



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

审计报告

AUDIT REPORT

襄阳市住房投资有限公司
2024 年度财务报表审计

中国·北京
BEIJING CHINA

目 录

一、审计报告	1
二、已审财务报表	
1. 合并资产负债表	4
2. 合并利润表	6
3. 合并现金流量表	7
4. 合并所有者权益变动表	8
5. 资产负债表	9
6. 利润表	11
7. 现金流量表	12
8. 所有者权益变动表	13
9. 财务报表附注	14

审计报告

中审亚太审字(2025)003709 号

襄阳市住房投资有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了襄阳市住房投资有限公司（以下简称襄阳住房公司）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2024 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了襄阳住房公司 2024 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2024 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

襄阳住房公司管理层（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，管理层负责评估襄阳住房公司的持续经营能力，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襄阳住房公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督襄阳住房公司的财务报告过程。



四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，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，就可能导致对襄阳住房公司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襄阳住房公司不能持续经营。

(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) 就襄阳住房公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟



通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

（盖章）

中国注册会计师：张闰生

（项目合伙人）（签名并盖章）



中国注册会计师：江玉琴

（签名并盖章）



中国·北京

二〇二五年四月二十三日



合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：襄阳市住房投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五、1	944,351,485.99	2,412,426,961.28
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	405,701,501.43	287,937,376.10
应收款项融资			
预付款项	五、3	389,593,841.50	419,886,987.03
其他应收款	五、4	1,125,474,318.70	1,256,701,800.25
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、5	40,122,825,864.67	39,373,332,816.56
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、6	4,270,707.88	2,167,999.06
流动资产合计		42,992,217,720.17	43,752,453,940.28
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、7	9,286,235.53	9,279,982.45
其他权益工具投资	五、8	15,000,000.00	15,000,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、9	19,626,804.67	20,133,463.18
固定资产	五、10	3,980,883,370.82	4,083,589,977.88
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、11	3,115,621.81	615,139.09
无形资产	五、12	536,874.28	715,832.37
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、13	92,676,396.21	64,949,350.93
其他非流动资产	五、14	409,744,290.00	
非流动资产合计		4,530,869,593.32	4,194,283,745.90
资产总计		47,523,087,313.49	47,946,737,686.18



合并资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：襄阳市住房投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	五、15	300,000,000.00	-
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、16	103,575,337.68	166,399,054.87
预收款项	五、17	1,768,687.01	500,583.92
合同负债	五、18	1,957,589,624.80	1,530,178,008.17
应付职工薪酬	五、19		
应交税费	五、20	168,770,885.12	109,881,860.26
其他应付款	五、21	10,077,875,937.72	9,801,857,472.96
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、22	1,773,825,973.31	1,940,703,532.03
其他流动负债	五、23	163,602,521.71	125,990,525.85
流动负债合计		14,547,008,967.35	13,675,511,038.06
非流动负债：			
长期借款	五、24	14,135,125,041.86	14,745,988,575.10
应付债券	五、25	3,996,288,557.22	4,991,802,525.46
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、26	1,137,503.00	
长期应付款	五、27	1,165,000,000.00	900,000,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	五、13	778,905.45	153,784.77
其他非流动负债	五、28	1,677,426,732.95	1,745,504,125.38
非流动负债合计		20,975,756,740.48	22,383,449,010.71
负债合计		35,522,765,707.83	36,058,960,048.77
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、29	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、30	5,091,871,256.22	5,091,871,256.22
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、31	189,419,235.98	176,467,899.62
未分配利润	五、32	1,671,615,646.72	1,571,344,086.13
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		11,952,906,138.92	11,839,683,241.97
少数股东权益		47,415,466.74	48,094,395.44
所有者权益（或股东权益）合计		12,000,321,605.66	11,887,777,637.41
负债和所有者权益（或股东权益）总计		47,523,087,313.49	47,946,737,686.18

载于第14页至第67页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第13页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并利润表

2024年度

编制单位：襄阳市住房投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,666,193,243.87	1,716,731,801.59
其中：营业收入	五、33	1,666,193,243.87	1,716,731,801.59
二、营业总成本		1,905,202,917.77	1,714,988,579.23
其中：营业成本	五、33	1,747,849,231.99	1,548,081,124.71
税金及附加	五、34	20,792,697.40	45,038,217.12
销售费用	五、35	1,638,587.37	4,892,298.74
管理费用	五、36	122,554,853.33	119,658,723.59
研发费用			
财务费用	五、37	12,367,547.68	-2,681,784.93
其中：利息费用		14,566,033.89	
利息收入		2,889,165.30	3,407,085.14
加：其他收益	五、38	434,073,587.00	137,410,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	五、39	6,253.08	408.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		6,253.08	408.65
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、40	-109,460,635.18	36,458,125.39
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		85,609,531.00	175,611,756.40
加：营业外收入	五、41	44,589.08	737,972.17
减：营业外支出	五、42	212,076.43	590,971.82
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		85,442,043.65	175,758,756.75
减：所得税费用	五、43	-27,101,924.60	11,003,993.84
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		112,543,968.25	164,754,762.91
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		112,543,968.25	164,754,762.91
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）		113,222,896.95	162,166,458.20
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-678,928.70	2,588,304.71
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-	-
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		112,543,968.25	164,754,762.91
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		113,222,896.95	162,166,458.20
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-678,928.70	2,588,304.71
八、每股收益			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

载于第14页至第67页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第13页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并现金流量表

2024年度

编制单位：襄阳市住房投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,990,279,966.90	2,119,387,009.25
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	五、44	436,994,277.63	4,720,973,951.17
经营活动现金流入小计		2,427,274,244.53	6,840,360,960.42
购买商品、接受劳务支付的现金		1,289,028,603.68	2,815,406,439.28
支付给职工以及为职工支付的现金		12,555,467.57	25,663,454.43
支付的各项税费		19,320,126.39	44,784,949.91
支付其他与经营活动有关的现金	五、44	408,904,267.73	5,713,244.36
经营活动现金流出小计		1,729,808,465.37	2,891,568,087.98
经营活动产生的现金流量净额		697,465,779.16	3,948,792,872.44
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,428,553.11	22,698,670.27
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,428,553.11	22,698,670.27
投资活动产生的现金流量净额		-2,428,553.11	-22,698,670.27
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		4,661,800,000.00	2,145,344,992.20
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,661,800,000.00	2,145,344,992.20
偿还债务支付的现金		5,871,883,531.62	4,112,949,375.66
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		946,999,169.72	1,039,033,804.24
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		4,030,000.00	
筹资活动现金流出小计		6,822,912,701.34	5,151,983,179.90
筹资活动产生的现金流量净额		-2,161,112,701.34	-3,006,638,187.70
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		-1,466,075,475.29	919,456,014.47
加：期初现金及现金等价物余额		2,407,926,961.28	1,488,470,946.81
六、期末现金及现金等价物余额		941,851,485.99	2,407,926,961.28

载于第14页至第67页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第13页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

付强

主管会计工作负责人：

黄婷婷

会计机构负责人：张鹏





合并所有者权益变动表
2024年度

编制单位：襄阳佳房投资有限公司

金额单位：人民币元

归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
项	实收资本(或股本)	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计			
		优先股	永续债											其他
一、期初余额	5,000,000.00			5,091,871,256.22				176,467,899.62	1,571,344,086.13		11,839,683,241.97	48,094,395.44	11,887,777,637.41	
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年年年初余额	5,000,000.00			5,091,871,256.22				176,467,899.62	1,571,344,086.13		11,839,683,241.97	48,094,395.44	11,887,777,637.41	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								12,951,336.36	100,271,560.59		113,222,896.95	-678,928.70	112,543,968.25	
（一）综合收益总额									113,222,896.95		113,222,896.95	-678,928.70	112,543,968.25	
（二）股东权益投入和减少资本														
1. 股东投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入股东权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配								12,951,336.36	-12,951,336.36					
1. 提取盈余公积								12,951,336.36	-12,951,336.36					
2. 对所有者（或股东）的分配														
3. 其他														
（四）股东权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	5,000,000.00			5,091,871,256.22				189,419,235.98	1,671,615,646.72		11,952,906,138.92	47,415,466.74	12,000,321,605.66	

截至第14页至第67页的财务报表附注是本报表的组成部分

第4页至第13页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

黄婧婧 张迪



合并所有者权益变动表（续）
2024年度

编制单位：襄阳市住房投资有限公司

金额单位：人民币元

项	上年金额									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本（或股本）	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计
一、期初余额	5,000,000,000.00		5,082,562,419.26				160,643,993.43	1,425,001,534.12		11,668,207,946.81
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年年初余额	5,000,000,000.00		5,082,562,419.26				160,643,993.43	1,425,001,534.12		11,668,207,946.81
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			9,308,836.96				15,823,906.19	146,342,552.01		171,475,295.16
（一）综合收益总额								162,166,458.20		162,166,458.20
（二）股东权益投入和减少资本			9,308,836.96							9,308,836.96
1. 股东投入的普通股			9,308,836.96							9,308,836.96
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							15,823,906.19	-15,823,906.19		
1. 提取盈余公积							15,823,906.19	-15,823,906.19		
2. 对所有者（或股东）的分配										
3. 其他										
（四）股东权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	5,000,000,000.00		5,091,871,256.22				176,467,899.62	1,571,344,086.13		11,839,683,241.97
少数股东权益										48,094,395.44
所有者权益合计										11,887,777,637.41

载于第14页至第67页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

至第13页的财务报表由以下人士签署：

表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

黄婷婷

8-2

资产负债表

2024年12月31日

编制单位：襄阳市住房投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		790,992,389.87	2,251,609,758.92
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十、1	403,159,146.05	286,532,318.15
应收款项融资			
预付款项		267,311,923.54	377,643,741.54
其他应收款	十、2	3,146,025,851.20	3,402,495,880.64
其中：应收利息			
应收股利			
存货		32,255,324,805.66	32,077,122,341.00
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		-	1,806,607.29
流动资产合计		36,862,814,116.32	38,397,210,647.54
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十、3	2,419,286,235.53	1,919,279,982.45
其他权益工具投资		15,000,000.00	15,000,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		3,980,883,370.82	4,083,589,977.83
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		3,115,621.81	615,139.09
无形资产		536,874.28	715,832.37
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		92,587,134.99	64,914,083.51
其他非流动资产		409,744,290.00	
非流动资产合计		6,921,153,527.43	6,084,115,015.30
资产总计		43,783,967,643.75	44,481,325,662.84



资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：襄阳市住房投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		103,575,337.68	166,399,054.87
预收款项		1,569,767.16	223,136.92
合同负债		1,957,589,624.80	1,530,178,008.17
应付职工薪酬			
应交税费		168,574,239.44	109,832,274.33
其他应付款		10,930,523,077.10	10,716,516,806.14
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		1,406,836,988.69	1,588,996,532.03
其他流动负债		163,602,521.71	125,990,525.85
流动负债合计		14,732,271,556.58	14,238,136,338.31
非流动负债：			
长期借款		10,887,547,634.20	11,636,725,498.20
应付债券		3,996,288,557.22	4,991,802,525.46
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		1,137,503.00	-
长期应付款		1,165,000,000.00	900,000,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		778,905.45	153,784.77
其他非流动负债		1,015,926,732.95	859,004,125.38
非流动负债合计		17,066,679,332.82	18,387,685,933.81
负债合计		31,798,950,889.40	32,625,822,272.12
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		5,090,819,532.93	5,090,819,532.93
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		189,419,235.98	176,467,899.62
未分配利润		1,704,777,985.44	1,588,215,958.17
所有者权益（或股东权益）合计		11,985,016,754.35	11,855,503,390.72
负债和所有者权益（或股东权益）总计		43,783,967,643.75	44,481,325,662.84

载于第14页至第67页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第13页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

付佳

主管会计工作负责人：

黄婷婷

会计机构负责人：

张继





利润表
2024年度

编制单位：襄阳市住房投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	十、4	1,664,235,947.97	1,713,486,902.33
减：营业成本	十、4	1,746,995,905.47	1,544,141,030.86
税金及附加		20,389,984.79	44,320,750.59
销售费用		1,638,587.37	4,858,278.74
管理费用		119,460,342.01	115,190,223.95
研发费用			
财务费用		-2,060,202.76	-2,611,797.69
其中：利息费用			
利息收入		2,745,219.97	3,328,524.68
加：其他收益		434,060,000.00	137,410,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	十、5	6,253.08	408.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		6,253.08	408.65
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-109,244,659.99	19,994,136.81
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）		102,632,924.18	164,992,961.34
加：营业外收入		44,585.08	725,069.12
减：营业外支出		212,076.43	590,971.82
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		102,465,432.83	165,127,058.64
减：所得税费用		-27,047,930.80	6,887,996.70
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		129,513,363.63	158,239,061.94
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		129,513,363.63	158,239,061.94
（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		129,513,363.63	158,239,061.94

载于第14页至第67页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第13页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

付佳

主管会计工作负责人：

黄娟娟

会计机构负责人：

张世才



现金流量表

2024年度

编制单位：襄阳市住房投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,989,374,989.22	2,005,230,217.83
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		436,836,741.30	4,082,280,682.94
经营活动现金流入小计		2,426,211,730.52	6,087,510,900.77
购买商品、接受劳务支付的现金		1,252,700,062.96	2,579,450,774.64
支付给职工以及为职工支付的现金		10,046,373.33	22,183,484.54
支付的各项税费		19,021,893.68	44,076,354.60
支付其他与经营活动有关的现金		219,349,937.01	4,803,466.54
经营活动现金流出小计		1,501,118,266.98	2,650,514,080.32
经营活动产生的现金流量净额		925,093,463.54	3,436,996,820.45
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,428,553.11	1,672,255.91
投资支付的现金		150,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		152,428,553.11	1,672,255.91
投资活动产生的现金流量净额		-152,428,553.11	-1,672,255.91
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,846,500,000.00	2,145,344,992.20
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,846,500,000.00	2,145,344,992.20
偿还债务支付的现金		5,285,729,847.00	3,778,793,991.04
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		788,022,432.48	883,477,095.97
支付其他与筹资活动有关的现金		4,030,000.00	
筹资活动现金流出小计		6,077,782,279.48	4,662,271,087.01
筹资活动产生的现金流量净额		-2,231,282,279.48	-2,516,926,094.81
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		-1,458,617,369.05	918,398,469.73
加：期初现金及现金等价物余额		2,247,109,758.92	1,328,711,289.19
六、期末现金及现金等价物余额		788,492,389.87	2,247,109,758.92

载于第14页至第67页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第13页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

付佳

主管会计工作负责人：

黄婷婷

会计机构负责人：

张进子





所有者权益变动表
2024年度

编制单位：蚌埠市住房投资有限公司		本年金额										金额单位：人民币元
项目	实收资本（或股本）	优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	
一、期初余额	5,000,000,000.00				5,090,819,532.93				176,467,899.62	1,588,215,958.17	11,855,503,390.72	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	5,000,000,000.00	-	-	-	5,090,819,532.93				176,467,899.62	1,588,215,958.17	11,855,503,390.72	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	12,951,336.36	116,562,027.27	129,513,363.63	
（一）综合收益总额												
（二）股东权益投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积									12,951,336.36	-12,951,336.36		
2. 对所有者（或股东）的分配									12,951,336.36	-12,951,336.36		
3. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	5,000,000,000.00	-	-	-	5,090,819,532.93				189,419,235.98	1,704,777,985.44	11,985,016,754.35	

载于第14页至第67页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第13页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





所有者权益变动表 (续)

2024年度

编制单位: 襄阳恒康投资有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	上年金额										所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
		优先股	永续债	其他								
一、 期初余额	5,000,000,000.00				5,082,562,419.26				160,643,993.43	1,445,800,802.42	11,689,007,215.11	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年年初余额	5,000,000,000.00				5,082,562,419.26				160,643,993.43	1,445,800,802.42	11,689,007,215.11	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					8,257,113.67				15,823,906.19	142,415,155.75	166,496,175.61	
（一）综合收益总额												
（二）股东权益投入和减少资本					8,257,113.67				158,239,061.94		158,239,061.94	
1. 股东投入的普通股					8,257,113.67						8,257,113.67	
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									15,823,906.19	-15,823,906.19		
1. 提取盈余公积									15,823,906.19	-15,823,906.19		
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	5,000,000,000.00				5,090,819,532.93				176,467,899.62	1,588,215,958.17	11,855,503,390.72	

载于第14页至第67页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第13页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



黄婷

13-2

襄阳市住房投资有限公司

2024 年度财务报表附注

一、公司基本情况

1. 公司概况

襄阳市住房投资有限公司（以下称公司或本公司），成立于 2012 年 9 月 3 日，公司成立时注册资本 10,000.00 万元，系由襄阳市保障性住房建设管理中心、襄阳昭明城市综合开发公司共同出资组建的有限责任公司。2012 年 9 月 3 日，全体股东首次出资 2,000.00 万元，其中襄阳市保障性住房建设管理中心以货币出资 1,800.00 万元，占注册资本的 18.00%；襄阳昭明城市综合开发公司以货币出资 200.00 万元，占注册资本的 2.00%；该次出资业经湖北大信正则会计师事务所有限公司出具的鄂大信正则会验字【2012】101 号验资报告验证。

2012 年 12 月 31 日，根据襄阳市住房投资有限公司股东会决议，公司新增实收资本 4,950.00 万元，其中襄阳市保障性住房建设管理中心以货币出资 4,500.00 万元，襄阳昭明城市综合开发公司以货币出资 450.00 万元，增资后襄阳市保障性住房建设管理中心占注册资本的比例为 63.00%，襄阳昭明城市综合开发公司占注册资本的比例为 6.50%。该次增资业经湖北大信正则会计师事务所有限公司出具的鄂大信正则会验字【2012】153 号验资报告验证。

2013 年 9 月 23 日，根据襄阳市住房投资有限公司股东会决议，公司新增实收资本 3,050.00 万元，其中襄阳市保障性住房建设管理中心以货币出资 2,700.00 万元，襄阳昭明城市综合开发公司以货币出资 350.00 万元，增资后襄阳市保障性住房建设管理中心占注册资本的比例为 90.00%，襄阳昭明城市综合开发公司占注册资本的比例为 10.00%。该次增资业经湖北大信正则会计师事务所有限公司出具的鄂大信正则会验字【2013】116 号验资报告验证。

2013 年 12 月 27 日，根据襄阳市住房投资有限公司股东会决议，公司新增注册资本 7,500.00 万元，其中襄阳市保障性住房建设管理中心以货币出资 7,500.00 万元，增资后襄阳市保障性住房建设管理中心占注册资本的比例为 94.29%，襄阳昭明城市综合开发公司占注册资本的比例为 5.71%。该次增资业经湖北大信正则会计师事务所有限公司出具的鄂大信正则会验字【2013】143 号验资报告验证。

2014 年 12 月 24 日，根据襄阳市住房投资有限公司股东会决议，同意将襄阳昭明城市综合开发公司持有的本公司 5.71%股权转让给襄阳市保障性住房建设管理中心，同时公司注册资本由 17,500.00 万元增至 57,000.00 万元，襄阳市住房投资有限公司以货币增资 4,000.00 万元，以实物增资 35,500.00 万元，业经亚洲（北京）资产评估有限公司湖北分公司进行资产评估并出具京亚鄂评字【2014】013 号资产评估报告。增资后襄阳市住房投资有限公司持有本公司 100.00%股权，其中货币出资 21,500.00 万元，占比 37.72%，实物出资



35,500.00 万元，占比 62.28%。该次增资业经湖北大信正则会计师事务所有限公司出具的鄂大信正则会验字【2014】027 号验资报告验证。

2015 年 8 月 27 日，根据襄阳市住房投资有限公司股东决定，公司注册资本由 57,000.00 万元增至 92,000.00 万元，襄阳市保障性住房建设管理中心以实物增资 35,000.00 万元，业经湖北大信正则资产评估有限公司进行资产评估并出具鄂大信正则评咨字【2015】049 号资产评估报告。增资后襄阳市保障性住房建设管理中心持有本公司 100.00% 股权，其中货币出资 21,500.00 万元，占比 23.37%，实物出资 70,500.00 万元，占比 76.63%。该增资业经湖北大信正则会计师事务所有限公司出具的鄂大信正则会综验字【2015】028 号验资报告验证。

2015 年 11 月 27 日，根据襄阳市住房投资有限公司股东会决议，公司注册资本由 92,000.00 万元增至 126,000.00 万元，其中国发展基金有限公司以货币出资 34,000.00 万元。增资后襄阳市保障性住房建设管理中心占注册资本的比例为 73.02%，国发展基金有限公司占注册资本的比例为 26.98%。该增资业经湖北大信正则会计师事务所有限公司出具的鄂大信正则会验字【2015】013 号和鄂大信正则会验字【2015】014 号验资报告验证。

2017 年 12 月 20 日，根据襄阳市住房投资有限公司股东会决议，公司注册资本由 126,000.00 万元增至 176,000.00 万元，其中国发展基金有限公司以货币出资 50,000.00 万元。增资后襄阳市保障性住房建设管理中心占注册资本的比例为 52.27%，国发展基金有限公司占注册资本的比例为 47.73%。该增资业经湖北大信正则会计师事务所有限公司出具的鄂大信正则会综验字【2017】007 号验资报告验证。

2017 年 12 月 29 日，根据襄阳市人民政府襄政函【2017】173 号《市人民政府关于划转襄阳市住房投资有限公司国有股权的批复》将襄阳市保障性住房建设管理中心持有的襄阳市住房投资有限公司 9.2 亿元股权无偿划转至汉江国有资本投资集团有限公司。

2017 年 12 月 29 日，根据襄阳市住房投资有限公司股东会决议，公司注册资本由 176,000.00 万元增至 200,000.00 万元，其中汉江国有资本投资集团有限公司以货币出资 24,000.00 万元。增资后汉江国有资本投资集团有限公司占注册资本的比例为 58.00%，国发展基金有限公司占注册资本的比例为 42.00%。该增资业经湖北大信正则会计师事务所有限公司出具的鄂大信正则会综验字【2017】008 号验资报告验证。

2019 年，汉江国有资本投资集团有限公司回购国发展基金有限公司持有的本公司 8,810.00 万元股权，已付回购款 8,810.00 万元，回购后汉江国有资本投资集团有限公司出资 124,810.00 万元，占注册资本的比例为 62.41%，国发展基金有限公司出资 75,190.00 万元，占注册资本的比例为 37.60%。

2020 年，汉江国有资本投资集团有限公司回购国发展基金有限公司持有的本公司 2,010.00 万元股权，已付回购款 2,010.00 万元，回购后汉江国有资本投资集团有限公司出资 126,820.00 万元，占注册资本的比例为 63.41%，国发展基金有限公司出资 73,180.00 万元，占注册资本的比例为 36.59%。



2020 年 12 月, 根据襄阳市住房投资有限公司股东会决议, 公司注册资本由 200,000.00 万元增至 300,000.00 万元, 其中汉江国有资本投资集团有限公司出资 226,820.00 万元, 占注册资本的比例为 75.61%, 国开发展基金有限公司出资 73,180.00 万元, 占注册资本的比例为 24.39%。

2021 年 4 月 7 日, 公司法定代表人由刘关平变更为叶士昭。

2021 年 9 月, 汉江国有资本投资集团有限公司回购国开发展基金有限公司持有的本公司 1,660.00 万元股权, 已付回购款 1,660.00 万元, 回购后汉江国有资本投资集团有限公司出资 228,480.00 万元, 占注册资本的比例为 76.16%, 国开发展基金有限公司出资 71,520.00 万元, 占注册资本的比例为 23.84%。

2021 年 11 月, 汉江国有资本投资集团有限公司回购国开发展基金有限公司持有的本公司 350.00 万元股权, 已付回购款 350.00 万元, 回购后汉江国有资本投资集团有限公司出资 228,830.00 万元, 占注册资本的比例为 76.28%, 国开发展基金有限公司出资 71,170.00 万元, 占注册资本的比例为 23.72%。

2021 年 11 月, 根据襄阳市住房投资有限公司股东会决议, 汉江国有资本投资集团有限公司以债转股形式向襄阳市住房投资有限公司转增注册资本 20 亿元, 本次增资后注册资本变为 500,000.00 万元, 汉江国有资本投资集团有限公司出资 428,830.00 万元, 占注册资本的比例为 85.77%, 国开发展基金有限公司出资 71,170.00 万元, 占注册资本的比例为 14.23%。

2022 年 9 月, 汉江国有资本投资集团有限公司回购国开发展基金有限公司持有的本公司 1,660.00 万元股权, 已付回购款 1,660.00 万元, 回购后汉江国有资本投资集团有限公司出资 430,490.00 万元, 占注册资本的比例为 86.10%, 国开发展基金有限公司出资 69,510.00 万元, 占注册资本的比例为 13.90%。

2022 年 11 月, 汉江国有资本投资集团有限公司回购国开发展基金有限公司持有的本公司 350.00 万元股权, 已付回购款 350.00 万元, 回购后汉江国有资本投资集团有限公司出资 430,840.00 万元, 占注册资本的比例为 86.17%, 国开发展基金有限公司出资 69,160.00 万元, 占注册资本的比例为 13.83%。

2023 年 5 月, 汉江国有资本投资集团有限公司回购国开发展基金有限公司持有的本公司 6,800.00 万元股权, 已付回购款 6,800.00 万元; 2023 年 9 月, 汉江国有资本投资集团有限公司回购国开发展基金有限公司持有的本公司 1,660.00 万元股权, 已付回购款 1,660 万元; 2023 年 11 月, 汉江国有资本投资集团有限公司回购国开发展基金有限公司持有的本公司 350.00 万元股权, 已付回购款 350.00 万元, 回购后汉江国有资本投资集团有限公司出资 439,650.00 万元, 占注册资本的比例为 87.93%, 国开发展基金有限公司出资 60,350.00 万元, 占注册资本的比例为 12.07%。

2024 年 9 月, 汉江国有资本投资集团有限公司回购国开发展基金有限公司持有的本公司 1,660.00 万元股权, 已付回购款 1,660.00 万元; 2024 年 11 月, 汉江国有资本投资集团



有限公司回购国开发展基金有限公司持有的本公司 350.00 万元股权，已付回购款 350.00 万元，回购后汉江国有资本投资集团有限公司出资 441,660.00 万元，占注册资本的比例为 88.33%，国开发展基金有限公司出资 58,340.00 万元，占注册资本的比例为 11.67 %。

截止 2024 年 12 月 31 日，本公司注册资本为 500,000.00 万元，实收资本为 500,000.00 万元，其中：汉江国有资本投资集团有限公司出资 441,660.00 万元，持股比例 88.33%，国开发展基金有限公司出资 58,340.00 万元，占注册资本的比例为 11.67 %。

公司经营范围：对房地产业的投资；房地产开发、经营；城乡一体化建设、新型城镇化建设、保障性住房建设；二手房交易（不含鉴定和评估）；房屋建筑工程施工；住房租赁经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

公司注册地：襄阳市樊城区汉江路 21 号交通科技大楼 8 楼。

2. 合并财务报表范围及其变化情况

本公司 2024 年度纳入合并范围详见本附注“七、1. 在子公司中的权益”。本公司本期合并范围变化详见本附注“六、合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

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

2. 持续经营

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、重要会计政策和会计估计

本公司下列重要会计政策、会计估计根据企业会计准则制定。未提及的业务按企业会计准则中相关会计政策执行。

1. 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期合并及公



司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

2. 会计期间

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

3. 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。

4. 记账本位币

本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

同一控制下的企业合并，指参与合并的公司合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的企业合并。

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

公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，应当于发生时计入当期管理费用。与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，计入债务性工具的初始确认金额。

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

（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本附注“14. 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）。



6. 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。

公司为投资性主体合并范围包括本公司及为本公司的投资活动提供相关服务的子公司，其他子公司未纳入合并范围。

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。

同一控制下的吸收合并中，合并方在合并当期期末比较报表的编制应区别不同的情况，如果合并方在合并当期期末，仅需要编制个别财务报表、不需要编制合并财务报表的，合并方在编制前期比较报表时，无须对以前期间已经编制的比较报表进行调整；如果合并方在合并当期期末需要编制合并财务报表的，在编制前期比较合并财务报表时，应将吸收合并取得的被合并方前期有关财务状况、经营成果及现金流量等并入合并方前期合并财务报表。前期比较报表的具体编制原则比照同一控制下控股合并比较报表的编制。

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,详见本附注“14. 长期股权投资”或本附注“9. 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。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算,按照本附注“14. 长期股权投资权益法核算”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。

8. 现金及现金等价物的确定标准

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

9. 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。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）金融工具的分类

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。

（2）金融资产的确认和计量

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。

(3) 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。

(4) 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。

（5）金融负债终止确认

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。

（6）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。

（7）金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

(8) 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。

10. 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投资、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款等。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) 对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收款项、合同资产，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款和合同资产外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1：账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征
组合 2：其他组合	本组合评估信用级别较高的政府及政府部门、单位特定款项及合并范围内关联方作为信用风险特征

2) 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其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1：账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征
组合 2：其他组合	本组合评估信用级别较高的政府及政府部门、单位特



项目	确定组合的依据
	定款项及合并范围内关联方作为信用风险特征

11. 存货

(一) 存货的分类

本公司存货主要包括工程成本、开发产品等。

(二) 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完成之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时按个别认定法计价，领用或发出除开发成本和待开发土地以外的其他存货采用加权平均法确定其实际成本。

(三) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

在确定存货的可变现净值时，以取得的可靠证据为基础，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。

具体方法如下：①开发产品在正常经营过程中，以该开发产品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；②在建开发产品（在开发成本中核算）在正常经营过程中，以所建的开发产品的估计售价减去至完工时将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；③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，并与其相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。

(四) 存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制，每年至少盘点一次，盘盈及盘亏金额计入当年度损益。

12. 合同资产

(1) 合同资产的确认方法及标准

合同资产，是指本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本公司已向客户转移商品而拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向



客户收取对价的权利作为应收款项列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

（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，参照上述 10. 应收账款预期信用损失的确定方法进行确认。

会计处理方法，本公司在资产负债表日计算合同资产预期信用损失，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，本公司将其差额确认为减值损失，借记“资产减值损失”，贷记“合同资产减值准备”。相反，本公司将差额确认为减值利得，做相反的会计记录。本公司实际发生信用损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销的，根据批准的核销金额，借记“合同资产减值准备”，贷记“合同资产”。若核销金额大于已计提的损失准备，按其差额借记“资产减值损失”。

13. 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。

14. 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。

(1) 投资成本的确定

对于企业合并取得的长期股权投资，详见附注“5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”。

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

(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。

(3) 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。

(4) 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会



计期间对被投资单位的财务报表进行调整,并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易,投出或出售的资产不构成业务的,未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销,在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失,属于所转让资产减值损失的,不予以抵销。

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

(5) 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“6. 合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

采用权益法核算的长期股权投资,处置后的剩余股权仍采用权益法核算的,在处置时将原计入所有者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。

15. 投资性房地产

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

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出,如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量,则计入投资性房地产成本。其他后续支出,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“21. 长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时,按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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。

16. 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	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	5-70	0-5	1.36-20.00
机器设备	5-10	0-5	9.50-20.00
运输工具	5-10	0-5	9.50-20.00
电子及其他设备	3-5	0-5	19.00-33.33

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

详见附注“21. 长期资产减值”。

（4）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。

17. 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。



18. 使用权资产

使用权资产的确定方法及会计处理方法，参见本附注三、29. 租赁。

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。

19. 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自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法摊销，其中采砂权、采矿权根据每单位产量耗费的无形资产价值采用产量法摊销。

项目	预计使用寿命（年）	摊销方法
财务软件	5	直线法

使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

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



命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

详见附注四“21. 长期资产减值”。

20. 长期待摊费用

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

21. 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。

22. 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。

23. 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利。

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

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险。离职后福利计划包括设定提存计划。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。

24. 预计负债

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

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

25. 租赁负债

租赁负债的确认方法及会计处理方法，参见本附注三、29. 租赁。

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。

26. 收入

(1) 收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

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

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

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

1) 销售商品收入

本公司与客户之间的销售商品合同包含转让商品的履约义务，属于在某一时点履行履约义务。

销售产品收入确认需满足以下条件：本公司已根据合同约定将产品交付给客户且客户已接受该商品，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，商品所有权上的主要风险和报酬已转移，商品的法定所有权已转移。

2) 建造合同



本公司与客户之间的建造合同包含工程建设的履约义务,由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品,本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务,按照履约进度确认收入,履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法确定提供服务的履约进度。履约进度按已经完成的为履行合同实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。于资产负债表日,本公司对已完工或已完成劳务的进度进行重新估计,以使其能够反映履约情况的变化。

3) 租赁收入

租金收入在租期内按直线法平均确认。

4) 提供服务合同

本公司与客户之间的提供服务合同通常包含物业服务等履约义务,由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益,本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务,在服务提供期间平均分摊确认。

5) 房地产开发业务的收入

本公司房地产开发业务的收入于将物业的控制权转移给客户时确认。基于销售合同条款及适用于合同的法律规定,物业的控制权在某一时点转移。收入于客户获得实物所有权且本公司已获得现时收款权并很可能收回对价时确认。

27. 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。

(1) 政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的,才能予以确认:

- ①本公司能够满足政府补助所附条件;
- ②本公司能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量

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。



（3）政府补助确认时点

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）。

（4）政府补助的会计处理

①与资产相关的政府补助

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

②与收益相关的政府补助

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分情况按照以下规定进行会计处理：

用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

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

28. 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。

29. 租赁

租赁是指本公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

(1) 本公司作为承租人

①初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

②后续计量

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、16. 固定资产），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

③短期租赁和低价值资产租赁

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

(2) 本公司作为出租人

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



融资租赁以外的其他租赁。

①经营租赁

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

②融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

30. 重要会计政策、会计估计的变更

(1) 重要会计政策的变更

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
财政部于 2023 年 10 月 25 日发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会【2023】21 号），“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”、“关于售后租回交易的会计处理”的内容自 2024 年 1 月 1 日起施行。	无	0.00
财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会【2024】24 号），“关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量”、“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的内容自印发之日起施行	无	0.00

(2) 会计估计变更

本报告期内主要会计估计未发生变更。

四、税项

1. 主要税种及税率

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

五、合并财务报表主要项目注释

以下注释项目（含公司财务报表重要项目注释）除非特别指出，上年年末指 2023 年 12



月 31 日，期初指 2024 年 1 月 1 日，期末指 2024 年 12 月 31 日，本期指 2024 年度，上期指 2023 年度。

1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	941,851,485.99	2,407,926,961.28
其他货币资金	2,500,000.00	4,500,000.00
合计	944,351,485.99	2,412,426,961.28

2. 应收账款

(1) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	406,111,671.72	100.00	410,170.29	0.10	405,701,501.43
其中：组合 1	4,757,400.20	1.17	410,170.29	8.62	4,347,229.91
组合 2	401,354,271.52	98.83			401,354,271.52
合计	406,111,671.72	100.00	410,170.29	0.10	405,701,501.43

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	288,125,563.25	100.00	188,187.15	0.07	287,937,376.10
其中：组合 1	3,763,743.01	1.31	188,187.15	5.00	3,575,555.86
组合 2	284,361,820.24	98.69			284,361,820.24
合计	288,125,563.25	100.00	188,187.15	0.07	287,937,376.10

(2) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提						



组合计提	188,187.15	221,983.14				410,170.29
合计	188,187.15	221,983.14				410,170.29

(3) 按欠款方归集的期末余额重大的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	计提的坏账准备期末余额
襄阳市住房和城乡建设局	381,733,616.86	94.00	
襄阳市物业管理有限公司	6,187,186.95	1.52	
襄阳市住房保障运营管理有限公司	4,063,004.20	1.00	
襄阳汉江欣城置业有限公司	2,980,700.00	0.73	
襄阳市第一房产管理所	2,610,009.41	0.64	
合计	397,574,517.42	97.89	

3. 预付款项

(1) 按账龄列示

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	127,744,954.96	32.79	52,767,995.49	12.57
1 至 2 年			28,094,579.00	6.69
2 至 3 年	94,579.00	0.02		
3 年以上	261,754,307.54	67.19	339,024,412.54	80.74
合计	389,593,841.50	100.00	419,886,987.03	100.00

(2) 按欠款方归集的期末余额重大的预付款项情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额的比例 (%)
襄阳海容房地产开发有限公司	96,576,071.00	24.79
中铁七局第四工程公司	90,110,500.00	23.13
天将建设集团有限公司	73,760,000.00	18.93
襄阳路桥建设集团有限公司	70,000,000.00	17.97
襄阳联汉置业有限公司	30,000,000.00	7.70
合计	360,446,571.00	92.52

4. 其他应收款

(1) 项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,125,474,318.70	1,256,701,800.25
合计	1,125,474,318.70	1,256,701,800.25

(2) 其他应收款

按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面



	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	价值
按单项计提坏账准备	202,296,516.39	13.54	202,296,516.39	100.00	
按组合计提坏账准备	1,291,245,459.97	86.46	165,771,141.27	12.84	1,125,474,318.70
其中：组合 1	380,666,148.83	25.49	165,771,141.27	43.55	214,895,007.56
组合 2	910,579,311.14	60.97			910,579,311.14
合计	1,493,541,976.36	100.00	368,067,657.66	24.64	1,125,474,318.70

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	202,296,516.39	13.35	101,148,258.20	50.00	101,148,258.19
按组合计提坏账准备	1,313,234,289.48	86.65	157,680,747.42	12.01	1,155,553,542.06
其中：组合 1	354,077,796.98	23.36	157,680,747.42	44.53	196,397,049.56
组合 2	959,156,492.50	63.29			959,156,492.50
合计	1,515,530,805.87	100.00	258,829,005.62	17.08	1,256,701,800.25

按单项计提坏账准备：

单位名称	期末数			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 %	计提理由
湖北正英实业集团股份有限公司	202,296,516.39	202,296,516.39	100.00	预计无法收回
合计	202,296,516.39	202,296,516.39	100.00	

(2) 按组合计提坏账准备：

组合计提项目：账龄组合

名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	32,000,844.73	1,600,042.24	5.00
1 至 2 年	18,866,543.28	1,886,654.33	10.00
2 至 3 年	8,716,452.40	1,743,290.48	20.00
3 年以上	321,082,308.42	160,541,154.22	50.00
合计	380,666,148.83	165,771,141.27	43.55

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 年 1 月 1 日余额	157,680,747.42		101,148,258.20	258,829,005.62
2024 年 1 月 1 日余额				
在本期	157,680,747.42		101,148,258.20	258,829,005.62
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	8,090,393.85		101,148,258.19	109,238,652.04
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024 年 12 月 31 日余额	165,771,141.27		202,296,516.39	368,067,657.66

坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
单项计提	101,148,258.20	101,148,258.19			202,296,516.39
组合计提	157,680,747.42	8,090,393.85			165,771,141.27
合计	258,829,005.62	109,238,652.04			368,067,657.66

按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	账龄	坏账准备期末余额
襄阳襄江国有资本投资运营集团有限公司	往来款	387,200,000.00	25.92	1 年以内、1-3 年	
襄阳东津国有资本投资集团有限公司	往来款	274,979,867.53	18.41	1 年以内、1-3 年、3 年以上	125,597,920.93
湖北正英实业集团股份有限公司	往来款	202,296,516.39	13.54	3 年以上	202,296,516.39
襄阳新津城乡开发建设有限公司	往来款	189,900,000.00	12.71	1 年以内、1-3 年	
襄阳高新国有资本投资运营集团有限公司	往来款	159,300,000.00	10.67	1 年以内、1-3 年	
合计		1,213,676,383.92	81.25		327,894,437.32

5. 存货

(1) 存货分类

项目	期末余额	期初余额
----	------	------



	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	6,240,222,551.26		6,240,222,551.26	5,226,632,043.14		5,226,632,043.14
工程成本	33,882,603,313.41		33,882,603,313.41	34,146,700,773.42		34,146,700,773.42
合计	40,122,825,864.67		40,122,825,864.67	39,373,332,816.56		39,373,332,816.56

说明：存货期末余额中，本期借款费用资本化金额为 1,030,001,711.64 元。

(2) 未办妥产权证书情况

项目	账面价值
滨江东路 2#、3#、4#地块	1,197,933,700.00
六化建 1 号、2 号、3 号、4 号、5 号地块	1,412,910,556.00
2014 年第一批 B 地块	172,192,700.00
2014 年第一批 G 地块	96,146,900.00
柏悦府	1,707,297.24
汉江水畔小区 1 期	659,391,153.85
沁和园小区	1,575,842,731.73
岷山·浩然居小区	152,740,596.12
汉江水畔二期	459,311,832.16
星光兰亭安置房	485,003,169.73
蓝光半岛安置房	33,710,972.32
君临山（志强集团）代筹房源	40,789,261.79
配建公租房	171,992,486.33
合计	6,459,673,357.27

6. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税费	4,270,707.88	2,167,999.06
合计	4,270,707.88	2,167,999.06

7. 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业					
一冶湖北建设工程有限公司	9,279,982.45			6,253.08	
合计	9,279,982.45			6,253.08	

续表

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业						



一冶湖北建设工程有限公司					9,286,235.53	
合计					9,286,235.53	

8. 其他权益工具投资

项目	期末余额	期初余额
襄阳市三水庞公建设投资发展有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
合计	15,000,000.00	15,000,000.00

9. 投资性房地产

采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	21,332,990.00	21,332,990.00
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	21,332,990.00	21,332,990.00
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	1,199,526.82	1,199,526.82
2. 本期增加金额	506,658.51	506,658.51
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	1,706,185.33	1,706,185.33
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	19,626,804.67	19,626,804.67
2. 期初账面价值	20,133,463.18	20,133,463.18

(2) 未办妥产权证书情况

项目	账面价值
君祥御景花园 6 号楼 1-3 层商铺	19,626,804.67
合计	19,626,804.67

10. 固定资产

固定资产情况

项目	房屋及建筑物	电子及其他设备	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	4,555,551,772.05	1,666,100.62	4,557,217,872.67
2. 本期增加金额	5,675,014.38		5,675,014.38
(1) 购置	5,675,014.38		5,675,014.38
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	4,561,226,786.43	1,666,100.62	4,562,892,887.05
二、累计折旧			



1. 期初余额	472,134,944.12	1,492,950.67	473,627,894.79
2. 本期增加金额	108,317,904.35	63,717.09	108,381,621.44
(1) 计提	108,317,904.35	63,717.09	108,381,621.44
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	580,452,848.47	1,556,667.76	582,009,516.23
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	3,980,773,937.96	109,432.86	3,980,883,370.82
2. 期初账面价值	4,083,416,827.93	173,149.95	4,083,589,977.88

(2) 未办妥产权证书情况

项目	账面价值
5.72 万平米直管公房	301,526,954.30
襄城尹集和高新深圳工业园公共租赁住房小区	1,123,930,855.03
阳光瑞城公租房小区项目	1,105,384,158.53
东津 1000 套公租房	585,148,499.71
襄阳风神公社 335 套公租房	172,383,533.04
合计	3,288,374,000.61

11. 使用权资产

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	2,987,818.38	2,987,818.38
2. 本期增加金额	3,398,860.16	3,398,860.16
3. 本期减少金额	2,987,818.38	2,987,818.38
4. 期末余额	3,398,860.16	3,398,860.16
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	2,372,679.29	2,372,679.29
2. 本期增加金额	898,377.44	898,377.44
3. 本期减少金额	2,987,818.38	2,987,818.38
4. 期末余额	283,238.35	283,238.35
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	3,115,621.81	3,115,621.81
2. 期初账面价值	615,139.09	615,139.09

12. 无形资产

项目	软件	合计
一、账面原值		



1. 期初余额	894,790.46	894,790.46
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	894,790.46	894,790.46
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	178,958.09	178,958.09
2. 本期增加金额	178,958.09	178,958.09
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	357,916.18	357,916.18
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	536,874.28	536,874.28
2. 期初账面价值	715,832.37	715,832.37

13. 递延所得税资产/递延所得税负债

未经抵销的递延所得税资产明细

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	368,477,827.95	92,119,456.99	259,017,192.77	64,754,298.19
租赁负债	2,227,756.88	556,939.22	780,210.96	195,052.74
合计	370,705,584.83	92,676,396.21	259,797,403.73	64,949,350.93

未经抵销的递延所得税负债明细

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
使用权资产	3,115,621.81	778,905.45	615,139.09	153,784.77
合计	3,115,621.81	778,905.45	615,139.09	153,784.77

14. 其他非流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
配建公租房	409,744,290.00		409,744,290.00			
合计	409,744,290.00		409,744,290.00			

15. 短期借款

项目	期末余额	期初余额
保证借款	300,000,000.00	
合计	300,000,000.00	



16. 应付账款

(1) 应付账款按账龄列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	13,625,203.71	78,446,270.50
1-2 年	18,739,324.00	12,756,172.00
2-3 年	10,671,295.00	6,667,133.00
3 年以上	60,539,514.97	68,529,479.37
合计	103,575,337.68	166,399,054.87

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的应付账款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	占应付账款期末余额合计数的比例(%)
江苏华江建设集团有限公司	工程款	38,511,067.00	37.18
山河建设集团有限公司	工程款	17,748,746.66	17.14
湖北襄投置业有限公司	工程款	13,232,721.94	12.78
天将建设集团有限公司	工程款	8,116,480.00	7.84
楚安建设集团有限公司	工程款	5,570,000.00	5.38
合计		83,179,015.60	80.32

17. 预收款项

预收款项按款项性质列示

项目	期末余额	期初余额
租金	1,768,687.01	500,583.92
合计	1,768,687.01	500,583.92

18. 合同负债

项目	期末余额	期初余额
销货合同相关的合同负债	1,957,589,624.80	1,530,178,008.17
工程合同相关的合同负债		
合计	1,957,589,624.80	1,530,178,008.17

19. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬		11,148,512.45	11,148,512.45	
二、离职后福利-设定提存计划		1,406,955.12	1,406,955.12	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计		12,555,467.57	12,555,467.57	

(2) 短期薪酬列示

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



一、工资、奖金、津贴和补贴		8,364,722.97	8,364,722.97	
二、职工福利费		1,304,308.34	1,304,308.34	
三、社会保险费		371,136.56	371,136.56	
其中：医疗保险费		285,489.66	285,489.66	
工伤保险费		42,823.45	42,823.45	
生育保险费		42,823.45	42,823.45	
四、住房公积金		684,714.00	684,714.00	
五、工会经费和职工教育经费		423,630.58	423,630.58	
合计		11,148,512.45	11,148,512.45	

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		956,390.34	956,390.34	
失业保险费		99,921.38	99,921.38	
企业年金		350,643.40	350,643.40	
合计		1,406,955.12	1,406,955.12	

20. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	113,561,574.25	56,231,847.41
企业所得税	39,777,394.45	39,777,394.45
个人所得税	20,395.74	24,046.99
城市维护建设税	8,969,048.25	8,075,647.10
教育费附加	3,844,006.45	3,460,991.63
地方教育费附加	2,562,670.96	2,307,327.75
其他	35,795.02	4,604.93
合计	168,770,885.12	109,881,860.26

21. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付股利		
其他应付款	10,077,875,937.72	9,801,857,472.96
合计	10,077,875,937.72	9,801,857,472.96

(1) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	1,159,273.20	1,830,398.30
往来款	10,076,343,591.43	9,798,817,701.49
其他	373,073.09	1,209,373.17
合计	10,077,875,937.72	9,801,857,472.96

2) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应付款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	占其他应付款期末余额合计数的比例(%)
------	-------	------	---------------------



汉江国有资本投资集团有限公司	往来款	9,039,922,899.15	89.70
襄阳市襄城区人民政府真武山街道办事处	往来款	372,132,940.94	3.69
襄阳市财政资产管理中心	往来款	266,361,667.53	2.64
襄阳市财政局	往来款	150,870,000.00	1.50
襄阳市三水庞公建设投资有限公司	往来款	99,494,936.08	0.99
合计		9,928,782,443.70	98.52

22. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,658,550,143.62	1,034,770,142.00
一年内到期的长期应付款	15,000,000.00	300,000,000.00
一年内到期的应付债券		438,000,000.00
一年内到期的其他非流动负债	1,617,000.00	2,167,000.00
一年内到期的租赁负债	1,090,253.88	780,210.95
应付利息	97,568,575.81	164,986,179.08
合计	1,773,825,973.31	1,940,703,532.03

23. 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	163,602,521.71	125,990,525.85
合计	163,602,521.71	125,990,525.85

24. 长期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	900,652,643.04	626,319,885.01
质押借款	13,722,913,773.68	14,300,790,775.44
信用借款	855,458,261.43	869,243,050.00
保证借款	330,000,000.00	
小计	15,809,024,678.15	15,796,353,710.45
减：一年内到期的长期借款	1,673,899,636.29	1,050,365,135.35
合计	14,135,125,041.86	14,745,988,575.10

长期借款分类的说明：

公司为取得国家开发银行湖北省分行借款进行质押担保，质押物为应收账款，截至 2024 年 12 月 31 日借款余额为 287,683,206.27 元，其中 1 年内到期金额为 61,733,206.27 元；公司为取得国家开发银行湖北省分行借款进行质押担保，质押物为应收账款，截至 2024 年 12 月 31 日借款余额为 2,854,058,076.38 元，其中 1 年内到期金额为 185,958,076.38 元；公司为取得国家开发银行湖北省分行借款进行质押担保，质押物为应收账款，截至 2024 年 12 月 31 日借款余额为 3,093,990,820.88 元，其中 1 年内到期金额为 8,140,820.88 元。

公司为取得中国工商银行襄阳铁路大院支行借款进行质押担保，质押物为应收账款；截



至 2024 年 12 月 31 日借款余额为 273,581,652.46 元,其中 1 年内到期金额为 41,745,788.46 元。

公司为取得国家开发银行湖北省银行借款进行质押担保,质押物为应收账款;截至 2024 年 12 月 31 日借款余额为 2,274,644,584.93 元,其中 1 年内到期金额为 156,354,584.93 元。

公司为取得国家开发银行湖北省银行借款进行质押担保,质押物为应收账款;截至 2024 年 12 月 31 日借款余额 878,607,638.74 元,其中 1 年内到期金额为 83,617,638.74 元。

公司为取得招商银行襄阳分行借款进行质押担保,质押物为应收账款;截至 2024 年 12 月 31 日借款余额为 60,776,230.38 元,其中 1 年内到期金额为 7,226,230.38 元。

公司为取得中国银行襄阳樊西支行借款进行质押担保,质押物为应收账款;截至 2024 年 12 月 31 日借款余额为 485,824,982.47 元,其中 1 年内到期金额为 57,512,482.47 元。

公司为取得交通银行襄阳分行借款进行抵押借款,抵押物为鄂(2018)襄阳市不动产权第 0038358 号;截至 2024 年 12 月 31 日借款余额为 27,036,712.50 元,其中 1 年内到期金额为 27,036,712.50 元。

公司取得中国农业发展银行襄阳市分行信用借款,截至 2024 年 12 月 31 日借款余额为 855,458,261.43 元,其中 1 年内到期金额为 442,458,261.43 元。

公司为取得中信银行襄阳分行营业部借款进行抵押担保,抵押物为鄂(2021)襄阳市不动产权第 0038764 号,截至 2024 年 12 月 31 日借款余额为 299,947,868.89 元,其中 1 年内到期金额为 176,347,868.89 元。

公司为取得中国银行襄阳分行借款进行抵押担保,抵押物为鄂(2021)襄阳市不动产权第 0075653 号,截至 2024 年 12 月 31 日借款余额为 295,226,884.37 元,其中 1 年内到期金额为 14,170,914.17 元。

公司为取得汉口银行股份有限公司襄阳分行借款进行抵押担保,抵押物为鄂(2022)襄阳市不动产权第 0052861 号,截至 2024 年 12 月 31 日借款余额为 108,749,477.28 元,其中 1 年内到期金额为 25,736,177.28 元。

公司为取得中信银行襄阳分行营业部借款进行质押担保,截至 2024 年 12 月 31 日借款余额为 400,488,888.89 元,其中 1 年内到期金额为 20,488,888.89 元。

襄阳市楚山居投资有限公司为取得国家开发银行湖北省分行借款进行质押担保,质押物为应收账款;截至 2024 年 12 月 31 日借款余额为 2,168,400,000.00 元,其中一年内到期金额为 187,300,000.00 元。

襄阳市楚山居投资有限公司为取得中国农业发展银行襄阳分行借款进行质押和保证担保,质押物为应收账款,保证人为襄阳住房投资有限公司;截至 2024 年 12 月 31 日借款余额为 519,000,000.00 元,其中一年内到期金额为 83,000,000.00 元。

襄阳市楚山居投资有限公司为取得中国民生银行股份有限公司襄阳分行借款进行质押



担保，质押物为应收账款；截至 2024 年 12 月 31 日借款余额为 312,307,692.28 元，其中一年内到期金额为 44,615,384.62 元。

襄阳市楚山居投资有限公司为取得中国工商银行襄阳分行借款进行质押担保，质押物为应收账款；截至 2024 年 12 月 31 日借款余额为 113,550,000.00 元，其中一年内到期金额为 19,240,000.00 元。

襄阳市楚山居投资有限公司为取得汉口银行股份有限公司襄阳分行借款进行抵押担保，抵押物为抵押物为鄂（2022）襄阳市不动产权第 0052861 号；截至 2024 年 12 月 31 日借款余额为 78,041,700.00 元，其中一年内到期金额为 31,216,600.00 元。

襄阳尚景房地产有限公司为取得中国农业银行股份有限公司襄阳高新区支行借款进行抵押担保，抵押物为洪庙 2 号项目土地；截至 2024 年 12 月 31 日借款余额为 91,650,000.00 元。

襄阳尚远房地产有限公司为取得中国工商银行股份有限公司襄阳长征路支行借款进行保证担保，保证人为襄阳住房投资有限公司；截至 2024 年 12 月 31 日借款余额为 330,000,000.00 元。

25. 应付债券

项目	期末余额	期初余额
17 襄阳房投债		435,014,744.47
21 襄阳 PPN01		1,041,594,374.99
21 襄阳 PPN02		1,028,749,678.14
21 襄阳 01		2,067,495,870.40
23 襄阳住房 MTN001	1,004,416,908.25	1,004,265,084.86
24 襄阳房投 PPN001	1,026,167,985.30	
24 襄阳 01 私募债	1,021,874,760.91	
24 襄阳 02 私募债	1,024,011,916.46	
小计	4,076,471,570.92	5,577,119,752.86
减：一年内到期的应付债券	80,183,013.70	585,317,227.40
合计	3,996,288,557.22	4,991,802,525.46

应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
17 襄阳房投债	438,000,000.00	2017/12/15	7 年	438,000,000.00	435,014,744.47
21 襄阳 PPN01	1,000,000,000.00	2021/1/20	5 年	1,000,000,000.00	1,041,594,374.99
21 襄阳 PPN02	1,000,000,000.00	2021/4/23	5 年	1,000,000,000.00	1,028,749,678.14
21 襄阳 01	2,000,000,000.00	2021/3/15	5 年	2,000,000,000.00	2,067,495,870.40
23 襄阳住房 MTN001	1,000,000,000.00	2023/11/8	5 年	1,000,000,000.00	1,004,265,084.86
24 襄阳房投 PPN001	1,000,000,000.00	2024/2/5	3 年	1,000,000,000.00	
24 襄阳 01 私募债	1,000,000,000.00	2024/3/8	3 年	1,000,000,000.00	
24 襄阳 02 私募债	1,000,000,000.00	2024/3/8	5 年	1,000,000,000.00	
合计	8,438,000,000.00			8,438,000,000.00	5,577,119,752.86



续

本期增加	按面值计提利息	折溢摊销	本期偿还	期末余额	一年内到期的余额
		4,156,455.54	438,000,000.00		
		656,309.94	1,000,000,000.00		
		730,869.80	1,000,000,000.00		
		1,865,773.44	2,000,000,000.00		
	5,053,150.69	636,242.43		1,004,416,908.25	5,053,150.69
1,000,000,000.00	27,123,287.67	955,302.37		1,026,167,985.30	27,123,287.67
1,000,000,000.00	22,860,273.97	985,513.06		1,021,874,760.91	22,860,273.97
1,000,000,000.00	25,146,301.37	1,134,384.91		1,024,011,916.46	25,146,301.37
3,000,000,000.00	80,183,013.70	11,120,851.49	4,438,000,000.00	4,076,471,570.92	80,183,013.70

26. 租赁负债

项 目	期末余额	期初余额
租赁付款额	2,373,599.56	794,092.32
减：未确认的融资费用	145,842.68	13,881.37
减：一年内到期的租赁负债	1,090,253.88	780,210.95
合计	1,137,503.00	-

27. 长期应付款

项 目	期末余额	期初余额
湖北银行债权融资计划	280,530,444.44	300,568,333.33
襄阳房投棚改债权投资计划	901,505,625.00	901,505,625.00
小计	1,182,036,069.44	1,202,073,958.33
减：一年内到期的长期应付款	17,036,069.44	302,073,958.33
合计	1,165,000,000.00	900,000,000.00

28. 其他非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
国开证券股份有限公司	663,117,000.00	888,667,000.00
湖北省政府债券	290,000,000.00	290,000,000.00
21 政府专项债	725,000,000.00	565,000,000.00
待转销项税	926,732.95	4,004,125.38
小计	1,679,043,732.95	1,747,671,125.38
减：一年内到期的其他非流动负债	1,617,000.00	2,167,000.00
合计	1,677,426,732.95	1,745,504,125.38

29. 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	比例 (%)			投资金额	比例 (%)
国开发展基金有限公司	603,500,000.00	12.07		20,100,000.00	583,400,000.00	11.67
汉江国有资本投资集团	4,396,500,000.00	87.93	20,100,000.00		4,416,600,000.00	88.33



投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	比例 (%)			投资金额	比例 (%)
有限公司						
合计	5,000,000,000.00	100.00	20,100,000.00	20,100,000.00	5,000,000,000.00	100.00

30. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	4,591,413.48			4,591,413.48
其他资本公积	5,087,279,842.74			5,087,279,842.74
合计	5,091,871,256.22			5,091,871,256.22

31. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	176,467,899.62	12,951,336.36		189,419,235.98
合计	176,467,899.62	12,951,336.36		189,419,235.98

32. 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上年末未分配利润	1,571,344,086.13	1,425,001,534.12
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	1,571,344,086.13	1,425,001,534.12
加：本期归属于母公司股东的净利润	113,222,896.95	162,166,458.20
减：提取法定盈余公积	12,951,336.36	15,823,906.19
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利（上缴利润）		
期末未分配利润	1,671,615,646.72	1,571,344,086.13

33. 营业收入和营业成本

（1）营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,664,153,841.78	1,746,995,905.47	1,715,345,310.08	1,547,574,466.20
其他业务	2,039,402.09	853,326.52	1,386,491.51	506,658.51
合计	1,666,193,243.87	1,747,849,231.99	1,716,731,801.59	1,548,081,124.71

（2）主营业务收入合同产生的收入的拆解情况

合同分类	营业收入	营业成本
商品类型		
保障房、安置房销售	1,152,109,475.24	1,307,955,579.86
代建收入	422,352,484.00	388,413,445.11
租金收入	89,537,501.61	50,626,880.50
其他收入	154,380.93	
按区域分类		



境内收入-中国大陆	1,664,153,841.78	1,746,995,905.47
境外收入-含港澳台		

34. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	2,323,740.90	4,681,505.17
教育费附加	994,729.93	2,005,554.52
地方教育费附加	663,153.29	1,337,036.34
房产税	1,984,180.19	792,174.79
土地增值税	13,417,419.19	34,545,931.00
印花税及其他	77,885.20	754,786.13
土地使用税	1,331,588.70	921,229.17
合计	20,792,697.40	45,038,217.12

其他说明：各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

35. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	152,340.75	1,854,011.45
销售服务费	-	295,510.50
职工薪酬	611,870.87	656,483.64
折旧费	-	1,970.60
办公费	71,479.23	145,911.60
营销中心费用	770,223.90	1,738,231.99
其他	32,672.62	200,178.96
合计	1,638,587.37	4,892,298.74

36. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
折旧费	106,834,640.50	103,331,587.43
职工薪酬	7,997,018.89	9,611,788.03
福利费	1,654,951.74	2,766,329.53
保险费	1,444,462.01	
物业费	923,406.22	4,528.30
使用权资产累计折旧	898,377.44	1,054,524.13
其他	831,408.49	481,564.40
聘请中介机构费	713,850.01	1,426,395.19
办公费	436,183.93	378,873.23
法律服务费	344,433.91	173,361.32
无形资产摊销	178,958.09	178,958.09
残保金	155,809.31	159,941.18
差旅费	130,206.89	64,397.24
通讯费	7,667.79	8,358.29
劳保费	3,478.11	590.00
交通运输费		17,527.23
合计	122,554,853.33	119,658,723.59



37. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	14,566,033.89	
减：利息收入	2,889,165.30	3,407,085.14
手续费及其他	661,101.22	668,915.48
租赁未确认融资费用	29,577.87	56,384.73
合计	12,367,547.68	-2,681,784.93

38. 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	434,073,587.00	137,410,000.00
合计	434,073,587.00	137,410,000.00

39. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	6,253.08	408.65
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
定期存单理财取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置长期股权投资取得的投资收益		
合计	6,253.08	408.65

40. 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收款项坏账损失	-221,983.14	-153,663.74
其他应收款的额坏账损失	-109,238,652.04	36,611,789.13
合计	-109,460,635.18	36,458,125.39

41. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
罚款收入		123,720.00
其他	44,589.08	614,252.17
合计	44,589.08	737,972.17

42. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
其他	212,076.43	590,971.82
合计	212,076.43	590,971.82

43. 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------



当期所得税费用		1,930,730.46
递延所得税费用	-27,101,924.60	9,073,263.38
合计	-27,101,924.60	11,003,993.84

44. 现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款		4,579,418,893.86
利息收入	2,889,165.30	3,407,085.14
补贴收入及其他收入	434,105,112.33	138,147,972.17
合计	436,994,277.63	4,720,973,951.17

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	402,997,267.34	
付现费用及其他	5,907,000.39	5,713,244.36
合计	408,904,267.73	5,713,244.36

45. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	112,543,968.25	164,754,762.91
加：资产减值准备		
加：信用减值准备	109,460,635.18	-36,458,125.39
固定资产折旧、投资性房地产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	108,888,279.95	104,426,880.92
使用权资产折旧	898,377.44	1,054,524.13
无形资产摊销	178,958.09	178,958.09
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		
固定资产报废损失		
公允价值变动损失		
财务费用	14,566,033.89	
投资损失	-6,253.08	-408.65
递延所得税资产减少	-27,727,045.28	8,921,020.98
递延所得税负债增加	625,120.68	153,784.77
存货的减少	-749,493,048.11	-1,939,932,463.22
经营性应收项目的减少	426,761,006.89	1,337,663,404.45
经营性应付项目的增加	700,769,745.26	4,308,030,533.45
其他		
经营活动产生的现金流量净额	697,465,779.16	3,948,792,872.44
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		



一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	941,851,485.99	2,407,926,961.28
减：现金的期初余额	2,407,926,961.28	1,488,470,946.81
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,466,075,475.29	919,456,014.47

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	941,851,485.99	2,407,926,961.28
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	941,851,485.99	2,407,926,961.28
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	941,851,485.99	2,407,926,961.28
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

46. 所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
存货	1,596,085,652.00	借款抵押
货币资金	2,500,000.00	履约保证金
合计	1,598,585,652.00	

六、合并范围的变更

本期新设主体：襄阳尚远房地产有限公司、襄阳房投资产经营管理有限公司。

七、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
襄阳市楚山居投资有限公司	襄阳市	襄阳市	房地产	97.93		投资设立
襄阳市汉江悦项目管理有限公司	襄阳市	襄阳市	专业技术服务	59.70		投资设立
襄阳尚景房地产有限公司	襄阳市	襄阳市	房地产	100.00		投资设立
襄阳尚远房地产有限公司	襄阳市	襄阳市	房地产开发经营	100.00		投资设立



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
襄阳房投资产经营管理有限公司	襄阳市	襄阳市	投资与资产管理	100.00		投资设立

八、关联方及关联交易

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
汉江国有资本投资集团有限公司	襄阳市	投资与资产管理	1,000,000.00	88.33	88.33

本企业的母公司情况的说明：

本企业最终控制方是襄阳市人民政府国有资产监督管理委员会。

2. 本公司的子公司情况

详见附注“七、1. 在子公司中的权益”。

3. 本公司的其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
湖北襄投置业有限公司	同一控制
襄阳新越星建设项目管理有限公司	同一控制
襄阳汉江恒泰健康产业投资有限公司	同一控制
襄阳市住房保障运营管理有限公司	同一控制
襄阳市三水庞公建设投资发展有限公司	同一控制
湖北景润智慧物业服务有限公司	同一控制

4. 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末余额	
		账面余额	坏账准备
应收账款	襄阳市住房保障运营管理有限公司	4,063,004.20	
应收账款	襄阳汉江恒泰健康产业投资有限公司	2,453,838.57	
应付账款	湖北襄投置业有限公司	13,232,721.94	
其他应付款	汉江国有资本投资集团有限公司	9,039,922,899.15	
其他应付款	襄阳市三水庞公建设投资发展有限公司	99,494,936.08	
其他应付款	湖北襄投置业有限公司	82,401,944.44	
其他应付款	襄阳新越星建设项目管理有限公司	7,370,166.39	
其他应付款	湖北景润智慧物业服务有限公司	5,000,000.00	
其他应付款	襄阳汉江恒泰健康产业投资有限公司	150,000.00	



九、承诺及或有事项

1. 重大承诺事项

本公司无重大承诺事项。

2. 或有事项

被担保单位名称	金额（元）	到期日
襄阳市三水庞公建设投资发展有限公司	41,250,000.00	2028/6/30
汉江国有资本投资集团有限公司	2,450,130,000.00	2042/8/31
合计	2,491,380,000.00	

十、公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

（1）按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	403,564,657.56	100.00	405,511.51	0.10	403,159,146.05
其中：组合 1	4,664,224.61	1.16	405,511.51	8.69	4,258,713.10
组合 2	398,900,432.95	98.84			398,900,432.95
合计	403,564,657.56	100.00	405,511.51	0.10	403,159,146.05

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	286,720,505.30	100.00	188,187.15	0.07	286,532,318.15
其中：组合 1	3,763,743.01	1.31	188,187.15	5.00	3,575,555.86
组合 2	282,956,762.29	98.69			282,956,762.29
合计	286,720,505.30	100.00	188,187.15	0.07	286,532,318.15

（2）坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	



单项计提					
组合计提	188,187.15	217,324.36			405,511.51
合计	188,187.15	217,324.36			405,511.51

(3) 按欠款方归集的期末余额前五大的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	计提的坏账准备期末余额
襄阳市住房和城乡建设局	381,733,616.86	94.59	
襄阳市物业管理有限公司	6,187,186.95	1.53	
襄阳市住房保障运营管理有限公司	4,063,004.20	1.01	
襄阳汉江欣城置业有限公司	2,980,700.00	0.74	298,070.00
襄阳市第一房产管理所	2,610,009.41	0.65	
合计	397,574,517.42	98.52	298,070.00

2. 其他应收款

(1) 项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,146,025,851.20	3,402,495,880.64
合计	3,146,025,851.20	3,402,495,880.64

(2) 其他应收款

按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	202,296,516.39	5.76	202,296,516.39	100.00	
按组合计提坏账准备	3,311,444,606.39	94.24	165,418,755.19	5.00	3,146,025,851.20
其中：组合 1	379,957,919.63	10.81	165,418,755.19	43.54	214,539,164.44
组合 2	2,931,486,686.76	83.43			2,931,486,686.76
合计	3,513,741,122.78	100.00	367,715,271.58	10.47	3,146,025,851.20

续表：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	202,296,516.39	5.53	101,148,258.20	50.00	101,148,258.19
按组合计提坏账准备	3,458,887,300.20	94.47	157,539,677.75	4.55	3,301,347,622.45
其中：组合 1	353,369,567.78	9.65	157,539,677.75	44.58	195,829,890.03



组合 2	3,105,517,732.42	84.82			3,105,517,732.42
合计	3,661,183,816.59	100.00	258,687,935.95	7.07	3,402,495,880.64

按单项计提坏账准备:

名称	期末数			
	其他应账款	坏账准备	计提比例%	计提理由
湖北正英实业集团 股份有限公司	202,296,516.39	202,296,516.39	100.00	预计无法收 回
合计	202,296,516.39	202,296,516.39	100.00	

按组合计提坏账准备:

组合计提项目: 账龄组合

名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	32,000,844.73	1,600,042.24	5.00
1 至 2 年	18,866,543.28	1,886,654.33	10.00
2 至 3 年	8,710,690.66	1,742,138.13	20.00
3 年以上	320,379,840.96	160,189,920.49	50.00
合计	379,957,919.63	165,418,755.19	43.54

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 年 1 月 1 日余额	157,539,677.75		101,148,258.20	258,687,935.95
2024 年 1 月 1 日余额在本期	157,539,677.75		101,148,258.20	258,687,935.95
-- 转入第二阶 段				
-- 转入第三阶 段				
-- 转回第二阶 段				
-- 转回第一阶 段				
本期计提	7,879,077.44		101,148,258.19	109,027,335.63
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024 年 12 月 31 日余额	165,418,755.19		202,296,516.39	367,715,271.58

坏账准备的情况



类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
单项计提	101,148,258.20	101,148,258.19			202,296,516.39
组合计提	157,539,677.75	7,879,077.44			165,418,755.19
合计	258,687,935.95	109,027,335.63			367,715,271.58

按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
襄阳市楚山居投资有限公司	往来款	1,383,263,955.62	39.37	
襄阳尚景房地产有限公司	往来款	637,643,420.00	18.15	
襄阳襄江国有资本投资运营集团有限公司	往来款	387,200,000.00	11.02	
襄阳东津国有资本投资集团有限公司	往来款	274,979,867.53	7.83	125,597,920.94
湖北正英实业集团股份有限公司	往来款	202,296,516.39	5.76	202,296,516.39
合计		2,885,383,759.54	82.13	327,894,437.33

3. 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,410,000,000.00		2,410,000,000.00	1,910,000,000.00		1,910,000,000.00
对联营企业投资	9,286,235.53		9,286,235.53	9,279,982.45		9,279,982.45
合计	2,419,286,235.53		2,419,286,235.53	1,919,279,982.45		1,919,279,982.45

(1) 对子公司投资

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
襄阳市楚山居投资有限公司	1,890,000,000.00			1,890,000,000.00
襄阳市汉江悦项目管理有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00
襄阳尚远房地产有限公司		100,000,000.00		100,000,000.00
襄阳尚景房地产有限公司		350,000,000.00		350,000,000.00



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
襄阳房投资产 经营管理有限 公司		50,000,000.00		50,000,000.00
合计	1,910,000,000.00	500,000,000.00		2,410,000,000.00

(2) 对联营企业投资

被投资单位	期初 余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投 资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整
联营企业					
一冶湖北建设工程有限公司	9,279,982.45			6,253.08	
合计	9,279,982.45			6,253.08	

续

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末余额
	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其 他		
联营企业						
一冶湖北建设工 程有限公司					9,286,235.53	
合计					9,286,235.53	

4. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,664,153,841.78	1,746,995,905.47	1,713,486,902.33	1,544,141,030.86
其他业务	82,106.19	-		
合计	1,664,235,947.97	1,746,995,905.47	1,713,486,902.33	1,544,141,030.86

(2) 主营业务收入合同产生的收入的拆解情况

合同分类	营业收入	营业成本
商品类型		
保障房、安置房销售	1,152,109,475.24	1,307,955,579.86
代建收入	422,352,484.00	388,413,445.11
租金收入	89,537,501.61	50,626,880.50
其他收入	154,380.93	
按区域分类		
境内收入-中国大陆	1,664,153,841.78	1,746,995,905.47
境外收入-含港澳台		

5. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------



权益法核算的长期股权投资收益	6,253.08	408.65
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
定期存单理财取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置长期股权投资取得的投资收益		
合计	6,253.08	408.65



第 14 页至第 67 页的财务报表附注由下列负责人签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

签名：

付强

签名：

黄婷婷

签名：

张卫

日期：

2025.4.23

日期：

2025.4.23

日期：

2025.4.23





营业执照

(副本)(6-1)

统一社会信用代码
91110108061301173X

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。



出资额
3410万元

成立日期
2013年01月18日

主要经营场所
北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206

名称
中审亚太会计师事务所(普通合伙)

类型
特殊普通合伙

法定代表人
王增明

经营范围
审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度审计；代理记账；税务咨询、税务代理、税务筹划；资产评估；法律、法规规定的其他业务；开展经批准的业务。



2024年12月10日

登记机关

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

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

证书序号 0014490

说明

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

发证机关：北京市财政局

二〇二〇年十二月四日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：王增明

主任会计师：

经营场所：北京市丰台区大兴路47号天行建商务大厦20层2206



组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010170

批准执业文号：京财会许可[2012]0084号

批准执业日期：2012年09月28日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



12

姓名 Full name 张闰生
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1987-10-01
工作单位 Working unit 亚太(集团)会计师事务所(特
身份证号 Identity card No. 342401198710018278



张闰生 110100754967

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:
No. of Certificate

110100754967

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

安徽省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2016-3-24
年 月 日
/y /m /d



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

亚太会计师事务所

事务所
CPAs



同意调入
Agree the holder to be transferred to

中审亚太会计师事务所

事务所
CPAs



江玉琴

女

1990-12-05

安徽省注册会计师协会 (特殊普通合伙) 安徽分所

0222199012055024

姓名
Full name

性别
Sex

出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit

身份证号码
Identity card number

1001760018384



12



江玉琴 110100750174

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: 110100750174
No. of Certificate

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

发证日期: 2020年05月18日
Date of Issuance

