,780,353.91	57,846,839.77
企业所得税	50,878,449.28	62,814,739.96
个人所得税	230,571.70	375,892.31
城市维护建设税	649,198.97	1,390,837.82
房产税	9,856,957.70	16,388,137.40
教育费附加	367,962.39	838,881.66
土地使用税	2,800,470.53	7,559,303.10
地方教育费附加	190,374.35	491,957.41
印花税	2,633,824.93	1,927,593.51
价格调节基金	187,534.00	187,534.00
合计	101,575,697.76	149,821,716.94

33、其他应付款

项目	年末余额	年初余额
----	------	------



项目	年末余额	年初余额
应付利息	12,655,866.06	15,023,980.84
应付股利	22,618,743.46	23,188,453.46
其他应付款	13,270,646,703.59	10,970,927,591.07
合计	13,305,921,313.11	11,009,140,025.37

(1) 应付利息

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	596,083.99	509,939.86
短期借款应付利息	9,044.45	-
非金融机构借款利息	12,050,737.62	14,514,040.98
合计	12,655,866.06	15,023,980.84

(2) 应付股利

项目	年末余额	年初余额
普通股股利	22,618,743.46	23,188,453.46
合计	22,618,743.46	23,188,453.46

(3) 其他应付款

①按款项性质列示

项目	年末余额	年初余额
押金及保证金	1,154,180,257.21	1,148,230,114.39
代收代付款项	1,787,936.32	2,850.82
借款及往来款	12,113,832,388.69	9,822,583,391.62
其他	846,121.37	111,234.24
合计	13,270,646,703.59	10,970,927,591.07

34、一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	978,097,272.00	605,222,974.00
一年内到期的应付债券	497,423,562.50	
一年内到期的长期应付款	164,967,780.68	60,685,246.96
一年内到期的关联方借款及利息	330,000,000.00	173,630,000.00
一年内到期的租赁负债	6,108,046.33	3,350,071.98
一年内到期非流动负债的应付利息	2,651,201.141	5,752,520.34
一年内到期的长期借款应付利息	11,955,841.25	13,729,399.58



项目	年末余额	年初余额
合计	1,991,203,703.90	862,370,212.86

35、其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
预提增值税-待转销项税额	367,937,628.59	349,359,566.90
预提工程城建税	26,972,350.06	1,995,424.27
预提工程教育费附加	1,300,392.01	1,420,330.03
预提工程防洪费	339,728.46	420,024.29
预提工程个税	2,104,183.09	3,075,261.95
预提工程其他税费	21,101,688.76	16,454,202.97
其他机构借款及利息	611,526,390.29	883,316,441.20
未终止确认的鼎 E 信等数字债权	-	5,200,000.00
已背书未终止确认商业承兑汇票	470,000.00	-
关联方借款及利息	99,094,338.15	89,005,284.88
合计	1,130,846,699.41	1,350,246,536.49

36、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	年末余额	年初余额
质押借款	8,510,853,539.91	7,713,022,159.15
抵押借款	249,950,000.00	772,750,000.00
保证借款	930,830,000.00	569,500,000.00
信用借款	3,662,826,013.11	3,625,951,698.86
质押、保证借款	203,800,000.00	-
减：一年内到期的长期借款	978,097,272.00	605,222,974.00
合计	12,580,162,281.02	12,076,000,884.01

37、应付债券

(1) 应付债券

项目	年末余额	年初余额
公司债券	1,099,480,415.79	500,971,290.32
减：一年内到期的部分	497,423,562.50	-



项目	年末余额	年初余额
合计	602,056,853.29	500,971,290.32

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
25 豫保优	603,000,000.00	2025/11/20	18 年	603,000,000.00	-
棕榈 2021 年第一期债券	500,000,000.00	2021/11/16	5 年	497,055,500.00	500,971,290.32
合计	1,103,000,000.00	/	/	1,100,055,500.00	500,971,290.32

(续)

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
25 豫保优	603,000,000.00	1,579,525.00	-2,522,671.71	-	602,056,853.29
棕榈 2021 年第一期债券	497,055,500.00	32,500,000.00	368,062.50	533,471,290.32	497,423,562.50
合计	1,100,055,500.00	34,079,525.00	-2,154,609.21	533,471,290.32	1,099,480,415.79

38、租赁负债

项目	年末余额	年初余额
租赁付款额	34,413,502.62	5,702,350.39
减：一年内到期的租赁负债	6,108,046.34	3,350,071.98
减：未确认融资费用	7,374,586.68	452,231.85
合计	20,930,869.60	1,900,046.56

39、长期应付款

项目	年末余额	年初余额
长期应付款	9,148,681,496.36	9,551,333,439.65
专项应付款	210,570,658.40	223,963,973.45
合计	9,359,252,154.76	9,775,297,413.10

(1) 长期应付款列示

项目	年末余额	年初余额
非金融机构借款	4,054,832,131.36	4,245,066,961.14
工程款	4,174,441,725.47	4,232,441,725.47
项目款	94,525,420.21	137,160,000.00
政府购买项目	989,850,000.00	997,350,000.00
减：一年内到期部分	164,967,780.68	60,685,246.96



项目	年末余额	年初余额
合计	9,148,681,496.36	9,551,333,439.65

(2) 专项应付款列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
保交楼项目	13,393,315.05	-	13,393,315.05	-
偿债专项资金	138,870,658.40	-	-	138,870,658.40
漯河市郾城区康养产业园智慧养老项目	71,700,000.00			71,700,000.00
合计	223,963,973.45	/	13,393,315.05	210,570,658.40

40、长期应付职工薪酬

(1) 长期应付职工薪酬表

项目	年末余额	年初余额
一、离职后福利-设定受益计划净负债	-	-
二、辞退福利	-	212,259.93
合计	/	212,259.93

41、递延收益

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助	736,236,716.42	-	30,680,027.80	705,556,688.62	市场化租赁住房奖补资金
政府补助	25,928,384.70	-	958553.43	24,969,831.27	装配式建筑奖补资金
政府补助	6,403,912.00	-	-	6,403,912.00	供暖改造资金
合计	768,569,013.12	/	31,638,581.23	736,930,431.89	

42、其他非流动负债

项目	年末余额	年初余额
其他机构借款及利息	370,000,000.00	430,000,000.00
合计	370,000,000.00	430,000,000.00

43、实收资本

股东名称	年初余额		本年变动		年末余额	
	金额	比例(%)	本年增加	本年减少	金额	比例(%)
中原豫资投资控股	5,981,800,900.00	100.00	55,000,000.00	-	6,036,800,900.00	100.00



股东名称	年初余额		本年变动		年末余额	
	金额	比例 (%)	本年增加	本年减少	金额	比例 (%)
集团有限公司						
合计	5,981,800,900.00	100.00	55,000,000.00	/	6,036,800,900.00	100.00

44、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	-	-	-	-
其他资本公积	11,532,629,855.05	125,013,519.53	9,468,520.74	11,648,174,853.84
合计	11,532,629,855.05	125,013,519.53	9,468,520.74	11,648,174,853.84

45、其他综合收益

项目	年初余额	本年增减变动			
		本年 所得税前发生额	减：前年计入 其他综合收 益当年转入 损益	减：前年计入 其他综合收 益当年转入 留存收益	减：所得税 费用
1. 将重分类进损益的其他综合收益	-163,330.14	2,536,059.65	-	-	-
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	79,826.02	-	-	-	-
外币财务报表折算差额	-243,156.16	2,536,059.65	-	-	-
其他综合收益合计	-163,330.14	2,536,059.65	/	/	/

(续)

项目	本年增减变动		年末余额
	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
1. 将重分类进损益的其他综合收益	923,075.82	1,612,983.83	759,745.68
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	79,826.02
外币财务报表折算差额	923,075.82	1,612,983.83	679,919.66
其他综合收益合计	923,075.82	1,612,983.83	759,745.68

46、盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	19,083,447.63	7,430,886.03	-	26,514,333.66



项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
合计	19,083,447.63	7,430,886.03	/	26,514,333.66

47、未分配利润

项目	年末余额	年初余额
调整前上期期末未分配利润	-938,695,396.66	-509,825,979.73
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后期初未分配利润	-938,695,396.66	-509,825,979.73
加：本期归属于母公司股东的净利润	-329,543,461.97	-348,375,852.80
减：提取法定盈余公积	7,430,886.03	7,142,664.13
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
对所有者的分配	64,642,600.00	73,350,900.00
转作股本的普通股股利	-	-
限制性股票股利	-	-
其他	5,456,305.55	-
期末未分配利润	-1,345,768,650.21	-938,695,396.66

48、营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,073,526,660.57	3,649,855,553.34	4,078,621,811.55	3,764,119,958.23
其他业务	111,253,382.18	38,056,644.04	126,917,625.57	17,550,691.77
合计	4,184,780,042.75	3,687,912,197.38	4,205,539,437.12	3,781,670,650.00

1.营业收入明细

分类	本年发生额		上年发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
工程收入	1,869,896,226.58	1,809,419,404.24	2,924,089,691.93	2,872,580,770.52
租赁收入	399,438,511.69	301,324,806.11	429,267,116.73	317,820,095.25
资产运营收入	1,105,008,336.90	745,906,017.06	419,804,666.82	285,460,770.85
利息收入	132,795,953.44	239,901,583.66	160,588,985.10	163,317,771.65
设计收入	67,117,292.80	54,754,357.88	72,663,986.48	75,254,988.26



分类	本年发生额		上年发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
服务收入	132,156,105.67	66,330,175.77	49,685,457.88	39,155,958.48
物资销售收入	443,466,680.86	437,321,893.03	35,997,646.44	-
材料销售收入	-	-	4,488,975.04	3,445,120.36
水电费收入	1,465,586.84	1,376,465.03	667,181.14	716,662.28
担保业务收入	-	-	6,850,762.49	-
其他收入	29,032,266.08	28,675,067.56	98,148,299.72	20,597,603.27
餐饮收入	4,403,081.89	2,902,427.04	3,286,667.35	3,320,909.08
合计	4,184,780,042.75	3,687,912,197.38	4,205,539,437.12	3,781,670,650.00

49、税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
房产税	32,805,977.86	30,863,437.95
土地使用税	19,035,120.73	10,163,176.29
印花税	5,832,496.87	7,567,047.69
资源税	2,900,000.44	3,124,993.20
城市维护建设税	4,430,454.98	2,363,036.50
教育费附加及地方教育费附加	3,099,292.47	1,994,869.47
土地增值税	-	821,739.79
其他	534,753.09	160,932.05
车船使用税	34,322.38	33,503.72
工程个人所得税	24,122.06	5,862.46
合计	68,696,540.88	57,098,599.12

50、销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
招投标费	2,744,707.60	3,438,112.05
办公、差旅及招待费用	1,363,729.11	2,534,732.61
广告宣传费、促销费	407,776.28	1,259,416.66
销售人员工资、福利及社保	170,349.20	958,469.56
折旧及摊销	219.39	899,981.91
其他	18,071.82	179,524.10
租赁费	-	9,820.81



合计	4,704,853.40	9,280,057.70
----	--------------	--------------

51、管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬及福利费	74,145,503.68	104,727,923.46
折旧及摊销	90,524,873.86	80,748,133.46
中介机构服务费	33,476,074.32	55,780,858.48
办公、差旅及招待费用	13,449,936.10	14,412,775.22
其他	46,808,954.02	11,851,209.82
房屋物业及租赁费	3,419,775.82	15,208,048.69
修理费	3,098,106.43	6,141,546.51
劳动保护费、管护费	845,080.90	1,074,455.55
车辆费	561,878.51	949,689.48
会议费	336,148.51	594,196.91
广告宣传费	43,438.00	313,467.06
服务费	-	271,974.34
保险费	271,406.58	223,322.85
低值易耗品	-	9,045.00
劳务费	231,662.58	-
合计	267,212,839.31	292,306,646.83

52、研发费用

项目	本年发生额	上年发生额
材料费投入	104,895,970.54	118,620,430.75
人工费	17,828,688.72	22,430,371.33
委托研发	1,562,667.74	2,207,547.17
其他费用	938,573.64	820,124.14
折旧与长期待摊	473,573.52	383,543.36
无形资产摊销	64,761.08	290,480.55
合计	125,764,235.24	144,752,497.30

53、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
----	-------	-------



项目	本年发生额	上年发生额
利息费用	791,423,555.52	636,109,182.03
其中：租赁负债利息费用	478,361.21	170,766.04
减：利息收入	61,833,388.70	36,965,177.85
汇兑损益	3,821,130.93	-4,322,831.93
手续费及其他	61,684,892.68	58,434,439.79
合计	795,096,190.43	653,255,612.04

54、其他收益

项目	本年发生额	上年发生额
政府补助	246,321,039.98	259,047,230.22
其他	23,586.69	160,336.84
代扣个人所得税手续费	138,915.92	108,649.15
债务重组收益	839,455.59	655,882.62
合计	247,322,998.18	259,972,098.83

55、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
债权投资持有期间取得的利息收入	11,149,043.90	49,549,208.02
处置长期股权投资产生的投资收益	41,184,394.84	30,828,433.16
其他	-	30,044,843.50
其他债权投资持有期间取得的利息收入	-	24,869,249.29
交易性金融资产在持有期间的投资收益	183,510.39	1,557,602.02
处置交易性金融资产取得的投资收益	985,013.72	-
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	-	1.00
债务重组收益	-43,231.89	-1,195,181.36
取得控制权，原股权按公允价值重新计量产生的收益	-	-77,220,628.69
权益法核算的长期股权投资收益	42,082,891.70	-127,779,320.94
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	27,465,231.98	-
合计	123,006,854.64	-69,345,794.00

56、公允价值变动损益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
---------------	-------	-------



产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
其他非流动金融资产	-7,247,919.57	-
合计	-7,247,919.57	/

57、信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
应收股利减值损失	-	33,299,313.63
长期应收款坏账损失	-15,079,206.73	698,489.94
应收票据坏账损失	-2,870,703.17	-3,061,212.91
债权投资减值损失	-245,492,338.77	-31,505,644.49
其他应收款坏账损失	-95,267,593.73	-291,460,335.54
应收账款坏账损失	-152,250,876.98	-382,843,833.23
合计	-510,960,719.38	-674,873,222.60

58、资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
合同资产减值损失	-64,481,098.20	-148,470,182.08
固定资产减值损失	-12,289,480.95	-
商誉减值损失	-91,121,886.28	-
长期股权投资减值损失	-	-32,055,809.01
合计	-167,892,465.43	-180,525,991.09

59、资产处置收益

项目	本年发生额	上年发生额
处置非流动资产利得	-2,282,133.84	1,573,278.37
合计	-2,282,133.84	1,573,278.37

60、营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入 2025 年非经常性损益的金额
政府补助	-	1,177,868.04	-
固定资产盘盈利得	334,022.14	-	334,022.14
经营罚款收入	-	-	-
保险赔付款	51,749.07	58,701.14	51,749.07



其他	37,653,042.24	9,138,757.09	37,653,042.24
合计	38,038,813.45	10,375,326.27	38,038,813.45

61、营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入 2025 年非经常性损益的金额
滞纳金支出	11,546,635.06	7,201,984.50	11,546,635.06
其他	1,401,062.92	554,084.57	1,401,062.92
非流动资产毁损报废损失	74,984.07	634,835.26	74,984.07
案件受理费、保全费、执行费	-	179,498.00	-
违约金及赔偿支出	1,514.40	121,472.55	1,514.40
对外捐赠	-	23,500.00	-
合计	13,024,196.45	8,715,374.88	13,024,196.45

62、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	28,468,950.98	48,305,349.79
递延所得税费用	47,442,140.64	-5,584,244.52
合计	75,911,091.62	42,721,105.27

63、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-1,133,556,673.91	-1,437,085,410.24
加：资产减值准备	167,892,465.43	180,525,991.09
信用减值损失	510,960,719.38	674,873,222.60
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	67,805,037.06	67,495,933.81
投资性房地产折旧	-	-
使用权资产折旧	17,680,148.37	16,955,895.24
无形资产摊销	754,976,777.61	274,560,319.95
长期待摊费用摊销	7,338,085.91	10,265,085.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益	2,282,133.84	-1,573,278.37



补充资料	本年金额	上年金额
以“—”号填列)		
固定资产报废损失 (收益以“—”号填列)	74,984.07	634,835.26
公允价值变动损失 (收益以“—”号填列)	-	-
财务费用 (收益以“—”号填列)	791,423,555.52	636,109,182.03
投资损失 (收益以“—”号填列)	-123,006,854.64	69,345,794.00
递延所得税资产减少 (增加以“—”号填列)	36,405,050.47	-7,957,578.97
递延所得税负债增加 (减少以“—”号填列)	11,029,197.15	1,931,254.70
存货的减少 (增加以“—”号填列)	-497,392,873.61	-898,758,386.06
经营性应收项目的减少 (增加以“—”号填列)	-1,925,023,043.78	-1,445,423,166.43
经营性应付项目的增加 (减少以“—”号填列)	1,458,052,567.81	2,443,227,052.48
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	146,941,276.68	585,126,746.66
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:		
现金及现金等价物的年末余额	678,436,071.46	858,705,433.33
减: 现金及现金等价物的年初余额	858,705,433.33	667,700,458.33
现金及现金等价物净增加额	-180,269,361.87	191,004,975.00

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
一、现金	678,436,071.46	858,705,433.33
其中: 库存现金	128,875.72	127,961.35
可随时用于支付的银行存款	678,303,604.74	719,639,601.87
可随时用于支付的其他货币资金	3,591.00	138,937,870.11
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中: 三个月内到期的债券投资	-	-
三、年末现金及现金等价物余额	678,436,071.46	858,705,433.33

64、所有权或使用权受限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
----	--------	------



项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	543,658,817.54	冻结、保证金
投资性房地产	1,380,829,555.61	抵押借款
无形资产	13,300,712.78	抵押借款
在建工程	130,711,447.16	抵押借款
固定资产	36,609,265.10	抵押借款
应收账款	848,281,044.24	抵押借款
其他非流动金融资产	229,959,900.00	承诺函
合计	3,183,350,742.43	/

65、政府补助

与收益相关的政府补助：

计入当期损益或冲减相关成本费用损失的列报项目	政府补助金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额
		2025 年度
其他收益	246,321,039.98	246,321,039.98
合计	246,321,039.98	246,321,039.98

66、PPP 项目合同

1、公司所称 PPP 项目合同，是指符合《企业会计准则解释第 14 号》“双特征”和“双控制”且已纳入全国 PPP 综合信息平台项目库的特许经营项目协议，该合同或协议同时符合下列特征：（1）社会资本方在合同约定的运营期间内代表政府方使用 PPP 项目资产提供公共产品和服务；

（2）社会资本方在合同约定的期间内就其提供的公共产品和服务获得补偿。合同通常符合下列条件：（1）政府方控制或管制社会资本方使用 PPP 项目资产必须提供的公共产品和服务的类型、对象和价格；（2）PPP 项目合同终止时，政府方通过所有权、收益权或其他形式控制 PPP 项目资产的重大剩余权益。

公司所称 PPP 项目为省直青年人才公寓建设及运营项目，项目按合同约定采用 BOOT（建设—拥有一运营—移交）模式。公司作为社会资本方与政府方代表河南省机关事务管理局签订协议，公司承担该项目合作期内的投资、融资、建设、运营维护和移交工作，通过向使用者收取费用、获得政府可行性缺口补助以收回成本并获得合理收益。

2、公司依据《企业会计准则解释第 14 号》对在建 PPP 项目确认资产，同时确认收入并结转成本。

截至 2025 年 12 月 31 日，PPP 项目-晨晖苑已竣工确认无形资产 1,730,838,343.02 元，PPP 项目-博学苑已竣工确认无形资产 2,176,668,142.74 元，PPP 项目-广惠苑已竣工确认无形资产 1,829,824,345.83 元，PPP 项目-永盛苑已竣工确认无形资产 903,156,926.19 元，PPP 项目-慧城苑已竣工确认无形资产 1,983,317,157.85 元，PPP 项目-航港南苑已竣工确认无形资产 1,260,222,988.41 元，PPP 项目-经开苑已竣工确认无形资产 2,109,366,663.70 元，PPP 项目-文华苑已竣工确认无形资



产 2,878,101,234.65 元，PPP 项目-金科苑已竣工确认无形资产 2,969,439,036.92 元。公司建设期 PPP 项目确认的其他非流动资产金额为 986,973,564.37 元。

七、合并范围的变更

1、本年新纳入合并范围的子公司

序号	公司名称
1	河南央宸置业有限公司
2	河南九阙企业管理有限公司
3	河南兴域置业有限公司
4	河南棕榈远图农业科技有限公司
5	棕榈数智科技（深圳）有限公司
6	平舆车舆生态园建设发展有限公司
7	平舆县宁康养老服务服务有限公司
8	新蔡县艺兴建设有限公司

2、本年不再新纳入合并范围的子公司

序号	公司名称
1	漯河市金江城乡发展有限公司
2	漯河市金江建设有限公司
3	漯河市金江科技有限公司
4	深圳市鑫辰源投资有限公司
5	洛阳睿视显示技术有限公司
6	洛阳熠成企业管理有限公司
7	贝尔高林（河南）设计有限公司
8	贝尔高林有限公司
9	Belt Collins Studio H Limited
10	“VHS Philippines Ltd(比索)(菲律宾)”
11	棕榈元宇宙科技（郑州市）有限公司
12	大中铭泉（广州）酒店管理有限公司
13	广东棕榈大美投资有限公司
14	棕榈（阿克苏）生态城镇建设有限公司
15	梅州市梅县区棕兴项目投资管理有限公司



序号	公司名称
16	舞阳县豫资建设有限公司
17	襄城县豫资物业管理发展有限公司
18	确山县豫正置业有限公司
19	内黄县贝嘉房地产开发有限责任公司
20	遂平县信达房地产开发有限公司
21	遂平县豫达房地产开发有限公司
22	遂平县豫资物业管理有限公司

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 本公司的构成

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	
棕榈实业(广州)有限公司	广州市天河区庆亿街 3 号 701 房 (仅限办公用途)	广州市天河区庆亿街 3 号 701 房 (仅限办公用途)	自有房地产经营活动;房屋租赁等	100.00	-	同一控制下企业合并
广州棕盈商业运营管理有限公司	广州市天河区马场路 16 号之一 2403 房	广州市天河区马场路 16 号之一 2403 房	商务服务	100.00	-	股权转让
广州棕发商业运营管理有限公司	广州市天河区马场路 16 号之一 2404 房	广州市天河区马场路 16 号之一 2404 房	商务服务	100.00	-	股权转让
广州棕榈商业运营管理有限公司	广州市天河区马场路 16 号之一 2401 房	广州市天河区马场路 16 号之一 2401 房	商务服务	100.00	-	股权转让
成都棕旅商业运营管理有限公司	四川省成都市锦江区东大街芷泉段 229 号 1 栋 2 单元 18 层 1802 号	四川省成都市锦江区东大街芷泉段 229 号 1 栋 2 单元 18 层 1802 号	商务服务	100.00	-	股权转让
上海综合商业运营管理有限公司	上海市杨浦区黄兴路 1599 号 1701 室	上海市杨浦区黄兴路 1599 号 1701 室	商务服务	100.00	-	股权转让
海口棕榈商业运营管理有限公司	海南省海口市龙华区滨海街道 85 号天邑国际大厦 15 层 1505	海南省海口市龙华区滨海街道 85 号天邑国际大厦 15 层 1505	商务服务	100.00	-	股权转让
棕榈生态城镇发展股份有限公司	郑州市郑东新区俊贤路 38 号森大郑东 1 号项目一期 3 号楼 5 层 11 号铺	郑州市郑东新区俊贤路 38 号森大郑东 1 号项目一期 3 号楼 5 层 11 号铺	城镇化建设投资等	29.82	-	非同一控制下的企业合并
河南省豫资青年人才公寓置业有	河南自贸试验区郑州片区 (郑东) 金融岛中	河南自贸试验区郑州片区 (郑东) 金融岛中	房地产开发与销售等	100.00	-	投资设立



限公司	环路 28 号豫资控股大厦 10 楼西北侧	环路 28 号豫资控股大厦 10 楼西北侧				
河南省豫资物业发展有限公司	河南自贸试验区郑州片区（郑东）金融岛中环路 28 号豫资控股大厦 5 楼东北侧	河南自贸试验区郑州片区（郑东）金融岛中环路 28 号豫资控股大厦 5 楼东北侧	物业管理;保障性住房的管理运营;房屋租赁等	100.00	-	投资设立
河南省豫资云漫湖运营管理有限公司	河南自贸试验区郑州片区（郑东）金融岛中环路 28 号豫资控股大厦 10 楼西北侧	河南自贸试验区郑州片区（郑东）金融岛中环路 28 号豫资控股大厦 10 楼西北侧	商务服务	100.00	-	投资设立
河南省豫资农服科技有限公司	河南自贸试验区郑州片区（郑东）龙湖金融岛 CO4-09 豫资控股大厦 8 层 801 室	河南自贸试验区郑州片区（郑东）龙湖金融岛 CO4-09 豫资控股大厦 8 层 801 室	农业服务	50.00	-	增资
舞阳县新阳公共住房建设投资有限公司	河南省漯河市舞阳县辛安镇珠海路与三环路交叉口南 50 米路西	河南省漯河市舞阳县辛安镇珠海路与三环路交叉口南 50 米路西	保障性住房建设棚户改造	51.46	-	增资
淇县城市保障房建设管理运营有限公司	淇县人民路东段财政局院内	淇县人民路东段财政局院内	保障性住房的管理运营与建设投资	52.38	-	增资
卫辉市豫卫投资有限公司	河南省新乡市卫辉市城郊乡建设路东段城润建筑院内 1 楼 101 室	河南省新乡市卫辉市城郊乡建设路东段城润建筑院内 1 楼 101 室	棚户区建设、城乡一体化等相关基础设施建设	51.00	-	无偿划拨
长垣县城投保障房管理运营有限公司	长垣县人民路南侧、宏力大道东	长垣县人民路南侧、宏力大道东	保障性住房的管理运营与建设投资	51.02	-	无偿划拨
平舆县城市建设投资开发有限公司	平舆县清河大道中段东侧	平舆县清河大道中段东侧	商业住宅经营性开发及公益性建设和城市基础设施建设	60.00	-	无偿划拨
豫资清丰公共资产管理有限公司	河南省濮阳市清丰县企业服务中心四楼	河南省濮阳市清丰县企业服务中心四楼	公共事业管理服务及住房租赁	51.00	-	投资设立
宁陵县公租房管理运营有限公司	河南省商丘市宁陵县城关镇张弓路北段 66 号	河南省商丘市宁陵县城关镇张弓路北段 66 号	保障性住房的运营管理及房屋出租	51.00	-	投资设立
襄城县豫资保障房管理运营有限公司	河南省许昌市襄城县文昌路东段永兴颐景园 2 号楼	河南省许昌市襄城县文昌路东段永兴颐景园 2 号楼	保障性住房的管理运营及房屋出租	51.00	-	投资设立
新乡市平原示范区创投保障房运营管理有限公司	河南省新乡市平原示范区红旗渠路 28 号河南省检验检测园 5 号楼 2 楼	河南省新乡市平原示范区红旗渠路 28 号河南省检验检测园 5 号楼 2 楼	保障房的管理运营等	51.00	-	增资
民权县豫资保障房管理运营有限公司	河南省商丘市民权县南华大道 20 号	河南省商丘市民权县南华大道 20 号	保障房的管理运营等	51.00	-	投资设立



获嘉县豫资振兴乡村农业开发有限公司	河南省新乡市获嘉县城关镇东环路南段产业集聚区管委会二楼 201 室	河南省新乡市获嘉县城关镇东环路南段产业集聚区管委会二楼 201 室	农、林、牧、渔专业及辅助性活动	51.00	-	投资设立
禹州市豫资保障房管理运营有限公司	禹州市颍川街道行政北路 2 号	禹州市颍川街道行政北路 2 号	保障性住房的管理运营	51.00	-	投资设立
确山县豫资城市建设开发有限公司	确山县爱民路 732 号（电子产业园二楼）	确山县爱民路 732 号（电子产业园二楼）	商业住宅经营性开发及公益性建设和城市基础设施建设	51.00	-	投资设立
兰考县豫资建设发展有限公司	河南省开封市兰考县朝阳路普惠金融大厦 5 楼	河南省开封市兰考县朝阳路普惠金融大厦 5 楼	公共租赁住房的建设等	51.00	-	投资设立
新蔡县豫资城安运营管理有限公司	新蔡县月亮湾街道市民之家 B 栋 332 室	新蔡县月亮湾街道市民之家 B 栋 332 室	保障性住房的管理运营与建设投资等	51.00	-	投资设立
内黄县豫资城市建设发展有限公司	河南省安阳市内黄县城关镇南大街 478 号	河南省安阳市内黄县城关镇南大街 478 号	房地产开发经营等	51.00	-	投资设立
遂平县房城保障房运营管理有限公司	遂平县勤政路创业大厦 2 号楼 2636 室	遂平县勤政路创业大厦 2 号楼 2636 室	城乡建设及旧城改造投资、房地产开发等	51.00	-	投资设立
遂平县豫资保障房运营管理有限公司	遂平县勤政路创业大厦 2 号楼 2646	遂平县勤政路创业大厦 2 号楼 2646	保障性住房的管理运营及出租等	51.00	-	投资设立
正阳县豫资保障房管理运营有限公司	河南省驻马店市正阳县产业集聚区综合服务中心四楼	河南省驻马店市正阳县产业集聚区综合服务中心四楼	保障性住房的管理运营;房屋出租等	51.00	-	投资设立
睢县豫资城乡建设发展有限公司	睢县商务中心区湖东路与锦绣大道交叉口北 200 米路东	睢县商务中心区湖东路与锦绣大道交叉口北 200 米路东	城市基础设施建设;公共基础设施建设	51.00	-	无偿划拨
濮阳豫开百城建设有限公司	河南省濮阳县解放路 258 号	河南省濮阳县解放路 258 号	城市基础设施建设	51.00	-	无偿划拨
遂平县新开城建投资有限公司	遂平县建设路中段（县政府一楼）	遂平县建设路中段（县政府一楼）	城市基础设施建设	51.00	-	无偿划拨
范县豫资汇源有限公司	河南省濮阳市范县应急救援指挥中心	河南省濮阳市范县应急救援指挥中心	城市基础设施建设	51.00	-	无偿划拨
新乡生态城建设投资有限公司	新乡市凤泉区府路东段植物园	新乡市凤泉区府路东段植物园	城市基础设施建设	51.00	-	无偿划拨
漯河豫资荣胜投资发展有限公司	河南省漯河市郾城区海河路 286 号	河南省漯河市郾城区海河路 286 号	资本投资活动	51.00	-	投资设立
河南王城投资控股集团有限公司	河南自贸试验区郑州片区（郑东）金融岛中环路 28 号豫资控股大厦 5 楼东北侧	河南自贸试验区郑州片区（郑东）金融岛中环路 28 号豫资控股大厦 5 楼东北侧	资本投资活动	52.63	-	无偿划拨
漯河豫投实业投	河南省漯河市郾城区	河南省漯河市郾城区	投资与资产管	51.00	-	投资



资发展有限公司	沙北街道黄山路 25 号	沙北街道黄山路 25 号	理			设立
---------	--------------	--------------	---	--	--	----

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
棕榈生态城镇发展股份有限公司	70.18	-868,488,543.11	-	84,576,364.82

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
棕榈生态城镇发展股份有限公司	11,084,968,546.64	6,446,718,101.01	17,531,686,647.65	16,466,146,425.61	463,451,255.13	16,929,597,680.74

(续)

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
棕榈生态城镇发展股份有限公司	11,812,518,407.20	6,413,956,753.26	18,226,475,160.46	15,209,537,488.87	1,171,034,762.24	16,380,572,251.11

子公司名称	本年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
棕榈生态城镇发展股份有限公司	2,017,654,513.39	-1,190,099,420.10	-1,187,563,360.45	47,888,775.27

子公司名称	上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
棕榈生态城镇发展股份有限公司	3,064,524,094.00	-1,584,502,468.44	-1,585,197,051.89	571,555,425.66

(4) 使用集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

无。

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

无。

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

无。

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营和联营企业名称	与本公司的关系
南乐县豫资城乡建设发展有限公司	联营企业



河南豫资芯鑫实业有限公司	联营企业
棕榈豫资商业发展有限公司	联营企业
山东胜伟盐碱地科技有限公司	联营企业
潍坊棕铁投资发展有限公司	合营企业
棕榈（广东）产业投资集团有限公司	合营企业
上海一桐维奇投资管理中心（有限合伙）	联营企业
广东云福投资有限公司	联营企业
梅州时光文化旅游开发有限公司	联营企业
棕榈盛城投资有限公司	联营企业
江西棕榈文化旅游有限公司	联营企业
嘉兴满星繁盛投资合伙企业（有限合伙）	联营企业

4、重要的共同经营

无。

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

无。

九、关联方及关联交易

1、本公司的实际控制人情况

控制人名称	出资额	控制人对本公司的持股比例 (%)	控制人对本公司的表决权比例 (%)
河南省人民政府国有资产监督管理委员会	6,036,800,900.00	100.00	100.00

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

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八、3、在合营企业或联营企业中的权益。

4、其他关联方关系

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
赵阳	董事长、董事
李亚敏	总经理
曹益嘉	董事
许凯	董事
安静	财务负责人
豫健生物医药集团有限公司	同一控制方控制
河南省豫资城乡一体化建设发展集团有限公司	同一控制方控制



其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
河南中豫资本有限公司	同一控制方控制
河南省新材料投资集团有限公司	同一控制方控制
中豫数联(河南) 科技有限公司	同一控制方控制
上海芯灿企业管理咨询有限公司	同一控制方控制
河南中豫产业投资集团有限公司	同一控制方控制

5、关联方交易情况

(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

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
中原豫资投资控股集团有限公司	利息支出	174,888,770.23	144,293,542.89
河南省豫资城乡一体化建设发展集团有限公司	利息支出	8,859,206.90	15,517,145.43
河南中豫资产经营管理有限公司	利息支出	-	3,071,111.11
河南中豫产业投资集团有限公司	利息支出	9,481,655.57	207,083.33
豫健生物医药集团有限公司	利息支出	2,158,750.00	158,888.89
河南中豫信用增进有限公司	利息支出	14,147,777.77	356,666.67
河南省中豫融资担保有限公司	利息支出	18,591,650.00	-
河南省豫资振兴乡村建设发展有限公司	利息支出	10,868,491.67	-
河南省中豫工程担保有限公司	担保费	838,809.68	1,201,195.38
河南省中豫工程担保有限公司	手续费	3,775.50	-
河南省中豫工程担保有限公司	保函费用	11,637.30	-
河南省中豫融资担保有限公司	担保费	9,542,217.69	12,317,106.28
河南省中豫投资有限公司	担保费	10,740,709.22	4,874,307.51
中豫绿发(上海) 实业有限公司	采购货物	30,566.04	79,200.00
中豫绿发(上海) 实业有限公司	业务招待费	3,396.23	-
棕榈盛城投资有限公司	租赁费	13,381.44	19,522.43
中原豫资投资控股集团有限公司	担保费	306,855.54	-
合计	/	260,487,650.78	182,095,769.92

②出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
棕榈盛城投资有限公司	利息收入	94,132,190.14	92,975,882.61
宝丰县建宝城市建设有限公司	利息收入	14,610,849.06	16,765,203.45



关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
中原豫资投资控股集团有限公司	租赁收入	12,077,023.78	12,079,500.92
登封市豫资建设发展有限公司	利息收入	4,785,103.93	12,065,746.51
孟州市豫资城乡投资发展有限公司	利息收入	110,562.86	6,495,466.61
河南省豫资城乡一体化建设发展集团有限公司	租赁收入	1,950,552.98	1,950,552.98
河南中豫资本有限公司	租赁收入	1,854,958.13	1,854,958.13
河南省中豫融资担保有限公司	租赁收入	1,869,176.06	1,414,221.03
河南省中豫城市投资发展有限公司	租赁收入	1,045,101.85	1,045,101.84
河南朴和咨询有限公司	租赁收入	2,683.49	981,271.05
中豫数联（河南）科技有限公司	租赁收入	965,158.31	965,158.30
河南省中豫小镇建设管理有限公司	租赁收入	963,137.57	963,137.58
河南中豫资产管理有限公司	租赁收入	964,104.80	958,944.26
河南中豫现代产业投资发展有限公司	租赁收入	476,535.30	948,116.50
河南省领诚私募基金管理有限公司	租赁收入	946,940.95	946,940.94
河南省中豫工程担保有限公司	租赁收入	944,845.88	944,845.88
河南省新材料投资集团有限公司	租赁收入	467,628.65	930,303.14
河南省汽车产业投资集团有限公司	租赁收入	923,414.68	923,414.70
河南省中豫健康投资发展有限公司	租赁收入	613,445.96	777,270.70
河南省中豫金控股权投资管理有限公司	租赁收入	457,951.28	686,926.90
棕榈豫资商业发展有限公司	利息收入	110,691.82	460,377.36
豫健生物医药集团有限公司	租赁收入	462,905.41	233,929.76
中豫绿发（上海）实业有限公司	租赁收入	327,649.45	163,824.72
河南省豫资农服科技有限公司	利息收入	-	85,167.71
棕榈豫资商业发展有限公司	租赁收入	87,522.93	84,633.03
河南豫资朴创股权投资基金管理有限公司	租赁收入	467,628.64	4,954.13
中豫商业保理（天津）有限公司	租赁收入	4,954.13	4,747.71
河南省豫资振兴乡村建设发展有限公司	租赁收入	2,477.07	2,477.06
河南中豫产业投资集团有限公司	租赁收入	471,581.18	-



关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
河南省中豫低空经济有限公司	租赁收入	616,540.65	-
中原豫资投资控股集团有限公司	服务费	4,735,398.87	4,694,726.12
河南中豫资本有限公司	服务费	913,553.82	703,347.30
河南省豫资城乡一体化建设发展集团有限公司	服务费	793,175.15	652,465.58
河南省中豫融资担保有限公司	服务费	941,827.67	516,590.03
河南省中豫城市投资发展有限公司	服务费	578,060.32	382,446.69
河南省中豫小镇建设管理有限公司	服务费	511,678.76	366,316.18
中豫数联(河南) 科技有限公司	服务费	460,744.90	363,501.65
河南中豫资产经营管理有限公司	服务费	460,449.72	359,224.85
河南省汽车产业投资集团有限公司	服务费	453,809.25	356,724.24
河南省领诚私募基金管理有限公司	服务费	451,391.58	345,011.29
河南中豫现代产业投资发展有限公司	服务费	209,594.28	343,009.91
河南朴和咨询有限公司	服务费	27,119.81	291,853.15
河南省中豫健康投资发展有限公司	服务费	304,507.17	290,304.12
河南豫资朴创股权投资基金管理有限公司	服务费	434,911.34	252,017.82
河南豫资国储实业有限公司	服务费	43,989.63	230,803.78
河南省中豫金控股权投资管理有限公司	服务费	257,151.51	227,077.33
河南省新材料投资集团有限公司	服务费	109,505.29	129,351.07
豫健生物医药集团有限公司	服务费	252,850.60	106,187.45
河南省豫资振兴乡村建设发展有限公司	服务费	66,088.15	78,637.26
中豫绿发(上海)实业有限公司	服务费	183,959.74	73,691.28
河南中豫产业投资集团有限公司	服务费	318,674.51	12,309.43
孟津朴和洛吉建设有限公司	服务费	566.04	7,452.86
中豫商业保理(天津) 有限公司	服务费	58,292.46	4,452.84
宝稻(河南) 生物科技研究院有限公司	服务费	-	2,496.23
河南中豫绿色智能科技研究院股份有限公司	服务费	-	1,956.60
河南中豫信用增进有限公司	服务费	7,913.96	1,886.79



关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
中豫生物医药有限公司	服务费	-	1,529.25
中豫信阳应急产业发展有限公司	服务费	-	1,447.17
郑州航空港区豫建设发展有限公司	服务费	-	1,393.40
河南豫企信数智科技有限公司	服务费	404.72	843.40
棕榈豫资商业发展有限公司	服务费	23,816.98	543.40
宝稻（上海）生物科技有限公司	服务费	-	396.23
中豫朴智（上海）咨询管理有限公司	服务费	14,435.85	330.19
河南中豫内生安全科技有限公司	服务费	7,098.12	-
河南省中豫工程担保有限公司	服务费	475,593.93	-
河南省联合旅游产业发展有限公司	服务费	5,510.38	-
河南省中豫低空经济有限公司	服务费	225,370.37	-
河南豫资开勒智能科技有限公司	服务费	8,863.77	-
兰考县红城农业发展有限公司	工程施工、设计及相关服务	144,075,610.84	2,353,486.24
上饶市棕远生态环境有限公司	工程施工、设计及相关服务	7,283,214.62	8,669,804.20
鹤壁棕朴建设发展有限公司	工程施工、设计及相关服务	2,641.51	23,584.91
鹿邑县豫资农业发展有限公司	工程施工、设计及相关服务	90,670,789.36	198,973,407.23
洛阳棕朴建设工程有限公司	工程施工、设计及相关服务	2,641.51	27,179,822.63
宁陵县豫资棕榈生态环境发展有限公司	工程施工、设计及相关服务	513,669.10	110,038,251.10
清丰县豫丰农业发展有限公司	工程施工、设计及相关服务	232,969,027.45	373,821,926.45
商水县棕朴生态环境治理发展有限公司	工程施工、设计及相关服务	87,981,999.26	45,910,941.77
正阳县豫资城乡生态环境发展有限公司	工程施工、设计及相关服务	2,641.51	23,584.91
郑州航空港区豫建设发展有限公司	工程施工、设计及相关服务	336,532,157.50	431,197,054.79
郑州航空港区豫泰建设发展有限公司	工程施工、设计及相关服务	180,360,038.59	196,030,137.97
棕榈盛城投资有限公司	工程施工、设计及相关服务	3,151,115.40	3,482,953.28
河南省中豫工程担保有限公司	工程施工、设计及相关服务	1,270.93	-



关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
合计	/	1,239,596,443.17	1,473,242,473.27

(2) 关联受托管理/委托管理情况

无。

(3) 关联承包情况

无。

(4) 关联租赁情况

本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
中原豫资投资控股集团有限公司	房屋和建筑物	12,077,023.78	12,079,500.92
河南省豫资城乡一体化建设发展集团有限公司	房屋和建筑物	1,950,552.98	1,950,552.98
河南中豫资本有限公司	房屋和建筑物	1,854,958.13	1,854,958.13
河南省中豫融资担保有限公司	房屋和建筑物	1,869,176.06	1,414,221.03
河南省中豫城市投资发展有限公司	房屋和建筑物	1,045,101.85	1,045,101.84
河南朴和咨询有限公司	房屋和建筑物	2,683.49	981,271.05
中豫数联（河南）科技有限公司	房屋和建筑物	965,158.31	965,158.30
河南省中豫小镇建设管理有限公司	房屋和建筑物	963,137.57	963,137.58
河南中豫资产经营管理有限公司	房屋和建筑物	964,104.80	958,944.26
河南中豫现代产业投资发展有限公司	房屋和建筑物	476,535.30	948,116.50
河南省领诚私募基金管理有限公司	房屋和建筑物	946,940.95	946,940.94
河南省中豫工程担保有限公司	房屋和建筑物	944,845.88	944,845.88
河南省新材料投资集团有限公司	房屋和建筑物	467,628.65	930,303.14
河南省汽车产业投资集团有限公司	房屋和建筑物	923,414.68	923,414.70
河南省中豫健康投资发展有限公司	房屋和建筑物	613,445.96	777,270.70
河南省中豫金控股权投资管理有限公司	房屋和建筑物	457,951.28	686,926.90
河南省豫资农服科技有限公司	房屋和建筑物	804,142.23	602,616.19
豫健生物医药集团有限公司	房屋和建筑物	462,905.41	233,929.76
中豫绿发（上海）实业有限公司	房屋和建筑物	327,649.45	163,824.72
棕榈豫资商业发展有限公司	房屋和建筑物	87,522.93	84,633.03
河南豫资朴创股权投资基金管理	房屋和建筑物	467,628.64	4,954.13



承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
有限公司			
中豫商业保理（天津）有限公司	房屋和建筑物	4,954.13	4,747.71
河南省豫资振兴乡村建设发展有限公司	房屋和建筑物	2,477.07	2,477.06
河南中豫产业投资集团有限公司	房屋和建筑物	471,581.18	-
河南省中豫低空经济有限公司	房屋和建筑物	616,540.65	-
合计	/	29,768,061.36	29,467,847.45

(5) 关联担保情况

本公司作为担保方

被担保方	担保金额（元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
河南省中豫融资担保有限公司	500,000,000.00	2021/11/16	2026/11/16	否
中原豫资投资控股集团有限公司	100,000,000.00	2024/6/28	2026/6/18	否
中原豫资投资控股集团有限公司	60,000,000.00	2025/9/15	2027/9/14	否
中原豫资投资控股集团有限公司	150,000,000.00	2025/11/19	2027/11/17	否
中原豫资投资控股集团有限公司	40,000,000.00	2025/12/10	2027/12/8	否
中原豫资投资控股集团有限公司	350,000,000.00	2025/12/25	2027/12/24	否
桂林棕榈文化旅游投资有限公司	298,200,000.00	2018/6/12	2028/6/11	否
上饶市棕远生态环境有限公司	511,109,400.00	2019/8/27	2037/8/26	否
重庆棕豫文化旅游发展有限公司	11,337,000.00	2020/10/19	2028/1/13	否
棕榈盛城投资有限公司	30,000,000.00	2020/10/19	2026/8/3	否
棕榈盛城投资有限公司	363,290,433.33	2023/12/13	2026/12/12	否
梅州市棕榈华银文化旅游发展有限公司	62,700,000.00	2024/11/15	2030/11/12	否
梅州市棕银华景文化旅游发展有限公司	8,300,000.00	2024/11/29	2030/11/24	否

本公司作为被担保方

担保方	担保金额（元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
河南省中豫融资担保有限公司	500,000,000.00	2021/11/16	2026/11/16	否
河南省中豫融资担保有限	100,000,000.00	2025/11/14	2026/11/13	否



担保方	担保金额（元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
公司				
河南省中豫融资担保有限公司	200,000,000.00	2025/12/1	2026/12/1	否
中原豫资投资控股集团有限公司	200,000,000.00	2024/6/28	2026/6/18	否
中原豫资投资控股集团有限公司	200,000,000.00	2025/4/25	2027/4/25	否
中原豫资投资控股集团有限公司	60,000,000.00	2025/9/15	2027/9/14	否
中原豫资投资控股集团有限公司	150,000,000.00	2025/11/19	2027/11/17	否
中原豫资投资控股集团有限公司	40,000,000.00	2025/12/10	2027/12/8	否
中原豫资投资控股集团有限公司	350,000,000.00	2025/12/25	2027/12/24	否
中原豫资投资控股集团有限公司	795,000,000.00	2020/4/30	2038/4/30	否
中原豫资投资控股集团有限公司	583,000,000.00	2021/8/26	2039/8/26	否
中原豫资投资控股集团有限公司	1,000,000,000.00	2022/4/27	2027/4/27	否
中原豫资投资控股集团有限公司	200,000,000.00	2022/5/20	2027/5/20	否
中原豫资投资控股集团有限公司	338,000,000.00	2023/5/12	2028/5/11	否
中原豫资投资控股集团有限公司	250,000,000.00	2023/2/10	2028/2/10	否
中原豫资投资控股集团有限公司	370,000,000.00	2022/12/01	2031/01/01	否
中原豫资投资控股集团有限公司	756,000,000.00	2023/8/9	2041/8/9	否
河南省豫资城乡一体化建设发展集团有限公司	23,000,000.00	2019/12/1	2026/12/1	否

(6) 关联方资金拆借

关联方	拆解金额	起始日	到期日	说明
拆入：				
中原豫资投资控股集团有限公司	145,000,000.00	2025/6/27	2026/6/26	-
	93,000,000.00	2025/7/9	2026/7/8	-
	127,000,000.00	2025/7/9	2026/7/8	-
	1,324,000,000.00	2025/10/31	2026/10/30	-



关联方	拆解金额	起始日	到期日	说明
	399,000,000.00	2025/10/31	2026/10/30	-
	1,194,710,845.08	2025/12/31	2026/12/30	-
	269,000,000.00	2025/12/31	2026/12/30	-
	230,000,000.00	2025/12/31	2026/12/30	-
河南中豫洛邑建设发展有限公司	20,000,000.00	2022/1/17	-	无息
河南省豫资城乡一体化建设发展有限公司	138,000,000.00	2024/3/19	2025/3/18	-
	30,000,000.00	2025/11/19	2026/5/18	-
河南省豫资振兴乡村建设发展有限公司	180,000,000.00	2025/1/26	2026/1/25	-
	23,000,000.00	2025/4/11	2026/4/10	-
	10,000,000.00	2025/4/17	2026/4/16	-
河南中豫信用增进有限公司	100,000,000.00	2025/10/29	2026/1/28	-
	100,000,000.00	2025/10/30	2026/1/29	-
	200,000,000.00	2025/12/19	2026/2/19	-
河南中豫产业投资集团有限公司	160,000,000.00	2024/12/27	2026/4/5	-
拆出:				
棕榈盛城投资有限公司	1,210,968,087.26	2023/12/13	2024/12/12	-
山东胜伟盐碱地科技有限公司	15,000,000.00	2013/6/18	2013/8/17	已到期, 尚未归还
	30,000,000.00	2013/7/4	2013/9/3	已到期, 尚未归还
	20,000,000.00	2014/1/2	2014/3/2	已到期, 尚未归还
	18,000,000.00	2014/2/11	2014/4/10	已到期, 尚未归还
	9,000,000.00	2014/5/13	2014/7/12	已到期, 尚未归还
	9,800,000.00	2014/7/8	2014/9/7	已到期, 尚未归还
	20,200,000.00	2014/7/17	2014/9/16	已到期, 尚未归还
	1,500,000.00	2014/7/18	2014/9/17	已到期, 尚未归还
	5,730,000.00	2014/8/6	2014/10/5	已到期, 尚未归还
	1,100,000.00	2014/8/19	2014/10/18	已到期, 尚未归还



关联方	拆解金额	起始日	到期日	说明
	30,000,000.00	2015/1/14	2015/3/13	已到期，尚未归还
	9,000,000.00	2015/5/21	2015/7/20	已到期，尚未归还
	20,000,000.00	2015/5/12	2015/7/11	已到期，尚未归还
	5,310,000.00	2015/5/6	2015/7/5	已到期，尚未归还
	104,800,000.00	2015/7/8	未约定	未约定到期日
	5,000,000.00	2015/7/16	未约定	未约定到期日
桂林棕榈文化旅游投资有限公司	28,000,000.00	2019/11/26	2023/11/25	已到期，尚未归还
	2,100,000.00	2019/12/20	2023/12/19	已到期，尚未归还
	30,000,000.00	2019/12/31	2023/12/30	已到期，尚未归还
	8,000,000.00	2020/1/21	2024/1/10	已到期，尚未归还
	5,000,000.00	2020/1/22	2024/1/21	已到期，尚未归还
	10,000,000.00	2020/1/22	2024/1/21	已到期，尚未归还
	6,580,000.00	2020/6/22	2024/6/21	已到期，尚未归还
	12,000,000.00	2020/6/30	2024/6/29	已到期，尚未归还
	2,230,000.00	2020/7/2	2024/7/1	已到期，尚未归还
	1,880,000.00	2020/7/8	2024/7/7	已到期，尚未归还
	2,200,000.00	2020/8/20	2024/8/19	已到期，尚未归还
	120,000.00	2020/9/18	2024/8/17	已到期，尚未归还
	2,080,000.00	2020/9/21	2024/9/20	已到期，尚未归还
	5,000,000.00	2020/9/28	2024/9/27	已到期，尚未归还
	2,000,000.00	2020/10/21	2024/10/20	已到期，尚未归还
	3,000,000.00	2020/11/3	2024/11/2	已到期，尚未归还
	3,091,500.00	2020/11/3	2024/11/2	已到期，尚未归还



关联方	拆解金额	起始日	到期日	说明
	3,000,000.00	2020/11/6	2024/11/5	已到期，尚未归还
广东云福投资有限公司	38,000,000.00	2016/6/13	2025/12/31	已到期，尚未归还
	7,000,000.00	2016/10/20	2025/12/31	已到期，尚未归还
梅州时光文化旅游开发有限公司	53,900,000.00	2018/2/7	2025/12/31	已到期，尚未归还
	8,000,000.00	2018/2/8	2025/12/31	已到期，尚未归还

(7) 关联方资产转让、债务重组情况

无

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款：				
河南省中豫工程担保有限公司	40,358.17	-	676,317.76	-
河南省中豫融资担保有限公司	2,298,714.65	-	9,371,765.40	-
河南省中豫投资有限公司	10,782,078.46	-	11,162,930.23	-
河南中豫信用增进有限公司	359,958.34	-	359,958.34	-
中豫绿发（上海）实业有限公司	-	-	3,600.00	-
中原豫资投资控股集团有限公司	-	-	325,266.87	-
棕榈盛城投资有限公司	2,006.42	-	2,006.42	-
其他应收款：				
宝丰县建宝城市建设有限公司	12,031,250.00	-	-	-
河南省中豫金控股权投资管理有限公司	-	-	2,191,500.00	-
河南省中豫小镇建设管理有限公司	139,802,055.20	-	139,802,055.20	-
河南中原医学科学城投资运营有限公司	14,001.39	-	-	-
孟州市豫资城乡投资发展有限公司	5,182,391.22	-	-	-
商城县棕朴旅游开发有限公司	-	-	700,000.00	35,000.00
棕榈盛城投资有限公司	1,413,864,840.10	261,824.86	1,220,707.85	113,443.17
广东马良行科技发展有限公司	527,833.50	527,833.50	527,833.50	527,833.50
贵安新区棕榈文化置业有限公司	15,080,000.00	10,330,000.00	37,851,179.80	5,290,000.00
桂林棕榈文化旅游投资有限公司	22,956,543.70	404,418.35	22,149,380.50	322,994.32



项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
莱阳棕榈五龙河生态城镇发展有限公司	12,014,440.75	51,444.08	12,147,330.75	32,366.54
梅州时光文化旅游开发有限公司	1,710,000.00	954,000.00	1,710,000.00	912,000.00
梅州市梅县区棕银建设有限公司	4,403,464.08	880,692.82	4,403,464.08	440,346.41
中能建棕榈陶清湖（长治市上党区）建设发展有限公司	645,548.14	147,102.50	645,548.14	63,382.74
应收账款：				
光山县民生天然气有限公司	27,934,265.58	13,967,132.79	27,934,265.58	5,586,853.12
光山县豫资城乡建设发展有限公司	267,317.58	267,317.58	30,665,861.87	30,665,861.87
贵安新区棕榈文化置业有限公司	11,018,532.14	2,203,706.43	19,485,774.81	5,556,536.24
贵州棕榈仟坤置业有限公司	4,656,632.05	2,513,354.68	5,784,931.55	1,723,288.78
桂林棕榈文化旅游投资有限公司	43,395,144.71	28,972,525.14	40,260,900.40	20,416,924.96
阿克苏棕榈东城建设有限公司	12,382,062.50	12,382,062.50	12,382,062.50	6,191,031.25
宝丰县建宝城市建设有限公司	30,189,177.63	30,189,177.63	30,189,177.63	28,011,627.63
湖南棕榈浔龙河教育咨询有限公司	10,171,757.41	8,451,097.69	15,671,757.41	15,368,961.81
湖南棕榈浔龙河生态城镇发展有限公司	69,178,004.34	57,283,786.06	67,458,088.29	52,116,847.34
湖南浔龙河置业有限公司	2,830.20	2,830.20	2,830.20	2,830.20
莱阳棕榈五龙河生态城镇发展有限公司	484,011.00	24,200.55	-	-
重庆巴渝乡愁旅游发展有限公司	510,000.00	510,000.00	510,000.00	510,000.00
重庆棕豫文化旅游发展有限公司	11,469,038.92	10,964,863.95	11,468,689.92	5,457,489.93
无锡栖霞建设有限公司	644,056.90	644,056.90	653,313.90	653,313.90
梅州市棕榈华银文化旅游发展有限公司	21,178,413.53	19,788,202.49	21,220,736.88	18,314,896.16
梅州市棕银华景文化旅游发展有限公司	459,430.07	383,000.98	414,836.77	189,515.81
南京栖霞建设股份有限公司	1,139,988.80	984,839.96	1,193,464.10	812,213.43
南京栖霞建设集团科技发展有限公司	21,500.00	21,500.00	21,500.00	21,500.00
河南省新材料投资集团有限公司	5,400.00	-	63,928.34	-
宁陵县豫资棕榈生态环境发展有限公司	-	-	30.00	1.50
商城县民生天然气有限公司	8,780,605.84	4,390,302.92	8,780,605.84	1,756,121.17
商水县棕朴生态环境治理发展有限公司	2,800.00	140.00	-	-
上饶棕榈时光文化旅游有限公司	427,722.48	427,722.48	427,722.48	427,722.48
社旗县棕朴生态环境有限公司	1,618,200.00	212,040.00	1,618,200.00	106,020.00
豫天绿色能源发展（商水县）有限公司	1,054,556.63	52,727.83	-	-



项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
正阳县豫资城乡生态环境发展有限公司	25,000.00	2,500.00	25,000.00	1,250.00
郑州航空港区豫创建设发展有限公司	234,096,590.78	11,704,829.54	376,003,831.78	18,800,191.59
郑州航空港区豫泰建设发展有限公司	118,286,570.42	5,914,328.52	53,034,848.33	2,651,742.42
中原豫资投资控股集团有限公司	42,740.27	-	13,653.00	-
棕榈（广东）产业投资集团有限公司	314,742.82	314,742.82	5,286,357.92	4,918,516.41
棕榈盛城投资有限公司	25,277,676.11	13,760,224.78	21,970,493.79	6,626,866.17
棕榈豫资商业发展有限公司	5,400.00	-	-	-
合同资产：				
光山县民生天然气有限公司	17,109,258.15	427,731.45	17,109,258.15	256,638.87
南京栖霞建设股份有限公司	34,628.26	17314.13	172,672.86	8,633.64
南乐县豫资城乡建设发展有限公司	111,403,537.19	5,498,598.27	125,111,184.86	4,328,033.00
宁波时光海湾景区开发有限公司	51,080,624.04	1,873,554.92	51,080,624.04	1,598,283.86
宁陵县豫资棕榈生态环境发展有限公司	107,516,024.41	1,465,092.29	107,516,024.41	1,151,760.25
永平银江河生态环境建设有限公司	6,062,950.08	151,573.75	6,062,950.08	90,944.25
豫天绿色能源发展（商水县）有限公司	1,087,658.95	54,382.95	1,999,078.83	23,988.95
重庆棕豫文化旅游发展有限公司	24,238,657.21	848,353.00	24,238,657.21	605,966.43
鹤壁市豫天新能源科技有限公司	19,393,268.78	290,899.03	19,393,268.78	232,719.23
鹤壁棕朴建设发展有限公司	72,066,366.14	1,080,995.49	72,066,366.14	864,796.39
洛阳棕朴建设工程有限公司	35,188,044.98	482,270.21	51,544,691.66	569,756.76
三门峡豫天新能源有限公司	11,388,332.37	170,824.99	11,388,332.37	136,659.99
商城县民生天然气有限公司	6,140,505.92	153,512.65	6,140,505.92	92,107.59
商城县棕朴旅游开发有限公司	40,095,545.04	1,403,344.08	40,095,545.04	1,002,388.63
商水县棕朴生态环境治理发展有限公司	86,885,588.10	1,042,460.72	69,291,154.49	647,944.43
上饶市棕远生态环境有限公司	127,625,281.98	3,654,067.88	127,739,178.99	2,380,662.48
社旗县棕朴生态环境有限公司	7,954,381.83	119,315.73	7,954,381.83	95,452.58
新野县豫天新能源有限公司	3,464,063.14	51,960.95	3,464,063.14	41,568.76
叶县豫天新能源有限公司	8,104,671.97	121,570.08	8,104,671.97	97,256.06
正阳县豫资城乡生态环境发展有限公司	19,564,134.28	293,462.01	19,564,134.28	234,769.61
郑州航空港区豫创建设发展有限公司	153,360,250.62	1,583,016.28	89,033,567.87	712,268.54
平顶山市大德源天然气有限公司	67,592,974.53	1,013,894.62	67,592,974.53	811,115.69
罗山县华燃天然气有限责任公司	28,046,467.44	420,697.01	28,046,467.44	336,557.61



项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
宝丰县建宝城市建设有限公司	204,399,308.48	8,651,417.16	204,399,308.48	5,957,985.57
郑县豫天新能源有限公司	48,110,203.80	721,653.06	48,110,203.80	577,322.45
淮滨县棕港城市建设发展有限公司	30,320,486.42	454,807.30	30,320,486.42	363,845.84
吉首市棕吉工程建设项目管理有限公司	232,245,335.10	11,612,266.76	232,245,335.10	11,612,266.76
莱阳棕榈五龙河生态城镇发展有限公司	191,079,849.31	7,690,687.17	141,305,097.79	4,646,769.18
广西棕榈生态城镇环境发展有限公司	137,199,151.30	4,511,697.93	129,822,112.16	3,637,312.02
桂林棕榈文化旅游投资有限公司	730,693.41	730,693.41	4,917,154.17	239,493.11
海口棕美项目建设投资有限公司	23,699,592.81	1,160,652.57	23,699,592.81	1,150,921.74
郑州航空港区豫创建设发展有限公司	153,360,250.62	1,583,016.28	89,033,567.87	712,268.54
郑州航空港区豫泰建设发展有限公司	75,278,035.31	759,048.39	39,206,027.57	313,648.22
湖南棕榈浔龙河生态城镇发展有限公司	-	-	1,919,916.05	1,513,853.81
河南广成投资发展有限公司	14,464,391.14	206,002.16	40,282,411.50	926,512.33
重庆棕豫文化旅游发展有限公司	24,238,657.21	848,353.00	24,238,657.21	605,966.43
郑州上汽中豫产业园发展有限公司	14,886,448.92	119,091.59	-	-
贵安新区棕榈文化置业有限公司	2,426,377.25	544,484.74	-	-
濮阳豫源投资发展有限公司	126,633.43	12,663.34	-	-
长期应收款：				
宁陵县豫资棕榈生态环境发展有限公司	134,058,504.60	-	124,058,504.60	-
鹤壁棕朴建设发展有限公司	61,815,936.38	-	51,505,936.38	-
商城县棕朴旅游开发有限公司	92,811,952.54	-	92,811,952.54	-
商水县棕朴生态环境治理发展有限公司	91,112,986.72	-	8,491,256.28	-
上饶市棕远生态环境有限公司	16,828,578.79	-	22,115,611.73	-
正阳县豫资城乡生态环境发展有限公司	45,844,859.82	-	45,844,859.82	-
西华县豫棕建设管理有限公司	25,183,730.32	-	62,159,074.17	-

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
其他应付款：		
河南省天伦投资控股集团有限公司	107,868,561.53	107,868,561.53
河南省豫资城乡一体化建设发展集团有限公司	176,832,304.12	263,459,255.90
河南省豫资振兴乡村建设发展有限公司	223,130,025.00	-
河南省中豫城市投资发展有限公司	15,529,055.03	25,208,304.31



项目名称	年末余额	年初余额
河南豫资朴创股权投资基金管理有限公司	3.00	3.00
河南中豫产业投资集团有限公司	167,929,911.12	300,207,083.33
河南中豫洛邑建设发展有限公司	266,586.23	266,586.23
河南中豫信用增进有限公司	402,089,722.22	-
孟州市豫资城乡投资发展有限公司	8,995.22	-
商水县棕朴生态环境治理发展有限公司	-	830,000.00
莱阳棕榈五龙河生态城镇发展有限公司	2,112,038.00	2,112,038.00
上饶市棕远生态环境有限公司	1,931,628.30	-
豫健生物医药集团有限公司	-	80,158,888.89
棕榈盛城投资有限公司	14,728.05	14,728.05
应付账款：		
中豫绿发（上海）实业有限公司	1,274,633.2	1274633.2
棕榈盛城投资有限公司	3,225.08	7475.76
桂林棕榈文化旅游管理有限公司	246,733.00	246,733.00
合同负债：		
中原豫资投资控股集团有限公司	1,419,591.08	1,282,685.84
河南中豫资本有限公司	264,960.66	232,655.36
河南省豫资城乡一体化建设发展集团有限公司	227,777.86	200,059.50
河南省中豫融资担保有限公司	293,709.87	196,991.09
河南省中豫城市投资发展有限公司	144,687.23	174,101.72
河南豫资朴创股权投资基金管理有限公司	122,587.97	119,626.77
中豫数联（河南）科技有限公司	130,753.58	118,361.82
河南中豫资产经营管理有限公司	139,707.51	117,994.28
河南省中豫工程担保有限公司	143,073.51	117,994.28
河南省领诚私募基金管理有限公司	132,546.51	117,994.28
河南省中豫现代产业投资发展有限公司	4,158.00	117,754.98
河南省中豫小镇建设管理有限公司	138,151.03	117,361.82
河南省汽车产业投资集团有限公司	132,564.98	116,626.77
河南省中豫健康投资发展有限公司	87,073.81	76,540.75
河南省中豫金股权投资管理有限公司	69,794.83	58,014.21
豫健生物医药集团有限公司	67,715.83	58,014.21
中豫绿发（上海）实业有限公司	48,698.38	41,214.23



项目名称	年末余额	年初余额
河南省豫资振兴乡村建设发展有限公司	2,370.82	36,792.43
河南朴和咨询有限公司	-	29,231.88
河南中豫产业投资集团有限公司	135,079.19	-
河南省中豫低空经济有限公司	105,398.54	-
其他流动负债：		
河南中豫洛阳建设发展有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
中原豫资投资控股集团有限公司	10,811,111.11	10,811,111.11
租赁负债：		
棕榈盛城投资有限公司	31,152.58	442,517.89
一年内到期的非流动负债：		
棕榈盛城投资有限公司	347,098.70	333,005.43

十、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

(1) 棕榈生态城镇发展股份有限公司于 2018 年 6 月 20 日与桂林银行股份有限公司阳朔支行（债权人）签订最高额保证合同，保证范围为桂林棕榈文化旅游投资有限公司与债权人在 2018 年 6 月 2 日至 2026 年 6 月 11 日签订的借款合同项下的借款本金 35,000.00 万元（最高限额）及对应利息、罚息及实现债权的费用等，保证方式为连带责任保证，保证期间为自本合同生效之日（2018 年 6 月 20 日）起至被担保的主债权履行期（2018 年 9 月 29 日至 2026 年 6 月 11 日）届满之日后两年止。截至 2025 年 12 月 31 日，该合同项下借款余额 29,820.00 万元。

(2) 棕榈生态城镇发展股份有限公司于 2020 年 10 月 12 日、2022 年 11 月 22 日分别与河南省中豫小镇建设管理有限公司（债权人）签订保证合同及补充协议，保证范围为重庆棕豫文化旅游发展有限公司与债权人签订的借款合同项下的借款本金 5,100.00 万元及对应利息、罚息及实现债权的费用等，保证方式为不可撤销的连带责任保证，保证期间为自本合同生效之日起至被担保的主债权履行期（2020 年 10 月 19 日至 2025 年 1 月 13 日）届满之日后三年止。截至 2025 年 12 月 31 日，该合同项下借款余额 1,133.70 万元。

(3) 棕榈生态城镇发展股份有限公司与河南省中豫小镇建设管理有限公司（债权人，曾用名：河南省中豫文旅投资有限公司）签订保证合同，保证范围为棕榈盛城投资有限公司与债权人签订的借款合同项下的借款本金 3,000.00 万元及对应利息、罚息及实现债权的费用等，保证方式为不可撤销的连带责任保证，保证期间为自本合同生效之日起至被担保的主债权履行期（2020 年 10 月 19



日至 2024 年 2 月 29 日)届满之日后三年止。截至 2025 年 12 月 31 日,该合同项下借款余额 3,000.00 万元。

(4) 棕榈生态城镇发展股份有限公司于 2023 年 12 月 26 日与河南省豫资保障房管理运营有限公司(债权人)签订保证合同,保证范围为棕榈盛城投资有限公司与债权人签订的借款合同项下借款本金 37,687.53 万元及对应利息、罚息及实现债权的费用等,保证方式为连带责任保证,保证期间为被担保的主债权履行期(2023 年 12 月 13 日至 2024 年 12 月 12 日)届满之日起两年。截至 2025 年 12 月 31 日,该合同项下借款余额 36,329.04 万元。

(5) 棕榈生态城镇发展股份有限公司、棕榈盛城投资有限公司、广东华银集团有限公司于 2024 年 11 月 13 日与梅州农村商业银行股份有限公司签订保证担保合同,保证范围为梅州市棕榈华银文化旅游发展有限公司与债权人签订的借款合同项下的借款本金 6,370.00 万元及对应利息、罚息及实现债权的费用等,保证方式为不可撤销的连带责任保证,保证期间为被担保的主债权履行期(2024 年 11 月 13 日至 2027 年 11 月 12 日)届满之日起三年。截至 2025 年 12 月 31 日,该合同项下借款余额 6,270.00 万元。

(6) 棕榈生态城镇发展股份有限公司、棕榈盛城投资有限公司、广东华银集团有限公司、梅州市棕榈华银文化旅游发展有限公司于 2024 年 11 月 25 日与梅州农村商业银行股份有限公司签订保证担保合同,保证范围为梅州市棕银华景文化旅游发展有限公司与债权人签订的借款合同项下的借款本金 880.00 万元及对应利息、罚息及实现债权的费用等,保证方式为不可撤销的连带责任保证,保证期间为被担保的主债权履行期(2024 年 11 月 25 日至 2027 年 11 月 24 日)届满之日起三年。截至 2025 年 12 月 31 日,该合同项下借款余额 830.00 万元。

(7) 棕榈生态城镇发展股份有限公司于 2019 年 8 月 27 日与中国农业发展银行上饶县支行(债权人)签订保证合同,保证范围为上饶市棕远生态环境有限公司与债权人签订的借款合同项下的借款本金 75,248.60 万元及对应利息、罚息及实现债权的费用等,保证方式为连带责任保证,保证期间为被担保的主债权履行期(2019 年 8 月 30 日至 2034 年 8 月 26 日)届满之次日起三年。截至 2025 年 12 月 31 日,该合同项下借款余额 51,110.94 万元。

2、或有事项

棕榈生态城镇发展股份有限公司未决诉讼情况:主诉金额 429,894.31 万元,涉及诉讼事项 228 个;被诉金额 97,150.17 万元,涉及诉讼事项 142 个。

十一、资产负债表日后事项



截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

我们提请财务报表使用者关注，棕榈生态城镇发展股份有限公司（证券代码：002431，证券简称：ST 棕榈）2025 年度财务报表由大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大信审字[2026]第 16-00021 号审计报告。该报告为带持续经营重大不确定性段落的无保留意见。

导致该意见的事项主要为：棕榈股份最近三个会计年度（2023 年至 2025 年）扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且 2025 年 12 月 31 日资产负债率较高、流动负债高于流动资产，存在可能导致对其持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。基于上述审计意见及财务指标情况，深圳证券交易所自 2026 年 4 月 28 日起对该公司股票实施其他风险警示（ST）。

十三、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）按账龄披露应收账款

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	13,477,662.90	180,000.00
1 至 2 年	7,305,898.31	-
2 至 3 年	876,588.59	-
3 至 4 年	-	-
4 至 5 年	-	-
5 年以上	-	-
小计	21,660,149.80	180,000.00
减：坏账准备	33,324.85	-
合计	21,626,824.95	180,000.00

（2）按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1. 根据信用风险单独测试并单项计提信用减值损失的应收账款	-	-	-	-	-
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	21,660,149.80	100.00	33,324.85	0.15	21,626,824.95
其中：账龄组合	666,496.93	3.08	33,324.85	5.00	633,172.08
低风险组合	20,993,652.87	96.92	-	-	20,993,652.87



合计	21,660,149.80	100.00	33,324.85	0.15	21,626,824.95
----	---------------	--------	-----------	------	---------------

(续表)：

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1. 根据信用风险单独测试并单项计提信用减值损失的应收账款	-	-	-	-	-
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	180,000.00	100.00	-	-	180,000.00
其中：账龄组合	-	-	-	-	-
低风险组合	180,000.00	100.00	-	-	180,000.00
合计	180,000.00	100.00	/	/	180,000.00

①根据信用风险单独测试并单项计提信用减值损失的应收账款

无

②按信用风险特征划分的账龄组合

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	666,496.93	33,324.85	5.00
1 至 2 年	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-
3 至 4 年	-	-	-
4 至 5 年	-	-	-
5 年以上	-	-	-
合计	666,496.93	33,324.85	/

(续表)：

账龄	年初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	-	-	-
1 至 2 年	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-
3 至 4 年	-	-	-



账龄	年初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
4 至 5 年	-	-	-
5 年以上	-	-	-
合计	/	/	/

注：本年无收回或转回金额重要的坏账准备

(3) 按欠款方归集的大额的应收账款情况

单位名称	年末余额	账龄	占应收账款余额合计数的比例 (%)	坏账准备余额
长垣县城投保障房管理运营有限公司	4,601,812.32	1 年以内、1 至 2 年	21.25	-
宁陵县公租房管理运营有限公司	4,099,847.94	1 年以内、1 至 2 年	18.93	-
淇县城市保障房建设管理运营有限公司	2,519,022.95	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年	11.63	-
遂平县房城保障房运营管理有限公司	1,500,575.66	1 年以内	6.93	-
民权县豫资保障房管理运营有限公司	1,433,005.32	1 年以内	6.62	-
合计	14,154,264.19	/	65.36	/

(4) 本报告期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(5) 本报告期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债。

2、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	-	-
应收股利	2,191,500.00	2,191,500.00
其他应收款	6,257,568,240.73	4,762,071,775.27
合计	6,259,759,740.73	4,764,263,275.27

(1) 应收股利

项目	年末余额	年初余额
河南省中豫金股权投资管理有限公司	2,191,500.00	2,191,500.00
小计	2,191,500.00	2,191,500.00



减：坏账准备	-	-
合计	2,191,500.00	2,191,500.00

(2) 其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	4,515,881,581.83	3,346,605,217.74
1 至 2 年	420,574,061.26	1,321,563,531.05
2 至 3 年	1,232,309,575.16	6,101,492.48
3 至 4 年	1,001,492.48	1,530.00
4 至 5 年	1,530.00	87,800,004.00
5 年以上	87,800,000.00	-
小计	6,257,568,240.73	4,762,071,775.27
减：坏账准备	-	-
合计	6,257,568,240.73	4,762,071,775.27

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1. 按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
2. 按信用风险特征组合计提坏账准备	6,257,568,240.73	100.00	-	-	6,257,568,240.73
其中：					
账龄组合	-	-	-	-	-
低风险组合	6,257,568,240.73	100.00	-	-	6,257,568,240.73
合计	6,257,568,240.73	100.00	/	/	6,257,568,240.73

(续表)：

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1. 按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
2. 按信用风险特征组合计提坏账准备	4,762,071,775.27	100.00	-	-	4,762,071,775.27



其中：					
账龄组合	-	-	-	-	-
低风险组合	4,762,071,775.27	100.00	-	-	4,762,071,775.27
合计	4,762,071,775.27	100.00	/	/	4,762,071,775.27

①按信用风险特征划分的低风险组合

账龄	年末余额		
	其他应收项	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	4,515,881,581.83	-	-
1 至 2 年	420,574,061.26	-	-
2 至 3 年	1,232,309,575.16	-	-
3 至 4 年	1,001,492.48	-	-
4 至 5 年	1,530.00	-	-
5 年以上	87,800,000.00	-	-
合计	6,257,568,240.73	/	/

(续表)：

账龄	年初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	3,346,605,217.74	-	-
1 至 2 年	1,321,563,531.05	-	-
2 至 3 年	6,101,492.48	-	-
3 至 4 年	1,530.00	-	-
4 至 5 年	87,800,004.00	-	-
5 年以上	-	-	-
合计	4,762,071,775.27	/	/

(3) 坏账准备计提情况

无

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

无

(5) 其他应收款项按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
借款本金及利息	6,219,051,848.05	4,653,380,381.06
押金及保证金	38,268,829.17	108,520,754.94



款项性质	年末余额	年初余额
备用金	11,526.96	1,496.48
社保	118,390.30	115,650.35
其他	117,646.25	53,492.44
合计	6,257,568,240.73	4,762,071,775.27

(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	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
棕榈生态城镇发展股份有限公司	借款本金及利息、其他	3,237,361,815.19	1 年以内、1 至 2 年	51.74	-
棕榈盛城投资有限公司	借款本金及利息	1,412,644,132.25	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年	22.57	-
河南省豫资青年人才公寓置业有限公司	借款本金及利息	1,316,000,000.00	1 年以内、1 至 2 年	21.03	-
棕榈实业（广州）有限公司	借款本金及利息	93,141,166.67	1 年以内，5 年以上	1.49	-
中原信托有限公司	押金及保证金、借款本金及利息	80,372,100.75	1 年以内	1.28	-
合计	/	6,139,519,214.86	/	98.11	/

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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	其他权益变动
一、子公司						
河南省豫资青年人才公寓置业有限公司	3,883,930,000.00	-	-	-	-	-
舞阳县新阳公共住房建设投资有限公司	3,500,000.00	-	-	-	-	-
宁陵县公租房管理运营有限公司	500,000.00	-	-	-	-	-
棕榈生态城镇发展股份有限公司	1,778,102,981.92	-	-	-	-	-
河南省豫资物业发展有限公司	127,000,000.00	-	-	-	-	-



被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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	其他权益变动
司						
淇县城市保障房建设管理运营有限公司	1,000,000.00		-	-	-	-
卫辉市豫卫投资有限公司	500,000.00	-	-	-	-	-
长垣县城投保障房管理运营有限公司	500,000.00	-	-	-	-	-
棕榈实业（广州）有限公司	3,203,527.23	-	-	-	-	-
新蔡县豫资城安运营管理有限公司	500,000.00	-	-	-	-	-
民权县豫资保障房管理运营有限公司	500,000.00	-	-	-	-	-
禹州市豫资保障房管理运营有限公司	500,000.00	-	-	-	-	-
兰考县豫资建设发展有限公司	500,000.00	-	-	-	-	-
遂平县房城保障房运营管理有限公司	500,000.00	-	-	-	-	-
确山县豫资城市建设开发有限公司	500,000.00	-	-	-	-	-
睢县豫资城乡建设发展有限公司	39,541,429.75	-	-	-	-	-
濮阳豫开百城建设有限公司	2,403,606,878.57	-	-	-	-	-
遂平县新开城建投资有限公司	5,605,521.18	-	-	-	-	-
范县豫资汇源有限公司	806,317,069.95	-	-	-	-	-
新乡生态城建投资有限公司	1,129,238,652.50	-	-	-	-	-
河南省豫资农	9,077,197.82	-	-	-	-	-



被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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	其他权益变动
服科技有限公司						
成都棕旅商业运营管理有限公司	12,508,100.00	-	-	-	-	-
广州棕发商业运营管理有限公司	63,179,100.00	-	-	-	-	-
广州棕榈商业运营管理有限公司	61,584,900.00	-	-	-	-	-
广州棕盈商业运营管理有限公司	63,893,200.00	-	-	-	-	-
上海综合商业经营管理有限公司	30,748,500.00	-	-	-	-	-
海口棕榈商业运营管理有限公司	22,662,400.00	-	-	-	-	-
河南王城投资控股集团有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-
河南省豫资云漫湖运营管理有限公司	360,000.00	7,800,000.00	-	-	-	-
小计	10,499,559,458.92	7,800,000.00	/	/	/	/
二、联营企业						
河南省豫资振兴乡村建设发展有限公司	20,336,855.72	-	-	1,354,515.61	-	-
河南中豫资产经营管理有限公司	10,605,576.02	212,000,000.00	-	10,976,178.95	-	-
南乐县豫资城乡建设发展有限公司	43,414,499.66	-	-	-1,218,408.06	-	-
河南豫资芯鑫实业有限公司	3,039,294.36	-	-	25,230.50	-	-
棕榈豫资商业发展有限公司	4,760,208.26	7,200,000.00	-	-1,267,262.95	-	-
小计	82,156,434.02	219,200,000.00	/	9,870,254.05	/	/



被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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	其他权益变动
合计	10,581,715,892.94	227,000,000.00	/	9,870,254.05	/	/

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、子公司					
河南省豫资青年人才公寓置业有限公司	-	-	-	3,883,930,000.00	-
舞阳县新阳公共住房建设投资有限公司	-	-	-	3,500,000.00	-
宁陵县公租房管理运营有限公司	-	-	-	500,000.00	-
棕榈生态城镇发展股份有限公司	-	-	-	1,778,102,981.92	-
河南省豫资物业发展有限公司	-	-	-	127,000,000.00	-
淇县城市保障房建设管理运营有限公司	-	-	-	1,000,000.00	-
卫辉市豫卫投资有限公司	-	-	-	500,000.00	-
长垣县城投保障房管理运营有限公司	-	-	-	500,000.00	-
棕榈实业（广州）有限公司	-	-	-	3,203,527.23	-
新蔡县豫资城安运营管理有限公司	-	-	-	500,000.00	-
民权县豫资保障房管理运营有限公司	-	-	-	500,000.00	-
禹州市豫资保障房管理运营有限公司	-	-	-	500,000.00	-
兰考县豫资建设发展有限公司	-	-	-	500,000.00	-
遂平县房城保障房运营管理有限公司	-	-	-	500,000.00	-
确山县豫资城市建设开发有限公司	-	-	-	500,000.00	-
睢县豫资城乡建设发展有限公司	-	-	-	39,541,429.75	-
濮阳豫开百城建设有限公司	-	-	-	2,403,606,878.57	-
遂平县新开城建投资有限公司	-	-	-	5,605,521.18	-
范县豫资汇源有限公司	-	-	-	806,317,069.95	-
新乡生态城建设投资有限公司	-	-	-	1,129,238,652.50	-
河南省豫资农服科技有限公司	-	-	-	9,077,197.82	-



被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备 年末余额
	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值准备	其他		
成都棕旅商业运营管理有限公司	-	-	-	12,508,100.00	-
广州棕发商业运营管理有限公司	-	-	-	63,179,100.00	-
广州棕榈商业运营管理有限公司	-	-	-	61,584,900.00	-
广州棕盈商业运营管理有限公司	-	-	-	63,893,200.00	-
上海综合商业经营管理有限公司	-	-	-	30,748,500.00	-
海口棕榈商业运营管理有限公司	-	-	-	22,662,400.00	-
河南王城投资控股集团有限公司	-	-	-	50,000,000.00	-
河南省豫资云漫湖运营管理有限公司	-	-	-	8,160,000.00	-
小计	-	-	-	10,507,359,458.92	-
二、联营企业					
河南省豫资振兴乡村建设发展有限公司	-	-	-	21,691,371.33	-
河南中豫资产经营管理有限公司	193,713.28	-	-	233,388,041.69	-
南乐县豫资城乡建设发展有限公司	-	-	-	42,196,091.60	-
河南豫资芯鑫实业有限公司	-	-	-	3,064,524.86	-
棕榈豫资商业发展有限公司	-	-	-	10,692,945.31	-
小计	193,713.28	-	-	311,032,974.79	-
合计	193,713.28	/	/	10,818,392,433.71	/

4、营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	437,012,354.56	257,583,599.51	403,426,987.65	179,886,014.21
其他业务	-	-	-	-
合计	437,012,354.56	257,583,599.51	403,426,987.65	179,886,014.21

(1) 主营业务—按性质分类

分类	本年发生额		上年发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
利息收入	382,705,359.46	239,950,857.69	351,943,701.23	163,317,771.65
服务收入	16,498,085.22	2,923,818.85	17,336,893.33	930,513.89



分类	本年发生额		上年发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
租赁收入	37,808,909.88	14,708,922.97	34,146,393.09	15,637,728.67
合计	437,012,354.56	257,583,599.51	403,426,987.65	179,886,014.21

5、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	9,870,254.05	-3,665,166.99
成本法核算的长期股权投资收益	126,388.89	-
债权投资持有期间取得的利息收入	36,389,900.81	7,751,117.15
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	27,465,231.98	24,869,249.29
合计	73,851,775.73	28,955,199.45



(此页无正文，为《河南省豫资保障房管理运营有限公司 2025 年合并财务报表附注》之签章页)

河南省豫资保障房管理运营有限公司

2026 年 04 月 29 日





营业执照

(副本)(6-1)

统一社会信用代码

91110102089698790Q



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

名称 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 2140 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013 年 12 月 13 日

执行事务合伙人 胡柏和

主要经营场所

北京市西城区西直门外大街 112 号十层
1001

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，具体经营项目以相
关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；企业
管理咨询；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）。（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。）

登记机关



2025 年 12 月 01 日

证书序号: 0014470

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
 二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 胡柏和

主任会计师:

经营场所: 北京市西城区西直门外大街112号十层1001

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000162

批准执业文号: 京财会许可〔2013〕0083号

批准执业日期: 2013年12月11日



 THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
 中国注册会计师协会

注册编号: 110001620224
 No. of Certificate
 批准注册协会: 河南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2015 年 05 月 27 日
 Date of Issuance



 2016年3月30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.

姓名: 宋伟杰
 Full name
 性别: 男
 Sex
 出生日期: 1985-05-06
 Date of Birth
 工作单位: 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 Working unit
 身份证号码: 410222198505063659
 Identity card No.



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.

姓名: 宋伟杰
 注册编号: 110001620224

姓名: 宋伟杰
 Full name
 性别: 男
 Sex
 出生日期: 1985-05-06
 Date of Birth
 工作单位: 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
 Working unit
 身份证号码: 410222198505063659
 Identity card No.

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.

2023年12月25日
 2023-12-25

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 to

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
 同意调入
 Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2023年12月25日
 2023-12-25

2023年12月25日
 2023-12-25

2023年12月25日
 2023-12-25



姓名	张娜娜
性别	女
出生日期	1995-08-26
工作单位	中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所
身份证号码	410881199508263549
Identity card No.	



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: 110001620507
No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2023 年 07 月 25 日
Date of Issuance /y /m /d

张娜娜 110001620507

年 月 日
/y /m /d