

备考财务报表审阅报告

沙河实业股份有限公司

容诚阅字[2026]518Z0004 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	审阅报告	1-2
2	备考合并资产负债表	1
3	备考合并利润表	2
4	备考合并财务报表附注	3-97

审阅报告

容诚阅字[2026]518Z0004 号

沙河实业股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的沙河实业股份有限公司（以下简称沙河股份公司）按照备考合并财务报表附注三所述的编制基础编制的备考财务报表，包括 2025 年 9 月 30 日、2024 年 12 月 31 日的备考合并资产负债表，2025 年 1-9 月、2024 年度的备考合并利润表以及备考合并财务报表附注。按照后附的备考合并财务报表附注三所述的编制基础编制备考合并财务报表是沙河股份公司管理层的责任，我们的责任是在实施审阅工作的基础上对这些财务报表出具审阅报告。在执行审阅业务的过程中，我们遵守了中国注册会计师独立性准则中适用于公众利益实体财务报表审阅的相关规定。

我们按照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号——财务报表审阅》的规定执行了审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对财务报表是否存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员和财务数据实施分析程序，提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信备考财务报表没有按照备考财务报表附注三所述的编制基础编制，未能在所有重大方面公允反映沙河股份公司 2025 年 9 月 30 日、2024 年 12 月 31 日的备考合并财务状况以及 2025 年 1-9 月、2024 年度的备考合并经营成果。

本审阅报告仅供沙河股份公司为本次重大资产重组之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本审阅报告作为沙河股份公司本次重大资产重组审核的必备文件，随其他材料一起报送。

（此页无正文，为沙河实业股份有限公司容诚阅字[2026]518Z0004号报告之
签字盖章页。）

容诚会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师：_____
张先发（项目合伙人）

中国注册会计师：_____
马艳波

中国·北京

中国注册会计师：_____
韦云飞

2026年2月5日

合并资产负债表

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年9月30日	2024年12月31日	项目	附注	2025年9月30日	2024年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	六、1	616,818,138.78	465,531,871.55	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	六、2	15,070,373.96	8,808,976.34	应付票据			
应收账款	六、3	112,185,975.64	90,787,295.84	应付账款	六、18	258,438,751.20	274,419,267.64
应收款项融资	六、4	4,341,533.22	9,395,728.14	预收款项	六、19	553,429.59	502,598.31
预付款项	六、5	11,736,593.67	8,164,314.80	合同负债	六、20	205,880,002.53	15,642,741.68
其他应收款	六、6	9,263,524.10	9,068,626.45	应付职工薪酬	六、21	40,317,071.58	33,951,152.09
其中：应收利息				应交税费	六、22	15,679,504.10	10,398,573.95
应收股利				其他应付款	六、23	545,567,867.08	492,047,719.41
存货	六、7	1,536,181,144.56	1,540,123,726.51	其中：应付利息			
合同资产				应付股利		56,000,000.00	
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债	六、24	7,995,994.14	7,890,810.37
其他流动资产	六、8	21,946,259.44	15,588,099.20	其他流动负债	六、25	30,483,011.57	8,936,731.53
流动资产合计		2,327,543,543.37	2,147,468,638.83	流动负债合计		1,104,915,631.79	843,789,594.98
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款			
其他债权投资				应付债券			
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资				永续债			
其他权益工具投资				租赁负债	六、26	11,038,901.87	17,058,264.57
其他非流动金融资产				长期应付款			
投资性房地产	六、9	111,893,467.02	108,562,941.92	长期应付职工薪酬			
固定资产	六、10	65,894,773.75	69,898,601.65	预计负债			
在建工程	六、11	173,574,664.13	173,574,664.13	递延收益	六、27	5,197,703.83	3,914,556.41
生产性生物资产				递延所得税负债	六、15	11,903,939.93	17,558,954.85
油气资产				其他非流动负债			
使用权资产	六、12	17,616,372.38	23,486,013.83	非流动负债合计		28,140,545.63	38,531,775.83
无形资产	六、13	4,247,214.29	672,173.30	负债合计		1,133,056,177.42	882,321,370.81
开发支出				所有者权益：			
商誉				归属于母公司所有者权益合计		1,512,309,088.20	1,570,055,801.43
长期待摊费用	六、14	968,845.92	2,290,048.72	少数股东权益		135,045,655.77	146,242,800.80
递延所得税资产	六、15	75,396,019.63	68,706,483.67	所有者权益合计		1,647,354,743.97	1,716,298,602.23
其他非流动资产	六、16	3,276,020.90	3,960,406.99				
非流动资产合计		452,867,378.02	451,151,334.21				
资产总计		2,780,410,921.39	2,598,619,973.04	负债和所有者权益总计		2,780,410,921.39	2,598,619,973.04

法定代表人：_____

主管会计工作负责人：_____

会计机构负责人：_____

合并利润表

编制单位：沙河实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2025年1-9月	2024年度
一、营业总收入	六、28	332,577,572.07	719,207,988.18
其中：营业收入	六、28	332,577,572.07	719,207,988.18
二、营业总成本	六、28	334,295,380.43	635,448,406.44
其中：营业成本	六、28	234,878,227.41	435,964,402.40
税金及附加	六、29	6,639,002.68	58,097,935.26
销售费用	六、30	18,831,163.98	24,960,080.59
管理费用	六、31	44,288,498.17	78,610,762.50
研发费用	六、32	32,894,941.20	46,195,349.14
财务费用	六、33	-3,236,453.01	-8,380,123.45
其中：利息费用		827,376.98	1,103,756.73
利息收入		4,985,171.47	7,254,554.54
加：其他收益	六、34	12,320,021.36	12,021,534.27
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、35	-932,176.70	955,162.29
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、36	-9,106,120.36	-15,548,666.55
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、37	-	26,237.44
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		563,915.94	81,213,849.19
加：营业外收入	六、38	16,129.16	503,780.81
减：营业外支出	六、39	112,951.55	672,232.95
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		467,093.55	81,045,397.05
减：所得税费用	六、40	-5,589,048.19	38,010,690.58
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		6,056,141.74	43,034,706.47
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		6,056,141.74	43,034,706.47
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,246,713.23	34,685,637.55
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		11,302,854.97	8,349,068.92
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		6,056,141.74	43,034,706.47
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-5,246,713.23	34,685,637.55
（二）归属于少数股东的综合收益总额		11,302,854.97	8,349,068.92
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）		-0.02	0.14
（二）稀释每股收益（元/股）		-0.02	0.14

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：-38,436,623.43元，上期被合并方实现的净利润为：26,056,323.88元。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

沙河实业股份有限公司

备考合并财务报表附注

2024年1月1日至2025年9月30日

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司的基本情况

沙河实业股份有限公司(“本公司”)是一家在中华人民共和国广东省深圳市注册的股份有限公司, 于1987年7月27日成立。本公司总部位于广东省深圳市南山区白石路2222号沙河世纪楼。本公司于1992年6月2日在深圳证券交易所挂牌上市交易。于2025年9月30日, 本公司的总股本为242,046,224.00元, 每股面值1元。

本公司及其附属公司(以下简称“本集团”)主要经营活动为: 房地产开发和经营、物业租赁等。

本集团的控股股东为于中国广东省深圳市成立的深业沙河(集团)有限公司(“沙河集团”), 实际控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

二、重大资产重组基本情况

1. 交易概述

(1) 交易的基本情况

沙河股份拟通过支付现金的方式购买目标公司深圳晶华显示电子股份有限公司(以下简称“晶华电子”)70.00%的股权。

晶华电子是专业从事物联网领域智能显示控制器、液晶显示器件等产品研发、生产和销售的高新技术企业, 是人机交互显示及智能控制领域的优质服务商。主要产品包括智能显示控制器、单色液晶显示器件、彩色液晶显示器件等, 产品广泛应用于智能家居、工业控制及自动化、OA办公、智能车载、智慧医疗等众多专业领域。公司核心技术横跨显示技术、嵌入式软件设计、电子电路设计、机械设计、射频及无线设计、人机功能设计等软硬件技术, 其跨学科技术能力在市场上较为鲜有, 具备较强的竞争优势。

通过本次交易沙河股份将以晶华电子为切入口做强做大先进制造业务板块，加快其转型发展提升质量，同时逐步剥离房地产业务。在拓宽上市公司业务范围的同时增加新的盈利增长点，有利于增强上市公司盈利能力与持续发展能力，提高上市公司市场竞争力。

（2）本次重组方案概况

交易形式	支付现金购买资产
交易方案简介	沙河股份拟向晶华电子股东深业鹏基（集团）有限公司购买其持有的晶华电子 70.00% 股权
交易价格	27,375.25 万元
交易标的	晶华电子 70% 股权
标的资产的评估情况	根据金证（上海）资产评估有限公司出具的《评估报告》（金证评报字【2026】第 0025 号），以评估基准日 2025 年 9 月 30 日，评估机构采用基础法和收益法两种方法对晶华电子股东全部权益价值进行评估，最终采用资产基础法评估结果作为本次评估结论。按照资产基础法评估，晶华电子 70% 股东权益价值在评估基准日评估值为 27,375.25 万元。

2. 交易目标企业基本情况

晶华电子公司前身系原深圳晶华显示器材有限公司（以下简称晶华有限公司）。

晶华有限公司系由深圳新兴技术开发公司、香港栢滨有限公司共同出资组建，于 1987 年 1 月 2 日在深圳市工商行政管理局登记注册，取得注册号为工商企粤深字 191167 号的企业法人营业执照。晶华有限公司成立时注册资本 200.00 万美元。

2019 年 11 月 18 日，深业集团有限公司针对晶华有限公司整体变更事宜出具深业发[2019]237 号《关于深圳晶华显示器材有限公司整体变更设立为股份有限公司的批复》。由晶华有限公司以整体变更方式设立的股份有限公司，以截至 2019 年 5 月 31 日经天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健深审（2019）1088 号《审计报告》审计的净资产 175,453,088.97 元为基准，按 1: 4.87 的比例折股，注册资本为 3,600.00 万元，余额 139,453,088.97 元计入资本公积。

上述出资业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）于 2023 年出具天健验[2020]3-31 号验资报告予以验证。

2020 年 5 月 21 日，晶华电子公司取得深圳市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91440300618810726Y），注册资本为人民币 3,600.00 万元。

截止 2025 年 9 月 30 日，晶华电子公司注册资本为人民币 3,600.00 万元，股本为人民币 3,600.00 万元。

晶华电子公司的经营地址深圳市龙岗区横岗街道六和路 3 号。法定代表人李迪。

晶华电子公司主要的经营活动为液晶显示器件、智能控制显示器的研发、生产和销售。

晶华电子公司属于智能控制器行业,是专业从事物联网领域智能显示控制器、液晶显示器件等产品研发、生产和销售的高新技术企业，是人机交互显示及智能控制领域的服务商。主要产品包括智能显示控制器、单色液晶显示器件、彩色液晶显示器件等，产品广泛应用于智能家居、工业控制及自动化、OA 办公、智能车载、智慧医疗等众多专业领域。

三、备考财务报表编制基础

1. 根据中国证券监督管理委员会《上市公司重大资产重组管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》的规定，为本次重大资产重组之目的，本公司编制了 2024 年度及 2025 年 1-9 月的备考财务报表。

本备考财务报表是以本公司与拟收购的标的资产假设本次交易已在报告期初 2024 年 1 月 1 日完成，依照本次重组完成后的架构，在持续经营前提下，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释（以下简称企业会计准则）的相关规定编制。此外，本公司还按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2023 年修订）》披露有关财务信息。

本公司 2024 年度及 2025 年 1-9 月的备考财务报表编制基于以下假设编制：

（1）备考财务报表附注二所述的相关议案能够获得本公司股东大会及晶华电子股东会批准；

（2）假设本公司于 2024 年 1 月 1 日完成晶华电子公司的股权收购，并全部完成相关手续；

（3）基于备考合并财务报表之特殊编制目的，本备考合并财务报表的股东权益按“归属于母公司股东权益”和“少数股东权益”列示，不再区分“股本”、“资本公积”、“其他综合收益”、“盈余公积”和“未分配利润”等明细项目。本备考合并财务报表不包括备考合

并现金流量表及备考合并股东权益变动表，并且仅列报和披露备考合并财务信息，未列报和披露本公司财务信息。

(4) 本备考财务报表未考虑本次交易可能发生的中介费用和相关税费。

2. 本公司 2024 年度财务报表业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了安永华明（2025）审字第 70043537_H01 号《审计报告》，本公司 2025 年 1-9 月业经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)审阅。晶华电子公司 2024 年度及 2025 年 1-9 月财务报表业经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了容诚审字[2026]518Z0033 号《审计报告》。本备考财务报表以上述经审计的本公司、晶华电子公司财务报表为基础，并按本编制基础中所述情况进行调整后，采用本附注中所述的重要会计政策、会计估计和合并财务报表编制方法进行编制。

3. 本次重大资产重组为同一控制下的企业合并。鉴于本次交易尚未实施，本公司尚未实质控制晶华电子公司，本次交易实际购买日晶华电子公司的净资产账面价值并非其在报告期初 2024 年 1 月 1 日的净资产账面价值。本公司在编制备考财务报表时假设以 2024 年 1 月 1 日晶华电子公司的净资产账面价值为基础，将该净资产账面价值与合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积(资本溢价或股本溢价)不足冲减的，调整留存收益(依次冲减盈余公积和未分配利润)。

4. 本报告期内，公司对原股东的利润分配，视为权益性交易，在发生时冲减资本公积，资本公积(资本溢价或股本溢价)不足冲减的，调整留存收益(依次冲减盈余公积和未分配利润)。

四、重要会计政策及会计估计

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

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司按上述编制基础编制的备考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 9 月 30 日、2024 年 12 月 31 日的备考合并财务状况、2025 年 1-9 月，2024 年度的备考合并经营成果等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

本公司正常营业周期为一年。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 重要性标准确定方法和选择依据

项 目	重要性标准
存在重要少数股东权益的子公司	子公司净资产占集团净资产 5%以上，或单个子公司少数股东权益占集团净资产的 1%以上且金额大于 1,000.00 万元

6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，在合并日按取得被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。其中，对于被合并方与本公司在企业合并前采用的会计政策和会计期间不同的，基于重要性原则统一会计政策和会计期间，即按照本公司的会计政策和会计期间对被合并方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在企业合并中取得的净资产账面价值与所支付对价的账面价值之间存在差额的，首先调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

通过分步交易实现同一控制下企业合并的会计处理方法见附注四、7（5）

(2) 非同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产和负债，在购买日按其公允价值计量。其中，对于被购买方与本公司在企业合并前采用的会计政策和会计期间不同的，基于重要性原则统一会计政策和会计期间，即按照本公司的会计政策和会计期间对被购买方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在购买日的合并成本大于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，确认为商誉；如果合并成本小于企业合

并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，首先对合并成本以及在企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债的公允价值进行复核，经复核后合并成本仍小于取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的，其差额确认为合并当期损益。

通过分步交易实现非同一控制下企业合并的会计处理方法见附注四、7（5）

（3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准和合并范围的确定

控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。控制的定义包含三项基本要素：一是投资方拥有对被投资方的权力，二是因参与被投资方的相关活动而享有可变回报，三是有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。当本公司对被投资方的投资具备上述三要素时，表明本公司能够控制被投资方。

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似表决权）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。

子公司是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等），结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定性因素而设计的主体（注：有时也称为特殊目的主体）。

（2）合并财务报表的编制方法

本公司以自身和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和会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

②抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。

③抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失。

④站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

(3) 报告期内增减子公司的处理

①增加子公司或业务

A. 同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数，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。

(b) 编制合并利润表时，将该子公司以及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，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。

(c) 编制合并现金流量表时，将该子公司以及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。

B. 非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

(b) 编制合并利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。

(c) 编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

②处置子公司或业务

A. 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

B. 编制合并利润表时，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

C.编制合并现金流量表时将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

(4) 合并抵销中的特殊考虑

①子公司持有本公司的长期股权投资，应当视为本公司的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

子公司相互之间持有的长期股权投资，比照本公司对子公司的股权投资的抵销方法，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

②“专项储备”和“一般风险准备”项目由于既不属于实收资本（或股本）、资本公积，也与留存收益、未分配利润不同，在长期股权投资与子公司所有者权益相互抵销后，按归属于母公司所有者的份额予以恢复。

③因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

④本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

⑤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的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

(5) 特殊交易的会计处理

①购买少数股东股权

本公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在个别财务报表中，购买少数股权新取得的长期股权投资的投资成本按照所支付对价的公允价值计量。在合并财务报表中，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，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

②通过多次交易分步取得子公司控制权的

A.通过多次交易分步实现同一控制下企业合并

在合并日，本公司在个别财务报表中，根据合并后应享有的子公司净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本；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取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策和会计期间不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方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方最终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所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

B.通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

在合并日，在个别财务报表中，按照原持有的长期股权投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和，作为合并日长期股权投资的初始投资成本。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，购买日之前持有的被购买方股权被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，公允价值与其账面价值之间的差额计入留存收益，该股权原计入其他综合收益的累计公允价值变动转出至留存收益；购买日之前持有的被购买方的股权作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或者权益法核算的长期股权投资的，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权益法核算下的除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益在

购买日采用与被投资方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与其相关的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

③本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，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（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

A.一次交易处置

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，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与商誉之和之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。

与原子公司的股权投资相关的其他综合收益在丧失控制权时采用与原有子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与原有子公司相关的涉及权益法核算下的其他所有者权益变动在丧失控制权时转入当期损益。

B.多次交易分步处置

在合并财务报表中，应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

如果分步交易不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，对丧失子公司控制权之前的各项交易，结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益；在合并财务报表中，应按照“母公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权”的有关规定处理。

如果分步交易属于“一揽子交易”的，应当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；在个别财务报表中，在丧失控制权之前的每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益；在合并财务报表中，对于丧失控制权之

前的每一次交易，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应当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。

各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况的，通常将多次交易作为“一揽子交易”进行会计处理：

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

⑤因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例

子公司的其他股东（少数股东）对子公司进行增资，由此稀释了母公司对子公司的股权比例。在合并财务报表中，按照增资前的母公司股权比例计算其在增资前子公司账面净资产中的份额，该份额与增资后按照母公司持股比例计算的在增资后子公司账面净资产份额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易时折算汇率的确定方法

本公司外币交易初始确认时采用交易发生日的即期汇率或采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率（以下简称即期汇率的近似汇率）折算为记账本位币。

(2) 资产负债表日外币货币性项目的折算方法

在资产负债表日，对于外币货币性项目，采用资产负债表日的即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差

额，计入当期损益。对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对于以成本与可变现净值孰低计量的存货，在以外币购入存货并且该存货在资产负债表日的可变现净值以外币反映的情况下，先将可变现净值按资产负债表日即期汇率折算为记账本位币金额，再与以记账本位币反映的存货成本进行比较，从而确定该项存货的期末价值；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额之间的差额计入当期损益，对于指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，其折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额之间的差额计入其他综合收益。

(3) 外币报表折算方法

对企业境外经营财务报表进行折算前先调整境外经营的会计期间和会计政策，使之与企业会计期间和会计政策相一致，再根据调整后会计政策及会计期间编制相应货币（记账本位币以外的货币）的财务报表，再按照以下方法对境外经营财务报表进行折算：

①资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

②利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。

③外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。汇率变动对现金的影响额应当作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

④产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，在合并资产负债表中所有者权益项目下“其他综合收益”项目列示。

10. 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方之间签订协议，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，终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，应当终止原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新的金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款规定，在法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

（2）金融资产的分类与计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。因销售商品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收票据及应收账款，本公司则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

- ①以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司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；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此

类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、按实际利率法摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。除减值损失或利得及汇兑损益确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。但是采用实际利率法计算的该金融资产的相关利息收入计入当期损益。

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

(3) 金融负债的分类与计量

本公司将金融负债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、低于市场利率贷款的贷款承诺及财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

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

该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。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。但本公司对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，由其自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额计入其他综合收益，当该金融负债

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得和损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

②贷款承诺及财务担保合同负债

贷款承诺是本公司向客户提供的一项在承诺期间内以既定的合同条款向客户发放贷款的承诺。贷款承诺按照预期信用损失模型计提减值损失。

财务担保合同指，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，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同负债以按照依据金融工具的减值原则所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除按收入确认原则确定的累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

③以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

①如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

衍生金融工具以衍生交易合同签订当日的公允价值进行初始计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

除现金流量套期中属于套期有效的部分计入其他综合收益并于被套期项目影响损益时转出计入当期损益之外，衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同、单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值无法单独计量，则将混合工具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资产或金融负债。

(5) 金融工具减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资、合同资产、租赁应收款、贷款承诺及财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

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。

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。

于每个资产负债表日，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，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

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。

对于应收票据、应收账款、应收款项融资及合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

A. 应收款项/合同资产

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收票据、应收账款，其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收票据确定组合的依据如下：

应收票据组合 1 商业承兑汇票

应收票据组合 2 银行承兑汇票

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

应收账款确定组合的依据如下：

应收账款组合 1 账龄组合

应收账款组合 2 合并范围内关联方组合

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款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。

其他应收款确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1 应收利息

其他应收款组合 2 应收股利

其他应收款组合 3 账龄组合

其他应收款组合 4 合并范围内关联方组合

对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

应收款项融资确定组合的依据如下：

应收款项融资组合 1 商业承兑汇票

应收款项融资组合 2 银行承兑汇票

对于划分为组合的应收款项融资，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

B. 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

②具有较低的信用风险

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，并且即便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，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

③信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率与在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率，以确定金融工具预计存续期内发生违约概率的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

A.信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

B.预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；

C.债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

D.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是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

E.预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

F.借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否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；

G.债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

H.合同付款是否发生逾期超过（含）30日。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

通常情况下，如果逾期超过30日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。除非本公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限30天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

④已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。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：

发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；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；债务人很可能破产或进行其他财务重组；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；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。

⑤预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

⑥核销

如果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，则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。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(6) 金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

B.将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

①终止确认所转移的金融资产

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，根据转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单方面将转移的金融资产整体出售给不相关的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，则公司已放弃对该金融资产的控制。

本公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

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：

A.所转移金融资产的账面价值；

B.因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对于终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》第十八条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的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产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：

A.终止确认部分在终止确认日的账面价值；

B.终止确认部分的对价，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根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》第十八条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的情形）之和。

②继续涉入所转移的金融资产

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，且未放弃对该金融资产控制的，应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

继续涉入所转移金融资产的程度，是指企业承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

③继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，企业应当继续确认该金融资产产生的收入（或利得）和该金融负债产生的费用（或损失）。

（7）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

（8）金融工具公允价值的确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、11。

11. 公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，本公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

① 估值技术

本公司采用在当期情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

本公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

② 公允价值层次

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

12. 存货

(1) 存货的分类

存货按房地产产品和非房地产开发产品分类。房地产开发产品包括拟开发土地、开发成本和开发产品等，按成本与可变现净值孰低计量。拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为开发产品的土地；开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；开发产品是指已建成、待出售的物业。非房地产开发产品包括原材料、在产品、库存商品、发出商品等。

（2）发出存货的计价方法

①房地产产品

存货于取得时按成本入账。对购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，在“存货”项目中单列“拟开发土地”科目进行核算。项目开发时将其全部转入“开发成本”。开发成本于办理竣工验收后转入“开发产品”。

开发成本和开发产品包括土地使用权、建筑开发成本、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用。

开发产品结转主营业务成本时按个别项目的不同期别实际总成本于已售和未售物业间接可售面积比例分摊核算。

②非房地产开发产品

本公司存货发出时采用加权平均法计价。

（3）存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制，每年至少盘点一次，盘盈及盘亏金额计入当年度损益。

（4）存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

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

①产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，以合同价格作为其可变现净值的计量基础；如果持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计量基础。用于出售的材料等，以市场价格作为其可变现净值的计量基础。

②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。如果用其生产的产成品的可变现净值高于成本，则该材料按成本计量；如果材

料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本，则该材料按可变现净值计量，按其差额计提存货跌价准备。

③本公司一般按单个存货项目计提存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提。

④资产负债表日如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(5) 周转材料的摊销方法

①低值易耗品摊销方法：在领用时采用一次转销法。

②包装物的摊销方法：在领用时采用一次转销法。

13. 合同资产及合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

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附注四、10。

合同资产和合同负债在资产负债表中单独列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。不同合同下的合同资产和合同负债不能相互抵销。

14. 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，在同时满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本。

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。

③该成本预期能够收回。

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

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司将其在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失，并进一步考虑是否应计提亏损合同有关的预计负债：

①因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

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

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

15. 长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

（1）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一

致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响。

（2）初始投资成本确定

① 企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A. 同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

B. 同一控制下的企业合并，合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

C. 非同一控制下的企业合并，以购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值确定为合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

② 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A.以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。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；

B.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；

C.通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

D.通过债务重组取得的长期股权投资，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

(3) 后续计量及损益确认方法

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；对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。

① 成本法

采用成本法核算的长期股权投资，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本；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

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

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

本公司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；本公司按照被投

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；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。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可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，应按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认。

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。原持有的股权投资分类为其他权益工具投资的，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利得或损失应当在改按权益法核算的当期从其他综合收益中转出，计入留存收益。

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公允价值计量，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）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注四、21。

16. 投资性房地产

（1）投资性房地产的分类

投资性房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。主要包括：

- ①已出租的土地使用权。
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权。
- ③已出租的建筑物。

(2) 投资性房地产的计量模式

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，计提资产减值方法见附注四、21。

本公司对投资性房地产成本减累计减值及净残值后按直线法计算折旧或摊销，投资性房地产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类 别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-25	10	3.6-4.5
停车场	25	10	3.6

17. 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一年的单位价值较高的有形资产。

(1) 确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

- 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。

固定资产发生的后续支出，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。

(2) 各类固定资产的折旧方法

本公司从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类 别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	25	10.00	3.60
机器设备	年限平均法	5-10	0.00-10.00	9.00-20.00
运输工具	年限平均法	5-6	1.00-10.00	15.00-19.80
电子及其他工具	年限平均法	3-5	0.00-10.00	18.00-33.33

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

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

18. 在建工程

(1) 在建工程以立项项目分类核算。

(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。包括建筑费用、机器设备原价、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前为该项目专门借款所发生的借款费用及占用的一般借款发生的借款费用。本公司在工程安装或建设完成达到预定可使用状态时将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，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。

19. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用在同时满足下列条件时予以资本化计入相关资产成本：

①资产支出已经发生；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。

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，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

(2) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额。

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

20. 无形资产

(1) 无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

(2) 无形资产使用寿命及摊销

①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依据
软件	5 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命

每年年度终了，公司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。经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

②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，公司在每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果重新复核后仍为不确定的，于资产负债表日进行减值测试。

③无形资产的摊销

对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时确定其使用寿命，在使用寿命内采用直线法系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入当期损益或计入相关资产的成本。具体应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。使用寿命有限的无形资产，其残值视为零，但下列情况除外：有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产或可以根据活跃市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

对使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命并在预计使用年限内系统合理摊销。

(3) 研发支出归集范围

本公司将与开展研发活动直接相关的各项费用归集为研发支出，包括研发人员职工薪酬、直接投入费用、折旧费用与长期待摊费用、设计费用、装备调试费、无形资产摊销费用、委托外部研究开发费用、其他费用等。

(4) 划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

①本公司将为进一步开发活动进行的资料及相关方面的准备活动作为研究阶段，无形资产研究阶段的支出在发生时计入当期损益。

②在本公司已完成研究阶段的工作后再进行的开发活动作为开发阶段。

(4) 开发阶段支出资本化的具体条件

开发阶段的支出同时满足下列条件时，才能确认为无形资产：

A.完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

B.具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

C.无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

D.有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

E.归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

21. 长期资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的

无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

22. 长期待摊费用

长期待摊费用核算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一年以上的各项费用。

23. 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。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

(1) 短期薪酬的会计处理方法

①职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

②职工福利费

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

③医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及工会经费和职工教育经费

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为其提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

④短期带薪缺勤

本公司在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。本公司在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

⑤短期利润分享计划

利润分享计划同时满足下列条件的，本公司确认相关的应付职工薪酬：

- A.企业因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- B.因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

(2) 离职后福利的会计处理方法

①设定提存计划

本公司在职工为其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。

根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，本公司参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定提存计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定），将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

②设定受益计划

A.确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本

根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。本公司按照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。

B.确认设定受益计划净负债或净资产

设定受益计划存在资产的，本公司将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。

设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

C.确定应计入资产成本或当期损益的金额

服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，除了其他会计准则要求或允许计入资产成本的当期服务成本之外，其他服务成本均计入当期损益。

设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息，均计入当期损益。

D.确定应计入其他综合收益的金额

重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，包括：

（a）精算利得或损失，即由于精算假设和经验调整导致之前所计量的设定受益计划义务现值的增加或减少；

(b) 计划资产回报，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额；

(c) 资产上限影响的变动，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额。

上述重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动直接计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，在原设定受益计划终止时，本公司在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

(3) 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- ①企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- ②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将辞退福利金额予以折现，以折现后的金额计量应付职工薪酬。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

- ①符合设定提存计划条件的

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

- ②符合设定受益计划条件的

在报告期末，本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- A.服务成本；
- B.其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；
- C.重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

24. 预计负债

(1) 预计负债的确认标准

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

(2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并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。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

25. 收入确认原则和计量方法

(1) 一般原则

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。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。

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

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销，对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该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。本公司按照投入法（或产出法）确定提供服务的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；

⑤客户已接受该商品。

（2）具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

（1）房地产销售收入。

本集团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。本集团通常在综合考虑了下列因素的基础上，以控制权转移时点确认收入：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。

对于房地产销售收入，如果同时满足以下条件：

(1) 房地产开发项目已建造完工并达到预期可使用状态，经相关主管部门验收合格并办妥竣工备案手续；

(2) 签订销售合同；

(3) 取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明（通常收到销售合同首付款及确定余下房款的付款安排）；

(4) 根据实际情况已适当预计房地产开发项目总建造成本，同时基于项目竣工面积测量报告，合理确定可销售面积。

（2）提供服务合同

本集团与客户之间的提供服务合同通常包含提供物业管理服务的履约义务，由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。

本集团按照产出法，根据时间进度确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团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。

本集团按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本集团对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

合同成本包括合同履约成本和合同取得成本。本集团为提供劳务而发生的成本，确认为合同履约成本，并在确认收入时，按照已完成劳务的进度结转计入主营业务成本。

本集团将为获取劳务合同而发生的增量成本，确认为合同取得成本，对于摊销期限不超过一年的合同取得成本，在其发生时计入当期损益；对于摊销期限在一年以上的合同取得成本，本集团按照相关合同项下与确认劳务收入相同的基础摊销计入损益。如果合同成本的账面价值高于因提供该劳务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，本集团对超出的部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。于资产负债表日，本集团对于合同履约成本根据其初始确认时摊销期限是否超过一年，以减去相关

资产减值准备后的净额，分别列示为存货和其他非流动资产；对于初始确认时摊销期限超过一年的合同取得成本，以减去相关资产减值准备后的净额，列示为其他非流动资产。

（3）产品销售收入

公司主要销售的产品为液晶显示器件、智能显示控制器，属于在某一时点履行的履约义务。

①内销产品销售收入：内销收入根据合同约定将产品交付给客户，且享有现时收款权利，客户已接受该商品且对产品验收并对账后确认收入。对于 VMI 模式销售，将产品运送至客户指定仓库，在客户领用公司产品，并与公司确认领用商品数量及金额后确认收入。

②外销产品销售收入：

模 式	收入确认时点
FCA	公司将货物在指定的地点交给买方指定的承运人，并办理了出口清关手续，即完成交货。以报关单时点为收入确认时点
FOB	在装运港当货物越过船舷时即完成交货，在办理完毕报关和商检手续后，以提单日期时点为收入确认时点
EXW	一般指工厂交货，以在工厂将货物交付客户指定承运人，以承运人的签收凭证为收入确认时点
DAP	货物运送到达买方指定的目的地后，将装在运输工具上的货物交由买方处置，即完成交货。以取得客户签收凭证的时点为收入确认时点
DDP	在指定的目的地，办理完进口清关手续，将在交货运输工具上尚未卸下的货物交予买方，完成交货。以取得客户签收凭证的时点为收入确认时点
VMI 模式	对于 VMI 模式销售，将产品运送至客户指定仓库，在客户领用公司产品，并与公司确认领用商品数量及金额后确认收入。

（4）技术开发服务收入

技术开发服务收入属于在某一时点履行的履约义务，在技术开发成果经客户验收合格后确认收入。

（5）重大融资成分

对于合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时

即以现金支付的应付金额确定交易价格，使用将合同对价的名义金额折现为商品或服务现销价格的折现率，将确定的交易价格与合同承诺的对价金额之间的差额在合同期间内采用实际利率法摊销。对于预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔未超过一年的，本集团未考虑合同中存在的重大融资成分。

26. 政府补助

(1) 政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ①本公司能够满足政府补助所附条件；
- ②本公司能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量

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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

(3) 政府补助的会计处理

①与资产相关的政府补助

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

②与收益相关的政府补助

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

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

用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

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

③政府补助退回

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；属于其他情况的，直接计入当期损益。

27. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量为递延所得税负债或递延所得税资产。本公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

(1) 递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限。

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生的可抵扣暂时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

- A. 该项交易不是企业合并；
- B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

但同时满足上述两个条件，且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用该项豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，本公司在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列两项条件的，其对所得税的影响额（才能）确认为递延所得税资产：

- A.暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- B.未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额；

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

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

（2）递延所得税负债的确认

本公司所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

①因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所得税负债：

A.商誉的初始确认；

B.具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

②本公司对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

- A.本公司能够控制暂时性差异转回的时间；
- B.该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（3）特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

①与企业合并相关的递延所得税负债或资产

非同一控制下企业合并产生的应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异，在确认递延所得税负债或递延所得税资产的同时，相关的递延所得税费用（或收益），通常调整企业合并中所确认的商誉。

②直接计入所有者权益的项目

与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的当期所得税和递延所得税，计入所有者权益。暂时性差异对所得税的影响计入所有者权益的交易或事项包括：其他债权投资公允价值变动等形成的其他综合收益、会计政策变更采用追溯调整法或对前期（重要）会计差错更正差异追溯重述法调整期初留存收益、同时包含负债成份及权益成份的混合金融工具在初始确认时计入所有者权益等。

③可弥补亏损和税款抵减

A. 本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

可抵扣亏损是指按照税法规定计算确定的准予用以后年度的应纳税所得额弥补的亏损。对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理。在预计可利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间内很可能取得足够的应纳税所得额时，以很可能取得的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产，同时减少当期利润表中的所得税费用。

B. 因企业合并而形成的可弥补的被合并企业的未弥补亏损

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

④合并抵销形成的暂时性差异

本公司在编制合并财务报表时，因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

⑤以权益结算的股份支付

如果税法规定与股份支付相关的支出允许税前扣除，在按照会计准则规定确认成本

费用的期间内，本公司根据会计期末取得信息估计可税前扣除的金额计算确定其计税基础及由此产生的暂时性差异，符合确认条件的情况下确认相关的递延所得税。其中预计未来期间可税前扣除的金额超过按照会计准则规定确认的与股份支付相关的成本费用，超过部分的所得税影响应直接计入所有者权益。

⑥分类为权益工具的金融工具相关股利

对于本公司作为发行方分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，本公司在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响。对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响计入当期损益；对于所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响计入所有者权益项目。

(4) 递延所得税资产和递延所得税负债以净额列示的依据

本公司在同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：

①本公司拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

②递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

28. 租赁

(1) 租赁的识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

(2) 单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进

行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：

① 承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；② 该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

（3）本公司作为承租人的会计处理方法

在租赁期开始日，本公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

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

①使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 承租人发生的初始直接费用；
- 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司按照预计负债的确认标准和计量方法对该成本进行确认和计量，详见附注四、24。前述成本属于为生产存货而发生的将计入存货成本。

使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内，根据使用权资产类别和预计净残值率确定折旧率；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内，根据使用权资产类别确定折旧率。

②租赁负债

租赁负债应当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。租赁付款额包括以下五项内容：

- 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；
- 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

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

(4) 本公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，本公司将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划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

①经营租赁

本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并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。本公司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。

②融资租赁

在租赁开始日，本公司按照租赁投资净额(未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和)确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，本公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(5) 租赁变更的会计处理

①租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：A.该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；B.增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

②租赁变更未作为一项单独租赁

A.本公司作为承租人

在租赁变更生效日，本公司重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响，区分以下情形进行会计处理：

- 租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；
- 其他租赁变更，相应调整使用权资产的账面价值。

B.本公司作为出租人

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

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，

本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

（6）售后租回

本公司按照附注四、25 的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

①本公司作为卖方（承租人）

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，并按照附注四、10 对该金融负债进行会计处理。该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。

②本公司作为买方（出租人）

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，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照附注四、10 对该金融资产进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并对资产出租进行会计处理。

29. 重要会计政策和会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

①执行《企业会计准则解释第 17 号》

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称解释 17 号），自 2024 年 1 月 1 日起施行。本公司于 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号的规定。执行解释 17 号的相关规定对本公司财务报表无影响。

②保证类质保费用重分类

财政部于 2024 年 3 月发布的《企业会计准则应用指南汇编 2024》以及 2024 年 12 月 6 日发布的《企业会计准则解释第 18 号》，规定保证类质保费用应计入营业成本。执行该规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

(2) 重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重要会计估计变更。

五、税项

1. 主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
土地增值税	以房地产销售收入扣除项目金额为计税依据，按照超率累进税率 30%-60% 计缴	30%-60%
土地使用税	根据实际占用的土地面积按 6.00-12.00 元/平方米计缴	6.00-12.00 元/平方米
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	5%、7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%

本公司子公司存在不同企业所得税税率的情况

纳税主体名称	所得税税率
深圳晶华显示电子股份有限公司	15%
江西晶华微电子有限公司（以下简称江西晶华公司）	15%

2. 税收优惠

深圳市深业置地物业投资有限公司（“深业置地物业”）系小型微利企业，根据财政部、税务总局颁布的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号）规定，对小型微利企业年应纳税所得额，减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。本年度实际有效税率为 5%。

晶华电子公司于 2024 年 12 月 26 日取得由深圳市科技创新委员会、深圳市财政局及国家税务总局深圳市税务局联合颁发的编号为 GR202444200640 的高新技术企业证书，自 2024 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日按 15% 的优惠税率计缴企业所得税。

根据《财政部税务总局国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部公告 2020 年第 23 号)，江西晶华公司 2023-2030 年度享受西部大开发企业所得税税收优惠政策，按 15% 的优惠税率计缴企业所得税。

深业置地物业系增值税小规模纳税人，根据财政部、税务总局颁布的《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》(财政部税务总局公告 2023 年第 1 号)及《关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》(财政部税务总局公告 2023 年第 19 号)规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对月销售额 10 万元以下(含本数)的增值税小规模纳税人，免征增值税；增值税小规模纳税人适用 3% 征收率的应税销售收入，减按 1% 征收率征收增值税；适用 3% 预征率的预缴增值税项目，减按 1% 预征率预缴增值税。

深业置地物业系增值税小规模纳税人，根据财政部、税务总局颁布的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部税务总局公告 2023 年第 12 号)规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人减半征收资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

六、备考合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

项 目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
库存现金	4,162.93	4,147.35
银行存款	526,476,394.28	453,346,402.88
其他货币资金	90,337,581.57	12,181,321.32
合计	616,818,138.78	465,531,871.55
其中：存放在境外的款项总额	5,684,400.00	

于 2025 年 9 月 30 日，其他货币资金为使用受到限制的预售监管资金 70,443,700.00 元，资金保全 15,694,119.20 元，按揭保证金 4,199,762.37 元。

2. 应收票据

(1) 分类列示

种 类	2025 年 9 月 30 日			2024 年 12 月 31 日		
	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	15,070,373.96		15,070,373.96	8,808,976.34		8,808,976.34
合计	15,070,373.96		15,070,373.96	8,808,976.34		8,808,976.34

(2) 报告期各期末本公司无质押的应收票据

(3) 报告期各期末本公司已背书或贴现但尚未到期的应收票据

种 类	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日	
	期末终止确认 金额	期末未终止确认 金额	期末终止确认 金额	期末未终止确认 金额
银行承兑汇票		12,476,950.34		7,837,559.86
合计		12,476,950.34		7,837,559.86

(4) 报告期各期末本公司无实际核销的应收票据。

3. 应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
1 年以内	110,654,312.36	91,982,230.42
1 至 2 年	4,064,343.43	1,584,807.76
2 至 3 年	1,147,500.00	
3 年以上	11,979,671.02	12,078,293.78
小计	127,845,826.81	105,645,331.96
减：坏账准备	15,659,851.17	14,858,036.12
合计	112,185,975.64	90,787,295.84

(2) 按坏账计提方法分类披露

①2025 年 9 月 30 日

类 别	2025 年 9 月 30 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	7,638,467.54	5.97	7,638,467.54	100.00	

类别	2025年9月30日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	120,207,359.27	94.03	8,021,383.63	6.67	112,185,975.64
1.账龄组合	120,207,359.27	94.03	8,021,383.63	6.67	112,185,975.64
合计	127,845,826.81	100.00	15,659,851.17	12.25	112,185,975.64

②2024年12月31日

类别	2024年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	7,638,467.54	7.23	7,638,467.54	100.00	
按组合计提坏账准备	98,006,864.42	92.77	7,219,568.58	7.37	90,787,295.84
1.账龄组合	98,006,864.42	92.77	7,219,568.58	7.37	90,787,295.84
合计	105,645,331.96	100.00	14,858,036.12	14.06	90,787,295.84

报告期坏账准备计提的具体说明：

①报告期各期末按单项计提坏账准备的说明

2025年9月30日

名称	2025年9月30日			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
深圳市国达房地产开发有限公司	2,012,956.81	2,012,956.81	100.00	重组前发生且无业务往来，预计无法收回
深圳市康祺实业发展有限公司	1,573,614.13	1,573,614.13	100.00	公司财务状况较差，无持续经营能力，预计无法收回
汕头市潮阳建筑工程深圳公司	804,178.75	804,178.75	100.00	重组前发生且无业务往来，预计无法收回
其他	3,247,717.85	3,247,717.85	100.00	已挂账多年，预计无法收回
合计	7,638,467.54	7,638,467.54	100.00	

2024年12月31日

名称	2024年12月31日			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
深圳市国达房地产开发有限公司	2,012,956.81	2,012,956.81	100.00	重组前发生且无业务往来，预计无法收回

名称	2024年12月31日			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
深圳市康祺实业发展有限公司	1,573,614.13	1,573,614.13	100.00	公司财务状态较差，无持续经营能力，预计无法收回
汕头市潮阳建筑工程深圳公司	804,178.75	804,178.75	100.00	重组前发生且无业务往来，预计无法收回
其他	3,247,717.85	3,247,717.85	100.00	已挂账多年，预计无法收回
合计	7,638,467.54	7,638,467.54	100.00	

②报告期各期按组合计提坏账准备的应收账款

2025年9月30日

账龄	2025年9月30日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	110,654,312.36	3,257,485.75	2.94
1-2年	4,064,343.43	364,389.56	8.97
2-3年	1,147,500.00	58,304.84	5.08
3年以上	4,341,203.48	4,341,203.48	100.00
合计	120,207,359.27	8,021,383.63	6.67

2024年12月31日

账龄	2024年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	91,982,230.42	2,663,128.37	2.90
1-2年	1,584,807.76	116,613.97	7.36
3年以上	4,439,826.24	4,439,826.24	100.00
合计	98,006,864.42	7,219,568.58	7.37

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注四、10。

(3) 坏账准备的变动情况

①2025年1-9月的变动情况

类别	2024年 12月31日	本期变动金额				2025年 9月30日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提	7,638,467.54					7,638,467.54
账龄组合	7,219,568.58	801,815.05				8,021,383.63
合计	14,858,036.12	801,815.05				15,659,851.17

②2024 年度的变动情况

类别	2023 年 12 月 31 日	本期变动金额				2024 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提	7,638,467.54					7,638,467.54
账龄组合	7,657,969.24	-438,400.66				7,219,568.58
合计	15,296,436.78	-438,400.66				14,858,036.12

(4) 报告期各期本公司无实际核销的应收账款

(5) 按欠款方归集的余额前五名的应收账款情况

①2025 年 9 月 30 日

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额 合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备 期末余额
兴国汇晨科技有限公司	10,658,091.33	8.34	319,742.74
上海科勒电子科技有限公司	9,197,893.44	7.19	275,936.80
CONTROLADORA MABE SA MABE	6,166,628.97	4.82	184,998.87
大金机电设备(苏州)有限 公司	5,158,239.26	4.03	154,747.18
润加物业服务(深圳)有限 公司	5,163,750.00	4.04	63,960.84
合计	36,344,603.00	28.42	999,386.43

②2024 年 12 月 31 日

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额 合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备 期末余额
上海科勒电子科技有限公司	4,245,426.57	4.02	127,362.80
CONTROLADORA MABE SA MABE	4,717,296.93	4.47	141,518.91
Schneider Electric Ind Pvt Ltd CANADA SCHNEIDER(CANADA)	4,456,808.00	4.22	133,704.24
ARTRON VN	4,446,093.33	4.21	133,382.80
东海精工有限公司	3,582,622.65	3.39	107,478.68
合计	21,448,247.48	20.31	643,447.43

4. 应收款项融资

(1) 分类列示

项 目	2025年9月30日公允价值	2024年12月31日公允价值
应收票据	4,341,533.22	9,395,728.14
合计	4,341,533.22	9,395,728.14

(2) 报告期各期末本公司无质押的应收款项融资。

(3) 报告期各期末本公司已背书或贴现但尚未到期的应收款项融资。

种 类	2025年9月30日		2024年12月31日	
	期末终止确认 金额	期末未终止确认 金额	期末终止确认 金额	期末未终止确认 金额
银行承兑汇票	16,044,484.24		20,325,717.06	
合计	16,044,484.24		20,325,717.06	

5. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	2025年9月30日		2024年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	10,155,367.48	86.53	6,846,627.87	83.86
1至2年	433,694.93	3.70	1,007,800.00	12.34
2至3年	897,595.04	7.65	63,190.37	0.77
3年以上	249,936.22	2.12	246,696.56	3.03
合计	11,736,593.67	100.00	8,164,314.80	100.00

(2) 按预付对象归集的余额前五名的预付款项情况

①2025年9月30日

单位名称	2025年9月30日余额	占预付款项余额合计数的比例(%)
高照国际有限公司	994,567.91	8.47
长沙供水有限公司	951,705.76	8.11
蒂升电梯(中国)有限公司	943,590.00	8.04
沛宏国际有限公司	932,549.75	7.95
深圳市旗云智能科技有限公司	906,550.61	7.72
合计	4,728,964.03	40.29

②2024年12月31日

单位名称	2024年12月31日余额	占预付款项余额合计数的比例(%)
长沙供水有限公司	1,151,030.80	14.10
国网湖南省电力有限公司长沙供电分公司	1,147,575.92	14.06
深圳深港建设工程发展有限公司	836,163.93	10.24
蒂升电梯(中国)有限公司	795,510.00	9.74
高照国际有限公司	744,751.02	9.12
合计	4,675,031.67	57.26

6. 其他应收款

(1) 分类列示

项目	2025年9月30日	2024年12月31日
应收利息		
应收股利		
其他应收款	9,263,524.10	9,068,626.45
合计	9,263,524.10	9,068,626.45

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	2025年9月30日	2024年12月31日
1年以内	2,201,715.26	2,031,374.08
1至2年	1,109,332.91	3,285,126.72
2至3年	3,016,845.72	1,612,884.46
3年以上	14,119,432.23	13,192,681.56
小计	20,447,326.12	20,122,066.82
减: 坏账准备	11,183,802.02	11,053,440.37
合计	9,263,524.10	9,068,626.45

②按款项性质分类情况

款项性质	2025年9月30日	2024年12月31日
押金、保证金	4,215,517.34	5,837,511.33
单位往来款及其他	16,231,808.78	14,284,555.49
小计	20,447,326.12	20,122,066.82

款项性质	2025年9月30日	2024年12月31日
减：坏账准备	11,183,802.02	11,053,440.37
合计	9,263,524.10	9,068,626.45

③按坏账计提方法分类披露

A.截至2025年9月30日的坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	10,656,646.14	1,393,122.04	9,263,524.10
第二阶段			
第三阶段	9,790,679.98	9,790,679.98	
合计	20,447,326.12	11,183,802.02	9,263,524.10

截至2025年9月30日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	10,656,646.14	13.07	1,393,122.04	9,263,524.10	信用风险未显著增加
账龄组合	10,656,646.14	13.07	1,393,122.04	9,263,524.10	信用风险未显著增加
合计	10,656,646.14	13.07	1,393,122.04	9,263,524.10	

截至2025年9月30日，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	9,790,679.98	100.00	9,790,679.98		债务人财务困难等
账龄组合	9,790,679.98	100.00	9,790,679.98		债务人财务困难等
合计	9,790,679.98	100.00	9,790,679.98		

B.截至2024年12月31日的坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	10,764,844.13	1,501,320.03	9,068,626.45
第二阶段			
第三阶段	9,682,481.99	9,682,481.99	
合计	20,447,326.12	11,183,802.02	9,068,626.45

截至 2024 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	10,764,844.13	13.95	1,501,320.03	9,068,626.45	信用风险未显著增加
账龄组合	10,764,844.13	13.95	1,501,320.03	9,068,626.45	信用风险未显著增加
合计	10,764,844.13	13.95	1,501,320.03	9,068,626.45	

截至 2024 年 12 月 31 日，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	9,682,481.99	100.00	9,682,481.99		债务人财务困难等
账龄组合	9,682,481.99	100.00	9,682,481.99		债务人财务困难等
合计	9,682,481.99	100.00	9,682,481.99		

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注四、10。

④坏账准备的变动情况

2025 年 1-9 月的变动情况

类别	2024 年 12 月 31 日	本期变动金额				2025 年 9 月 30 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提 坏账准备						
按组合计提 坏账准备	11,053,440.37	130,361.65				11,183,802.02
合计	11,053,440.37	130,361.65				11,183,802.02

2024 年度的变动情况

类别	2023 年 12 月 31 日	本期变动金额				2024 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提 坏账准备						

类别	2023年 12月31日	本期变动金额				2024年 12月31日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提 坏账准备	11,570,202.00	-516,761.63				11,053,440.37
合计	11,570,202.00	-516,761.63				11,053,440.37

⑤报告期各期本公司无实际核销的其他应收款

⑥按欠款方归集的余额前五名的其他应收款情况

2025年9月30日

单位名称	款项的性质	2025年 9月30日余额	账龄	占其他应收款余额 合计数的比例(%)	坏账准备
新乡市卫滨区 建委	应收往来款	4,834,163.10	五年以上	23.64	4,834,163.10
深圳市建设局	押金和保证金	1,299,606.00	五年以上	6.36	1,299,606.00
沙河集团	押金和保证金	880,839.62	五年以上	4.31	
深圳市世纪开 元物业服务有 限公司	押金和保证金	878,333.00	2-3年, 3年以上	4.30	7,139.47
中共赣州市委 组织部	保证金及押金	750,000.00	1-2年	3.67	150,000.00
合计		8,642,941.72		42.28	6,290,908.57

2024年12月31日

单位名称	款项的性质	2024年 12月31日余额	账龄	占其他应收款余额 合计数的比例(%)	坏账准备
新乡市卫滨区 建委	应收往来款	4,834,163.10	五年以上	24.02	4,834,163.10
深圳市建设局	押金和保证金	1,299,606.00	五年以上	6.46	1,299,606.00
沙河集团	押金和保证金	880,839.62	四年以上	4.38	
深圳市世纪开 元物业服务有 限公司	押金和保证金	878,333.00	1-2年, 3年以上	4.37	7,139.47
中共赣州市委 组织部	保证金及押金	750,000.00	1年以内	3.73	22,500.00
合计		8,642,941.72		42.96	6,163,408.57

7. 存货

(1) 存货分类

项 目	2025 年 9 月 30 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备或合同 履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同 履约成本减值准备	账面价值
原材料	51,546,055.32	12,151,086.96	39,394,968.36	48,771,322.64	8,545,048.53	40,226,274.11
在产品	14,494,857.33		14,494,857.33	14,291,251.42		14,291,251.42
库存商品	54,815,474.64	6,398,536.82	48,416,937.82	52,898,862.32	5,820,061.28	47,078,801.04
发出商品	37,022,826.59	5,068,497.43	31,954,329.16	27,896,717.46	3,847,194.92	24,049,522.54
合同履约成本	3,569,859.94		3,569,859.94	2,070,812.67		2,070,812.67
拟开发土地	171,785,290.69		171,785,290.69	171,670,834.12		171,670,834.12
开发成本	189,748,126.74		189,748,126.74	185,158,532.76		185,158,532.76
开发产品	1,065,552,247.05	28,735,472.53	1,036,816,774.52	1,084,313,170.38	28,735,472.53	1,055,577,697.85
合计	1,588,534,738.30	52,353,593.74	1,536,181,144.56	1,587,071,503.77	46,947,777.26	1,540,123,726.51

(2) 存货跌价准备或合同履约成本减值准备

①2025年1-9月

项 目	2024年 12月31日	本期增加金额		本期减少金额		2025年 9月30日
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	8,545,048.53	4,265,796.99		659,758.56		12,151,086.96
库存商品	5,820,061.28	2,005,891.16		1,427,415.62		6,398,536.82
发出商品	3,847,194.92	2,834,432.21		1,613,129.70		5,068,497.43
开发产品	28,735,472.53					28,735,472.53
合计	46,947,777.26	9,106,120.36		3,700,303.88		52,353,593.74

②2024年度

项 目	2023年 12月31日	本期增加金额		本期减少金额		2024年 12月31日
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	8,459,263.25	4,093,257.97		4,007,472.69		8,545,048.53
库存商品	6,626,476.84	2,765,575.67		3,571,991.23		5,820,061.28
发出商品	989,177.60	3,496,312.10		638,294.78		3,847,194.92
开发产品	43,263,140.35	2,970,367.11			17,498,034.93	28,735,472.53
合计	59,338,058.04	13,325,512.85		8,217,758.70	17,498,034.93	46,947,777.26

说明：按组合计提存货跌价准备的计提标准见附注四、12。

8. 其他流动资产

项 目	2025年9月30日	2024年12月31日
待抵扣进项税	11,416,360.09	9,459,150.92
预交税费	10,529,899.35	6,128,948.28
合计	21,946,259.44	15,588,099.20

9. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

①2025年1-9月

项 目	房屋、建筑物	停车场	合计
一、账面原值			
1.2024年12月31日	126,192,339.29	44,251,740.12	170,444,079.41
2.本期增加金额	8,542,929.25		8,542,929.25

项 目	房屋、建筑物	停车场	合计
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\在建工程 转入	8,542,929.25		8,542,929.25
(3) 企业合并增加			
3.本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4.2025年9月30日	134,735,268.54	44,251,740.12	178,987,008.66
二、累计折旧和累计摊销			
1.2024年12月31日	37,838,052.52	24,043,084.97	61,881,137.49
2.本期增加金额	3,409,245.15	1,803,159.00	5,212,404.15
(1) 计提或摊销	3,409,245.15	1,803,159.00	5,212,404.15
3.本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4.2025年9月30日	41,247,297.67	25,846,243.97	67,093,541.64
三、减值准备			
1.2024年12月31日			
2.本期增加金额			
(1) 计提			
3.本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4.2025年9月30日			
四、账面价值			
1.2025年9月30日账面价值	93,487,970.87	18,405,496.15	111,893,467.02
2.2024年12月31日账面价值	88,354,286.77	20,208,655.15	108,562,941.92

②2024年度

项 目	房屋、建筑物	停车场	合计
一、账面原值			
1.2023年12月31日	70,846,756.94	44,251,740.12	115,098,497.06
2.本期增加金额	55,345,582.35		55,345,582.35

项 目	房屋、建筑物	停车场	合计
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\在建工程 转入	55,345,582.35		55,345,582.35
(3) 企业合并增加			
3.本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4.2024年12月31日	126,192,339.29	44,251,740.12	170,444,079.41
二、累计折旧和累计摊销			
1.2023年12月31日	34,018,432.09	21,638,872.97	55,657,305.06
2.本期增加金额	3,819,620.43	2,404,212.00	6,223,832.43
(1) 计提或摊销	3,819,620.43	2,404,212.00	6,223,832.43
3.本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4.2024年12月31日	37,838,052.52	24,043,084.97	61,881,137.49
三、减值准备			
1.2023年12月31日			
2.本期增加金额			
(1) 计提			
3.本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4.2024年12月31日			
四、账面价值			
1.2024年12月31日账面价值	88,354,286.77	20,208,655.15	108,562,941.92
2.2023年12月31日账面价值	36,828,324.85	22,612,867.15	59,441,192.00

10. 固定资产

(1) 分类列示

项 目	2025年9月30日	2024年12月31日
固定资产	65,894,773.75	69,898,601.65
固定资产清理		
合计	65,894,773.75	69,898,601.65

(2) 固定资产

① 固定资产情况

2025年1-9月

项 目	房屋及 建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及 其他	合计
一、账面原值：					
1.2024年12月31日	44,347,378.20	133,088,526.86	5,772,671.82	26,983,309.46	210,191,886.34
2.本期增加金额		4,067,876.11		294,123.76	4,361,999.87
(1) 购置		4,067,876.11		294,123.76	4,361,999.87
3.本期减少金额			379,914.00		379,914.00
(1) 处置或报废			379,914.00		379,914.00
4.2025年9月30日	44,347,378.20	137,156,402.97	5,392,757.82	27,277,433.22	214,173,972.21
二、累计折旧					
1.2024年12月31日	27,287,468.73	86,411,293.77	4,600,290.47	21,994,231.72	140,293,284.69
2.本期增加金额	1,197,977.67	6,032,278.17	154,095.03	943,485.86	8,327,836.73
(1) 计提	1,197,379.17	6,032,876.67	154,095.03	943,485.86	8,327,836.73
3.本期减少金额			341,922.96		341,922.96
(1) 处置或报废			341,922.96		341,922.96
4.2025年9月30日	28,485,446.40	92,443,571.94	4,412,462.54	22,937,717.58	148,279,198.46
三、减值准备					
1.2024年12月31日					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.2025年9月30日					
四、固定资产账面价值					
1.2025年9月30日 账面价值	15,861,931.80	44,712,831.03	980,295.28	4,339,715.64	65,894,773.75
2.2024年12月31日 账面价值	17,059,909.47	46,677,233.09	1,172,381.35	4,989,077.74	69,898,601.65

2024 年度

项 目	房屋及 建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及 其他	合计
一、账面原值：					
1.2023 年 12 月 31 日	44,347,378.20	126,202,351.08	5,440,105.45	26,055,068.05	202,044,902.78
2.本期增加金额		6,886,175.78	332,566.37	1,360,892.39	8,579,634.54
(1) 购置		6,886,175.78	332,566.37	1,360,892.39	8,579,634.54
3.本期减少金额				432,650.98	432,650.98
(1) 处置或报废				432,650.98	432,650.98
4.2024 年 12 月 31 日	44,347,378.20	133,088,526.86	5,772,671.82	26,983,309.46	210,191,886.34
二、累计折旧					
1.2023 年 12 月 31 日	25,690,963.17	78,081,463.51	4,399,449.44	21,195,531.84	129,367,407.96
2.本期增加金额	1,596,505.56	8,329,830.26	200,841.03	1,218,939.28	11,346,116.13
(1) 计提	1,596,505.56	8,329,830.26	200,841.03	1,218,939.28	11,346,116.13
3.本期减少金额				420,239.40	420,239.40
(1) 处置或报废				420,239.40	420,239.40
4.2024 年 12 月 31 日	27,287,468.73	86,411,293.77	4,600,290.47	21,994,231.72	140,293,284.69
三、减值准备					
1.2023 年 12 月 31 日					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.2024 年 12 月 31 日					
四、固定资产账面价值					
1.2024 年 12 月 31 日 账面价值	17,059,909.47	46,677,233.09	1,172,381.35	4,989,077.74	69,898,601.65
2.2023 年 12 月 31 日 账面价值	18,656,415.03	48,120,887.57	1,040,656.01	4,859,536.21	72,677,494.82

11. 在建工程

(1) 分类列示

项 目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
在建工程	173,574,664.13	173,574,664.13
合计	173,574,664.13	173,574,664.13

(2) 在建工程

①在建工程情况

项 目	2025年9月30日			2024年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长沙深业中心自持酒店物业项目	186,132,904.91	12,558,240.78	173,574,664.13	186,132,904.91	12,558,240.78	173,574,664.13
合计	186,132,904.91	12,558,240.78	173,574,664.13	186,132,904.91	12,558,240.78	173,574,664.13

② 在建工程减值准备情况

2025年1-9月

项 目	2024年12月31日	本期增加金额	本期减少金额	2025年9月30日	计提原因
长沙深业中心自持酒店物业项目	12,558,240.78			12,558,240.78	评估损失
合计	12,558,240.78			12,558,240.78	

2024年度

项 目	2023年12月31日	本期增加金额	本期减少金额	2024年12月31日	计提原因
长沙深业中心自持酒店物业项目	10,335,087.08	2,223,153.70		12,558,240.78	评估损失
合计	10,335,087.08	2,223,153.70		12,558,240.78	

12. 使用权资产

(1) 使用权资产情况

①2025年1-9月

项 目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值：		
1.2024年12月31日	43,561,567.93	43,561,567.93

项 目	房屋及建筑物	合计
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.2025年9月30日	43,561,567.93	43,561,567.93
二、累计折旧		
1.2024年12月31日	20,075,554.10	20,075,554.10
2.本期增加金额	5,869,641.45	5,869,641.45
3.本期减少金额		
4.2025年9月30日	25,945,195.55	25,945,195.55
三、减值准备		
1.2024年12月31日		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.2025年9月30日		
四、账面价值		
1.2025年9月30日账面价值	17,616,372.38	17,616,372.38
2.2024年12月31日账面价值	23,486,013.83	23,486,013.83

②2024年度

项 目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值：		
1.2023年12月31日	46,200,243.96	46,200,243.96
2.本期增加金额	18,153,458.66	18,153,458.66
3.本期减少金额	20,792,134.69	20,792,134.69
4.2024年12月31日	43,561,567.93	43,561,567.93
二、累计折旧		
1.2023年12月31日	31,339,135.02	31,339,135.02
2.本期增加金额	8,629,354.13	8,629,354.13
3.本期减少金额	19,892,935.05	19,892,935.05
4.2024年12月31日	20,075,554.10	20,075,554.10
三、减值准备		
1.2023年12月31日		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.2024年12月31日		

项 目	房屋及建筑物	合计
四、账面价值		
1.2024年12月31日账面价值	23,486,013.83	23,486,013.83
2.2023年12月31日账面价值	14,861,108.94	14,861,108.94

13. 无形资产

(1) 无形资产情况

①2025年1-9月

项 目	软件	合计
一、账面原值		
1.2024年12月31日	1,761,444.32	1,761,444.32
2.本期增加金额	4,097,681.41	4,097,681.41
(1) 购置	4,097,681.41	4,097,681.41
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.2025年9月30日	5,859,125.73	5,859,125.73
二、累计摊销		
1.2024年12月31日	1,089,271.02	1,089,271.02
2.本期增加金额	522,640.42	522,640.42
(1) 计提	522,640.42	522,640.42
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.2025年9月30日	1,611,911.44	1,611,911.44
三、减值准备		
1.2024年12月31日		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.2025年9月30日		
四、账面价值		
1.2025年9月30日账面价值	4,247,214.29	4,247,214.29
2.2024年12月31日账面价值	672,173.30	672,173.30

②2024 年度

项 目	软件	合计
一、账面原值		
1.2023 年 12 月 31 日	1,671,444.32	1,671,444.32
2.本期增加金额	90,000.00	90,000.00
(1) 购置	90,000.00	90,000.00
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.2024 年 12 月 31 日	1,761,444.32	1,761,444.32
二、累计摊销		
1.2023 年 12 月 31 日	864,660.34	864,660.34
2.本期增加金额	224,610.68	224,610.68
(1) 计提	224,610.68	224,610.68
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.2024 年 12 月 31 日	1,089,271.02	1,089,271.02
三、减值准备		
1.2023 年 12 月 31 日		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.2024 年 12 月 31 日		
四、账面价值		
1.2024 年 12 月 31 日账面价值	672,173.30	672,173.30
2.2023 年 12 月 31 日账面价值	806,783.98	806,783.98

14. 长期待摊费用

项 目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少		2025 年 9 月 30 日
			本期摊销	其他减少	
装修费	2,199,974.26	14,058.00	1,314,153.77		899,878.49
其他	90,074.46	18,597.37	39,704.40		68,967.43
合计	2,290,048.72	32,655.37	1,353,858.17		968,845.92

(续上表)

项 目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少		2024 年 12 月 31 日
			本期摊销	其他减少	
装修费	4,637,154.65		2,437,180.39		2,199,974.26
其他		90,074.46			90,074.46
合计	4,637,154.65	90,074.46	2,437,180.39		2,290,048.72

15. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产	可抵扣暂时性 差异	递延所得税 资产
资产减值准备	29,079,024.29	4,907,943.96	23,673,207.81	4,097,071.48
信用减值准备	25,390,416.87	5,419,303.16	24,336,209.91	5,240,617.75
内部交易未实现 利润	28,726,025.69	5,359,012.22	15,921,666.83	3,440,433.70
可抵扣亏损	80,266,281.34	15,311,718.37	47,825,109.68	7,725,436.27
递延收益	5,197,703.83	779,655.57	3,914,556.41	587,183.46
土地增值税清算 准备金	205,840,898.35	51,460,224.59	205,840,898.33	51,460,224.58
租赁负债	19,036,463.49	3,801,336.40	24,949,074.94	4,995,695.76
尚未支付的费用	6,459,313.38	1,614,828.35		
合计	399,996,127.24	88,654,022.62	346,460,723.91	77,546,663.00

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债	应纳税暂时性 差异	递延所得税 负债
固定资产加速折 旧	672,087.07	100,813.06	847,113.04	127,066.96
使用权资产	17,578,070.38	3,564,985.74	23,486,013.83	4,775,923.10
待售回迁房	85,984,576.46	21,496,144.12	85,984,576.40	21,496,144.12
合计	104,234,733.91	25,161,942.92	110,317,703.27	26,399,134.18

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	递延所得税资产和负债于 2025 年 9 月 30 日互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债于 2025 年 9 月 30 日余额	递延所得税资产和负债于 2024 年 12 月 31 日互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债于 2024 年 12 月 31 日余额
递延所得税资产	13,258,002.99	75,396,019.63	8,840,179.33	68,706,483.67
递延所得税负债	13,258,002.99	11,903,939.93	8,840,179.33	17,558,954.85

(4) 未确认递延所得税资产明细

项 目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	76,810,026.62	76,932,069.81
可抵扣亏损	33,015,670.04	25,718,257.00
合计	109,825,696.66	102,650,326.81

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	备注
2025	6,297,004.61	6,297,004.61	
2026	2,208,032.57	2,208,032.57	
2027	1,356,286.32	1,356,286.32	
2028	3,062,943.43	3,062,943.43	
2029	12,793,990.07	12,793,990.07	
2030	7,297,413.04		
合计	33,015,670.04	25,718,257.00	

16. 其他非流动资产

项 目	2025 年 9 月 30 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付购置长期资产款	3,276,020.90		3,276,020.90	3,960,406.99		3,960,406.99
合计	3,276,020.90		3,276,020.90	3,960,406.99		3,960,406.99

17. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	2025 年 9 月 30 日			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	90,337,581.57	90,337,581.57	其他	预售监管资金 70,443,700.00 元, 资金保全 15,694,119.20 元, 按揭保证金 4,199,762.37 元
合计	90,337,581.57	90,337,581.57	—	—

(续上表)

项 目	2024年12月31日			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	12,181,321.32	12,181,321.32	其他	预售监管资金 7,962,250.00 元， 按揭保证金 4,219,071.32 元
合计	12,181,321.32	12,181,321.32	—	—

18. 应付账款

(1) 按性质列示

项 目	2025年9月30日	2024年12月31日
应付材料款	69,847,444.82	47,516,540.32
应付工程款	187,743,279.21	226,347,176.95
应付加工费	381,299.37	80,126.37
应付设备款	402,980.00	412,940.00
应付其他款	63,747.80	62,484.00
合计	258,438,751.20	274,419,267.64

19. 预收款项

项 目	2025年9月30日	2024年12月31日
预收租金	553,429.59	502,598.31
合计	553,429.59	502,598.31

20. 合同负债

项 目	2025年9月30日	2024年12月31日
预收商品款	6,682,815.14	4,013,722.11
商品房销售	199,197,187.39	11,629,019.57
合计	205,880,002.53	15,642,741.68

21. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	2024年 12月31日	本期增加	本期减少	2025年 9月30日
一、短期薪酬	32,041,681.09	118,157,108.18	112,878,817.44	37,319,971.83
二、离职后福利-设定提存计划	1,909,471.00	13,212,277.25	12,124,648.50	2,997,099.75
三、辞退福利		376,171.93	376,171.93	

项 目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 9 月 30 日
四、一年内到期的其他福利				
合计	33,951,152.09	131,745,557.36	125,379,637.87	40,317,071.58

(续上表)

项 目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	30,764,434.18	161,222,649.31	159,945,402.40	32,041,681.09
二、离职后福利-设定提存计划	1,830,748.00	16,364,178.59	16,285,455.59	1,909,471.00
三、辞退福利		2,183,319.57	2,183,319.57	
四、一年内到期的其他福利				
合计	32,595,182.18	179,770,147.47	178,414,177.56	33,951,152.09

(2) 短期薪酬列示

项 目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 9 月 30 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	27,450,560.56	108,704,301.93	103,292,065.54	32,862,796.95
二、职工福利费		1,470,260.06	1,470,260.06	
三、社会保险费		3,976,732.27	3,976,732.27	
其中：医疗保险费		3,156,548.12	3,156,548.12	
工伤保险费		399,035.21	399,035.21	
生育保险费		421,148.94	421,148.94	
四、住房公积金		2,356,183.25	2,356,183.25	
五、工会经费和职工教育经费		1,377,163.20	1,377,163.20	
六、短期带薪缺勤	4,591,120.53	272,467.47	406,413.12	4,457,174.88
七、短期利润分享计划				
合计	32,041,681.09	118,157,108.18	112,878,817.44	37,319,971.83

(续上表)

项 目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	26,313,591.88	147,689,384.85	146,552,416.17	27,450,560.56
二、职工福利费		1,689,220.58	1,689,220.58	
三、社会保险费		5,570,093.34	5,570,093.34	
其中：医疗保险费		4,557,080.06	4,557,080.06	

项 目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
工伤保险费		446,179.77	446,179.77	
生育保险费		566,833.51	566,833.51	
四、住房公积金		3,344,239.70	3,344,239.70	
五、工会经费和职工教育经费		2,294,092.12	2,294,092.12	
六、短期带薪缺勤	4,450,842.30	635,618.72	495,340.49	4,591,120.53
七、短期利润分享计划				
合计	30,764,434.18	161,222,649.31	159,945,402.40	32,041,681.09

(3) 设定提存计划列示

项 目	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 9 月 30 日
离职后福利：				
1.基本养老保险		11,667,333.60	11,667,333.60	
2.失业保险费		457,314.90	457,314.90	
3.企业年金缴费	1,909,471.00	1,087,628.75		2,997,099.75
合计	1,909,471.00	13,212,277.25	12,124,648.50	2,997,099.75

(续上表)

项 目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
离职后福利：				
1.基本养老保险		13,920,786.08	13,920,786.08	
2.失业保险费		651,917.56	651,917.56	
3.企业年金缴费	1,830,748.00	1,791,474.95	1,712,751.95	1,909,471.00
合计	1,830,748.00	16,364,178.59	16,285,455.59	1,909,471.00

22. 应交税费

项 目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
增值税	879,945.76	245,421.99
企业所得税	12,851,579.70	7,247,382.31
个人所得税	224,002.00	2,324,260.13
城市维护建设税	43,002.85	41,960.38
教育费附加	25,590.88	19,486.14

项 目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
地方教育附加	17,060.59	12,990.75
印花税	120,707.61	169,707.93
房产税	1,381,340.10	
其他	136,274.61	337,364.32
合计	15,679,504.10	10,398,573.95

23. 其他应付款

(1) 分类列示

项 目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
应付利息		
应付股利	56,000,000.00	
其他应付款	489,567,867.08	492,047,719.41
合计	545,567,867.08	492,047,719.41

(2) 应付股利

项 目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
普通股股利	56,000,000.00	
合计	56,000,000.00	

(3) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项 目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
股权收购款	273,752,500.00	273,752,500.00
土地增值税清算准备金	204,588,507.94	205,840,898.33
应付往来款	7,432,127.04	8,510,784.45
应付押金和保证金	2,335,622.83	2,684,635.50
应付费用款	1,459,109.27	1,258,901.13
合计	489,567,867.08	492,047,719.41

24. 一年内到期的非流动负债

项 目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
一年内到期的租赁负债	7,995,994.14	7,890,810.37
合计	7,995,994.14	7,890,810.37

25. 其他流动负债

项 目	2025年9月30日	2024年12月31日
待转销项税额	18,006,061.23	1,099,171.67
未终止确认的银行承兑汇票	12,476,950.34	7,837,559.86
合计	30,483,011.57	8,936,731.53

26. 租赁负债

项 目	2025年9月30日	2024年12月31日
租赁付款额	19,993,811.96	25,948,721.07
减：未确认融资费用	958,915.95	999,646.13
小计	19,034,896.01	24,949,074.94
减：一年内到期的租赁负债	7,995,994.14	7,890,810.37
合计	11,038,901.87	17,058,264.57

27. 递延收益

项 目	2024年 12月31日	本期增加	本期减少	2025年 9月30日	形成原因
政府补助	3,914,556.41	2,586,475.20	1,303,327.78	5,197,703.83	与资产相关的 政府补助
合计	3,914,556.41	2,586,475.20	1,303,327.78	5,197,703.83	—

(续上表)

项 目	2023年 12月31日	本期增加	本期减少	2024年 12月31日	形成原因
政府补助	5,694,149.06	292,948.00	2,072,540.65	3,914,556.41	与资产相关的 政府补助
合计	5,694,149.06	292,948.00	2,072,540.65	3,914,556.41	—

28. 营业收入和营业成本

(1) 分类

项 目	2025年1-9月		2024年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	325,028,697.66	232,469,061.65	701,283,302.53	429,656,124.32
其他业务	7,548,874.41	2,409,165.76	17,924,685.65	6,308,278.08
合计	332,577,572.07	234,878,227.41	719,207,988.18	435,964,402.40

(2) 主营业务收入按产品类型

项 目	2025 年 1-9 月		2024 年度	
	收入	成本	收入	成本
智能显示控制器	94,091,302.13	69,699,364.40	96,218,339.66	73,128,583.21
单色液晶显示器件	142,219,311.28	103,562,944.59	178,689,346.30	139,083,860.11
彩色液晶显示器件	67,859,198.74	42,827,985.46	68,468,172.04	44,616,168.10
房地产销售	14,963,345.21	10,088,635.55	346,086,878.05	164,972,381.10
物业管理	761,648.22	803,329.24	1,015,530.94	1,032,220.59
物业租赁	5,133,892.08	5,486,802.41	10,805,035.54	6,822,911.21
合计	325,028,697.66	232,469,061.65	701,283,302.53	429,656,124.32

29. 税金及附加

项 目	2025 年 1-9 月	2024 年度
土地增值税	1,679,925.64	50,005,952.45
城市维护建设税	1,163,548.51	2,691,866.26
教育费附加	568,377.11	1,213,321.25
地方教育附加	378,918.05	808,954.21
房产税	2,089,551.35	2,076,093.94
城镇土地使用税	407,855.34	766,010.39
车船使用税	6,322.44	12,682.44
印花税	343,860.64	522,289.48
其他	643.60	764.84
合计	6,639,002.68	58,097,935.26

30. 销售费用

项 目	2025 年 1-9 月	2024 年度
销售佣金	7,825,463.95	5,923,921.18
广告宣传推广费	589,940.97	1,853,608.39
管理费	1,298,655.47	3,286,252.48
职工薪酬	7,299,519.26	11,599,669.20
差旅及招待费	1,549,203.83	1,973,496.05
其他	268,380.50	323,133.29
合计	18,831,163.98	24,960,080.59

31. 管理费用

项 目	2025 年 1-9 月	2024 年度
职工薪酬	28,839,881.08	52,760,239.86
使用权资产折旧费	3,464,117.90	5,419,964.59
折旧与摊销	2,614,024.56	3,663,242.53
办公费	3,081,362.61	4,257,512.55
审计评估费	1,696,548.34	4,146,103.87
业务招待费	128,949.75	240,454.06
管理费	1,223,077.29	3,256,236.81
其他	3,240,536.64	4,867,008.23
合计	44,288,498.17	78,610,762.50

32. 研发费用

项 目	2025 年 1-9 月	2024 年度
职工薪酬	25,594,369.95	37,189,714.89
物料能源消耗	4,344,977.40	5,477,643.51
折旧摊销费	1,595,943.66	1,728,570.03
测试检验费	349,402.41	705,906.06
其他	1,010,247.78	1,093,514.65
合计	32,894,941.20	46,195,349.14

33. 财务费用

项 目	2025 年 1-9 月	2024 年度
利息支出	827,376.98	1,103,756.73
其中：租赁负债利息支出	697,259.40	775,991.06
减：利息收入	4,985,171.47	7,254,554.54
利息净支出	-4,157,794.49	-6,150,797.81
汇兑净损失	820,965.30	-2,400,490.84
银行手续费及其他	100,376.18	171,165.20
合计	-3,236,453.01	-8,380,123.45

34. 其他收益

项 目	2025 年 1-9 月	2024 年度	说明
一、计入其他收益的政府补助	12,154,900.79	10,244,936.96	
其中：与递延收益相关的政府补助	1,303,327.78	2,072,540.65	与资产相关

项 目	2025 年 1-9 月	2024 年度	说明
直接计入当期损益的政府补助	10,851,573.01	8,172,396.31	与收益相关
二、其他与日常活动相关且计入其他收益的项目	165,120.57	1,776,597.31	与收益相关
其中：个税扣缴税款手续费	140,110.66	194,099.17	与收益相关
其进项税额加计抵减	25,009.91	1,582,498.14	与收益相关
合计	12,320,021.36	12,021,534.27	

35. 信用减值损失

项 目	2025 年 1-9 月	2024 年度
应收账款坏账损失	-801,815.05	438,400.66
其他应收款坏账损失	-130,361.65	516,761.63
合计	-932,176.70	955,162.29

36. 资产减值损失

项 目	2025 年 1-9 月	2024 年度
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-9,106,120.36	-13,325,512.85
在建工程减值损失		-2,223,153.70
合计	-9,106,120.36	-15,548,666.55

37. 资产处置收益

项 目	2025 年 1-9 月	2024 年度
处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产的处置利得或损失		26,237.44
其中：固定资产		26,237.44
合计		26,237.44

38. 营业外收入

项 目	2025 年 1-9 月	2024 年度
免除支付供应商款项		395,603.87
罚款及违约金收入	2,258.71	32,121.58
其他	13,870.45	76,055.36
合计	16,129.16	503,780.81

39. 营业外支出

项 目	2025 年 1-9 月	2024 年度
社保相关的滞纳金与费用	78,197.59	661,957.28
固定资产报废损失	33,897.89	10,275.66
其他	856.07	0.01
合计	112,951.55	672,232.95

40. 所得税费用

(1) 所得税费用的组成

项 目	2025 年 1-9 月	2024 年度
当期所得税费用	6,755,502.69	33,939,623.31
递延所得税费用	-12,344,550.88	4,071,067.27
合计	-5,589,048.19	38,010,690.58

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	2025 年 1-9 月	2024 年度
利润总额	467,093.55	81,045,397.05
按法定/适用税率计算的所得税费用	116,773.39	20,261,349.28
子公司适用不同税率的影响	-4,127,075.47	-2,336,368.78
调整以前期间所得税的影响	25,644.02	-104,360.94
非应税收入的影响		
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	209,837.66	1,747,182.30
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,824,353.26	25,138,778.79
研发费用加计扣除	-3,638,581.05	-6,695,890.07
预计递延所得税资产/负债转回时的适用税率不同于本年度适用税率的差异影响		
所得税费用	-5,589,048.19	38,010,690.58

41. 外币货币性项目

(1) 报告期各期末外币货币性项目：

2025年9月30日

项 目	2025年9月30日外币 余额	折算汇率	2025年9月30日折算 人民币余额
货币资金			
其中：美元	13,637,065.34	7.1055	96,898,167.77
港币	225,571.39	0.9130	205,942.17
突尼斯第纳尔	83.10	2.4453	203.21
应收账款			
其中：美元	7,499,198.48	7.1055	53,285,554.80
港币	2,760.00	0.9130	2,519.88
其他应收款			
其中：美元	60.00	7.1055	426.33
应付账款			
其中：美元	691,882.95	7.1055	4,916,174.30
日元	10,415,090.00	0.0479	498,445.38

2024年12月31日

项 目	2024年12月31日外 币余额	折算汇率	2024年12月31日折 算人民币余额
货币资金			
其中：美元	11,066,458.13	7.1884	79,550,127.62
港币	86,930.49	0.9260	80,501.11
突尼斯第纳尔	83.10	2.2579	187.63
应收账款			
其中：美元	7,133,036.94	7.1884	51,275,122.74
港币	2,760.00	0.9260	2,555.76
其他应收款			
其中：美元	60.00	7.1884	431.30
应付账款			
其中：美元	555,275.99	7.1884	3,991,545.93
日元	15,293,592.00	0.0462	707,068.64

42. 租赁

(1) 本公司作为承租人

与租赁相关的当期损益及现金流

项 目	2025 年 1-9 月金额	2024 年度金额
本期计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	3,498.41	27,987.28
本期计入当期损益的采用简化处理的低价值资产租赁费用（短期租赁除外）	5,221.23	
租赁负债的利息费用	697,259.40	775,991.06
转租使用权资产取得的收入	466,917.87	504,739.77
与租赁相关的总现金流出	6,907,462.78	9,975,680.73

(2) 本公司作为出租人

①经营租赁

A. 租赁收入

项 目	2025 年 1-9 月金额	2024 年度金额
租赁收入	6,518,356.60	12,584,167.67

B. 资产负债表日后连续五个会计年度每年将收到的未折现租赁收款额，以及剩余年度将收到的未折现租赁收款额总额。

年 度	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
资产负债表日后第 1 年	10,053,388.73	8,161,190.35
资产负债表日后第 2 年	6,364,899.14	6,978,254.59
资产负债表日后第 3 年	6,268,976.30	5,893,386.30
资产负债表日后第 4 年	6,057,722.62	5,993,737.68
资产负债表日后第 5 年	1,266,868.24	5,841,297.68
资产负债表日后第 6 年		3,308,387.97
剩余年度将收到的未折现租赁收款额总额	30,011,855.03	36,176,254.57

七、研发支出

按费用性质列示

项 目	2025 年 1-9 月	2024 年度
职工薪酬	25,594,369.95	37,189,714.89

项 目	2025 年 1-9 月	2024 年度
物料能源消耗	5,295,643.28	6,882,157.65
折旧摊销费	1,595,943.66	1,728,570.03
测试检验费	349,402.41	705,906.06
其他	1,010,247.78	1,093,514.65
合计	33,845,607.08	47,599,863.28
其中：费用化研发支出	33,845,607.08	47,599,863.28

八、合并范围的变更

1. 非同一控制下企业合并

报告期内未发生的非同一控制下企业合并

2. 同一控制下企业合并

报告期内未发生的同一控制下企业合并

3. 其他原因的合并范围变动

报告期内未发生其他原因的合并范围变动

九、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
长沙深业置业有限公司 （“长沙公司”）	长沙市	长沙市	房地产开发、 销售	100.00		通过设立或投资 等方式取得
新乡市深业地产有限公司 （“新乡公司”）	新乡市	新乡市	房地产开发、 销售	70.00		通过设立或投资 等方式取得
深业置地物业	深圳市	深圳市	物业管理	100.00		通过设立或投资 等方式取得
长沙深业福湘置业有限公司 （“福湘公司”）	长沙市	长沙市	房地产开发、 销售		100.00	通过设立或投资 等方式取得
河南深业地产有限公司 （“郑州公司”）	荥阳市	荥阳市	房地产开发、 销售	100.00		通过设立或投资 等方式取得

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
深圳晶华显示电子股份有限公司	深圳市	深圳市	制造业	100.00		同一控制下企业合并
江西晶华微电子有限公司	赣州市	赣州市	制造业	100.00		同一控制下企业合并
晶华显示电子(香港)有限公司	中国香港	中国香港	贸易	100.00		同一控制下企业合并

十、政府补助

1.涉及政府补助的负债项目

(1) 2025年1-9月

资产负债表列报项目	2024年12月31日余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	2025年9月30日余额	与资产/收益相关
递延收益	3,914,556.41	2,586,475.20		1,303,327.78		5,197,703.83	与资产相关
合计	3,914,556.41	2,586,475.20		1,303,327.78		5,197,703.83	

(2) 2024年度

资产负债表列报项目	2023年12月31日余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	2024年12月31日余额	与资产/收益相关
递延收益	5,694,149.06	292,948.00		2,072,540.65		3,914,556.41	与资产相关
合计	5,694,149.06	292,948.00		2,072,540.65		3,914,556.41	

2.计入当期损益的政府补助

利润表列报项目	2025年1-9月	2024年度	与资产/收益相关
其他收益	1,303,327.78	2,072,540.65	与资产相关
其他收益	10,851,573.01	8,172,396.31	与收益相关
合计	12,154,900.79	10,244,936.96	

十一、与金融工具相关的风险

本公司与金融工具相关的风险源于本公司在经营过程中所确认的各类金融资产和金融负债，包括：信用风险、流动性风险和市场风险。

本公司与金融工具相关的各类风险的管理目标和政策的制度由本公司管理层负责。经营管理层通过职能部门负责日常的风险管理（例如本公司信用管理部对公司发生的赊销业务进行逐笔进行审核）。本公司内部审计部门对公司风险管理的政策和程序的执行情况进行日常监督，并且将有关发现及时报告给本公司审计委员会。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低各类与金融工具相关风险的风险管理政策。

1. 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方未能履行义务从而导致另一方发生财务损失的风险。本公司的信用风险主要产生于货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产、债权投资以及长期应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大的风险敞口等于这些工具的账面金额。

本公司货币资金主要存放于商业银行等金融机构，本公司认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。

对于应收账款和其他应收款等，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

此外，财务担保可能会因为交易对手方违约而产生风险，本集团对财务担保制定了严格的申请和审批要求，综合考虑内外部信用评级等信息，持续监控信用风险敞口、交易对手方信用等级的变化及其他相关信息，确保整体信用风险在可控的范围内。

于 2025 年 9 月 30 日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物和其他信用增级（2024 年 12 月 31 日：无）。

2. 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司统筹负责公司内各子公司的现金管理工作，包括现金盈余的短期投资和筹措贷款以应付预计现金需求。本公司的政策是定期监控短期和长期的流动资

金需求，以及是否符合借款协议的规定，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券。

报告期各期末本公司金融负债到期期限如下：

项目名称	2025年9月30日			
	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上
应付账款	258,438,751.20			
其他应付款	215,815,367.08			
一年内到期的非流动负债	7,995,994.14			
租赁负债		8,278,107.35	2,760,794.52	
合计	482,250,112.42	8,278,107.35	2,760,794.52	

(续上表)

项目名称	2024年12月31日			
	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上
应付账款	274,419,267.64			
其他应付款	218,295,219.41			
一年内到期的非流动负债	7,890,810.37			
租赁负债		8,085,103.56	8,312,212.09	660,948.92
合计	500,605,297.42	8,085,103.56	8,312,212.09	660,948.92

3. 市场风险

(1) 外汇风险

本集团的汇率风险主要来自本公司及下属子公司持有的不以其记账本位币计价的外币资产和负债。

①截至2025年9月30日、2024年12月31日本集团各外币资产负债项目的主要外汇风险敞口如下（出于列报考虑，风险敞口金额以人民币列示，以资产负债表日即期汇率折算）：

项目名称	2025年9月30日							
	美元		港币		日元		突尼斯第纳尔	
	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币
货币资金	13,637,065.34	96,898,167.77	225,571.39	205,942.17			83.10	203.21
应收账款	7,499,198.48	53,285,554.80	2,760.00	2,519.88				

项目名称	2025年9月30日							
	美元		港币		日元		突尼斯第纳尔	
	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币
其他应收款	60.00	426.33						
应付账款	691,882.95	4,916,174.30			10,415,090.00	498,445.38		

(续上表)

项目名称	2024年12月31日							
	美元		港币		日元		突尼斯第纳尔	
	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币	外币	人民币
货币资金	11,066,458.13	79,550,127.62	86,930.49	80,501.11			83.10	187.63
应收账款	7,133,036.94	51,275,122.74	2,760.00	2,555.76				
其他应收款	60.00	431.30						
应付账款	555,275.99	3,991,545.93			15,293,592.00	707,068.64		

本公司密切关注汇率变动对本公司汇率风险的影响。本公司目前并未采取任何措施规避汇率风险。但管理层负责监控汇率风险，并将于需要时考虑对冲重大汇率风险。

②敏感性分析

于2025年9月30日，在其他风险变量不变的情况下，如果当日人民币对于美元升值或贬值10%，那么本公司当年的净利润将减少或增加1,452.68万元。

于2024年12月31日，在其他风险变量不变的情况下，如果当日人民币对于美元升值或贬值10%，那么本公司当年的净利润将减少或增加1,268.34万元。

(2) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

本公司无带息债务，因此无利率风险。

十二、公允价值的披露

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

1. 于 2025 年 9 月 30 日，以公允价值计量的资产和负债的公允价值

项 目	2025 年 9 月 30 日公允价值			
	第一层次公允 价值计量	第二层次公允 价值计量	第三层次公允 价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
1.以公允价值计量且变动计 入当期损益的金融资产				
2. 应收款项融资			4,341,533.22	4,341,533.22
持续以公允价值计量的资产 总额			4,341,533.22	4,341,533.22

2. 于 2024 年 12 月 31 日，以公允价值计量的资产和负债的公允价值

项 目	2024 年 12 月 31 日公允价值			
	第一层次公允 价值计量	第二层次公允 价值计量	第三层次公允 价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
1.以公允价值计量且变动计 入当期损益的金融资产				
2. 应收款项融资			9,395,728.14	9,395,728.14
持续以公允价值计量的资产 总额			9,395,728.14	9,395,728.14

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折扣等。

十三、关联方及关联交易

关联方的认定标准：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
沙河集团	深圳市	房地产开发和经营、物业租赁、药品销售、医疗服务	350,000,000.00	34.02	34.02

本公司的最终控制方为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

2. 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注九、在其他主体中的权益

3. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳市鹏基物业经营有限公司	受同一控股股东控制的企业
深业托育(深圳)有限公司	受同一控股股东控制的企业
深业物业运营集团股份有限公司(“物业集团”)	受同一控股股东控制的企业
深业智慧科技(深圳)有限公司(“深业智慧科技”)	受同一控股股东控制的企业
深圳市农科培训中心(“农科培训”)	受同一控股股东控制的企业
深业鹏基(集团)有限公司	受同一控股股东控制的企业
深圳市瑞晋投资有限公司	子公司之少数股东

4. 关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品、接受劳务情况

关联方	关联交易内容	2025年1-9月发生额	2024年度发生额
深业智慧科技	接受信息技术服务	13,475.50	88,882.98
物业集团	接受物业管理服务	994,549.32	546,641.24
农科培训	接受教育培训服务		5,601.55

出售商品、提供劳务情况

关联方	关联交易内容	2025年1-9月发生额	2024年度发生额
沙河集团	提供物业管理服务	759,081.87	1,012,109.16
其他	提供房屋租赁服务	59,660.95	214,167.56

(2) 关联租赁情况

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	2025年1-9月				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
深圳市鹏基物业经营有限公司	房屋及建筑物			3,142,125.00	387,027.97	
沙河集团	房屋及建筑物			3,365,172.00	285,024.71	

(续上表)

出租方名称	租赁资产种类	2024年度				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
深圳市鹏基物业经营有限公司	房屋及建筑物			4,189,500.00	661,399.92	
沙河集团	房屋及建筑物			5,285,039.78	64,566.37	

(3) 关键管理人员报酬

项目	2025年1-9月发生额	2024年度发生额
关键管理人员报酬	6,448,664.21	10,352,050.64

5. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	2025年9月30日		2024年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
	沙河集团	880,839.62		880,839.62	

(2) 应付项目

项目名称	关联方	2025年9月30日	2024年12月31日
应付账款			
	深业智慧科技		42,977.36
其他应付款			
	深业托育（深圳）有限公司	16,036.00	16,036.00
应付股利			
	深业鹏基（集团）有限公司	39,200,000.00	
	深圳市瑞晋投资有限公司	16,800,000.00	

十四、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

(1) 房地产开发项目支出承诺事项

项目名称	2025年1-9月	2024年度
已签订的正在或准备履行的建安合同	29,212,643.17	20,367,034.67

2. 或有事项

在本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保期间内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致本集团因承担连带责任保证担保而为购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。于2025年9月30日，本公司承担阶段性担保金额为人民币197,940,379.36元。在这种情况下，本集团可以根据相关购房合同的约定，通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此，本集团认为相关的信用风险较低。

截至2025年9月30日，本公司无其他需要披露的或有事项。

十五、资产负债表日后事项

2024年12月24日，深业集团有限公司第八届董事会第一百七十七次会议决议，同意晶华电子公司投资255万美元设立晶华越南公司。2025年12月24日，公司完成了越南全资子公司的设立登记，并取得当地主管部门签发的注册登记证明文件，注册资本21,000,000,000.00越南盾。

截至本财务报告报出日，除上述事项外，本集团无需要披露的其他重大资产负债表日后事项。

十六、其他重要事项

截至 2025 年 9 月 30 日，本公司无需要披露的其他重要事项。

十七、补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

项 目	2025 年 1-9 月	2024 年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-33,897.89	26,237.44
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	10,838,413.00	8,151,046.61
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		

项 目	2025 年 1-9 月	2024 年度
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-62,924.50	-168,452.14
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
非经常性损益总额	10,741,590.61	8,008,831.91
减：非经常性损益的所得税影响数	1,609,116.64	1,298,242.50
非经常性损益净额	9,132,473.97	6,710,589.41
减：归属于少数股东的非经常性损益净额	2,736,889.57	2,006,307.83
归属于公司普通股股东的非经常性损益净额	6,395,584.40	4,704,281.57

公司名称：沙河实业股份有限公司

日期：2026 年 2 月 5 日





营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码

911101020854927874



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 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 刘维、肖厚友

出资额 8700.5 万元

成立日期 2013 年 12 月 10 日

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢 10 层 1001-1 至 1001-26

经营范围

一般项目：税务服务；企业管理咨询；软件开发；信息系统集成服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（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）许可项目：代理记账；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（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。）

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用



登记机关

2026 年 01 月 08 日



会计师事务所 执业证书



名称：容城会计师事务所(特殊普通合伙)
 首席合伙人：刘维
 主任会计师：
 经营场所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢1001-1至1001-26
 组织形式：特殊普通合伙
 执业证书编号：11010032
 批准执业文号：京财会许可[2013]0067号
 批准执业日期：2013年10月25日

容城会计师事务所(特殊普通合伙)
 业务报告附件专用



证书序号：0022698

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

2025年3月24日

中华人民共和国财政部制



姓名 张先发
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1987-06-16
Date of birth
工作单位 容诚会计师事务所
Working unit (特殊普通合伙) 广东横琴分所
身份证号码 430581198706160551
Identity card No.



容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用



张先发 110101310113

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: 110101310113
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013 年 02 月 28 日
Date of Issuance /y /m /d

2024年6月换发



姓名 马艳波
 Full name _____
 性别 女
 Sex _____
 出生日期 1984-01-12
 Date of birth _____
 工作单位 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所
 Working unit _____
 身份证号码 430524198401123664
 Identity card No. _____

证书编号: 110101301221
 No. of Certificate
 批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2017 年 06 月 05 日
 Date of Issuance

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

2019年 11 月 30 日

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

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

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

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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

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

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

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

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



马艳波
 2019 年 04 月 28 日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



马艳波
 110101301221
 深圳市注册会计师协会
 2019 年 04 月 28 日



姓名 韦云飞
Full name 韦云飞
性别 男
Sex 男
出生日期 1996-12-01
Date of birth 1996-12-01
工作单位 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所
Working unit 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所
身份证号码 341221199612013551
Identity card No. 341221199612013551



证书编号: 110100321002
No. of Certificate 110100321002
批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs 深圳市注册会计师协会
发证日期: 2022年08月09日
Date of Issuance 2022年08月09日

110100321002
深圳市注册会计师协会



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本打
This
this

年
after