

# 华夏幸福产业新城（开封）有限公司

中兴财光华审会字（2024）第 111008 号



## 目录

审计报告	
资产负债表	1-2
利润表	3
现金流量表	4
所有者权益变动表	5-7
财务报表附注	8-57



## 审计报告

中兴财光华审会字(2024)第111008号

华夏幸福产业新城(开封)有限公司:

### 一、 审计意见

我们审计了华夏幸福产业新城(开封)有限公司(以下简称新城开封公司)财务报表,包括2021年12月31日、2022年12月31日及2023年11月30日的资产负债表,2021年度、2022年度及2023年1-11月的利润表、现金流量表、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,公允反映了新城开封公司2021年12月31日、2022年12月31日及2023年11月30日的财务状况以及2021年度、2022年度及2023年1-11月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,我们独立于新城开封公司,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、 与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注,如财务报表附注二所述,截至2023年11月30日,新城开封货币资金账面余额14.56元,其中受限资金0元,其他应收款中应收控股公司华夏幸福基业股份有限公司合并范围内关联公司资金132,086.93万元;流动负债总额为3,615.42万元,主要包括应付账款752.09万元、应交税费1,753.67万元,其他应付款872.42万元;2021年1月1日至2023年11月30日新



城开封公司的营业收入合计为 656.44 万元，经营净利润-1,789.08 万元。此外，公司控股公司华夏幸福基业股份有限公司出现了流动性风险，对公司的生产经营和财务造成重大影响。。

上述情况表明存在可能导致对新城开封公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

#### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

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，管理层负责评估新城开封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新城开封公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督新城开封公司的财务报告过程。

#### 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：

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。



(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对获嘉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获嘉公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、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。

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。



中国注册会计师:

中国注册会计师:

2024年2月22日



## 资产负债表

编制单位：华夏幸福产业新城（开封）有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年11月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	五、1	14.56	435.38	43.50
交易性金融资产		-	-	-
衍生金融资产		-	-	-
应收票据		-	-	-
应收账款	五、2	169,069,298.30	170,829,762.13	174,760,858.38
应收款项融资		-	-	-
预付款项	五、3	4,863.45	6,163.45	-
其他应收款	五、4	1,320,869,332.47	1,400,560,277.20	1,396,875,779.94
其中：应收利息				
应收股利				
存货	五、5	9,519,728.52	9,519,728.52	9,519,728.52
合同资产	五、6	16,961,678.40	16,548,705.21	16,528,882.18
持有待售资产		-	-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	-
其他流动资产	五、7	-	330.93	134,398.49
<b>流动资产合计</b>		<b>1,515,424,915.70</b>	<b>1,597,465,402.82</b>	<b>1,597,819,691.01</b>
<b>非流动资产：</b>				
债权投资		-	-	-
其他债权投资		-	-	-
长期应收款		-	-	-
长期股权投资		-	-	-
其他权益工具投资		-	-	-
其他非流动金融资产		-	-	-
投资性房地产		-	-	-
固定资产	五、8	92,094.28	139,598.06	-
在建工程		-	-	-
生产性生物资产		-	-	-
油气资产		-	-	-
使用权资产		-	-	-
无形资产		-	-	-
开发支出		-	-	-
商誉		-	-	-
长期待摊费用		-	-	-
递延所得税资产	五、9	4,209,972.28	3,632,420.09	2,686,718.01
其他非流动资产		-	-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>4,302,066.56</b>	<b>3,772,018.15</b>	<b>2,686,718.01</b>
<b>资产总计</b>		<b>1,519,726,982.26</b>	<b>1,601,237,420.97</b>	<b>1,600,506,409.02</b>

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：董永强

公司会计机构负责人：董永强



## 资产负债表（续）

编制单位：华夏幸福产业新城（开封）有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年11月30日	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动负债：</b>				
短期借款		-	-	-
交易性金融负债		-	-	-
衍生金融负债		-	-	-
应付票据		-	-	-
应付账款	五、10	7,520,859.26	33,088,445.96	30,459,587.90
预收款项	五、11	1,097,872.39	2,277,621.04	1,303,332.12
合同负债		-	-	-
应付职工薪酬		-	-	-
应交税费	五、12	17,536,672.20	17,560,618.77	17,613,249.56
其他应付款	五、13	8,724,170.39	5,878,398.85	2,651,486.79
其中：应付利息			1,915.52	2,336.47
应付股利			-	-
持有待售负债		-	-	-
一年内到期的非流动负债		-	-	-
其他流动负债	五、14	1,274,644.20	1,238,966.12	1,236,339.30
<b>流动负债合计</b>		<b>36,154,218.44</b>	<b>60,044,050.74</b>	<b>53,263,995.67</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款		-	-	-
应付债券		-	-	-
其中：优先股		-	-	-
永续债		-	-	-
租赁负债		-	-	-
长期应付款		-	-	-
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		-	-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>		<b>36,154,218.44</b>	<b>60,044,050.74</b>	<b>53,263,995.67</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	五、15	905,040,000.00	900,000,000.00	900,000,000.00
其他权益工具		-	-	-
其中：优先股		-	-	-
永续债		-	-	-
资本公积	五、16	572,620,000.00	572,620,000.00	572,620,000.00
减：库存股		-	-	-
其他综合收益		-	-	-
专项储备		-	-	-
盈余公积	五、17	8,079,955.82	8,079,955.82	8,079,955.82
未分配利润	五、18	-2,167,192.00	60,493,414.41	66,542,457.53
<b>所有者权益合计</b>		<b>1,483,572,763.82</b>	<b>1,541,193,370.23</b>	<b>1,547,242,413.35</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>1,519,726,982.26</b>	<b>1,601,237,420.97</b>	<b>1,600,506,409.02</b>

公司法定代表人：

**李东**

主管会计工作的公司负责人：**李永强** 公司会计机构负责人：**李永强**



## 利 润 表

编制单位：华夏幸福产业新城（开封）有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年1-11月	2022年度	2021年度
<b>一、营业收入</b>	五、19	3,099,462.59	2,344,499.91	1,120,396.22
减：营业成本	五、19	2,961,749.04	2,829,177.79	1,054,647.94
税金及附加	五、20	6,963.66	32,913.82	-26,662.78
销售费用	五、21	-	-	139,936.22
管理费用	五、22	193,096.15	158,148.58	1,530,654.11
研发费用		-	-	-
财务费用	五、23	882.95	108.50	531.73
其中：利息费用		562.23	-	-
利息收入		0.28	35.04	206.15
加：其他收益	五、24	2,039.38	4,948.11	33,735.84
投资收益（损失以“-”号填列）	五、25	-	2,049.73	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、26	-2,260,463.83	-3,131,096.25	-5,961,843.67
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、27	-19,128.00	-13,614.62	-58,429.75
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-	-
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		-2,340,781.66	-3,813,561.81	-7,565,248.56
加：营业外收入		-	-	-
减：营业外支出	五、28	2,897,376.94	3,181,183.39	1,879,602.19
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		-5,238,158.60	-6,994,745.20	-9,444,850.77
减：所得税费用	五、29	-577,552.19	-945,702.08	-2,263,697.79
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		-4,660,606.41	-6,049,043.12	-7,181,152.98
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,660,606.41	-6,049,043.12	-7,181,152.98
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		-	-	-
（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		-	-	-
6. 外币财务报表折算差额		-	-	-
7. 其他		-	-	-
<b>六、综合收益总额</b>		-4,660,606.41	-6,049,043.12	-7,181,152.98

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：

董永强

公司会计机构负责人：

董永强





## 现金流量表

编制单位：华夏幸福产业新城（开封）有限公司

单位：人民币元

	附注	2023年1-11月	2022年度	2021年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金		1,228,715.00	2,693,120.00	2,389,376.00
收到的税费返还		-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	五、30(1)	76,209.28	35.04	14,606.15
经营活动现金流入小计		1,304,924.28	2,693,155.04	2,403,982.15
购买商品、接受劳务支付的现金		60,874.09	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		-	-	-
支付的各项税费		60,169.13	219,967.44	-
支付其他与经营活动有关的现金	五、30(2)	321.00	143.54	1,716,851.93
经营活动现金流出小计		121,364.22	220,110.98	1,716,851.93
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		1,183,560.06	2,473,044.06	687,130.22
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
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		-	219,947.82	-
投资活动现金流入小计		-	219,947.82	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	-	-
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		-	2,692,600.00	-
投资活动现金流出小计		-	2,692,600.00	-
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-	-2,472,652.18	-
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金		-	-	-
取得借款收到的现金		-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	五、30(3)	121,043.32	-	1,716,590.00
筹资活动现金流入小计		121,043.32	-	1,716,590.00
偿还债务支付的现金		-	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	五、30(4)	1,305,024.20	-	2,443,300.00
筹资活动现金流出小计		1,305,024.20	-	2,443,300.00
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-1,183,980.88	-	-726,710.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-420.82	391.88	-39,579.78
加：期初现金及现金等价物余额		435.38	43.50	39,623.28
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		14.56	435.38	43.50

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：

董永强

公司会计机构负责人：

董永强



# 所有者权益变动表

单位：人民币元

2023年1-11月

编制单位：华夏幸福（开封）置业有限公司

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	所有者权益合计
	股本	其他	优先股	永续债							
一、上年期末余额	900,000,000.00	-	-	-	572,620,000.00	-	-	-	8,079,955.82	60,493,414.41	1,541,193,370.23
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	900,000,000.00	-	-	-	572,620,000.00	-	-	-	8,079,955.82	60,493,414.41	1,541,193,370.23
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	5,040,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-62,660,606.41	-57,620,606.41
（一）综合收益总额										-4,660,606.41	-4,660,606.41
（二）所有者投入和减少资本	5,040,000.00										5,040,000.00
1. 所有者投入的普通股	5,040,000.00										5,040,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-58,000,000.00	-58,000,000.00
1. 提取盈余公积										-58,000,000.00	-58,000,000.00
2. 对所有者分配的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本											
2. 盈余公积转增资本											
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	905,040,000.00	-	-	-	572,620,000.00	-	-	-	8,079,955.82	-2,167,192.00	1,483,572,763.82

公司法定代表人：李东

主管会计工作的公司负责人：李东

公司法定代表人：李东



# 所有者权益变动表

单位：人民币元

编制单位：福建福产业新城（开城）有限公司

	2022年度						所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	
		优先股	永续债				
一、上年期末余额	900,000,000.00			572,620,000.00			1,547,242,413.35
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	900,000,000.00			572,620,000.00			1,547,242,413.35
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（一）综合收益总额							66,542,457.53
（二）所有者投入和减少资本							-6,049,043.12
1. 所有者投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							-6,049,043.12
（三）利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者分配的分配							
3. 其他							
（四）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本							
2. 盈余公积转增资本							
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、本年期末余额	900,000,000.00			572,620,000.00			1,541,193,370.23

公司法定代表人：李东

主管会计工作的公司负责人：李东



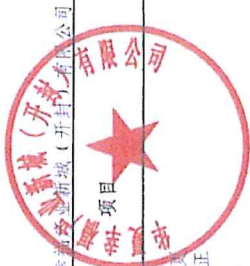
公司会计机构负责人：李东



# 所有者权益变动表

单位：人民币元

编制单位：华夏幸福新城（开）有限公司



项目	2021年度						所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	专项储备	
		优先股	永续债				
一、上年期末余额	900,000,000.00			572,620,000.00			1,554,423,566.33
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	900,000,000.00			572,620,000.00			1,554,423,566.33
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（一）综合收益总额							
1. 所有者投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
（二）利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者分配							
3. 其他							
（三）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本							
2. 盈余公积转增资本							
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	900,000,000.00			572,620,000.00			1,547,242,413.35

公司法定代表人：李东

主管会计工作的公司负责人：董永强

公司法定代表人：李东

公司会计机构负责人：董永强



## 华夏幸福产业新城（开封）有限公司

### 财务报表附注

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

#### 一、公司基本情况

华夏幸福产业新城（开封）有限公司（以下简称“新城开封”、“本公司”或“公司”）于2017年9月6日在河南省开封市祥符区市场监督管理局登记注册，注册资本90,504.00万元，实收资本90,504.00万元。

法定代表人：李东领；

统一社会信用代码：91410212MA44C76N9K；

住所：开封市祥符区西姜寨乡贾岗村村委会1号；

经营范围：园区及基础设施建设与管理；土地整理服务；园区产业服务；招商代理服务。

#### 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，按照财政部于2006年2月15日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，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

本公司对报告期末起12个月的持续经营能力进行了评价，受宏观经济环境、行业环境、信用环境叠加多轮疫情影响，公司流动性出现阶段性紧张。

截至2023年11月30日，本公司货币资金账面余额14.56元，其中受限资金0元，其他应收款中应收控股公司华夏幸福基业股份有限公司合并范围内关联公司资金

132,086.93万元；流动负债总额为3,615.42万元，主要包括应付账款752.09万元、应交税费1,753.67万元，其他应付款872.42万元；2021年1月1日至2023年11月30日新城开封公司的营业收入合计为656.44万元，经营净利润-1,789.08万元。此外，公司控股公司华夏幸福基业股份有限公司出现了流动性风险，对公司的生产经营和财务造成重大影响。

上述情况表明存在可能导致对公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

2022年，公司的控股公司华夏幸福基业股份有限公司在省市政府及专班的指导支持下，以“保交楼”为第一要务，以“不逃废债、同债同权”为基本原则，全力履行主体责任，积极推进债务重组、业务经营等各项工作，全面转型产业新城服务商，大力发展围绕政府服务、住宅服务、企业服务的“三服体系”创新业务。1、坚决完成“保交楼”。公司以“保交楼”为第一要务，千方百计筹措资金，全力以赴复工复产，多措并举确保项目开复工与交付。2、债务重组稳步推进。华夏幸福公司始终坚持“不逃废债、同债同权”的基本原则，积极推进金融债务重组。为化解公司面临的风险，华夏幸福公司在省市政府及专班的指导支持下，《华夏幸福债务重组计划》（以下简称“《债务重组计划》”）已于2021年9月30日公布并于同年12月9日获得债委会审议通过。为进一步妥善清偿债务、更好的保障债权人利益，公司在《债务重组计划》的基础上陆续推出《华夏幸福债务重组计划补充方案》（以下简称“《补充方案》”）、《经营债务以股抵债方案》（即以部分下属公司股权作为合作标的对经营债务进行债务重组，与《补充方案》合称“《以股抵债方案》”）。目前，方案项下的重组签约、资产交易、以股抵债等各项工作均在稳步推进并已取得阶段性成果。3、重塑公司战略、重构业务组合，全面开启战略转型。在推进重组、稳定经营的同时，华夏幸福公司立足自身、面向未来积极探索战略转型，于2022年7月初正式提出全面转型产业新城服务商，并持续深化战略、重构业务、落位机制。4、业务经营有序开展。在债务重组逐步落地的同时，华夏幸福公司全力自救、持续恢复和提升自身经营“造血”能力。一方面，稳定产业新城业务和住宅开发业务，确保各项生产经营活动有序开展。另一方面，在战略重塑和业务重构的牵引下，挖潜业务资源和团队积淀，围绕政府服务、住宅服务、企业服务积极发展创新业务。

公司也在控股公司华夏幸福公司的领导下，全力自救、持续恢复和提升自身经营“造血”能力，积极、努力的推进生产经营活动有序开展。公司多措并举推动销售经营回款，全力保证现金流；积极调整优化业务组合；积极推动存量资源盘活，有效保障可持续经

营及金融债务偿付；多措并举，努力提升管理效率及水平，全面降费增效等。

因此，本公司认为采用持续经营基础编制本公司财务报表是恰当的。本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，受宏观经济环境、行业环境、信用环境叠加多轮疫情影响，公司流动性出现阶段性紧张。

### 三、公司主要会计政策、会计估计

#### 1、遵循企业会计准则的声明

本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 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日、2023 年 11 月 30 日公司财务状况以及 2021 年度、2022 年度、2023 年 1-11 月的公司的经营成果和现金流量。

#### 2、会计期间

本公司的会计期间为年度。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

本公司以人民币为记账本位币。编制合并财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。公司的部分子公司采用本公司记账本位币以外的货币作为记账本位币，本公司在编制财务报表时对这些子公司的外币财务报表进行了折算（参见附注三、6、外币业务和外币报表折算）。

#### 5、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的现金、价值变动风险很小的投资。

#### 6、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（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）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，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

### （3）外币财务报表的折算方法

本公司的控股子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。折算产生的外币财务报表核算差额，在其他综合收益列示。

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即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。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。

年初数和上年实际数按照上年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。

## 7、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。



当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量：①对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；②对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。金融资产和金融负债的后续计量取决于其分类。

金融资产或金融负债满足下列条件之一的，表明持有目的是交易性的：①取得相关金融资产或承担相关金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；②初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；③属于衍生工具，但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

#### （1）债务工具

债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。债务工具的分类和后续计量取决于本公司管理金融资产的商业模式，以及金融资产的合同现金流量特征。不能通过现金流量特征测试的，直接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；能够通过现金流量特征测试的，其分类取决于管理金融资产的商业模式，以及是否将其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。

①以摊余成本计量。本公司管理此类金融资产的商业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，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产因终止确认产生的利得或损失以及因减值导致的损失直接计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。本公司管理此类金融资产的商业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，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，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。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。此类金融资产终止确认时，累计计入其他综合收益的公允价值变动将结转计入当期损益。此类金融资产列示

为其他债权投资。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，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，列示为交易性金融资产或其他非流动金融资产。

## （2）权益工具

权益工具是指从发行方角度分析符合权益工具定义的工具。权益工具投资以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产，但本公司管理层指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益除外。指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益的，列示为其他权益工具投资，相关公允价值变动不得结转至当期损益，且该指定一经作出不得撤销。相关股利收入计入当期损益。其他权益工具投资不计提减值准备，终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

## （3）金融负债

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及其他金融负债。

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和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。满足以下条件之一时，金融负债可在初始计量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：①该项指定能够消除或显著减少会计错配；②根据正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经作出，不得撤销。

指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债，由公司自身信用风险变动引起的公允价值的变动金额，计入其他综合收益；其他公允价值变动，计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

本公司其他金融负债主要包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

财务担保合同，是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付

债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。贷款承诺，是指按照预先规定的条款和条件提供信用的确定性承诺。不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以及以低于市场利率贷款的贷款承诺，本公司作为发行方的，在初始确认后按照以下二者孰高进行计量：①损失准备金额；②初始确认金额扣除依据《企业会计准则第14号——收入》确定的累计摊销额后的余额。

#### （4）金融资产和金融负债的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，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，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

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

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）。

#### （5）金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础进行金融工具减值会计处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指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。

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

①对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

②对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

③对于未提用的贷款承诺，信用损失为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。本公司对贷款承

诺预期信用损失的估计，与其对该贷款承诺提用情况的预期保持一致；

④对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；

⑤对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

对于购买或源生的未发生信用减值的金融工具，每个资产负债表日，考虑合理且有依据的信息（包括前瞻性信息），评估其信用风险自初始确认后是否显著增加，按照三阶段分别确认预期信用损失。信用风险自初始确认后未显著增加的，处于第一阶段，按照该金融工具未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其账面余额和实际利率计算利息收入；处于第三阶段的金融工具，按照其摊余成本和实际利率计算确定利息收入。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备，其利息收入按照金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定。

损失准备的增加或转回，作为减值损失或利得，计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

A.对于应收票据和应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收票据和应收账款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征，将应收票据和应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，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。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
组合一：无风险票据组合	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
组合二：其他票据组合	具有明确证据表明出票人将违约

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
组合一：应收园区结算款	本组合为应收政府园区结算款，不同于一般客户的风险，本公司根据以往的历史经验对应收账款计提比例作出最佳估计，参考应收账款的账龄进行信用风险组合分类。
组合二：其他应收客户款项	本组合为除组合一及单项计提坏账准备的应收款项之外的应收账款，本公司根据以往的历史经验对应收账款计提比例作出最佳估计，参考应收账款的账龄进行信用风险组合分类。

B.当单项其他应收款、长期应收款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款、长期应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
组合一：应收本公司关联方、政府有关机构等款项	此类应收款项根据以往历史经验，发生预期信用损失风险极低。

<p>组合二：应收合作方款项</p>	<p>本组合为应收合作方款项，不同于一般客户的风险，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项余额进行信用风险组合分类。</p>
<p>组合三：其他应收客户款项</p>	<p>本组合为除组合一、组合二及单项计提坏账准备的其他应收款项之外的其他应收款，本公司根据以往的历史经验对其他应收款计提比例作出最佳估计，参考其他应收款的账龄进行信用风险组合分类。</p>

#### （6）衍生工具及嵌入衍生工具

本公司衍生工具主要包括远期合同、期货合同、互换合同。衍生工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。本公司衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

嵌入衍生工具是指嵌入到非衍生工具（即主合同）中的衍生工具，与主合同构成混合合同。混合合同包含的主合同属于金融工具准则规范的资产的，本公司不从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而是将该混合合同作为一个整体适用金融工具准则关于金融资产分类的相关规定。

混合合同包含的主合同不属于金融工具准则规范的资产，且同时符合下列条件的，本公司从主合同中分拆嵌入衍生工具，将其作为单独存在的衍生工具进行处理：

- ①嵌入衍生工具的经济特征和风险与主合同的经济特征和风险不紧密相关；
- ②与嵌入衍生工具具有相关条款的单独工具符合衍生工具的定义；
- ③该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

#### （7）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，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金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。

#### （8）金融工具的公允价值确定

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

## 8、存货

### （1）存货的分类

存货的分类包括产业发展服务、综合服务、工程施工、开发成本、完工开发产品及生物资产。

土地整理包括在委托工业园区内进行的土地拆迁及整理。

基础设施建设包括在受托工业园区内进行的道路、供水、供电、供暖、排水设施、公共项目等建设支出。

产业发展服务包括在受托工业园区内进行的产业定位、产业规划、城市规划、招商引资、投资服务等服务成本。

园区综合服务包括在受托工业园区内进行的园区绿化、保洁、公共项目经营与维护等的服务成本。

工程施工是指承接工业园区基础设施建设施工的工程建设，包括道路、供水、供电、供暖、排水设施、公共项目等支出。

开发成本系指尚未建成、以出售为目的的物业。

完工开发产品系指已建成、待出售的物业。

消耗性生物资产主要包括为市政绿化、景观陈设培育的绿化、景观用苗木等。

开发产品的实际成本包括土地出让金、前期规划设计费、公共配套设施支出、建筑安装工程支出和项目完工之前所发生的借款费用以及开发过程中的其他相关费用。

开发用土地的核算方法：纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；连同房产整体开发的项目，其费用按成本对象予以分摊，一般按占地面积分摊计入商品房

成本。

公共配套设施费用的核算办法：不能有偿转让的公共配套设施，在收益项目间接按一定比例分配计入商品房成本；能有偿转让的公共配套设施，以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

维修基金的核算方法：收到业主委托代为管理的公共维修基金时，作为一项负债，专项用于住宅共同部位、共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

质量保证金的核算方法：施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额，列入“应付账款”，待保证期到期后根据实际情况和合同约定支付。

#### （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；产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

#### （3）存货跌价准备计提方法

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

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）存货可变现净值的确认方法

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。

#### （5）本公司存货盘存制度采用永续盘存制

### 9、合同资产和合同负债

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。合同资产是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。合同负债是本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

合同资产按照预期信用损失法计提减值准备。无论是否包含重大融资成分，本公司在资产负债表日均按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失，反之则确认为减值利得。实际发生减值损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销。

资产负债表日，对于不同合同下的合同资产、合同负债，分别列示。对于同一合同下的合同资产、合同负债，以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性分别列示为合同资产或其他非流动资产，已计提减值准备的，减去合同资产减值准备的期末余额后列示；净额为贷方余额的，根据其流动性列示为合同负债或其他非流动负债。

#### 10、持有待售资产

本公司将通过出售（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，并同时满足以下两个条件的，划分为持有待售类别：(1)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；(2)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。（有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。）

本公司将专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日划分为持有待售类别。

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。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组

中商誉的账面价值，再根据处置组中适用《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》计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。持有待售的处置组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《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》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。已抵减的商誉账面价值，以及适用本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因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。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，本公司将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

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

本公司投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。

本公司投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不对其计提折旧或进行摊

销，并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益，同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

已采用公允价值模式计量的投资性房地产，不得从公允价值模式转为成本模式。

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，同时结转投资性房地产累计公允价值变动，原转换日计入其他综合收益的金额，也一并结转。

## 12、固定资产及其累计折旧

### （1）固定资产的确认条件

本公司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。与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

### （2）固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20年	0-5	4.75-5.00
机器设备	5-10年	0-5	9.50-20.00
运输设备	5年	0-5	19.00-20.00
电子设备及其他	3-5年	0-5	19.00-33.33

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额

计算确定折旧率。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

### （3）大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

### 13、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

### 14、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。

### 15、无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

#### 16、研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：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；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；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；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司相应项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

#### 17、长期待摊费用摊销方法

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

#### 18、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、使用权资产、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。

#### 19、职工薪酬

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

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设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，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。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的

辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用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）。

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，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

## 20、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能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负债的账面价值。

## 21、股份支付

本公司的股份支付是为了获取职工提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付为以权益结算的股份支付。

对于换取职工提供服务的以权益结算的股份支付，本公司以股份支付所授予的权益工具的公允价值计量。在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在资产负债表日，后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的，公司将进行调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。

在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。在行权日根据行权情况，确认股本和股本溢价，同时结转等待期内确认的资本公积。

## 22、优先股、永续债等其他金融工具

### （1）金融负债与权益工具的区分

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，

结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

## （2）永续债的会计处理

本公司发行的金融工具按照金融工具准则进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都作为本公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

本公司发行金融工具，其发生的手续费、佣金等交易费用，如分类为债务工具且以摊余成本计量的，计入所发行工具的初始计量金额；如分类为权益工具的，从权益中扣除。

## 23、收入的确认原则

### （1）一般原则

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务（简称商品）的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同承诺的对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款



项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

（2）与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策如下：

①产业发展服务收入

在委托工业园区内进行产业定位、产业规划、招商引资、投资服务等产业发展服务，属于某一时点履行的履约义务，在提供劳务后本公司与委托区域政府机构共同确认的基础上确认收入。

②基础设施建设收入

在委托工业园区内进行道路、供水、供电、供暖、排水设施、公共项目等基础设施建设，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为某一时段内履行的履约义务，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度不能合理确定的除外。

③土地整理收入

在委托工业园区内进行土地拆迁及整理等，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为某一时段内履行的履约义务，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度不能合理确定的除外。

④园区综合服务收入

在委托工业园区内进行园区绿化、保洁、公共项目经营与维护等业务，由于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，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度不能合理确定的除外。

规划设计与咨询等服务，属于某一时点履行的履约义务，在提供劳务后本公司与委托区域政府机构共同确认的基础上确认收入。

⑤房地产销售收入

本公司房地产开发业务的收入于将房屋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，房屋的控制权可在某一时段内或在某一时点转移。仅当本公司在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的情况下，按照合同期间已完成履约义务的进度

在一段时间内确认收入，已完成履约义务的进度按照为完成履约义务而实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。否则，收入于客户获得实物所有权或已完工房产的法定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。

⑥物业管理收入

本公司在提供物业服务过程中确认收入。

⑦物业出租收入

根据公司与承租方签订的合同或协议的约定，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认租赁收入。

⑧让渡资产使用权收入

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- A、利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- B、使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

24、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

- 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。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产(以下简称“与合同成本有关的

资产”)采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- ①本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- ②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

## 25、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或非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益，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，已确认的政府补助需要退回的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已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。

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

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

## 26、递延所得税资产/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。

## 27、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。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。

### （1）本公司作为承租人

合同中同时包含多项单独租赁的，将合同予以分拆，分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，将租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。

#### 使用权资产

使用权资产是指本公司可在租赁期内使用租赁资产的权利。本公司租赁资产的类别主要包括房屋建筑物、运输设备。

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量，包括：A.租赁负债的初始计量金额；B.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；C.发生的初始直接费用；D.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，但属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第1号——存货》。

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，根据与使用权资产有关的经济利益的预期实现方式作出决定，以直线法对使用权资产计提折旧，并对已识别的减值损失进行会计处理。本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

#### ②租赁负债

租赁负债反映本公司尚未支付的租赁付款额的现值。本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：A.固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；B.取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；C.本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；D.租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；E.根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

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时，采用增量借款利率作为折现率，以同期银行贷款利率为基础，考虑相关因素调整得出增量借款利率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入

当期损益，但应当资本化的计入相关资产成本。

当购买选择权、续租选择权、终止租赁选择权的评估结果发生变化，续租选择权、终止租赁选择权实际行使情况与原评估结果不一致，根据担保余值预计的应付金额发生变动，用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，或者实质固定付款额发生变动时，重新计量租赁负债。

### ③租赁的变更

当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，且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时，该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理。未作为单独租赁进行会计处理的，分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，重新计量租赁负债。

### ④短期租赁和低价值资产租赁

本公司将在租赁期开始日租赁期不超过12个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值不超过40,000.00元的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债，将租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关的资产成本或当期损益。

### ⑤售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第14号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；不属于销售的，继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

## （2）本公司作为出租人

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁，实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，此外为经营租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

### ①融资租赁

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。对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价

值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

租赁收款额，是指本公司因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：A.承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；B.取决于指数或比率的可变租赁付款额；C.购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；D.承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；E.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本公司提供的担保余值。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。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。

## ②经营租赁

租赁期内各个期间，本公司采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

## （3）售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第14号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，根据适用的会计准则对资产购买和资产处置进行会计处理；不属于销售的，不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。

## 28、其他重要的会计政策和会计估计

无。

## 29、重要会计政策和会计估计变更

### （1）会计政策变更

#### ①执行新租赁准则

财政部2018年12月7日发布了修订后的《企业会计准则第21号——租赁》（财会[2018]35号）（以下简称“新租赁准则”），本公司2021年1月1日起执行新租赁准则。根

据新租赁准则的相关规定，本公司对于首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。执行新租赁准则对2021年期初报表项目无影响。

#### ②企业会计准则解释第15号

财政部于2021年12月30日发布了《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号，以下简称“解释第15号”），其中就“企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”，以及“亏损合同的判断”作出规定，自2022年1月1日起施行。执行解释第15号的这些规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

#### ③企业会计准则解释第16号

财政部于2022年11月30日发布了《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号，以下简称“解释第16号”），其中就“发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”，以及“企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”作出规定，自公布之日起施行。执行解释第16号的这些规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

公司自2023年1月1日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第16号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

#### （2）会计估计变更

无。

#### 四、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率	备注
----	------	------	----



增值税	应税收入	6%、9%、13%	
城市维护建设税	应纳流转税额	7%	
教育费附加	应纳流转税额	3%	
地方教育费附加	应纳流转税额	2%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	

## 五、财务报表项目注释

### 1、货币资金

项 目	2023.11.30	2022.12.31	2021.12.31
库存现金			
银行存款	14.56	435.38	43.50
其他货币资金			
<b>合 计</b>	<b>14.56</b>	<b>435.38</b>	<b>43.50</b>

注：期末无资金受限的情况。

### 2、应收账款

#### (1) 按账龄披露

账 龄	2023.11.30	2022.12.31	2021.12.31
1年以内			
1至2年			119,736,873.30
2至3年	73,527,596.61	119,736,873.30	64,221,925.00
3至4年	109,131,201.69	63,421,925.00	
小计	182,658,798.30	183,158,798.30	183,958,798.30
减：坏账准备	14,589,500.00	12,329,036.17	9,197,939.92
<b>合 计</b>	<b>168,069,298.30</b>	<b>170,829,762.13</b>	<b>174,760,858.38</b>

#### (2) 按坏账计提方法分类

类 别	2023.11.30				
	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					
按组合计提坏账准备	182,658,798.30	100.00	14,589,500.00	7.99	168,069,298.30

华夏幸福产业新城（开封）有限公司  
2021年1月1日至2023年11月30日财务报表附注

其中：组合1	182,658,798.30	100.00	14,589,500.00	7.99	168,069,298.30
组合2					
合计	182,658,798.30	100.00	14,589,500.00	7.99	168,069,298.30

(续)

类别	2022.12.31				
	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					
按组合计提坏账准备	183,158,798.30	100.00	12,329,036.17	6.73	170,829,762.13
其中：组合1	183,158,798.30	100.00	12,329,036.17	6.73	170,829,762.13
组合2					
合计	183,158,798.30	100.00	12,329,036.17	6.73	170,829,762.13

(续)

类别	2021.12.31				
	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					
按组合计提坏账准备	183,958,798.30	100.00	9,197,939.92	5.00	174,760,858.38
其中：组合1	183,958,798.30	100.00	9,197,939.92	5.00	174,760,858.38
组合2					
合计	183,958,798.30	100.00	9,197,939.92	5.00	174,760,858.38

按组合计提坏账准备

组合1：应收政府结算款

2023年11月30日

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内			
1至2年			5.00
2至3年	73,527,596.61	3,676,379.83	5.00
3至4年	109,131,201.69	10,913,120.17	10.00

华夏幸福产业新城（开封）有限公司  
2021年1月1日至2023年11月30日财务报表附注

合计	182,658,798.30	14,589,500.00	7.99
----	----------------	---------------	------

2022年12月31日

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内			
1至2年			5.00
2至3年	119,736,873.30	5,986,843.67	5.00
3至4年	63,421,925.00	6,342,192.50	10.00
合计	183,158,798.30	12,329,036.17	6.73

2021年12月31日

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内			
1至2年	119,736,873.30	5,986,843.67	5.00
2至3年	64,221,925.00	3,211,096.25	5.00
合计	183,958,798.30	9,197,939.92	5.00

(3) 坏账准备的变动

项目	2023.1.1	本期计提	本期减少		2023.11.30
			转回	转销	
应收账款坏账准备	12,329,036.17	2,260,463.83			14,589,500.00

(续)

项目	2022.1.1	本期计提	本期减少		2022.12.31
			转回	转销	
应收账款坏账准备	9,197,939.92	3,131,096.25			12,329,036.17

(续)

项目	2021.1.1	本期计提	本期减少		2021.12.31
			转回	转销	
应收账款坏账准备	3,236,096.25	5,961,843.67			9,197,939.92

(4) 按欠款方归集的期末大额的应收账款情况

单位名称	金额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
------	----	----	----------------

华夏幸福产业新城（开封）有限公司  
2021年1月1日至2023年11月30日财务报表附注

开封市祥符区商务局	182,658,798.30	2至3年 73,527,596.61, 3至4年 109,131,201.69	100.00
-----------	----------------	--	--------

3、预付款项

账龄	2023.11.30	2022.12.31	2021.12.31
1年以内	4,863.45	6,163.45	
1至2年			
<b>合计</b>	<b>4,863.45</b>	<b>6,163.45</b>	

4、其他应收款

项目	2023.11.30	2022.12.31	2021.12.31
应收利息			
应收股利			
其他应收款	1,320,869,332.47	1,400,560,277.20	1,396,875,779.94
<b>合计</b>	<b>1,320,869,332.47</b>	<b>1,400,560,277.20</b>	<b>1,396,875,779.94</b>

(1) 其他应收款情况

①按账龄披露

账龄	2023.11.30	2022.12.31	2021.12.31
1年以内	1,320,869,332.47	1,400,560,277.20	1,396,875,779.94
1至2年			
小计	1,320,869,332.47	1,400,560,277.20	1,396,875,779.94
减：坏账准备			
<b>合计</b>	<b>1,320,869,332.47</b>	<b>1,400,560,277.20</b>	<b>1,396,875,779.94</b>

②其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2023.11.30	2022.12.31	2021.12.31
华夏幸福范围关联方往来	1,320,869,332.47	1,400,560,277.20	1,396,875,779.94
<b>合计</b>	<b>1,320,869,332.47</b>	<b>1,400,560,277.20</b>	<b>1,396,875,779.94</b>

③按坏账计提方法分类

类别	2023.11.30		
	账面余额	坏账准备	账面价值

华夏幸福产业新城（开封）有限公司  
2021年1月1日至2023年11月30日财务报表附注

	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项金额计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,320,869,332.47	100.00			1,320,869,332.47
其中：组合 1	1,320,869,332.47	100.00			1,320,869,332.47
组合 2					
组合 3					
<b>合计</b>	<b>1,320,869,332.47</b>	<b>100.00</b>			<b>1,320,869,332.47</b>

(续)

类别	2022.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项金额计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,400,560,277.20	100.00			1,400,560,277.20
其中：组合 1	1,400,560,277.20	100.00			1,400,560,277.20
组合 2					
组合 3					
<b>合计</b>	<b>1,400,560,277.20</b>	<b>100.00</b>			<b>1,400,560,277.20</b>

(续)

类别	2021.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项金额计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,396,875,779.94	100.00			1,396,875,779.94
其中：组合 1	1,396,875,779.94	100.00			1,396,875,779.94
组合 2					
组合 3					
<b>合计</b>	<b>1,396,875,779.94</b>	<b>100.00</b>			<b>1,396,875,779.94</b>

④本期无实际核销的其他应收款项。

## 5、存货

(1) 存货分项目列示

华夏幸福产业新城（开封）有限公司  
2021年1月1日至2023年11月30日财务报表附注

项目	2023.11.30		
	账面余额	跌价准备	账面价值
园区综合服务	9,519,728.52		9,519,728.52
合计	9,519,728.52		9,519,728.52

(续)

项目	2022.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
园区综合服务	9,519,728.52		9,519,728.52
合计	9,519,728.52		9,519,728.52

(续)

项目	2021.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
园区综合服务	9,519,728.52		9,519,728.52
合计	9,519,728.52		9,519,728.52

(2) 存货资产无抵押情况：无

6、合同资产

项目	2023.11.30		
	账面余额	减值准备	账面价值
土地整理	173,327.32	1,646.62	171,680.70
基础设施建设	12,088,260.98	114,838.47	11,973,422.51
公共事业	4,862,771.52	46,196.33	4,816,575.19
合计	17,124,359.82	162,681.42	16,961,678.40

(续)

项目	2022.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值
土地整理	173,327.32	1,490.61	171,836.71
基础设施建设	11,656,159.79	100,242.97	11,555,916.82
公共事业	4,862,771.52	41,819.84	4,820,951.68
合计	16,692,258.63	143,553.42	16,548,705.21

(续)

项目	2021.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值

华夏幸福产业新城（开封）有限公司  
2021年1月1日至2023年11月30日财务报表附注

土地整理	173,327.32	1,351.95	171,975.37
基础设施建设	11,627,886.44	90,697.51	11,537,188.93
公共事业	4,857,607.22	37,889.34	4,819,717.88
<b>合计</b>	<b>16,658,820.98</b>	<b>129,938.80</b>	<b>16,528,882.18</b>

(1) 合同资产减值准备计提情况

① 明细情况:

项目	2023.11.30	整个存续期预期信用损失率%	减值准备	理由
土地整理	173,327.32	0.95	1,646.62	预期信用损失
基础设施建设	12,088,260.98	0.95	114,838.47	预期信用损失
公共事业	4,862,771.52	0.95	46,196.33	预期信用损失
<b>合计</b>	<b>17,124,359.82</b>	<b>0.95</b>	<b>162,681.42</b>	

(续)

项目	2022.12.31	整个存续期预期信用损失率%	减值准备	理由
土地整理	173,327.32	0.86	1,490.61	预期信用损失
基础设施建设	11,656,159.79	0.86	100,242.97	预期信用损失
公共事业	4,862,771.52	0.86	41,819.84	预期信用损失
<b>合计</b>	<b>16,692,258.63</b>	<b>0.86</b>	<b>143,553.42</b>	

(续)

项目	2021.12.31	整个存续期预期信用损失率%	减值准备	理由
土地整理	173,327.32	0.78	1,351.95	预期信用损失
基础设施建设	11,627,886.44	0.78	90,697.51	预期信用损失
公共事业	4,857,607.22	0.78	37,889.34	预期信用损失
<b>合计</b>	<b>16,658,820.98</b>	<b>0.78</b>	<b>129,938.80</b>	

② 本期合同资产计提减值准备情况

项目	2023.1.1	本期计提	本期转回	本期转销/核销	2023.11.30
土地整理	1,490.61	156.00			1,646.61
基础设施建设	100,242.97	14,595.51			114,838.48
公共事业	41,819.84	4,376.49			46,196.33

华夏幸福产业新城（开封）有限公司  
2021年1月1日至2023年11月30日财务报表附注

合计	143,553.42	19,128.00			162,681.42
----	------------	-----------	--	--	------------

(续)

项目	2022.1.1	本期计提	本期转回	本期转销/核销	2022.12.31
土地整理	1,351.95	138.66			1,490.61
基础设施建设	90,697.51	9,545.46			100,242.97
公共事业	37,889.34	3,930.50			41,819.84
合计	129,938.80	13,614.62			143,553.42

(续)

项目	2021.1.1	本期计提	本期转回	本期转销/核销	2021.12.31
土地整理	9,336.07		7,984.12		1,351.95
基础设施建设	60,089.81	30,607.70			90,697.51
公共事业	12,944.35	24,944.99			37,889.34
合计	82,370.23	47,568.57	7,984.12		129,938.80

7、其他流动资产

项目	2023.11.30	2022.12.31	2021.12.31
增值税留抵税额		330.93	134,398.49
合计		330.93	134,398.49

8、固定资产

项目	2023.11.30	2022.12.31	2021.12.31
固定资产	92,094.28	139,598.06	
固定资产清理			
合计	92,094.28	139,598.06	

(1) 固定资产及累计折旧情况

2023年1至11月

项目	电子设备	运输设备	合计
一、账面原值:			
1、期初余额	25,336.99	152,743.37	178,080.36
2、本期增加金额			



华夏幸福产业新城（开封）有限公司  
2021年1月1日至2023年11月30日财务报表附注

(1) 购置			
(2) 在建工程转入			
3、本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4、期末余额	25,336.99	152,743.37	178,080.36
二、累计折旧			
1、期初余额	25,336.99	13,145.31	38,482.30
2、本期增加金额		47,503.78	47,503.78
(1) 计提		47,503.78	47,503.78
3、本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4、期末余额	25,336.99	60,649.09	85,986.08
三、减值准备			
1、期初余额			
2、本期增加金额			
(1) 计提			
3、本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4、期末余额			
四、账面价值			
1、期末账面价值		92,094.28	92,094.28
2、期初账面价值		139,598.06	139,598.06

2022 年度

项目	电子设备	运输设备	合计
一、账面原值:			
1、期初余额	25,336.99		25,336.99
2、本期增加金额		152,743.37	152,743.37
(1) 购置		152,743.37	152,743.37
(2) 在建工程转入			
3、本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4、期末余额	25,336.99	152,743.37	178,080.36
二、累计折旧			

华夏幸福产业新城（开封）有限公司  
2021年1月1日至2023年11月30日财务报表附注

项目	电子设备	运输设备	合计
1、期初余额	25,336.99		25,336.99
2、本期增加金额		13,145.31	13,145.31
(1) 计提		13,145.31	13,145.31
3、本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4、期末余额	25,336.99	13,145.31	38,482.30
三、减值准备			
1、期初余额			
2、本期增加金额			
(1) 计提			
3、本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4、期末余额			
四、账面价值			
1、期末账面价值		139,598.06	139,598.06
2、期初账面价值			

2021年度

项目	电子设备	运输设备	合计
一、账面原值:			
1、期初余额	25,336.99		25,336.99
2、本期增加金额			
(1) 购置			
(2) 在建工程转入			
3、本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4、期末余额	25,336.99		25,336.99
二、累计折旧			
1、期初余额	21,818.11		21,818.11
2、本期增加金额	3,518.88		3,518.88
(1) 计提	3,518.88		3,518.88
3、本期减少金额			
(1) 处置或报废			

华夏幸福产业新城（开封）有限公司  
2021年1月1日至2023年11月30日财务报表附注

4、期末余额	25,336.99		25,336.99
三、减值准备			
1、期初余额			
2、本期增加金额			
(1) 计提			
3、本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4、期末余额			
四、账面价值			
1、期末账面价值			
2、期初账面价值	3,518.88		3,518.88

9、递延所得税资产

项目	2023.11.30		2022.12.31		2021.12.31	
	递延所得税资产	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	可抵扣暂时性差异
坏账准备	3,647,375.00	14,589,500.00	3,082,259.04	12,329,036.17	2,299,484.98	9,197,939.92
可抵扣亏损	521,926.92	2,087,707.68	514,272.69	2,057,090.76	354,748.33	1,418,993.32
合同资产减值准备	40,670.36	162,681.42	35,888.36	143,553.42	32,484.70	129,938.80
<b>合计</b>	<b>4,209,972.28</b>	<b>16,839,889.10</b>	<b>3,632,420.09</b>	<b>14,529,680.37</b>	<b>2,686,718.01</b>	<b>10,746,872.04</b>

10、应付账款

(1) 应付账款按性质列示

项目	2023.11.30	2022.12.31	2021.12.31
华夏幸福范围关联方往来		26,637,716.42	26,732,716.42
成本采购类	7,376,877.26	3,380,382.54	3,551,547.54
管理费用类		2,926,365.00	31,341.94
其他	143,982.00	143,982.00	143,982.00
<b>合计</b>	<b>7,520,859.26</b>	<b>33,088,445.96</b>	<b>30,459,587.90</b>

(2) 账龄超过1年的重要应付账款： 无。

11、预收账款

(1) 预收款项按账龄列示

华夏幸福产业新城（开封）有限公司  
2021年1月1日至2023年11月30日财务报表附注

项目	2023.11.30	2022.12.31	2021.12.31
1年以内	1,097,872.39	2,277,621.04	1,303,332.12
1至2年			
<b>合计</b>	<b>1,097,872.39</b>	<b>2,277,621.04</b>	<b>1,303,332.12</b>

(2) 预收款项按性质列示

项目	2023.11.30	2022.12.31	2021.12.31
工业厂房租金	1,097,872.39	2,277,621.04	1,303,332.12
<b>合计</b>	<b>1,097,872.39</b>	<b>2,277,621.04</b>	<b>1,303,332.12</b>

12、应交税费

税 项	2023.11.30	2022.12.31	2021.12.31
增值税	3,127,530.85	3,145,472.16	3,204,108.22
企业所得税	14,024,905.75	14,024,905.75	14,024,905.75
城市维护建设税	224,267.98	227,771.05	224,267.98
教育费附加	95,980.57	97,481.88	95,980.57
地方教育费附加	63,987.05	64,987.93	63,987.04
<b>合 计</b>	<b>17,536,672.20</b>	<b>17,560,618.77</b>	<b>17,613,249.56</b>

13、其他应付款

项目	2023.11.30	2022.12.31	2021.12.31
应付利息		1,915.52	2,336.47
应付股利			
其他应付款	8,724,170.39	5,876,483.33	2,649,150.32
<b>合 计</b>	<b>8,724,170.39</b>	<b>5,878,398.85</b>	<b>2,651,486.79</b>

(1) 应付利息情况

项 目	2023.11.30	2022.12.31	2021.12.31
应付关联单位利息		1,915.52	2,336.47
<b>合 计</b>		<b>1,915.52</b>	<b>2,336.47</b>

(2) 其他应付款情况

按款项性质列示其他应付款

项目	2023.11.30	2022.12.31	2021.12.31
----	------------	------------	------------

华夏幸福产业新城（开封）有限公司  
2021年1月1日至2023年11月30日财务报表附注

华夏幸福范围关联方往来		30,068.13	30,068.13
代收代缴款项	72.00	72.00	72.00
签约保证金	735,884.00	735,884.00	735,884.00
员工代垫款	23,779.00	32,420.00	
预提费用		17,273.24	3,524.00
税收滞纳金	7,958,142.90	5,060,765.96	1,879,602.19
其他暂收款	6,292.49		
<b>合计</b>	<b>8,724,170.39</b>	<b>5,876,483.33</b>	<b>2,649,150.32</b>

14、其他流动负债

项目	2023.11.30	2022.12.31	2021.12.31
待转销项税	1,274,644.20	1,238,966.12	1,236,339.30
<b>合计</b>	<b>1,274,644.20</b>	<b>1,238,966.12</b>	<b>1,236,339.30</b>

15、实收资本

股东名称	2023.1.1	本期增加	本期减少	2023.11.30
誉诺金（固安）信息咨询服务		905,040,000.00		905,040,000.00
九通基业投资有限公司	900,000,000.00		900,000,000.00	
华夏幸福产业新城投资有限公司		5,040,000.00	5,040,000.00	
<b>合计</b>	<b>900,000,000.00</b>	<b>910,080,000.00</b>	<b>905,040,000.00</b>	<b>905,040,000.00</b>

（续）

股东名称	2022.1.1	本期增加	本期减少	2022.12.31
九通基业投资有限公司	900,000,000.00			900,000,000.00
<b>合计</b>	<b>900,000,000.00</b>			<b>900,000,000.00</b>

（续）

股东名称	2021.1.1	本期增加	本期减少	2021.12.31
九通基业投资有限公司	900,000,000.00			900,000,000.00
<b>合计</b>	<b>900,000,000.00</b>			<b>900,000,000.00</b>

16、资本公积

项目	2023.1.1	本期增加	本期减少	2023.11.30
----	----------	------	------	------------

华夏幸福产业新城（开封）有限公司  
2021年1月1日至2023年11月30日财务报表附注

资本溢价	572,620,000.00			572,620,000.00
<b>合计</b>	<b>572,620,000.00</b>			<b>572,620,000.00</b>

(续)

项目	2022.1.1	本期增加	本期减少	2022.12.31
资本溢价	572,620,000.00			572,620,000.00
<b>合计</b>	<b>572,620,000.00</b>			<b>572,620,000.00</b>

(续)

项目	2021.1.1	本期增加	本期减少	2021.12.31
资本溢价	572,620,000.00			572,620,000.00
<b>合计</b>	<b>572,620,000.00</b>			<b>572,620,000.00</b>

17、盈余公积

项目	2023.1.1	本期增加	本期减少	2023.11.30
法定盈余公积	8,079,955.82			8,079,955.82
<b>合计</b>	<b>8,079,955.82</b>			<b>8,079,955.82</b>

(续)

项目	2022.1.1	本期增加	本期减少	2022.12.31
法定盈余公积	8,079,955.82			8,079,955.82
<b>合计</b>	<b>8,079,955.82</b>			<b>8,079,955.82</b>

(续)

项目	2021.1.1	本期增加	本期减少	2021.12.31
法定盈余公积	8,079,955.82			8,079,955.82
<b>合计</b>	<b>8,079,955.82</b>			<b>8,079,955.82</b>

18、未分配利润

项目	2023.11.30	2022.12.31	2021.12.31
调整前上期末未分配利润	60,493,414.41	66,542,457.53	73,723,610.51
调整期初未分配利润合计数			
调整后期初未分配利润	60,493,414.41	66,542,457.53	73,723,610.51
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-4,660,606.41	-6,049,043.12	-7,181,152.98
减：提取法定盈余公积			

华夏幸福产业新城（开封）有限公司  
2021年1月1日至2023年11月30日财务报表附注

提取任意盈余公积			
提取一般风险准备金			
应付普通股股利	58,000,000.00		
转作股本的普通股股利			
<b>期末未分配利润</b>	<b>-2,167,192.00</b>	<b>60,493,414.41</b>	<b>66,542,457.53</b>

注：公司2023年5月31日作出股东决定，以本公司截至2022年12月31日的累计可分配利润为基础，向股东分配利润5800万元，2023年5月31日分配后的未分配利润为1,779,030.76元。。

19、营业收入和营业成本

(1) 营业收入及成本列示如下：

项 目	2023年1-11月		2022年度		2021年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	396,423.11	436,149.04	30,810.83	73,977.79	690,355.85	883,482.94
其他业务	2,703,039.48	2,525,600.00	2,313,689.08	2,755,200.00	430,040.37	171,165.00
<b>合计</b>	<b>3,099,462.59</b>	<b>2,961,749.04</b>	<b>2,344,499.91</b>	<b>2,829,177.79</b>	<b>1,120,396.22</b>	<b>1,054,647.94</b>

(2) 主营业务收入及成本（分产品）列示如下：

产品名称	2023年1-11月		2022年度		2021年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
产业服务		90,004.25		44,828.00		
土地整理					-1,610,095.14	-1,409,161.61
基建结算	396,423.11	346,144.79	25,938.85	24,277.81	66,197.55	58,391.11
公用事业			4,871.98	4,871.98	2,234,253.44	2,234,253.44
<b>合 计</b>	<b>396,423.11</b>	<b>436,149.04</b>	<b>30,810.83</b>	<b>73,977.79</b>	<b>690,355.85</b>	<b>883,482.94</b>

(3) 其他业务收入及成本（分产品）列示如下：

产品名称	2023年1-11月		2022年度		2021年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
房屋租赁收入	2,703,039.48	2,525,600.00	2,313,689.08	2,755,200.00	430,040.37	171,165.00
<b>合 计</b>	<b>2,703,039.48</b>	<b>2,525,600.00</b>	<b>2,313,689.08</b>	<b>2,755,200.00</b>	<b>430,040.37</b>	<b>171,165.00</b>

(4) 营业收入按收入确认时间列示如下：

2023年1-11月

项 目	基建结算收入	公用事业收入	其他收入	合计

华夏幸福产业新城（开封）有限公司  
2021年1月1日至2023年11月30日财务报表附注

在某一时段内确认收入	396,423.11		2,703,039.48	3,099,462.59
在某一时点确认收入				
<b>合 计</b>	<b>396,423.11</b>		<b>2,703,039.48</b>	<b>3,099,462.59</b>

2022 年度

项 目	基建结算收入	公用事业收入	其他收入	合计
在某一时段内确认收入	25,938.85	4,871.98	2,313,689.08	2,344,499.91
在某一时点确认收入				
<b>合 计</b>	<b>25,938.85</b>	<b>4,871.98</b>	<b>2,313,689.08</b>	<b>2,344,499.91</b>

2021 年度

项 目	基建结算收入	土地整理收入	公用事业收入	其他收入	合计
在某一时段内确认收入	66,197.55	-1,610,095.14	2,234,253.44	430,040.37	1,120,396.22
在某一时点确认收入					
<b>合 计</b>	<b>66,197.55</b>	<b>-1,610,095.14</b>	<b>2,234,253.44</b>	<b>430,040.37</b>	<b>1,120,396.22</b>

20、税金及附加

项 目	2023 年 1-11 月	2022 年度	2021 年度
城建税	4,062.13	17,074.62	-15,422.74
教育费附加	1,740.92	7,317.69	-6,744.02
地方教育费附加	1,160.61	4,878.48	-4,496.02
印花税		2,803.03	
车船使用税		840.00	
<b>合 计</b>	<b>6,963.66</b>	<b>32,913.82</b>	<b>-26,662.78</b>

21、销售费用

项 目	2023 年 1-11 月	2022 年度	2021 年度
营销推广费			139,936.22
<b>合 计</b>			<b>139,936.22</b>

22、管理费用

项 目	2023 年 1-11 月	2022 年度	2021 年度
人工费用			3,593.00
差旅费	8,893.81	4,710.65	5,668.79
业务招待费	46,070.22	42,476.00	142,445.00



华夏幸福产业新城（开封）有限公司  
2021年1月1日至2023年11月30日财务报表附注

办公费	3,388.71	909.99	4,791.88
交通费	19,022.78	37,382.83	19,063.59
中介机构服务费			29,567.87
咨询顾问费	7,981.14	9,000.00	
折旧费	47,503.78	13,145.31	3,518.88
低值易耗品摊销			-4,141.60
财产保险费	6,505.90	6,505.90	7,655.52
办公场地费	53,729.81	44,017.90	32,905.67
其他			1,285,585.51
<b>合计</b>	<b>193,096.15</b>	<b>158,148.58</b>	<b>1,530,654.11</b>

23、财务费用

项目	2023年1-11月	2022年度	2021年度
利息费用	562.23		
减：利息收入	0.28	35.04	206.15
减：汇兑收益			
手续费	321.00	143.54	737.88
<b>合计</b>	<b>882.95</b>	<b>108.50</b>	<b>531.73</b>

24、其他收益

项目	2023年1-11月	2022年度	2021年度
增值税加计抵减	2,039.38	4,948.11	33,735.84
<b>合计</b>	<b>2,039.38</b>	<b>4,948.11</b>	<b>33,735.84</b>

25、投资收益

项目	2023年1-11月	2022年度	2021年度
债务重组收益		2,049.73	
<b>合计</b>		<b>2,049.73</b>	

26、信用减值损失

项目	2023年1-11月	2022年度	2021年度
坏账损失	-2,260,463.83	-3,131,096.25	-5,961,843.67
<b>合计</b>	<b>-2,260,463.83</b>	<b>-3,131,096.25</b>	<b>-5,961,843.67</b>

27、资产减值损失

华夏幸福产业新城（开封）有限公司  
2021年1月1日至2023年11月30日财务报表附注

项目	2023年1-11月	2022年度	2021年度
存货跌价损失			-10,861.18
合同资产减值损失	-19,128.00	-13,614.62	-47,568.57
<b>合计</b>	<b>-19,128.00</b>	<b>-13,614.62</b>	<b>-58,429.75</b>

28、营业外支出

项目	2023年1-11月	2022年度	2021年度
滞纳金支出	2,897,376.94	3,181,183.39	1,879,602.19
<b>合计</b>	<b>2,897,376.94</b>	<b>3,181,183.39</b>	<b>1,879,602.19</b>

29、所得税费用

项目	2023年1-11月	2022年度	2021年度
当期所得税费用			-406,596.40
递延所得税费用	-577,552.19	-945,702.08	-1,857,101.39
<b>合计</b>	<b>-577,552.19</b>	<b>-945,702.08</b>	<b>-2,263,697.79</b>

30、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2023年1-11月	2022年度	2021年度
代收代付款项	76,209.00		
押金及保证金			14,400.00
利息收入	0.28	35.04	206.15
<b>合计</b>	<b>76,209.28</b>	<b>35.04</b>	<b>14,606.15</b>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2023年1-11月	2022年度	2021年度
付现费用	321.00	143.54	1,716,851.93
<b>合计</b>	<b>321.00</b>	<b>143.54</b>	<b>1,716,851.93</b>

(3) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	2023年1-11月	2022年度	2021年度
华夏幸福范围关联方往来	121,043.32	219,947.82	1,716,590.00
<b>合计</b>	<b>121,043.32</b>	<b>219,947.82</b>	<b>1,716,590.00</b>

(4) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	2023年 1-11月	2022年度	2021年度
华夏幸福范围关联方往来	1,305,024.20	2,692,600.00	2,443,300.00
<b>合 计</b>	<b>1,305,024.20</b>	<b>2,692,600.00</b>	<b>2,443,300.00</b>

31、现金流量表补充资料

补充资料	2023年 1-11月	2022年度	2021年度
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>			
净利润	-4,660,606.41	-6,049,043.12	-7,181,152.98
加：信用减值损失	2,260,463.83	3,131,096.25	5,961,843.67
资产减值损失	19,128.00	13,614.62	58,429.75
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	47,503.78	13,145.31	3,518.88
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销			
资产处置损失（收益以“-”号填列）			
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）			
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）			
财务费用（收益以“-”号填列）	562.23		
投资损失（收益以“-”号填列）		-2,049.73	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-577,552.19	-945,702.08	-1,857,101.39
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）			
存货的减少（增加以“-”号填列）			
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	501,300.00	2,361,154.98	3,608,942.40
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	3,592,760.82	3,950,827.83	92,649.89
其他			
经营活动产生的现金流量净额	1,183,560.06	2,473,044.06	687,130.22
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>			
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			
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>			

华夏幸福产业新城（开封）有限公司  
2021年1月1日至2023年11月30日财务报表附注

现金的期末余额	14.56	435.38	43.50
减：现金的期初余额	435.38	43.50	39,623.28
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	-420.82	391.88	-39,579.78

## 六、关联方

### 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)	母公司对本企业的 持股比例%	母公司对本公司的 表决权比例%
誉诺金(固安)信息咨询服务 有限公司	河北廊坊	软件和信息技术 服务业	100.00	100.00	100%

注：誉诺金（固安）信息咨询服务有限公司的母公司为华夏幸福（固安）信息咨询服务  
有限公司；

华夏幸福（固安）信息咨询服务有限公司的母公司为华夏幸福基业股份有  
限公司；

华夏幸福基业股份有限公司的最终控制方为王文学。

### 2、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
廊坊华夏幸福创新产业服务有限公司	同一控制下关联方
幸福基业物业服务有限公司开封分公司	同一控制下关联方
廊坊九通基业创新产业服务有限公司	同一控制下关联方
邢台鼎兴园区建设发展有限公司	同一控制下关联方
固安航天振邦科技有限公司	同一控制下关联方
怀来鼎兴投资开发有限公司	同一控制下关联方
华夏幸福产业新城投资有限公司	同一控制下关联方

### 3、关联交易情况

#### (1) 关联方采购

关联方名称	关联交易内容	2023年1-11月	2022年度	2021年度
-------	--------	------------	--------	--------

华夏幸福产业新城（开封）有限公司  
2021年1月1日至2023年11月30日财务报表附注

幸福基业物业服务有限公司 开封分公司（祥符产业园服务中心）	物业费			2,267,846.33
----------------------------------	-----	--	--	--------------

(2) 关联方担保

无

(3) 关联方资金拆借

资金拆出：

关联方	2021/1/1	本期增加	本期减少	2021/12/31
华夏幸福基业股份有限公司	394,731,323.54	1,002,144,456.40		1,396,875,779.94
华夏幸福产业投资有限公司	1,002,142,608.04		1,002,142,608.04	

(续)

关联方	2021/12/31	本期增加	本期减少	2022/12/31
华夏幸福基业股份有限公司	1,396,875,779.94	4,383,376.00	698,878.74	1,400,560,277.20

(续)

关联方	2022/12/31	本期增加	本期减少	2023/11/30
华夏幸福基业股份有限公司	1,400,560,277.20	2,237,996.20	1,402,403,713.20	394,560.20

注：关联方资金拆借属于华夏幸福范围资金统一调配，无利息。

4、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目	单位名称	2023.11.30	2022.12.31	2021.12.31
其他应收款	怀来鼎兴投资开发有限公司	1,320,474,772.27		
其他应收款	华夏幸福基业股份有限公司	394,560.20	1,400,560,277.20	1,396,875,779.94
<b>合计</b>		<b>1,320,869,332.47</b>	<b>1,400,560,277.20</b>	<b>1,396,875,779.94</b>

(2) 应付项目

项目	单位名称	2023.11.30	2022.12.31	2021.12.31
应付账款	华夏幸福基业股份有限公司		7,426,164.96	7,426,164.96
应付账款	九通基业投资有限公司		5,011,235.86	5,011,235.86
应付账款	华夏幸福产业新城投资有限公司			

华夏幸福产业新城（开封）有限公司  
2021年1月1日至2023年11月30日财务报表附注

应付账款	廊坊华夏幸福创新产业服务有限公司			6,266,000.00
应付账款	幸福基业物业服务有限公司开封分公司		948,558.60	948,558.60
应付账款	廊坊九通基业创新产业服务有限公司		10,137,400.00	3,871,400.00
应付账款	幸福基业物业服务有限公司开封分公司（祥符产业园服务中心）		3,109,357.00	3,209,357.00
应付账款	邢台鼎兴园区建设发展有限公司		5,000.00	
其他应付款	九通基业投资有限公司		30,068.13	30,068.13
应付利息	九通基业投资有限公司		1,915.52	2,336.47
<b>合计</b>			<b>26,669,700.07</b>	<b>26,765,121.02</b>

### 七、或有事项

- 1、未决诉讼仲裁形成或有负债及其财务影响：无。
- 2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响：无。
- 3、其他事项：无。

### 八、承诺事项

- 1、重大承诺事项：无。
- 2、前期承诺履行情况：无。

### 九、资产负债表日后事项

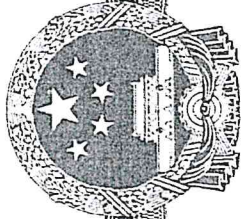
截至财务报表批准报出日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

### 十、其他重要事项

无。

华夏幸福产业新城（开封）有限公司

2024年2月22日



# 营业执照

(副本)(5-1)

统一社会信用代码

9111010208376569XD



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 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

出资人 姚庚春,王凤岐,丁亚轩,杨海龙

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,法定的其他报告;承办咨询、会计服务业务;代理记账;房屋租赁;税务咨询;企业管理;代理记账以及依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。

出资额 3770万元

成立日期 2013年11月13日

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街2号22层A24

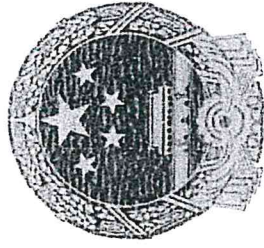
与原件一致

登记机关



2023年08月08日

证书序号: 0000187



# 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》。

## 会计师事务所 执业证书

名称: 中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 姚庚春

主任会计师:

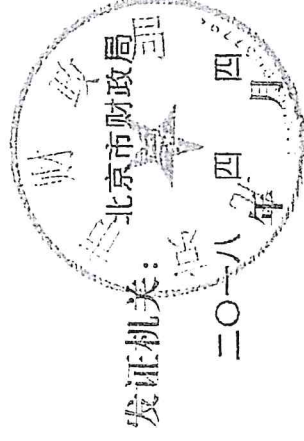
经营场所: 北京西城区阜成门外大街2号22层A24

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010205

批准执业文号: 京财会许可[2014]0031号

批准执业日期: 2014年03月28日



发证机关:

二〇一四年四月 日

中华人民共和国财政部制

与原件一致



发挥合力

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

首页 | 政务 | 服务 | 互动

信息公开 政策法规 新闻发布 办事指南 在线咨询 公众留言 幸福专栏 举报专栏  
信息披露 统计数据 人事招聘 业务资格 人员资格 在线申报 监管对象 信访专栏 幸福专栏  
信息披露 统计数据 人事招聘 业务资格 人员资格 在线申报 监管对象 信访专栏 幸福专栏

您的位置: 首页 > 会计部 > 审计与评估机构备案

### 从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息(截止2020年10月10日)

更新时间: 2020-11-02 14:00:00

从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息(截止2020年10月10日)

关于我们 | 联系我们 | 法律声明  
版权所有: 中国证券监督管理委员会 网站备案号: 京ICP备 05033342号 京公网安备 11040102700630号

### 从事证券服务业务会计师事务所备案名单

序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案公告日期
42	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010208376569XD	11010205	2020-11-02





姓名	胡翠红
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1978-11-25
Date of birth	
工作单位	中兴宏光洋行会计师事务所
Working unit	
身份证号码	410104781125244
Identity card No.	



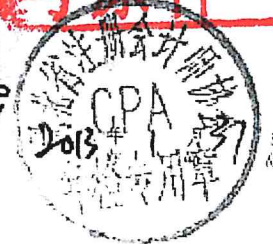
证书编号: 130000051250  
No. of Certificate

批准注册会计师协会: 河北省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 05 月 10 日  
Date of Issuance

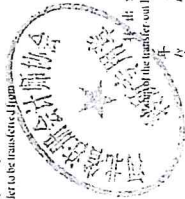


与原件一致



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

同意转出  
Agree the holder to be transferred by

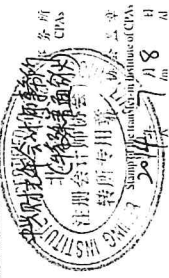


事务所  
CPAs

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

年 月 日  
Year Month Day

同意转入  
Agree the holder to be transferred to



事务所  
CPAs

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

年 月 日  
Year Month Day

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

同意转出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

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

年 月 日  
Year Month Day

同意转入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

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

年 月 日  
Year Month Day



姓名  
Full name 张琛琛

性别  
Sex 女

出生日期  
Date of birth 1970-10-01

工作单位  
Working unit 中兴财光华会计师事务所有限公司

身份证号码  
Identity card No. 130002107010010304



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



年度  
Annual

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



证书编号:  
No. of Certificate 130000050214

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

发证日期:  
Date of Issuance 2015 年 11 月 04 日

