

长春润德投资集团有限公司
2025 年年度报告

长春润德投资集团有限公司（公章）



2026 年 4 月 29 日

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、董事会审计与风险管理委员会、高级管理人员或履行同等职责的人员保证定期报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

全体董事、董事会审计与风险管理委员会、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及银行间市场相关自律管理要求履行了相关内部程序。

风险提示

报告期内，不存在对企业生产经营状况、财务状况、经营业绩、债务融资工具偿付能力和投资者权益保护产生重大不利影响的风险。

目 录

第一章 释义	2
第二章 企业基本情况	3
一、企业基本信息	3
二、债务融资工具信息披露事务负责人信息	3
第三章 债务融资工具存续情况	6
一、存续债券情况	6
二、报告期内信用评级调整情况	7
三、含权条款、投保条款的触发及执行情况	7
四、报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施现状、执行情况和变化情况分析	8
第四章 报告期内重要事项	11
一、报告期内会计政策、会计估计变更或会计差错更正情况	11
二、报告期内合并报表范围发生重大变化	11
三、报告期内合并报表是否发生亏损超过净资产规模 10%的情况	11
四、受限资产情况	11
五、对外担保情况	12
六、重大未决诉讼情况	12
七、报告期内信息披露事务管理制度变更情况	12
第五章 财务报告	13
第六章 备查文件	14
一、备查文件	14
二、查询地址	14
三、查询网站	14

第一章 释义

释义项	指	释义内容
发行人/公司/长春润德	指	长春润德投资集团有限公司
债务融资工具	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
报告期	指	2025年1月1日至2025年12月31日

第二章 企业基本情况

一、企业基本信息

中文名称	长春润德投资集团有限公司
中文简称	长春润德
外文名称（如有）	Changchun Rudder Investment Group Co.,Ltd
外文简称（如有）	CHANGCHUN RUDDER
法定代表人	傅强
注册资本	25.14 亿元
实缴资本	25.14 亿元
注册地址	南关区南环路 190 号楼 2 层 417、418 室
办公地址	南关区南环路 190 号楼 2 层 417、418 室
邮政编码	130001
企业网址（如有）	https://www.ccrudder.cn/
电子信箱	783213064@qq.com

二、债务融资工具信息披露事务负责人信息

姓名	傅强
职位	党委书记、董事长
联系地址	南关区南环路 190 号楼 2 层 417、418 室
电话	0431-85870016
传真	0431-81942566
电子信箱	783213064@qq.com

三、报告期内发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员的变更情况

报告期内发行人控股股东、实际控制人未发生变化。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员的变更情况如下：

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
陈晓琳	总经理	离任	2025.12.8	工作调动
	董事	离任	2025.12.19	工作调动

四、报告期内与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况；控股股东对企业非经营性资金占用情况

报告期内与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面相互独立。未发生控股股东对企业非经营性资金占用情况。

五、报告期内是否有违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及发行文件约定或承诺的情况，并披露相关情况对债务融资工具投资者权益的影响

不涉及

六、报告期内业务范围、主营业务情况、业务发展目标、行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况发生的的重大变化，以及上述重大变化对发行人经营情况及偿债能力的影响

不涉及

七、报告期末除债券外的其他有息债务的逾期情况，包括但不限于逾期金额、发生原因及处置进展

不涉及

八、相关中介机构情况

（一）会计师事务所

负责本期年报审计工作的会计师事务所为会计师事务所名称：北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)，办公地址为北京市西城区裕民路18号2206房间，签字会计师为陈敬波、姜雪。

(二) 债务融资工具相关中介机构

1、发行人在本报告批准报出日存续的债务融资工具主承销商情况如下：

序号	债券简称	主承销商名称	办公地址	联系人	联系电话
1	26 润德投资 MTN001	国泰海通证券股份有限公司、吉林银行股份有限公司	国泰海通：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层； 吉林银行：长春市南关区人民大街 10666 号	国泰海通： 张前程、顾昊； 吉林银行： 孙一丹；	国泰海通：021-38031977； 吉林银行： 19504311233
2	25 润德投资 MTN002	华夏银行股份有限公司、吉林银行股份有限公司	华夏银行：北京市东城区建国门内大街 22 号； 吉林银行：长春市南关区人民大街 10666 号	华夏银行： 姜辛； 吉林银行： 孙一丹	华夏银行： 0431-81855696 吉林银行： 19504311233
3	25 润德投资 MTN001	华夏银行股份有限公司、吉林银行股份有限公司	北京市东城区建国门内大街 22 号； 吉林银行：长春市南关区人民大街 10666 号	华夏银行： 姜辛； 吉林银行： 孙一丹	华夏银行： 0431-81855696 吉林银行： 19504311233

2、发行人在本报告批准报出日存续的债务融资工具存续期管理机构及受托管理人（如有）情况如下：

序号	债券简称	存续期管理机构名称	办公地址	联系人	联系电话	受托管理人	办公地址	联系人	联系电话
1	26 润德投资 MTN001	国泰海通证券股份有限公司	上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层	张前程、顾昊	021-38031977	-	-	-	-
2	25 润德投资 MTN002	华夏银行股份有限公司	北京市东城区建国门内大街 22 号	姜辛	0431-81855696	-	-	-	-
3	25 润德投资 MTN001	华夏银行股份有限公司	北京市东城区建国门内大街 22 号	姜辛	0431-81855696	-	-	-	-

3、发行人在本报告批准报出日对存续的债务融资工具进行跟踪评级的评级机构情况。

不涉及

4、在本报告期债务融资工具相关中介机构变更情况

不涉及

第三章 债务融资工具存续情况

一、存续债券情况

(一) 存续债券详细信息

图表：发行人存续债务融资工具

序号	债券全称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额 (亿元)	利率	付息兑付方式	交易场所
1	长春润德投资集团有限公司2025年度第一期中期票据	25润德投资MTN001	102581240	2025/03/19	2025/03/20	2028/03/20	1.00	2.72%	按年付息，到期还本	银行间市场
2	长春润德投资集团有限公司2025年度第二期中期票据	25润德投资MTN002	102583898	2025/09/15	2025/09/16	2028/09/16	3.70	2.29%	按年付息，到期还本	银行间市场
3	长春润德投资集团有限公司2026年度第一期中期票据	26润德投资MTN001	102680807	2026/03/11	2026/03/12	2029/03/12	6.40	2.30%	按年付息，到期还本	银行间市场
-	合计	-	-	-	-	-	11.10	-	-	-

图表：发行人存续债务融资工具（续表）

序号	主承销商	存续期管理机构	受托管理人 (如有)	跟踪评级机构 (如有)
1	名称：华夏银行股份有限公司；办公地址：北京市东城区建国门内大街22号；联系人：姜辛；联系电话：0431-81855696； 名称：吉林银行股份有限公司；办公地址：吉林省长春市南关区人民大街10666号；联系人：孙一丹；联系电话：19504311233	名称：华夏银行股份有限公司；办公地址：北京市东城区建国门内大街22号；联系人：姜辛；联系电话：0431-81855696	无	无
2	名称：华夏银行股份有限公司；办公地址：北京市东城区建国门内大街22号；联系人：姜辛；联系电话：0431-81855696； 名称：吉林银行股份有限公司；办公地址：吉林省长春市南关区人民大街10666号；联系人：孙一丹；联系电话：19504311233	名称：华夏银行股份有限公司；办公地址：北京市东城区建国门内大街22号；联系人：姜辛；联系电话：0431-81855696	无	无
3	名称：国泰海通证券股份有限公司；办公地址：上海市静安区新闻路669号博华广场33楼；联系人：张前程；联系电话：021-38031977； 名称：吉林银行股份有限公司；办公地址：吉林省长春市南关区人民大街	名称：国泰海通证券股份有限公司；上海市静安区新闻路669号博华广场33楼；联系人：张前程；联系电话：021-38031977	无	无

序号	主承销商	存续期管理机构	受托管理人 (如有)	跟踪评级机构 (如有)
	10666 号；联系人：孙一丹；联系电话：19504311233			

(二) 是否存在逾期未偿还债券

截至本定期报告披露日，发行人不存在逾期未偿还债券。

二、报告期内信用评级调整情况

2025 年 3 月 13 日和 2025 年 8 月 28 日，发行人披露中证鹏元资信评估股份有限公司对其主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定。报告期内发行人主体信用评级较前次 2023 年 1 月 6 日东方金诚国际信用评估有限公司出具的 AA+ 评级有所上调。

中证鹏元资信评估股份有限公司上调发行人评级是考虑到长春市为吉林省省会城市，产业布局清晰，经济及财政实力极强。发行人作为长春市重要的国有资产运营主体之一，业务多元性及持续性均较好，且近年持续获得长春市政府及控股股东长春市城市发展投资控股（集团）有限公司的较大力度支持。

三、存续债务融资工具募集资金使用情况

1. 报告期末存续债项及报告期内到期债项截至报告期末的募集资金使用情况

图表：募集资金使用情况

单元：亿元

债务融资工具简称	募集总金额	资金用途	资金投向行业	计划使用金额	已使用金额	是否与承诺用途或最新披露用途一致	未使用金额
20 长春润德 PPN001	15	偿还发行人及子公司存量到期债务本金	城市基础设施建设	15	15	一致	0.00
20 长春润德 PPN002	10	偿还发行人及子公司存量到期债务本金	城市基础设施建设	10	10	一致	0.00
23 润德投资 MTN001	20	偿还发行人及子公司存量到期债务本金	城市基础设施建设	20	20	一致	0.00
25 润德投资 MTN001	1	偿还发行人及子公司存量到期债务本金	城市基础设施建设	1	1	一致	0.00
25 润德投资 MTN002	3.7	偿还发行人及子公司存量到期债务本金	城市基础设施建设	3.7	3.7	一致	0.00

合计	49.70	-	-	49.70	49.70	-	0.00
----	-------	---	---	-------	-------	---	------

2. 报告期末存续及报告期内到期的债务融资工具募集资金变更情况

发行人不涉及报告期末存续及报告期内到期的债务融资工具募集资金变更情况。

3. 用于特定用途的募集资金使用情况

不涉及

4. 用于项目建设的募集资金使用情况

不涉及

5. 募集资金专项账户运作情况

截至报告期末，发行人募集资金专项帐户运作正常，未发生发行人违规使用募集资金的情况

四、报告期末存续债务融资工具附发行人或投资者选择权条款、投资人保护条款等特殊条款的触发及执行情况

(一) 附发行人或投资者选择权条款、投资人保护条款等特殊条款

截至报告期末存续债务融资工具含权情况

债券简称	含权类型	报告期内是否行权	具体行权情况（如有）
25 润德投资 MTN001	回售选择权、票面利率调整	否	未到行权日，未行权；行权日为 2027 年 3 月 20 日。
25 润德投资 MTN002	回售选择权、票面利率调整	否	未到行权日，未行权；行权日为 2027 年 9 月 16 日。

(二) 投资人保护条款触发情况

债券简称	附投资人保护条款类型	是否触发	触发具体情况（如有）
23 润德投资 MTN001	交叉保护条款；事先约束条款	否	无

四、报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施现状、执行情况和变化情况分析

(一) 增信机制现状、执行情况及变化情况

截至报告期末，发行人存续债务融资工具均不涉及增信机制。

（二）偿债计划及其他偿债保障措施（如有）的现状、执行情况及变化情况分析

1. 偿债计划及其他偿债保障措施（如有）的现状

发行人建立了市场化的偿债保障机制，发行人将根据有关规定和公司内部财务制度做好债务融资工具的偿付工作，落实未来还款的资金来源，保证本息的如期兑付，保护债务融资工具持有人的利益。具体情况如下：

（1）偿债资金来源保障

发行人的偿债资金来源主要为公司的货币资金、经营活动产生的现金流、筹资活动产生的现金流以及银行融资等。

发行人作为长春市基础设施项目建设主体，与多家商业银行建立了密切和广泛的合作关系，并且在银行内部信用评级状况良好。发行人良好的资信条件和融资能力有力地支持了发行人的可持续发展。同时通过积极加强与商业银行的合作，发行人多渠道、全方位筹集资金，较好地保障了自身的资金需求，并为进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。

（2）债务偿还的内控措施保障

为了充分、有效地维护债券持有人利益，发行人为债务融资工具的按时、足额偿付制定了一系列计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

设立专门的偿付工作小组：发行人指定财务部负责协调债务融资工具偿付工作，并通过发行人其他相关部门在财务预算中落实债务融资工具本息兑付资金，保证本息如期偿付，保证债务融资工具持有人利益。发行人将组成偿付工作小组，负责本息偿付及与之相关的工作。组成人员来自发行人财务部等相关部门，保证本息偿付。

加强债务融资工具募集资金使用的监控：公司将根据内部管理制度及债务融资工具的相关条款，加强对本次募集资金的使用管理，提高本次募集资金的使用效率，并定期审查和监督资金的实际使用情况及债务融资工具各期利息及本金还款来源的落实情况，以保障到期时有足够的资金偿付债务融资工具本息。

严格的信息披露：发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司

偿债能力、募集资金使用等情况受到债务融资工具投资者的监督,防范偿债风险。

其他保障措施:如果发行人出现了信用评级大幅度下降、财务状况严重恶化等可能影响投资者利益情况,发行人将采取不分配利润、暂缓重大对外投资项目实施、变现优良资产等措施来保证债务融资工具本息的兑付,保护投资者的利益。

2. 执行情况及变化情况分析

执行情况正常,无变化。

第四章 报告期内重要事项

一、报告期内会计政策、会计估计变更或会计差错更正情况

(一) 会计政策变更情况

报告期内会计政策变更情况无。

(二) 会计估计变更情况

报告期内重要会计估计无变更。

(三) 会计差错更正情况

报告期内无重大会计差错更正事项。

(四) 是否被出具非标准意见的审计报告

不涉及。

二、报告期内合并报表范围发生重大变化

非重大变化情况，详见本报告第五章财务报告之“七、企业合并及合并财务报表”中关于合并报表范围的变化。

三、报告期内合并报表是否发生亏损超过净资产规模 10%的情况

未发生。

四、受限资产情况

截至报告期末，公司及其合并范围内子公司受限资产总额为 44.19 亿元，具体如下：

受限资产类别	资产受限金额（万元）	受限原因
货币资金	4,717.06	监管资金及保证金
存货	199,154.98	抵押借款
固定资产	22,831.35	抵押借款
无形资产	6,032.04	抵押借款
投资性房地产	209,173.43	抵押借款
合计	441,908.86	-

上述资产受限的情形主要系因公司及其合并范围内子公司正常生产经营所需要而发生，对债券的按时兑付没有实质性影响。

五、对外担保情况

截至报告期末，公司对外担保余额为 65.45 亿元，具体如下：

序号	担保对象	实际担保金额（万元）	担保余额（万元）
1	长春润德建设项目管理有限公司	19,700.00	14,021.00
2	长春润德建设项目管理有限公司	78,700.00	58,780.00
3	长春润和自有房屋租赁有限公司	237,000.00	229,498.34
4	长春吉润净月医院有限公司	345,000.00	229,749.20
5	长春市城市发展投资控股（集团）有限公司	110,267.16	110,267.16
6	长春润德鸿铭物业服务有限公司	4,990.00	4,990.00
7	长春润德医疗康养产业发展有限公司	19,000.00	2,299.00
8	长春市水利勘测设计研究院有限责任公司	4,990.00	4,930.00
-	合计	819,647.16	654,534.70

上述对外担保的情形主要系因公司及其合并范围内子公司正常生产经营所需要而发生，对债券的按时兑付没有实质性影响。报告期末不存在尚未履行及未履行完毕的单笔对外担保金额或者对同一担保对象累计超过报告期末净资产 10% 的情形。

六、重大未决诉讼情况

无。

七、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

未变更，不涉及。

第五章 财务报告

长春润德投资集团有限公司

2025 年度财务报表审计报告

目 录

一、审计报告	1—3 页
二、审计报告附件	
1、合并资产负债表	4 页
2、合并利润表	5 页
3、合并现金流量表	6 页
4、合并所有者权益变动表	7—8 页
5、财务报表附注	9—99 页





审计报告

[2026]京会兴审字第 00840061 号

长春润德投资集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了长春润德投资集团有限公司（以下简称“润德集团公司”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2025 年度的合并利润表、合并现金流量表、合并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，公允反映了润德集团公司 2025 年 12 月 31 日的合并财务状况以及 2025 年度合并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，我们独立于润德集团公司，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

润德集团公司管理层（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，管理层负责评估润德集团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润德集团公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督润德集团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，就可能导致对润德集团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。





北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

息。然而，未来的事项或情况可能导致润德集团公司不能持续经营。

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

6、就润德集团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。



北京兴华会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国·北京
二〇二六年四月二十四日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：五春利源投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		1,222,020.19	1,757,520,742.51	短期借款	八、(十九)	4,551,900,000.00	3,062,800,000.00
结算备付金		-	-	△向中央银行借款		-	-
拆出资金		-	-	△拆入资金		-	-
交易性金融资产		-	-	交易性金融负债		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融资产		-	-	衍生金融负债		-	-
应收票据		-	5,300,800.34	应付票据	八、(二十)	40,000,000.00	80,911,011.53
应收账款		1,207,708,049.26	1,202,502,001.90	应付账款	八、(二十一)	1,963,069,965.38	1,781,427,448.35
应收款项融资		-	-	预收款项	八、(二十二)	87,887,975.30	75,271,132.12
预付账款	八、(四)	4,663,453,050.53	4,871,005,093.47	合同负债	八、(二十三)	1,216,439,967.06	2,326,644,036.54
△应收保理		-	-	△卖出回购金融资产款		-	-
△应收分保账款		-	-	△吸收存款及同业存放		-	-
△应收分保合同准备金		-	-	△代理买卖证券款		-	-
其他应收款	八、(五)	15,608,782,054.22	15,187,538,270.58	△代理承销证券款		-	-
其中：应收股利		-	-	△应付职工薪酬	八、(二十四)	12,013,709.20	15,659,832.11
△买入返售金融资产		-	-	其中：应付工资	八、(二十四)	10,751,807.37	5,941,061.40
存货	八、(六)	14,003,809,504.93	13,437,241,873.47	应付福利费	八、(二十四)	38,040.60	1,850.00
其中：原材料	八、(六)	34,733,831.26	34,109,923.44	其中：职工奖励及福利基金		-	-
库存商品(产成品)	八、(六)	2,785,834,172.56	2,807,383,615.80	应交税费	八、(二十五)	56,983,530.06	45,258,823.67
应收资源		-	-	其中：应交税金	八、(二十五)	56,122,354.77	44,844,302.21
合同资产	八、(七)	132,897,914.68	153,857,874.17	其他应付款	八、(二十六)	26,754,746,182.44	23,370,507,184.22
持有待售资产		-	-	其中：应付股利		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	△应付手续费及佣金		-	-
其他流动资产	八、(八)	1,352,778,531.43	1,594,660,854.01	△应付分保账款		-	-
流动资产合计		38,943,229,395.34	38,114,627,516.51	持有待售负债		-	-
非流动资产：				一年内到期的非流动负债	八、(二十七)	2,535,654,512.33	4,920,873,089.95
△发放贷款和垫款		-	-	其他流动负债	八、(二十八)	88,664,621.81	315,965,054.28
债权投资		-	-	流动负债合计		31,206,377,483.38	25,973,218,266.27
可供出售金融资产		-	-	非流动负债：			
其他债权投资		-	-	△保险合同准备金		-	-
持有至到期投资		-	-	长期借款	八、(二十九)	12,806,451,849.21	14,539,365,063.91
长期应收款		-	-	应付债券	八、(三十)	3,425,900,000.00	2,536,200,000.00
长期股权投资	八、(九)	289,211,383.20	428,319,713.77	其中：优先股		-	-
其他权益工具投资	八、(十)	2,244,658,290.14	2,262,680,711.92	永续债		-	-
其他非流动金融资产		-	-	租赁负债		-	-
投资性房地产	八、(十一)	16,198,742,095.64	15,178,876,872.89	长期应付款	八、(三十一)	144,888,791.25	25,347,932.66
固定资产	八、(十二)	12,301,495,712.91	17,325,148,141.90	其中：专项应付款		-	-
其中：固定资产原价	八、(十二)	19,486,834,401.98	19,386,541,779.73	长期应付职工薪酬		-	-
累计折旧	八、(十二)	2,193,124,194.64	2,641,402,254.61	预计负债		-	-
固定资产减值准备		-	-	递延收益	八、(三十二)	132,682,572.23	138,874,957.59
在建工程	八、(十三)	15,083,846,307.77	17,765,558,062.76	递延所得税负债	八、(十七)	1,198,128,517.67	1,076,505,137.34
生产性生物资产		-	-	其他非流动负债		-	-
油气资产		-	-	其中：专项储备		-	-
使用权资产		-	-	非流动负债合计		17,659,251,730.26	18,316,283,089.78
无形资产	八、(十四)	316,726,884.55	375,621,483.66	负债合计		54,955,629,213.64	54,289,511,297.87
其中：数据资源		-	-	所有者权益(或股东权益)：			
开发支出		-	-	实收资本(或股本)	八、(三十三)	2,514,285,700.00	2,514,285,700.00
其中：数据资源		-	-	国家资本		-	80,285,700.00
商誉	八、(十五)	18,221,295.04	18,221,295.04	国有法人资本	八、(三十三)	2,514,285,700.00	2,464,000,000.00
长期待摊费用	八、(十六)	986,823,345.08	218,554,547.99	资本溢价		-	-
递延所得税资产	八、(十七)	16,330,300.86	19,382,408.61	库存股		-	-
其他非流动资产	八、(十八)	46,295,756.64	53,866,650.36	民营资本		-	-
其中：特准储备物资		-	-	外商资本		-	-
非流动资产合计		51,674,261,371.89	53,660,220,289.92	其中：已归还投资		-	-
				实收资本(或股本)净额	八、(三十三)	2,514,285,700.00	2,514,285,700.00
				其他权益工具		-	-
				其中：优先股		-	-
				永续债		-	-
				资本公积	八、(三十四)	16,427,810,540.76	17,874,438,510.98
				减：库存股		-	-
				其他综合收益	八、(五十一)	3,811,801,570.35	3,620,095,126.49
				其中：外币报表折算差额		-	-
				专项储备		-	-
				盈余公积	八、(三十五)	1,025,606,518.10	835,485,360.60
				其中：法定公积金		1,025,606,518.10	835,485,360.60
				任意公积金		-	-
				△储备基金		-	-
				△企业发展基金		-	-
				△利润归还投资		-	-
				△一般风险准备		-	-
				未分配利润	八、(三十六)	11,516,820,849.44	11,556,501,321.26
				归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		34,996,725,176.45	36,796,906,018.42
				△少数股东权益		565,125,378.94	688,430,484.04
				所有者权益(或股东权益)合计		35,561,850,555.39	37,485,336,502.46
资产总计		90,517,490,787.23	91,774,847,806.43	负债和所有者权益(或股东权益)总计		90,517,490,787.23	91,774,847,806.43

注：表中如△标示项目为金融类业务专用，需有特准投资业务专用。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

苑淑文

会计机构负责人：

晋辰粉



合并利润表

2025年度

项目	附注	本期金额	上期金额	项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		3,953,485,259.87	2,700,117,748.14	减：营业外支出		43,650.48	42,978.00
其中：营业收入	八、(三十七)	3,953,485,259.87	2,700,117,748.14	四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	八、(四十九)	1,505,604,934.28	1,904,741,754.41
△利息收入		-	-	减：所得税费用	八、(五十)	105,199,650.71	124,223,226.23
△已赚保费		-	-	五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,400,405,283.57	1,780,518,528.18
△手续费及佣金收入		-	-	(一) 按所有权归属分类：		-	-
二、营业成本		5,621,053,301.45	3,957,941,382.79	归属于母公司所有者的净利润		1,454,956,266.82	1,836,093,585.70
其中：营业成本	八、(三十七)	3,724,028,649.83	2,583,453,897.97	+少数股东损益		-54,550,983.25	-55,575,037.52
△利息支出		-	-	(二) 按经营持续性分类：		-	-
△手续费及佣金支出		-	-	持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,400,405,283.57	1,780,518,528.18
△退保金		-	-	终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
△赔付支出净额		-	-	六、其他综合收益的税后净额		-	-
△提取保险合同准备金净额		-	-	归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	八、(五十一)	-10,146,173.32	-42,822,510.25
△保单红利支出		-	-	（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-8,493,556.13	-41,142,330.68
△分保费用		-	-	（二）能重分类进损益的其他综合收益		-8,493,556.13	-41,142,330.68
税金及附加	八、(三十八)	93,475,589.19	68,523,083.72	1.重新计量设定受益计划变动额		-	-
销售费用	八、(三十九)	26,467,027.21	17,863,290.70	2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
管理费用	八、(四十)	375,934,854.55	376,895,133.26	3.其他权益工具投资公允价值变动		-8,493,556.13	-41,142,330.68
研发费用	八、(四十一)	2,379,437.01	2,803,529.91	4.企业自身信用风险公允价值变动		-	-
财务费用	八、(四十二)	1,398,767,763.66	898,382,447.23	5.其他		-	-
其中：利息费用	八、(四十二)	1,406,073,171.80	906,280,048.45	(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-	-
利息收入	八、(四十二)	9,393,108.29	15,035,355.83	1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		-	-	2.其他债权投资公允价值变动		-	-
其他		-	-	3.可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
加：其他收益	八、(四十三)	82,722,291.01	90,468,771.35	4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	八、(四十四)	22,302,296.41	-4,914,370.34	5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	八、(四十四)	4,314,604.41	-14,202,599.92	6.其他债权投资信用减值准备		-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-	7.现金流量套期储备		-	-
△公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-	8.外币财务报表折算差额		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-	9.其他		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	八、(四十五)	-17,138,585.42	76,157,024.25	*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-1,652,617.19	-1,680,179.57
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八、(四十六)	281,653,361.09	-105,709,569.61	七、综合收益总额		1,390,259,110.25	1,737,696,017.93
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八、(四十七)	-	-1,721,448.96	归属于母公司所有者的综合收益总额		1,446,462,710.69	1,794,951,235.02
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-	*归属于少数股东的综合收益总额		-56,203,600.44	-57,255,217.09
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,298,028,678.49	-1,203,543,228.96	八、每股收益：		-	-
加：营业外收入	八、(四十八)	2,803,677,263.25	3,108,327,911.37	(一) 基本每股收益(元/股)		-	-
其中：政府补助	八、(四十八)	2,797,697,600.00	3,107,681,803.00	(二) 稀释每股收益(元/股)		-	-

注：表中科目为合并会计报表专用，加△指科目为金融类企业专用。

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

2025年度

单位:元 币种:人民币

编制单位:长源控股集团股份有限公司

项目	附注	本期金额	上期金额	项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:				收到投资收到的现金		28,281,700.00	-
销售商品、提供劳务收到的现金		2,816,971,524.40	4,076,003,147.11	取得投资收益收到的现金		16,960,000.00	9,200,000.00
△客户存款和同业存放款项净增加额		-	-	处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
△向中央银行借款净增加额		-	-	处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
△向其他金融负债拆入资金净增加额		-	-	收到其他与投资活动有关的现金		1,961,539,143.20	47,328,421.58
△收到原保险合同赔款形成的现金		-	-	投资活动现金流入小计		2,006,780,843.20	56,528,421.58
△收到再保业务现金净额		-	-	购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,658,059,021.56	6,846,843,379.59
△保户储金及投资款净增加额		-	-	投资支付的现金		-	488,880,000.00
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		-	-	△质押贷款净增加额		-	-
△收取利息、手续费及佣金的现金		-	-	取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
△拆入资金净增加额		-	-	支付其他与投资活动有关的现金		85,057,977.32	37,242,054.20
△回购业务资金净增加额		-	-	投资活动现金流出小计		2,743,116,998.88	7,374,965,433.79
收到的税费返还		69,655,538.42	16,572,130.92	投资活动产生的现金流量净额		-736,336,155.68	-7,318,437,012.21
收到其他与经营活动有关的现金		13,033,950,358.60	13,611,982,662.57	三、筹资活动产生的现金流量:			
经营活动现金流入小计		15,920,577,421.42	17,704,587,940.60	吸收投资收到的现金		589,000,000.00	765,000,000.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,786,888,253.62	4,981,173,205.07	其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	5,000,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金		-	-	取得借款收到的现金		10,718,065,053.09	10,705,429,463.91
△客户贷款及垫款净增加额		-	-	收到其他与筹资活动有关的现金		33,519,968.88	1,381,996,424.18
△存放中央银行和同业款项净增加额		-	-	筹资活动现金流入小计		11,340,585,021.97	12,852,425,888.09
△支付原保险合同赔付款项的现金		-	-	偿还债务支付的现金		9,771,684,443.50	7,270,145,147.63
△拆出资金净增加额		-	-	分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,308,933,244.43	2,031,744,463.03
△支付利息、手续费及佣金的现金		-	-	其中:子公司支付给少数股东的股利、利润		-	2,904,545.45
△支付保单红利的现金		-	-	支付其他与筹资活动有关的现金		352,250,216.94	1,452,084,152.22
支付给职工以及为职工支付的现金		202,382,703.90	257,262,310.13	筹资活动现金流出小计		13,432,867,904.87	10,753,973,762.88
支付的各项税费		213,079,237.92	316,611,293.83	筹资活动产生的现金流量净额		-2,092,282,882.90	2,098,452,125.21
支付其他与经营活动有关的现金		8,812,248,315.53	7,767,942,370.76	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
经营活动现金流出小计		13,014,608,510.97	13,322,989,179.79	五、现金及现金等价物净增加额		77,349,871.87	-838,406,126.19
经营活动产生的现金流量净额		2,905,968,910.45	4,381,578,760.81	加:期初现金及现金等价物余额		1,648,278,729.97	2,486,684,856.16
二、投资活动产生的现金流量:				六、期末现金及现金等价物余额		1,725,628,601.84	1,648,278,729.97

注:表中增加/减少项目均为金融类企业专用。

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



合并所有者权益变动表

2025年度

单位：元 币种：人民币

项目	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计				
	实收资本(或股本)		资本公积		其他综合收益		专项储备			盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	小计
	优先股	永续债	其他权益工具	其他	减：库存股	其他综合收益							
一、上年期末余额	2,514,285,700.00		17,870,438,510.00		17,870,438,510.00	3,620,095,126.48		835,485,360.60		11,956,601,321.26	36,796,906,016.42	688,430,484.04	37,485,336,502.46
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额	2,514,285,700.00		17,870,438,510.00		17,870,438,510.00	3,620,095,126.48		835,485,360.60		11,956,601,321.26	36,796,906,016.42	688,430,484.04	37,485,336,502.46
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			-1,442,827,969.32		-1,442,827,969.32	-8,493,556.13		191,121,155.50		-439,980,471.82	-1,700,180,841.77	-123,305,107.10	-1,823,485,948.87
(一)综合收益总额						-8,493,556.13				1,454,056,266.82	1,448,462,710.69	-50,203,600.44	1,390,259,110.25
(二)所有者投入和减少资本										-28,530,651.60	-1,471,364,821.12	875,370.10	-1,538,466,127.78
1.所有者投入的普通股													
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他													
(三)专项储备提取和使用													
1.提取专项储备													
2.使用专项储备													
(四)利润分配													
1.提取盈余公积													
其中：法定公积金													
任意公积金													
储备基金													
企业发展基金													
回购专项投资													
2.提取一般风险准备													
3.对所有者(或股东)的分配													
4.其他													
(五)所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本(或股本)													
2.盈余公积转增资本(或股本)													
3.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、本期末余额	2,514,285,700.00		16,427,610,540.78		16,427,610,540.78	3,611,601,570.35		1,026,606,516.10		11,516,620,849.44	35,096,725,176.65	565,125,376.94	35,661,850,553.59



法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

印

范淑文

傅强



合并所有者权益变动表

2025年度

单位：元 币种：人民币

项目	上期金额											
	归属于母公司所有者权益		少数股东权益		所有者权益合计		归属于母公司所有者权益		少数股东权益		所有者权益合计	
	实收资本(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	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年期末余额	2,493,000.00		14,520,644,514.79		3,691,237,457.16		612,551,820.44		10,944,354,552.10	32,202,188,153.48	757,848,877.30	32,959,835,030.79
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	2,493,000.00		14,520,644,514.79		3,691,237,457.16		612,551,820.44		10,944,354,552.10	32,202,188,153.48	757,848,877.30	32,959,835,030.79
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	50,285,700.00		3,390,393,995.29		-41,142,330.08		222,933,731.16		1,036,093,565.70	1,794,551,235.02	-87,255,217.09	1,737,694,017.93
(一)综合收益总额	50,285,700.00		3,350,393,995.29		-41,142,330.08					3,400,679,695.26	-9,056,630.72	3,391,623,064.57
(二)所有者投入和减少资本	50,285,700.00		3,220,434,460.00							3,270,720,160.00	-9,308,768.56	3,261,411,392.04
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
(三)专项储备提取和使用			120,959,534.69							120,959,534.69	302,137.84	130,261,672.53
1.提取专项储备												
2.使用专项储备												
(四)利润分配												
1.提取盈余公积												
其中：法定公积金												
任意公积金												
#储备基金												
#企业发展基金												
#利润归还投资												
2.对所有者(或股东)的分配												
4.其他												
(五)所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本(或股本)												
2.盈余公积转增资本(或股本)												
3.盈余公积												
4.专项储备结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
四、本期期末余额	2,543,285,700.00		17,870,438,510.08		3,620,095,126.46		835,485,360.80		11,956,601,321.20	38,798,006,018.42	688,430,484.04	37,485,336,502.46



法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

傅强

范淑文

傅强



长春润德投资集团有限公司

2025年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、 企业的基本情况

(一) 注册地、组织形式及总部地址。

长春润德投资集团有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)创建于2009年,于吉林省长春市市场监督管理局南关分局注册登记,统一社会信用代码为91220101683387418W,总部地址为吉林省长春市南关区南环路190号楼2层417、418室,注册资本251,428.57万元,法定代表人:傅强。

(二) 企业的业务性质和主要经营。

本公司经营范围:国有资产经营、城建资金管理、城市基础设施、水利项目开发、建设、承包(需凭有效资质证书经营)、投资管理、土地整理开发、物资租赁、经营城建基础设施;房屋租赁;建筑设计、物业管理(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)。

(三) 母公司以及集团总部的名称。

本公司母公司为长春市城市发展投资控股(集团)有限公司。

(四) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日。

本财务报表业经本公司董事会于2026年4月24日批准报出。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

公司根据实际发生的交易和事项,按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制财务报表。

(二) 持续经营

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

三、 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2025年12月31日的财务状



况及 2025 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（二）记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础。本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本；对于按照准则的规定采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值等其他属性进行计量的情形，本公司将予以特别说明。

（四）同一控制下和非同一控制下企业合并

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

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

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

2、同一控制下企业合并

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

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，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，暂不进行会计处理，直至处置该



项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3、非同一控制下企业合并

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

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

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

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

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

4、为合并发生的相关费用

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

(五) 合并财务报表的编制方法

1、合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

2、合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司



编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

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

（1）增加子公司或业务

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

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司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权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。



(2) 处置子公司或业务

1) 一般处理方法

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2) 分步处置子公司

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

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

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

(3) 购买子公司少数股权

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

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

(六) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1、合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。



未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

- (1) 合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。
- (2) 合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。
- (3) 其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2、共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，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。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，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。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

（七） 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。

（八） 金融资产和金融负债

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。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑



预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

1、金融资产分类和计量

本公司根据所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下三类：

- (1) 以摊余成本计量的金融资产。
- (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时应当按照公允价值计量，企业初始确认的应收账款未包含《企业会计准则第 14 号—收入》所定义的重大融资成分或根据《企业会计准则第 14 号—收入》规定不考虑不超过一年的合同中的融资成分的，应当按照该准则定义的交易价格进行初始计量。

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

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

(1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

- 1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

(2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目



标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

（3）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

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

（4）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

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不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均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。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

（5）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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前



还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

2、金融负债分类和计量

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负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债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负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1) 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企业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，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除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之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非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会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括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

除下列各项外，本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对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，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。



2) 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。

3) 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

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。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3、金融资产和金融负债的终止确认

(1) 金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- 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，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

(2) 金融负债终止确认条件

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债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，或对原金融负债(或其一部分)的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，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。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额，应当计入当期损益。

4、金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

(1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

(3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的(即除本条(1)、(2)之外的其他情形)，则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1) 未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2) 保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。本公



司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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）之和。

(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。

6、金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对分类为以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款、合同资产以及财务担保合同，进行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，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项及合同资产、非融资性租赁应收款以及其他往来款项，本公司运用简化计量方法，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。

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



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

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。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

（1）如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

（2）如果该金融工具的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，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

（3）如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

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

（1）信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：



- 1) 信用风险变化所导致的内部价格指标的显著变化;
- 2) 若现有金融工具在报告日作为新金融工具源生或发行, 该金融工具的利率或其他条款将发生的显著变化;
- 3) 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标的显著变化;
- 4) 金融工具外部信用评级实际或预期的显著变化;
- 5) 对借款人实际或预期的内部信用评级下调;
- 6) 预期将导致借款人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或外部经济状况的不利变化;
- 7) 借款人经营成果实际或预期显著变化;
- 8) 同一借款人发行的其他金融工具的信用风险显著增加;
- 9) 借款人所处的监管、经济或技术环境的显著不利变化;
- 10) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量的显著变化;
- 11) 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机的显著变化;
- 12) 借款合同的预期变更, 包括预计违反合同的行为可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更;
- 13) 借款人预期表现和还款行为的显著变化;
- 14) 逾期信息。

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

(2) 已发生信用减值的金融资产

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时, 该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息:

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

金融资产发生信用减值, 有可能是多个事件的共同作用所致, 未必是可单独识别的事件所致。

(3) 预期信用损失的确定



本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

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。

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

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

(4) 减记金融资产

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

7、金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 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。

(九) 预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

1、预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。



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

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

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

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

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

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

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

2、应收款项

(1) 应收票据

本公司对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见金融工具减值。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，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判断，依据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，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	计提方法
无风险银行承兑票据组合	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	参考历史信用损失经验不计提坏账准备
商业承兑汇票	出票人具有较高的信用风险的企业	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来



	经济状况的预测，编制应收票据账龄 与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
--	--------------------------------------------

(2) 应收账款和其他应收款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见金融工具减值。

本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收账款的信用损失。当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，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判断，依据信用风险特征将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。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
低信用风险组合	应收本公司合并范围内关联方、政府部门及受政府部门控制的企业等具有明显较低信用风险的款项，有其他证据表明款项回收存在不确定性的除外。	不计提坏账。
单项金额重大组合	除低信用风险业务以外，账面余额超过 100 万的应收款项	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。
账龄分析法组合	本公司对于单项不重大且不单独进行减值测试的应收款项，以及按照单项计提方法计提坏账准备但经测试不需要计提坏账准备的应收款项以及除上述组合之外按账龄组合计提减值准备	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，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类。
押金、备用金组合（含实际发生暂未报销业务）	押金、备用金	未发生减值时不计提坏账
单项金额不重大组合	账面余额 100 万（含）以下的应收款项，但存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项	存在客观证据表明存在减值迹象，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

3、长期应收款

本公司对长期应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见金融工具减值。

(十) 存货

1、存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2、存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按加权平均法或个别计价法计价。

3、存货的盘存制度



采用永续盘存制。

4、低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司低值易耗品包括：企业能够多次使用、但不符合固定资产定义，且单位价值原通常在 200 元（含）以上的材料（如企业认为有必要加强管理的单位价值低于 200 元的材料，也可作为低值易耗品核算），如为了包装本企业商品而储备的各种包装物，各种工具、管理用具、玻璃器皿、劳动保护用品以及在经营过程中周转使用的容器等低值易耗品和建造承包商的钢模板、木模板、脚手架等其他周转材料。但是，周转材料符合固定资产定义的，应当作为固定资产处理。

低值易耗品、包装物及其他周转材料采用一次转销法摊销。

5、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与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，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（十一） 合同资产

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的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本金融工具减值。

（十二） 长期股权投资

1、投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四 / （四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

（2）其他方式取得的长期股权投资



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

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、后续计量及损益确认方法

(1) 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

(2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资成本。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并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所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位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。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净



投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，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盈利的，本公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3、确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

如果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，且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，则视为本公司控制该被投资方。

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

4、长期股权投资核算方法的转换

（1）公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资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的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的留存收益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

（2）公允价值计量或权益法核算转成本法核算



本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

(3) 权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

(4) 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

(5) 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

5、长期股权投资的处置

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

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判定条件的，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理。

企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施



共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。；

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相对应对享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，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或合并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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

(2) 在合并财务报表中，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，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。

6、减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若存在长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况时，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(十三) 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。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。当本公司首次取得某项投资性房地产（或某项现有房地产在完成建造或开发活动或改变用途后首次成为投资性房地产）时，该投资性房地产的公允价值不能持续可靠取得的，对该投资性房地产采用成本模式计量。

1、采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量

采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。②能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产



的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

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

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

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑资产状况、所在位置、交易情况、交易日期等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。在对投资性房地产的公允价值进行估计时涉及的关键假设和主要不确定因素如下：

有确凿证据表明房地产用途发生改变，将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，其差额计入所有者权益。

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

2、投资性房地产采用成本模式进行后续计量

投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产部分相同。投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销，具体核算政策与无形资产部分相同。

（十四） 固定资产

1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量，其中：

（1）外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。



(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3、 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

本公司对以下固定资产不计提折旧：已提足折旧仍继续使用的固定资产、单独计价入账的土地资产。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋、建筑物、构筑物	15-45	5	2.11-6.33
管网资产	15-50	5	1.90-6.33
市政基础设施	长期使用	-	不计提折旧
机器设备	5-50	5	1.90-19.00
运输设备	4-10	5	9.50-23.75
电子设备	3-5	5	19.00-31.67
办公设备	5	5	19.00
其他固定资产	3-10	5	9.50-31.67

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

(2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。



(3) 固定资产处置

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

4、 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

(十五) 在建工程

1、 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。

2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记



的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十六） 借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

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

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

（十七） 使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

- 1、租赁负债的初始计量金额；
- 2、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 3、本公司发生的初始直接费用；



4、本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

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

（十八） 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，包括软件、土地使用权、专利权、非专利技术等。

1、无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

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

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

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

2、无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

（1）使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

（2）使用寿命不确定的无形资产



无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

3、无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，本公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

4、划分本公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

（十九） 长期待摊费用

1、摊销方法

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。

2、摊销年限

长期待摊费用的摊销年限，根据长期待摊费用的受益期及本公司的判断确定，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的剩余价值全部确认当期损益。

（二十） 合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

（二十一） 职工薪酬



职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1、短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2、离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3、辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

4、其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

（二十二） 租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

- 1、扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- 2、取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3、在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
- 4、在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 5、根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

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



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

（二十三） 应付债券

1、 一般公司债券

以公允价值计量且其变动计入当期损益的应付债券按其公允价值作为初始确认金额，相关交易费用直接计入当期损益，并按公允价值进行后续计量。

对于其他类别的应付债券按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额，并采用摊余成本进行后续计量。溢价或折价是对应付债券存续期间内的利息费用调整，在债券存续期间内采用实际利率法进行摊销。

2、 可转换公司债券

本公司发行的可转换公司债券，在初始确认时将其包含的负债成份和权益成份进行分拆，将负债成份确认为应付债券，将权益成份确认为资本公积。在进行分拆时，先对负债成份的未来现金流量进行折现确定负债成份的初始确认金额，再按发行价格总额扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。发行可转换公司债券发生的交易费用，在负债成份和权益成份之间按照各自的相对公允价值进行分摊。

（二十四） 预计负债

1、 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- （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本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

2、 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值。

在其他情况下，最佳估计数应当分别下列情况处理：

- （1）或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- （2）或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

（二十五） 收入

1、 收入确认的一般原则



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控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。也包括有能力阻止其他方主导该商品的使用并从中获得经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：（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。否则，属于在某一时点履行履约义务，本公司应当在客户取得相关商品控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。其中，产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度；投入法是根据企业为履行履约义务的投入确定履约进度。对于类似情况下的类似履约义务，应当采用相同的方法确定履约进度。

当履约进度不能合理确定时，企业已经发生的成本预计能够得到补偿的，应当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。

2、特定交易的收入处理原则

（1）附有销售退回条款的合同

在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额（即，不包含预期因销售退回将退还的金额）确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债。

销售商品时预期将退回商品的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，在“应收退货成本”项下核算。

（2）附有质量保证条款的合同

评估该质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独的服务。本公司提供额外服务的，则作为单项履约义务，按照收入准则规定进行会计处理；否则，质量保证责任按照或有事项的会计准则规定进行会计处理。

（3）附有客户额外购买选择权的销售合同

公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。提供重大权利的，则作为单项履约义务，将交易价格分摊至该履约义务，在客户未来行使购买选择权取得相关商品控制权时，或者该选择权失效时，确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的，则综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息后，予以合



理估计。

(4) 向客户授予知识产权许可的合同

评估该知识产权许可是否构成单项履约义务，构成单项履约义务的，则进一步确定其是在某一时段内履行还是在某一时点履行。向客户授予知识产权许可，并约定按客户实际销售或使用情况收取特许权使用费的，则在下列两项孰晚的时点确认收入：客户后续销售或使用行为实际发生；本公司履行相关履约义务。

(5) 售后回购

1) 因与客户的远期安排而负有回购义务的合同：这种情况下客户在销售时点并未取得相关商品控制权，因此作为租赁交易或融资交易进行相应的会计处理。其中，回购价格低于原售价的视为租赁交易，按照企业会计准则对租赁的相关规定进行会计处理；回购价格不低于原售价的视为融资交易，在收到客户款项时确认金融负债，并将该款项和回购价格的差额在回购期间内确认为利息费用等。本公司到期未行使回购权利的，则在该回购权利到期时终止确认金融负债，同时确认收入。

2) 应客户要求产生的回购义务的合同：经评估客户具有重大经济动因的，将售后回购作为租赁交易或融资交易，按照本条 1) 规定进行会计处理；否则将其作为附有销售退回条款的销售交易进行处理。

(6) 向客户收取无需退回的初始费的合同

在合同开始（或接近合同开始）日向客户收取的无需退回的初始费应当计入交易价格。本公司经评估，该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，并且该商品构成单项履约义务的，则在转让该商品时，按照分摊至该商品的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，但该商品不构成单项履约义务的，则在包含该商品的单项履约义务履行时，按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品不相关的，该初始费则作为未来将转让商品的预收款，在未来转让该商品时确认为收入。

3、主要收入确认的具体方法

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) 销售商品合同

本公司与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。本公司通常在综合考虑了下列因素的基础上，以客户取得商品控制权时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品、其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

(2) 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若干履约义务，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，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，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。对于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。

（二十六） 合同成本

1、合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

- （1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- （2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。
- （3）该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

2、合同取得成本

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。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。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

3、合同成本摊销

上述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。

4、合同成本减值

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的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。

（二十七） 政府补助

1、类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、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) 企业能够满足政府补助所附条件；
- (2) 企业能够收到政府补助。

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（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3、会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法进行会计处理。

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

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；其他情况直接计入当期损益。

（二十八） 递延所得税资产和递延所得税负债

1、确认递延所得税资产的依据

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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2、确认递延所得税负债的依据

本公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

（二十九） 租赁

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。

1、租赁的分拆

当合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。

当合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司将租赁和非租赁部分进行分拆，租赁部分按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分应当按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。

2、租赁的合并



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

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

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

(3) 该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

3、本公司作为承租人的会计处理

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

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于人民币 4 万元的租赁。

本公司对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，相关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资产成本或当期损益。

4、本公司作为出租人的会计处理

(1) 租赁的分类

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

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。

3) 资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

4) 在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。

5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：

1) 若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。

2) 资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。

3) 承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

(2) 对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

应收融资租赁款初始计量时，以未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；



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

本公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入, 所取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(3) 对经营租赁的会计处理

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

5、售后回租

本公司为卖方兼承租人适用会计政策情况:

售后租回交易中的资产转让属于销售的, 本公司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。如果销售对价的公允价值与资产的公允价值不同, 或者出租人未按市场价格收取租金, 本公司将销售对价低于市场价格的款项作为预付租金进行会计处理, 将高于市场价格的款项作为出租人向承租人提供的额外融资进行会计处理; 同时按照公允价值调整相关销售利得或损失。

对于首次执行日之前应当作为销售和融资租赁进行会计处理的售后租回交易, 本公司作为卖方(承租人)按照与首次执行日存在的其他融资租赁相同的方法对租回进行会计处理, 并继续在租赁期内摊销相关递延收益或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的, 本公司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; 对于新业务, 卖方兼承租人不终止确认所转让的资产, 而应当将收到的现金作为金融负债进行会计处理。

本公司为买方兼出租人适用会计政策情况:

售后租回交易中的资产转让属于销售的, 本公司按照资产购买进行相应会计处理, 并根据租赁准则对资产出租进行会计处理。如果销售对价的公允价值与资产的公允价值不同, 或者本公司未按市场价格收取租金, 本公司将销售对价低于市场价格的款项作为预收租金进行会计处理, 将高于市场价格的款项作为本公司向承租人提供的额外融资进行会计处理; 同时按市场价格调整租金收入。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的, 本公司不确认被转让资产, 而应当将支付的现金作为金融资产进行会计处理。



五、 会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 会计政策变更

本报告期无会计政策变更。

(二) 会计估计变更

本报告期重要会计估计未变更。

(三) 重要前期差错更正

本报告期无重大前期差错更正事项。

六、 税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	境内销售：提供加工、修理修配劳务；提供有形动产租赁服务	13%
	提供建筑、不动产租赁服务，销售不动产，转让土地使用权	9%
	其他应税销售服务行为	6%
	简易计税方法	5%、3%
城建税	实缴流转税额	7%
教育费附加	实缴流转税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税额	2%
企业所得税	按应纳税所得额	25%、15%

七、 企业合并及合并财务报表

1、 子企业情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质
1	长春润德房地产开发有限公司	2	境内非金融子企业	吉林省长春市	吉林省长春市	房地产开发
2	长春润德锦裕房地产开发有限公司	2	境内非金融子企业	吉林省长春市	吉林省长春市	房地产开发
3	长春润德西站交通换乘运营管理有限公司	2	境内非金融子企业	吉林省长春市	吉林省长春市	房屋租赁；场地租赁；展示展览服务；
4	长春润德恒泰置业有限公司	2	境内非金融子企业	吉林省长春市	吉林省长春市	房地产开发
5	长春润德实业有限公司	2	境内非金融子企业	吉林省长春市	吉林省长春市	房屋租赁；经销：钢材、水泥、建筑材料
6	长春润德商品混凝土有限公司	2	境内非金融子企业	吉林省长春市	吉林省长春市	商品混凝土生产及销售



序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质
7	长春润德建筑材料有限公司	2	境内非金融子企业	吉林省长春市	吉林省长春市	商品混凝土生产及销售
8	长春润德投资集团工程项目管理有限公司	2	境内非金融子企业	吉林省长春市	吉林省长春市	工程项目管理,项目代建
9	润德建设投资(长春)有限公司	2	境内非金融子企业	吉林省长春市	吉林省长春市	城市基础设施建设项目的开发、投资
10	长春润德装配式建筑产业园区管理有限公司	2	境内非金融子企业	吉林省长春市	吉林省长春市	企业管理服务
11	长春市万龙润德房地产开发有限公司	2	境内非金融子企业	吉林省长春市	吉林省长春市	房地产开发
12	长春市万龙吉润房地产开发有限公司	2	境内非金融子企业	吉林省长春市	吉林省长春市	房地产开发
13	长春京德房地产开发有限公司	2	境内非金融子企业	吉林省长春市	吉林省长春市	房地产开发
14	长春润德租赁住房管理有限公司	2	境内非金融子企业	吉林省长春市	吉林省长春市	房地产开发
15	吉林建筑大学设计研究院有限责任公司	2	境内非金融子企业	吉林省长春市	吉林省长春市	规划设计管理
16	长春润城投资有限公司	2	境内非金融子企业	吉林省长春市	吉林省长春市	资本市场服务
17	长春人才发展集团有限公司	2	境内非金融子企业	吉林省长春市	吉林省长春市	商务服务
18	长春润德商业运营管理有限公司	2	境内非金融子企业	吉林省长春市	吉林省长春市	住宿业
19	长春润铭房地产开发有限公司	2	境内非金融子企业	吉林省长春市	吉林省长春市	房地产业
20	长春润驰房地产开发有限公司	2	境内非金融子企业	吉林省长春市	吉林省长春市	房地产业
21	长春润景供应链管理有限公司	2	境内非金融子企业	吉林省长春市	吉林省长春市	供应链管理服务
22	长春润德雅居房地产开发有限公司	2	境内非金融子企业	吉林省长春市	吉林省长春市	房地产行业

续:

序号	企业名称	实收资本(万元)	持股比例(%)	享有的表决权(%)	投资额(万元)	取得方式
1	长春润德房地产开发有限公司	5,000.00	100.00	100.00	5,000.00	投资设立
2	长春润德锦裕房地产开发有限公司	5,000.00	100.00	100.00	125,000.00	投资设立
3	长春润德西站交通换乘运营管理有限公司	210.00	100.00	100.00	210.00	投资设立
4	长春润德恒泰置业有限公司	2,000.00	100.00	100.00	2,000.00	投资设立
5	长春润德实业有限公司	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	投资设立
6	长春润德商品混凝土有限公司	5,000.00	100.00	100.00	5,000.00	投资设立
7	长春润德建筑材料有限公司	4,000.00	100.00	100.00	3,680.21	投资设立
8	长春润德投资集团工程项目管理有限公司	100.00	100.00	100.00	100.00	投资设立
9	润德建设投资(长春)有限公司	5,000.00	51.00	51.00	2,550.00	投资设立
10	长春润德装配式建筑产业园区管理有限公司	19,280.00	100.00	100.00	19,280.00	投资设立



序号	企业名称	实收资本 (万元)	持股比 例 (%)	享有的 表决权 (%)	投资额(万 元)	取得 方式
11	长春市万龙润德房地产开发有限公司	5,000.00	50.00	50.00	2,500.00	投资设立
12	长春市万龙吉润房地产开发有限公司	5,000.00	50.00	50.00	2,500.00	投资设立
13	长春京德房地产开发有限公司	5,000.00	50.00	50.00	2,499.92	投资设立
14	长春润德租赁住房管理有限公司	5,000.00	100.00	100.00	125,000.00	投资设立
15	吉林建筑大学设计研究院有限责任公司	602.00	50.00	50.00	1,819.21	非同一控制下的 企业合并
16	长春润城投资有限公司	91,600.00	51.86	51.86	47,500.00	投资设立
17	长春人才发展集团有限公司	3,755.63	27.42	95.00	755.63	投资设立
18	长春润德商业运营管理有限公司	2,263.62	100.00	100.00	1,833.23	股权出资
19	长春润铭房地产开发有限公司	1,000.00	100.00	100.00	30,863.00	投资设立
20	长春润驰房地产开发有限公司	1,000.00	100.00	100.00	7,141.00	投资设立
21	长春润景供应链管理有限公司	-	51.00	51.00	-	投资设立
22	长春润德雅居房地产开发有限公司	4,860.00	100.00	100.00	4,860.00	投资设立

2、本年不再纳入合并范围的原子公司

(1) 本年不再纳入合并范围原子的情况

原子公司名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	享有的表决 权比例 (%)	本年内不再成为子 公司的原因
长春润德鸿铭物业服务有限公司	吉林省 长春市	物业管理服 务	54.55	54.55	划转至长春润德投 资控股集团有限公司
长春润德四联实业有限公司	吉林省 长春市	房屋租赁、 物业服务	100.00	100.00	划转至长春润德投 资控股集团有限公司
长春润德医疗康养产业发展有限 公司	吉林省 长春市	医疗服务	100.00	100.00	划转至长春润德投 资控股集团有限公司
长春净月吉润医院有限公司	吉林省 长春市	医疗服务	95.00	95.00	划转至长春润德投 资控股集团有限公司
长春市水利勘测设计研究院有限 责任公司	吉林省 长春市	规划设计管 理	100.00	100.00	划转至长春润德投 资控股集团有限公司
长春市国土测绘院有限公司	吉林省 长春市	其他测绘地 理信息服务	51.00	51.00	划转至长春润德投 资控股集团有限公司
长春市诚信人才咨询服务有限公 司	吉林省长 春市	商业服务业	100.00	100.00	注销



(2) 原子公司在划转日和上一会计期间资产负债表日的财务状况

原子公司名称	划转日	划转日			2024 年 12 月 31 日		
		资产总额	负债总额	所有者权益总额	资产总额	负债总额	所有者权益总额
长春润德鸿铭物业服务集团有限公司	2025 年 3 月 31 日	92,427,547.51	66,362,527.20	26,065,020.31	88,725,348.85	64,368,552.47	24,356,796.38
长春润德四联实业有限公司	2025 年 3 月 31 日	39,546,967.60	8,593,927.63	30,953,039.97	40,446,320.86	8,796,500.99	31,649,819.87
长春润德医疗康养产业发展有限公司	2025 年 3 月 31 日	2,465,402,444.68	2,037,002,128.78	428,400,315.90	1,842,374,513.43	1,403,597,060.46	438,777,452.97
长春市水利勘测设计研究院有限责任公司	2025 年 3 月 31 日	81,597,787.93	52,111,252.46	29,486,535.47	81,335,525.78	53,692,407.19	27,643,118.59
长春市国土测绘院有限公司	2025 年 3 月 31 日	28,185,275.80	710,976.18	27,474,299.62	29,846,514.87	1,178,712.33	28,667,802.54

(3) 原子公司在注销日和上一会计期间资产负债表日的财务状况

原子公司名称	注销日	注销日			2024 年 12 月 31 日		
		资产总额	负债总额	所有者权益总额	资产总额	负债总额	所有者权益总额
长春市诚信人才咨询服务有限公司	2025-05-14	184,683.36	-	184,683.36	184,683.36	-	184,683.36

(4) 原子公司本年年初至划转日的经营成果

原子公司名称	划转日	本年初至划转日		
		收入	费用	净利润
长春润德鸿铭物业服务集团有限公司	2025 年 3 月 31 日	21,880,017.45	19,602,998.67	1,708,223.93
长春润德四联实业有限公司	2025 年 3 月 31 日	1,483,150.05	2,179,972.04	-696,779.90
长春润德医疗康养产业发展有限公司	2025 年 3 月 31 日	-	10,436,627.17	-10,377,137.07
长春市水利勘测设计研究院有限责任公司	2025 年 3 月 31 日	9,082,490.08	7,244,812.46	1,843,416.88
长春市国土测绘院有限公司	2025 年 3 月 31 日	3,928,141.74	5,120,083.82	-1,193,502.92

(5) 原子公司本年年初至注销日的经营成果

原子公司名称	注销日	本年初至注销日		
		收入	费用	净利润
长春市诚信人才咨询服务有限公司	2025-05-14	5,371.46	62,383.18	82,887.34

3、本年新纳入合并范围的主体

序号	主体名称	年末净资产	本年净利润	取得方式
1	长春润景供应链管理有限公司	-	-	投资设立
2	长春润德雅居房地产开发有限公司	48,630,763.66	30,763.66	投资设立



八、合并财务报表重要项目的说明

以下注释项目除非特别指出，“期初”指 2025 年 1 月 1 日，“期末”指 2025 年 12 月 31 日，“上期”指 2024 年度，“本期”指 2025 年度。

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	12,216.46	18,370.31
银行存款	1,732,350,210.82	1,757,602,372.20
其他货币资金	40,436,762.91	-
合计	1,772,799,190.19	1,757,620,742.51
其中：存放在境外的款项总额	-	-

其中：受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	12,008,027.83	5,624,258.98
受监管资金	6,733,825.44	7,527,081.86
履约保证金	27,852,504.03	3,130,387.81
贷款保证金	576,231.05	91,067,901.24
存出保证金_担保保证金	-	8.98
冻结资金	-	1,992,373.67
合计	47,170,588.35	109,342,012.54

(二) 应收票据

1、应收票据分类列示

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	-	-	-	4,310,000.00	-	4,310,000.00
商业承兑汇票	-	-	-	990,800.34	-	990,800.34
合计	-	-	-	5,300,800.34	-	5,300,800.34

(三) 应收账款



1、按账龄披露

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	619,918,231.56	-	675,057,433.59	-
1 至 2 年 (含 2 年)	230,066,930.49	3,274,151.63	272,450,866.00	7,789,871.43
2 至 3 年 (含 3 年)	167,625,286.53	6,865,187.06	180,872,204.56	4,769,748.72
3 至 4 年 (含 4 年)	134,330,255.40	8,213,127.42	51,353,237.12	1,426,593.43
4 至 5 年 (含 5 年)	40,488,926.83	878,331.36	2,639,514.00	48,966.00
5 年以上	36,934,849.19	2,425,633.27	36,990,830.81	2,826,904.60
合计	1,229,364,480.00	21,656,430.74	1,219,364,086.08	16,862,084.18

2、按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	3,310,622.68	0.27	3,310,622.68	100.00	-
按组合计提坏账准备的应收账款	1,226,053,857.32	99.73	18,345,808.06	1.50	1,207,708,049.26
其中：低风险组合	964,469,971.67	78.45	-	-	964,469,971.67
押金、保证金组合	-	-	-	-	-
账龄分析组合	261,583,885.65	21.28	18,345,808.06	7.01	243,238,077.59
合计	1,229,364,480.00	100.00	21,656,430.74	1.76	1,207,708,049.26

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	3,286,106.73	0.27	3,286,106.73	100.00	-
按组合计提坏账准备的应收账款	1,216,077,979.35	99.73	13,575,977.45	1.12	1,202,502,001.90
其中：低风险组合	740,953,147.97	60.77	-	-	740,953,147.97
押金、保证金组合	-	-	-	-	-
账龄分析组合	475,124,831.38	38.96	13,575,977.45	2.86	461,548,853.93
合计	1,219,364,086.08	100.00	16,862,084.18	1.38	1,202,502,001.90



3、期末单项计提坏账准备的应收账款

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
吕杰	67,397.26	67,397.26	100.00	预计无法收回
李柏东	195,739.73	195,739.73	100.00	预计无法收回
和影	412,088.00	412,088.00	100.00	预计无法收回
谢惠	159,399.45	159,399.45	100.00	预计无法收回
马玉龙	67,085.95	67,085.95	100.00	预计无法收回
孙敏	38,263.17	38,263.17	100.00	预计无法收回
吉化化工总厂	38,800.00	38,800.00	100.00	预计无法收回
四平中信房地产开发公司	88,905.76	88,905.76	100.00	预计无法收回
长春市房地产开发总公司	600,000.00	600,000.00	100.00	预计无法收回
长春市康中集团	313,300.00	313,300.00	100.00	预计无法收回
吉林市船营区人民法院	19,000.00	19,000.00	100.00	预计无法收回
松原市人大政协基建办公室	18,000.00	18,000.00	100.00	预计无法收回
长春经济技术开发区规划局	39,770.80	39,770.80	100.00	预计无法收回
长春市人力资源和社会保障局	30,572.92	30,572.92	100.00	预计无法收回
华凯保险销售股份有限公司吉林省桦甸营业部	17,463.56	17,463.56	100.00	预计无法收回
深州冀粮工贸有限责任公司北京分公司	11,411.42	11,411.42	100.00	预计无法收回
长春宾馆丽豪浴都有限公司	1,193,424.66	1,193,424.66	100.00	预计无法收回
合计	3,310,622.68	3,310,622.68	/	/

4、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	98,131,094.96	37.51	-	293,862,054.87	61.85	-
1 至 2 年 (含 2 年)	65,483,032.63	25.03	3,274,151.63	129,956,114.79	27.35	6,497,805.74
2 至 3 年 (含 3 年)	55,060,354.08	21.05	5,506,035.42	41,697,487.19	8.78	4,169,748.72
3 至 4 年 (含 4 年)	38,065,637.10	14.55	7,613,127.42	6,211,734.26	1.31	1,242,346.85
4 至 5 年 (含 5 年)	2,346,949.26	0.91	704,084.78	163,220.00	0.03	48,966.00
5 年以上	2,496,817.62	0.95	1,248,408.81	3,234,220.27	0.68	1,617,110.14
合计	261,583,885.65	100.00	18,345,808.06	475,124,831.38	100.00	13,575,977.45



(2) 其他方法组合

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
低风险组合	964,469,971.67	-	-	740,953,147.97	-	-
合计	964,469,971.67	-	-	740,953,147.97	-	-

5、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
长春吉润净月医院有限公司	191,068,472.60	1 年以内	15.54	-
中庆建设有限责任公司	49,324,743.20	1 年以内	4.01	-
中庆建设有限责任公司	21,633,305.33	1 至 2 年	1.76	400,633.56
中庆建设有限责任公司	31,325,900.10	2 至 3 年	2.55	3,132,590.01
中庆建设有限责任公司	13,536,684.14	5 年以上	1.10	-
中铁四局集团路桥工程有限公司	40,657,708.87	1 年以内	3.31	-
中铁四局集团路桥工程有限公司	2,220,348.48	1 至 2 年	0.18	-
中铁四局集团路桥工程有限公司	31,812,823.48	2 至 3 年	2.59	-
中铁四局集团路桥工程有限公司	36,085,361.58	3 至 4 年	2.94	-
吉林省中坤建筑有限公司	42,933,414.48	1 年以内	3.49	-
吉林省中坤建筑有限公司	9,824,215.91	1 至 2 年	0.80	491,210.80
吉林省中坤建筑有限公司	4,165,892.38	2 至 3 年	0.34	416,589.24
吉林省中坤建筑有限公司	12,853,217.00	3 至 4 年	1.05	2,570,643.40
吉林省中坤建筑有限公司	917,471.00	4 至 5 年	0.07	275,241.30
中交路桥南方工程有限公司	57,051,916.65	1 至 2 年	4.64	-
中交路桥南方工程有限公司	9,160,520.93	2 至 3 年	0.75	-
合计	554,571,996.13	/	45.12	7,286,908.31

(四) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内(含 1 年)	268,505,816.78	5.76	-	775,797,964.98	15.93	-
1 至 2 年(含 2 年)	515,394,906.99	11.05	-	1,358,057,401.78	27.88	-
2 至 3 年(含 3 年)	1,200,901,032.41	25.75	-	1,063,206,929.56	21.83	-
3 年以上	2,678,651,294.35	57.44	-	1,673,942,797.15	34.37	-
合计	4,663,453,050.53	100.00	-	4,871,005,093.47	100.01	-



2、账龄超过一年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
吉林省中润钢结构科技有限公司	中庆建设有限责任公司	2,626,776.00	3 至 4 年	未到结算期
润德建设投资（长春）有限公司	中庆建设有限责任公司	82,413,136.00	2 至 3 年	未到结算期
长春润德投资集团有限公司	中庆建设有限责任公司	50,902,139.37	1 至 2 年	未到结算期
长春润德投资集团有限公司	中庆建设有限责任公司	157,907,108.20	2 至 3 年	未到结算期
长春润德投资集团有限公司	中庆建设有限责任公司	166,919,152.34	3 至 4 年	未到结算期
长春润德投资集团有限公司	中庆建设有限责任公司	123,749,747.00	4 至 5 年	未到结算期
长春润德投资集团有限公司	中庆建设有限责任公司	543,345,330.60	5 年以上	未到结算期
长春润德实业有限公司	长春市房屋征收经办中心	102,428,173.39	5 年以上	未到结算期
长春润德投资集团有限公司	长春市房屋征收经办中心	174,711,258.72	5 年以上	未到结算期
长春市万龙吉润房地产开发有限公司	长春市广安建筑工程有限公司绿园分公司	120,577,864.00	1 至 2 年	未到结算期
润德建设投资（长春）有限公司	吉林省中坤建筑有限公司	88,828,278.00	2 至 3 年	未到结算期
长春润德投资集团有限公司	吉林省中坤建筑有限公司	20,757,720.14	1 至 2 年	未到结算期
长春润德投资集团有限公司	吉林省中坤建筑有限公司	4,672,800.00	3 至 4 年	未到结算期
润德建设投资（长春）有限公司	中建科技长春有限公司	64,493,890.00	2 至 3 年	未到结算期
长春润德实业有限公司	中建科技长春有限公司	38,100,192.00	4 至 5 年	未到结算期
润德建设投资（长春）有限公司	长春润德鸿铭物业服务有限公司	41,693,090.40	2 至 3 年	未到结算期
长春润德实业有限公司	长春润德鸿铭物业服务有限公司	1,051,753.50	3 至 4 年	未到结算期
长春润德投资集团有限公司	长春润德鸿铭物业服务有限公司	525,015.49	1 至 2 年	未到结算期
长春润德投资集团有限公司	长春润德鸿铭物业服务有限公司	10,296,874.87	2 至 3 年	未到结算期
长春润德投资集团有限公司	长春润德鸿铭物业服务有限公司	48,689,519.33	3 至 4 年	未到结算期
长春润德投资集团有限公司	中铁建大桥工程局集团第六工程有限公司	11,501,550.80	2 至 3 年	未到结算期
长春润德投资集团有限公司	中铁建大桥工程局集团第六工程有限公司	69,440,725.60	3 至 4 年	未到结算期
润德建设投资（长春）有限公司	长春建工集团有限公司	11,485,934.00	2 至 3 年	未到结算期
长春润德投资集团有限公司	长春建工集团有限公司	9,288,322.97	2 至 3 年	未到结算期
长春润德投资集团有限公司	长春建工集团有限公司	46,472,000.00	3 至 4 年	未到结算期
合计	/	1,992,878,352.72	/	/



3、按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备
中庆建设有限责任公司	1,127,863,389.51	24.19	-
长春市房屋征收经办中心	277,886,432.11	5.96	-
长春市广安建筑工程有限公司绿园分公司	161,511,382.00	3.46	-
吉林省中坤建筑有限公司	114,258,798.14	2.45	-
长春润德鸿铭物业服务有限公司	104,217,782.35	2.23	-
合计	1,785,737,784.11	38.29	-

(五) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	15,808,782,054.32	15,182,638,270.64
合计	15,808,782,054.32	15,182,638,270.64

1、其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内	2,257,524,889.85	-	2,310,284,449.11	-
1 至 2 年	1,245,446,571.39	149.90	1,897,874,333.59	10,938.68
2 至 3 年	1,591,116,127.13	611.48	1,247,847,567.65	2,445.90
3 至 4 年	1,074,512,635.17	4,891.80	1,281,810,113.84	63,593.50
4 至 5 年	1,273,036,035.78	95,390.25	2,677,841,501.60	285,000,000.00
5 年以上	8,412,873,454.63	45,626,616.20	6,099,198,242.13	47,140,959.20
合计	15,854,509,713.95	45,727,659.63	15,514,856,207.92	332,217,937.28

(2) 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款	14,050,687.20	0.09	14,050,687.20	100.00	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	15,840,459,026.75	99.91	31,676,972.43	0.20	15,808,782,054.32
其中：低风险组合	14,761,917,367.66	93.11	-	-	14,761,917,367.66
押金、保证金组合	59,707,791.57	0.38	-	-	59,707,791.57
账龄分析组合	1,018,833,867.52	6.43	31,676,972.43	3.11	987,156,895.09
合计	15,854,509,713.95	100.00	45,727,659.63	0.29	15,808,782,054.32



(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款	14,051,337.20	0.09	14,051,337.20	100.00	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	15,500,804,870.72	99.91	318,166,600.08	2.05	15,182,638,270.64
其中：低风险组合	14,343,559,214.63	92.45	-	-	14,343,559,214.63
押金、保证金组合	125,914,681.83	0.81	-	-	125,914,681.83
账龄分析组合	1,031,330,974.26	6.65	318,166,600.08	30.85	713,164,374.18
合计	15,514,856,207.92	100.00	332,217,937.28	2.14	15,182,638,270.64

(3) 单项计提坏账准备的其他应收款

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
长春市双阳区齐家乡农村经济管理服务中心	400,000.00	400,000.00	100.00	预计无法收回
长春市双阳区太平镇农村经济管理服务中心	200,000.00	200,000.00	100.00	预计无法收回
长春市绿园区合心镇便民服务中心	150,000.00	150,000.00	100.00	预计无法收回
长春经济技术开发区兴隆山镇农村管理服务中心	150,000.00	150,000.00	100.00	预计无法收回
长春市南关市政建设股份有限公司	10,090,000.00	10,090,000.00	100.00	预计无法收回
长春市双阳区鹿乡镇农村经济管理服务中心	700,000.00	700,000.00	100.00	预计无法收回
长春市绿园区合心镇农村经济管理服务中心	200,000.00	200,000.00	100.00	预计无法收回
长春市朝阳区乐山镇农业经济管理服务中心	180,000.00	180,000.00	100.00	预计无法收回
长春净月高新技术产业开发区新湖镇农村经济管理服务中心	150,000.00	150,000.00	100.00	预计无法收回
长春奥唐水泥制品有限公司	1,579,105.20	1,579,105.20	100.00	预计无法收回
王占江	16,582.00	16,582.00	100.00	预计无法收回
中国吉林国际经济技术合作公司中吉经贸开发公司	125,000.00	125,000.00	100.00	预计无法收回
恒大地产集团长春有限公司	20,000.00	20,000.00	100.00	预计无法收回
长春就业协会	60,000.00	60,000.00	100.00	预计无法收回
杜君龙	30,000.00	30,000.00	100.00	预计无法收回
合计	14,050,687.20	14,050,687.20	/	/

(4) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款



① 账龄组合

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	5,330,470.35	0.52	-	14,590,530.21	1.41	-
1 至 2 年 (含 2 年)	2,997.92	0.0003	149.90	218,773.55	0.02	10,938.68
2 至 3 年 (含 3 年)	6,114.75	0.0006	611.48	24,459.00	0.01	2,445.90
3 至 4 年 (含 4 年)	24,459.00	0.002	4,891.80	317,967.50	0.03	63,593.50
4 至 5 年 (含 5 年)	317,967.50	0.03	95,390.25	950,000,000.00	92.11	285,000,000.00
5 年以上	1,013,151,858.00	99.45	31,575,929.00	66,179,244.00	6.42	33,089,622.00
合计	1,018,833,867.52	100.00	31,676,972.43	1,031,330,974.26	100.00	318,166,600.08

② 其他组合

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
低风险组合	14,761,917,367.66	-	-	14,343,559,214.63	-	-
押金、保证金组合	59,707,791.57	-	-	125,914,681.83	-	-
合计	14,821,625,159.23	-	-	14,469,473,896.46	-	-

(5) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
期初余额	-	318,166,600.08	14,051,337.20	332,217,937.28
期初余额在本期:	—	—	—	—
—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	34,548.39	-650.00	33,898.39
本期转回	-	286,524,176.04	-	286,524,176.04
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-



期末余额	-	31,676,972.43	14,050,687.20	45,727,659.63
------	---	---------------	---------------	---------------

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
长春市城乡建设委员会	往来款	68,949,652.65	1 年以内	0.43	-
长春市城乡建设委员会	往来款	110,680,352.83	1 至 2 年	0.70	-
长春市城乡建设委员会	往来款	488,564,023.94	2 至 3 年	3.08	-
长春市城乡建设委员会	往来款	2,782,365,826.35	5 年以上	17.55	-
长春市绿园区房屋征收经办中心	往来款	872,019,176.76	1 年以内	5.50	-
长春市绿园区房屋征收经办中心	往来款	553,296,749.33	1 至 2 年	3.49	-
长春市绿园区房屋征收经办中心	往来款	39,348,082.35	2 至 3 年	0.25	-
长春市绿园区房屋征收经办中心	往来款	55,634,022.05	3 至 4 年	0.35	-
长春市绿园区房屋征收经办中心	往来款	230,757,598.16	4 至 5 年	1.46	-
长春市绿园区房屋征收经办中心	往来款	374,472,246.99	5 年以上	2.36	-
长春市绿园区住房和城乡建设局	往来款	75,000,994.56	1 年以内	0.47	-
长春市绿园区住房和城乡建设局	往来款	97,351,191.22	1 至 2 年	0.61	-
长春市绿园区住房和城乡建设局	往来款	102,880,228.11	2 至 3 年	0.65	-
长春市绿园区住房和城乡建设局	往来款	220,587,235.34	3 至 4 年	1.39	-
长春市绿园区住房和城乡建设局	往来款	279,314,777.41	4 至 5 年	1.76	-
长春市绿园区住房和城乡建设局	往来款	953,285,266.67	5 年以上	6.01	-
长春市宽城区房屋征收工作管理办公室	往来款	57,874,909.33	1 年以内	0.37	-
长春市宽城区房屋征收工作管理办公室	往来款	45,411,829.76	1 至 2 年	0.29	-
长春市宽城区房屋征收工作管理办公室	往来款	38,682,999.67	2 至 3 年	0.24	-
长春市宽城区房屋征收工作管理办公室	往来款	115,993,753.42	3 至 4 年	0.73	-
长春市宽城区房屋征收工作管理办公室	往来款	101,000,000.00	4 至 5 年	0.64	-
长春市宽城区房屋征收工作管理办公室	往来款	774,999,830.45	5 年以上	4.89	-
长春市公安局	往来款	161,630,098.07	1 年以内	1.02	-
长春市公安局	往来款	51,368,361.17	1-2 年	0.32	-
长春市公安局	往来款	228,368,335.13	2-3 年	1.44	-
长春市公安局	往来款	94,948,157.11	3-4 年	0.60	-
长春市公安局	往来款	181,797,986.70	4-5 年	1.15	-
长春市公安局	往来款	338,114,303.15	5 年以上	2.13	-
合计	/	9,494,697,988.68	/	59.89	-



(六) 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
原材料	34,733,831.26	-	34,733,831.26	34,109,923.44	-	34,109,923.44
自制半成品及在产品	11,145,655,594.97	-	11,145,655,594.97	10,771,262,872.43	-	10,771,262,872.43
其中：开发成本	11,095,640,146.23	-	11,095,640,146.23	10,741,565,166.17	-	10,741,565,166.17
库存商品（产成品）	2,785,834,172.56	-	2,785,834,172.56	2,608,002,025.56	618,409.96	2,607,383,615.60
其中：开发产品	2,700,802,296.74	-	2,700,802,296.74	2,518,124,135.72	-	2,518,124,135.72
周转材料（包装物、低值易耗品等）	500,018.02	-	500,018.02	1,646,040.31	-	1,646,040.31
合同履约成本	30,845,914.60	-	30,845,914.60	12,537,332.96	-	12,537,332.96
消耗性生物资产	3,603,672.27	-	3,603,672.27	3,623,159.52	-	3,623,159.52
其他	2,636,401.25	-	2,636,401.25	6,678,929.21	-	6,678,929.21
合计	14,003,809,604.93	-	14,003,809,604.93	13,437,860,283.43	618,409.96	13,437,241,873.47

2、存货跌价准备和合同履约成本减值准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
库存商品	618,409.96	-	-	-	618,409.96	-	注 1
合计	618,409.96	-	-	-	618,409.96	-	/

注 1：存货跌价准备的减少是由于本期长春润德医疗康养产业发展有限公司划转至长春润德投资控股集团有限公司导致。

(七) 合同资产

1、合同资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长春市第六中学新建食堂及校园配套附属设施项目	764,199.92	-	764,199.92	-	-	-
长春职业技术学院农业与畜牧专业产教融合实训基地建设项目	1,752,570.36	-	1,752,570.36	-	-	-
文化街旧城改造地块项目	13,085,919.00	-	13,085,919.00	-	-	-
四环路提升改造二期工程南出口绿化一、二地块工程	156,188.93	-	156,188.93	-	-	-
市直早期人防工程加固改造(维护维修)工程一标段	477,023.00	-	477,023.00	-	-	-



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
南关区富裕村地块表土剥离及外运工程	3,770,111.00	-	3,770,111.00	-	-	-
长春市方舱医院隔离点项目委托管理	854,148.23	-	854,148.23	854,148.23	-	854,148.23
二道隔离点恢复	90,966.41	-	90,966.41	90,966.41	-	90,966.41
工人体育馆方舱医院恢复	144,778.00	-	144,778.00	144,778.00	-	144,778.00
二道隔离点拆除	82,977.67	-	82,977.67	82,977.67	-	82,977.67
天新宾馆隔离点拆除	5,776.91	-	5,776.91	5,776.91	-	5,776.91
丰园养老院隔离点拆除	14,017.16	-	14,017.16	14,017.16	-	14,017.16
万科翡翠滨江隔离点拆除	17,217.19	-	17,217.19	17,217.19	-	17,217.19
净月印刷厂方舱医院拆除	6,607.63	-	6,607.63	6,607.63	-	6,607.63
通源方舱医院拆除	11,436.75	-	11,436.75	11,436.75	-	11,436.75
诺瑞德酒店隔离点拆除	3,789.87	-	3,789.87	3,789.87	-	3,789.87
蓝星宾馆隔离点拆除	1,241.57	-	1,241.57	1,241.57	-	1,241.57
工人体育馆方舱医院拆除	79,504.18	-	79,504.18	79,504.18	-	79,504.18
工人体育馆方舱医院项目拆除与恢复工程-2	581,549.18	-	581,549.18	581,549.18	-	581,549.18
长春吉润净月医院建设项目桩基础专业分包工程	2,789,672.60	-	2,789,672.60	2,584,551.37	-	2,584,551.37
长春吉润净月医院项目土方及零星施工专业分包	3,939,724.27	-	3,939,724.27	3,582,594.65	-	3,582,594.65
长春市经开区乙五街公租房项目-场平及土方工程	181,891.97	-	181,891.97	181,891.97	-	181,891.97
兴隆山保税区方舱隔离点工程	5,106,105.82	-	5,106,105.82	-	-	-
长春市原长春金融高等专科学校方舱隔离点改造项目施工一标段	3,449,700.00	-	3,449,700.00	3,164,862.39	-	3,164,862.39
长春市妇产医院(长春市妇幼保健院)西部院区建设工程临建工程	1,190,110.25	-	1,190,110.25	1,190,110.25	-	1,190,110.25
双丰大街保障房剩余土地项目二标段	-	-	-	9,242,098.53	-	9,242,098.53
长春市看守所项目钢结构工程	1,829,711.68	-	1,829,711.68	1,720,911.68	-	1,720,911.68
长春汽开区繁荣智能制造产业园项目一区(1-23轴)钢结构工程	519,775.94	-	519,775.94	197,911.54	-	197,911.54
玲珑轮胎年产 1400 万条高性能子午线轮胎和 20 万条翻新轮胎项目	-	-	-	4,802,923.27	-	4,802,923.27
长春市绿园区双丰西街租赁住房项目工程总承包项目-钢结构工程	35,752.22	-	35,752.22	35,752.22	-	35,752.22
抚长房建项目房建钢结构制作安装工程	8,291.81	-	8,291.81	117,924.42	-	117,924.42
厂区隔离点项目	14,140.21	-	14,140.21	14,140.21	-	14,140.21
奥迪一汽新能源项目土建工程 1 标段	13,624,582.25	-	13,624,582.25	13,484,636.39	-	13,484,636.39
长春市莲花山泉七路租赁住房项目	-	-	-	18,266.85	-	18,266.85
洋浦大街地块项目(A-2、B、C 地块、D 地块一期)施工三标段	110,722.55	-	110,722.55	110,722.55	-	110,722.55



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
长春市百里伊通河水系生态治理工程-伊通河流域服务设施提升工程-云游廊桥项目	5,358,040.61	-	5,358,040.61	15,341,615.88	-	15,341,615.88
金都小镇过街天桥	1,613,774.21	-	1,613,774.21	1,613,774.21	-	1,613,774.21
长春市双碳产业引导区(一区)园区基础设施建设项目-世纪大街快速路工程(自由大路-生态广场立交)施工三标段-城维	49,400.37	-	49,400.37	-	-	-
东南湖大路工程(洋浦大街-雾开河大街)第一标段	12,722,182.01	-	12,722,182.01	12,407,831.58	-	12,407,831.58
世纪大街快速路工程(自由大路-生态广场立交)施工四标段 6	3,759,913.57	-	3,759,913.57	2,221,996.15	-	2,221,996.15
长春市商贸旅游技术学校新校区项目钢结构施工专业施工	354,763.50	-	354,763.50	354,763.50	-	354,763.50
双丰大街地块公共租赁住房项目续建工程	10,607,120.95	-	10,607,120.95	8,403,170.08	-	8,403,170.08
长春北湖文旅产业融合提升一期工程建设项目-旅游服务设施提升工程	281,940.20	-	281,940.20	-	-	-
沈阳三环立交项目钢箱梁工程	1,385.95	-	1,385.95	1,185,800.00	-	1,185,800.00
天富御苑过街天桥	1,039,239.91	-	1,039,239.91	1,039,239.91	-	1,039,239.91
咏春二期兴民路跨伊通河桥	1,317,132.24	-	1,317,132.24	1,165,214.64	-	1,165,214.64
16 军方舱医院工程	-	-	-	769,016.90	-	769,016.90
工人体育馆方舱医院建设项目-2	-	-	-	3,066,369.43	-	3,066,369.43
市委党校方舱隔离点项目-2	-	-	-	98,460.19	-	98,460.19
北辰街租赁住房隔离点改造项目	6,376,218.88	-	6,376,218.88	6,376,218.88	-	6,376,218.88
甲三路租赁住房隔离点改造项目	5,690,992.63	-	5,690,992.63	5,690,992.63	-	5,690,992.63
双丰西街租赁住房隔离点改造项目	1,713,432.78	-	1,713,432.78	1,713,432.78	-	1,713,432.78
前进大街租赁住房隔离点改造项目	3,295,492.79	-	3,295,492.79	3,295,492.79	-	3,295,492.79
诺睿德隔离点拆除与恢复工程-2	130,622.21	-	130,622.21	130,622.21	-	130,622.21
农博园方舱医院拆除与恢复项目-2	1,090,867.23	-	1,090,867.23	1,090,867.23	-	1,090,867.23
奥体中心篮球馆羽毛球馆方舱医院拆除与恢复项目-2	2,220,709.79	-	2,220,709.79	2,220,709.79	-	2,220,709.79
会展中心 1-5 馆方舱医院拆除与恢复项目-2	486,575.12	-	486,575.12	486,575.12	-	486,575.12
范家屯方舱隔离点拆除与恢复工程-2	998,873.07	-	998,873.07	998,873.07	-	998,873.07
通源医院方舱医院三区两通道拆除项目-2	42,865.84	-	42,865.84	42,865.84	-	42,865.84
范家屯方舱隔离点维保项目-7、9、10 月	92,956.13	-	92,956.13	92,956.13	-	92,956.13
汽开区隔离点维保项目-7、9、10 月	60,586.47	-	60,586.47	60,586.47	-	60,586.47
兴隆山保税区隔离点维保项目	364,404.49	-	364,404.49	364,404.49	-	364,404.49



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
-7、9、10月						
华天大酒店隔离点改造项目-7、9、10月	25,183.17	-	25,183.17	25,183.17	-	25,183.17
乐府大酒店隔离点改造项目-7、9、10月	24,838.70	-	24,838.70	24,838.70	-	24,838.70
九台沛恩泽综合医院隔离点改造项目-7、9、10月	149,585.01	-	149,585.01	149,585.01	-	149,585.01
喜来登大酒店隔离点改造项目-7、9、10月	182,329.77	-	182,329.77	182,329.77	-	182,329.77
大华饭店隔离点改造项目-7、9、10月	59,473.64	-	59,473.64	59,473.64	-	59,473.64
华天酒店方舱隔离点项目-2	-	-	-	231,536.14	-	231,536.14
北十条街改造小南街-天光路	93,345.38	-	93,345.38	93,345.38	-	93,345.38
吉林省医学综合检验检测中心项目及长春市气膜实验室建设工程	18,039,030.65	-	18,039,030.65	18,039,030.65	-	18,039,030.65
长春国际会展中心1-5号馆方舱医院建设项目-2	-	-	-	3,253,537.24	-	3,253,537.24
长春农博园方舱医院建设项目-2	-	-	-	4,508,163.04	-	4,508,163.04
十二马架隔离点拆除工程	604,288.75	-	604,288.75	604,288.75	-	604,288.75
长春市国防动员办公室"752"人防指挥所改造工程	-	-	-	1,331,147.74	-	1,331,147.74
长春市早期人防工程维修、抢险(抢修)四标段-市直早期维修抢修项目	-	-	-	341,949.77	-	341,949.77
长春市双碳产业引导区(一区)园区基础设施建设项目-世纪大街快速路工程(自由大路-生态广场立交)施工四标段项目钢箱梁工程-中建三局	-	-	-	25,896.07	-	25,896.07
长春新区北湖文旅产业融合提升一期工程建设项目钢结构工程	-	-	-	91,743.12	-	91,743.12
长春市双碳产业引导区(一区)园区基础设施建设项目世纪大街快速路工程(自由大路-生态广场立交)施工三标段钢箱梁工程-华州	-	-	-	11,636,322.10	-	11,636,322.10
吉林石化公司炼油化工转型升级项目5万吨年顺丁橡胶装置工程	350,144.08	-	350,144.08	133,672.55	-	133,672.55
吉林石化公司炼油化工转型升级项目40万吨/年乳液法ABS装置	-	-	-	119,472.66	-	119,472.66
大连梭鱼湾专业足球场项目EPC总承包项目工程钢结构工程	-	-	-	3,412.20	-	3,412.20
年产1400万条高性能子午轮胎	-	-	-	76.50	-	76.50



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
和 20 万条翻新轮胎项目工程 胎车间钢结构工程项目三期						
吉林石化公司炼油化工转型升级项目 5 万吨/年顺丁橡胶装置工程（加工）	-	-	-	223,810.98	-	223,810.98
比亚迪新能源动力电池一期项目一标段总承包工程钢结构工程	0.05	-	0.05	0.05	-	-
2021 年长春净月高新技术产业开发区基础设施工程第四批次（四标段）	-	-	-	3,900.00	-	3,900.00
合计	133,897,914.68	-	133,897,914.68	153,657,874.17	-	153,657,874.12

（八） 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	-	9,398,770.41
预缴税金	63,669,696.40	301,885,573.87
税费重分类	1,289,108,835.03	1,193,376,509.73
合计	1,352,778,531.43	1,504,660,854.01

（九） 长期股权投资

1、长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对联营企业投资	424,319,713.77	11,765,570.49	146,873,901.00	289,211,383.26
减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-
合计	424,319,713.77	11,765,570.49	146,873,901.00	289,211,383.26

2、对联营企业投资明细

被投资单位	期初余额（账面价值）	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
长春润德建设项目管理有限公司	294,292,011.53	-	133,489,800.00	-	-
长春海润融城房地产开发有限公司	22,499,243.99	-	-	4,184,733.44	-
中建科技长春有限公司	81,364,749.17	-	-	6,443,971.97	-
吉林亚泰润德建设有限公司	19,132,509.17	-	-	-5,216,036.01	-
长春万润装配式建材有限公司	6,027,250.30	-	7,070,000.00	-94,115.38	-



被投资单位	期初余额（账面价值）	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
长春润城新能源科技有限公司	1,003,949.61	-	-	-1,003,949.61	-
合计	424,319,713.77	-	140,559,800.00	4,314,604.41	-

(续)

被投资单位	本期增减变动				期末余额（账面价值）	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		
长春润德建设项目管理有限公司	-	-	-	-	160,802,211.53	-
长春海润融城房地产开发有限公司	-	-	-	-	26,683,977.43	-
中建科技长春有限公司	-	-	-	-	87,808,721.14	-
吉林亚泰润德建设有限公司	-	-	-	-	13,916,473.16	-
长春万润装配式建材有限公司	-	-	-	1,136,865.08	-	-
长春润城新能源科技有限公司	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	1,136,865.08	289,211,383.26	-

(十) 其他权益工具投资

1、其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
吉林银行股份有限公司	1,335,065,066.96	1,344,016,434.87
吉林省东北亚铁路集团股份有限公司	-	4,503,190.68
吉林省利亨股权投资合伙企业（有限合伙）	909,593,223.18	914,170,086.37
合计	2,244,658,290.14	2,262,689,711.92

2、非交易性权益工具投资情况

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
吉林银行股份有限公司	16,960,000.00	146,185,066.96	-	-	本公司出于战略目的而计划长期持有	-
吉林省利亨股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	5,406,776.82	-	本公司出于战略目的而计划长期持有	-
合计	16,960,000.00	146,185,066.96	5,406,776.82	-	/	/



(十一) 投资性房地产

1、以公允价值计量

项目	期初公允价值	本期增加		
		购入	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益
一、成本合计	15,308,774,872.05	1,059,747,950.35	-10,021,088.58	-
其中：1.房屋、建筑物	15,308,774,872.05	1,059,747,950.35	-10,021,088.58	-
二、公允价值变动合计	-129,897,999.16	-	-	-4,491,648.02
其中：1.房屋、建筑物	-129,897,999.16	-	-	-4,491,648.02
三、投资性房地产账面价值合计	15,178,876,872.89	1,059,747,950.35	-10,021,088.58	-4,491,648.02
其中：1.房屋、建筑物	15,178,876,872.89	1,059,747,950.35	-10,021,088.58	-4,491,648.02

(续)

项目	本期减少			期末公允价值
	处置	其他	转为自用房地产	
一、成本合计	42,459,509.60	-	-	16,316,042,224.22
其中：1.房屋、建筑物	42,459,509.60	-	-	16,316,042,224.22
二、公允价值变动合计	12,910,481.40	-	-	-147,300,128.58
其中：1.房屋、建筑物	12,910,481.40	-	-	-147,300,128.58
三、投资性房地产账面价值合计	55,369,991.00	-	-	16,168,742,095.64
其中：1.房屋、建筑物	55,369,991.00	-	-	16,168,742,095.64

(十二) 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	17,293,710,296.92	17,325,139,525.12
固定资产清理	7,695,415.99	9,616.78
合计	17,301,405,712.91	17,325,149,141.90

1、固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	19,366,541,779.73	178,389,304.00	58,096,682.17	19,486,834,401.56
其中：管网资产	8,003,001,927.32	-	-	8,003,001,927.32
路桥资产	7,654,833,263.29	-36,391,239.13	-	7,618,442,024.16
房屋及建筑物	3,408,933,724.82	196,830,183.73	22,166,361.76	3,583,597,546.79



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
机器设备	178,474,001.76	14,041,526.55	15,362,281.65	177,153,246.66
运输工具	64,608,606.06	38,699.27	6,261,219.20	58,386,086.13
电子设备	12,497,872.18	281,212.94	4,353,675.45	8,425,409.67
办公设备	14,861,285.68	95,504.70	8,806,440.34	6,150,350.04
其他	29,331,098.62	3,493,415.94	1,146,703.77	31,677,810.79
二、累计折旧合计	2,041,402,254.61	192,558,957.57	40,837,107.54	2,193,124,104.64
其中：管网资产	1,812,013,019.96	152,057,036.64	-	1,964,070,056.60
路桥资产	-	-	-	-
房屋及建筑物	68,191,317.65	20,589,442.90	13,456,977.12	75,323,783.43
机器设备	67,758,789.02	12,018,615.92	11,438,845.27	68,338,559.67
运输工具	53,176,530.90	2,933,608.16	4,011,251.09	52,098,887.97
电子设备	8,246,219.33	1,355,880.09	3,015,879.74	6,586,219.68
办公设备	12,645,306.89	681,872.39	8,164,361.32	5,162,817.96
其他	19,371,070.86	2,922,501.47	749,793.00	21,543,779.33
三、固定资产账面净值合计	17,325,139,525.12	—	—	17,293,710,296.92
其中：管网资产	6,190,988,907.36	—	—	6,038,931,870.72
路桥资产	7,654,833,263.29	—	—	7,618,442,024.16
房屋及建筑物	3,340,742,407.17	—	—	3,508,273,763.36
机器设备	110,715,212.74	—	—	108,814,686.99
运输工具	11,432,075.16	—	—	6,287,198.16
电子设备	4,251,652.85	—	—	1,839,189.99
办公设备	2,215,978.79	—	—	987,532.08
其他	9,960,027.76	—	—	10,134,031.46
四、减值准备合计	-	-	-	-
其中：管网资产	-	-	-	-
路桥资产	-	-	-	-
房屋及建筑物	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
五、固定资产账面价值合计	17,325,139,525.12	—	—	17,293,710,296.92



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：管网资产	6,190,988,907.36	—	—	6,038,931,870.72
路桥资产	7,654,833,263.29	—	—	7,618,442,024.16
房屋及建筑物	3,340,742,407.17	—	—	3,508,273,763.36
机器设备	110,715,212.74	—	—	108,814,686.99
运输工具	11,432,075.16	—	—	6,287,198.16
电子设备	4,251,652.85	—	—	1,839,189.99
办公设备	2,215,978.79	—	—	987,532.08
其他	9,960,027.76	—	—	10,134,031.46

2、固定资产清理情况

项目	期末余额	期初余额
房屋及建筑物	5,926,535.26	-
机器设备	1,629,559.55	-
电子设备	39,346.98	-
运输设备	16,340.00	-
办公设备	60,174.03	9,616.78
其他	23,460.17	-
合计	7,695,415.99	9,616.78

(十三) 在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	15,083,846,307.77	17,785,558,062.76
合计	15,083,846,307.77	17,785,558,062.76

1、在建工程情况

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
长春国家区域创新中心创新产业园一期	6,009,662,773.70	-	6,009,662,773.70
长春国家区域创新中心创新产业园二期	6,409,129,497.40	-	6,409,129,497.40
长春国家区域创新中心创新产业园三期	1,834,315,067.07	-	1,834,315,067.07
长春市经开区乙五街公租房项目	493,924,952.98	-	493,924,952.98
长春宾馆升级改造项目	336,814,016.62	-	336,814,016.62
合计	15,083,846,307.77	-	15,083,846,307.77



(续)

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
长春国家区域创新中心创新产业园一期	6,511,306,969.55	-	6,511,306,969.55
长春国家区域创新中心创新产业园二期	6,456,538,215.37	-	6,456,538,215.37
长春国家区域创新中心创新产业园三期	1,579,743,393.39	-	1,579,743,393.39
其他	263,000.00	-	263,000.00
长春市南关区锦湖大路租赁住房项目	816,962,881.80	-	816,962,881.80
长春市经开区乙五街公租房项目	475,006,664.15	-	475,006,664.15
长春宾馆升级改造项目	353,351,862.35	-	353,351,862.35
长春吉润净月医院建设项目	1,581,168,313.96	-	1,581,168,313.96
人才大脑项目	11,216,762.19	-	11,216,762.19
合计	17,785,558,062.76		17,785,558,062.76

2、重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数(万元)	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
长春国家区域创新中心创新产业园一期	1,036,650.62	6,511,306,969.55	379,962,269.20	-	881,606,465.05	6,009,662,773.70
长春国家区域创新中心创新产业园二期	1,351,189.53	6,456,538,215.37	755,452,881.17	-	802,861,599.14	6,409,129,497.40
长春国家区域创新中心创新产业园三期	766,637.84	1,579,743,393.39	265,335,886.80	-	10,764,213.12	1,834,315,067.07
长春市经开区乙五街公租房项目	77,579.17	475,006,664.15	18,941,976.45	-	23,687.62	493,924,952.98
长春宾馆升级改造项目	106,600.00	353,351,862.35	509,817,338.14	150,630,529.12	375,724,654.75	336,814,016.62
长春市南关区锦湖大路租赁住房项目	97,001.46	816,962,881.80	153,051,728.06	970,014,609.86	-	-
合计	3,435,658.62	16,192,909,986.61	2,082,562,079.82	1,120,645,138.98	2,070,980,619.68	15,083,846,307.77

(续)

项目名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
长春国家区域创新中心创新产业园一期	57.97	57.97	617,338,409.57	326,061,598.41	3.26	地方政府专项债券资金
长春国家区域创新中心创新产业园二期	47.43	47.59	424,383,596.37	295,469,991.76	2.91	地方政府专项债券资金
长春国家区域创新中心创新产业园三期	23.93	24.07	38,139,907.46	38,048,153.86	2.35	地方政府专项债券资金
长春市经开区乙五街公租房项目	63.69	65.00	-	-	-	奖补资金、自有资金
长春宾馆升级改造项目	31.60	24.78	331,081.78	331,081.78	0.13	自有资金
长春市南关区锦湖大路租赁住房项目	100.00	100.00	30,631,081.92	-	-	银行贷款、自有资金
合计	/	/	1,110,824,077.10	659,910,825.81	/	/



(十四) 无形资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	409,849,480.70	1,816,719.51	56,669,817.34	354,996,382.87
其中：软件	15,456,520.64	1,816,719.51	4,892,608.04	12,380,632.11
土地使用权	389,892,355.21	-	51,777,209.30	338,115,145.91
专利权	8,504.85	-	-	8,504.85
非专利技术	3,992,100.00	-	-	3,992,100.00
特许权	500,000.00	-	-	500,000.00
二、累计摊销合计	34,227,997.02	10,161,594.53	8,120,093.23	36,269,498.32
其中：软件	6,450,810.18	2,764,389.35	2,082,829.73	7,132,369.80
土地使用权	25,542,386.81	6,597,934.74	6,037,263.50	26,103,058.05
专利权	4,890.03	850.44	-	5,740.47
非专利技术	1,729,910.00	798,420.00	-	2,528,330.00
特许权	500,000.00	-	-	500,000.00
三、无形资产减值准备合计	-	-	-	-
其中：软件	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
专利权	-	-	-	-
非专利技术	-	-	-	-
特许权	-	-	-	-
四、账面价值合计	375,621,483.68			318,726,884.55
其中：软件	9,005,710.46	-	-	5,248,262.31
土地使用权	364,349,968.40	-	-	312,012,087.86
专利权	3,614.82	-	-	2,764.38
非专利技术	2,262,190.00	-	-	1,463,770.00
特许权	-	-	-	-

(十五) 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
长春润德建筑材料有限公司	13,488,525.84	-	-	-	-	13,488,525.84
吉林建筑大学设计研究院有限责任公司	4,732,769.20	-	-	-	-	4,732,769.20
合计	18,221,295.04	-	-	-	-	18,221,295.04



(十六) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
人才公寓项目装修装饰工程	78,801,139.51	-	13,133,523.24	-	65,667,616.27
维修费	709,730.64	1,083,019.00	890,233.83	-	902,515.81
博众新城外墙渗漏维修工程	429,833.85	-	429,833.85	-	-
北站商业综合楼 F、G 区改造工程	12,759,623.31	-	2,117,829.48	-	10,641,793.83
住房租赁示范项目工程	24,825,360.12	-	4,137,560.04	-	20,687,800.08
总站砂石料场改造费	23,566.24	-	23,566.24	-	-
防风抑尘网	88,878.29	-	23,436.60	-	65,441.69
装修改造费	5,789,442.30	6,708,322.55	2,436,054.65	701,838.92	9,359,871.28
租地费	-	312,795.00	272,247.50	-	40,547.50
办公楼装修费	13,208,761.17	126,274.57	1,622,271.84	-	11,712,763.90
智慧展厅工程	2,448,668.74	308,997.62	890,751.15	-	1,866,915.21
其他	12,479.91	-	12,479.91	-	-
土储租赁住房项目改建工程成本	63,403,547.08	-	6,733,120.08	-	56,670,427.00
食堂装修	18,151.92	-	12,101.16	-	6,050.76
食北山库房	20,354.98	-	11,631.36	-	8,723.62
园区道路及老旧小区维修改造工程	7,940,075.89	-	2,797,583.16	-	5,142,492.73
园区基础设施维修改造项目	6,075,334.04	-	2,024,948.64	-	4,050,385.40
合计	216,554,947.99	8,539,408.74	37,569,172.73	701,838.92	186,823,345.08

(十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	16,330,300.86	69,677,974.95	19,362,409.61	78,257,536.30
信用减值准备	14,174,106.66	61,053,198.17	14,156,132.91	57,432,429.50
投资性房地产账面价值小于计税基础	804,499.99	3,217,999.96	4,998,798.29	19,995,193.16
计入其他综合收益的其他金融资产公允价值变动	1,351,694.21	5,406,776.82	207,478.41	829,913.64
二、递延所得税负债	1,159,128,517.57	4,636,514,070.28	1,076,505,137.34	4,306,020,549.28
投资性房地产账面价值大于计税基础	262,616,184.61	1,050,464,738.44	168,411,256.98	673,645,027.87
计入公允价值变动损益的投资性房地产公允价值变动	49,977,554.04	199,910,216.16	56,638,911.96	226,555,647.83
计入其他综合收益的投资性房地	674,685,919.45	2,698,743,677.80	674,685,919.45	2,698,743,677.80



项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异
产公允价值变动				
计入其他综合收益的其他金融资产公允价值变动	36,546,266.74	146,185,066.96	38,784,108.72	155,136,434.86
非同一控制下企业合并评估增值	13,886,267.69	55,545,070.76	14,648,751.75	58,595,007.00
所有制企业改制评估增值	121,416,325.04	485,665,300.16	123,336,188.48	493,344,753.92

(十八) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	477,693.12	90,000.00
预付运行维护款	44,572,547.92	47,425,028.94
一年以后收回的合同资产	1,245,515.60	6,351,621.42
合计	46,295,756.64	53,866,650.36

(十九) 短期借款

1、短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	350,000,000.00	300,000,000.00
抵押借款	259,900,000.00	249,900,000.00
保证借款	3,884,000,000.00	2,502,900,000.00
信用借款	58,000,000.00	10,000,000.00
合计	4,551,900,000.00	3,062,800,000.00

(1) 质押借款

贷款主体	贷款人名称	借款余额	质押物
吉林省中润钢结构科技有限公司	吉林银行股份有限公司长春康平街支行	50,000,000.00	吉林省中润钢结构科技有限公司对中铁四局集团路桥工程有限公司的应收账款收费权
长春润德资产运营管理有限公司	中信银行股份有限公司长春分行	300,000,000.00	长春市融兴经济发展有限公司的定期存款 35,000.00 万元
合计	/	350,000,000.00	/

注 1: 吉林省中润钢结构科技有限公司向吉林银行股份有限公司长春康平街支行借款 5,000.00 万元, 借款期限 2025 年 3 月 18 日至 2026 年 3 月 17 日, 利率为 6.525%。期末借款余额为 5,000.00 万元。借款合同编号为吉林银行股份有限公司长春康平街支行 2025 年流借字第 18 号。该笔借款以吉林省中润钢结构科技有限公司对中铁四局集团路桥工程有限公司的应收账款收费权作为质押, 质押合同编号: 吉林银行股份有限公司长春康平街支行 2025 年 (公司) 普惠质字第 5 号。另外该借款



由长春润德投资集团有限公司、中庆建设有限责任公司提供连带责任保证担保，担保合同编号分别为吉林银行股份有限公司长春康平街支行 2025 年流保字第 4 号、吉林银行股份有限公司长春康平街支行 2025 年流保字第 5 号。

注 2：长春润德资产运营管理有限公司向中信银行股份有限公司长春分行借款 30,000.00 万元，借款期限 2025 年 9 月 22 日至 2026 年 9 月 22 日，利率为 4.00%。期末借款余额为 30,000.00 万元。借款合同编号为(2025)吉银贷字第 218 号。该笔借款以长春市融兴经济发展有限公司的定期存款 35,000.00 万元为质押，质押合同编号：（2025）信吉银权质字第 01 号。

(2) 抵押借款

贷款主体	贷款人名称	借款余额	抵押物
长春润德商品混凝土有限公司	长春发展农村商业银行股份有限公司	120,000,000.00	长春润德投资集团有限公司-南关区亚泰大街中环 11 区 16、17 号；长春市南关区中环 11 区 34 号楼；南关区亚泰大街中环 12 区 31 栋；长春市南关区亚泰大街中环 12 区 56、57 号楼；长春市南关区亚泰大街中环 12 区 59 号楼
长春润德商品混凝土有限公司	吉林农村商业银行股份有限公司经开支行	49,900,000.00	南关区亚泰大街中环 16 区 3、5 号；南关区陕西路中环小区陕西路 3 号楼
长春润德建筑材料有限公司	长春发展农村商业银行股份有限公司	80,000,000.00	长春润德投资集团有限公司-长春市南关区大马路道台府 3 号楼
长春人力资源服务有限公司	中国光大银行股份有限公司长春分行	10,000,000.00	长春人力资源服务有限公司所属的东皇银河家园 20 幢 1 单元-115、116、117、118、119、120 号房，福临家园 131 号房，长春市人力资源代理服务有限公司所属的龙富小区 10 号楼及东皇银河家园 19 幢 1 单元-101、102、104、105、106、107、108、109、114、115 号房
合计	/	259,900,000.00	/

注 1：长春润德商品混凝土有限公司于 2025 年 7 月 25 日与长春发展农村商业银行股份有限公司签订合同编号为 20250725000120 的人民币流动资金借款合同，合同期间自 2025 年 7 月 25 日至 2026 年 7 月 24 日，借款金额 12,000.00 万元，借款利率 6.3%，长春润德投资集团有限公司为该借款提供抵押担保，并与长春发展农村商业银行股份有限公司签订合同编号为 20250725001120 的抵押合同，抵押物为长春润德投资集团有限公司所属房产，长春润德投资集团有限公司为该借款提供保证，并与长春发展农村商业银行股份有限公司签订合同编号为 20250725002120 的保证合同。

注 2：长春润德商品混凝土有限公司于 2025 年 1 月 7 日与长春农村商业银行股份有限公司经开支行签订合同编号为 20250103000439 的人民币流动资金借款合同，合同期间自 2025 年 1 月 7 日至 2026 年 1 月 6 日，借款金额 4,990.00 万元，借款利率 7.0%，长春润德投资集团有限公司为该笔借款提供抵押担保，并与长春农村商业银行股份有限公司经开支行签订编号为 20250103000439 的抵押合同，抵押物为长春润德投资集团有限公司所属房产，长春润德投资集团有限公司为该借款提供保证，并与长春农村商业银行股份有限公司经开支行签订合同编号为 20250103000439 的保证合同。



注 3: 长春润德建筑材料有限公司于 2025 年 7 月 25 日与长春发展农村商业银行股份有限公司签订合同编号为 20250725000800 的人民币流动资金借款合同, 合同期间为 2025 年 7 月 25 日至 2026 年 7 月 24 日, 借款金额 8,000.00 万元, 借款利率 6.3%, 长春润德投资集团有限公司为该笔借款提供抵押担保, 并与长春发展农村商业银行股份有限公司签订合同编号为 20250725001800 的抵押合同, 抵押物为长春润德投资集团有限公司所属房产。长春润德投资集团有限公司为该笔借款提供连带责任保证, 并签订合同编号为 20250725002800 的保证合同。

注 4: 长春人力资源服务有限公司于 2025 年 10 月 9 日和 2025 年 10 月 17 日分别与中国光大银行股份有限公司长春分行签订合同编号为 2025 流贷 RLZY001 和 2025 流贷 RLZY002 的人民币流动资金借款合同, 第一笔借款合同有效期间为 2025 年 10 月 9 日至 2026 年 4 月 8 日, 借款金额 800.00 万元, 第二笔借款合同有效期间为 2025 年 10 月 17 日至 2026 年 4 月 16 日, 借款金额 200.00 万元, 借款利率 3.0%, 长春人力资源服务有限公司为该借款合同提供抵押担保, 并与中国光大银行股份有限公司长春分行签订合同编号为 2025 抵押 RLZY001、2025 抵押 RLZY002 的抵押合同, 抵押物为长春人力资源服务有限公司所属的东皇银河家园 20 幢 1 单元-115、116、117、118、119、120 号房, 福临家园 131 号房; 长春市人力资源代理服务有限责任公司所属的龙富小区 10 号楼及东皇银河家园 19 幢 1 单元-101、102、104、105、106、107、108、109、114、115 号房。长春人力资源服务有限公司为该借款提供综合授信, 并签订授信协议编号为 2025 综合 RLZY001。

(3) 保证借款

贷款主体	贷款人名称	借款余额	保证人
长春润德实业有限公司	中国工商银行股份有限公司 长春南大街支行	45,000,000.00	长春润德投资集团有限公司
长春润德资产运营管理有限公司	吉林银行股份有限公司长春 康平街支行	1,195,000,000.00	长春润德租赁住房管理有限公司
长春润德资产运营管理有限公司	吉林银行股份有限公司长春 康平街支行	1,900,000,000.00	长春润德投资集团有限公司
长春润德资产运营管理有限公司	长发(深圳)商业保理有限公司 吉林省分公司	58,000,000.00	长春润德投资集团有限公司
长春润德资产运营管理有限公司	吉林省惠金商业保理有限公司	240,000,000.00	长春润德投资集团有限公司、 长春市城市发展投资控股(集团)有限公司
长春润德资产运营管理有限公司	吉林德惠农村商业银行股份 有限公司亚泰大街支行	25,000,000.00	长春润德投资集团有限公司
长春润德资产运营管理有限公司	吉林长发小额贷款有限公司	50,000,000.00	长春润德投资集团有限公司
润德建设投资(长春)有限公司	中国工商银行股份有限公司 长春南大街支行	162,000,000.00	长春润德投资集团有限公司
润德建设投资(长春)有限公司	长发(深圳)商业保理有限公司 吉林省分公司	55,000,000.00	长春润德投资集团有限公司
吉林省中润钢结构科技有限公司	吉林银行股份有限公司长春 康平街支行	120,000,000.00	长春润德投资集团有限公司、 中庆建设有限责任公司
吉林省中润钢结构科技有限公司	中国建设银行股份有限公司 长春第一汽车集团公司支行	34,000,000.00	长春润德投资集团有限公司、 中庆建设有限责任公司
合计	/	3,884,000,000.00	/



(4) 信用借款

贷款主体	贷款人名称	借款余额
长春润德投资集团有限公司	吉林农村商业银行股份有限公司长春卫星广场支行	10,000,000.00
长春润德投资集团有限公司	吉林农村商业银行股份有限公司长春卫星广场支行	18,000,000.00
长春润德投资集团有限公司	吉林农村商业银行股份有限公司长春卫星广场支行	20,000,000.00
吉林省中润钢结构科技有限公司	韩亚银行(中国)有限公司长春分行	10,000,000.00
合计	/	58,000,000.00

(二十) 应付票据

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	40,000,000.00	51,248,515.12
商业承兑汇票	-	29,562,496.71
合计	40,000,000.00	80,811,011.83

(二十一) 应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	943,456,792.61	706,225,605.82
1—2 年 (含 2 年)	226,017,894.59	917,297,746.48
2—3 年 (含 3 年)	708,344,805.63	81,015,382.39
3 年以上	85,267,492.55	56,888,705.66
合计	1,963,086,985.38	1,761,427,440.35

账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中庆建设有限责任公司	101,780,476.16	尚未结算
长春建设集团股份有限公司	76,022,860.07	尚未结算
新星宇工程建设集团有限公司	49,205,553.38	尚未结算
吉林省跻强建工集团有限责任公司	45,855,961.23	尚未结算
吉林大正建设集团有限公司	37,955,914.63	尚未结算
中国建筑第六工程局有限公司	11,855,773.14	尚未结算
吉林省中鑫绿建建筑工程有限公司	11,456,378.51	尚未结算
吉林省万商智能家具制造有限公司	11,043,990.97	尚未结算
吉林省联美商贸有限公司	9,929,210.97	尚未结算
吉林庆远建筑产业有限公司	9,780,337.00	尚未结算
合计	364,886,456.06	/



(二十二) 预收款项

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	67,878,823.30	75,270,322.06
1—2 年 (含 2 年)	9,152.00	810.06
合计	67,887,975.30	75,271,132.12

(二十三) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
中泰证券股份有限公司长春前进大街证券营业部	-	3,686.44
中电科 39 所桦甸项目	481,794.69	-
预收售房款	258,454,212.55	925,443,437.62
双丰大街商品房项目	2,705,051.32	5,549,843.04
柴家地块棚户区改造项目 A、B 地块 (万龙中车银河城 1 区、2 区)	743,372,549.95	-
货款	37,015,972.40	11,001,198.11
台北阳光	22,642,120.58	22,335,769.20
南部新城商品房项目	6,930,689.66	14,161,829.35
物业管理费	-	683,136.19
恒泰郡城小区业主	-	254,538.58
2020 年基础设施工程第五批次十九标段: 长春净月高新技术产业开发区丙十一路道路排水工程	-	2,058.71
预收餐费	49,108.91	95,015.44
预收车位管理费	-	-
长春市国防动员办公室“752”人防指挥所改造工程	298,522.17	-
长春市“201”人防工程-场区工程 (一标段) 工程	39,420.01	-
2020 年基础设施工程第五批次十九标段: 长春净月高新技术产业开发区丙十一路道路排水工程丙十一路	2,058.71	-
测绘费	-	377,429.25
润德锦城小区业主	-	593,547.51
前进雅苑小区业主	-	1,534.31
基隆家园小区业主	-	2,563.44
润德華城小区业主	-	260,078.62
通源医院方舱医院 (三区两通道) 项目-2	-	247,151.93
2023 年快速路声屏障等附属设施清洁工程亚泰快速路	-	1,685,480.71
人才服务项目	45,274,827.55	54,893,572.17



项目	期末余额	期初余额
长春市人民政府机关第三幼儿园附属用房维修改造项目	536,807.71	-
洋浦大街地块项目	-	1,189,998,348.62
南城枫景小区业主	-	354.03
润德锦里小区业主	-	11,123.21
长春市朝阳区人民检察院	-	27,697.50
绿园腾飞社区业主	-	22,258.07
宽城梦想社区业主	-	14,956.55
经开活力社区业主	-	1,417.23
金华佳园	-	25,879.44
2024 年桥梁设施清洁工程	153,602.08	277,894.36
墓穴管理费-二十年	28,760,320.80	26,900,889.08
墓穴管理费-永久	2,566,038.38	2,631,716.71
人力资源服务	257,353.44	790,762.39
运营管理费	1,614,542.45	1,260.24
预收废品款	30,757.30	30,757.30
抚长高速公路钢箱梁工程	-	483,598.78
抚长高速公路人民大街出口改移钢箱梁工程	-	109,632.61
吉林石化公司炼油化工转型升级项目 40 万吨/年乳液法 ABS 装置	3,754,655.52	3,754,655.52
润德配售型保障房项目林语路地块二期 EPC 工程总承包	46,961,060.55	-
长春国际物流经济开发区新兴建材产业园建设项目	356,331.74	3,097,345.13
长春市第六中学新建食堂及校园配套附属设施项目	15,185,105.20	9,067,138.53
长春市立体过街设施建设工程-工农大路建设街天桥	-	62.80
长春市绿园区双丰西街租赁住房项目工程总承包项目-钢结构工程	458,715.60	458,715.60
长春市商贸旅游技术学校新校区项目钢结构施工专业施工	519,950.46	519,950.46
长春市双碳产业引导区（一区）园区基础设施建设项目-世纪大街快速路工程（自由大路-生态广场立交）施工三标段-城维	-	4,220,722.55
长春市双碳产业引导区（一区）园区基础设施建设项目-世纪大街快速路工程（自由大路-生态广场立交）施工三标段-中庆	18,397.33	5,561,187.52
长春职业技术学院农业与畜牧专业产教融合实训基地建设项目	-	41,043,841.69
合计	1,218,439,967.06	2,326,644,036.54



(二十四) 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	10,179,296.19	170,284,252.82	168,707,101.81	11,756,447.20
二、离职后福利-设定提存计划	5,480,535.92	27,896,151.00	33,119,424.92	257,262.00
合计	15,659,832.11	198,180,403.82	201,826,526.73	12,013,709.20

2、短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	5,941,061.40	120,666,584.99	115,845,839.02	10,761,807.37
2、职工福利费	1,850.00	7,802,547.57	7,766,356.97	38,040.60
3、社会保险费	72,331.25	13,130,566.68	13,202,875.40	22.53
其中：医疗保险费	61,939.21	9,321,187.82	9,383,127.03	-
补充医疗保险费	-	3,237,615.21	3,237,615.21	-
工伤保险费	10,392.04	571,763.65	582,133.16	22.53
4、住房公积金	-	13,592,250.00	13,592,250.00	-
5、工会经费和职工教育经费	614,361.13	2,979,100.99	2,854,611.39	738,850.73
6、其他短期薪酬	3,549,692.41	12,113,202.59	15,445,169.03	217,725.97
合计	10,179,296.19	170,284,252.82	168,707,101.81	11,756,447.20

3、设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	128,704.87	18,634,525.91	18,763,230.78	-
2、失业保险费	5,630.87	815,247.09	820,877.96	-
3、企业年金缴费	5,346,200.18	8,446,378.00	13,535,316.18	257,262.00
合计	5,480,535.92	27,896,151.00	33,119,424.92	257,262.00

(二十五) 应交税费

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	6,501,435.29	120,582,132.58	110,013,047.31	17,070,520.56
企业所得税	13,664,588.05	18,335,608.47	20,446,466.25	11,553,730.27
个人所得税	1,618,382.00	3,443,091.34	3,604,749.97	1,456,723.37
土地增值税	-	10,843,185.71	10,843,185.71	-
房产税	1,929,447.58	42,011,889.99	42,316,910.88	1,624,426.69
车船税	-	11,857.44	11,857.44	-



项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
契税	-	66,306,079.96	60,851,179.96	5,454,900.00
土地使用税	-	10,811,389.10	10,811,389.10	-
城市维护建设税	914,463.07	7,140,080.68	6,742,174.66	1,312,369.09
教育费附加（含地方教育费附加）	567,241.58	5,102,616.82	4,814,307.42	855,550.98
水利基金	43,280.08	1,111,998.89	1,149,694.66	5,584.31
其他	20,019,986.22	4,241,349.38	6,611,610.81	17,649,724.79
合计	45,258,823.87	289,941,280.36	278,216,574.17	56,983,530.06

(二十六) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	39,425,000.00	-
其他应付款	26,715,321,182.44	23,370,507,194.22
合计	26,754,746,182.44	23,370,507,194.22

(1) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
其他利息	39,425,000.00	-
合计	39,425,000.00	-

(2) 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	32,800,292.73	37,325,636.00
代扣代缴款项	1,004,537.08	3,395,519.66
工程款	1,941,515,287.69	1,379,772,649.10
政府间往来款	15,301,361,773.93	13,255,934,825.13
其他往来款项	4,127,706,068.14	3,672,471,822.57
关联方款项	5,310,933,222.87	5,021,606,741.76
合计	26,715,321,182.44	23,370,507,194.22

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
长春市财政局	3,785,318,518.15	尚未结算
长春市城市发展投资控股（集团）有限公司	1,657,595,842.56	尚未结算
长春汽车经济技术开发区财政局	1,300,000,000.00	尚未结算
长春润德建设项目管理有限公司	1,259,991,451.96	尚未结算



项目	期末余额	未偿还或结转的原因
长春市公安局	777,320,000.00	尚未结算
长春市万龙房地产开发有限责任公司	728,994,907.19	尚未结算
吉林省盛融资产管理有限责任公司	605,000,000.00	尚未结算
长春市妇产医院	519,863,131.00	尚未结算
长春市长发置业有限公司	505,000,000.00	尚未结算
长春市商贸旅游技术学校	467,224,000.00	尚未结算
中国铁建房地产集团有限公司	423,213,275.48	尚未结算
长春市宽城区房屋征收工作管理办公室	204,540,776.18	尚未结算
长春市土地储备中心	93,084,262.32	尚未结算
长春师范高等专科学校	89,173,357.00	尚未结算
合计	12,416,319,521.84	/

(二十七) 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	1,439,250,000.00	1,632,290,000.00
一年内到期的应付债券	935,300,000.00	3,275,200,000.00
一年内到期的长期应付款	161,104,512.33	13,383,680.95
合计	2,535,654,512.33	4,920,873,680.95

注：长期借款重分类至一年内到期的长期借款期末余额为 143,925.00 万元，其中质押借款 9,808.00 万元，抵押借款 26,820.00 万元，保证借款 77,297.00 万元，信用借款 30,000.00 万元。

(二十八) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	85,664,621.61	207,965,054.28
短期融资租赁借款	-	100,000,000.00
已背书未终止确认的票据	-	6,000,000.00
合计	85,664,621.61	313,965,054.28

(二十九) 长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	5,432,650,000.00	5,537,820,000.00
抵押借款	290,487,613.00	2,183,500,276.28
保证借款	5,740,604,603.55	5,918,194,890.70
信用借款	1,342,709,632.66	899,849,896.93
合计	12,806,451,849.21	14,539,365,063.91



1、质押借款

贷款主体	贷款人名称	借款余额	质押物
长春润德房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司长春南大街支行	715,800,000.00	评估价值为 44.6375 亿元的预期租金收入质押；保证人：长春润德投资集团有限公司
长春润德租赁住房管理有限公司	国家开发银行吉林省分行	1,377,940,000.00	全部租金收入及其他相关权益/担保人：长春润德投资集团有限公司，长春润德实业有限公司
长春润德租赁住房管理有限公司	中国建设银行股份有限公司长春经济开发区支行	1,640,940,000.00	全部租金收入及其他相关权益/担保人：长春润德投资集团有限公司，长春润德实业有限公司
长春润德租赁住房管理有限公司	交通银行股份有限公司长春珠海路支行	793,420,000.00	全部租金收入及其他相关权益/担保人：长春润德投资集团有限公司，长春润德实业有限公司
长春润德租赁住房管理有限公司	中国银行股份有限公司长春南湖大路支行	716,700,000.00	全部租金收入及其他相关权益/担保人：长春润德投资集团有限公司，长春润德实业有限公司
长春润德投资集团有限公司	国家开发银行吉林省分行	187,850,000.00	《长春市 2014-2017 年棚户区改造一期建设项目委托代建协议》项下全部权益和收益质押
合计		5,432,650,000.00	

注 1：长春润德房地产开发有限公司向中国工商银行股份有限公司长春南大街支行借款 79,500.00 万元，借款期限为 25 年，即 2022 年 9 月 9 日至 2046 年 12 月 21 日，浮动利率。期末借款余额为 72,060.00 万元，其中重分类至一年内到期的长期借款金额 480.00 万元。借款合同编号为 04200000014-2022 年（南大）字 00256 号。该笔借款以评估价值为 44.6375 亿元的预期租金收入为质押，质押合同编号为 0420000014-2022 年南大（质）字 0901 号。另外该借款由长春润德投资集团有限公司提供连带责任保证担保，担保合同编号为 0420000014-2022 年南大（保）字 0004 号。

注 2：长春润德租赁住房管理有限公司与国家开发银行吉林省分行、中国建设银行股份有限公司长春经济开发区支行、交通银行股份有限公司长春珠海路支行、中国银行股份有限公司长春南湖大路支行签订银团贷款，合同编号为 2210202101100000767、2210202101100000768、2210202101100000769、2210202101100000770、2210202101100000771、2210202101100000772、2210202101100000773，贷款合同约定总金额为 486,700.00 万元，截止 2025 年 12 月 31 日该银团贷款余额为 456,150.00 万元，其中重分类至一年内到期的长期借款金额为 3,250.00 万元。该借款用于宽城铁北二路租赁住房项目、经开甲三路租赁住房项目等六项租赁住房的建设。借款期限为 25 年，即从 2021 年 9 月 16 日起至 2046 年 9 月 15 日，借款利率为浮动利率。长春润德租赁住房管理有限公司将租赁房产项目形成的预期租金收入及其他相关权益作为质押物为该银团贷款提供质押，并由长春润德投资集团有限公司，长春润德实业有限公司提供连带责任担保。



注 3: (1) 长春润德投资集团有限公司于 2015 年 5 月 25 日与国家开发银行签订合同编号为 2211201501100000024001 的人民币基本建设贷款合同, 项目名称:长春市 2014-2017 年棚户区改造一期建设项目。合同期间自 2015 年 5 月 28 日至 2030 年 5 月 27 日共计 15 年, 借款金额为人民币 31,214.00 万元, 借款利率 3.645%, 截止 2025 年 12 月 31 日借款余额为 11,470.00 万元, 其中一年内到期的借款金额为 2,468.00 万元。

(2) 长春润德投资集团有限公司于 2015 年 11 月 27 日与国家开发银行签订合同编号为 2211201501100000051 的人民币基本建设贷款合同, 项目名称:长春市 2014-2017 年棚户区改造一期建设项目。合同期间自 2015 年 11 月 27 日至 2030 年 5 月 27 日共计 14 年 6 个月, 借款金额为人民币 18,620.00 万元, 借款利率 3.645%, 借款的用途为南京大街三角地块征地拆迁等。截止 2025 年 12 月 31 日借款余额为 6,716.00 万元, 其中一年内到期的借款金额为 1,488.00 万元。

(3) 长春润德投资集团有限公司于 2016 年 4 月 26 日与国家开发银行签订合同编号为 2211201601100000063 的人民币基本建设贷款合同, 项目名称:长春市 2014-2017 年棚户区改造一期建设项目。合同期间自 2016 年 4 月 27 日至 2030 年 5 月 27 日共计 14 年 1 个月, 借款金额为人民币 5,180.00 万元, 借款利率 3.645%, 借款的用途为南京大街三角地块征地拆迁等。截止 2025 年 12 月 31 日借款余额为 2,098.00 万元, 其中一年内到期的借款金额为 464.00 万元。

(4) 长春润德投资集团有限公司于 2016 年 4 月 26 日与国家开发银行签订合同编号为 2211201601100000064 的人民币基本建设贷款合同, 项目名称:长春市 2014-2017 年棚户区改造一期建设项目。合同有效期间自 2016 年 4 月 27 日至 2030 年 5 月 27 日共计 14 年 1 个月, 借款金额为人民币 1,937.00 万元, 借款利率为浮动利率。合同借款的用途为南京大街三角地块征地拆迁等。截止 2025 年 12 月 31 日借款余额 705.00 万元, 其中一年内到期的借款金额为 154.00 万元。

(5) 长春润德投资集团有限公司于 2017 年 1 月 18 日与国家开发银行及中国银行股份有限公司长春南湖大路支行签订编号为 2211201601100000167 的人民币资金银团贷款合同, 项目名称:长春市 2014-2017 年棚户区改造一期建设项目。合同有效期间自 2017 年 1 月 18 日至 2030 年 5 月 27 日共计 13 年 4 个月 10 天, 借款金额为国家开发银行 3690.00 万元, 中国银行股份有限公司长春南湖大路支行 3964.00 万元, 借款利率 3.645%, 国家开发银行股份有限公司贷款用途为龙阳地块棚户区居民征收补偿等相关费用; 中国银行股份有限公司长春南湖大路支行贷款用途龙阳地块回迁楼建设、工企拆迁等相关费用。截止 2025 年 12 月 31 日借款余额为 2,270.00 万元, 其中一年内到期的借款金额为 618.00 万元。

(6) 长春润德投资集团有限公司于 2017 年 1 月 18 日与国家开发银行及中国银行股份有限公司长春南湖大路支行签订编号为 2211201601100000169002 的人民币资金银团贷款合同, 项目名称:长春市 2014-2017 年棚户区改造一期建设项目。合同期间自 2017 年 2 月 22 日至 2030 年 5 月 27 日共计 13 年 3 个月 6 天, 借款金额为国家开发银行 11,092.00 万元, 中国银行股份有限公司长春南湖大路支行 75,626.00 万元, 借款利率 3.645%, 国家开发银行贷款用途为首山路地块棚户区居民征收补



偿等相关费用；中国银行股份有限公司长春南湖大路支行贷款用途为首山路地块回迁楼建设、工企拆迁等相关费用。截止 2025 年 12 月 31 日借款余额为 1,604.00 万元，其中一年内到期的借款金额为 886.00 万元。

以上 1-6 项借款由长春润德投资集团有限公司以其依法可以出质的其与长春市政府签订的《长春市 2014-2017 年棚户区改造一期建设项目委托代建协议》项下全部权益和收益（包括但不限于请求政府支付各种资金的权利及其收益等）提供最高额质押担保,质押合同编号 Z1422110004 号。

2、抵押借款

贷款主体	贷款人名称	借款余额	抵押物
长春润德嘉业房地产开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司长春分行	1,598,655.45	建设用地使用权
长春润德嘉业房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司长春南关支行	19,122,059.26	建设用地使用权
长春润德嘉业房地产开发有限公司	平安银行股份有限公司长春分行	96,921.97	建设用地使用权
长春润德嘉业房地产开发有限公司	中国光大银行股份有限公司长春分行	1,169,976.32	建设用地使用权
吉林省中润钢结构科技有限公司	中国银行股份有限公司长春南湖大路支行	73,140,000.00	长德区，东至四家子河，南至长德丙三十一路，西至长德丙二街，北至德旺路十一栋工业用途在建工程房地产抵押;长春润德投资集团有限公司、中庆建设有限责任公司担保
吉林省中润钢结构科技有限公司	中国农业银行股份有限公司长春曙光支行	23,430,000.00	长德区，东至四家子河，南至长德丙三十一路，西至长德丙二街，北至德旺路十一栋工业用途在建工程房地产抵押;长春润德投资集团有限公司、中庆建设有限责任公司担保
吉林省中润钢结构科技有限公司	广发银行股份有限公司长春分行	23,430,000.00	长德区，东至四家子河，南至长德丙三十一路，西至长德丙二街，北至德旺路十一栋工业用途在建工程房地产抵押;长春润德投资集团有限公司、中庆建设有限责任公司担保
长春润德商业运营管理有限公司	云南国际信托有限公司	148,500,000.00	长春润德锦裕房地产开发有限公司的花莲路地块，保证人：长春润德资产运营管理有限公司、长春市产业投资集团有限公司
合计	/	290,487,613.00	/

注 1：长春润德嘉业房地产开发有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司长春分行、中国银行股份有限公司长春南关支行、平安银行股份有限公司长春分行、中国光大银行股份有限公司长春分行、中国建设银行股份有限公司长春经济技术开发区支行签订银团贷款，合同编号为 2289[2025]A1095，贷款合同约定总金额为 68,769.08 万元，截止 2025 年 12 月 31 日该银团贷款余额为 2,198.76 万元。该借款用于平阳街棚改地块项目。借款期限为 5 年，即从 2025 年 07 月 29 日至 2030 年 07 月 28 日，借款利率为浮动利率。该借款以吉(2023)长春市不动产权第 0177661 号、吉(2023)长



长春市不动产权第 0177621 号、吉(2023)长春市不动产权第 0177610 号、吉(2023)长春市不动产权第 0177570 号、吉(2023)长春市不动产权第 0178840 号、吉(2023)长春市不动产权第 0177683 号、吉(2023)长春市不动产权第 0177678 号、吉(2023)长春市不动产权第 0177627 号、吉(2023)长春市不动产权第 0177617 号、吉(2023)长春市不动产权第 0177574 号建设用地使用权为抵押物，抵押合同编号为 2289[2025]E1002。

注 2：（1）吉林省中润钢结构科技有限公司与中国银行股份有限公司长春南湖大路支行于 2020 年 3 月 16 日签订借款合同，借款合同编号为 2128[2020]A1005，借款本金为 25,000.00 万元，截止 2025 年 12 月 31 日借款余额为 12,194.00 万元，其中一年内到期的借款金额为 4,880.00 万元，借款期限为 2020 年 3 月 20 日至 2028 年 3 月 18 日。

（2）吉林省中润钢结构科技有限公司与中国农业银行股份有限公司长春曙光支行于 2020 年 3 月 16 日签订借款合同，借款合同编号为 2128[2020]A1005，借款本金为 8,000.00 万元，截止 2025 年 12 月 31 日借款余额为 3,903.00 万元，其中一年内到期的借款金额为 1,560.00 万元，借款期限为 2023 年 3 月 20 日至 2028 年 3 月 18 日。

（3）吉林省中润钢结构科技有限公司与广发银行股份有限公司长春分行于 2020 年 3 月 16 日签订借款合同，借款合同编号为 2128[2020]A1005，借款本金为 8,000.00 万元，截止 2025 年 12 月 31 日借款余额为 3,903.00 万元，其中一年内到期的借款金额为 1,560.00 万元，借款期限为 2020 年 3 月 23 日至 2028 年 3 月 18 日。

上述 3 条借款为固定资产银团贷款，抵押合同编号为：2128[2020]E1002，抵（质）押品：吉林省中润钢结构科技有限公司权属的建筑工程施工许可证编号 220108201907100101 的在建工程-工业类在建工程（目前已转为固定资产）、吉(2019)长春市不动产权第 0539729 号的土地使用权，保证人：中庆建设有限责任公司，长春润德投资集团有限公司，保证合同编号合同编号:2128[2020]D1003 和 2128[2020]D1002。

注 3：（1）长春润德商业运营管理有限公司与云南国际信托有限公司于 2025 年 12 月 23 日签订借款合同，借款合同编号为[2025-2302-XTDKHT]，借款本金不超过 34,000.00 万元，截止 2025 年 12 月 31 日借款余额为 16,500.00 万元，其中一年内到期的借款金额为 1,650.00 万元，借款期限为 2025 年 12 月 26 日至 2028 年 12 月 26 日。该借款以为长春润德锦裕房地产开发有限公司的花莲路地块为抵押物，抵押物的《不动产权证书》证号为吉（2025）长春市不动产权第 0055092 号，抵押合同编号为[2025-2302-DYHT]；该笔借款保证人为长春润德资产运营管理有限公司、长春市产业投资集团有限公司，保证合同编号为[2025-2302-BZHT01]和[2025-2302-BZHT02]。



3、保证借款

贷款主体	贷款人名称	借款余额	保证人
长春润德租赁住房管理有限公司	交通银行股份有限公司吉林省分行	479,567,584.84	保证人：长春润德投资集团有限公司
长春润德租赁住房管理有限公司	吉林银行股份有限公司长春分行	810,000,000.00	保证人：长春润德投资集团有限公司
长春润铭房地产开发有限公司	国家开发银行吉林省分行	332,887,018.71	保证人：长春润德资产运营管理有限公司
长春润德商品混凝土有限公司	吉林九台农村商业银行股份有限公司超强街支行	47,500,000.00	长春润德投资集团有限公司、长春融资担保集团有限公司
润德建设投资（长春）有限公司	吉林银行股份有限公司长春康平街支行	340,000,000.00	长春润德投资集团有限公司
润德建设投资（长春）有限公司	中国建设银行股份有限公司长春经济技术开发区支行	275,000,000.00	长春润德投资集团有限公司
长春润德实业有限公司	吉林银行股份有限公司长春康平街支行	759,550,000.00	担保人：长春润德投资集团有限公司
长春润德实业有限公司	吉林银行股份有限公司长春康平街支行	183,000,000.00	担保人：长春润德投资集团有限公司、长春市城市发展投资控股（集团）有限公司
长春润德实业有限公司	吉林银行股份有限公司长春康平街支行	964,100,000.00	担保人：长春润德投资集团有限公司、长春市城市发展投资控股（集团）有限公司
长春润德实业有限公司	吉林银行股份有限公司长春康平街支行	989,000,000.00	担保人：长春润德投资集团有限公司
长春润德实业有限公司	交通银行股份有限公司吉林省分行	178,500,000.00	担保人：长春润德投资集团有限公司
长春润德实业有限公司	长春发展农村商业银行股份有限公司	304,000,000.00	担保人：长春润德投资集团有限公司、长春九龙源殡葬服务有限公司
长春润德资产运营管理有限公司	吉林九台农村商业银行股份有限公司超强街支行	47,500,000.00	长春润德投资集团有限公司
长春润德资产运营管理有限公司	国民信托有限公司	30,000,000.00	长春城市建设运营有限公司
合计	/	5,740,604,603.55	/

4、信用借款

贷款主体	贷款人名称	借款余额
长春润德锦裕房地产开发有限公司	国家开发银行吉林省分行	1,326,059,632.66
长春润德资产运营管理有限公司	昆仑信托有限公司	16,650,000.00
合计	/	1,342,709,632.66

(三十) 应付债券

1、应付债券明细



项目	期末余额	期初余额
长春人才公寓第一期资产支持专项计划	240,900,000.00	251,200,000.00
22 润德 01	1,000,000,000.00	-
22 润德 02	1,200,000,000.00	-
22 润德 03	515,000,000.00	-
22 润德 04	-	285,000,000.00
23 润德 MTN001	-	2,000,000,000.00
25 润德 MTN001	100,000,000.00	-
25 润德 MTN002	370,000,000.00	-
合计	3,425,900,000.00	2,536,200,000.00

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

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
20长春润德PPN001	1,500,000,000.00	6.80	2020/3/23	3+2	1,500,000,000.00	144,000,000.00
20长春润德PPN002	1,000,000,000.00	6.80	2020/9/23	3+2	1,000,000,000.00	407,000,000.00
长春人才公寓第一期资产支持专项计划	300,000,000.00	6.00	2020/5/7	20	300,000,000.00	260,400,000.00
22润德01	1,000,000,000.00	2.99	2022/1/20	3+2	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
22润德02	1,060,000,000.00	2.70	2022/6/27	3+2	1,060,000,000.00	1,200,000,000.00
22润德02	140,000,000.00	3.00	2025/6/27	5	140,000,000.00	
22润德03	515,000,000.00	3.30	2022/7/22	3+2	515,000,000.00	515,000,000.00
22润德04	285,000,000.00	6.80	2022/7/22	2+2+1	285,000,000.00	285,000,000.00
23润德MTN001	2,000,000,000.00	2.72	2023/3/16	3	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
25润德MTN001	100,000,000.00	2.29	2025/3/20	3	100,000,000.00	-
25润德MTN002	370,000,000.00	3.00	2025/9/16	3	370,000,000.00	-
合计	8,270,000,000.00	/	/	/	8,270,000,000.00	5,811,400,000.00

(续)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	一年内到期的应付债券金额
20 长春润德 PPN001	-	-	-	144,000,000.00	-	-
20 长春润德 PPN002	-	-	-	407,000,000.00	-	-
长春人才公寓第一期资产支持专项计划	-	-	-	9,200,000.00	251,200,000.00	10,300,000.00
22 润德 01	-	-	-	-	1,000,000,000.00	-
22 润德 02	-	-	-	-	1,200,000,000.00	-
22 润德 02	-	-	-	-		-



债券名称	本期发行	按面值 计提利息	溢折 价摊 销	本期偿还	期末余额	一年内到期的 应付债券金额
22 润德 03	-	-	-	-	515,000,000.00	-
22 润德 04	-	-	-	-	285,000,000.00	285,000,000.00
23 润德 MTN001	-	-	-	1,360,000,000.00	640,000,000.00	640,000,000.00
25 润德 MTN001	100,000,000.00	-	-	-	100,000,000.00	-
25 润德 MTN002	370,000,000.00	-	-	-	370,000,000.00	-
合计	470,000,000.00	-	-	1,920,200,000.00	4,361,200,000.00	935,300,000.00

(三十一) 长期应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款	25,347,932.86	338,000,000.00	218,459,141.61	144,888,791.25
合计	25,347,932.86	338,000,000.00	218,459,141.61	144,888,791.25

1、长期应付款期末余额重要的情况

项目	期末余额	期初余额
吉林九银金融租赁股份有限公司	28,088,791.25	25,347,932.86
远东宏信(天津)融资租赁有限公司	116,800,000.00	-
合计	144,888,791.25	25,347,932.86

(三十二) 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	138,874,957.59	19,000,000.00	24,982,385.36	132,892,572.23
合计	138,874,957.59	19,000,000.00	24,982,385.36	132,892,572.23

其中，涉及政府补助的项目：

补助项目	期初余额	本期新增补 助金额	本期计 入营业 外收入 金额	本期计入其他 收益金额	其他 变动	期末余额	与资产/收益 相关
运营补助	41,026,477.38	-	-	1,827,804.12	-	39,198,673.26	与资产相关
小计	41,026,477.38	-	-	1,827,804.12	-	39,198,673.26	/
城建基础设施运行 及养护支出	11,858,665.12	19,000,000.00	-	22,979,766.15	-	7,878,898.97	与收益相关
灌芯装配式混凝土 剪力墙结构技术规 模化应用补助	174,815.09	-	-	174,815.09	-	-	与收益相关
林语路地块保障性 安居工程补助资金	24,288,507.00	-	-	-	-	24,288,507.00	与收益相关
林语路项目保障房 补助	14,916,000.00	-	-	-	-	14,916,000.00	与收益相关



补助项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产/收益相关
收锦城大街地块保障性安居工程补助资金	7,980,493.00	-	-	-	-	7,980,493.00	与收益相关
长春市经开区乙五街公租房项目补助资金	38,630,000.00	-	-	-	-	38,630,000.00	与收益相关
小计	97,848,480.21	19,000,000.00	-	23,154,581.24	-	93,693,898.97	/
合计	138,874,957.59	19,000,000.00	-	24,982,385.36	-	132,892,572.23	/

(三十三) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
长春市城市发展投资控股(集团)有限公司	2,464,000,000.00	98.00	-	-	2,464,000,000.00	98.00
长春市人民政府国有资产监督管理委员会	50,285,700.00	2.00	-	50,285,700.00	-	-
长春润德投资控股集团有限公司	-	-	50,285,700.00	-	50,285,700.00	2.00
合计	2,514,285,700.00	100.00	50,285,700.00	50,285,700.00	2,514,285,700.00	100.00

(三十四) 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	3,226,464,560.60	-	1,202,277,704.61	2,024,186,855.99
其他资本公积	14,643,973,949.48	21,056,082.03	261,606,346.74	14,403,423,684.77
合计	17,870,438,510.08	21,056,082.03	1,463,884,051.35	16,427,610,540.76

注 1: 本期资本公积的减少: ①将 5 家子公司无偿划转至长春润德投资控股集团有限公司导致减少资本公积 47,527.77 万元; ②长春润德房地产开发有限公司无偿划转房屋导致减少资本公积 23,188.53 万元; ③长春润德租赁住房管理有限公司退奖补资金导致资本公积减少 2,972.10 万元。④划转投资性房地产导致的减少资本公积 72,700.00 万元。

注 2: 本期资本公积的增加是接收无偿划转的长春垠禄酒店有限责任公司导致。

(三十五) 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	835,485,360.60	191,121,155.50	-	1,026,606,516.10
合计	835,485,360.60	191,121,155.50	-	1,026,606,516.10



(三十六) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
上期期末余额	11,956,601,321.26	10,944,354,552.10
期初调整金额	-	-
本期期初余额	11,956,601,321.26	10,944,354,552.10
本期增加额	1,426,419,615.02	1,836,093,565.70
其中：本期净利润转入	1,454,956,266.82	1,836,093,565.70
其他因素调整	-28,536,651.80	-
本期减少额	1,866,400,086.84	823,846,796.54
其中：本期提取盈余公积数	191,121,155.50	222,933,731.16
本期分配现金股利数	1,675,278,931.34	600,913,065.38
本期期末余额	11,516,620,849.44	11,956,601,321.26

(三十七) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务小计	3,876,847,508.62	3,658,222,195.67	2,612,700,992.23	2,507,789,735.60
混凝土销售收入	27,361,376.43	26,043,206.66	41,207,615.04	36,276,229.27
建材销售收入	898,948,216.61	895,116,256.92	1,137,325,592.60	1,116,521,934.55
装配式建材收入	7,530,458.29	917,525.57	142,733,285.15	140,549,841.48
房屋销售收入	2,146,652,477.19	2,023,988,419.96	709,313,061.36	683,070,288.53
工程及建筑相关服务收入	177,874,317.04	152,628,686.88	115,929,782.33	103,672,704.89
房屋租赁费	219,670,628.40	173,085,073.60	205,810,571.43	158,743,260.16
物业费	21,747,532.99	18,926,090.12	14,204,460.75	10,640,073.08
项目管理费	92,657.78	10,500,790.91	-	-
测绘服务	3,056,582.11	2,314,802.63	26,554,834.90	26,362,209.29
设计咨询服务	17,964,209.06	2,462,796.86	48,147,325.56	26,511,125.29
医疗相关收入	-	8,631,728.48	7,303,227.37	50,522,412.77
餐饮服务收入	3,728,437.48	15,075,597.53	-	-
人力资源管理与培训服务收入	315,774,113.70	309,660,885.17	144,597,320.58	145,901,899.88
殡葬相关收入	36,446,501.54	18,870,334.38	19,573,915.16	9,017,756.41
2、其他业务小计	76,637,751.25	65,806,454.16	87,416,755.91	85,664,162.37
利息收入	31,968,781.93	43,259,900.59	52,944,351.97	64,638,845.59
其他	44,668,969.32	22,546,553.57	34,472,403.94	21,025,316.78
合计	3,953,485,259.87	3,724,028,649.83	2,700,117,748.14	2,593,453,897.97



(三十八) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	8,379,151.14	2,686,043.09
房产税	41,829,781.92	38,404,814.47
车船税	12,337.44	15,143.76
土地使用税	10,811,389.10	7,637,200.29
城市维护建设税	10,923,697.43	2,723,602.06
教育费附加	4,878,111.29	1,225,239.33
地方教育费附加	3,275,137.36	771,716.94
环境保护税	12,466.80	10,487.79
印花税	3,042,503.61	7,531,423.24
其他	10,310,993.10	7,517,412.75
合计	93,475,569.19	68,523,083.72

(三十九) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
营销服务费	19,745,534.87	6,766,839.65
广告费	2,280,488.68	4,575,122.03
办公费	23,883.17	93,355.74
折旧费	59,895.60	442,534.44
采暖费	10,164.02	596,322.54
职工福利费	4,185.00	4,622.13
劳务费	549,684.18	61,544.48
通讯费	140.00	-
业务宣传费	-	109,456.33
售楼处装修	1,131,530.88	1,131,530.88
水电费	423,347.86	68,373.47
工资	305,911.81	821,972.52
物业费	1,024,606.68	1,020,919.70
销售代理服务	11,881.19	759,146.30
五险一金	128,460.74	150,941.60
工会经费	5,996.04	7,909.45
职工教育经费	-	5,700.00
差旅费	57,893.78	60,640.82
招投标费	471.70	853,423.38
其他	702,951.01	352,935.24
合计	26,467,027.21	17,883,290.70



(四十) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	129,200,918.57	125,151,927.42
办公费	3,065,475.61	4,835,888.03
折旧费	166,351,830.15	162,475,798.13
无形资产摊销	9,122,873.64	9,019,063.58
长期待摊费用	2,644,260.25	2,468,732.07
车辆使用费	35,933.29	27,866.48
保险费	190,925.47	3,014,185.56
差旅费	631,639.24	992,344.48
通讯费	315,949.36	423,108.00
业务招待费	-	105,310.19
会议费	-	19,217.44
诉讼费	15,466.84	512,597.44
修理费	4,774,038.71	5,810,624.02
办公水电采暖费	10,717,085.08	11,079,597.29
物业费	15,069,068.38	13,095,117.84
租赁费	8,044,848.79	6,634,323.64
党建费	118,286.89	175,437.63
通信费	631,491.77	284,051.89
宣传费	242,078.51	798,265.68
劳务费	8,367,530.50	9,146,098.44
招聘费	205,391.91	96,395.07
咨询服务费	3,419,893.48	3,725,060.88
中介机构费用	2,659,707.49	4,945,555.66
招投标费	74,552.21	105,496.81
残疾人就业保障金	713,864.58	1,135,230.37
技术服务费	1,043,136.51	3,927,516.52
安全措施费	1,844,203.72	1,341,548.91
会费	144,000.00	85,800.00
交通费	508,530.80	-
税金	2,740,162.19	2,944,147.46
其他	3,041,710.61	2,518,826.33
合计	375,934,854.55	376,895,133.26



(四十一) 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,379,437.01	2,631,486.41
折旧费	-	14,832.12
设备租赁费	-	157,211.38
合计	2,379,437.01	2,803,529.91

(四十二) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	1,406,073,171.80	908,280,048.45
减：利息收入	9,393,108.29	15,035,365.83
手续费	2,087,663.15	5,137,748.61
其他	37.00	16.00
合计	1,398,767,763.66	898,382,447.23

(四十三) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
个人所得税手续费返还	68,250.35	31,854.10
减免税款及进项税加计抵减	1,091,122.34	3,083,420.19
政府补助	81,552,917.35	87,353,495.74
其他	10,000.97	1.32
合计	82,722,291.01	90,468,771.35

其中：政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额
电力科技园项目补助	1,336,929.12	1,336,929.12
南北通道项目补助	490,875.00	490,875.00
运营补助	77,715,169.57	73,886,690.73
长春市人力资源和社会保障局发放的企业人才培训补贴款	1,356,017.59	451,980.00
长春市高新技术企业认定创新券 2023 年度第二批补助	5,000.00	-
灌芯装配式混凝土剪力墙结构技术规模化应用补助	174,815.09	8,024.50
2024 年中央财政城镇保障性安居工程补助资金	-	4,160,000.00
南关区发展和改革局《南关区推动下半年经济稳增长（加码）政策》奖励	-	170,000.00
明宇广场 A2 栋租赁费补贴收入	-	5,193,466.21



项目	本期发生额	上期发生额
规上服务企业运行奖励	-	50,000.00
长春市高新技术企业认定创新券 2023 年度第二批补助	-	30,000.00
房地产企业经济奖励	-	43,000.00
锦湖大路奖补资金	-	1,240,000.00
稳岗补贴（含一次性留工补助）	441,337.50	263,293.68
收“三代”税费企业所得税、增值税的手续费返还	24,519.64	-
长春市企业研发投入补助	7,558.54	-
一次性扩岗补贴、收职业技能提升培训补贴	695.30	29,236.50
合计	81,552,917.35	87,353,495.74

（四十四） 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	4,314,604.41	-14,202,599.92
其他权益工具投资在持有期间的股利收入	16,960,000.00	9,200,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	1,292,483.05	-
其他	-264,791.05	88,229.58
合计	22,302,296.41	-4,914,370.34

（四十五） 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-17,138,585.42	76,157,024.25
合计	-17,138,585.42	76,157,024.25

（四十六） 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-4,836,916.56	-9,870,058.63
其他应收款坏账损失	286,490,277.65	-95,839,510.98
合计	281,653,361.09	-105,709,569.61

（四十七） 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-	-1,721,449.96
合计	-	-1,721,449.96



(四十八) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款收入	4,380,829.64	45,244.39	4,380,829.64
违约赔偿收入	508,155.28	181,937.94	508,155.28
无法支付的应付款项	0.50	179,300.44	0.50
与企业日常活动无关的政府补助	2,797,697,600.00	3,107,681,603.00	2,797,697,600.00
其他	1,090,677.83	239,825.60	1,090,677.83
合计	2,803,677,263.25	3,108,327,911.37	2,803,677,263.25

(四十九) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款支出	38,333.34	-	38,333.34
对外捐赠支出	-	40,928.00	-
其他	5,317.14	2,000.00	5,317.14
合计	43,650.48	42,928.00	43,650.48

(五十) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	15,142,226.99	16,302,046.84
递延所得税费用	90,057,423.72	107,921,179.39
合计	105,199,650.71	124,223,226.23

(五十一) 归属于母公司所有者的其他综合收益

1、其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项目	本期发生额			上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	-11,305,836.35	-2,812,280.22	-8,493,556.13	-54,856,440.90	-13,714,110.22	-41,142,330.68
1、其他权益工具投资公允价值变动	-11,305,836.35	-2,812,280.22	-8,493,556.13	-54,856,440.90	-13,714,110.22	-41,142,330.68
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-
其他综合收益合计	-11,305,836.35	-2,812,280.22	-8,493,556.13	-54,856,440.90	-13,714,110.22	-41,142,330.68

2、其他综合收益各项目的调节情况



项目	重新计量设定受益计划变动额	权益法下不能转损益的其他综合收益	其他权益工具投资公允价值变动	企业自身信用风险公允价值变动	权益法下可转损益的其他综合收益	其他债权投资公允价值变动
一、上年年初余额	-	-	157,171,887.45	-	-	-
二、上年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-41,142,330.68	-	-	-
三、本年年初余额	-	-	116,029,556.77	-	-	-
四、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-8,493,556.13	-	-	-
五、本年年末余额	-	-	107,536,000.64	-	-	-

(续)

项目	金融资产重分类计入其他综合收益的金额	其他债权投资信用减值准备	现金流量套期储备	外币财务报表折算差额	其他	合计
一、上年年初余额	-	-	-	-	3,504,065,569.71	3,661,237,457.16
二、上年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-41,142,330.68
三、本年年初余额	-	-	-	-	3,504,065,569.71	3,620,095,126.48
四、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-8,493,556.13
五、本年年末余额	-	-	-	-	3,504,065,569.71	3,611,601,570.35

(五十二) 合并现金流量表

1、按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

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	1,400,405,283.57	1,780,518,528.18
加：资产减值准备	-	1,721,449.96
信用减值损失	-281,653,361.09	105,709,569.61
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	192,558,957.57	366,734,278.99
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	10,161,594.53	15,425,794.97
长期待摊费用摊销	37,569,172.73	33,268,542.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
净敞口套期损失（收益以“-”号填列）	-	-



补充资料	本期金额	上期金额
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	17,138,585.42	-76,157,024.25
财务费用（收益以“-”号填列）	1,406,073,171.80	908,280,048.45
投资损失（收益以“-”号填列）	-22,302,296.41	4,914,370.34
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	3,032,108.75	33,940,925.68
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	82,623,380.23	-282,257,464.76
合同资产的减少（增加以“-”号填列）	19,759,959.49	57,073,686.01
存货的减少（增加以“-”号填列）	-566,567,731.46	-2,043,657,666.45
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-136,801,056.67	-5,425,367,243.92
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	743,971,141.99	8,901,430,965.59
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	2,905,968,910.45	4,381,578,760.81
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	1,725,628,601.84	1,648,278,729.97
减：现金的期初余额	1,648,278,729.97	2,486,684,856.16
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	77,349,871.87	-838,406,126.19

2、现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,725,628,601.84	1,648,278,729.97
其中：库存现金	12,216.46	18,370.31
可随时用于支付的银行存款	1,725,616,385.38	1,648,260,359.66
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	1,725,628,601.84	1,648,278,729.97
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-	-



(五十三) 所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	47,170,588.35	详见八、(一) 货币资金
存货	1,991,549,815.91	借款抵押
固定资产	228,313,472.17	借款抵押
无形资产	60,320,400.00	借款抵押
投资性房地产	2,091,734,336.00	借款抵押
合计	4,419,088,612.43	/

九、或有事项

(1) 集团对外担保事项

序号	担保单位	担保对象		担保形式	实际担保金额	担保余额
		名称	企业性质			
1	长春润德投资集团有限公司	长春润德建设项目管理有限公司	国有参股	连带责任保证	197,000,000.00	140,210,000.00
3	长春润德投资集团有限公司	长春润德建设项目管理有限公司	国有参股	连带责任保证	787,000,000.00	587,800,000.00
2	长春润德投资集团有限公司	长春润和自有房屋租赁有限公司	国有独资	连带责任保证	2,370,000,000.00	2,294,983,400.00
4	长春润德投资集团有限公司	长春吉润净月医院有限公司	国有全资	连带责任保证	3,450,000,000.00	2,297,491,996.58
5	长春润德投资集团有限公司	长春市城市发展投资控股(集团)有限公司	国有独资	连带责任保证	1,102,671,600.00	1,102,671,600.00
6	长春润德投资集团有限公司	长春润德鸿铭物业服务服务有限公司	国有控股	连带责任保证	49,900,000.00	49,900,000.00
7	长春润德投资集团有限公司	长春润德医疗康养产业发展有限公司	国有全资	连带责任保证	190,000,000.00	22,990,000.00
8	长春润德投资集团有限公司	长春市水利勘测设计研究院有限责任公司	国有全资	连带责任保证	49,900,000.00	49,300,000.00
	合计	/	/	/	8,196,471,600.00	6,545,346,996.58

十、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日止，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1. 母公司

母公司名称	注册地址	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)
长春市城市发展投资控股(集团)有限公司	长春	国有经济	502,200.00	100.00	100.00



2. 子公司有关信息详见附注七、企业合并及合并财务报表
3. 合营企业、联营企业有关信息详见附注八、(九) 长期股权投资
4. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
东北亚数字科技有限公司	受同一最终控制方控制
吉林省长发融资信用担保有限公司	受同一最终控制方控制
吉林省长发水资源开发利用有限公司	受同一最终控制方控制
吉林长发物业服务有限公司	受同一最终控制方控制
吉林长发小额贷款有限公司	受同一最终控制方控制
吉林长发众创金服投资咨询有限公司	受同一最终控制方控制
长春北部燃气有限公司	受同一最终控制方控制
长春城开利豪房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
长春城开农投畜牧发展有限公司	受同一最终控制方控制
长春城开农投贸易有限公司	受同一最终控制方控制
长春城开实业有限责任公司	受同一最终控制方控制
长春城开投资发展有限公司	受同一最终控制方控制
长春城开万家房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
长春城开物业管理有限责任公司	受同一最终控制方控制
长春城开兴业农场有限责任公司	受同一最终控制方控制
长春城市开发集团综合交通运营管理有限公司	受同一最终控制方控制
长春供应链管理有限公司	受同一最终控制方控制
长春农业发展集团有限公司	受同一最终控制方控制
长春燃气热力设计研究院有限责任公司	受同一最终控制方控制
长春市数据产业发展有限公司	受同一最终控制方控制
长春市文旅发展集团有限公司	受同一最终控制方控制
长春市长发置业有限公司	受同一最终控制方控制
长春文旅旅行服务有限公司	受同一最终控制方控制
长春文旅运营管理有限公司	受同一最终控制方控制
长春西部燃气有限公司	受同一最终控制方控制
长春长润房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
长发（深圳）商业保理有限公司	受同一最终控制方控制
长发（深圳）商业保理有限公司吉林省分公司	受同一最终控制方控制
长发金融控股（长春）有限公司	受同一最终控制方控制



其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
长春市产业投资集团有限公司	受同一最终控制方控制
利程融资租赁（上海）有限公司（分公司）	受同一最终控制方控制

（二）关联方交易

1. 向关联方销售货物

单位名称	关联方关系	定价政策	本期发生额	上期发生额
长春城开物业管理有限责任公司	受同一最终控制方控制	市场价	32,490.21	32,066.93
长春城市开发集团综合交通运营管理有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	395,519.65	340,902.67

2. 从关联方采购货物

单位名称	关联方关系	定价政策	本期发生额	上期发生额
长春城开农投贸易有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	42,890.00	-
吉林省长发水资源开发利用有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	8,449.50	-
长春城开实业有限责任公司	受同一最终控制方控制	市场价	-	13,918,909.54
长春北部燃气有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	-	101,357.80
长春西部燃气有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	-	264,220.18
长春燃气热力设计研究院有限责任公司	受同一最终控制方控制	市场价	-	1,936,965.83

3. 向关联方提供劳务

单位名称	关联方关系	定价政策	本期发生额	上期发生额
长春市文旅发展集团有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	40,746.73	333,231.71
长春市城市发展投资控股（集团）有限公司	母公司	市场价	43,689.33	461,870.20
长春城市开发集团综合交通运营管理有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	127,619.05	127,619.05
长春城开物业管理有限责任公司	受同一最终控制方控制	市场价	62,857.14	62,857.14
东北亚数字科技有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	375,732.20	1,204,879.56
吉林省长发水资源开发利用有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	93,624.90	35,460.30
吉林长发物业服务有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	4,846,986.05	2,101,648.83
长春城开农投贸易有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	14,563.11	12,621.36
长春城开兴业农场有限责任公司	受同一最终控制方控制	市场价	-	47,169.81
长春市长发置业有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	-	261,509.43
长春长润房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	39,655.17	195,251.36
长发金融控股（长春）有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	14,563.11	-
长春供应链管理有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	14,563.11	-



单位名称	关联方关系	定价政策	本期发生额	上期发生额
长春农业发展集团有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	114,975.80	-
长春市数据产业发展有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	2,774,036.53	-
长春文旅运营管理有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	290,843.03	-
长春文旅旅行服务有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	41,594.40	-
长春城开农投畜牧发展有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	12,621.36	-
长春长发私募基金管理有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	252,509.95	-
利程融资租赁（上海）有限公司（分公司）	受同一最终控制方控制	市场价	32,613.85	-

4. 接受关联方提供劳务

单位名称	关联方关系	定价政策	本期发生额	上期发生额
长春市城市发展投资控股（集团）有限公司	母公司	市场价	-	16,973,842.20
长发（深圳）商业保理有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	-	211,750.00
长发金融控股（长春）有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	-	12,285,749.00
吉林省长发融资信用担保有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	22,722.64	34,084.91
吉林长发物业服务有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	9,600	-

5. 向关联方资金拆借本期确认利息收入

单位名称	关联方关系	定价政策	本期发生额	上期发生额
长春城开利豪房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	1,802,161.44	3,633,558.99
长春城开万家房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	8,746,246.99	10,843,661.48
长春海润融城房地产开发有限公司	联营	市场价	15,605,889.82	19,659,023.04

6. 接受关联方拆借资金本期确认利息支出

单位名称	关联方关系	定价政策	本期发生额	上期发生额
长发（深圳）商业保理有限公司吉林省分公司	受同一最终控制方控制	市场价	16,305,333.29	10,571,166.68
长发（深圳）商业保理有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	5,406,041.69	-
长春市城市发展投资控股（集团）有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	44,914,032.86	-
长发金融控股（长春）有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	9,331,070.00	-
长春城开投资发展有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	595,000.00	-
吉林长发众创金服投资咨询有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	1,264,166.67	-
吉林长发小额贷款有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	1,268,750.00	-

7. 关联担保情况



(1) 本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
长春润德建设项目管理有限公司	197,000,000.00	140,210,000.00	2016-08-26	2043-09-25	否
长春润德建设项目管理有限公司	787,000,000.00	587,800,000.00	2016-12-01	2043-09-25	否
长春市城市发展投资控股(集团)有限公司	1,102,671,600.00	1,102,671,600.00	2020-03-29	2056-12-31	否

(2) 本公司作为被担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保余额	担保起始日	担保到期日
长春市城市发展投资控股(集团)有限公司	长春润德实业有限公司	191,500,000.00	185,000,000.00	2019-05-23	2051-05-22
长春市城市发展投资控股(集团)有限公司	长春润德实业有限公司	990,000,000.00	974,100,000.00	2019-04-19	2051-04-18
长春市城市发展投资控股(集团)有限公司	长春润德实业有限公司	950,000,000.00	950,000,000.00	2025-09-22	2029-03-22
长春市城市发展投资控股(集团)有限公司	长春润德资产运营管理有限公司	160,000,000.00	100,000,000.00	2025-03-04	2029-01-23
长春市城市发展投资控股(集团)有限公司	长春润德资产运营管理有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00	2025-06-24	2029-06-17
长春市城市发展投资控股(集团)有限公司	长春润德资产运营管理有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	2025-07-07	2029-06-17
长春市城市发展投资控股(集团)有限公司	长春润德资产运营管理有限公司、长春润德投资集团有限公司	950,000,000.00	950,000,000.00	2025-06-20	2031-06-20
长春市城市发展投资控股(集团)有限公司	长春润德投资集团有限公司	300,000,000.00	251,200,000.00	2020-05-07	2042-04-25
长春市城市发展投资控股(集团)有限公司	长春润德投资集团有限公司	605,000,000.00	605,000,000.00	2024-03-15	2029-03-14
长春市城市发展投资控股(集团)有限公司	长春润德租赁住房管理有限公司	310,000,000.00	254,800,000.00	2025-08-28	2031-08-28
长春市产业投资集团有限公司	长春润德商业运营管理有限公司	340,000,000.00	165,000,000.00	2025-12-26	2031-12-26

(三) 关联方应收应付款项余额

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	长春农业发展集团有限公司(长春城开农业投资发展集团有限公司)	19,060,255.00	-	19,060,255.00	-
	长春市长发旧城改造工程有限公司	-	-	900,000.00	-
	长春市长发置业有限公司	-	-	277,200.00	-
	长春市数据产业发展有限公司	138,600.00	-	-	-



项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款					
	长春城开利豪房地产开发有限公司	209,876.00	-	209,876.00	-
其他应收款					
	长春农业发展集团有限公司(长春城开农业投资发展集团有限公司)	248,522,331.82	-	309,302,150.73	-
	长春润德建设项目管理有限公司	25,309,101.84	-	-	-

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款			
	长春市城市发展投资控股（集团）有限公司	2,271,978,964.76	1,775,294,492.21
	长春市长发置业有限公司	505,000,000.00	505,000,000.00
	长发（深圳）商业保理有限公司吉林省分公司	-	20,000,000.00
	长发金融控股（长春）有限公司	-	115,080,000.00
	吉林长发众创金服投资咨询有限公司	50,000,000.00	-
	长春润德建设项目管理有限公司	1,260,443,390.96	1,269,333,190.96

十二、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。





营业执照

(副本) (10-1)

统一社会信用代码

911101020855463270



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

名称 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张恩军

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账；税务咨询；税务服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；企业管理；企业管理咨询；社会经济咨询服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 2640 万元

成立日期 2013 年 11 月 22 日

主要经营场所 北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间



登记机关

2025 年 12 月 09 日

证书序号: 0011908

说明

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



发证机关: 北京市财政局
二〇一〇年八月十六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
 首席合伙人: 张恩军
 主任会计师:
 经营场所: 北京市西城区裕民路18号2206房间
 组织形式: 特殊普通合伙
 执业证书编号: 11000010
 批准执业文号: 京财会许可(2013)0060号
 批准执业日期: 2013年10月10日

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





姓名: 陈茜

Sex: 男

出生日期: 1979-05-17

工作单位: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)长春分所

身份证号码: 220105197905170410

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.

吉林省注册会计师协会
2020年度任职资格审查合格

吉林省注册会计师协会
2019年度任职资格审查合格

吉林省注册会计师协会
2018年度任职资格审查合格

证书编号: 110101301029
注册日期: 2017年05月23日

仅供报告附件使用

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.

吉林省注册会计师协会
2021年度任职资格审查合格





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

瑞华会计师
瑞华会计师事务所
长春分所
2020年9月9日

信永中和会计师
信永中和会计师事务所
吉林分所
2020年12月1日



姓名: 周 娟
 Full name: 周 娟
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1984-11-29
 Date of birth: 1984-11-29
 工作单位: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)长春分所
 Working unit: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)长春分所
 身份证号: 220183198411296621
 Identity card No.: 220183198411296621

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.

吉林省注册会计师协会
 2019年度任职资格审查合格
 吉林省注册会计师协会
 2020年度任职资格审查合格



证书编号: 110101301578
 No. of Certificate: 110101301578

发证机构: 吉林省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Jilin Institute of CPAs

发证日期: 2018 年 12 月 22 日
 Date of Issuance: 2018 年 12 月 22 日

仅供报告附件使用

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.

吉林省注册会计师协会
 2021年度任职资格审查合格

李 岩 岩

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 to be transferred from

信永中和会计师事务所
 XINYONGZHONG
 2020年12月1日
 2020.12.1

同意调入
 Agree to be transferred to
 北京兴华会计师事务所
 BEIJING XINGHUA
 吉林分所
 2020年12月1日
 2020.12.1

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.



李 岩 岩

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 to be transferred from

瑞华会计师事务所
 RUIHUA
 2020年5月13日
 2020.5.13

同意调入
 Agree to be transferred to
 信永中和会计师事务所
 XINYONGZHONG
 长春分所
 2020年5月13日
 2020.5.13



长春润德投资集团有限公司

2025 年度财务报表审计报告

目 录

一、审计报告	1—3 页
二、审计报告附件	
1、 母公司资产负债表	4 页
2、 母公司利润表	5 页
3、 母公司现金流量表	6 页
4、 母公司所有者权益变动表	7—8 页
5、 母公司财务报表附注	9—78 页





审计报告

[2026]京会兴审字第 00840062 号

长春润德投资集团有限公司：

一、审计意见

我们审计了长春润德投资集团有限公司（以下简称“润德投资集团公司”）按照附注二所述编制基础编制的母公司财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的母公司资产负债表，2025 年度的母公司利润表、母公司现金流量表、母公司所有者权益变动表以及母公司财务报表附注。

我们认为，后附的母公司财务报表在所有重大方面按照附注二所述编制基础编制，公允反映了润德投资集团公司 2025 年 12 月 31 日的母公司财务状况以及 2025 年度母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，我们独立于润德投资集团公司，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、强调事项——编制基础

我们提醒财务报表使用者关注母公司财务报表附注二对编制基础的说明。

润德投资集团公司编制母公司财务报表是为了满足财务报表使用者的要求。因此，母公司财务报表不适用于其他用途。由于使用不当所造成的后果，与执行本





业务的注册会计师和会计师事务所无关。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、其他事项段

润德投资集团公司已经按照企业会计准则的规定另行编制一套财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2025 年度的合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们已于 2026 年 4 月 24 日针对该财务报表向润德投资集团公司股东另行出具[2026]京会兴审字第 00840061 号审计报告。

五、管理层和治理层对母公司财务报表的责任

润德投资集团公司管理层（以下简称“管理层”）负责按照附注二所述编制基础编制母公司财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使母公司财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制母公司财务报表时，管理层负责评估润德投资集团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润德投资集团公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督润德投资集团公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对母公司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





北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

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，就可能对润德投资集团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润德投资集团公司不能持续经营。

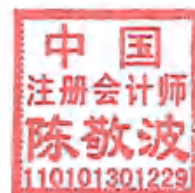
5、评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

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。

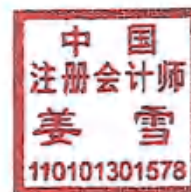


中国·北京
二〇二六年四月二十四日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：传音控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

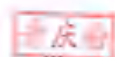
项目	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	七、(一)	1,356,225.93	194,297,964.02	短期借款	七、(十四)	48,000,000.00	-
债权投资	-	-	-	△向中央银行借款	-	-	-
拆出资金	-	-	-	△拆入资金	-	-	-
交易性金融资产	-	-	-	交易性金融负债	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	衍生金融负债	-	-	-
应收票据	-	-	-	应付票据	-	-	-
应收账款	七、(二)	1,801,346.30	615,052.51	应付账款	七、(十五)	32,320,254.01	43,865,799.54
应收款项融资	-	-	-	预收款项	七、(十六)	30,352,275.87	35,800,453.90
预付账款	七、(三)	3,354,425,279.52	3,325,989,719.35	合同负债	-	-	-
△应收保费	-	-	-	△卖出回购金融资产款	-	-	-
△应收分保账款	-	-	-	△吸收存款及同业存放	-	-	-
△应收分保合同准备金	-	-	-	△代理买卖证券款	-	-	-
其他应收款	七、(四)	17,516,241,629.53	19,389,686,262.95	△代理承销证券款	-	-	-
其中：应收股利	-	-	-	应付职工薪酬	七、(十七)	2,706,475.32	1,875,516.21
△买入返售金融资产	-	-	-	其中：应付工资	七、(十七)	2,536,581.15	310,963.26
存货	七、(五)	15,511,284.22	15,869,711.98	应付股利	-	-	-
其中：原材料	-	-	-	其中：职工奖励及福利基金	-	-	-
库存商品(产成品)	-	-	-	应交税费	七、(十八)	496,933.74	3,469,838.36
数据资源	-	-	-	其中：应交税金	-	496,933.74	3,469,838.36
合同资产	-	-	-	其他应付款	七、(十九)	29,295,296,908.19	32,195,669,244.47
持有待售资产	-	-	-	其中：应付股利	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	△应付手续费及佣金	-	-	-
其他流动资产	七、(六)	744,934,343.26	713,069,444.38	△应付分保账款	-	-	-
流动资产合计		22,290,271,108.96	23,640,308,145.80	持有待售负债	-	-	-
非流动资产：				一年内到期的非流动负债	七、(二十)	896,080,000.00	3,332,650,000.00
△发放贷款和垫款	-	-	-	其他流动负债	七、(二十一)	-	60,000,000.00
债权投资	-	-	-	流动负债合计		39,495,252,847.13	35,673,571,252.48
可供出售金融资产	-	-	-	非流动负债：			
其他债权投资	-	-	-	△保险合同准备金	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	长期借款	七、(二十二)	167,850,000.00	251,720,000.00
长期应收款	-	-	-	应付债券	七、(二十三)	3,425,900,000.00	2,536,200,000.00
长期股权投资	七、(七)	4,122,908,168.86	4,332,511,273.28	其中：优先股	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-	永续债	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	租赁负债	-	-	-
投资性房地产	七、(八)	4,880,176,036.64	4,738,423,284.00	长期应付款	-	-	-
固定资产	七、(九)	15,462,959,372.67	15,612,352,809.52	其中：专项应付款	-	-	-
其中：固定资产原价	七、(九)	17,435,291,476.13	17,432,560,569.94	长期应付职工薪酬	-	-	-
累计折旧	七、(九)	(1,972,360,491.56)	(1,820,197,760.42)	预计负债	-	-	-
固定资产减值准备	-	-	-	递延收益	-	-	-
在建工程	七、(十)	14,285,000,472.26	14,565,205,223.19	递延所得税负债	七、(十三)	248,327,929.09	202,583,160.44
生产性生物资产	-	-	-	其他非流动负债	-	-	-
油气资产	-	-	-	其中：特准储备基金	-	-	-
使用权资产	-	-	-	非流动负债合计		3,882,077,929.09	2,880,503,160.44
无形资产	七、(十一)	874,267.41	1,176,420.29	负债合计		34,287,330,776.22	38,884,074,412.92
其中：数据资源	-	-	-	所有者权益(或股东权益)：			
开发支出	-	-	-	实收资本(或股本)	七、(二十四)	2,514,285,700.00	2,514,285,700.00
其中：数据资源	-	-	-	国家资本	-	-	50,268,700.00
商誉	-	-	-	国有资本	七、(二十四)	2,514,285,700.00	2,464,000,000.00
长期待摊费用	七、(十二)	125,107,474.29	145,363,085.97	资本公积	-	-	-
递延所得税资产	七、(十三)	-	4,209,312.43	库存股	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	其他综合收益	-	-	-
其中：特准储备物资	-	-	-	其中：外币报表折算差额	-	-	-
非流动资产合计		38,877,025,783.15	39,399,341,408.84	专项储备	-	-	-
				盈余公积	七、(二十七)	1,026,606,516.10	835,485,363.60
				其中：法定公积金	-	1,026,606,516.10	835,485,363.60
				任意公积金	-	-	-
				储备基金	-	-	-
				企业发展基金	-	-	-
				利润归还投资	-	-	-
				△一般风险准备	-	-	-
				未分配利润	七、(二十八)	10,456,153,911.10	6,507,922,127.52
				所有者权益(或股东权益)合计		26,899,986,125.83	24,757,575,141.58
资产总计		61,167,296,902.11	63,039,649,554.64	负债和所有者权益(或股东权益)总计		61,167,296,902.11	63,039,649,554.64

注：表中加△标注项目为金融类企业专用；带#为外商投资企业专用。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司利润表

2025年度

项目	附注	本期金额	上期金额	项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		378,951,180.18	749,513,567.89	三、营业利润(亏损以“-”号填列)		-839,761,150.39	-833,455,891.68
其中: 营业收入	七、(二十九)	378,951,180.18	749,513,567.89	加: 营业外收入	七、(三十七)	2,799,926,796.44	3,107,766,000.73
利息收入		-	-	其中: 政府补助	七、(三十八)	2,797,697,600.00	3,107,681,603.00
△国债利息收入		-	-	减: 营业外支出		-	2,928.00
△手续费及佣金收入		-	-	四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		1,961,165,636.06	2,274,307,181.05
二、营业成本		1,630,606,801.11	1,588,192,781.60	减: 所得税费用	七、(三十九)	49,954,081.08	44,969,889.42
其中: 营业成本	七、(二十九)	383,035,962.06	761,012,009.39	五、净利润(净亏损以“-”号填列)		1,911,211,554.98	2,229,337,311.63
△利息支出		-	-	(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		1,911,211,554.98	2,229,337,311.63
△手续费及佣金支出		-	-	(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-	-
△退保金		-	-	六、其他综合收益的税后净额		-	-
△赔付支出净额		-	-	(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
△提取保险责任准备金净额		-	-	1. 重新计量设定受益计划变动额		-	-
△保单红利支出		-	-	2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
△分保费用		-	-	3. 其他权益工具投资公允价值变动		-	-
税金及附加	七、(三十)	11,394,733.30	14,570,303.71	4. 企业自身信用风险公允价值变动		-	-
销售费用		-	-	5. 其他		-	-
管理费用	七、(三十一)	223,965,435.26	224,490,339.81	(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-	-
研发费用		-	-	1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
财务费用	七、(三十二)	1,002,210,670.49	588,120,128.69	2. 其他债权投资公允价值变动		-	-
其中: 利息费用	七、(三十二)	1,004,764,524.78	588,916,405.05	3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
利息收入	七、(三十二)	2,964,582.24	4,677,724.24	4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)		-	-	5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
其他		-	-	6. 其他债权投资信用减值准备		-	-
加: 其他收益	七、(三十三)	54,811,346.58	53,851,362.54	7. 现金流量套期储备		-	-
投资收益(损失以“-”号填列)	七、(三十四)	4,228,951.41	892,086.63	8. 外币财务报表折算差额		-	-
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	七、(三十四)	4,194,733.44	-1,556,814.75	9. 其他		-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-	七、综合收益总额		1,911,211,554.98	2,229,337,311.63
△汇兑收益(损失以“-”号填列)		-	-	八、每股收益:		-	-
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)		-	-	(一) 基本每股收益(元/股)		-	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	七、(三十五)	67,417,815.00	47,480,968.37	(二) 稀释每股收益(元/股)		-	-
信用减值损失(损失以“-”号填列)	七、(三十六)	266,436,347.56	-97,001,095.51				
资产减值损失(损失以“-”号填列)		-	-				
资产处置收益(损失以“-”号填列)		-	-				

表:表中加△借体项目为金融类企业专用。

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



母公司现金流量表

2025年度

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额	项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:				收回投资收到的现金		21,100,300.00	-
销售商品、提供劳务收到的现金		626,163,347.14	865,189,075.46	取得投资收益收到的现金		-	3,095,454.55
△客户存款和同业存放款项净增加额		-	-	处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
△向中央银行借款净增加额		-	-	处置子公司及其他营业单位收到的现金		-	-
△向其他金融机构拆入资金净增加额		-	-	收到其他与投资活动有关的现金		1,961,539,143.20	-
△收到原保险合同保费取得的现金		-	-	投资活动现金流入小计		1,982,639,443.20	3,095,454.55
△收到再保业务现金净额		-	-	购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,851,747,477.46	6,120,083,406.81
△保户储金及投资款净增加额		-	-	投资支付的现金		120,010,000.00	18,000,000.00
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		-	-	△质押贷款净增加额		-	-
△收取利息、手续费及佣金的现金		-	-	取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
△拆入资金净增加额		-	-	支付其他与投资活动有关的现金		1,971,757,477.46	6,175,325,461.01
△回购业务资金净增加额		-	-	投资活动现金流出小计		10,881,955.74	-6,172,230,005.46
△代理买卖证券收到的现金净额		-	-	投资活动产生的现金流量净额:		-	-
收到的税费返还		-	-	三、筹资活动产生的现金流量:			
收到其他与经营活动有关的现金		10,572,917,660.19	21,659,693,011.01	吸收投资收到的现金		589,000,000.00	750,000,000.00
经营活动现金流入小计		11,199,101,007.33	22,528,872,086.47	其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
购买商品、接受劳务支付的现金		96,773,555.25	117,185,222.22	取得借款收到的现金		1,693,900,000.00	1,315,080,000.00
△客户贷款及垫款净增加额		-	-	收到其他与筹资活动有关的现金		5,519,968.88	754,966,424.18
△存放中央银行和同业款项净增加额		-	-	筹资活动现金流入小计		2,209,419,968.88	2,820,076,424.18
△支付原保险合同赔付款项的现金		-	-	偿还债务支付的现金		2,210,960,000.00	1,485,040,271.63
△拆出资金净增加额		-	-	分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,879,494,243.98	1,096,955,168.77
△支付利息、手续费及佣金的现金		-	-	其中:子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
△支付保单红利的现金		-	-	支付其他与筹资活动有关的现金		310,919,534.37	897,748,572.47
支付给职工以及为职工支付的现金		29,113,468.41	26,505,778.80	筹资活动现金流出小计		5,401,393,778.35	3,479,744,002.87
支付的各项税费		14,469,342.94	19,746,357.12	筹资活动产生的现金流量净额		-3,112,973,809.47	-659,667,578.69
支付其他与经营活动有关的现金		7,493,635,232.61	18,158,000,059.77	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
经营活动现金流出小计		7,634,012,598.21	18,321,438,417.91	五、现金及现金等价物净增加额	七、(四十)	462,996,564.39	-624,463,916.59
经营活动产生的现金流量净额:		3,565,088,408.12	6,207,433,668.56	加:期初现金及现金等价物余额		194,267,994.70	818,751,911.29
二、投资活动产生的现金流量:				六、期末现金及现金等价物余额		557,264,559.09	194,267,994.70

注:表中△指该项目为金融类企业专用。

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



母公司所有者权益变动表

2025年度

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额				所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	其他综合收益	专项储备	
一、上年期末余额	2,514,285,700.00	13,544,299,003.80	573,602,949.64	-	24,375,575,141.56
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	2,514,285,700.00	13,544,299,003.80	573,602,949.64	-	24,375,575,141.56
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-
(三)专项储备提取和使用	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-
(四)利润分配	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-
其中：法定公积金	-	-	-	-	-
任意公积金	-	-	-	-	-
#储备基金	-	-	-	-	-
#企业发展基金	-	-	-	-	-
#专项归还投资	-	-	-	-	-
2.对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-
(五)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-
3.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、本期期末余额	2,514,285,700.00	12,329,317,048.97	573,602,949.64	-	26,859,565,125.89

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表
2025年度

单位:元 币种:人民币

项目	上期金额				资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具	其他	其他								
一、上年期末余额	2,464,000,000.00				2,739,389,866.44		573,602,949.64		612,551,629.44		5,502,411,612.43	11,891,956,057.95
加:会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	2,464,000,000.00				2,739,389,866.44		573,602,949.64		612,551,629.44		5,502,411,612.43	11,891,956,057.95
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	50,285,700.00				10,804,909,137.36				222,933,731.16		1,405,490,515.09	12,483,619,063.61
(一)综合收益总额											2,229,337,311.63	2,229,337,311.63
1.所有者投入和减少资本	50,285,700.00				10,804,909,137.36							10,855,194,837.36
2.其他权益工具持有者投入资本	50,285,700.00				4,461,863,193.36							4,512,148,893.36
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他					6,343,045,944.00							6,343,045,944.00
(三)专项储备提取和使用												
1.提取专项储备												
2.使用专项储备												
(四)利润分配												
1.提取盈余公积									222,933,731.16		-823,846,796.54	-600,913,065.38
其中:法定公积金									222,933,731.16		-222,933,731.16	-222,933,731.16
任意公积金									222,933,731.16		-222,933,731.16	-222,933,731.16
#储备基金												
#企业发展基金												
#利润归还投资												
△2.提取一般风险准备												
3.对所有者(或股东)的分配												
4.其他												
(五)所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本(或股本)												
2.盈余公积转增资本(或股本)												
3.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、本期末余额	2,514,285,700.00				13,544,299,003.80		573,602,949.64		835,485,360.60		6,907,902,127.52	24,375,575,141.56

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



长春润德投资集团有限公司
2025年度财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、 企业的基本情况

(一) 注册地、组织形式及总部地址。

长春润德投资集团有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)创建于2009年,于吉林省长春市市场监督管理局南关分局注册登记,统一社会信用代码为91220101683387418W,总部地址为吉林省长春市南关区南环路190号楼2层417、418室,注册资本251,428.57万元,法定代表人:傅强。

(二) 企业的业务性质和主要经营。

本公司经营范围:国有资产经营、城建资金管理、城市基础设施、水利项目开发、建设、承包(需凭有效资质证书经营)、投资管理、土地整理开发、物资租赁、经营城建基础设施;房屋租赁;建筑设计、物业管理(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)。

(三) 母公司以及集团总部的名称。

本公司母公司为长春市城市发展投资控股(集团)有限公司。

(四) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日。

本财务报表业经本公司董事会于2026年4月24日批准报出。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

根据企业会计准则的规定,本公司应当编制合并财务报表。但基于内部管理需要,本公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,仅根据企业会计准则中与编制个别财务报表相关的规定编制本财务报表,不包含合并财务报表。如果母公司财务报表使用者需要了解本公司的合并财务状况、合并经营成果和合并现金流量,应同时阅读本公司的合并财务报表。

(二) 持续经营

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

三、 遵循企业会计准则的声明



本公司所编制的母公司财务报表遵循了附注二所述编制基础,真实、完整地反映了本公司于 2025 年 12 月 31 日的母公司财务状况及 2025 年度的母公司经营成果、现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

(一) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(二) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(三) 记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础。本公司在对会计要素进行计量时,一般采用历史成本;对于按照准则的规定采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值等其他属性进行计量的情形,本公司将予以特别说明。

(四) 同一控制下和非同一控制下企业合并

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

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

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

2、同一控制下企业合并

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

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产,该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额,调整资本公积(资本溢价或股本溢价),资本公积不足的,调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的,属于一揽子交易的,将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理;不属于一揽子交易的,在取得控制权日,长期股权投资初始投资成本,与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资,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，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3、非同一控制下企业合并

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

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

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

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

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

4、为合并发生的相关费用

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

(五) 合并财务报表的编制方法

1、合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

2、合并程序



本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

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

（1）增加子公司或业务

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

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司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权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变



动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

1) 一般处理方法

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2) 分步处置子公司

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

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

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

（3）购买子公司少数股权

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

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

（六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1、合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因



素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

- (1) 合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。
- (2) 合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。
- (3) 其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2、共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，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。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，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。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

（七） 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。

（八） 金融资产和金融负债

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。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所



有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量,但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金,加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额,再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

1、金融资产分类和计量

本公司根据所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下三类:

- (1) 以摊余成本计量的金融资产。
- (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时应当按照公允价值计量,企业初始确认的应收账款未包含《企业会计准则第 14 号—收入》所定义的重大融资成分或根据《企业会计准则第 14 号—收入》规定不考虑不超过一年的合同中的融资成分的,应当按照该准则定义的交易价格进行初始计量。

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

金融资产的后续计量取决于其分类,当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时,才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

(1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付,且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标,则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入,按摊余成本进行后续计量,其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失,计入当期损益。除下列情况外,本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入:

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产,本公司自初始确认起,按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产,本公司在后续期间,按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值,本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

(2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的



利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

(3) 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

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

(4) 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

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不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均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。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

(5) 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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

- 1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。
- 2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工



具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

2、金融负债分类和计量

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负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债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负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1) 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企业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，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除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之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非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会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括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

除下列各项外，本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对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，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：



- 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- 2) 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。
- 3) 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

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。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3、金融资产和金融负债的终止确认

(1) 金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- 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，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

(2) 金融负债终止确认条件

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债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，或对原金融负债(或其一部分)的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，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。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额，应当计入当期损益。

4、金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

(1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

(3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的(即除本条(1)、(2)之外的其他情形)，则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1) 未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2) 保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。



在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。本公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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）之和。

(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。

6、金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对分类为以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款、合同资产以及财务担保合同，进行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，是指本公司按照原实际利率折现的，根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项及合同资产、非融资性租赁应收款以及其他往来款项，本公司运用简化计量方法，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。



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

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。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

（1）如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

（2）如果该金融工具的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，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

（3）如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

（1）信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。



本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 信用风险变化所导致的内部价格指标的显著变化；
- 2) 若现有金融工具在报告日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款将发生的显著变化；
- 3) 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标的显著变化；
- 4) 金融工具外部信用评级实际或预期的显著变化；
- 5) 对借款人实际或预期的内部信用评级下调；
- 6) 预期将导致借款人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或外部经济状况的不利变化；
- 7) 借款人经营成果实际或预期显著变化；
- 8) 同一借款人发行的其他金融工具的信用风险显著增加；
- 9) 借款人所处的监管、经济或技术环境的显著不利变化；
- 10) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量的显著变化；
- 11) 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机的显著变化；
- 12) 借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；
- 13) 借款人预期表现和还款行为的显著变化；
- 14) 逾期信息。

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

(2) 已发生信用减值的金融资产

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

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

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。



(3) 预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

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。

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

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

(4) 减记金融资产

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

7、金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 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。

(九) 预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

1、预期信用损失的计量



预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。

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

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

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

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

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

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

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

2、应收款项

(1) 应收票据

本公司对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见金融工具减值。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，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判断，依据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，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	计提方法
无风险银行承兑票据组合	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	参考历史信用损失经验不计提坏账准备



	其支付合同现金流量义务的能力很强	
商业承兑汇票	出票人具有较高的信用风险的企业	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收票据账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

(2) 应收账款和其他应收款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见金融工具减值。

本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收账款的信用损失。当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，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判断，依据信用风险特征将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。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
低信用风险组合	应收本公司合并范围内关联方、政府部门及受政府部门控制的企业等具有明显较低信用风险的款项，有其他证据表明款项回收存在不确定性的除外。	不计提坏账。
单项金额重大组合	除低信用风险业务以外，账面余额超过 100 万的应收款项	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。
账龄分析法组合	本公司对于单项不重大且不单独进行减值测试的应收款项，以及按照单项计提方法计提坏账准备但经测试不需要计提坏账准备的应收款项以及除上述组合之外按账龄组合计提减值准备	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，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类。
押金、备用金组合（含实际发生暂未报销业务）	押金、备用金	未发生减值时不计提坏账
单项金额不重大组合	账面余额 100 万（含）以下的应收款项，但存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项	存在客观证据表明存在减值迹象，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

3、长期应收款

本公司对长期应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见金融工具减值。

(十) 存货

1、存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2、存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按加权平均法或个别计价法计价。



3、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4、低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司低值易耗品包括：企业能够多次使用、但不符合固定资产定义，且单位价值原通常在 200 元（含）以上的材料（如企业认为有必要加强管理的单位价值低于 200 元的材料，也可作为低值易耗品核算），如为了包装本企业商品而储备的各种包装物，各种工具、管理用具、玻璃器皿、劳动保护用品以及在经营过程中周转使用的容器等低值易耗品和建造承包商的钢模板、木模板、脚手架等其他周转材料。但是，周转材料符合固定资产定义的，应当作为固定资产处理。

低值易耗品、包装物及其他周转材料采用一次转销法摊销。

5、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与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，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（十一） 合同资产

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的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本金融工具减值。

（十二） 长期股权投资

1、投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四 / （四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。



（2）其他方式取得的长期股权投资

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

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、后续计量及损益确认方法

（1）成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

（2）权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资成本。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并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所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位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。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投



资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资或协议约定企业仍承担额外义务的，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盈利的，本公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3、确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

如果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，且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，则视为本公司控制该被投资方。

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

4、长期股权投资核算方法的转换

（1）公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资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的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的留存收益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。



(2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

(3) 权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

(4) 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

(5) 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

5、长期股权投资的处置

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

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判定条件的，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理。

企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并



对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，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或合并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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

(2) 在合并财务报表中，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，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。

6、减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若存在长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况时，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(十三) 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。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。当本公司首次取得某项投资性房地产（或某项现有房地产在完成建造或开发活动或改变用途后首次成为投资性房地产）时，该投资性房地产的公允价值不能持续可靠取得的，对该投资性房地产采用成本模式计量。

1、采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量

采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：①



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

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

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

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑资产状况、所在位置、交易情况、交易日期等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。在对投资性房地产的公允价值进行估计时涉及的关键假设和主要不确定因素如下：

有确凿证据表明房地产用途发生改变，将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，其差额计入所有者权益。

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

2、投资性房地产采用成本模式进行后续计量

投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产部分相同。投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销，具体核算政策与无形资产部分相同。

（十四） 固定资产

1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量，其中：

- （1）外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可



使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3、 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

本公司对以下固定资产不计提折旧：已提足折旧仍继续使用的固定资产、单独计价入账的土地资产。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋、建筑物、构筑物	15-45	5	2.11-6.33
管网资产	15-50	5	1.90-6.33
市政基础设施	长期使用	-	不计提折旧
机器设备	5-50	5	1.90-19.00
运输设备	4-10	5	9.50-23.75
电子设备	3-5	5	19.00-31.67
办公设备	5	5	19.00
其他固定资产	3-10	5	9.50-31.67

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

(2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。



(3) 固定资产处置

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

4、 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

(十五) 在建工程

1、 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。

2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记



的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十六） 借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

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

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

（十七） 使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

1、租赁负债的初始计量金额；

2、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

3、本公司发生的初始直接费用；



4、本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

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

（十八） 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，包括软件、土地使用权、专利权、非专利技术等。

1、无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

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

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

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

2、无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

（1）使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

（2）使用寿命不确定的无形资产



无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

3、无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，本公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

4、划分本公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

（十九） 长期待摊费用

1、摊销方法

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。

2、摊销年限

长期待摊费用的摊销年限，根据长期待摊费用的受益期及本公司的判断确定，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的剩余价值全部确认当期损益。

（二十） 合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

（二十一） 职工薪酬



职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1、短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2、离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3、辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

4、其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

(二十二) 租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

- 1、扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- 2、取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3、在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
- 4、在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 5、根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

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



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

（二十三） 应付债券

1、一般公司债券

以公允价值计量且其变动计入当期损益的应付债券按其公允价值作为初始确认金额，相关交易费用直接计入当期损益，并按公允价值进行后续计量。

对于其他类别的应付债券按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额，并采用摊余成本进行后续计量。溢价或折价是对应付债券存续期间内的利息费用调整，在债券存续期间内采用实际利率法进行摊销。

2、可转换公司债券

本公司发行的可转换公司债券，在初始确认时将其包含的负债成份和权益成份进行分拆，将负债成份确认为应付债券，将权益成份确认为资本公积。在进行分拆时，先对负债成份的未来现金流量进行折现确定负债成份的初始确认金额，再按发行价格总额扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。发行可转换公司债券发生的交易费用，在负债成份和权益成份之间按照各自的相对公允价值进行分摊。

（二十四） 预计负债

1、预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- （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本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值。

在其他情况下，最佳估计数应当分别下列情况处理：

- （1）或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- （2）或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

（二十五） 收入

1、收入确认的一般原则



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控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。也包括有能力阻止其他方主导该商品的使用并从中获得经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：（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。否则，属于在某一时点履行履约义务，本公司应当在客户取得相关商品控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。其中，产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度；投入法是根据企业为履行履约义务的投入确定履约进度。对于类似情况下的类似履约义务，应当采用相同的方法确定履约进度。

当履约进度不能合理确定时，企业已经发生的成本预计能够得到补偿的，应当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。

2、特定交易的收入处理原则

（1）附有销售退回条款的合同

在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额（即，不包含预期因销售退回将退还的金额）确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债。

销售商品时预期将退回商品的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，在“应收退货成本”项下核算。

（2）附有质量保证条款的合同

评估该质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独的服务。本公司提供额外服务的，则作为单项履约义务，按照收入准则规定进行会计处理；否则，质量保证责任按照或有事项的会计准则规定进行会计处理。

（3）附有客户额外购买选择权的销售合同

公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。提供重大权利的，则作为单项履约义务，将交易价格分摊至该履约义务，在客户未来行使购买选择权取得相关商品控制权时，或者该选择权失效时，确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的，则综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息后，予以合



理估计。

(4) 向客户授予知识产权许可的合同

评估该知识产权许可是否构成单项履约义务，构成单项履约义务的，则进一步确定其是在某一时段内履行还是在某一时点履行。向客户授予知识产权许可，并约定按客户实际销售或使用情况收取特许权使用费的，则在下列两项孰晚的时点确认收入：客户后续销售或使用行为实际发生；本公司履行相关履约义务。

(5) 售后回购

1) 因与客户的远期安排而负有回购义务的合同：这种情况下客户在销售时点并未取得相关商品控制权，因此作为租赁交易或融资交易进行相应的会计处理。其中，回购价格低于原售价的视为租赁交易，按照企业会计准则对租赁的相关规定进行会计处理；回购价格不低于原售价的视为融资交易，在收到客户款项时确认金融负债，并将该款项和回购价格的差额在回购期间内确认为利息费用等。本公司到期未行使回购权利的，则在该回购权利到期时终止确认金融负债，同时确认收入。

2) 应客户要求产生的回购义务的合同：经评估客户具有重大经济动因的，将售后回购作为租赁交易或融资交易，按照本条 1) 规定进行会计处理；否则将其作为附有销售退回条款的销售交易进行处理。

(6) 向客户收取无需退回的初始费的合同

在合同开始（或接近合同开始）日向客户收取的无需退回的初始费应当计入交易价格。本公司经评估，该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，并且该商品构成单项履约义务的，则在转让该商品时，按照分摊至该商品的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，但该商品不构成单项履约义务的，则在包含该商品的单项履约义务履行时，按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品不相关的，该初始费则作为未来将转让商品的预收款，在未来转让该商品时确认为收入。

3、主要收入确认的具体方法

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) 销售商品合同

本公司与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。本公司通常在综合考虑了下列因素的基础上，以客户取得商品控制权时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品、其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

(2) 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若干履约义务，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，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，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。对于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。

（二十六） 合同成本

1、合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

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

（2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

（3）该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

2、合同取得成本

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。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。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

3、合同成本摊销

上述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。

4、合同成本减值

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的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。

（二十七） 政府补助

1、类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、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) 企业能够满足政府补助所附条件；
- (2) 企业能够收到政府补助。

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（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3、会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法进行会计处理。

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

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；其他情况直接计入当期损益。

（二十八） 递延所得税资产和递延所得税负债

1、确认递延所得税资产的依据

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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2、确认递延所得税负债的依据

本公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

（二十九） 租赁

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。

1、租赁的分拆

当合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。

当合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司将租赁和非租赁部分进行分拆，租赁部分按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分应当按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。

2、租赁的合并



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

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

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

(3) 该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

3、本公司作为承租人的会计处理

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

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于人民币 4 万元的租赁。

本公司对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，相关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资产成本或当期损益。

4、本公司作为出租人的会计处理

(1) 租赁的分类

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

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。

3) 资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

4) 在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。

5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：

1) 若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。

2) 资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。

3) 承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

(2) 对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

应收融资租赁款初始计量时，以未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；



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

本公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入, 所取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(3) 对经营租赁的会计处理

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

5、售后回租

本公司为卖方兼承租人适用会计政策情况:

售后租回交易中的资产转让属于销售的, 本公司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。如果销售对价的公允价值与资产的公允价值不同, 或者出租人未按市场价格收取租金, 本公司将销售对价低于市场价格的款项作为预付租金进行会计处理, 将高于市场价格的款项作为出租人向承租人提供的额外融资进行会计处理; 同时按照公允价值调整相关销售利得或损失。

对于首次执行日之前应当作为销售和融资租赁进行会计处理的售后租回交易, 本公司作为卖方(承租人)按照与首次执行日存在的其他融资租赁相同的方法对租回进行会计处理, 并继续在租赁期内摊销相关递延收益或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的, 本公司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; 对于新业务, 卖方兼承租人不终止确认所转让的资产, 而应当将收到的现金作为金融负债进行会计处理。

本公司为买方兼出租人适用会计政策情况:

售后租回交易中的资产转让属于销售的, 本公司按照资产购买进行相应会计处理, 并根据租赁准则对资产出租进行会计处理。如果销售对价的公允价值与资产的公允价值不同, 或者本公司未按市场价格收取租金, 本公司将销售对价低于市场价格的款项作为预收租金进行会计处理, 将高于市场价格的款项作为本公司向承租人提供的额外融资进行会计处理; 同时按市场价格调整租金收入。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的, 本公司不确认被转让资产, 而应当将支付的现金作为金融资产进行会计处理。



五、 会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 会计政策变更

本报告期无会计政策变更。

(二) 会计估计变更

本报告期重要会计估计未变更。

(三) 重要前期差错更正

本报告期无重大前期差错更正事项。

六、 税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	境内销售；提供加工、修理修配劳务；提供有形动产租赁服务	13%
	提供建筑、不动产租赁服务，销售不动产，转让土地使用权	9%
	其他应税销售服务行为	6%
	简易计税方法	5%
城建税	实缴流转税额	7%
教育费附加	实缴流转税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税额	2%
企业所得税	按应纳税所得额	25%

七、 财务报表重要项目的说明

以下注释项目除非特别指出，“期初”指 2025 年 1 月 1 日，“期末”指 2025 年 12 月 31 日，“上期”指 2024 年度，“本期”指 2025 年度。

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	5,794.62	3,190.62
银行存款	657,350,431.31	194,294,763.40
合计	657,356,225.93	194,297,954.02
其中：存放在境外的款项总额	-	-



其中：受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
受监管资金	71,666.84	9,959.32
合计	71,666.84	9,959.32

(二) 应收账款

1、按账龄披露

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内(含1年)	1,335,790.27	-	26,320.00	-
1至2年(含2年)	-	-	1,492,606.04	903,873.53
2至3年(含3年)	1,457,258.04	991,702.01	-	-
3年以上	-	-	-	-
合计	2,793,048.31	991,702.01	1,518,926.04	903,873.53

2、按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	939,973.56	33.65	939,973.56	100.00	-
按组合计提坏账准备的应收账款	1,853,074.75	66.35	51,728.45	2.79	1,801,346.30
其中：低风险组合	1,318,050.27	47.19	-	-	1,318,050.27
押金、保证金组合	-	-	-	-	-
账龄分析组合	535,024.48	19.16	51,728.45	9.67	483,296.03
合计	2,793,048.31	100.00	991,702.01	35.51	1,801,346.30

(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	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	872,887.61	57.47	872,887.61	100.00	-
按组合计提坏账准备的应收账款	646,038.43	42.53	30,985.92	4.80	615,052.51
其中：低风险组合	23,460.00	1.54	-	-	23,460.00
押金、保证金组合	-	-	-	-	-
账龄分析组合	622,578.43	40.99	30,985.92	4.98	591,592.51
合计	1,518,926.04	100.00	903,873.53	59.51	615,052.51



3、期末单项计提坏账准备的应收账款

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
吕杰	67,397.26	67,397.26	100.00	预计无法收回
李柏东	195,739.73	195,739.73	100.00	预计无法收回
和影	412,088.00	412,088.00	100.00	预计无法收回
谢惠	159,399.45	159,399.45	100.00	预计无法收回
马玉龙	67,085.95	67,085.95	100.00	预计无法收回
孙敏	38,263.17	38,263.17	100.00	预计无法收回
合计	939,973.56	939,973.56	/	/

4、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	17,740.00	3.32	-	2,860.00	0.46	-
1 至 2 年 (含 2 年)	-	-	-	619,718.43	99.54	30,985.92
2 至 3 年 (含 3 年)	517,284.48	96.68	51,728.45	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-	-	-
合计	535,024.48	100.00	51,728.45	622,578.43	100.00	30,985.92

(2) 其他方法组合

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
低风险组合	1,318,050.27	-	-	23,460.00	-	-
合计	1,318,050.27	-	-	23,460.00	-	-

5、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
长春润和自有房屋租赁有限公司	1,273,330.27	1 年以内	45.59	-
和影	412,088.00	2 至 3 年	14.75	412,088.00
杨丽华	387,024.00	2 至 3 年	13.86	38,702.40
李柏东	195,739.73	2 至 3 年	7.01	195,739.73
谢惠	159,399.45	2 至 3 年	5.71	159,399.45
合计	2,427,581.45	/	86.92	805,929.58



(三) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内(含 1 年)	76,097,280.58	2.27	-	332,490,491.84	9.99	-
1 至 2 年(含 2 年)	328,301,184.97	9.79	-	538,727,611.15	16.19	-
2 至 3 年(含 3 年)	538,592,813.47	16.06	-	975,956,112.77	29.33	-
3 年以上	2,411,435,000.60	71.88	-	1,479,815,504.19	44.49	-
合计	3,354,426,279.62	100.00	-	3,326,989,719.95	100.00	-

2、账龄超过一年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
长春润德投资集团有限公司	中庆建设有限责任公司	50,902,139.37	1 至 2 年	尚未结算
长春润德投资集团有限公司	中庆建设有限责任公司	157,907,108.20	2 至 3 年	尚未结算
长春润德投资集团有限公司	中庆建设有限责任公司	166,919,152.34	3 至 4 年	尚未结算
长春润德投资集团有限公司	中庆建设有限责任公司	123,749,747.00	4 至 5 年	尚未结算
长春润德投资集团有限公司	中庆建设有限责任公司	543,345,330.60	5 年以上	尚未结算
长春润德投资集团有限公司	润德建设投资(长春)有限公司	92,822,954.03	1 至 2 年	尚未结算
长春润德投资集团有限公司	润德建设投资(长春)有限公司	77,132,930.17	2 至 3 年	尚未结算
长春润德投资集团有限公司	润德建设投资(长春)有限公司	181,195,070.00	3 至 4 年	尚未结算
长春润德投资集团有限公司	长春市房屋征收经办中心	174,711,258.72	5 年以上	尚未结算
长春润德投资集团有限公司	中铁建大桥工程局集团第六工程有限公司	11,501,550.80	2 至 3 年	尚未结算
长春润德投资集团有限公司	中铁建大桥工程局集团第六工程有限公司	69,440,725.60	3 至 4 年	尚未结算
长春润德投资集团有限公司	中铁北方吉林投资建设有限公司	14,230,567.30	2 至 3 年	尚未结算
长春润德投资集团有限公司	中铁北方吉林投资建设有限公司	64,894,128.80	3 至 4 年	尚未结算
长春润德投资集团有限公司	长春高新技术产业开发区管理委员会	1,970,030.00	2 至 3 年	尚未结算
长春润德投资集团有限公司	长春高新技术产业开发区管理委员会	70,929,174.00	5 年以上	尚未结算
长春润德投资集团有限公司	长春润德鸿铭物业服务有限公司	525,015.49	1 至 2 年	尚未结算
长春润德投资集团有限公司	长春润德鸿铭物业服务有限公司	10,296,874.87	2 至 3 年	尚未结算
长春润德投资集团有限公司	长春润德鸿铭物业服务有限公司	48,689,519.33	3 至 4 年	尚未结算
长春润德投资集团有限公司	中铁四局集团有限公司	59,832,627.18	1 至 2 年	尚未结算
长春润德投资集团有限公司	长春建工集团有限公司	9,288,322.97	2 至 3 年	尚未结算



债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
长春润德投资集团有限公司	长春建工集团有限公司	46,472,000.00	3至4年	尚未结算
长春润德投资集团有限公司	长春润德实业有限公司	267,187.50	2至3年	尚未结算
长春润德投资集团有限公司	长春润德实业有限公司	49,086,441.25	3至4年	尚未结算
合计	/	2,026,109,855.52	/	/

3、按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备
中庆建设有限责任公司	1,042,823,477.51	31.09	-
润德建设投资(长春)有限公司	367,798,196.25	10.96	-
长春市房屋征收经办中心	175,458,258.72	5.23	-
中铁建大桥工程局集团第六工程有限公司	80,942,276.40	2.41	-
中铁北方吉林投资建设有限公司	79,124,696.10	2.36	-
合计	1,746,146,904.98	52.06	-

(四) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	17,516,241,629.63	19,389,666,262.96
合计	17,516,241,629.63	19,389,666,262.96

1、其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内	5,774,113,207.93	-	5,334,698,379.35	-
1至2年	2,814,711,357.51	149.90	4,751,155,438.42	10,632.94
2至3年	3,647,480,660.90	-	3,632,270,597.72	-
3至4年	2,745,188,571.42	-	2,099,405,466.12	-
4至5年	502,316,293.20	-	2,797,514,615.80	285,000,000.00
5年以上	2,034,989,288.57	2,557,600.00	1,063,703,691.49	4,071,293.00
合计	17,518,799,379.53	2,557,749.90	19,678,748,188.90	289,081,925.94



(2) 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	17,518,799,379.53	100.00	2,557,749.90	0.01	17,516,241,629.63
其中：低风险组合	16,550,783,563.07	94.47	-	-	16,550,783,563.07
押金、保证金组合	10,882,301.54	0.06	-	-	10,882,301.54
账龄分析组合	957,133,514.92	5.46	2,557,749.90	0.27	954,575,765.02
合计	17,518,799,379.53	100.00	2,557,749.90	0.01	17,516,241,629.63

(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	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	19,678,748,188.90	100.00	289,081,925.94	1.47	19,389,666,262.96
其中：低风险组合	18,637,663,929.30	94.71	-	-	18,637,663,929.30
押金、保证金组合	71,465,737.32	0.36	-	-	71,465,737.32
账龄分析组合	969,618,522.28	4.93	289,081,925.94	29.81	680,536,596.34
合计	19,678,748,188.90	100.00	289,081,925.94	1.47	19,389,666,262.96

(3) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

① 账龄组合

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内 (含1年)	2,015,317.00	0.21	-	11,263,277.48	1.16	-
1至2年 (含2年)	2,997.92	-	149.90	212,658.80	0.02	10,632.94
2至3年 (含3年)	-	-	-	-	-	-
3至4年 (含4年)	-	-	-	-	-	-
4至5年 (含5年)	-	-	-	950,000,000.00	97.98	285,000,000.00
5年以上	955,115,200.00	99.79	2,557,600.00	8,142,586.00	0.84	4,071,293.00
合计	957,133,514.92	100.00	2,557,749.90	969,618,522.28	100.00	289,081,925.94



②其他组合

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
低风险组合	16,550,783,563.07	-	-	18,637,663,929.30	-	-
押金、保证金组合	10,882,301.54	-	-	71,465,737.32	-	-
合计	16,561,665,864.61	-	-	18,709,129,666.62	-	-

(4) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
期初余额	-	289,081,925.94	-	289,081,925.94
期初余额在本期:	—	—	—	—
—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
本期转回	-	286,524,176.04	-	286,524,176.04
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	-	2,557,749.90	-	2,557,749.90

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
长春润德房地产开发有限公司	关联方往来款	2,305,756,940.74	1 年以内	13.16	-
长春润德房地产开发有限公司	关联方往来款	752,817,800.34	1 至 2 年	4.30	-
长春润德房地产开发有限公司	关联方往来款	566,477,996.56	2 至 3 年	3.23	-
长春润德房地产开发有限公司	关联方往来款	1,632,351,390.55	3 至 4 年	9.32	-
长春润德实业有限公司	关联方往来	1,561,081,214.73	1 年以内	8.91	-
长春润德租赁住房管理有限公司	关联方往来	770,361,218.67	1 至 2 年	4.40	-
长春润德租赁住房管理有限公司	关联方往来	364,312,623.98	2 至 3 年	2.08	-
长春市公安局	往来款	161,630,098.07	1 年以内	0.92	-
长春市公安局	往来款	51,368,361.17	1 至 2 年	0.29	-



单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
长春市公安局	往来款	228,368,335.13	2 至 3 年	1.30	-
长春市公安局	往来款	94,948,157.11	3 至 4 年	0.54	-
长春市公安局	往来款	181,797,986.70	4 至 5 年	1.04	-
长春市公安局	往来款	338,114,303.15	5 年以上	1.93	-
长春市城乡建设委员会	往来款	68,949,652.65	1 年以内	0.39	-
长春市城乡建设委员会	往来款	110,680,352.83	1 至 2 年	0.63	-
长春市城乡建设委员会	往来款	488,564,023.94	2 至 3 年	2.79	-
长春市城乡建设委员会	往来款	329,815,826.35	5 年以上	1.88	-
合计	/	10,007,396,282.67	/	57.11	-

(五) 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
自制半成品及在产品	11,742,563.21	-	11,742,563.21	11,742,563.21	-	11,742,563.21
其中：开发成本	11,742,563.21	-	11,742,563.21	11,742,563.21	-	11,742,563.21
合同履约成本	165,048.74	-	165,048.74	303,989.25	-	303,989.25
消耗性生物资产	3,603,672.27	-	3,603,672.27	3,623,159.52	-	3,623,159.52
合计	15,511,284.22	-	15,511,284.22	15,669,711.98	-	15,669,711.98

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税金	63,669,696.40	63,668,016.40
税费重分类	681,264,646.86	649,401,427.98
合计	744,934,343.26	713,069,444.38

(七) 长期股权投资

1、长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	4,015,820,017.76	449,696,082.03	530,094,118.89	3,935,421,980.90
对联营企业投资	316,791,255.52	4,184,733.44	133,489,800.00	187,486,188.96
减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-
合计	4,332,611,273.28	453,880,815.47	663,583,918.89	4,122,908,169.86



2、对子公司投资明细

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
长春润德房地产开发有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-
长春润德恒泰置业有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
长春润德建筑材料有限公司	36,802,100.00	-	-	36,802,100.00	-	-
长春润德实业有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
长春润德西站交通换乘运营管理有限公司	2,100,000.00	-	-	2,100,000.00	-	-
长春润德投资集团工程项目管理有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
长春润德商品混凝土有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-
润德建设投资(长春)有限公司	25,500,000.00	-	-	25,500,000.00	-	-
长春润德鸿铭物业服务有限公司	3,000,000.00	-	3,000,000.00	-	-	-
长春润德装配式建筑产业园区管理有限公司	192,800,000.00	-	-	192,800,000.00	-	-
长春市万龙润德房地产开发有限公司	25,000,000.00	-	-	25,000,000.00	-	-
长春京德房地产开发有限公司	24,999,200.00	-	-	24,999,200.00	-	-
长春市万龙吉润房地产开发有限公司	25,000,000.00	-	-	25,000,000.00	-	-
长春润德租赁住房管理有限公司	1,250,000,000.00	-	-	1,250,000,000.00	-	-
长春润德四联实业有限公司	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-	-	-
长春润德医疗康养产业发展有限公司	452,000,000.00	-	452,000,000.00	-	-	-
长春润德资产运营管理有限公司	24,500,000.00	-	-	24,500,000.00	-	-
长春市国土测绘有限公司	12,304,032.61	-	12,304,032.61	-	-	-
长春市水利勘测设计研究院有限责任公司	31,734,004.25	-	31,734,004.25	-	-	-
吉林建筑大学设计研究院有限责任公司	18,192,100.00	-	-	18,192,100.00	-	-
长春润城投资有限公司	475,000,000.00	-	-	475,000,000.00	-	-
长春人才发展集团有限公司	7,556,300.00	-	-	7,556,300.00	-	-
长春润德锦裕房地产开发有限公司	1,250,000,000.00	-	-	1,250,000,000.00	-	-
长春润德商业运营管理有限公司	18,332,280.90	-	-	18,332,280.90	-	-
长春润德雅居房地产开发有限公司	-	48,600,000.00	-	48,600,000.00	-	-
长春垠禄酒店有限责任公司	-	21,056,082.03	21,056,082.03	-	-	-



被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
长春润铭房地产开发有限公司	-	308,630,000.00	-	308,630,000.00	-	-
长春润驰房地产开发有限公司	-	71,410,000.00	-	71,410,000.00	-	-
合计	4,015,820,017.76	449,696,082.03	530,094,118.89	3,935,421,980.90	-	-

3、对联营企业投资明细

被投资单位	期初余额（账面价值）	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
长春润德建设项目管理有限公司	294,292,011.53	-	133,489,800.00	-	-
长春海润融城房地产开发有限公司	22,499,243.99	-	-	4,184,733.44	-
合计	316,791,255.52	-	133,489,800.00	4,184,733.44	-

(续)

被投资单位	本期增减变动				期末余额（账面价值）	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		
长春润德建设项目管理有限公司	-	-	-	-	160,802,211.53	-
长春海润融城房地产开发有限公司	-	-	-	-	26,683,977.43	-
合计	-	-	-	-	187,486,188.96	-

(八) 投资性房地产

1、以公允价值计量

项目	期初公允价值	本期增加		
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益
一、成本合计	4,722,899,969.30	81,366,449.64	-	-
其中：1.房屋、建筑物	4,722,899,969.30	81,366,449.64	-	-
二、公允价值变动合计	15,523,314.70	-	-	67,129,656.00
其中：1.房屋、建筑物	15,523,314.70	-	-	67,129,656.00
三、投资性房地产账面价值合计	4,738,423,284.00	81,366,449.64	-	67,129,656.00
其中：1.房屋、建筑物	4,738,423,284.00	81,366,449.64	-	67,129,656.00

(续)



项目	本期减少			期末公允价值
	处置	其他	转为自用 房地产	
一、成本合计	7,031,512.00	-	-	4,797,234,906.94
其中：1.房屋、建筑物	7,031,512.00	-	-	4,797,234,906.94
二、公允价值变动合计	-288,159.00	-	-	82,941,129.70
其中：1.房屋、建筑物	-288,159.00	-	-	82,941,129.70
三、投资性房地产账面价值合计	6,743,353.00	-	-	4,880,176,036.64
其中：1.房屋、建筑物	6,743,353.00	-	-	4,880,176,036.64

(九) 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	15,462,930,984.54	15,612,352,809.52
固定资产清理	28,388.13	-
合计	15,462,959,372.67	15,612,352,809.52

1、固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	17,432,550,569.94	3,340,033.62	599,127.43	17,435,291,476.13
其中：管网资产	8,003,001,927.32	-	-	8,003,001,927.32
路桥资产	6,597,471,023.24	-35,357,022.52	-	6,562,114,000.72
房屋及建筑物	2,822,575,452.93	38,634,573.43	-	2,861,210,026.36
机器设备	43,500.00	-	38,000.00	5,500.00
运输工具	1,491,114.98	-	-	1,491,114.98
电子设备	1,121,291.80	8,020.03	223,871.17	905,440.66
办公设备	621,062.68	54,636.68	-	675,699.36
其他	6,225,196.99	-174.00	337,256.26	5,887,766.73
二、累计折旧合计	1,820,197,760.42	152,733,470.47	570,739.30	1,972,360,491.59
其中：管网资产	1,812,013,019.96	152,057,036.64	-	1,964,070,056.60
路桥资产	-	-	-	-
房屋及建筑物	-	203,275.64	-	203,275.64
机器设备	42,195.00	-	36,860.00	5,335.00
运输工具	1,416,559.23	-	-	1,416,559.23
电子设备	862,856.36	105,217.98	213,396.27	754,678.07
办公设备	567,453.84	16,375.00	-	583,828.84
其他	5,295,676.03	351,565.21	320,483.03	5,326,758.21



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
三、固定资产账面净值合计	15,612,352,809.52	—	—	15,462,930,984.54
其中：管网资产	6,190,988,907.36	—	—	6,038,931,870.72
路桥资产	6,597,471,023.24	—	—	6,562,114,000.72
房屋及建筑物	2,822,575,452.93	—	—	2,861,006,750.72
机器设备	1,305.00	—	—	165.00
运输工具	74,555.75	—	—	74,555.75
电子设备	258,435.44	—	—	150,762.59
办公设备	53,608.84	—	—	91,870.52
其他	929,520.96	—	—	561,008.52
四、减值准备合计	-	-	-	-
其中：管网资产	-	-	-	-
路桥资产	-	-	-	-
房屋及建筑物	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
五、固定资产账面价值合计	15,612,352,809.52	—	—	15,462,930,984.54
其中：管网资产	6,190,988,907.36	—	—	6,038,931,870.72
路桥资产	6,597,471,023.24	—	—	6,562,114,000.72
房屋及建筑物	2,822,575,452.93	—	—	2,861,006,750.72
机器设备	1,305.00	—	—	165.00
运输工具	74,555.75	—	—	74,555.75
电子设备	258,435.44	—	—	150,762.59
办公设备	53,608.84	—	—	91,870.52
其他	929,520.96	—	—	561,008.52

2、固定资产清理情况

项目	期末余额	期初余额
机器设备	1,140.00	-
电子设备	10,474.90	-
其他	16,773.23	-
合计	28,388.13	-



(十) 在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	14,285,000,472.28	14,565,205,223.19
合计	14,285,000,472.28	14,565,205,223.19

1、在建工程情况

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
长春国家区域创新中心创新产业园一期	6,009,930,095.55	-	6,009,930,095.55
长春国家区域创新中心创新产业园二期	6,429,991,096.54	-	6,429,991,096.54
长春国家区域创新中心创新产业园三期	1,845,079,280.19	-	1,845,079,280.19
其他	-	-	-
合计	14,285,000,472.28		14,285,000,472.28

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
长春国家区域创新中心创新产业园一期	6,511,306,969.55	-	6,511,306,969.55
长春国家区域创新中心创新产业园二期	6,469,322,406.64	-	6,469,322,406.64
长春国家区域创新中心创新产业园三期	1,584,312,847.00	-	1,584,312,847.00
其他	263,000.00	-	263,000.00
合计	14,565,205,223.19	-	14,565,205,223.19

2、重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数(万元)	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
长春国家区域创新中心创新产业园一期	1,036,650.62	6,511,306,969.55	379,962,269.20	-	881,339,143.20	6,009,930,095.55
长春国家区域创新中心创新产业园二期	1,351,189.53	6,469,322,406.64	742,668,689.90	-	782,000,000.00	6,429,991,096.54
长春国家区域创新中心创新产业园三期	766,637.84	1,584,312,847.00	260,766,433.19	-	-	1,845,079,280.19
合计	3,154,477.99	14,564,942,223.19	1,383,397,392.29	-	1,663,339,143.20	14,285,000,472.28

(续)



项目名称	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
长春国家区域创新中心创新产业园一期	57.97	57.97	617,338,409.57	326,061,598.41	3.26	地方政府专项债券资金
长春国家区域创新中心创新产业园二期	47.59	47.59	424,383,596.37	295,469,991.76	2.91	地方政府专项债券资金
长春国家区域创新中心创新产业园三期	24.07	24.07	38,139,907.46	38,048,153.86	2.35	地方政府专项债券资金
合计	/	/	1,079,861,913.40	659,579,744.03	/	/

(十一) 无形资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	2,347,860.60	18,026.26	-	2,365,886.86
其中：软件	2,347,860.60	18,026.26	-	2,365,886.86
二、累计摊销合计	1,171,440.31	320,179.14	-	1,491,619.45
其中：软件	1,171,440.31	320,179.14	-	1,491,619.45
三、无形资产减值准备合计	-	-	-	-
其中：软件	-	-	-	-
四、账面价值合计	1,176,420.29	—	—	874,267.41
其中：软件	1,176,420.29	—	—	874,267.41

(十二) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
人才公寓项目装修装饰工程	78,801,139.51	-	13,133,523.24	-	65,667,616.27
维修费	709,730.64	1,083,019.00	890,233.83	-	902,515.81
智慧展厅工程	2,448,668.74	308,997.62	890,751.15	-	1,866,915.21
土储租赁住房项目改建工程成本	63,403,547.08	-	6,733,120.08	-	56,670,427.00
合计	145,363,085.97	1,392,016.62	21,647,628.30	-	125,107,474.29

(十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	-	-	4,209,312.43	16,837,249.72
投资性房地产账面价值小于计税基础	-	-	4,209,312.43	16,837,249.72
二、递延所得税负债	248,327,929.09	993,311,716.36	202,583,160.44	810,332,641.76



项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异
投资性房地产账面价值大于计税基础	129,156,921.61	516,627,686.44	83,412,152.96	333,648,611.84
计入其他综合收益的投资性房地产公允价值变动	119,171,007.48	476,684,029.92	119,171,007.48	476,684,029.92

(十四) 短期借款

1、短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款	48,000,000.00	-
合计	48,000,000.00	-

(1) 信用借款

贷款主体	贷款人名称	借款余额
长春润德投资集团有限公司	吉林农村商业银行股份有限公司长春卫星广场支行	48,000,000.00
合计	/	48,000,000.00

(十五) 应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	7,035,051.17	28,301,892.87
1 至 2 年 (含 2 年)	13,781,368.50	5,505,185.09
2 至 3 年 (含 3 年)	4,603,452.94	-
3 年以上	6,900,381.40	10,058,721.58
合计	32,320,254.01	43,865,799.54

账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中国建筑第六工程局有限公司	11,855,773.14	尚未结算
长春市土地储备中心	3,919,843.76	尚未结算
沈阳铁道勘察设计院有限公司	1,876,370.00	尚未结算
中国建筑设计研究院	1,667,140.00	尚未结算
上海市建设工程监理有限公司	1,000,000.00	尚未结算
合计	20,319,126.90	/



(十六) 预收款项

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	30,352,275.87	35,800,453.90
1 至 2 年 (含 2 年)	-	-
合计	30,352,275.87	35,800,453.90

(十七) 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	453,316.06	26,391,360.40	24,138,201.14	2,706,475.32
二、离职后福利-设定提存计划	1,422,600.15	4,285,027.94	5,707,628.09	-
合计	1,875,916.21	30,676,388.34	29,845,829.23	2,706,475.32

2、短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	310,065.26	20,019,650.97	17,793,125.08	2,536,591.15
2、职工福利费	-	1,447,540.12	1,447,540.12	-
3、社会保险费	-	2,069,512.93	2,069,512.93	-
其中：医疗保险费	-	1,350,975.54	1,350,975.54	-
补充医疗保险费	-	642,927.24	642,927.24	-
工伤保险费	-	75,610.15	75,610.15	-
生育保险费	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
4、住房公积金	-	2,187,010.00	2,187,010.00	-
5、工会经费和职工教育经费	143,250.80	667,646.38	641,013.01	169,884.17
合计	453,316.06	26,391,360.40	24,138,201.14	2,706,475.32

3、设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	-	2,709,158.93	2,709,158.93	-
2、失业保险费	-	118,525.81	118,525.81	-
3、企业年金缴费	1,422,600.15	1,457,343.20	2,879,943.35	-
合计	1,422,600.15	4,285,027.94	5,707,628.09	-



(十八) 应交税费

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	36,989.64	615,596.96	652,586.60	-
个人所得税	621,427.82	516,275.50	684,127.53	453,575.79
房产税	-	10,311,437.66	10,311,437.66	-
土地使用税	-	488,385.20	488,385.20	-
城市维护建设税	-	45,681.06	45,681.06	-
教育费附加（含地方教育费附加）	-	32,609.91	32,609.91	-
其他	2,811,420.90	190,579.56	2,958,642.51	43,357.95
合计	3,469,838.36	12,200,565.85	15,173,470.47	496,933.74

(十九) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	39,425,000.00	-
其他应付款	29,255,871,908.19	32,195,669,244.47
合计	29,295,296,908.19	32,195,669,244.47

(2) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
其他利息	39,425,000.00	-
合计	39,425,000.00	-

(2) 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	15,443,803.15	14,813,502.48
关联方往来款项	1,260,457,390.96	1,269,550,460.96
与政府往来款	13,511,250,865.29	11,628,006,331.74
其他往来款项	3,327,540,599.88	2,294,260,021.03
工程款	1,941,101,287.69	1,354,358,649.10
代扣代缴	430,707.47	21,185.28
其他	37,029.63	180,988.56
合并范围内关联方款项	9,199,610,224.12	15,634,478,105.32
合计	29,255,871,908.19	32,195,669,244.47



(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
长春市财政局	3,700,099,217.45	尚未结算
长春润德租赁住房管理有限公司	2,135,805,859.04	尚未结算
长春市城市发展投资控股（集团）有限公司	1,657,595,842.56	尚未结算
润德建设投资（长春）有限公司	1,311,326,518.80	尚未结算
长春润德建设项目管理有限公司	1,259,991,451.96	尚未结算
长春市公安局	777,320,000.00	尚未结算
吉林省盛融资产管理有限责任公司	605,000,000.00	尚未结算
长春市妇产医院	519,863,131.00	尚未结算
长春市长发置业有限公司	505,000,000.00	尚未结算
长春市商贸旅游技术学校	467,224,000.00	尚未结算
长春润德商品混凝土有限公司	393,400,000.00	尚未结算
合计	13,332,626,020.81	/

(二十) 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	60,780,000.00	57,690,000.00
一年内到期的应付债券	935,300,000.00	3,275,200,000.00
合计	996,080,000.00	3,332,890,000.00

(二十一) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
短期融资租赁借款	-	60,000,000.00
合计	-	60,000,000.00

(二十二) 长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	187,850,000.00	251,720,000.00
合计	187,850,000.00	251,720,000.00



1、质押借款

贷款主体	贷款人名称	借款余额	质押物
长春润德投资集团有限公司	国家开发银行吉林省分行	187,850,000.00	《长春市 2014-2017 年棚户区改造一期建设项目委托代建协议》项下全部权益和收益质押
合计	/	187,850,000.00	/

注 1：（1）长春润德投资集团有限公司于 2018 年 5 月 27 日与国家开发银行签订合同编号为 2211201501100000024001 的人民币基本建设贷款合同，项目名称：长春市 2014-2017 年棚户区改造一期建设项目。合同有效期间自 2015 年 5 月 28 日至 2030 年 5 月 27 共计 15 年，借款金额为人民币 31,214.00 万元，借款利率 3.645%，截止 2025 年 12 月 31 日借款余额为 11,470.00 万元，其中一年内到期的借款金额为 2,468.00 万元。

（2）长春润德投资集团有限公司于 2015 年 11 月 27 日与国家开发银行签订合同编号为 22112015011000000051 的人民币基本建设贷款合同，项目名称：长春市 2014-2017 年棚户区改造一期建设项目。合同有效期间自 2015 年 11 月 27 日至 2030 年 5 月 27 共计 14 年 6 个月，借款金额为人民币 18,620.00 万元，借款利率 3.645%，借款的用途为南京大街三角地块征地拆迁等。截止 2025 年 12 月 31 日借款余额为 6,716.00 万元，其中一年内到期的借款金额为 1,488.00 万元。

（3）长春润德投资集团有限公司于 2016 年 4 月 26 日与国家开发银行签订合同编号为 22112016011000000063 的人民币基本建设贷款合同，项目名称：长春市 2014-2017 年棚户区改造一期建设项目。合同有效期间自 2016 年 4 月 27 日至 2030 年 5 月 27 共计 14 年 1 个月，借款金额为人民币 5,180.00 万元，借款利率 3.645%，借款的用途为南京大街三角地块征地拆迁等。截止 2025 年 12 月 31 日借款余额为 2,098.00 万元，其中一年内到期的借款金额为 464.00 万元。

（4）长春润德投资集团有限公司于 2016 年 4 月 26 日与国家开发银行签订合同编号为 22112016011000000064 的人民币基本建设贷款合同，项目名称：长春市 2014-2017 年棚户区改造一期建设项目。合同有效期间自 2016 年 4 月 27 日至 2030 年 5 月 27 共计 14 年 1 个月，借款金额为人民币 1,937.00 万元，借款利率为浮动利率。合同借款的用途为南京大街三角地块征地拆迁等。截止 2025 年 12 月 31 日借款余额 705.00 万元，其中一年内到期的借款金额为 154.00 万元。

（5）长春润德投资集团有限公司于 2017 年 1 月 18 日与国家开发银行及中国银行股份有限公司长春南湖大路支行签订编号为 2211201601100000167 的人民币资金银团贷款合同，项目名称：长春市 2014-2017 年棚户区改造一期建设项目。合同有效期间自 2017 年 1 月 18 日至 2030 年 5 月 27 共计 13 年 4 个月 10 天，借款金额为国家开发银行 3,690.00 万元，中国银行股份有限公司长春南湖大路支行 3,964.00 万元，借款利率 3.645%，国家开发银行股份有限公司贷款用途为龙阳地块棚户区居民征收补偿等相关费用；中国银行股份有限公司长春南湖大路支行贷款用途为龙阳地块回迁楼建设、工企拆迁等相关费用。截止 2025 年 12 月 31 日借款余额为 2,270.00 万元，其中一年内到期的借款金额为 618.00 万元。



(6) 长春润德投资集团有限公司于 2017 年 1 月 18 日与国家开发银行及中国银行股份有限公司长春南湖大路支行签订编号为 2211201601100000169002 的人民币资金银团贷款合同，项目名称：长春市 2014-2017 年棚户区改造一期建设项目。合同有效期间自 2017 年 2 月 22 日至 2030 年 5 月 27 共计 13 年 3 个月 6 天，借款金额为国家开发银行 11,092.00 万元，中国银行股份有限公司长春南湖大路支行 75,626.00 万元，借款利率 3.645%，国家开发银行贷款用途为首山路地块棚户区居民征收补偿等相关费用；中国银行股份有限公司长春南湖大路支行贷款用途为首山路地块回迁楼建设、工企拆迁等相关费用。截止 2025 年 12 月 31 日借款余额为 1,604.00 万元，其中一年内到期的借款金额为 886.00 万元。

以上 1-6 项借款由长春润德投资集团有限公司以其依法可以出质的其与长春市政府签订的《长春市 2014-2017 年棚户区改造一期建设项目委托代建协议》项下全部权益和收益(包括但不限于请求政府支付各种资金的权利及其收益等)提供最高额质押担保,质押合同编号 Z1422110004 号。

(二十三) 应付债券

1、应付债券明细

项目	期末余额	期初余额
长春人才公寓第一期资产支持专项计划	240,900,000.00	251,200,000.00
22 润德 01	1,000,000,000.00	-
22 润德 02	1,200,000,000.00	-
22 润德 03	515,000,000.00	-
22 润德 04	-	285,000,000.00
23 润德 MTN001	-	2,000,000,000.00
25 润德 MTN001	100,000,000.00	-
25 润德 MTN002	370,000,000.00	-
合计	3,425,900,000.00	2,536,200,000.00

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

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
20长春润德PPN001	1,500,000,000.00	6.80%	2020/3/23	3+2	1,500,000,000.00	144,000,000.00
20长春润德PPN002	1,000,000,000.00	6.80%	2020/9/23	3+2	1,000,000,000.00	407,000,000.00
长春人才公寓第一期资产支持专项计划	300,000,000.00	6.00%	2020/5/7	20	300,000,000.00	260,400,000.00
22润德01	1,000,000,000.00	2.99%	2022/1/20	3+2	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
22润德02	1,060,000,000.00	2.70%	2022/6/27	3+2	1,060,000,000.00	1,200,000,000.00
22润德02	140,000,000.00	3.00%	2025/6/27	5.00	140,000,000.00	
22润德03	515,000,000.00	2.70%	2022/7/22	3+2	515,000,000.00	515,000,000.00



债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
22润德04	285,000,000.00	3.30%	2022/7/22	2+2+1	285,000,000.00	285,000,000.00
23润德MTN001	2,000,000,000.00	6.80%	2023/3/16	3.00	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
25润德MTN001	100,000,000.00	2.72%	2025/3/20	3.00	100,000,000.00	-
25润德MTN002	370,000,000.00	2.29%	2025/9/16	3.00	370,000,000.00	-
合计	8,270,000,000.00	/	/	/	8,270,000,000.00	5,811,400,000.00

(续)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	一年内到期的应付债券金额
20 长春润德 PPN001	-	-	-	144,000,000.00	-	-
20 长春润德 PPN002	-	-	-	407,000,000.00	-	-
长春人才公寓第一期资产支持专项计划	-	-	-	9,200,000.00	251,200,000.00	10,300,000.00
22 润德 01	-	-	-	-	1,000,000,000.00	-
22 润德 02	-	-	-	-	1,200,000,000.00	-
22 润德 02	-	-	-	-	-	-
22 润德 03	-	-	-	-	515,000,000.00	-
22 润德 04	-	-	-	-	285,000,000.00	285,000,000.00
23 润德 MTN001	-	-	-	1,360,000,000.00	640,000,000.00	640,000,000.00
25 润德 MTN001	100,000,000.00	-	-	-	100,000,000.00	-
25 润德 MTN002	370,000,000.00	-	-	-	370,000,000.00	-
合计	470,000,000.00	-	-	1,920,200,000.00	4,361,200,000.00	935,300,000.00

(二十四) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
长春市城市发展投资控股(集团)有限公司	2,464,000,000.00	98.00	-	-	2,464,000,000.00	98.00
长春市人民政府国有资产监督管理委员会	50,285,700.00	2.00	-	50,285,700.00	-	-
长春润德投资控股集团有限公司	-	-	50,285,700.00	-	50,285,700.00	2.00
合计	2,514,285,700.00	100.00	50,285,700.00	50,285,700.00	2,514,285,700.00	100.00



(二十五) 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	4,467,893,293.36	-	1,236,038,036.86	3,231,855,256.50
其他资本公积	9,076,405,710.44	21,056,082.03	-	9,097,461,792.47
合计	13,544,299,003.80	21,056,082.03	1,236,038,036.86	12,329,317,048.97

(二十六) 其他综合收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他综合收益	573,602,949.64	-	-	573,602,949.64
合计	573,602,949.64	-	-	573,602,949.64

(二十七) 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	835,485,360.60	191,121,155.50	-	1,026,606,516.10
合计	835,485,360.60	191,121,155.50	-	1,026,606,516.10

(二十八) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
上期期末余额	6,907,902,127.52	5,502,411,612.43
期初调整金额	-	-
本期期初余额	6,907,902,127.52	5,502,411,612.43
本期增加额	5,414,651,870.50	2,229,337,311.63
其中：本期净利润转入	1,911,211,554.98	2,229,337,311.63
其他调整因素	3,503,440,315.52	-
本期减少额	1,866,400,086.84	823,846,796.54
其中：本期提取盈余公积数	191,121,155.50	222,933,731.16
本期分配现金股利数	1,675,278,931.34	600,913,065.38
本期期末余额	10,456,153,911.18	6,907,902,127.52

(二十九) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务小计	80,800,082.03	93,025,260.35	68,819,964.83	71,667,762.96
租赁收入	79,404,297.50	83,781,322.02	68,628,181.25	71,667,762.96



项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他服务收入（不含金融类）	1,395,784.53	9,243,938.33	191,783.58	-
二、其他业务小计	298,151,098.15	300,010,701.71	680,693,603.06	689,344,246.43
产品销售	7,320,426.88	8,345,105.70	5,069,498.55	4,996,180.94
租赁	1,867,016.90	1,514,621.01	1,678,764.77	1,410,455.44
金融服务	272,210,880.88	276,900,402.26	665,768,851.89	677,198,440.79
其他服务收入（不含金融类）	16,752,773.49	13,250,572.74	8,176,487.85	5,739,169.26
合计	378,951,180.18	393,035,962.06	749,513,567.89	761,012,009.39

(三十) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	10,468,990.28	10,277,573.08
车船税	480.00	480.00
土地使用税	488,385.20	397,347.48
城市维护建设税	53,178.93	193,199.02
教育费附加	22,779.30	82,797.96
地方教育费附加	15,186.23	32,815.53
印花税	190,579.56	3,586,090.64
其他	155,153.80	-
合计	11,394,733.30	14,570,303.71

(三十一) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	849,247.68	1,681,707.03
保险费	67,269.96	138,822.05
福利费	1,447,540.12	1,047,001.73
工会经费	399,734.46	427,599.41
职工薪酬（工资）	27,908,008.99	27,372,712.69
交通费	521.70	6,495.06
通讯费	52,100.00	68,340.00
劳动安全保护费	77,126.00	112,464.29
差旅费	299,984.26	379,590.06
税金	411,830.96	471,014.91



项目	本期发生额	上期发生额
无形资产摊销	320,179.14	306,503.05
宣传费	40,402.00	90,084.16
长期待摊费用	1,071,254.34	504,806.24
折旧费	152,733,470.47	152,962,636.11
咨询服务费	2,485,576.79	1,605,077.68
租赁费	5,811,393.72	5,185,919.98
劳务费	6,704,391.07	6,427,806.54
低值易耗品	-	313,174.41
会议费	-	14,266.94
汽车消耗费	35,933.29	27,866.48
办公水电采暖费	5,173,291.33	5,652,294.94
残疾人保障金	186,273.40	182,343.01
诉讼费	-	18,734.43
物业费	9,573,079.99	8,917,527.57
通信费	565,016.04	207,994.00
招聘费	200,391.91	13,777.51
技术服务费	518,903.46	528,623.20
职工教育经费	275,688.94	199,001.96
党建工作经费	20,437.04	69,767.20
维护维修	4,681,284.60	5,564,554.39
审计评估费	860,510.83	2,799,301.21
其他	1,194,592.77	1,192,531.57
合计	223,965,435.26	224,490,339.81

(三十二) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	1,004,764,524.78	588,916,405.05
减：利息收入	2,964,562.24	4,677,724.24
手续费	410,707.95	3,881,447.88
合计	1,002,210,670.49	588,120,128.69



(三十三) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
个人所得税手续费返还	18,764.42	11,454.52
政府补助	54,788,062.52	53,810,671.52
其他	4,519.64	29,236.50
合计	54,811,346.58	53,851,362.54

其中：政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额
运营补助	54,735,403.42	53,635,594.44
南关区发展和改革局《南关区推动下半年经济稳增长（加码）政策》奖励	-	170,000.00
稳岗补贴（含一次性留工补助）	52,659.10	5,077.08
合计	54,788,062.52	53,810,671.52

(三十四) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-	3,095,454.55
权益法核算的长期股权投资收益	4,184,733.44	-1,556,814.75
处置长期股权投资产生的投资收益	44,217.97	-
其他	-	-646,553.17
合计	4,228,951.41	892,086.63

(三十五) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	67,417,815.00	47,480,968.37
合计	67,417,815.00	47,480,968.37

(三十六) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-87,828.48	-1,984,462.57
其他应收款坏账损失	286,524,176.04	-95,016,632.94
合计	286,436,347.56	-97,001,095.51



(三十七) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助	2,797,697,600.00	3,107,681,603.00	2,797,697,600.00
其他	2,229,196.44	84,397.73	2,229,196.44
合计	2,799,926,796.44	3,107,766,000.73	2,799,926,796.44

(三十八) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠支出	-	928.00	-
其他	-	2,000.00	-
合计	-	2,928.00	-

(三十九) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	-	-
递延所得税费用	49,954,081.08	44,969,869.42
合计	49,954,081.08	44,969,869.42

(四十) 现金流量表

1、按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

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	1,911,211,554.98	2,229,337,311.63
加：资产减值准备	-	-
信用减值损失	-286,436,347.56	97,001,095.51
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	152,733,470.47	152,962,636.11
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	320,179.14	306,503.05
长期待摊费用摊销	21,647,628.30	18,782,664.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
净敞口套期损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-67,417,815.00	-47,480,968.37
财务费用（收益以“-”号填列）	1,004,764,524.78	588,916,405.05
投资损失（收益以“-”号填列）	-4,228,951.41	-892,086.63



补充资料	本期金额	上期金额
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	4,209,312.43	7,822,393.25
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	45,744,768.65	-8,844,714.32
合同资产的减少（增加以“-”填列）	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	158,427.76	-12,082,511.53
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	2,131,238,127.43	2,668,653,978.76
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,348,856,471.85	512,950,961.75
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	3,565,088,408.12	6,207,433,668.56
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	657,284,559.09	194,287,994.70
减：现金的期初余额	194,287,994.70	818,751,911.29
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	462,996,564.39	-624,463,916.59

2、现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	657,284,559.09	194,287,994.70
其中：库存现金	5,794.62	3,190.62
可随时用于支付的银行存款	657,278,764.47	194,284,804.08
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	657,284,559.09	194,287,994.70
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-	-

（四十一）所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	71,666.84	详见八、（一）货币资金
合计	71,666.84	/



八、或有事项

(1) 集团对外担保事项

序号	担保单位	担保对象		担保形式	实际担保金额	担保余额
		名称	企业性质			
1	长春润德投资集团有限公司	长春润德建设项目管理有限公司	国有参股	连带责任保证担保	197,000,000.00	140,210,000.00
2	长春润德投资集团有限公司	长春润德建设项目管理有限公司	国有参股	连带责任保证担保	787,000,000.00	587,800,000.00
3	长春润德投资集团有限公司	长春吉润净月医院有限公司	国有全资	连带责任保证担保	3,450,000,000.00	2,297,491,996.58
4	长春润德投资集团有限公司	长春润和自有房屋租赁有限公司	国有独资	连带责任保证担保	2,370,000,000.00	2,294,983,400.00
5	长春润德投资集团有限公司	长春市城市发展投资控股(集团)有限公司	国有独资	连带责任保证担保	1,102,671,600.00	1,102,671,600.00
6	长春润德投资集团有限公司	长春润德鸿铭物业服务服务有限公司	国有控股	连带责任保证担保	49,900,000.00	49,900,000.00
7	长春润德投资集团有限公司	长春润德医疗康养产业发展有限公司	国有全资	连带责任保证担保	190,000,000.00	22,990,000.00
8	长春润德投资集团有限公司	长春市水利勘测设计研究院有限责任公司	国有全资	连带责任保证担保	49,900,000.00	49,300,000.00
	合计	/	/	/	8,196,471,600.00	6,545,346,996.58

九、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日止，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1. 母公司

母公司名称	注册地址	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)
长春市城市发展投资控股(集团)有限公司	长春	国有经济	502,200.00	100.00	100.00

2. 合营企业、联营企业有关信息详见附注七、(七) 长期股权投资

3. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
长春润德实业有限公司	二级子公司
长春润德房地产开发有限公司	二级子公司
长春润德恒泰置业有限公司	二级子公司
长春润德商品混凝土有限公司	二级子公司
长春润德建筑材料有限公司	二级子公司



其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
长春润德西站交通换乘运营管理有限公司	二级子公司
润德建设投资（长春）有限公司	二级子公司
长春润德投资集团工程项目管理有限公司	二级子公司
长春市人才公寓开发管理有限公司	三级子公司
长春润德装配式建筑产业园区管理有限公司	二级子公司
长春润德租赁住房管理有限公司	二级子公司
长春市万龙润德房地产开发有限公司	二级子公司
长春市万龙吉润房地产开发有限公司	二级子公司
长春润德园区运营管理有限公司	三级子公司
长春润德资产运营管理有限公司	三级子公司
吉林建筑大学设计研究院有限责任公司	二级子公司
长春润德实业有限公司房屋租赁分公司	二级子公司
长春京德房地产开发有限公司	二级子公司
长春人才发展集团有限公司	二级子公司
长春润德嘉业房地产开发有限公司	三级子公司
长春润德锦裕房地产开发有限公司	二级子公司
长春润德双产示范区房地产开发有限公司	三级子公司
长春润德资产运营管理有限公司房屋租赁分公司	三级子公司
长春市长发置业有限公司	受同一最终控制方控制
长春农业发展集团有限公司（长春城开农业投资发展集团有限公司）	受同一最终控制方控制
长发金融控股（长春）有限公司	受同一最终控制方控制
吉林长发旅游投资集团有限公司	受同一最终控制方控制
长春城开利豪房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
长春城开万家房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
长春城开工程建设有限公司	受同一最终控制方控制
长春城开物业管理有限责任公司	受同一最终控制方控制
长春城市开发集团综合交通运营管理有限公司	受同一最终控制方控制

（二）关联方交易

1. 从关联方采购货物

单位名称	关联方关系	定价政策	本期发生额	上期发生额
长春城开农投贸易有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	42,890.00	-
吉林省长发水资源开发利用有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	8,449.50	-



2. 接受关联方提供劳务

单位名称	关联方关系	定价政策	本期发生额	上期发生额
长春润德实业有限公司	二级子公司	市场价	-	113,505,741.94
长春润德资产运营管理有限公司	三级子公司	市场价	7,794,733.27	97,074,115.62
润德建设投资（长春）有限公司	二级子公司	市场价	634,694.96	61,880,091.11
长春润德商品混凝土有限公司	二级子公司	市场价	-	16,949,209.99
长春润德投资集团工程项目管理有限公司	二级子公司	市场价	34,779,311.32	35,838,006.52
长春润德建筑材料有限公司	二级子公司	市场价	-	6,049,602.22
长春人才发展集团有限公司	二级子公司	市场价	15,270,623.28	81,553.40
长春润德资产运营管理有限公司房屋租赁分公司	三级子公司	市场价	-	1,148,106.34
长春润德西站交通换乘运营管理有限公司	二级子公司	市场价	1,897,858.39	1,932,633.33
长春润德租赁住房管理有限公司	二级子公司	市场价	-	1,211,155.56
吉林省中润钢结构科技有限公司	三级子公司	市场价	-	4,472,155.05

3. 接受关联方拆借资金本期确认利息支出

单位名称	关联方关系	定价政策	本期发生额
长春润德实业有限公司	二级子公司	市场价	116,698,012.26
长春润德资产运营管理有限公司	三级子公司	市场价	153,350,640.91
长春市城市发展投资控股（集团）有限公司	母公司	市场价	44,914,032.86
长发金融控股（长春）有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	9,331,070.00
长春城开投资发展有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	595,000.00
润德建设投资（长春）有限公司	二级子公司	市场价	85,938,754.16
长春润德商品混凝土有限公司	二级子公司	市场价	29,841,109.72
长春润德建筑材料有限公司	二级子公司	市场价	5,157,442.36
长春润德租赁住房管理有限公司	二级子公司	市场价	79,873,955.30
吉林省中润钢结构科技有限公司	三级子公司	市场价	1,761,697.14

4. 与关联方签订的租赁协议

单位名称	关联方关系	定价政策	本期发生额	上期发生额
长春润德资产运营管理有限公司房屋租赁分公司	三级子公司	市场价	5,284,749.94	4,639,920.61



5. 向关联方提供劳务

单位名称	关联方关系	定价政策	本期发生额	上期发生额
长春市万龙润德房地产开发有限公司	二级子公司	市场价	-	8,231,274.15
长春市万龙吉润房地产开发有限公司	二级子公司	市场价	-	44,443,707.67
长春润德租赁住房管理有限公司	二级子公司	市场价	243,037.72	44,770,872.31
长春润德装配式建筑产业园区管理有限公司	二级子公司	市场价	45,867.90	-
长春润德园区运营管理有限公司	三级子公司	市场价	4,660.37	79,112,781.25
长春润德西站交通换乘运营管理有限公司	二级子公司	市场价	194,529.56	228,755.94
长春润德投资集团工程项目管理有限公司	二级子公司	市场价	369,518.46	-
长春润德实业有限公司	二级子公司	市场价	4,660.37	-
长春润德恒泰置业有限公司	二级子公司	市场价	23,301.86	89,493,037.49
长春润德房地产开发有限公司	二级子公司	市场价	325,075.45	322,777,215.37
长春润德资产运营管理有限公司房屋租赁分公司	三级子公司	市场价	130,000.02	1,056,630.00
长春润德嘉业房地产开发有限公司	三级子公司	市场价	-	21,499,478.49
长春润德资产运营管理有限公司	三级子公司	市场价	402,755.68	-
长春润德商业运营管理有限公司	二级子公司	市场价	34,867.93	2,504,051.28

6. 向关联方资金拆借本期确认利息收入

单位名称	关联方关系	定价政策	本期发生额
长春城开利豪房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	1,802,161.44
长春城开万家房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	市场价	8,746,246.99
长春海润融城房地产开发有限公司	联营企业	市场价	15,605,889.82
长春润德租赁住房管理有限公司	二级子公司	市场价	341,752.93
长春润德资产运营管理有限公司房屋租赁分公司	三级子公司	市场价	630,759.83
吉林省中润钢结构科技有限公司	三级子公司	市场价	178,459.12
长春市万龙润德房地产开发有限公司	二级子公司	市场价	8,990,626.03
长春市万龙吉润房地产开发有限公司	二级子公司	市场价	48,210,749.16
长春润德装配式建筑产业园区管理有限公司	二级子公司	市场价	5,748,022.01
长春润德园区运营管理有限公司	三级子公司	市场价	30,283,297.61
长春润德房地产开发有限公司	二级子公司	市场价	121,165,165.97
长春润德锦裕房地产开发有限公司	二级子公司	市场价	6,620,044.63
长春润德嘉业房地产开发有限公司	三级子公司	市场价	12,510,504.25
长春润德商业运营管理有限公司	二级子公司	市场价	5,560,895.94



7. 关联担保情况

(1) 本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
对集团内					
吉林省中润钢结构科技有限公司	250,000,000.00	121,940,000.00	2020-3-20	2031-3-18	否
吉林省中润钢结构科技有限公司	80,000,000.00	39,030,000.00	2020-3-20	2031-3-18	否
吉林省中润钢结构科技有限公司	80,000,000.00	39,030,000.00	2020-3-20	2031-3-18	否
吉林省中润钢结构科技有限公司	28,000,000.00	25,845,370.72	2025-9-1	2031-8-31	否
吉林省中润钢结构科技有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	2025-3-18	2029-3-17	否
吉林省中润钢结构科技有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00	2025-12-1	2029-11-30	否
吉林省中润钢结构科技有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00	2025-5-28	2029-5-27	否
吉林省中润钢结构科技有限公司	34,000,000.00	34,000,000.00	2025-3-30	2029-3-30	否
吉林省中润钢结构科技有限公司	42,000,000.00	25,347,859.55	2024-9-20	2030-9-19	否
长春润德房地产开发有限公司	795,000,000.00	720,600,000.00	2022-9-1	2049-12-21	否
长春润德建筑材料有限公司	80,000,000.00	80,000,000.00	2025-7-25	2029-7-24	否
长春润德资产运营管理有限公司	450,000,000.00	450,000,000.00	2025-1-16	2029-1-15	否
长春润德资产运营管理有限公司	500,000,000.00	500,000,000.00	2025-3-7	2029-3-6	否
长春润德资产运营管理有限公司	450,000,000.00	450,000,000.00	2025-12-17	2029-12-16	否
长春润德资产运营管理有限公司	500,000,000.00	500,000,000.00	2025-12-22	2029-12-21	否
长春润德资产运营管理有限公司	49,900,000.00	49,300,000.00	2024-7-19	2029-7-18	否
长春润德资产运营管理有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00	2025-6-24	2029-6-17	否
长春润德资产运营管理有限公司	160,000,000.00	100,000,000.00	2025-3-4	2029-1-23	否
长春润德资产运营管理有限公司	49,500,000.00	48,500,000.00	2024-4-9	2030-4-8	否
长春润德资产运营管理有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	2025-9-25	2029-9-24	否
长春润德资产运营管理有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	2025-9-25	2029-9-24	否
长春润德资产运营管理有限公司	58,000,000.00	58,000,000.00	2025-9-8	2029-9-7	否
长春润德资产运营管理有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	2025-7-7	2029-6-17	否
长春润德资产运营管理有限公司	25,000,000.00	25,000,000.00	2025-6-25	2029-6-24	否
长春润德商品混凝土有限公司	120,000,000.00	120,000,000.00	2025-7-25	2029-7-24	否
长春润德商品混凝土有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00	2024-11-5	2029-5-6	否
长春润德商品混凝土有限公司	49,900,000.00	49,900,000.00	2025-1-13	2029-1-6	否
长春润德商品混凝土有限公司	49,500,000.00	48,500,000.00	2024-4-9	2030-4-8	否
润德建设投资（长春）有限公司	225,000,000.00	140,000,000.00	2025-1-22	2029-7-20	否
润德建设投资（长春）有限公司	55,000,000.00	55,000,000.00	2025-1-17	2029-1-16	否
润德建设投资（长春）有限公司	299,970,000.00	299,970,000.00	2024-11-5	2029-5-6	否



被担保方	担保金额	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
润德建设投资（长春）有限公司	162,000,000.00	162,000,000.00	2025-11-21	2029-11-21	否
润德建设投资（长春）有限公司	297,500,000.00	285,000,000.00	2025-3-14	2029-3-17	否
润德建设投资（长春）有限公司	340,000,000.00	260,000,000.00	2024-3-29	2030-3-28	否
润德建设投资（长春）有限公司	140,000,000.00	130,000,000.00	2024-12-25	2030-12-24	否
长春润德租赁住房管理有限公司	850,000,000.00	830,000,000.00	2024-12-12	2032-12-11	否
长春润德租赁住房管理有限公司	310,000,000.00	254,800,000.00	2025-8-28	2031-8-28	否
长春润德租赁住房管理有限公司	1,668,000,000.00	1,561,360,000.00	2021-9-16	2049-9-15	否
长春润德租赁住房管理有限公司	1,668,000,000.00	1,561,360,000.00	2021-9-16	2049-9-15	否
长春润德租赁住房管理有限公司	729,000,000.00	682,510,000.00	2021-9-16	2049-9-15	否
长春润德租赁住房管理有限公司	802,000,000.00	756,330,000.00	2021-9-16	2049-9-15	否
长春润德租赁住房管理有限公司	521,000,000.00	122,340,000.00	2023-11-30	2029-11-28	否
长春润德租赁住房管理有限公司	747,000,000.00	479,567,603.18	2024-1-17	2052-11-9	否
长春润德实业有限公司	995,000,000.00	991,000,000.00	2024-1-12	2030-1-11	否
长春润德实业有限公司	191,500,000.00	185,000,000.00	2019-5-24	2051-5-22	否
长春润德实业有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00	2025-11-21	2029-11-21	否
长春润德实业有限公司	300,000,000.00	199,500,000.00	2020-6-22	2039-6-22	否
长春润德实业有限公司	500,000,000.00	500,000,000.00	2025-9-22	2029-3-21	否
长春润德实业有限公司	450,000,000.00	450,000,000.00	2025-9-23	2029-3-22	否
长春润德实业有限公司	990,000,000.00	974,100,000.00	2019-4-18	2051-4-18	否
长春润德实业有限公司	780,000,000.00	767,550,000.00	2017-12-15	2052-7-14	否
长春润德实业有限公司	320,000,000.00	312,000,000.00	2024-9-24	2030-9-23	否
对集团外					
长春润德建设项目管理有限公司	197,000,000.00	140,210,000.00	2016-08-26	2043-09-25	否
长春润德建设项目管理有限公司	787,000,000.00	587,800,000.00	2016-12-01	2043-09-25	否
长春市城市发展投资控股（集团）有限公司	1,102,671,600.00	1,102,671,600.00	2020-03-29	2056-12-31	否

(2) 本公司作为被担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保余额	担保起始日	担保到期日
长春市城市发展投资控股（集团）有限公司	长春润德投资集团有限公司	300,000,000.00	251,200,000.00	2020-05-07	2042-04-25
长春市城市发展投资控股（集团）有限公司	长春润德投资集团有限公司	605,000,000.00	605,000,000.00	2024-03-15	2029-03-14
长春市城市发展投资控股（集团）有限公司	长春润德投资集团有限公司	950,000,000.00	950,000,000.00	2025-06-20	2031-06-20
长春润德租赁住房管理有限公司	长春润德投资集团有限公司	250,000,000.00	250,000,000.00	2025-12-26	2029-03-25



(三) 关联方应收应付款项余额

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	吉林省中润钢结构科技有限公司	30,320.00	-	-	-
	长春润德商业运营管理有限公司	5,880.00	-	-	-
其他应收款					
	长春润德园区运营管理有限公司	554,600,393.36	-	666,086,393.58	-
	长春润德租赁住房管理有限公司	1,134,673,842.65	-	2,097,521,801.81	-
	长春润德恒泰置业有限公司	554,600,393.36	-	1,614,148,800.25	-
	长春润德建筑材料有限公司	38,214,591.12	-	38,214,591.12	-
	长春润德商品混凝土有限公司	23,811,629.56	-	23,811,629.56	-
	长春润德房地产开发有限公司	5,257,404,128.19	-	5,343,433,920.02	-
	长春润德实业有限公司	1,561,081,214.73	-	804,204,782.11	-
	长春润德实业有限公司房屋租赁分公司	742,158.75	-	-	-
	长春润德资产运营管理有限公司	893,781,002.42	-	363,093,845.66	-
	长春市万龙润德房地产开发有限公司	141,729,429.93	-	132,766,737.00	-
	长春市万龙吉润房地产开发有限公司	636,918,013.74	-	743,450,000.00	-
	润德建设投资（长春）有限公司	385,788,165.56	-	382,856,165.56	-
	长春农业发展集团有限公司（长春城开农业投资发展集团有限公司）	248,522,331.82	-	309,302,150.73	-
	长春润德嘉业房地产开发有限公司	8,951,734.97	-	1,296,794,013.01	-
	长春润德双产示范区房地产开发有限公司	19,118,135.00	-	19,118,135.00	-
	长春人才发展集团有限公司	50,000,000.00	-	50,000,000.00	-
	吉林省中润钢结构科技有限公司	38,140,643.14	-	14,756,962.19	-
	长春京德房地产开发有限公司	432,043,992.86	-	432,043,992.86	-
	长春润德装配式建筑产业园区管理有限公司	64,639,370.00	-	60,680,000.00	-
	长春润德商业运营管理有限公司	76,498,996.90	-	214,381,097.17	-
	长春润德锦裕房地产开发有限公司	243,349,368.40	-	884,818,441.04	-
	长春润铭房地产开发有限公司	-	-	308,630,000.00	-
	长春润德雅居房地产开发有限公司	265,200,073.27	-	-	-



2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款			
	润德建设投资（长春）有限公司	19,364.14	-
	长春润德资产运营管理有限公司	27,137.13	-
其他应付款			
	长春润德实业有限公司	-	4,869,998,000.49
	长春润德租赁住房管理有限公司	2,388,100,911.04	2,489,752,231.14
	润德建设投资（长春）有限公司	1,506,326,518.80	1,676,840,888.80
	长春润德商品混凝土有限公司	426,497,078.09	459,400,000.00
	长春润德建筑材料有限公司	90,000,000.00	95,000,000.00
	长春润德实业有限公司房屋租赁分公司	25,840,025.79	25,840,025.79
	长春市城市发展投资控股（集团）有限公司	2,271,978,964.76	1,775,294,492.21
	长春市长发置业有限公司	505,000,000.00	505,000,000.00
	长发金融控股（长春）有限公司	-	115,080,000.00
	长春润德投资集团工程项目管理有限公司	69,171,507.34	55,105,437.34
	长春润德资产运营管理有限公司	1,803,695,218.30	3,326,534,393.23
	长春润德资产运营管理有限公司房屋租赁分公司	36,000,000.00	26,000,000.00
	长春润德嘉业房地产开发有限公司	-	40,000,000.00
	长春润铭房地产开发有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
	长春九龙源殡葬服务有限公司	57,000,000.00	45,000,000.00
	长春润德建设项目管理有限公司	1,260,443,390.96	1,269,550,460.96

十一、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

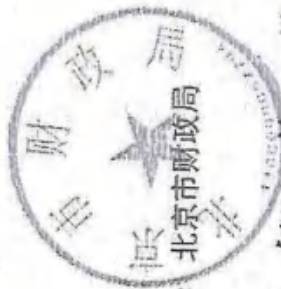
无。



证书序号: 0011908

说明

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



发证机关: 北京市财政局
二〇一〇年八月十六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
 首席合伙人: 张恩军
 主任会计师:
 经营场所: 北京市西城区裕民路18号2206房间
 组织形式: 特殊普通合伙
 执业证书编号: 11000010
 批准执业文号: 京财会许可(2013)0060号
 批准执业日期: 2013年10月10日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

姓名: 陈鹤波
Full name: 陈鹤波
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1979-08-17
Date of birth: 1979-08-17
工作单位: 瑞华会计师事务所(长春分所)
Working unit: 瑞华会计师事务所(长春分所)
身份证号码: 220105197905170418
Identity card No: 220105197905170418

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

吉林省注册会计师协会
2020年度任职资格审查合格

吉林省注册会计师协会
2019年度任职资格审查合格

吉林省注册会计师协会
2018年度任职资格审查合格

发证日期: 2017年06月23日
Date of Issuance: 2017年06月23日

仅供报告附件使用

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

吉林省注册会计师协会
2021年度任职资格审查合格

发证日期: 2021年06月23日
Date of Issuance: 2021年06月23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

同意转出
Agree the holder to be transferred from

信永中和会计师事务所
CICPA
2020年12月1日

同意转入
Agree the holder to be transferred to

北京兴联会计师事务所
CICPA
2020年12月1日

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

姓名: 曹丽

Sex: 女

出生日期: 1984-11-29

工作单位: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 长春分所

身份证号码: 220183198411290621

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: 110101301578

批准注册协会: 吉林省注册会计师协会

发证日期: 2018

有效期至: 2020

吉林省注册会计师协会

2019年度任职资格审查合格

吉林省注册会计师协会

2020年度任职资格审查合格

仅供报告附件使用

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.

吉林省注册会计师协会
 2021年度任职资格审查合格

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

同意调入

瑞华会计师事务所

2020年5月13日

同意调出

信永中和会计师事务所

2020年12月1日



第六章 备查文件

一、备查文件

1. 长春润德投资集团有限公司 2025 年年度报告
2. 长春润德投资集团有限公司 2025 年度合并及母公司审计报告
3. 长春润德投资集团有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度

二、查询地址

1. 公司名称：长春润德投资集团有限公司
2. 办公地址：长春市经济技术开发区仙台大街 3333 号
3. 信息披露负责人：傅强
4. 联系人：鲍珊珊
5. 联系电话：0431-85870009

三、查询网站

投资者可通过中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台下载本报告，或者在办公时间到上述地点查阅本报告全文及上述备查文件。