

报备防伪码：

报备防伪号：7CBB869DD0790872

报告文号：华兴所〔2020〕审字JX-001号

报告日期：2020年04月25日

报备时间：2020年04月27日 16:16:16

签字注册会计师：林辉，彭秋萍

# 赣州市南康区城市建设发展集团有限公司

## 审计报告



事务所名称：华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：0591-87858259

传 真：0591-87842345

通信地址：福州市湖东路152号中山大厦B座7-9层

---

如对上述报备资料有疑问的，请与福建省注册会计师协会联系  
会计师事务所对以上数据的真实性负法律责任

防伪查询：<http://ywbb.fjicpa.org.cn/index.aspx>

注协电话：0591-87097005



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

## 审 计 报 告

华兴所(2020)审字JX-001号

赣州市南康区城市建设发展集团有限公司:

### 一、 审计意见

我们审计了赣州市南康区城市建设发展集团有限公司(以下简称南康城发公司)财务报表,包括2019年12月31日的合并及母公司资产负债表,2019年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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,公允反映了南康城发公司2019年12月31日的合并及母公司财务状况以及2019年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于南康城发公司,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

南康城发公司管理层(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,管理层负责评估南康城发公司的持续经营能力,披



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

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南康城发公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督南康城发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,就可能导致对南康城发公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或



# 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

## HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址:福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼  
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574  
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354  
邮政编码(Postcode): 350003

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南康城发公司不能持续经营。

(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) 就南康城发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。

华兴会计师事务所  
(特殊普通合伙)



中国福州市

中国注册会计师:

 林辉

中国注册会计师:

 彭秋萍  
361200090024

二〇二〇年四月二十五日





# 合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位：赣州市南康区城市建设发展集团有限公司

金额单位：元

项 目	行次	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>	1		
货币资金	2	1,309,781,449.97	2,888,413,607.64
△结算备付金	3		
△拆出资金	4		
☆交易性金融资产	5		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6		
衍生金融资产	7		
应收票据	8		
应收账款	9	115,058,153.59	13,505,732.53
☆应收款项融资	10		
预付款项	11	2,572,903,691.14	2,259,517,685.45
△应收保费	12		
△应收分保账款	13		
△应收分保合同准备金	14		
其他应收款	15	5,446,524,765.96	5,012,365,923.51
△买入返售金融资产	16		
存货	17	13,590,911,909.69	13,369,392,580.66
其中：原材料	18		
库存商品（产成品）	19		
☆合同资产	20		
持有待售资产	21		
一年内到期的非流动资产	22	12,456,795.97	
其他流动资产	23	375,177,941.40	266,947,385.52
<b>流动资产合计</b>	24	23,422,814,707.72	23,810,142,915.31
<b>非流动资产：</b>	25		
△发放贷款和垫款	26		
☆债权投资	27		
可供出售金融资产	28	921,962,115.08	833,605,240.08
☆其他债权投资	29		
持有至到期投资	30		
长期应收款	31	292,801,428.69	489,950,000.00
长期股权投资	32	340,158,492.26	218,953,416.38
☆其他权益工具投资	33		
☆其他非流动金融资产	34		
投资性房地产	35	2,516,763,170.42	163,260,596.92
固定资产	36	886,314,735.99	907,814,909.62
在建工程	37		
生产性生物资产	38		
油气资产	39		
☆使用权资产	40		
无形资产	41	1,365,949.50	1,447,737.26
开发支出	42		
商誉	43		
长期待摊费用	44	11,225,656.05	10,608,066.04
递延所得税资产	45	5,788,207.33	2,980,665.80
其他非流动资产	46	343,375,270.18	
其中：特准储备物资	47		
<b>非流动资产合计</b>	48	5,319,755,025.50	2,628,620,632.10
<b>资产总计</b>	73	28,742,569,733.22	26,438,763,547.41

注：表中带\*科目为合并报表专用；加△楷体项目为金融类企业专用；带#为外商投资企业专用；加☆为执行新收入/新金融工具/新租赁准则企业适用。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 合并资产负债表(续)

2019年12月31日

编制单位: 赣州市南康区城市建设发展集团有限公司

金额单位: 元

项 目	行次	期末余额	期初余额
<b>流动负债:</b>	74		
短期借款	75	277,000,000.00	125,000,000.00
△向中央银行借款	76		
△拆入资金	77		
☆交易性金融负债	78		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	79		
衍生金融负债	80		
应付票据	81		
应付账款	82	116,702,393.11	260,719,321.72
预收款项	83	675,076,390.07	210,694,886.07
☆合同负债	84		
△卖出回购金融资产款	85		
△吸收存款及同业存放	86		
△代理买卖证券款	87		
△代理承销证券款	88		
应付职工薪酬	89	5,092,726.91	3,737,806.96
其中: 应付工资	90	4,722,584.79	3,118,596.65
应付福利费	91	16,800.00	498.26
#其中: 职工奖励及福利基金	92		
应交税费	93	277,277,343.94	214,226,409.15
其中: 应交税金	94	275,128,872.22	213,626,845.41
其他应付款	95	2,316,802,638.91	1,672,125,522.49
△应付手续费及佣金	96		
△应付分保账款	97		
持有待售负债	98		
一年内到期的非流动负债	99	2,269,701,431.99	1,062,748,005.37
其他流动负债	100		
<b>流动负债合计</b>	<b>101</b>	<b>5,937,652,924.93</b>	<b>3,549,251,951.76</b>
<b>非流动负债:</b>	102		
△保险合同准备金	103		
长期借款	104	7,445,900,000.00	7,050,270,000.00
应付债券	105	763,901,870.65	1,517,501,825.16
其中: 优先股	106		
永续债	107		
☆租赁负债	108		
长期应付款	109	2,472,442,422.47	2,352,971,925.75
长期应付职工薪酬	110		
预计负债	111		
递延收益	112	14,226,139.53	
递延所得税负债	113		
其他非流动负债	114		
其中: 特准储备基金	115		
<b>非流动负债合计</b>	<b>116</b>	<b>10,696,470,432.65</b>	<b>10,920,743,750.91</b>
<b>负 债 合 计</b>	<b>117</b>	<b>16,634,123,357.58</b>	<b>14,469,995,702.67</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>	118		
实收资本(或股本)	119	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
国有资本	120	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其中: 国有法人资本	121	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
集体资本	122		
民营资本	123		
外商资本	124		
#减: 已归还投资	125		
实收资本(或股本)净额	126	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具	127		
其中: 优先股	128		
永续债	129		
资本公积	130	9,978,138,305.65	9,978,138,305.65
减: 库存股	131		
其他综合收益	132		
其中: 外币报表折算差额	133		
专项储备	134		
盈余公积	135	86,337,477.46	73,628,505.84
其中: 法定公积金	136	86,337,477.46	73,628,505.84
任意公积金	137		
#储备基金	138		
#企业发展基金	139		
#利润归还投资	140		
△一般风险准备	141		
未分配利润	142	987,811,564.62	866,359,400.56
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	143	12,052,287,347.73	11,918,126,212.05
★少数股东权益	144	56,159,027.91	50,641,632.69
<b>所有者权益(或股东权益)合计</b>	<b>145</b>	<b>12,108,446,375.64</b>	<b>11,968,767,844.74</b>
<b>负债和所有者权益(或股东权益)总计</b>	<b>146</b>	<b>28,742,569,733.22</b>	<b>26,438,763,547.41</b>

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

2019年度

编制单位：赣州市南康区城市建发/发展集团有限公司

项	行次	本期金额	上期金额	项	目	行次	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1	851,370,528.77	792,670,409.06	减：营业外支出		37	1,325,042.57	3,114,953.86
其中：营业收入	2	851,370,528.77	792,670,409.06	四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		38	202,100,778.70	204,492,745.94
△利息收入	3			减：所得税费用		39	60,917,482.20	58,733,100.00
△已赚保费	4			五、净利润（净亏损以“-”号填列）		40	141,183,296.50	145,759,645.94
△手续费及佣金收入	5			（一）按所有权归属分类：		41		
二、营业总成本	6	641,274,944.71	586,559,478.14	归属于母公司所有者的净利润		42	134,161,135.68	147,039,064.08
其中：营业成本	7	552,599,429.90	516,524,084.60	*少数股东损益		43	7,022,160.82	-1,279,418.14
△利息支出	8			（二）按经营持续性分类：		44		
△手续费及佣金支出	9			持续经营净利润		45	141,183,296.50	145,759,645.94
△退保金	10			终止经营净利润		46		
△赔付支出净额	11			六、其他综合收益的税后净额		47		
△提取保险责任准备金净额	12			归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		48		
△保单红利支出	13			（一）不能重分类进损益的其他综合收益		49		
△分保费用	14			1.重新计量设定受益计划变动额		50		
税金及附加	15	8,834,483.65	5,066,573.41	2.权益法下不能转损益的其他综合收益		51		
销售费用	16	6,071,054.81	5,162,296.68	☆3.其他权益工具投资公允价值变动		52		
管理费用	17	69,031,480.68	55,520,411.12	☆4.企业自身信用风险公允价值变动		53		
研发费用	18			5.其他		54		
财务费用	19	4,738,495.67	4,286,112.33	（二）将重分类进损益的其他综合收益		55		
其中：利息费用	20	10,994,232.71	10,151,438.23	1.权益法下可转损益的其他综合收益		56		
利息收入	21	6,351,039.81	5,991,968.67	☆2.其他债权投资公允价值变动		57		
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	22			3.可供出售金融资产公允价值变动损益		58		
其他	23			☆4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		59		
加：其他收益	24	143,860.47		5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		60		
投资收益（损失以“-”号填列）	25	-3,460,039.61	4,863,792.14	☆6.其他债权投资信用减值准备		61		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26			7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		62		
☆以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	27			8.外币财务报表折算差额		63		
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	28			9.其他		64		
☆净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	29			*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		65		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	30			七、综合收益总额		66	141,183,296.50	145,759,645.94
☆信用减值损失（损失以“-”号填列）	31			归属于母公司所有者的综合收益总额		67	134,161,135.68	147,039,064.08
资产减值损失（损失以“-”号填列）	32	-5,979,226.91	-4,074,954.80	*归属于少数股东的综合收益总额		68	7,022,160.82	-1,279,418.14
资产处置收益（损失以“-”号填列）	33			八、每股收益：		69		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	34	200,800,178.01	206,899,768.26	基本每股收益		70		
加：营业外收入	35	2,625,643.26	707,931.54	稀释每股收益		71		
其中：政府补助	36					72		

注：表中\*科目为合并报表项目，加△为执行新收入/新金融/新租赁工具准则企业适用。

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

2019年度

金额单位：元

项	行次	本期金额	上期金额	项	目	行次	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>								
销售商品、提供劳务收到的现金	1			取得投资收益收到的现金		31	4,449,250.00	
△客户存款和同业存放款项净增加额	2	1,302,133,427.01	852,720,186.38	处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		32		
△向中央银行借款净增加额	3			处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		33		
△向其他金融机构拆入资金净增加额	4			收到其他与投资活动有关的现金		34		
△收到原保险合同保费取得的现金	5			<b>投资活动现金流入小计</b>		35	258,999,250.00	4,000,000.00
△收到再保业务现金净额	6			购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		36	13,344,454.46	2,554,154.40
△保户储金及投资款净增加额	7			投资支付的现金		37	221,512,770.00	370,686,875.00
△收到利息、手续费及佣金的现金	8			△质押贷款净增加额		38		
△拆入资金净增加额	9			取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		39		
△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	10			支付其他与投资活动有关的现金		40		
△拆入资金净增加额	11			<b>投资活动现金流出小计</b>		41	234,857,224.46	373,241,029.40
△回购业务资金净增加额	12			<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		42	24,142,025.54	-369,241,029.40
△代理买卖证券收到的现金净额	13			<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		43		
收到的税费返还	14			吸收投资收到的现金		44		39,600,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	15	10,867,564,349.46	4,907,033,608.87	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		45		
<b>经营活动现金流入小计</b>	16	12,169,697,776.47	5,759,753,795.25	取得借款收到的现金		46	3,096,250,000.00	4,772,500,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金	17	3,214,047,904.43	6,022,196,430.93	△发行债券收到的现金		47	337,251,220.78	525,067,433.23
△客户贷款及垫款净增加额	18			收到其他与筹资活动有关的现金		48	16,980,000.00	2,737,075,000.00
△存放中央银行和同业款项净增加额	19			<b>筹资活动现金流入小计</b>		49	3,450,481,220.78	8,074,242,433.23
△支付原保险合同赔付款项的现金	20			偿还债务支付的现金		50	2,360,526,263.89	1,948,727,435.21
△拆出资金净增加额	21			分配股利、利润或偿付利息支付的现金		51	510,516,496.17	697,923,632.93
△支付利息、手续费及佣金的现金	22			其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		52		
△支付保单红利的现金	23			支付其他与筹资活动有关的现金		53	17,286,037.74	155,562.00
支付给职工及为职工支付的现金	24	62,387,617.01	46,905,830.61	<b>筹资活动现金流出小计</b>		54	2,888,328,797.80	2,646,806,630.14
支付的各项税费	25	158,372,880.04	132,333,472.43	<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		55	562,152,422.98	5,427,435,803.09
支付其他与经营活动有关的现金	26	10,757,970,664.04	4,652,716,987.98	<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		56		
<b>经营活动现金流出小计</b>	27	14,192,779,065.52	10,854,152,721.95	<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		57	-1,436,786,840.53	-36,204,153.01
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	28	-2,023,081,289.05	-5,094,398,926.70	加：期初现金及现金等价物余额		58	2,297,420,233.93	2,333,624,386.94
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	29			<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		59	860,633,393.40	2,297,420,233.93
收回投资收到的现金	30	254,550,000.00	4,000,000.00			60		

注：加△借入款项及专项用途借款专用。

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

2019年度

金额单位：元

项目	本年金额													所有者权益合计		
	归属母公司所有者权益															
	行次	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					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
一、上年年末余额																
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年年初余额																
三、本年增减变动金额（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.所有者投入资本																
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																
2.提取盈余公积																
3.提取应付股利																
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、本年年末余额																

注：1. 盈余公积弥补亏损是指企业计提的盈余公积用于弥补以前年度亏损。2. 其他综合收益结转留存收益是指企业计提的其他综合收益结转留存收益。

法定代表人：吴开印

主要会计工作负责人：吴开印

主要会计工作负责人：吴开印

会计机构负责人：吴开印





# 合并所有者权益变动表 (续)

2018年度

金额单位: 元

项目	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计			少数股东权益
		优先股	永续债	其他										
行次	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	
一、上年年末余额	1,000,000,000.00	-	-	-	4,910,896,963.15	-	-	-	60,394,424.14	-	6,707,093,834.17	12,321,050.83	30	
加: 会计政策变更														
前期差错更正					111,320,822.50									
其他														
二、本年初余额	1,000,000,000.00	-	-	-	5,022,217,805.65	-	-	-	60,394,424.14	-	6,818,466,647.97	12,321,050.83	30	
三、本增减变动金额(减少以“-”号填列)					4,955,920,500.00				13,234,081.70		5,102,959,564.08	38,320,581.86		
(一) 综合收益总额					4,955,920,500.00				13,234,081.70		5,102,959,564.08	38,320,581.86		
(二) 所有者投入和减少资本														
1. 所有者投入资本					4,955,920,500.00						147,039,064.08	-1,279,418.14		
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					4,712,967,000.00						4,955,920,500.00	39,600,000.00		
4. 其他											4,712,967,000.00	39,600,000.00		
(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														
其中: 法定公积金														
任意公积金														
2. 盈余公积														
3. 提取一般风险准备														
4. 对所有者(或股东)的分配														
其中: 法定公积金														
任意公积金														
5. 企业发放现金股利或利润														
6. 提取一般风险准备														
7. 对所有者(或股东)的分配														
8. 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、本年年末余额	1,000,000,000.00	-	-	-	9,978,138,305.65	-	-	-	73,628,505.84	-	11,916,126,212.05	50,641,632.69	30	

注: 1. 加: 外币报表折算差额; 2. 加: 外币报表折算差额; 3. 加: 外币报表折算差额

法定代表人:

注册会计师:

会计师事务所:





# 母 公 司 资 产 负 债 表

编制单位: 赣州市南康区城市建设发展集团有限公司

2019年12月31日

金额单位: 元

项 目	行次	期末余额	期初余额
<b>流动资产:</b>	1		
货币资金	2	371,216,427.56	1,030,159,387.32
△结算备付金	3		
△拆出资金	4		
☆交易性金融资产	5		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6		
衍生金融资产	7		
应收票据	8		
应收账款	9	6,932,904.02	3,705,309.88
☆应收款项融资	10		
预付款项	11	1,744,498,537.67	1,467,444,644.45
△应收保费	12		
△应收分保账款	13		
△应收分保合同准备金	14		
其他应收款	15	6,715,723,286.32	7,220,697,445.11
△买入返售金融资产	16		
存货	17	6,599,331,790.96	5,712,576,078.83
其中: 原材料	18		
库存商品(产成品)	19		
☆合同资产	20		
持有待售资产	21		
一年内到期的非流动资产	22		
其他流动资产	23	181,910,813.55	111,610,295.77
<b>流动资产合计</b>	24	<b>15,619,613,760.08</b>	<b>15,546,193,161.36</b>
<b>非流动资产:</b>	25		
△发放贷款和垫款	26		
☆债权投资	27		
可供出售金融资产	28	626,270,820.86	563,382,834.75
☆其他债权投资	29		
持有至到期投资	30		
长期应收款	31	273,450,000.00	979,950,000.00
长期股权投资	32	1,371,019,293.47	1,296,228,991.51
☆其他权益工具投资	33		
☆其他非流动金融资产	34		
投资性房地产	35		
固定资产	36	405,583,292.50	418,493,979.12
在建工程	37		
生产性生物资产	38		
油气资产	39		
☆使用权资产	40		
无形资产	41		
开发支出	42		
商誉	43		
长期待摊费用	44		1,593,860.03
递延所得税资产	45	1,023,816.95	454,554.89
其他非流动资产	46	58,899,093.66	
其中: 特准储备物资	47		
<b>非流动资产合计</b>	48	<b>2,736,246,317.44</b>	<b>3,260,104,220.30</b>
<b>资产总计</b>	73	<b>18,355,860,077.52</b>	<b>18,806,297,381.66</b>

注: 表中带\*科目为合并会计报表专用; 加△楷体项目为金融类企业专用; 带#为外商投资企业专用; 加☆为执行新收入/新金融工具/新租赁准则企业适用。

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





# 宁波市建设发展集团有限公司 资产负债表(续)

2019年12月31日

编制单位: 宁波市建设发展集团有限公司

金额单位: 元

项目	行次	期末余额	期初余额
<b>流动负债:</b>	74		
短期借款	75	125,000,000.00	125,000,000.00
△向中央银行借款	76		
△拆入资金	77		
☆交易性金融负债	78		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	79		
衍生金融负债	80		
应付票据	81		
应付账款	82	14,407,844.78	17,728,977.37
预收款项	83	573,228,299.42	178,146,809.94
☆合同负债	84		
△卖出回购金融资产款	85		
△吸收存款及同业存放	86		
△代理买卖证券款	87		
△代理承销证券款	88		
应付职工薪酬	89	1,092,944.96	710,685.21
其中: 应付工资	90	975,423.00	708,650.02
应付福利费	91		
#其中: 职工奖励及福利基金	92		
应交税费	93	229,880,892.47	179,753,487.63
其中: 应交税金	94	228,034,834.00	179,360,792.89
其他应付款	95	4,426,142,504.32	4,333,516,012.41
△应付手续费及佣金	96		
△应付分保账款	97		
持有待售负债	98		
一年内到期的非流动负债	99	531,582,241.32	420,469,981.82
其他流动负债	100		
<b>流动负债合计</b>	101	5,901,334,727.27	5,255,325,954.38
<b>非流动负债:</b>	102		
△保险合同准备金	103		
长期借款	104	550,000,000.00	600,000,000.00
应付债券	105	763,901,870.65	1,517,501,825.16
其中: 优先股	106		
永续债	107		
☆租赁负债	108		
长期应付款	109	1,469,789,110.63	1,889,724,949.30
长期应付职工薪酬	110		
预计负债	111		
递延收益	112		
递延所得税负债	113		
其他非流动负债	114		
其中: 特准储备基金	115		
<b>非流动负债合计</b>	116	2,783,690,981.28	4,007,226,774.46
<b>负债合计</b>	117	8,685,025,708.55	9,262,552,728.84
<b>所有者权益(或股东权益):</b>	118		
实收资本(或股本)	119	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
国有资本	120	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其中: 国有法人资本	121	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
集体资本	122		
民营资本	123		
外商资本	124		
#减: 已归还投资	125		
实收资本(或股本)净额	126	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具	127		
其中: 优先股	128		
永续债	129		
资本公积	130	7,812,282,334.68	7,812,282,334.68
减: 库存股	131		
其他综合收益	132		
其中: 外币报表折算差额	133		
专项储备	134		
盈余公积	135	86,337,477.46	73,628,505.84
其中: 法定公积金	136	86,337,477.46	73,628,505.84
任意公积金	137		
#储备基金	138		
#企业发展基金	139		
#利润归还投资	140		
△一般风险准备	141		
未分配利润	142	772,214,556.83	657,833,812.30
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	143	9,670,834,368.97	9,543,744,652.82
*少数股东权益	144		
<b>所有者权益(或股东权益)合计</b>	145	9,670,834,368.97	9,543,744,652.82
<b>负债和所有者权益(或股东权益)总计</b>	146	18,355,860,077.52	18,806,297,381.66

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

2019年度

行次	本期金额	上期金额	项 目	行次	本期金额	上期金额
1	710,618,141.88	601,822,152.50	一、营业总收入	37	969,523.88	2,920,800.13
2	710,618,141.88	601,822,152.50	其中：营业收入	38	170,876,187.54	182,772,022.13
3			△利息收入	39	43,786,471.39	50,431,205.12
4			△手续费及佣金收入	40	127,089,716.15	132,340,817.01
5			△手续费及佣金收入	41		
6	538,410,121.24	419,899,570.22	二、营业总成本	42	127,089,716.15	132,340,817.01
7	494,834,091.12	385,561,867.78	其中：营业成本	43		
8			△利息支出	44		
9			△手续费及佣金支出	45	127,089,716.15	132,340,817.01
10			△手续费及佣金支出	46		
11			△折旧及摊销	47		
12			△资产减值损失	48		
13			△公允价值变动收益	49		
14			△其他收益	50		
15	7,508,481.57	2,531,665.45	税金及附加	51		
16	4,562,445.35	3,780,634.99	销售费用	52		
17	35,755,270.88	29,773,559.97	管理费用	53		
18			研发费用	54		
19	-4,250,167.68	-1,748,157.97	财务费用	55		
20			其中：利息费用	56		
21	4,291,944.22	1,777,906.76	利息收入	57		
22			汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	58		
23			其他	59		
24			加：其他收益	60		
25	-178,448.04	-281,008.49	投资收益(损失以“-”号填列)	61		
26			其中：对联营企业和合营企业的投资收益	62		
27			△公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	63		
28			△汇兑收益(损失以“-”号填列)	64		
29			△净敞口套期收益(损失以“-”号填列)	65		
30			公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	66	127,089,716.15	132,340,817.01
31			△信用减值损失(损失以“-”号填列)	67	127,089,716.15	132,340,817.01
32			资产减值损失(损失以“-”号填列)	68		
33			资产处置收益(损失以“-”号填列)	69		
34	169,752,524.37	185,057,629.36	三、营业利润(亏损以“-”号填列)	70		
35	2,093,187.05	635,192.90	加：营业外收入	71		
36	59,600.00	112,100.00	其中：政府补助	72		
			四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)			
			减：所得税费用			
			五、净利润(净亏损以“-”号填列)			
			(一) 按所有权归属分类：			
			归属于母公司所有者的净利润			
			少数股东损益			
			(二) 按经营持续性分类：			
			持续经营净利润			
			终止经营净利润			
			六、其他综合收益的税后净额			
			归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
			(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
			1. 重新计量设定受益计划变动额			
			2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
			3. 其他权益工具投资公允价值变动			
			4. 企业自身信用风险公允价值变动			
			5. 其他			
			(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
			1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
			2. 其他债权投资公允价值变动			
			3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
			4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
			5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
			6. 其他债权投资信用减值准备			
			7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
			8. 外币财务报表折算差额			
			9. 其他			
			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			
			归属于母公司所有者的综合收益总额			
			归属于少数股东的综合收益总额			
			八、每股收益：			
			基本每股收益			
			稀释每股收益			

金额单位：元

编制单位：赣州市康发建设发展集团有限公司



会计机构负责人：



主管会计工作负责人：

注：表中带\*科目为合并报表项目；加△为执行新收入/新金融/新租赁工具准则企业适用；加△为执行新收入/新金融/新租赁工具准则企业适用。

法定代表人：



# 母公司现金流量表

2019年度

编制单位：赣州市南康区建设发展集团有限公司		上期金额		本期金额		上期金额		本期金额		行次		项目		行次		本期金额		上期金额	
金额单位：元																			
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		1				1				31			取得投资收益收到的现金			3,091,250.00			
销售商品、提供劳务收到的现金		2	1,142,649,014.06	660,665,995.28		2	1,142,649,014.06	660,665,995.28		32			处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额						
△客户存款和同业存放款项净增加额		3				3				33			处置子公司及其他营业单位收到的现金净额						
△向中央银行借款净增加额		4				4				34			收到其他与投资活动有关的现金						
△向其他金融机构拆入资金净增加额		5				5				35			<b>投资活动现金流入小计</b>			227,591,250.00			4,000,000.00
△收到原保险合同赔款取得的现金		6				6				36			购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			3,312,445.31			667,634.81
△收到再保业务现金净额		7				7				37			投资支付的现金			128,947,986.11			185,887,986.11
△保户储金及投资款净增加额		8				8				38			△质押贷款净增加额						
△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		9				9				39			取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			20,000,000.00			40,000,000.00
△收取利息、手续费及佣金的现金		10				10				40			支付其他与投资活动有关的现金						
△拆入资金净增加额		11				11				41			<b>投资活动现金流出小计</b>			152,260,431.42			226,555,620.92
△回购业务资金净增加额		12				12				42			<b>投资活动产生的现金流量净额</b>			75,330,818.58			-222,555,620.92
△代理买卖证券收到的现金净额		13				13				43			<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>						
收到的税费返还		14				14				44			吸收投资收到的现金						
收到其他与经营活动有关的现金		15	5,705,920,752.87	2,413,099.66		15	5,705,920,752.87	2,413,099.66		45			其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金						
<b>经营活动现金流入小计</b>		16	6,848,569,766.93	663,079,094.94		16	6,848,569,766.93	663,079,094.94		46			取得借款收到的现金			48,750,000.00			522,500,000.00
购买商品、接受劳务支付的现金		17	1,517,958,939.37	2,268,260,173.29		17	1,517,958,939.37	2,268,260,173.29		47			△发行债券收到的现金			337,351,220.78			525,067,433.23
△客户贷款及垫款净增加额		18				18				48			收到其他与筹资活动有关的现金						2,512,975,000.00
△存放中央银行和同业款项净增加额		19				19				49			<b>筹资活动现金流入小计</b>			386,001,220.78			3,560,542,433.23
△支付原保险合同赔付款项的现金		20				20				50			偿还债务支付的现金			1,255,671,603.95			598,227,435.21
△拆出资金净增加额		21				21				51			分配股利、利润或偿付利息支付的现金			211,457,815.36			553,659,392.61
△支付利息、手续费及佣金的现金		22				22				52			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		23				23				53			支付其他与筹资活动有关的现金			566,037.74			155,562.00
支付给职工及为职工支付的现金		24	15,298,825.22	13,838,626.04		24	15,298,825.22	13,838,626.04		54			<b>筹资活动现金流出小计</b>			1,467,695,457.05			1,152,042,389.82
支付的各项税费		25	36,665,545.14	120,349,637.23		25	36,665,545.14	120,349,637.23		55			<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>			-1,081,694,236.27			2,408,500,043.41
支付其他与经营活动有关的现金		26	4,840,694,014.45	28,176,788.58		26	4,840,694,014.45	28,176,788.58		56			<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>						
<b>经营活动现金流出小计</b>		27	6,410,617,324.18	2,430,625,225.14		27	6,410,617,324.18	2,430,625,225.14		57			<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			-568,410,974.94			418,398,292.29
收到其他与经营活动有关的现金		28	437,952,442.75	-1,767,546,130.20		28	437,952,442.75	-1,767,546,130.20		58			加：期初现金及现金等价物余额			939,627,402.50			521,229,110.21
<b>投资活动产生的现金流量：</b>		29				29				59			<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			371,216,427.56			939,627,402.50
收回投资收到的现金		30	224,500,000.00	4,000,000.00		30	224,500,000.00	4,000,000.00		60									



金融机构负责人：



主管会计工作负责人：



法定代表人：

注：加△项目为金融企业专用。



# 母公司所有者权益变动表

2010年度

金额单位：元

行次	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	△未分配利润				
	1	2	3	4									5	6
一、上年年末余额	1,000,000,000.00				7,812,282,334.66				73,826,505.84	657,833,812.30	11	13	14	9,543,744,652.82
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年年初余额	1,000,000,000.00				7,812,282,334.66				73,826,505.84	657,833,812.30	11	13	14	9,543,744,652.82
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)									12,706,971.62	114,386,744.53				127,089,716.15
(一)综合收益总额										127,089,716.15				127,089,716.15
(二)所有者投入和减少资本														
1.所有者投入资本														
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：法定盈余公积														
任意盈余公积														
专项储备														
盈余公积														
未分配利润														
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.盈余公积弥补亏损														
4.投资收益冲减留存收益														
☆5.其他综合收益结转留存收益														
6.其他														
四、本年年末余额	1,000,000,000.00				7,812,282,334.66				86,533,477.46	772,214,556.83				9,670,834,868.97



编制单位：神州新城区建设开发有限公司



会计机构负责人



主管会计工作负责人



法定代表人

注：如本报告涉及外币报表折算，加上方执行新金融工具准则企业适用。



# 赣州市南康区城市建设发展集团有限公司

## 财务报表附注

2019 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

### 一、企业的基本情况

#### (一)企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

名称: 赣州市南康区城市建设发展集团有限公司

地址: 江西省赣州市南康区东山街道陈赞贤大道与赣南大道交界处金融中心 2#楼

法定代表人: 吴云

注册资本: 100,000 万元

实收资本: 100,000 万元

企业类型: 有限责任公司(国有控股)

统一社会信用代码: 91360782584047899K

营业期限: 2011 年 11 月 17 日起至长期。

历史沿革: 赣州市南康区城市建设发展集团有限公司(以下简称“本公司”或“公司”), 原名南康市城市建设发展有限责任公司, 成立于 2011 年 11 月 17 日, 系南康市国有资产监督管理委员会(现赣州市南康区国有资产监督管理委员会)和南康市土地收购储备中心(现赣州市南康区土地收购储备中心)投资的国有控股公司, 经赣州市工商行政管理局批准成立, 营业执照号为 360782110000931, 注册资本为 100,000 万元, 由全体股东分两期缴足。首次出资的出资额为人民币 50,292.27 万元, 其中南康市土地收购储备中心认缴人民币 4,304.40 万元, 占注册资本的 4.3044%, 出资方式为无形资产(土地使用权)4,304.40 万元;南康市国有资产监督管理委员会认缴人民币 45,987.87 万元, 占注册资本 45.9879%, 出资方式为货币 5,000.00 万元, 实物(房屋)40,987.87 万元。以上出资已经赣均会验字【2011】第 478 号验资报告验证。

第二次出资的出资额为人民币 49,707.73 万元, 其中南康市土地收购储备中心认缴人民币 15,695.60 万元, 占注册资本的 15.6956%, 出资方式为无形资产(土地使用权)15,695.60 万元;南康市国有资产监督管理委员会认缴人民币 34,012.13 万元, 占注册资

本 34.0121%，出资方式为货币 25,000.00 万元，实物（房屋）7,510.04 万元，无形资产（土地使用权）1,502.09 万元。以上出资业经赣均会验字【2012】第 761 号验资报告验证。

两次出资完成后，公司的实收资本为人民币 100,000 万元，其中赣州市南康区国有资产运营管理所出资为人民币 80,000 万元，占注册资本的 80%，赣州市南康区土地收购储备中心出资为人民币 20,000 万元，占注册资本的 20%。

2014 年 3 月 11 日本公司更名为“赣州市南康区城市建设发展有限责任公司”。

2016 年 11 月 25 日本公司营业期限由 2011 年 11 月 17 日至 2031 年 11 月 16 日变更为 2011 年 11 月 17 日至长期。同期法定代表人由邱建华变更为吴梦喜，且注册号 360782110000931 变更为 91360782584047899K。

2017 年 1 月 24 日本公司更名为“赣州市南康区城市建设发展集团有限公司”。

2018 年 12 月 27 日本公司在董事备案中，监事罗华兰、肖志兰、邱北平退出，新增了监事赖远明、黄裕文、方名辉共三名，其中赖远明为监事会主席。

2019 年 10 月 11 日本公司法定代表人和董事长由吴梦喜变更为吴云。

2019 年 11 月 27 日，本公司投资人变更为赣州市南康区国有资产监督管理办公室，出资为人民币 100,000 万元，占注册资本的 100%。

2019 年 11 月 27 日，本公司住所变更为江西省赣州市南康区东山街道陈赞贤大道与赣南大道交界处金融中心 2#楼。

## （二）企业的业务性质和主要经营活动

城市基础设施及相关配套项目的融资、投资、建设、经营、管理；建设项目的策划、咨询；建筑工程施工；建设项目区域内土地收购、一级开发；政府特许经营及特许经营权的转让；城市无形资产的经营；授权范围内国有资产的经营；房地产开发；建设项目区域内的拆迁安置、物业管理、园林绿化；城乡公路建设；保障性住房建设；棚户区改造；农村基础设施建设投资；农业综合开发投资；防洪堤工程。（依法须批准的项目，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

母公司以及集团总部的名称均为赣州市南康区城市建设发展集团有限公司。

#### (四) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

公司财务报告经公司管理层于 2020 年 4 月 25 日批准报出。

## 二、财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

## 三、遵循企业会计准则的声明

公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

## 四、公司主要会计政策、会计估计

### (一) 会计期间

公司会计年度自公历每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### (二) 记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

### (三) 记账基础和计价原则

公司会计核算以权责发生制为基础，采用借贷记账法记账。公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的情况下，可以采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值计量。

### (四) 企业合并

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下企业合并。

1. 同一控制下的合并，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，除因会计政策不同而进行的调整以外，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。长期股权投资的初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积的余额不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下的控股合并，购买方按照确定的企业合并成本作为长期股权投资的初



始投资成本。企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期费用。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并：①在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当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；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，应当在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。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应当在改按成本法核算时转入当期损益。②在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和；对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动应当转为购买日当期收益，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。

所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。

购买方对于企业合并成本与确认的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，应视情况分别处理：

(1) 企业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，应确认为商誉。

(2) 企业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，对合并中取得的资产、负债的公允价值、作为合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，复核结果表明所确定的各项可辨认资产和负债的公允价值确定是恰当的，应将企业合并成本低于取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额之间的差额，

计入合并当期的营业外收入。

### 3. 企业合并成本或合并中取得的可辨认资产、负债公允价值的调整

(1) 购买日后 12 个月内对有关价值量的调整,应视同在购买日发生,进行追溯调整,同时对以暂时性价值为基础提供的比较报表信息,也应进行相关的调整。

(2) 超过规定期限后的价值量调整,应当按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的原则进行处理,即对于企业合并成本、合并中取得可辨认资产、负债公允价值等进行的调整,应作为前期差错处理。

### 4. 同一控制下的企业合并编制财务报表

公司各项资产、负债,按其账面价值为基础进行编制合并报表。编制合并资产负债表时,对合并资产负债表所有相关项目的期初数以及前期比较报表进行相应调整,视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时纳入合并报表。合并利润表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日所发生的收入、费用和利润。合并现金流量表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日的现金流量。

### 5. 非同一控制下的企业合并编制财务报表

公司以子公司的个别财务报表反映为在购买日公允价值基础上确定的可辨认资产、负债及或有负债在期末资产负债表日的金额进行编制合并报表。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。

## (五) 合并财务报表的编制方法

### 1. 合并报表编制范围

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(或类似权利)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。控制是指投资方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。

### 2. 合并程序及方法

合并财务报表以公司和其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。

公司统一子公司所采用的会计政策及会计期间,使子公司采用的会计政策、会计期间

与公司保持一致。在编制合并会计报表时，遵循重要性原则，抵销母公司与子公司、子公司与子公司之间的内部往来、内部交易及权益性投资项目。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。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。

#### (1) 增加子公司以及业务

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数；编制利润表时，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；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；同时应当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。

在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。编制利润表时，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。编制现金流表时，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。

公司以子公司的个别财务报表反映为在购买日公允价值基础上确定的可辨认资产、负债及或有负债在本期资产负债表日的金额进行编制合并报表。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。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，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，应当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、其他所有者权益变动的，应当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) 处置子公司以及业务

##### A. 一般处理方法

在报告期内，公司处置子公司以及业务，则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；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。

公司因处置部分股权投资等原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表中，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和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、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。

#### B. 分步处置股权至丧失控制权

企业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，如果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，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；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的各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况，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：

- (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。

#### (3) 购买子公司少数股权

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）开始持续计算的可辨认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资本溢价或股本溢价，资本公积中的资本溢价或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

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排分为共同经营和合营企业。

1. 共同经营是指公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (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。

2. 合营企业是指公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

#### (七) 现金及现金等价物的确定标准

公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指公司持有的期限短（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。

受到限制的银行存款，不作为现金流量表中的现金及现金等价物。

#### (八) 金融工具

##### 1. 金融工具分为下列五类

(1) 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，包括交易性金融资产或金融负债和直接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；



- (2) 持有至到期投资；
- (3) 贷款和应收款项；
- (4) 可供出售金融资产；
- (5) 其他金融负债。

## 2. 确认依据和计量方法

金融工具的确认依据：当公司成为金融工具合同的一方时，确认与之相关的金融资产或金融负债。

金融工具的计量方法：

(1) 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：按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告发放的现金股利或债券利息，单独确认为应收项目。持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，将其公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资：按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含已宣告发放债券利息的，单独确认为应收项目。持有期间按照实际利率法确认利息收入，计入投资收益。实际利率与票面利率差别很小的，可按票面利率计算利息收入，计入投资收益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项：按从购货方应收的合同或协议价款作为初始入账金额。收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产：按取得该金融资产的公允价值和相关费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含了已宣告发放的债券利息或现金股利的，单独确认为应收项目。持有期间取得的利息或现金股利，计入投资收益。期末，可供出售金融资产以公允价值计量，且公允价值变动计入其他综合收益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本计量。

处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入当

期损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

(5) 其他金融负债：按其公允价值和相关交易费用之和作为初始入账金额，除《企业会计准则第 22 号——金融工具确认与计量》第三十三条规定的三种情况外，按摊余成本进行后续计量。

### 3. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、（二十七）

### 4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

#### 金融资产转移的确认

情形		确认结果
已转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬		终止确认该金融资产(确认新资产/负债)
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	放弃了对该金融资产控制	
	未放弃对该金融资产控制	按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关资产和负债及任何保留权益
保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬		继续确认该金融资产,并将收益确认为负债

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，应当将下列两项金额的差额计入当期损益：所转移金融资产的账面价值；因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

(2) 金融资产部分转移满足终止确认条件的，应当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之间，按照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：终止确认部分的账面价值；终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

### 5. 金融负债的终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。如存在下列情况：

(1) 公司将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托，不应当终止确认该金融负债。

(2) 公司与债权人之间签订协议(不涉及债务重组所指情形)，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，应当终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

#### 6. 金融资产减值测试和减值准备计提方法

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产不需要进行减值测试。

期末对持有至到期投资的账面价值进行检查，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

期末对应收款项的减值处理见附注四、(九)。

期末，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，认定该可供出售金融资产已发生减值，并确认减值损失。在确认减值损失时，将原直接计入其他综合收益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入当期损失。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。同时，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不予转回。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，公司将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。



## 7. 衍生金融工具

衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值计量,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,公允价值为负数的衍生金融工具确认为一项负债。

公司根据政策管理衍生金融工具的应用,并以书面方式列明与公司风险管理策略一致的衍生金融工具应用原则。

衍生金融工具的后续计量时,因公允价值变动而产生的利得或损失在利润表中确认。对于符合套期会计处理的衍生金融工具,确认任何产生的利得或损失取决于被套期项目的性质。不符合套期会计处理的衍生金融工具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及金融负债。

## 8. 金融资产和金融负债的抵销

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) 公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利,且该种法定权利现在是可执行的;

(2) 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。

## 9. 权益工具

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

公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利),减少股东权益。发放的股票股利不影响股东权益总额。

### (九) 应收款项

#### 1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大的应收款项指单项金额超过 500 万元人民币
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	期末对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试,有客观证据表明其发生了减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备;经单独测试未减值的应收款项,将其归入相应的组合计提坏账准备。

#### 2. 按组合计提坏账准备应收款项

组合名称	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	单项金额不重大且无明显特征表明该等应收款项难以收回的应收款项	采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失，计提坏账准备。
特定项目组合	主要为与行政事业单位的往来款、员工备用金、保证金、关联方往来款项	不计提坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1年以内(含1年)	1	1
1-2年(含2年)	5	5
2-3年(含3年)	10	10
3-4年(含4年)	20	20
4-5年(含5年)	50	50
5年以上	100	100

### 3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大但有明显特征表明该等应收款项可收回性存在明显差异的应收款项。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

## (十) 存货

### 1、 存货的分类

存货主要包括工程施工、在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、工程物资等。

### 2、 建造合同形成的存货

建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

### 3、 存货成本的结转

建造合同在完工决算前,按经发包方确认的形象进度和预算总成本预结转工程施工成本,项目决算后,按决算价调整成本并计入当期损益。

#### 4、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日,存货采用成本与可变现净值孰低计量,按照单个存货项目成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。计提存货跌价准备后,如果以前减记存货价值的影响因素已经消失,导致存货的可变现净值高于其账面价值的,在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回,转回的金额计入当期损益。

在正常生产经营过程中,以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值;资产负债表日,同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的,分别确定其可变现净值。在确定存货的可变现净值时,以取得的确凿证据为基础,同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

#### 5、存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

### (十一)长期股权投资

#### 1. 初始投资成本确定

##### (1) 企业合并形成的长期股权投资

A. 同一控制下的企业合并,以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照取得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。

B. 非同一控制下的企业合并,购买方在购买日应当按照《企业会计准则第20号——企业合并》的相关规定确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询的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初始投资成本:

A. 以支付现金取得的长期股权投资,应当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。

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,其初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定。

D. 通过债务重组取得的长期股权投资,其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》确定。

## 2. 后续计量和损益确认方法

(1) 成本法核算: 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。采用成本法核算时,追加或收回投资调整长期股权投资的成本。采用成本法核算的长期股权投资,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,公司应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益,不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。

(2) 权益法核算: 对被投资单位共同控制或重大影响的长期股权投资,除对联营企业的权益性投资,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,无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响,公司按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定,对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益外,采用权益法核算。采用权益法核算时,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;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;公司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,应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。公司确认被投资单位发生的净亏损,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限,公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的,公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后,恢复确认收益分享额。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的公允价值为基础,对被投

资单位的净利润进行调整,并且将公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销,在此基础上确认投资损益。公司与被投资单位发生的内部交易损失,按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。如果被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的,按照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,并据以确认投资损益。

对于首次执行日之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资,如存在与该投资相关的股权投资借方差额,按原剩余期限直线法摊销,摊销金额计入当期损益。

### 3. 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指投资方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。

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。当且仅当相关活动的决策要求集体控制该安排的参与方一致同意时,才形成共同控制。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。对外投资符合下列情况时,一般确定为对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的制定过程;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。直接或通过子公司间接拥有被投资企业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。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益，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。

#### 4. 减值测试和减值准备计提方法

长期股权投资期末按账面价值与可收回金额孰低计价。

公司按长期投资的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当长期投资可收回金额低于账面价值时，则按其差额计提长期投资减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

#### (十二) 投资性房地产

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以及已出租的建筑物。当公司能够取得与投资性房地产相关的租金收入或增值收益以及投资性房地产的成本能够可靠计量时，公司按购置或建造的实际支出对其进行初始计量。

公司根据管理层主要意图或目的确认投资性房地产。对持有以备经营出租的空置建筑物，如董事会或类似机构作出书面决议，明确表明将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，即使尚未签定租赁协议，也应视为投资性房地产。这里的空置建筑物，是指企业新购入、自行建造或开发完成但尚未使用的建筑物，以及不再用于日常生产经营活动且经整理后达到可经营出租状态的建筑物。

公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。在成本模式下，公司按照本会计政策之第（十三）项固定资产及折旧和第（十六）项无形资产的规定，对投资性房地产进行计量，计提折旧或摊销。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。公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，将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。

期末，公司按投资性房地产的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当投资性房地产

可收回金额低于账面价值时，则按其差额计提投资性房地产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

### (十三) 固定资产

#### 1. 固定资产的确认条件、分类及计价方法

固定资产系使用寿命超过一个会计年度，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理所持有的房屋及建筑物、机器设备、电子设备、器具及家具、运输设备。

固定资产的计价方法：固定资产按照成本进行初始计量。投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。企业对固定资产使用过程中发生的更新改造支出、大修理费用等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。

非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第12号——债务重组》、《企业会计准则第20号——企业合并》和《企业会计准则第21号——租赁》确定。

#### 2. 各类固定资产的折旧方法

采用直线折旧法。固定资产按照成本进行初始计量，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外，公司对所有固定资产计提折旧。固定资产从其达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法提取折旧。但对已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按该项固定资产的账面价值，即固定资产原值减去累计折旧和已计提的减值准备以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。各类固定资产的估计残值率、折旧年限和年折旧率如下：

项 目	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	年限平均法	30-50	0-5	1.90-3.33
机械设备	年限平均法	10	0-5	9.50-10.00
运输设备	年限平均法	5-10	0-5	9.50-20.00
办公及其他设备	年限平均法	5-10	5-10	9.00-19.00

公司于每年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。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估



计数有差异的,调整预计净残值;与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的,改变固定资产折旧方法。

### 3. 固定资产的减值测试和减值准备计提方法

期末,公司按固定资产的减值迹象判断是否应当计提减值准备,当固定资产可收回金额低于账面价值时,则按单项固定资产可收回金额低于账面价值的差额计提固定资产减值准备。当单项资产的可回收金额难以进行估计的,以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可回收金额。资产减值损失一经确认,在以后会计期间均不再转回。

可回收金额根据固定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。

固定资产预计未来现金流量的现值,按照该等资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量,以市场利率为折现率对其进行折现后的金额加以确定。

### 4. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

公司租赁资产符合下列一项或数项标准的,认定为融资租赁固定资产:

- (1) 在租赁期届满时,租赁资产的所有权转移给承租人;
- (2) 承租人有购买租赁资产的选择权,所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值,因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权;
- (3) 即使资产的所有权不转移,但租赁期占租赁资产使用寿命的 75%以上;
- (4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值,几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值;出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值,几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值;
- (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。

在租赁开始日,公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值,将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值,其差额作为未确认融资费用,融资租入固定资产的折旧政策与自有固定资产一致。

### (十四) 在建工程

在建工程以实际成本计价。其中为工程建设项目而发生的借款利息支出和外币折算差额按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》的有关规定资本化或计入当期损益。在建

工程在达到预计使用状态之日起不论工程是否办理竣工决算均转入固定资产,对于未办理竣工决算手续的待办理完毕后再作调整。

期末,公司按在建工程的减值迹象判断是否应当计提减值准备,当在建工程可收回金额低于账面价值时,则按单项工程可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备。资产减值损失一经确认,在以后会计期间均不再转回。

#### (十五)借款费用

##### 1. 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括因借款发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用,以及因外币借款而发生的汇兑差额。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,包括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,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. 借款费用资本化的期间

为购建或者生产符合资本化条件的资产发生的借款费用,满足上述资本化条件的,在该资产达到预定可使用或者可销售状态前所发生的,计入该资产的成本,若资产的购建或者生产活动发生非正常中断,并且中断时间连续超过3个月,暂停借款费用的资本化,将其确认为当期费用,直至资产的购建或者生产活动重新开始;当所购建或生产的资产达到预定可使用或者销售状态时,停止其借款费用的资本化。在达到预定可使用或者可销售状态后所发生的借款费用,于发生当期直接计入财务费用。

##### 3. 借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

（1）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进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

（2）为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

## （十六）无形资产

### 1. 无形资产的计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产按实际成本计量。外购的无形资产，其成本包括购买价款、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。采用分期付款购买无形资产，购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实际上具有融资性质的，无形资产的成本为购买价款的现值。投资者投入的无形资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，在投资合同或协议约定价值不公允的情况下，按无形资产的公允价值入账。通过非货币性资产交换取得的无形资产，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定。通过债务重组取得的无形资产，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》确定。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。

公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命有限的无形资产自无形资产可供使用时起，至不再作为无形资产确认时止，采用直线法分期平均摊销，计入损益。对于使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。如果无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，改变摊销期限和摊销方法。公司在每个会计期间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，并按上述规定处理。公司无形资产摊销年限如下表：

项 目	摊销年限（年）
土地使用权	50
软件及商标	10
特许资质	20

期末公司按无形资产的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当无形资产可收回金额低于账面价值时，则按其差额提取无形资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

## 2. 内部研究开发支出会计政策

研究开发项目研究阶段支出与开发阶段支出的划分标准：研究阶段支出指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查所发生的支出；开发阶段支出是指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、产品等所发生的支出。

公司内部自行开发的无形资产，在研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发项目开发阶段的支出，只有同时满足下列条件的，才能确认为无形资产：

- （1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- （3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；
- （4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售无形资产；
- （5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

对于以前期间已经费用化的开发阶段的支出不再调整。

## （十七）长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出等。长期待摊费用在相关项目的受益期内平均摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限（年）
装修费	3-5



## (十八) 职工薪酬

职工薪酬是指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。企业提供给职工配偶、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。职工薪酬主要包括短期薪酬、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。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

离职后福利是指企业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。离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

#### (1) 设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。

在职工提供服务的会计期间，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。

#### (2) 设定受益计划

公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

A. 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，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增

加或减少。

B. 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。

C. 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，公司将上述第 A 和 B 项计入当期损益；第 C 项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

### 3. 辞退福利

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

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

### 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、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。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，按照设定提存计划的有关规定进行处理；除上述情形外的其他长期职工福利，按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，公司将其他长期职工福利产生的福利义务归属于职工提供服务期间，并计入当期损益或相关资产成本。

### (十九) 应付债券

公司发行的企业债券按照实际的发行价格总额作为负债处理；债券发行价格总额与债券面值总额的差额作为债券溢价或折价；公司每月计提债券利息，计提利息按借款费用的处理原则处理，债券的溢价和折价在债券的存续期间内按照实际利率法于计提利息时摊

销。

## (二十) 预计负债

公司如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：①该义务是公司承担的现时义务；②该义务的履行可能导致经济利益的流出；③该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿时，或者补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。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。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。

在资产负债表日，公司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真实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。

## (二十一) 收入

### 1、代建工程业务收入

代建工程签订有不可撤销的委托建造合同，按照行政立项和许可实施，与代建工程相关的经济利益能够流入企业，代建工程的完工进度能够可靠地确定，并且代建工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

代建工程业务包括建设用地的前期拆迁和平整、拆迁安置房的建设、基础设施建设等工程业务。

收入为成本加成合同的结果能够可靠估计的合同收入。完工百分比法选用累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例，累计实际发生的合同成本不包括施工中尚未安装或使用的材料成本等与合同未来活动相关的合同成本以及在分包工程的工作量完成之前预付给分包单位的款项。

当期完成的建造合同，按照实际合同总收入扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，经上级主管部门及业主方确认结算金额后，确认为当期合同收入。

当期完成的建造合同，累计实际发生的合同成本尚未经工程决算审计和主管部门财务决算审计以及批复的，先按累计实际发生的合同成本确认，待经工程决算审计和主管部门

财务决算审计以及批复后的合同成本与累计实际发生的合同成本的差异确认为当期合同成本。

## 2、房地产销售收入

房地产销售收入在满足以下所有条件时进行确认：与客户签署了买卖合同；取得了客户的首期款并且已确认余下房款的付款安排；房产已经被客户接受，或根据买卖合同约定被视为已获客户接受（以较早者为准）。

## 3、出租物业收入

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

## 4、物业管理服务收入

物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

## 5、利息收入、其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认利息收入、其他业务收入的实现。

## （二十二）建造合同

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，公司于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。

固定造价合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：①与合同相关的经济利益很可能流入企业；②实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

公司于资产负债表日按照合同总收入乘以完工程度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工程度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。



## (二十三) 政府补助

### 1. 政府补助的类型

政府补助，是指公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括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. 政府补助的确认原则和确认时点

政府补助的确认原则：

(1) 公司能够满足政府补助所附条件；

(2) 公司能够收到政府补助。

政府补助同时满足上述条件时才能予以确认。

### 3. 政府补助的计量

(1) 政府补助为货币性资产的，公司按照收到或应收的金额计量。

(2) 政府补助为非货币性资产的，公司按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量（名义金额为人民币 1 元）。

### 4. 政府补助的会计处理方法

(1) 与资产相关的政府补助，在取得时冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

(2) 与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

A. 用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，在取得时确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本。

B. 用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，在取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

(4) 与公司日常经营相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。财政将贴息资金直接拨付给公司的，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(5) 已确认的政府补助需要退回的，分别下列情况处理：

- A. 初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。
- B. 存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面金额，超出部分计入当期损益。
- C. 属于其他情况的，直接计入当期损益。

#### (二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 公司在取得资产、负债时，确定其计税基础。资产、负债的账面价值与其计税基础存在的暂时性差异，按照规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

##### 2. 递延所得税资产的确认

(1) 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。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：①该项交易不是企业合并；②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) 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，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：①暂时性差异在可预见的未来很可能转回；②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。

(3) 对于按照税法规定可以结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

##### 3. 递延所得税负债的确认

(1) 除下列交易中产生的递延所得税负债以外，公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：①商誉的初始确认；②同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并；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) 公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认相

应的递延所得税负债。但是，同时满足下列条件的除外：①投资企业能够控制暂时性差异转回的时间；②该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

## (二十五) 租赁

租赁分为融资租赁、经营租赁。

### 1. 融资租赁和经营租赁的认定标准

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

(1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

(2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定公司将会行使这种选择权。

(3) 即使资产的所有权不转让，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（一般指 75% 或 75% 以上）。

(4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于（一般指 90% 或 90% 以上，下同）租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

### 2. 融资租赁的主要会计处理

#### (1) 承租人的会计处理

在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用（下同），计入租入资产价值。在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。未确认融资费用在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产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,在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。或有租金在实际发生时计入当期损益。

## (2) 出租人的会计处理

在租赁期开始日,出租人将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值,同时记录未担保余值;将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。

未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

## 3. 经营租赁的会计处理方法

对于经营租赁的租金,出租人、承租人在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。出租人、承租人发生的初始直接费用,计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

## (二十六) 持有待售

### 1. 划分为持有待售的依据

公司将同时满足下列条件的组成部分(或非流动资产)确认为持有待售类别:

- (1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例,在当前状况下即可立即出售;
- (2) 出售极可能发生,即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺,预计出售将在一年内完成。有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的,应当已经获得批准。

确定的购买承诺,是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议,该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款,使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

### 2. 持有待售的会计处理方法

公司初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时,其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的,将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益,同时计提持有待售资产减值准备。后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的,以



前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

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

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

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：

(1) 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；

(2) 可收回金额。

#### (二十七) 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。

公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是公司在计量日能够进入的交易市场。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。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，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，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。

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先

使用相关可观察输入值，只有在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。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：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。

每个资产负债表日，公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

## 五、会计政策、会计估计的变更以及差错更正说明

### (一) 会计政策变更

会计政策变更的性质、内容和原因	审批程序	备注（受重要影响的报表项目名称和金额）
根据财政部于2019年4月发布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）文件和2019年9月发布的《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会[2019]16号），本公司对财务报表格式进行修订，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。	董事会批准	详见其他说明

其他说明：

本次报表格式会计政策变更，资产负债表中将原列报行项目“应收票据和应收账款”分拆为“应收票据”和“应收账款”两个项目；原列报行项目“应付票据及应付账款”分拆为“应付票据”和“应付账款”两个项目；将“资产减值损失”行项目的列报行次进行了调整。

公司对上述会计政策变更采用追溯调整法，对2018年度的合并财务报表列报项目的期末余额进行追溯调整具体如下：

项目	调整前金额	调整后金额	变动额
应收票据及应收账款	13,505,732.53	0.00	-13,505,732.53
应收票据	0.00	0.00	0.00
应收账款	0.00	13,505,732.53	13,505,732.53
应付票据及应付账款	260,719,321.72	0.00	-260,719,321.72
应付票据	0.00	0.00	0.00

应付账款	0.00	260,719,321.72	260,719,321.72
------	------	----------------	----------------

对 2018 年度的母公司财务报表列报项目的期末余额进行追溯调整具体如下：

项目	调整前金额	调整后金额	变动额
应收票据及应收账款	3,705,309.88	0.00	-3,705,309.88
应收票据	0.00	0.00	0.00
应收账款	0.00	3,705,309.88	3,705,309.88
应付票据及应付账款	17,728,977.37	0.00	-17,728,977.37
应付票据	0.00	0.00	0.00
应付账款	0.00	17,728,977.37	17,728,977.37

## (二) 会计估计变更

本报告期公司未发生会计估计变更。

## (三) 前期会计差错更正

### 1. 追溯重述法

会计差错更正的性质、内容	批准处理情况	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
以前年度损益调整	董事会批准	年初固定资产，上年管理费用	年初固定资产调减 15,311,226.98，上年管理费用调增 15,311,226.98
以前年度损益调整	董事会批准	年初盈余公积，上年提取盈余公积	年初盈余公积调减 1,526,123.28，上年提取盈余公积调增 1,526,123.28
以前年度损益调整	董事会批准	年初其他应付款，年初资本公积	年初其他应付款调减 113,840,800.00，年初资本公积调增 113,840,800.00
以前年度损益调整	董事会批准	年初其他应收款，上年营业成本	年初其他应收款调增 200,000.00，上年营业成本调减 200,000.00
以前年度损益调整	董事会批准	年初存货，上年营业成本	年初存货调增 350,430.23，上年营业成本调减 350,430.23

## 六、税项

### (一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	应交增值税额	7%
教育费附加	应交增值税额	3%
地方教育费附加	应交增值税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%

注：根据财政部、国家税务总局、海关总署三部门联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》，建筑服务自2019年4月1日起发生增值税应税销售行为，原适用10%税率的，税率调整为9%。融资租赁业务自2019年4月1日起发生增值税应税销售行为，原适用16%税率的，税率调整为13%。

## (二) 税收优惠及批文

1、根据《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税(2019)13号)等规定，本报告期内子公司尚源物业公司和皇冠贸易公司，二级子公司新唐保洁公司和大街上房地产开发公司享受小型微利企业普惠性所得税减免政策。

2、根据《国务院关于支持赣南等原中央苏区振兴发展的若干意见》(国发(2012)21号)关于赣州市执行西部大开发政策的规定，参照产业结构调整指导目录(2019年本)第三十项十三条，二级子公司金投融资租赁公司享受减按15%的税率征收企业所得税。

## 七、企业合并及合并财务报表

### (一) 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	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
01	赣州市南康区城发集团城发房地产开发有限公司	二级	境内非金融子企业	赣州市南康区	赣州市南康区	房地产业	20,000	100	100	20,000	投资设立
02	赣州市南康区城发集团户外广告经营有限公司	二级	境内非金融子企业	赣州市南康区	赣州市南康区	商务服务业	500	100	100	500	投资设立
03	赣州市南康区城发集团国有资产经营投资有限公司	二级	境内非金融子企业	赣州市南康区	赣州市南康区	商务服务业	14,000	66.35	100	14,000	投资设立
04	赣州市南康区城发集团市政管网投资经营有限公司	二级	境内非金融子企业	赣州市南康区	赣州市南康区	建筑装饰、装修和其他建筑业	2,000	100	100	2,000	投资设立
05	赣州市南康区城发集团赣南汽车城产业投资有限公司	二级	境内非金融子企业	赣州市南康区	赣州市南康区	商务服务业	20,000	100	100	20,000	投资设立
06	赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	二级	境内非金融子企业	赣州市南康区	赣州市南康区	房屋建筑业	51,000	100	100	51,000	投资设立
07	赣州市南康区城发集团旅游开发投资有限责任公司	二级	境内非金融子企业	赣州市南康区	赣州市南康区	商务服务业	2,000	100	100	2,000	投资设立
08	赣州市南康区城发集团金融投资有限公司	二级	境内非金融子企业	赣州市南康区	赣州市南康区	商务服务业	10,000	90	90	9,000	投资设立
09	江西城发尚源物业服务集团有限公司	二级	境内非金融子企业	赣州市南康区	赣州市南康区	房地产业	100	51	51	51	投资设立
10	赣州市南康区城发集团唐江城镇开发有限公司	二级	境内非金融子企业	赣州市南康区	赣州市南康区	土木工程建筑业	10,000	100	100	10,000	投资设立
11	赣州市南康区城发集团皇冠贸易有限公司	二级	境内非金融子企业	赣州市南康区	赣州市南康区	批发业	1,000	100	100	1,000	投资设立

子公司国有资产经营公司的持股比例(66.35%)不同于表决权比例(100.00%)的原因是由于与中国农发重点建设基金有限公司签订了投资协议，但实际是明股实债，所以母公司对其表决权比例为100%。



(二) 母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

本报告期不存在母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的情况。

(三) 母公司直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权但未能对其形成控制的原因

本报告期母公司拥有赣州市南康区域发家具产业智能制造有限责任公司 66%的表决权但未能对其形成控制，原因是该公司章程规定“公司设董事会，由三名董事组成，股东一提名两名董事，股东二提名一名董事。董事会决议的表决，实行一人一票。董事会作出决议，必须经全体董事表决通过。”

(四) 重要非全资子公司情况

1. 少数股东

序号	企业名称	少数股东持股比例 (%)	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
01	赣州市南康区域发集团金融投资有限公司	10	1,902,281.15		11,795,722.35
02	江西城发尚源物业服务服务有限公司	49	2,766,660.07		2,446,910.56

2. 主要财务信息

项目	本期数		上年数	
	金融投资	尚源物业	金融投资	尚源物业
流动资产	311,115,261.89	12,052,301.52	479,269,990.56	2,227,998.40
非流动资产	354,769,665.30	374,954.23	743,794,634.81	338,854.75
资产合计	665,884,927.19	12,427,255.75	1,223,064,625.37	2,566,853.15
流动负债	549,025,452.07	7,433,560.73	626,976,358.09	3,219,403.18
非流动负债	0.00	0.00	490,000,000.00	0.00
负债合计	549,025,452.07	7,433,560.73	1,116,976,358.09	3,219,403.18
营业收入	8,474,990.85	26,246,314.76	7,689,651.00	7,325,630.46
净利润	10,771,207.84	5,646,245.05	-6,192,875.62	-1,246,282.66
综合收益总额	10,771,207.84	5,646,245.05	-6,192,875.62	-1,246,282.66
经营活动现金流量	-37,465,706.80	164,544.20	100,561,756.07	308,285.21

(五) 子公司与母公司会计期间不一致的，母公司编制合并财务报表的处理方法。

本报告期不存在子公司与母公司会计期间不一致的情况。

(六) 本期不再纳入合并范围的原子公司

本报告期不存在本年不再纳入合并范围的原子公司。

(七) 本期新纳入合并范围的主体

名称	期末净资产	本期净利润
赣州市南康区城发集团皇冠贸易有限公司	9,954,432.86	-45,567.14

(八) 本期发生的同一控制下企业合并情况

本报告期未发生同一控制下企业合并。

(九) 本期发生的非同一控制下企业合并情况

本报告期未发生非同一控制下企业合并。

(十) 本期发生的反向购买

本报告期未发生反向购买。

(十一) 本期发生的吸收合并

本报告期未发生吸收合并。

(十二) 子企业使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

本报告期无子企业使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制。

(十三) 纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关信息

本报告期无纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关信息。

(十四) 母公司在子企业的所有者权益份额发生变化的情况

本报告期无母公司在子企业的所有者权益份额发生变化的情况。

(十五) 子公司向母公司转移资金的能力受到严格限制的情况

本报告期无子公司向母公司转移资金的能力受到严格限制的情况。

## 八、合并财务报表重要项目的说明

(除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位)

### (一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	32,973.38	37,804.80
银行存款	849,748,476.59	2,546,375,802.84

其他货币资金	460,000,000.00	342,000,000.00
合计	1,309,781,449.97	2,888,413,607.64
其中：存放在境外的款项总额		

受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
定期存单质押	460,000,000.00	300,000,000.00
按揭款保证金		90,831,984.82
贷款保证金		200,161,388.89
合计	460,000,000.00	590,993,373.71

## (二) 应收账款

类别	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	116,318,048.91	100.00	1,259,895.32	1.08	13,628,180.94	100.00	122,448.41	0.90
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	116,318,048.91	100.00	1,259,895.32	1.08	13,628,180.94	100.00	122,448.41	0.90

### 1. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	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)	111,184,287.28	97.64	1,111,842.87	8,075,323.76	91.77	80,753.24
1-2年(含2年)	2,593,954.86	2.28	129,697.75	613,024.35	6.97	30,651.22
2-3年(含3年)				110,439.50	1.26	11,043.95
3-4年(含4年)	91,773.50	0.08	18,354.70			
合计	113,870,015.64	100.00	1,259,895.32	8,798,787.61	100.00	122,448.41

采用特定项目组合不计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备

行政事业单位的往来款	2,448,033.27			4,829,393.33		
合计	2,448,033.27			4,829,393.33		

## 2. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
江西益众物业管理有限公司	6,572,583.38	5.65	166,055.83
赣州市南康区特色小镇运营管理有限公司	4,580,150.97	3.94	45,801.51
江西爱扬家具有限公司	1,368,862.88	1.18	13,688.63
赣州市红之喜家具有限公司	1,210,910.47	1.04	12,109.10
江西清海名隆家具有限公司	1,147,630.96	0.99	11,476.31
合计	14,880,138.66	12.80	249,131.38

## (三) 预付款项

### 1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末数			期初数		
	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)	472,763,129.90	18.37		535,076,077.24	23.68	
1-2年(含2年)	399,324,046.16	15.52		1,528,492,265.13	67.64	
2-3年(含3年)	1,505,667,172.00	58.52		195,889,343.01	8.67	
3-4年(含4年)	195,089,343.01	7.58		60,000.07	0.01	
4-5年(含5年)	60,000.07	0.01				
合计	2,572,903,691.14	100.00		2,259,517,685.45	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
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司、赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	赣州市南康区土地房屋征收管理办公室	1,543,497,246.36	1-2年、2-3年、3-4年	项目征拆资金, 结算周期长
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	赣州市金色大地置业有限公司	184,253,628.00	1-2年、2-3年、3-4年	标准厂房回购, 结算周期长
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	江西南康纬地产业园有限公司	129,675,736.00	1-2年、2-3年	标准厂房回购, 结算周期长
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	江西欧蓝沃德木业有限公司	47,386,648.00	1-2年、2-3年、3-4年	标准厂房回购, 结算周期长
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	南康区镜坝镇人民政府	29,753,709.44	2-3年、3-4年	征地拆迁款, 结算周期长
合计		1,934,566,967.80		

### 3. 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况



债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
赣州市南康区土地房屋征收管理办公室	1,632,572,146.36	63.45	
赣州市金色大地置业有限公司	187,396,953.90	7.28	
江西南康纬地产业园有限公司	163,372,015.14	6.35	
赣州虔兴房地产开发有限公司	110,000,000.00	4.28	
江西新欣源置业有限公司	90,000,000.00	3.50	
合计	2,183,341,115.40	84.86	

#### (四) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	5,446,524,765.96	5,012,365,923.51
合计	5,446,524,765.96	5,012,365,923.51

#### 1. 其他应收款项

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项								
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	5,476,172,048.79	100.00	29,647,282.83	0.54	5,039,333,396.33	100.00	26,967,472.82	0.54
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项								
合计	5,476,172,048.79	100.00	29,647,282.83	0.54	5,039,333,396.33	100.00	26,967,472.82	0.54

#### (1) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

##### 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

账龄	期末数			期初数		
	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)	97,099,498.65	27.19	970,994.98	302,720,308.18	42.83	3,027,203.07
1-2年(含2年)	126,341,837.44	35.38	6,317,091.87	367,234,093.98	51.96	18,361,704.71
2-3年(含3年)	100,777,262.03	28.22	10,077,726.20	17,785,650.38	2.52	1,778,565.04
3-4年(含4年)	13,907,348.88	3.89	2,781,469.78	19,000,000.00	2.69	3,800,000.00
4-5年(含5年)	19,000,000.00	5.32	9,500,000.00			

合计	357,125,947.00	100.00	29,647,282.83	706,740,052.54	100.00	26,967,472.82
----	----------------	--------	---------------	----------------	--------	---------------

采用特定项目组合不计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
行政事业单位的往来款	3,871,379,606.99			4,024,992,608.60		
员工备用金	1,829,226.00			1,945,074.00		
保证金	319,852,418.69			256,905,661.19		
关联方往来款项	925,984,850.11			48,750,000.00		
合计	5,119,046,101.79			4,332,593,343.79		

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
南康区财政局	往来款	2,153,914,142.76	1年以内, 1-2年、2-3年	39.33	
赣州市南康区土地房屋征收管理办公室	往来款	1,405,722,400.00	1年以内, 1-2年	25.67	
赣州市南康区口岸发展有限责任公司	往来款	550,000,000.00	2-3年、3-4年	10.04	
赣州园全置业有限公司	往来款	357,300,000.00	1-2年	6.52	
赣州市南康区税务局	往来款	198,375,675.48	1年以内, 2-3年	3.62	
合计		4,665,312,218.24		85.18	

(五) 存货

1. 存货分类

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
工程施工	7,128,796,944.55	415,986.40	7,128,380,958.15	6,056,337,393.59		6,056,337,393.59
库存商品	10,455,261.94		10,455,261.94	42,965,711.21		42,965,711.21
低值易耗品	28,415.00		28,415.00			
待开发土地	6,452,047,274.60		6,452,047,274.60	7,270,089,475.86		7,270,089,475.86
合计	13,591,327,896.09	415,986.40	13,590,911,909.69	13,369,392,580.66		13,369,392,580.66

2. 待开发土地明细如下

序号	取得方式	土地证编号	土地面积 (平方米)	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
1	招拍挂	赣市康国(2018)第0014350号	72,138.89	9,097,723.00			9,097,723.00	

2	招拍挂	土地证尚在办理	67,505.60	8,199,095.00		8,199,095.00	南康区东山街道办文峰
3	招拍挂	土地证尚在办理	277,023.72	33,406,600.00		33,406,600.00	南康区龙回镇半岭
4	招拍挂	不动产证号赣(2018)0022813号	546,632.00	218,106,168.00	206,155.00	218,312,323.00	
5	招拍挂	不动产证号赣(2018)0022077号	292,645.33	274,563,968.00	29,797,407.03	304,361,375.03	
6	招拍挂	不动产证号赣(2018)0022532号	277,781.33	249,377,564.00	28,006,224.27	277,383,788.27	
7	招拍挂	不动产证号赣(2018)0022034号	203,765.33	164,947,759.00	6,672,142.98	171,619,901.98	
8	招拍挂	不动产证号赣(2018)0022035号	442,237.33	380,317,243.00	26,629,621.10	406,946,864.10	
9	招拍挂	不动产证号赣(2018)0022528号	459,924.00	219,589,967.00	23,780,364.28	243,370,331.28	
10	招拍挂	不动产证号赣(2018)0022525号	282,068.67	197,794,230.00	7,903,564.04	205,697,794.04	
11	招拍挂	不动产证号赣(2018)0022526号	245,590.00	234,868,228.00	25,639,438.41	260,507,666.41	
12	招拍挂	不动产证号赣(2018)0022517号	311,092.67	167,727,027.00	6,700,936.04	174,427,963.04	
13	招拍挂	不动产证号赣(2018)0022521号	306,790.67	52,188,308.00	2,080,040.72	54,268,348.72	
14	招拍挂	不动产证号赣(2018)0022520号	130,900.67	57,916,030.00	2,337,951.36	60,253,981.36	
15	招拍挂	不动产证号赣(2018)0022519号	233,950.00	75,642,496.00	3,055,679.40	78,698,175.40	
16	招拍挂	不动产证号赣(2018)0022523号	196,754.00	77,518,450.00	3,131,635.08	80,650,085.08	
17	招拍挂	不动产证号赣(2018)0022812号	1,333,329.33	320,210,290.00	29,332,748.12	349,543,038.12	
18	招拍挂	不动产证号赣(2018)0022522号	645,983.33	271,521,816.00		271,521,816.00	
19	招拍挂	不动产证号赣(2018)0022524号	451,760.00	290,239,671.00	14,983,952.71	305,223,623.71	
20	招拍挂	土地证尚在办理	17,332.00		12,219,060.00	12,219,060.00	龙回产业园R-01地块

21	招 拍 挂	土地证尚在办理	346,525.61		9,996,700.00		9,996,700.00	龙华工业园 C-16-03-01 地块
22	招 拍 挂	赣市康国用 (2014)第691号	32,289.00	23,756,152.42			23,756,152.42	
23	招 拍 挂	赣市康国用 (2014)第688号	5,522.00	3,896,908.01			3,896,908.01	
24	招 拍 挂	赣市康国用 (2014)第693号	15,172.00	17,313,381.08			17,313,381.08	
25	招 拍 挂	赣市康国用 (2014)第418号	46,656.00	79,161,006.92			79,161,006.92	
26	招 拍 挂	赣市康国用 (2014)第416号	70,000.00	151,210,258.40			151,210,258.40	
27	招 拍 挂	赣市康国用 (2014)第692号	18,692.00	17,400,948.56			17,400,948.56	
28	招 拍 挂	赣市康国用 (2014)第684号	12,817.00	22,516,333.84			22,516,333.84	
29	招 拍 挂	赣市康国用 (2014)第415号	28,033.33	63,938,120.32	12,668,800.01		76,606,920.33	
30	招 拍 挂	赣市康国用 (2014)第681号	49,506.67	62,440,783.40			62,440,783.40	
31	招 拍 挂	赣市康国用 (2014)第686号	32,746.67	41,793,757.00			41,793,757.00	
32	招 拍 挂	赣市康国用 (2014)第417号	35,700.00	45,562,822.50			45,562,822.50	
33	招 拍 挂	赣市康国用 (2014)第689号	110,061.00	85,933,652.84			85,933,652.84	
34	招 拍 挂	赣市康国用 (2014)第690号	123,337.00	111,115,008.96			111,115,008.96	
35	招 拍 挂	赣市康国用 (2014)第967号	44,560.00	69,513,600.00		69,513,600.00		
36	招 拍 挂	赣市康国用 (2014)第968号	40,014.00	62,420,800.00		62,420,800.00		
37	招 拍 挂	赣市康国用 (2014)第969号	42,391.00	66,129,960.00		66,129,960.00		
38	招 拍 挂	赣市康国用 (2014)第970号	33,580.00	51,881,100.00		51,881,100.00		
39	招 拍 挂	赣市康国用 (2014)第729号	6,339.00	9,708,373.67			9,708,373.67	



40	招拍挂	赣市康国用 (2014)第728号	37,360.00	56,660,113.70		56,660,113.70	
41	招拍挂	赣市康国用 (2014)第725号	30,770.00	46,663,171.55		46,663,171.55	
42	招拍挂	赣市康国用 (2014)第726号	47,311.00	73,878,970.16		73,878,970.16	
43	招拍挂	赣市康国用 (2014)第727号	27,133.00	42,372,136.96		42,372,136.96	
44	招拍挂	赣市康国用 (2014)第731号	53,074.00	92,446,185.24		92,446,185.24	
45	招拍挂	赣市康国用 (2014)第732号	23,021.00	39,753,122.03		39,753,122.03	
46	招拍挂	赣市康国用 (2014)第733号	50,536.00	90,301,925.60		90,301,925.60	
47	招拍挂	赣市康国用 (2014)第730号	66,667.00	99,104,937.27		99,104,937.27	
48	招拍挂	赣市康国用 (2014)第724号	21,227.00	42,073,802.57		42,073,802.57	
49	招拍挂	赣市康国用 (2014)第722号	13,904.00	18,372,882.04		18,372,882.04	
50	招拍挂	赣(2016)南康区 不动产权第 0006582号	18,878.00	68,220,483.00	68,220,483.00		
51	招拍挂	土地证尚在办理	34,211.17	30,878,667.00	30,878,667.00		汽车城B-32 地块
52	招拍挂	赣(2017)南康区 不动产权第 0003991号	39,010.45	87,903,911.62	87,903,911.62		
53	招拍挂	土地证尚在办理	51,755.66	181,865,443.00	181,865,443.00		东山组团 H-13地块二
54	招拍挂	土地证尚在办理	23,600.12	2,887,340.00		2,887,340.00	上坪液化气 站 DBE2017097
55	招拍挂	赣(2018)南康区 不动产权第 0015215号 (DBE2018002)	13,060.44	56,244,140.20	56,244,140.20		
56	招拍挂	赣(2018)南康区 不动产权第 0015214号 (DBE2018003)	11,613.91	50,006,762.00	50,006,762.00		
57	招拍挂	土地证尚在办理	12,873.40	43,350,672.00		43,350,672.00	大窝乡政府 后侧

58	招拍挂	土地证尚在办理	5,385.23	18,153,575.00	732,822.98	18,886,397.98		东山组团A7-2地块
59	招拍挂	土地证尚在办理	841.60	2,851,364.00	114,529.94	2,965,893.94		东山组团A9-2地块
60	招拍挂	土地证尚在办理	19,287.30	52,169,095.00	2,109,055.30		54,278,150.30	镜坝工业园入口
61	招拍挂	土地证尚在办理	154,934.10	660,240,559.00			660,240,559.00	323国道东侧6号地块(桥口村)
62	招拍挂	土地证尚在办理	12,433.06	47,178,084.00			47,178,084.00	龙岭新区J1-07-02(时代新城对面)
63	招拍挂	赣(2018)南康区不动产权第0015253号	85,199.76	208,519,340.00		208,519,340.00		
64	招拍挂	赣(2018)南康区不动产权第0015255号	241,520.00	590,741,176.00		590,741,176.00		
65	招拍挂	赣(2018)南康区不动产权第0015333号	132,436.60	278,326,016.00		278,326,016.00		
66	招拍挂	土地证尚在办理	6,384.10		7,216,118.08		7,216,118.08	
67	招拍挂	土地证尚在办理	89,944.58		283,428,728.00		283,428,728.00	
68	招拍挂	土地证尚在办理	137,998.20		248,500,595.00		248,500,595.00	土地款尚未交清
69	招拍挂	土地证尚在办理	7,188.73		7,747,609.12		7,747,609.12	土地款尚未交清
70	招拍挂	土地证尚在办理	14,523.33		15,304,962.00		15,304,962.00	土地款尚未交清
71	招拍挂	土地证尚在办理	80,206.00		86,055,413.51		86,055,413.51	土地款尚未交清
72	招拍挂	土地证尚在办理	19,299.8		110,109,235.00		110,109,235.00	土地款尚未交清
合计				7,270,089,475.86	1,006,461,489.48	1,824,503,690.74	6,452,047,274.60	

3. 本报告期存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 1,436,468,492.79 元。

4. 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

本报告期末无建造合同形成的已完工未结算资产情况。

(六) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期应收款	12,456,795.97	
合计	12,456,795.97	

### (七) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	365,340,762.08	146,034,287.63
待认证进项税	6,155,520.08	9,132,131.95
预缴税款	3,681,659.24	111,780,965.94
合计	375,177,941.40	266,947,385.52

### (八) 可供出售金融资产

#### 1. 可供出售金融资产情况

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
可供出售债务工具						
可供出售权益工具						
按公允价值计量的						
按成本计量的	762,308,752.44		762,308,752.44	671,951,877.44		671,951,877.44
其他	159,653,362.64		159,653,362.64	161,653,362.64		161,653,362.64
合计	921,962,115.08		921,962,115.08	833,605,240.08		833,605,240.08

#### (1) 按成本计量的可供出售权益工具

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
赣州银行	51,500,000.00			51,500,000.00
赣州市南康区公共服务一期项目有限责任公司	10,000,000.00			10,000,000.00
赣州招商致远股权投资基金	75,000,000.00		5,000,000.00	70,000,000.00
江西城市云信息投资有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00
江西中财宝辉担保有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00
赣州市大广南康南连接线项目有限责任公司	10,000,000.00			10,000,000.00
赣州市地方铁路建设投资有限公司	48,000,000.00	12,000,000.00		60,000,000.00
赣州尚祐家具产业创新发展基金有限合伙	3,146,850.00			3,146,850.00
南康产业发展基金	99,267,777.44	42,978,750.00		142,246,527.44
南康产业发展2#基金	82,083,750.00	40,378,125.00		122,461,875.00

赣州市南康区污水处理有限责任公司	242,953,500.00			242,953,500.00
合计	671,951,877.44	95,356,875.00	5,000,000.00	762,308,752.44

(2) 其他可供出售金融资产

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
南康政府引导家具行业基金劣后种子基金	9,653,362.64			9,653,362.64
江西振兴发展南康区产业发展1号基金	75,000,000.00			75,000,000.00
江西振兴发展南康区产业发展2号基金	75,000,000.00			75,000,000.00
中航信托信保基金	2,000,000.00		2,000,000.00	
合计	161,653,362.64		2,000,000.00	159,653,362.64

(九) 长期应收款

项目	期末余额			期初余额			期末折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
委托贷款	273,450,000.00		273,450,000.00	489,950,000.00		489,950,000.00	
融资租赁款	19,351,428.69		19,351,428.69				6.16%-9.37%
其中：未实现融资收益	2,897,022.32		2,897,022.32				
合计	292,801,428.69		292,801,428.69	489,950,000.00		489,950,000.00	

(十) 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
对合营企业投资		30,100,000.00	123,516.41	29,976,483.59
对联营企业投资	218,953,416.38	96,055,895.00	4,827,302.71	310,182,008.67
小计	218,953,416.38	126,155,895.00	4,950,819.12	340,158,492.26
减：长期股权投资减值准备				
合计	218,953,416.38	126,155,895.00	4,950,819.12	340,158,492.26

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
合计	345,485,895.00	218,953,416.38	126,155,895.00		-4,950,819.12						340,158,492.26	
一、联营企业	315,385,895.00	218,953,416.38	96,055,895.00		-4,827,302.71						310,182,008.67	



赣州天喜实业有限公司	10,000,000.00	9,984,790.25			-3,962,842.17					6,021,948.08
赣州市赣南家具产业高端园区开发有限公司	50,000,000.00	49,734,201.26			46,259.60					49,780,460.86
赣州市康道建设工程有限公司	3,000,000.00		3,000,000.00		13,144.65					3,013,144.65
赣州市南康区拓康工程项目建设有限责任公司	20,000,000.00		20,000,000.00		475.67					20,000,475.67
赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	33,000,000.00		33,000,000.00		-367,094.48					32,632,905.52
赣州市南康区城发家具产业智联网系统科技有限公司	3,060,000.00		3,060,000.00		358.69					3,060,358.69
赣州尚祐商业保理有限公司	8,010,000.00		8,010,000.00		-154,905.39					7,855,094.61
赣州市南康区群拓家具产业运营有限公司	63,750,000.00	39,232,990.21	24,420,000.00		-216,425.80					63,436,564.41
赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司	124,565,895.00	120,001,434.66	4,565,895.00		-186,273.48					124,381,056.18
二、合营企业	30,100,000.00		30,100,000.00		-123,516.41					29,976,483.59
赣州市瑞康建设运营管理有限公司	30,000,000.00		30,000,000.00		-123,503.75					29,876,496.25
南康区七间店物业管理有限公司	100,000.00		100,000.00		-12.66					99,987.34

### 3. 重要联营企业的主要财务信息

项目	本期数			上年数		
	天喜实业	智能制造	尚祐保理	天喜实业	智能制造	尚祐保理
流动资产	3,622,497.85	33,055,820.85	21,784,967.13	480,299,676.96	-	-
非流动资产	210,216.70	-	18,287.41	-	-	-
资产合计	3,832,714.55	33,055,820.85	21,803,254.54	480,299,676.96	-	-
流动负债	949,970.60	612,024.60	940,518.02	421,329,500.00	-	-
非流动负债		-	-		-	-
负债合计	949,970.60	612,024.60	940,518.02	421,329,500.00	-	-
净资产	2,882,743.95	32,443,796.25	20,862,736.52	58,970,176.96	-	-
按持股比例计算的净资产份额	1,412,544.54	21,412,905.53	8,345,094.61	28,895,386.71	-	-
调整事项						
对联营企业权益投资的账面价值	1,412,544.54	21,412,905.53	8,345,094.61	28,895,386.71	-	-
存在公开报价的权益投资的公允价值						
营业收入	114,021.16					
净利润	-8,087,433.01	-556,203.75	-387,263.48	-29,823.04	-	-
其他综合收益						
综合收益总额	-8,087,433.01	-556,203.75	-387,263.48	-29,823.04	-	-
企业本期收到的来自联营企业的股利						

#### 4. 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

项目	本期数	上年数
合营企业：	—	—
投资账面价值合计	29,976,483.59	-
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-123,516.41	-
其他综合收益		
综合收益总额	-123,516.41	-
联营企业：	—	—
投资账面价值合计	263,672,060.46	208,968,626.13
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-337,124.56	-361,373.87
其他综合收益		
综合收益总额	-337,124.56	-361,373.87

5. 本报告期不存在在合营企业和联营企业中权益的相关风险,包括对转移资金能力的重大限制,超额亏损,对合营企业投资相关的未确认承诺,或有负债等。

6. 本报告期不存在未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关信息。

#### (十一) 投资性房地产

##### 1. 以成本计量

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	166,592,445.84	2,384,885,507.05		2,551,477,952.89
其中：房屋、建筑物	166,592,445.84	2,384,885,507.05		2,551,477,952.89
土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	3,331,848.92	31,382,933.55		34,714,782.47
其中：房屋、建筑物	3,331,848.92	31,382,933.55		34,714,782.47
土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	163,260,596.92	2,353,502,573.50		2,516,763,170.42
其中：房屋、建筑物	163,260,596.92	2,353,502,573.50		2,516,763,170.42
土地使用权		—	—	
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
其中：房屋、建筑物				

土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	163,260,596.92	2,353,502,573.50	-	2,516,763,170.42
其中：房屋、建筑物	163,260,596.92	2,353,502,573.50	-	2,516,763,170.42
土地使用权		-	-	

## 2. 披露未办妥产权证书的投资性房地产账面价值及原因。

本报告期末未办妥产权证书的投资性房地产：南康区龙华工业园（98亩）家具集聚区标准厂房，账面价值为59,049,622.46元，该部分房屋所属土地的土地证编号为“赣2018南康区不动产权第0007357号”；南康区龙华工业园（50亩）家具集聚区标准厂房，账面价值为84,645,986.01元，该部分房屋所属土地的土地证编号为“赣2018南康区不动产权第0007352号”；南康区东山官坑家具集聚区标准厂房，账面价值为320,830,186.03元，该部分房屋所属土地的土地证编号为“赣2018南康区不动产权第0005886号”；南康区龙岭工业园龙回基地150亩家具集聚区标准厂房，账面价值为185,266,786.97元，该部分房屋所属土地的土地证编号为“赣2017南康区不动产权第0034737号”；南康区龙回三益家具集聚区标准厂房，账面价值为428,508,718.97元，该部分房屋所属土地的土地证编号为“赣2018南康区不动产权第0021750号、赣2019南康区不动产权第0023350号”；南康区镜坝联民杉树下家具集聚区标准厂房，账面价值为159,933,211.39元，该部分房屋所属土地的土地证编号为“赣2018南康区不动产权第0008870号”；南康区镜坝工业园（200亩）家具集聚区标准厂房，账面价值为282,581,468.70元，该部分房屋所属土地的土地证编号为“赣2018南康区不动产权第0005888号、赣2018南康区不动产权第0005889号”；南康区唐江家具集聚区标准厂房，账面价值为660,635,763.31元，该部分房屋所属土地的土地证编号为“赣2018南康区不动产权第0005887号、赣2018南康区不动产权第0021749号、赣2019南康区不动产权第0000602号”；南康区横寨33亩家具集聚区标准厂房，账面价值为60,138,548.03元，该部分房屋所属土地的土地证编号为“赣2018南康区不动产权第0007338号”；南康区龙回镇半岭家具集聚区标准厂房，账面价值为92,994,344.87元，该部分房屋所属土地的土地证编号为“赣2019南康区不动产权第0023197号”；赣州市南康区龙岭镇家具产业园，账面价值为159,928,748.00元，该部分房屋所属土地的土地证编号为“赣市康国用（2015）第598号”；家具产业园梦想花园的公租房店铺，账面价值为22,249,785.68元，该部分房屋所属土地的土地证编

号为“赣 2018 南康区不动产权第 0009936 号”。以上所有不动产权证书尚在办理当中。

## (十二) 固定资产

项目	期末账面价值	年初账面价值
固定资产	886,314,735.99	907,814,909.62
固定资产清理		
合计	886,314,735.99	907,814,909.62

### 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	1,019,826,100.26	7,694,735.26	224,875.98	1,027,295,959.54
其中：房屋及建筑物	1,010,079,183.71	833,850.00		1,010,913,033.71
机械设备	653,165.88	501,647.82	207,924.20	946,889.50
运输设备	4,147,686.79	1,514,170.82		5,661,857.61
办公及其他设备	4,946,063.88	4,845,066.62	16,951.78	9,774,178.72
二、累计折旧合计	112,011,190.64	28,970,032.91	-	140,981,223.55
其中：房屋及建筑物	107,346,942.60	26,487,395.17		133,834,337.77
机械设备	184,935.98	122,597.28		307,533.26
运输设备	2,284,748.15	565,859.14		2,850,607.29
办公及其他设备	2,194,563.91	1,794,181.32		3,988,745.23
三、固定资产账面净值合计	907,814,909.62	-21,275,297.65	224,875.98	886,314,735.99
其中：房屋及建筑物	902,732,241.11	-25,653,545.17	-	877,078,695.94
机械设备	468,229.90	379,050.54	207,924.20	639,356.24
运输设备	1,862,938.64	948,311.68	-	2,811,250.32
办公及其他设备	2,751,499.97	3,050,885.30	16,951.78	5,785,433.49
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机械设备				
运输设备				
办公及其他设备				
五、固定资产账面价值合计	907,814,909.62	-21,275,297.65	224,875.98	886,314,735.99
其中：房屋及建筑物	902,732,241.11	-25,653,545.17	-	877,078,695.94
机械设备	468,229.90	379,050.54	207,924.20	639,356.24

运输设备	1,862,938.64	948,311.68	-	2,811,250.32
办公及其他设备	2,751,499.97	3,050,885.30	16,951.78	5,785,433.49

## 2. 暂时闲置的固定资产情况

本报告期无暂时闲置的固定资产情况。

## 3. 应披露未办妥产权证书的固定资产情况。

本报告期末办妥产权证书的固定资产账面原值为 33,780,528.25 元，坐落于南康 105 国道龙岭段，建筑面积 14,393.60 平方米，产权证书尚未办妥。

## (十三) 无形资产

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原值合计	1,616,230.00			1,616,230.00
其中：软件	16,230.00			16,230.00
特许资质	1,600,000.00			1,600,000.00
二、累计摊销合计	168,492.74	81,787.76		250,280.50
其中：软件	8,492.74	1,787.76		10,280.50
特许资质	160,000.00	80,000.00		240,000.00
三、无形资产减值准备合计				-
其中：软件				-
特许资质				-
四、账面价值合计	1,447,737.26	-81,787.76		1,365,949.50
其中：软件	7,737.26	-1,787.76		5,949.50
特许资质	1,440,000.00	-80,000.00		1,360,000.00

## (十四) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
装修费	672,833.68		151,034.99		521,798.69	
投融资顾问费	9,935,232.36	3,250,000.00	2,481,375.00		10,703,857.36	
合计	10,608,066.04	3,250,000.00	2,632,409.99		11,225,656.05	

## (十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

### 1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
一、递延所得税资产	5,788,207.33	23,152,829.31	2,980,665.80	11,922,663.15



资产减值准备	5,788,207.33	23,152,829.31	2,980,665.80	11,922,663.15
--------	--------------	---------------	--------------	---------------

## 2. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,938,587.21	3,791,814.52
可抵扣亏损	11,448,140.14	1,613,179.42
合计	13,386,727.35	5,404,993.94

## (十六) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
1 年期以上的定期存单质押	250,000,000.00	
1 年期以上的贷款保证金	45,800,757.69	
1 年期以上的按揭款保证金	13,944,862.12	
厂房和设备若干	33,629,650.37	
合计	343,375,270.18	

## (十七) 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	152,000,000.00	
抵押借款		
保证借款	125,000,000.00	125,000,000.00
信用借款		
合计	277,000,000.00	125,000,000.00

### 2. 已逾期未偿还的短期借款情况

本报告期无已逾期未偿还的短期借款情况。

## (十八) 应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	96,430,638.23	259,736,111.70
1-2 年 (含 2 年)	20,121,478.38	983,210.02
2-3 年 (含 3 年)	150,276.50	
合计	116,702,393.11	260,719,321.72

账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
海力建设集团有限公司	12,149,362.80	质保金和工程款,未过质保期,工程未结算
赣州市南康区路众公路工程有限公司	1,404,416.97	工程未结算
江西省建工集团有限责任公司	1,000,000.00	质保金,未过质保期
合计	14,553,779.77	

### (十九) 预收款项

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	503,382,834.59	86,408,888.60
1年以上	171,693,555.48	124,285,997.47
合计	675,076,390.07	210,694,886.07

### 账龄超过1年的重要预收款项

债权单位名称	期末余额	未结转原因
赣州银行股份有限公司南康支行	9,658,874.16	预付购房款,未确认收入
南康赣商村镇银行股份有限公司	7,741,824.64	预付购房款,未确认收入
中国人民财产保险股份有限公司江西省公司	4,539,266.64	预付购房款,未确认收入
陈志华	1,326,000.00	预付购房款,未确认收入
曾德安	1,260,000.00	预付购房款,未确认收入
合计	24,525,965.44	

### (二十) 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	3,737,806.96	60,707,436.74	59,352,516.79	5,092,726.91
二、离职后福利-设定提存计划		2,712,926.85	2,712,926.85	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	3,737,806.96	63,420,363.59	62,065,443.64	5,092,726.91

#### 2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	3,118,596.65	54,339,178.46	52,735,190.32	4,722,584.79
二、职工福利费	498.26	1,954,757.39	1,938,455.65	16,800.00

三、社会保险费		1,722,656.32	1,711,587.22	11,069.10
其中：医疗保险费		1,412,633.10	1,402,323.66	10,309.44
工伤保险费		199,307.75	199,307.75	
生育保险费		110,715.47	109,955.81	759.66
其他				
四、住房公积金	10,102.00	1,622,147.88	1,621,538.88	10,711.00
五、工会经费和职工教育经费	608,610.05	894,178.69	1,171,226.72	331,562.02
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		174,518.00	174,518.00	
合计	3,737,806.96	60,707,436.74	59,352,516.79	5,092,726.91

### 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
一、基本养老保险		2,642,125.55	2,642,125.55	
二、失业保险费		70,801.30	70,801.30	
三、企业年金缴费				
.....				
合计		2,712,926.85	2,712,926.85	

### (二十一) 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	4,197,057.20	31,691,497.09	25,773,723.11	10,114,831.18
企业所得税	206,832,648.64	63,850,417.98	9,371,823.58	261,311,243.04
房产税	1,092,452.50	241,352.57	1,333,805.07	
个人所得税	7,421.65	73,526.84	69,631.59	11,316.90
城市维护建设税	1,081,029.80	2,966,860.87	923,087.97	3,124,802.70
契税		107,207,279.68	107,207,279.68	
土地增值税		8,734,539.90	8,734,539.90	
土地使用税	196,519.78	196,873.00	196,873.00	196,519.78
教育费附加(含地方教育费附加)	699,563.74	2,115,703.89	666,795.91	2,148,471.72
其他税费	119,715.84	4,415,394.60	4,164,951.82	370,158.62
合计	214,226,409.15	221,493,446.42	158,442,511.63	277,277,343.94

注：其他税费为印花税、车船使用税、车辆购置税。

## (二十二) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	33,263,923.71	33,118,949.44
应付股利		
其他应付款	2,283,538,715.20	1,639,006,573.05
合计	2,316,802,638.91	1,672,125,522.49

### 1. 应付利息情况

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	1,200,000.00	22,083,333.00
企业债券利息	32,063,923.71	11,035,616.44
合计	33,263,923.71	33,118,949.44

注：本报告期无重要的已逾期未支付的利息情况。

### 2. 其他应付款

#### (1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
往来款	806,695,149.02	431,852,821.72
借款	1,412,948,001.31	1,167,594,281.86
保证金及押金	63,003,858.48	39,353,483.99
代扣员工款项	647,160.36	140,635.34
其他	244,546.03	65,350.14
合计	2,283,538,715.20	1,639,006,573.05

#### (2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
南康区财政局	1,493,649,959.55	还未发文通知还款
赣州市南康区口岸发展有限责任公司	59,413,562.58	未结算工程款
赣州市南康区污水处理有限责任公司	8,776,849.97	借款未到期
赣州通达汽车销售服务有限公司	2,548,800.00	保证金, 未过质保期
赣州康大新型环保建筑材料有限公司	1,600,000.00	履约保证金, 工程未结算
合计	1,565,989,172.10	

## (二十三) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	1,362,150,000.00	733,940,000.00
1年内到期的应付债券	100,000,000.00	
1年内到期的长期应付款	807,551,431.99	328,808,005.37
1年内到期的其他长期负债		
合计	2,269,701,431.99	1,062,748,005.37

#### (二十四) 长期借款

项目	期末余额	期初余额	期末利率区间(%)
质押借款	3,105,400,000.00	4,550,210,000.00	4.9%-7.8%
抵押借款	2,007,000,000.00	33,060,000.00	4.12%-8%
保证借款	2,333,500,000.00	2,467,000,000.00	4.9%-8.08%
信用借款			
合计	7,445,900,000.00	7,050,270,000.00	

#### (二十五) 应付债券

##### 1. 应付债券

	期末余额	期初余额
16南康小微债		992,218,102.66
16南康小微债(回售后转售)		
双创孵化专项债券-18南康债01	297,792,725.58	297,319,188.68
双创孵化专项债券-18南康债02	228,337,346.96	227,964,533.82
双创孵化专项债券-19南康债01	237,771,798.11	
合计	763,901,870.65	1,517,501,825.16

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
16南康小微债	1,000,000,000.00	2016-08-4	2020-08-4	981,500,000.00	992,218,102.66			7,781,897.34	1,000,000,000.00	
16南康小微债(回售后转售)	100,000,000.00	2019-08-23	2020-08-04	100,000,000.00		100,000,000.00	2,727,671.23			
双创孵化专项债券-18南康债01	300,000,000.00	2018-09-28	2025-09-27	297,198,173.30	297,319,188.68		23,934,246.58	473,536.90		297,792,725.58
双创孵化专项债券-18南康债02	230,000,000.00	2018-10-29	2025-10-28	227,869,259.92	227,964,533.82		18,349,589.04	372,813.14		228,337,346.96
双创孵化专项债券-19南康债01	240,000,000.00	2019-01-23	2026-01-22	237,342,676.21		237,342,676.21	18,042,739.73	429,121.90		237,771,798.11



债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
合计	1,870,000,000.00			1,843,910,109.43	1,517,501,825.16	337,342,676.21	63,054,246.58	9,057,369.28	1,000,000,000.00	763,901,870.65

### (二十六) 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	1,674,356,925.75	777,149,394.70	626,065,697.98	1,825,440,622.47
专项应付款	678,615,000.00	16,980,000.00	48,593,200.00	647,001,800.00
合计	2,352,971,925.75	794,129,394.70	674,658,897.98	2,472,442,422.47

#### 1. 长期应付款期末余额最大的前 5 项

项目	期末余额	期初余额
赣州市南康区金投基金管理有限公司	1,350,000,000.00	1,350,000,000.00
徽银金融租赁有限公司	144,167,625.00	
远东融资租赁股份有限公司	81,485,000.97	
中航融资租赁股份有限公司	65,582,323.71	
赣州发展融资租赁有限责任公司	50,030,327.47	
合计	1,691,265,277.15	1,350,000,000.00

#### 2. 专项应付款期末余额最大的前 5 项

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
棚户区改造专项资金	361,130,000.00			361,130,000.00
异地扶贫搬迁项目	230,625,000.00		31,613,200.00	199,011,800.00
高标准农田建设项目	66,500,000.00	16,980,000.00	16,980,000.00	66,500,000.00
公共租赁住房建设中央及省级补助资金	20,360,000.00			20,360,000.00
合计	678,615,000.00	16,980,000.00	48,593,200.00	647,001,800.00

### (二十七) 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		14,370,000.00	143,860.47	14,226,139.53
合计		14,370,000.00	143,860.47	14,226,139.53

注：根据赣州市财政局赣市财建字【2019】20号和赣市财建字【2019】56号文件，收到第二批省级标准厂房(南康区龙岭工业园区龙回基地150亩家具集聚区标准厂房建设项目)建设补助资金958万元和479万元。本期摊销递延收益143,860.47元。

### (二十八) 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 (%)
合计	1,000,000,000.00	100.00	200,000,000.00	200,000,000.00	1,000,000,000.00	100.00
赣州市南康区国有资产监督管理委员会	800,000,000.00	80.00	200,000,000.00		1,000,000,000.00	100.00
赣州市南康区土地收购储备中心	200,000,000.00	20.00		200,000,000.00		

### (二十九) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本（或股本）溢价				
二、其他资本公积	9,978,138,305.65			9,978,138,305.65
合计	9,978,138,305.65			9,978,138,305.65
其中：国有独享资本公积				

注：期初资本公积-其他资本公积进行追溯调整情况为根据康府办抄财字【2017】163号文件追溯调增母公司资本公积共计 113,840,800.00 元。

### (三十) 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	73,628,505.84	12,708,971.62		86,337,477.46
合计	73,628,505.84	12,708,971.62		86,337,477.46

注：本报告期增加的盈余公积系母公司按净利润的 10% 计提的法定盈余公积。

### (三十一) 未分配利润

项目	本期金额	上年金额
本期年初余额	866,359,400.56	732,554,418.18
本期增加额	134,161,135.68	147,039,064.08
其中：本期净利润转入	134,161,135.68	147,039,064.08
其他调整因素		
本期减少额	12,708,971.62	13,234,081.70
其中：本期提取盈余公积数	12,708,971.62	13,234,081.70
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		
转增资本		
其他减少		

本期期末余额	987,811,564.62	866,359,400.56
--------	----------------	----------------

### (三十二) 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	703,365,787.47	490,734,988.36	758,279,810.92	498,821,880.57
代建项目	402,056,438.97	335,130,730.93	417,187,674.68	348,665,525.41
房地产销售	301,309,348.50	155,604,257.43	341,092,136.24	150,156,355.16
2. 其他业务小计	148,004,741.30	61,864,441.54	34,390,598.14	17,702,204.03
工业厂区运营业务收入	94,490,719.33	30,890,178.50	8,057,888.32	3,331,848.92
房屋出租	11,340,354.71	6,297,810.94	11,239,758.46	7,404,613.41
利息收入	9,744,729.82	8,533.02	7,689,651.00	
物业管理服务收入	22,940,460.41	18,882,422.60	7,325,630.46	6,965,741.70
保洁服务收入	6,966,448.80	5,595,697.93		
融资租赁收入	1,482,984.01			
其他	1,039,044.22	189,798.55	77,669.90	
合计	851,370,528.77	552,599,429.90	792,670,409.06	516,524,084.60

### 建造合同当期确认收入金额最大的前 10 项

合同项目	合同总金额	合同总成本	完工进度 (%)	累计确认的合同收入	累计确认的合同成本	累计已确认毛利	已办理结算价款	累计收款数	当期确认的合同收入	当期确认的合同成本
一、成本加成合同	1,943,424,000.00	1,619,520,000.00		590,205,143.17	491,837,619.31	98,367,523.86	590,205,143.17	590,205,143.17	401,583,242.77	334,652,702.31
其中：1. 瓯宾苑搬迁房	955,368,000.00	796,140,000.00	85.00	436,486,289.17	363,738,574.31	72,747,714.86	436,486,289.17	436,486,289.17	247,864,388.77	206,553,657.31
2. 滨江苑搬迁房	988,056,000.00	823,380,000.00	45.00	153,718,854.00	128,099,045.00	25,619,809.00	153,718,854.00	153,718,854.00	153,718,854.00	128,099,045.00

### (三十三) 销售费用、管理费用、财务费用

#### 1. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	662,640.82	418,630.95
办公交通招待费	855,788.03	20,333.69
促销、业务宣传及广告费	86,855.48	73,475.60
中介费	4,445,960.93	3,933,006.68
其他	19,809.55	716,849.76
合计	6,071,054.81	5,162,296.68

## 2. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	25,712,107.86	21,969,323.73
办公交通招待费	1,599,542.16	615,025.31
折旧摊销费	27,385,264.93	26,283,522.43
行政办公费	9,235,689.93	2,811,644.10
业务招待费	671,729.81	620,796.19
租赁物业水电费	56,572.68	461,699.08
中介费	3,264,600.26	806,569.61
维修费	259,758.57	59,002.55
绿化费	47,681.00	10,080.00
其他	798,533.48	1,882,748.12
合计	69,031,480.68	55,520,411.12

## 3. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	10,994,232.71	10,151,438.23
减：利息收入	6,351,039.81	5,991,968.67
手续费及其他	95,302.77	126,642.77
合计	4,738,495.67	4,286,112.33

### (三十四) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
递延收益摊销	143,860.47	
合计	143,860.47	

### (三十五) 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	-4,950,819.12	-376,583.62
处置长期股权投资产生的投资收益	-4,950,000.00	
可供出售金融资产等取得的投资收益	5,449,250.00	3,420,800.00
理财产品收益	1,353,490.80	1,819,575.76
其他	-361,961.29	
合计	-3,460,039.61	4,863,792.14

### (三十六) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	5,563,240.51	4,074,954.80
存货跌价损失	415,986.40	
合计	5,979,226.91	4,074,954.80

### (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
罚没及赔款收入	611,419.03	595,808.00	611,419.03
与企业日常活动无关的政府补助	59,600.00	112,100.00	59,600.00
其他	1,954,624.23	23.54	1,954,624.23
合计	2,625,643.26	707,931.54	2,625,643.26

注：营业外收入-其他中 1,866,000.00 元为滨江苑项目混合砂拍收入。

### 政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额
财政局发放目标考核单项奖		100,000.00
人才服务局发放大学生见习补贴	39,600.00	12,100.00
中共赣州市南康区委组织部发放人才工作经费	20,000.00	
合计	59,600.00	112,100.00

### (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	843,000.00	1,720,940.94	843,000.00
罚款、滞纳金	399,045.77	1,226,138.12	399,045.77
其他	82,996.80	167,874.80	82,996.80
合计	1,325,042.57	3,114,953.86	1,325,042.57

### (三十九) 所得税费用

#### 1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	63,725,023.73	57,371,831.11
递延所得税调整	-2,807,541.53	1,361,268.89
合计	60,917,482.20	58,733,100.00



## 2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	202,100,778.70
按法定/适用税率计算的所得税费用	50,525,194.68
子公司适用不同税率的影响	-1,280,802.36
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,691,356.47
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	7,981,733.41
其他	
所得税费用	60,917,482.20

### (四十) 借款费用

#### 1. 当期资本化的借款费用金额。

当期资本化的借款费用金额总额为 470,192,865.15 元。

#### 2. 当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率。

当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率 6.67%。

### (四十一) 租赁

1. 融资租赁承租人应当说明未确认融资费用的余额,并披露与融资租赁有关的下列信息。

#### (1) 各类租入资产的年初和年末原价、累计折旧额、减值准备累计金额。

##### A. 售后回租形成融资租赁租入的存货

序号	名称	坐落	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑结构	建筑年代	期初账面余额(万元)	期末账面余额(万元)
1	1#宿舍楼	南康区龙回茶叶坳村地块	10,236.38	钢筋混凝土	2018	1,343.11	1,511.69
2	2#宿舍楼	南康区龙回茶叶坳村地块	4,307.12	钢筋混凝土	2018	565.14	636.07
3	办公楼	南康区龙回茶叶坳村地块	3,686.24	钢筋混凝土	2018	483.68	544.38
4	1-2#厂房	南康区龙回茶叶坳村地块	13,133.76	钢筋混凝土	2018	1,723.28	1,939.58
5	3#厂房	南康区龙回茶叶坳村地块	17,058.84	钢筋混凝土	2018	2,238.28	2,519.23
6	4#厂房	南康区龙回茶叶坳村地块	17,058.84	钢筋混凝土	2018	2,238.28	2,519.23
7	5#厂房	南康区龙回茶叶坳村地块	17,058.84	钢筋混凝土	2018	2,238.28	2,519.23

8	6#厂房	南康区龙回茶叶坳村地块	17,058.84	钢筋混凝土	2018	2,238.28	2,519.23
9	7#厂房	南康区龙回茶叶坳村地块	17,058.84	钢筋混凝土	2018	2,238.28	2,519.23
10	8#厂房	南康区龙回茶叶坳村地块	17,058.84	钢筋混凝土	2018	2,238.28	2,519.23
11	9#厂房	南康区龙回茶叶坳村地块	17,058.84	钢筋混凝土	2018	2,238.28	2,519.23
12	10#厂房	南康区龙回茶叶坳村地块	17,058.84	钢筋混凝土	2018	2,238.28	2,519.23
13	11#厂房	南康区龙回茶叶坳村地块	17,058.84	钢筋混凝土	2018	2,238.28	2,519.23
14	12#厂房	南康区龙回茶叶坳村地块	7,633.46	钢筋混凝土	2018	1,001.58	1,127.30
	合计		192,526.52			25,261.31	28,432.05

(2) 以后年度将支付的最低租赁付款额的情况

剩余租赁期	最低租赁付款额
1年以内(含1年)	115,761,976.45
合计	115,761,976.45

(四十二) 合并现金流量表

1. 采用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	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	——	——
净利润	141,183,296.50	160,520,442.69
加: 资产减值准备	5,979,226.91	4,074,954.80
信用资产减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	60,352,966.46	12,140,598.43
无形资产摊销	81,787.76	81,787.76
长期待摊费用摊销	2,632,409.99	4,150,472.84
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)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	10,994,232.71	10,151,438.23
投资损失(收益以“-”号填列)	3,460,039.61	-4,863,792.14
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-2,807,541.53	1,361,268.89
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-2,189,656,481.04	-5,836,923,619.69
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	642,386,375.54	-7,322,767,916.05
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-697,687,601.96	7,877,675,437.54

其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,023,081,289.05	-5,094,398,926.70
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	860,633,393.40	2,297,420,233.93
减：现金的期初余额	2,297,420,233.93	2,333,624,386.94
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,436,786,840.53	-36,204,153.01

## 2. 本年取得子公司和收到处置子公司的现金净额

项目	金额
一、本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	15,400,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	15,400,000.00
二、本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	50,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	50,000.00

## 3. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	849,781,449.97	2,297,420,233.93
其中：库存现金	32,973.38	37,804.80
可随时用于支付的银行存款	849,748,476.59	1,955,382,429.13
可随时用于支付的其他货币资金		342,000,000.00
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
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	1,309,781,449.97	2,888,413,607.64
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	460,000,000.00	590,993,373.71

#### (四十三) 所有权或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	460,000,000.00	定期存单质押
存货	1,574,087,113.78	明细如下注 1
投资性房地产	704,217,503.31	明细如下注 2
合计	2,738,304,617.09	

注 1: 存货期末受限金额 1,574,087,113.78 元, 其中: 473,083,149.86 元系母公司为江西省城镇开发投资有限公司向国家开发银行股份有限公司借款 3 亿元提供抵押担保, 9,708,373.67 元系母公司为子公司国资公司向农发行借款 6.3 亿提供抵押担保, 41,793,757.00 元系母公司为二级子公司佳宸公司向中国进出口银行 4.7 亿保证借款的担保物, 99,104,937.27 元系母公司为二级子公司佳宸公司向农发行借款 4.5 亿提供抵押担保, 263,790,680.00 元系母公司为二级子公司佳宸公司与江西金融租赁的融资租赁业务提供抵押担保的担保物, 9,097,723.00 元系二级子公司佳宸公司向中国进出口银行 3.9 亿抵押借款的担保物, 8,506,105.00 元系二级子公司佳宸公司向赣州银行 3.5 亿抵押借款的担保物, 225,333,627.50 元系二级子公司佳宸公司向建设银行 5.5 亿抵押借款的担保物, 284,320,500.00 元系二级子公司佳宸公司售后融资租赁租回的资产, 159,348,260.48 元系子公司房地产公司为子公司管网公司向浦发银行赣州分行 0.78 亿抵押借款的担保物。

注 2: 投资性房地产期末受限金额 704,217,503.31, 其中: 16,825,680.00 元系二级子公司佳宸公司向中国进出口银行 3.9 亿抵押借款的担保物, 12,505,590.00 元系二级子公司佳宸公司向赣州银行 3.5 亿抵押借款的担保物, 660,635,763.31 元系二级子公司佳宸公司向建设银行 5.5 亿抵押借款的担保物, 14,250,470.00 元系二级子公司佳宸公司向光大银行 2.5 亿抵押借款的担保物。

## 九、或有事项

### (一) 或有负债 (不包括极小可能导致经济利益流出企业的或有负债)

#### 1. 未决诉讼仲裁形成的或有负债及财务影响

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司无未决诉讼仲裁形成的或有负债事项。

## 2. 对外担保情况

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司对外担保情况如下：

担保人	被担保人	担保金额（万元）	担保类型
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区口岸发展有限责任公司	37,000.00	保证
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区口岸发展有限责任公司	10,000.00	保证
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区口岸发展有限责任公司	20,000.00	保证
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区口岸发展有限责任公司	15,000.00	保证
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区口岸发展有限责任公司	10,000.00	保证
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	江西省城镇开发投资有限公司	30,000.00	抵押
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州融通实业有限公司	8,000.00	保证
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司	30,000.00	保证

## 十、资产负债表日后事项

截至审计报告日，本公司无应披露的资产负债表日后事项。

## 十一、关联方关系及其交易

(一)本企业的母公司有关信息披露格式如下

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
赣州市南康区国有资产监督管理办公室	赣州市南康区	政府机构	-	100%	100%

(二)本企业的子公司情况

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)
赣州市南康区城发集团城发房地产开发有限公司	赣州市南康区	房地产业	20,000.00	100.00	100.00
赣州市南康区城发集团户外广告经营有限公司	赣州市南康区	商务服务业	500.00	100.00	100.00
赣州市南康区城发集团国有资产经营投资有限公司	赣州市南康区	商务服务业	21,100.00	66.35	100.00
赣州市南康区城发集团市政管网投资经营有限公司	赣州市南康区	建筑装饰、装修和其他建筑业	30,000.00	100.00	100.00
赣州市南康区城发集团赣南汽车城产业投资有限公司	赣州市南康区	商务服务业	20,000.00	100.00	100.00
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	赣州市南康区	房屋建筑业	51,000.00	100.00	100.00
赣州市南康区城发集团旅游开发投资有限责任公司	赣州市南康区	商务服务业	2,000.00	100.00	100.00
赣州市南康区城发集团金融投资有限公司	赣州市南康区	商务服务业	50,000.00	90.00	90.00
江西城发尚源物业服务有限公司	赣州市南康区	房地产业	500.00	51.00	51.00



赣州市南康区城发集团唐江城镇开发有限公司	赣州市南康区	土木工程建筑业	10,000.00	100.00	100.00
赣州市南康区城发集团皇冠贸易有限公司	赣州市南康区	批发业	5,000.00	100.00	100.00

### (三) 本企业的合营企业和联营企业情况

本企业重要的合营企业、联营企业有关信息详见长期股权投资。本期与本企业发生关联方交易，或前期与本企业发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
赣州市赣南家具产业高端园区开发有限公司	联营企业
赣州天喜实业有限公司	联营企业
赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司	联营企业
赣州市南康区群拓家具产业运营有限公司	联营企业
赣州市康道建设工程有限公司	联营企业
赣州市南康区拓康工程项目建设有限责任公司	联营企业
赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	联营企业
赣州市南康区城发家具产业互联网系统科技有限公司	联营企业
南康区七间店物业管理有限公司	合营企业
赣州市瑞康建设运营管理有限公司	合营企业

### (四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
赣州市南康区口岸发展有限责任公司	重要子公司的 10% 的股东
江西尚源置业有限公司	重要子公司的 49% 的股东

### (五) 关联交易情况

#### 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

##### 提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生数		上期发生数	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
赣州天喜实业有限公司	物业服务	19.97 元/平方米	6,207,689.59	27.06		
合计			6,207,689.59	27.06		

本报告期不存在购销商品/接受劳务情况。

#### 2. 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本报告期不存在关联受托管理/承包及委托管理/出包情况。

### 3. 关联租赁情况

本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本期确认的租赁收益 (元)	上期确认的租赁收益 (元)
赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司	汽车	2019.6.25	2020.6.24	13,900.00元/月	86,106.16	0.00
赣州市南康区群拓家具产业运营有限公司	汽车	2019.6.25	2020.6.24	13,900.00元/月	86,106.16	0.00
赣州市瑞康建设运营管理有限公司	房屋	2019.4.02	2022.04.01	13,620.40元/月	163,444.80	0.00

本报告期不存在本公司作为承租方的租赁情况。

### 4. 关联担保情况

本公司作为担保方

被担保方	担保金额(元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司	300,000,000.00	2019-4-30	2020-4-29	否
赣州市南康区口岸发展有限责任公司	370,000,000.00	2018-1-10	2021-1-10	否
赣州市南康区口岸发展有限责任公司	100,000,000.00	2016-4-15	2021-4-14	否
赣州市南康区口岸发展有限责任公司	150,000,000.00	2016-1-7	2020-12-25	否
赣州市南康区口岸发展有限责任公司	100,000,000.00	2018-9-30	2021-9-28	否
赣州市南康区口岸发展有限责任公司	200,000,000.00	2017-5-26	2027-5-26	否

本报告期不存在本公司作为被担保方的担保情况。

### 5. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
赣州市南康区口岸发展有限责任公司	150,000,000.00	2016-11-15	2020-7-20	
赣州市南康区口岸发展有限责任公司	400,000,000.00	2017-1-1	2020-1-1	

### 6. 关联方资产转让、债务重组情况

本报告期不存在关联方资产转让、债务重组情况。

### 7. 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
董事	102.43	105.75
监事	41.75	50.63
高级管理人员	92.83	108.00
合计	237.01	264.38

## (六) 关联方应收应付款项

### 1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	赣州市赣南家具产业高端园区开发有限公司	18,000,000.00		18,000,000.00	
其他应收款	赣州园全置业有限公司	357,300,000.00			
其他应收款	赣州市南康区口岸发展有限责任公司	466,654,231.89		600,000,000.00	
其他应收款	赣州市瑞康建设运营管理有限公司	684,850.11			
其他应收款	赣州天喜实业有限公司			357,300,000.00	
其他应收款	赣州市南康区土地收购储备中心			27,000,000.00	
应收账款	赣州市瑞康建设运营管理有限公司	163,444.80			
长期应收款	赣州市南康区口岸建设发展有限责任公司			60,000,000.00	
合计		842,802,526.80		1,062,300,000.00	

### 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	南康区七间店物业管理有 限公司	171,201.00	
其他应付款	赣州市南康区国有资产监 督管理办公室	150,000,000.00	
长期应付款	赣州市南康区口岸建设发 展有限责任公司	11,138,667.43	82,952,772.77
合计		161,309,868.43	82,952,772.77

## (七) 关联方承诺

本报告期不存在关联方承诺。

## 十二、母公司会计报表的主要项目注释

### (一) 应收账款

种类	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	7,121,889.88	100.00	188,985.86	2.65	3,777,545.87	100.00	72,235.99	1.91
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	7,121,889.88	100.00	188,985.86	2.65	3,777,545.87	100.00	72,235.99	1.91

### 1. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

#### 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	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)	4,521,866.36	63.49	45,218.66	3,054,082.02	80.85	30,540.82
1-2年(含2年)	2,508,250.02	35.22	125,412.50	613,024.35	16.23	30,651.22
2-3年(含3年)				110,439.50	2.92	11,043.95
3-4年(含4年)	91,773.50	1.29	18,354.70			
合计	7,121,889.88	100.00	188,985.86	3,777,545.87	100.00	72,235.99

### 2. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
江西益众物业管理有限公司	6,572,583.38	92.29	166,055.83
张志莲	305,328.00	4.29	3,053.28
谭莎莎	147,405.00	2.07	1,474.05
吴余清	81,918.00	1.15	16,383.60
吴玉兰和黄万胜	9,855.50	0.14	1,971.10
合计	7,117,089.88	99.94	188,937.86

### (二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	6,715,723,286.32	7,220,697,445.11
合计	6,715,723,286.32	7,220,697,445.11

#### 1. 其他应收款项

种类	期末数	期初数

	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项								
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	6,717,883,584.68	100.00	2,160,298.36	0.03	7,222,443,428.70	100.00	1,745,983.59	0.02
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项								
合计	6,717,883,584.68	100.00	2,160,298.36	0.03	7,222,443,428.70	100.00	1,745,983.59	0.02

(1) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

账龄	期末数			期初数		
	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)	1,892,232.47	11.16	18,922.32	42,981,548.29	76.45	429,815.48
1-2年(含2年)	5,717,298.00	33.71	285,864.90	157,174.00	0.28	7,858.70
2-3年(含3年)	145,526.18	0.86	14,552.62	13,083,094.10	23.27	1,308,309.41
3-4年(含4年)	9,204,792.60	54.27	1,840,958.52			
合计	16,959,849.25	100.00	2,160,298.36	56,221,816.39	100.00	1,745,983.59

采用特定项目组合不计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
行政事业单位的往来款	3,024,268,985.49	45.13		2,911,577,598.73	40.63	
员工备用金	97,880.00	0.01		51,798.00	0.00	
关联方往来款项	3,676,556,869.94	54.86		4,254,592,215.58	59.37	
合计	6,700,923,735.43	100.00		7,166,221,612.31	100.00	

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
赣州市南康区城发集团城发房地产开发有限公司	往来款	2,616,176,332.40	1年以内	38.94	
南康区财政局	往来款	1,424,432,966.56	1年以内, 1-2年	21.20	
赣州市南康区土地房屋征收管理办公室	往来款	1,405,722,400.00	1年以内, 1-2年	20.93	
赣州市南康区城发集团金融投资有限公司	往来款	541,568,746.01	1年以内	8.06	



赣州园全置业有限公司	往来款	357,300,000.00	1-2年	5.32	
合计		6,345,200,444.97		94.45	

### (三) 长期股权投资

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	1,236,510,000.00	20,000,000.00		1,256,510,000.00
对合营企业投资				
对联营企业投资	59,718,991.51	59,060,000.00	4,269,698.04	114,509,293.47
小计	1,296,228,991.51	79,060,000.00	4,269,698.04	1,371,019,293.47
减：长期股权投资减值准备				
合计	1,296,228,991.51	79,060,000.00	4,269,698.04	1,371,019,293.47

#### 1. 对子公司投资

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
赣州市南康区域发集团户外广告经营有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
赣州市南康区域发集团市政管网投资经营有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
赣州市南康区域发集团城发房地产开发有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
赣州市南康区域发集团国有资产经营投资有限公司	140,000,000.00			140,000,000.00		
赣州市南康区域发集团旅游开发投资有限责任公司	10,000,000.00	10,000,000.00		20,000,000.00		
赣州市南康区域发集团赣南汽车城产业投资有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
赣州市南康区域发集团中小企业投资发展有限责任公司	510,000,000.00			510,000,000.00		
赣州市南康区域发集团金融投资有限公司	51,000,000.00			51,000,000.00		
江西城发尚源物业服务有限公司	510,000.00			510,000.00		
赣州市南康区域发集团唐江城镇开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
赣州市南康区域发集团皇冠贸易有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00		
合计	1,236,510,000.00	20,000,000.00		1,256,510,000.00		

#### 2. 对联营、合营企业投资

被投资单位名称	投资成本	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
			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	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
合计	119,060,000.00	59,718,991.51	59,060,000.00		-4,269,698.04						114,509,293.47	
一、联营企业												

赣州天喜实业有限公司	10,000,000.00	9,984,790.25			-3,962,842.17						6,021,948.08
赣州市赣南家具产业高端园区开发有限公司	50,000,000.00	49,734,201.26			46,259.60						49,780,460.86
赣州市康道建设工程有限公司	3,000,000.00		3,000,000.00		13,144.65						3,013,144.65
赣州市南康区拓康工程项目建设有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00		475.67						20,000,475.67
赣州市南康区域发家具产业智能制造有限责任公司	33,000,000.00		33,000,000.00		-367,094.48						32,632,905.52
赣州市南康区域发家具产业智联系统科技有限公司	3,060,000.00		3,060,000.00		358.69						3,060,358.69

#### (四) 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	702,892,591.27	490,256,959.74	595,839,628.42	383,906,733.76
代建项目	401,583,242.77	334,652,702.31	331,289,681.84	276,074,734.87
房地产销售	301,309,348.50	155,604,257.43	264,549,946.58	107,831,998.89
2. 其他业务小计	7,725,550.61	4,577,131.38	5,982,524.08	1,655,134.02
房屋出租	7,725,550.61	4,577,131.38	5,982,524.08	1,655,134.02
合计	710,618,141.88	494,834,091.12	601,822,152.50	385,561,867.78

#### (五) 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	-4,269,698.04	-281,008.49
可供出售金融资产等取得的投资收益	4,091,250.00	
合计	-178,448.04	-281,008.49

#### (六) 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	——	——
净利润	127,089,716.15	147,652,043.99
加：资产减值准备	2,277,048.23	-3,416,055.57
信用资产减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	16,223,131.93	719,827.57
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	1,593,860.03	3,144,403.34
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）		

公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	178,448.04	281,008.49
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-569,262.06	1,205,503.47
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-674,586,884.76	-2,314,186,035.45
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	152,304,091.28	-4,697,325,184.86
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	813,442,293.91	5,094,378,358.82
其他		
经营活动产生的现金流量净额	437,952,442.75	-1,767,546,130.20
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	371,216,427.56	939,627,402.50
减：现金的期初余额	939,627,402.50	521,229,110.21
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	-568,410,974.94	418,398,292.29

### 十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

截止2019年12月31日，本公司无应按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

### 十四、财务报表的批准

公司财务报告经公司董事会于2020年4月25日批准报出。

公司法定代表人



主管会计工作负责人



会计机构负责人



赣州市南康区城市建设发展集团有限公司

2020年4月25日



# 营业执照

(副本) 副本编号: 1-1

统一社会信用代码  
91350100084343026U



扫描二维码登录  
“国家企业信用信  
息公示系统”了解  
更多登记、备案、  
许可、监管信息。

名称 华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 林宝明

经营范围

审查会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律法规规定的其他业务。(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)

成立日期 2013年12月09日

合伙期限 2013年12月09日 至 长期

主要经营场所 福建省福州市鼓楼区湖东路152号中  
山大厦B座7-9楼



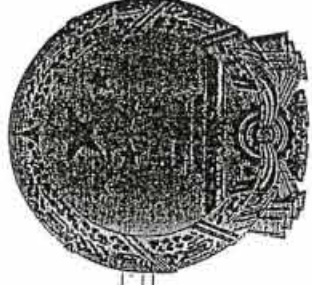
登记机关

2020年1月7日









证书序号: 000395

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准  
华兴会计师事务所(特殊普通合伙)执行证券、期货相关业务。



首席合伙人: 林宝明



证书号: 47

发证时间: 二〇一三年十月十日

证书有效期至: 二〇一五年十月十日

姓名: 林辉  
 Full name: 林辉  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1971年10月24日  
 Date of birth: 1971年10月24日  
 工作单位: 福建华兴会计师事务所有限公司厦门分公司  
 Working unit: 福建华兴会计师事务所有限公司厦门分公司  
 身份证号码: 350102197110240815  
 Identity card No: 350102197110240815



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

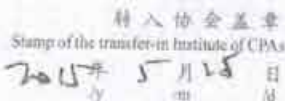
同意调出  
 Agree the holder to be transferred from

福建华兴会计师事务所 事务所  
 CPAs



同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

福建华兴会计师事务所 事务所  
 CPAs



This certificate is valid for another year after this renewal.



2014年3月19日

证书编号: 350100010041  
 No. of Certificate

批准注册协会: 福建省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1999年12月31日  
 Date of Issuance

换证时间: 2012年3月12日

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

This certificate is valid for another year after this renewal.



2014.3.18



姓名: 郭武萍  
 Full name: 郭武萍  
 性别: 女  
 Sex: 女  
 出生日期: 1985年10月12日  
 Date of birth: 1985年10月12日  
 工作单位: 江西赣州华罗进出口贸易有限公司  
 Working unit: 江西赣州华罗进出口贸易有限公司  
 身份证号码: 360723198510120047  
 Identity card No.: 360723198510120047



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration  
 2019.4.9  
 本证书检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 361200090024  
 No. of Certificate

批准注册协会: 江西省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2015年11月2日 换证  
 Date of Issuance: 2015 / 11 / 2

