

瑞金市城市发展投资集团有限公司

审计报告

亚会审字（2023）第 01110023 号

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二三年四月十日



目 录

项 目	起始页码
审计报告	1-3
财务报表	
合并资产负债表	1-2
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并所有者权益变动表	5-6
资产负债表	7-8
利润表	9
现金流量表	10
所有者权益变动表	11-12
财务报表附注	13-79





审计报告

亚会审字(2023)第01110023号

瑞金市城市发展投资集团有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了瑞金市城市发展投资集团有限公司(以下简称“城投公司”)财务报表，包括2022年12月31日的合并及公司资产负债表，2022年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了城投公司2022年12月31日合并及公司的财务状况以及2022年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

城投公司管理层(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，管理层负责评估城投公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算城投公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督城投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：

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对城投公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致城投公司不能持续经营。

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

（六）就城投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，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

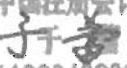
我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

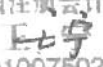


[本页无正文,为瑞金市城市发展投资集团有限公司亚会审字(2023)第 01110023
号审计报告签字盖章页]



中国·北京

中国注册会计师: 
110004360015

中国注册会计师: 
110100750242

二〇二三年四月十日





合并资产负债表

编制单位：昆明市城市发展投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金	八（一）	1,464,432,724.41	1,562,326,761.98
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	八（二）	932,590,960.79	530,990,844.15
应收款项融资			
预付款项	八（三）	491,647,270.52	158,291,502.42
应收资金集中管理款			
其他应收款	八（四）	1,042,735,299.36	589,864,346.68
存货	八（五）	21,803,394,359.50	20,214,651,145.42
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	八（六）	27,916,754.18	19,663,981.55
流动资产合计		25,762,717,368.76	23,075,788,582.20
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	八（七）	43,018,477.28	38,176,739.77
其他权益工具投资	八（八）	302,792,226.93	316,611,792.15
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	八（九）	1,553,324,114.00	1,604,057,012.39
在建工程	八（十）	14,838,042.38	15,564,948.76
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	八（十一）	3,624,243.16	3,698,080.52
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	八（十二）	22,407,545.07	17,688,519.12
其他非流动资产	八（十三）	65,000,000.00	65,000,000.00
非流动资产合计		2,005,004,648.82	2,060,797,092.71
资产总计		27,767,722,017.58	25,136,585,674.91

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并资产负债表(续)

编制单位: 瑞金市城市发展投资集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债:			
短期借款	八(十四)	1,049,285,700.00	436,234,424.11
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	八(十五)	240,000,000.00	
应付账款	八(十六)	38,221,454.39	12,928,243.55
预收款项		-0.00	
合同负债	八(十七)	353,616,127.08	320,576,560.63
应付职工薪酬	八(十八)	11,125,911.35	7,528,454.46
应交税费	八(十九)	487,737,980.06	412,186,081.20
其他应付款	八(二十)	3,095,700,823.39	3,754,187,459.84
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	八(二十一)	798,085,890.35	830,485,385.87
其他流动负债	八(二十二)	269,066,169.93	55,000,000.00
流动负债合计		6,342,840,056.55	5,829,126,609.66
非流动负债:			
长期借款	八(二十三)	7,109,340,000.00	6,246,795,000.00
应付债券	八(二十四)	1,294,343,025.22	1,532,786,858.78
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债	八(二十五)	1,502,310,893.85	1,705,323,358.54
非流动负债合计		9,905,993,919.07	9,484,905,217.32
负 债 合 计		16,248,833,975.62	15,314,031,826.98
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	八(二十六)	500,000,000.00	500,000,000.00
国家资本		500,000,000.00	500,000,000.00
国有法人资本			
集体资本			
民营资本			
外商资本			
#减: 已归还投资			
实收资本(或股本)净额		500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	八(二十七)	9,538,722,000.00	8,038,722,000.00
减: 库存股			
其他综合收益			
其中: 外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	八(二十八)	136,562,461.30	120,094,530.99
其中: 法定公积金			
任意公积金			
#储备基金			
#企业发展基金			
#利润归还投资			
未分配利润	八(二十九)	1,311,905,103.12	1,131,721,112.62
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		11,487,189,564.42	9,790,537,643.61
*少数股东权益		31,698,477.54	32,016,204.32
所有者权益(或股东权益)合计		11,518,888,041.96	9,822,553,847.93
负债和所有者权益(或股东权益)总计		27,767,722,017.58	25,136,585,674.91

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



合并利润表

编制单位：瑞金市城市发展投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2022年度	2021年度
一、营业总收入		2,301,296,238.53	1,184,005,497.83
其中：营业收入	八（三十）	2,301,296,238.53	1,184,005,497.83
二、营业总成本		2,175,660,707.01	1,073,778,710.95
其中：营业成本	八（三十一）	2,008,511,932.37	953,475,003.09
税金及附加	八（三十一）	21,989,932.07	12,910,813.37
销售费用		1,984,625.03	2,907,308.56
管理费用	八（三十二）	79,836,236.44	73,085,161.91
研发费用			
财务费用	八（三十三）	63,337,981.10	31,400,424.02
其中：利息费用		78,708,422.39	44,619,403.64
利息收入		15,774,820.78	13,359,605.36
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）			
其他			
加：其他收益	八（三十四）	120,000,000.00	120,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	八（三十五）	7,866,958.80	8,817,368.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		4,341,737.51	4,111,419.85
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八（三十六）	-18,876,163.81	-34,754,404.19
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		234,626,386.51	204,289,751.32
加：营业外收入	八（三十七）	4,137,401.98	1,992,830.69
其中：政府补助		1,097,905.70	217,781.01
减：营业外支出	八（三十八）	12,706,774.33	3,197,006.89
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		226,057,014.16	203,085,575.12
减：所得税费用	八（三十九）	29,722,820.13	28,568,601.75
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		196,334,194.03	174,516,973.37
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		196,651,920.81	174,679,144.36
*少数股东损益		-317,726.78	-162,170.99
（二）按经营持续性分类			
持续经营净利润		196,334,194.03	174,679,144.36
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		196,334,194.03	174,516,973.37
归属于母公司所有者的综合收益总额		196,651,920.81	174,679,144.36
*归属于少数股东的综合收益总额		-317,726.78	-162,170.99
八、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并现金流量表

编制单位：瑞金市城市发展投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项	附注	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量：		—	—
销售商品、提供劳务收到的现金		2,175,522,489.20	1,293,824,011.11
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,695,404,790.63	3,484,724,199.29
经营活动现金流入小计		4,870,927,279.83	4,778,548,210.40
购买商品、接受劳务支付的现金		3,386,638,475.91	4,589,395,335.92
支付给职工及为职工支付的现金		135,867,287.86	107,830,652.49
支付的各项税费		31,785,962.13	28,739,072.33
支付其他与经营活动有关的现金		2,096,425,673.28	570,233,465.41
经营活动现金流出小计		5,650,717,399.18	5,296,198,526.15
经营活动产生的现金流量净额		-779,790,119.35	-517,650,315.75
二、投资活动产生的现金流量：		—	—
收回投资收到的现金		13,619,565.22	30,108,695.65
取得投资收益收到的现金		859,864.89	4,497,948.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		14,479,430.11	34,606,644.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		19,152,652.50	70,148,888.40
投资支付的现金		800,000.00	21,120,238.18
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		19,952,652.50	91,269,126.58
投资活动产生的现金流量净额		-5,473,222.39	-56,662,482.15
三、筹资活动产生的现金流量：		—	—
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,550,230,000.00	1,726,835,038.11
收到其他与筹资活动有关的现金		487,146,169.93	675,000,000.00
筹资活动现金流入小计		3,037,376,169.93	2,401,835,038.11
偿还债务支付的现金		1,769,471,458.83	1,252,199,918.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		510,103,873.06	477,901,384.94
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		338,066,076.34	660,010,285.65
筹资活动现金流出小计		2,617,641,408.23	2,390,111,588.59
筹资活动产生的现金流量净额		419,734,761.70	11,723,449.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-365,528,580.04	-562,589,348.38
加：期初现金及现金等价物余额		1,229,017,213.25	1,791,606,561.63
六、期末现金及现金等价物余额		863,488,633.21	1,229,017,213.25

单位负责人：

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

编制单位：瑞金市城市发展投资集团有限公司

金额单位：人民币元

目	2022年度											少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润			小计
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	500,000,000.00				8,038,722,000.00				120,094,530.99		1,131,721,112.62	9,790,537,643.61	32,016,204.32	9,822,553,847.93
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年初余额	500,000,000.00				8,038,722,000.00				120,094,530.99		1,131,721,112.62	9,790,537,643.61	32,016,204.32	9,822,553,847.93
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					1,500,000,000.00				16,467,930.31		180,183,990.50	1,696,651,920.81	-317,726.78	1,696,334,194.03
（一）综合收益总额											196,651,920.81	196,651,920.81	-317,726.78	196,334,194.03
（二）所有者投入和减少资本					1,500,000,000.00							1,500,000,000.00		1,500,000,000.00
1、所有者投入的资本					1,500,000,000.00							1,500,000,000.00		1,500,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本														
3、股份支付计入所有者权益的金额														
4、其他														
（三）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									16,467,930.31		-16,467,930.31			
1、提取盈余公积									16,467,930.31		-16,467,930.31			
其中：法定公积金														
任意公积金														
#储备基金														
#企业发展基金														
#利润归还投资														
△2、提取一般风险准备														
3、对所有（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、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	500,000,000.00				9,538,722,000.00				136,562,461.30		1,311,905,103.12	11,487,189,564.42	31,698,477.54	11,518,888,041.96

单位负责人：

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（续）

编制单位：瑞金市城市发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2021年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			小计	
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	00,000,000.00				8,038,722.00					104,327,687.04		972,808,812.21	9,615,858,499.25	32,178,375.31	9,648,036,874.56
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年初余额	500,000,000.00				8,038,722.00					104,327,687.04		972,808,812.21	9,615,858,499.25	32,178,375.31	9,648,036,874.56
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）										15,766,843.95		158,912,300.41	174,679,144.36	-162,170.99	174,516,973.37
（一）综合收益总额	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	174,679,144.36	174,679,144.36	-162,170.99	174,516,973.37
（二）所有者投入和减少资本															
1、所有者投入的资本															
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										15,766,843.95		-15,766,843.95			
1、提取盈余公积	—	—	—	—	—	—	—	—	—	15,766,843.95		-15,766,843.95			
其中：法定公积金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—			
任意公积金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—			
■储备基金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—			
■企业发展基金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—			
■利润归还投资	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—		—			
2、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、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	500,000,000.00				8,038,722.00					120,094,530.99		1,131,721,112.62	9,790,537,643.61	32,016,204.32	9,822,553,847.93

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



资产负债表

编制单位：瑞金市城市发展投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金		81,488,984.43	93,964,258.82
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		628,530,726.51	372,696,700.56
应收款项融资			
预付款项			
应收资金集中管理款			
其他应收款		4,238,109,668.89	4,013,681,113.86
存货		5,272,007,696.77	5,399,002,737.16
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		10,220,137,076.60	9,879,344,810.40
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二（一）	1,688,098,477.28	1,648,656,739.77
其他权益工具投资		248,215,949.13	261,835,514.35
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		48,101,739.29	50,559,182.52
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		16,352,917.42	13,706,996.47
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,000,769,083.12	1,974,758,433.11
资产总计		12,220,906,159.72	11,854,103,243.51

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



资产负债表(续)

编制单位: 瑞金市城市发展投资集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债:			
短期借款		80,000,000.00	100,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		2,189,539.41	2,189,539.41
应交税费		289,869,425.60	246,057,905.31
其他应付款		1,747,170,148.80	1,535,374,222.40
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		122,500,000.00	97,500,000.00
其他流动负债		94,380,000.00	
流动负债合计		2,336,109,113.81	1,981,121,667.12
非流动负债:			
长期借款		155,000,000.00	170,000,000.00
应付债券		1,294,343,025.22	1,532,786,858.78
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债		663,080,000.00	562,500,000.00
非流动负债合计		2,112,423,025.22	2,265,286,858.78
负债合计		4,448,532,139.03	4,246,408,525.90
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)		500,000,000.00	500,000,000.00
国家资本		500,000,000.00	500,000,000.00
国有法人资本			
集体资本			
民营资本			
外商资本			
#减: 已归还投资			
实收资本(或股本)净额		500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		5,969,834,700.00	5,969,834,700.00
减: 库存股			
其他综合收益			
其中: 外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积		136,562,461.30	120,094,530.99
其中: 法定公积金			
任意公积金			
#储备基金			
#企业发展基金			
#利润归还投资			
△一般风险准备			
未分配利润		1,165,976,859.39	1,017,765,486.62
所有者权益(或股东权益)合计		7,772,374,020.69	7,607,694,717.61
负债和所有者权益(或股东权益)总计		12,220,906,159.72	11,854,103,243.51

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



利润表

编制单位：瑞金市城市发展投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2022年度	2021年度
一、营业总收入		416,824,552.78	416,629,781.32
其中：营业收入		416,824,552.78	416,629,781.32
二、营业总成本		350,347,441.78	344,480,323.38
其中：营业成本		325,123,151.17	324,971,229.43
税金及附加		4,235,311.00	4,694,534.54
销售费用			
管理费用		14,406,913.77	9,949,151.97
研发费用			
财务费用		6,582,065.84	4,865,407.44
其中：利息费用		6,745,572.95	44,619,403.64
利息收入		192,457.21	13,359,605.36
汇兑净损失（净收益以“-”填列）			
其他			
加：其他收益		120,000,000.00	120,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）		5,201,602.40	5,257,906.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		4,341,737.51	4,111,419.85
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-10,583,683.79	-29,165,382.52
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		181,095,029.61	168,241,981.79
加：营业外收入		507,954.11	597,000.00
其中：政府补助			
减：营业外支出		3,764,447.08	367,031.19
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		177,838,536.64	168,471,950.60
减：所得税费用		13,159,233.56	10,803,511.06
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		164,679,303.08	157,668,439.54
持续经营净利润		164,679,303.08	157,668,439.54
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		164,679,303.08	157,668,439.54
八、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

本报告书共79页第9页





现金流量表

编制单位：瑞金市城市发展投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项	附注	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量：		—	—
销售商品、提供劳务收到的现金		186,000,000.00	585,000,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,705,504,154.21	4,017,998,523.70
经营活动现金流入小计		4,891,504,154.21	4,602,998,523.70
购买商品、接受劳务支付的现金		51,560,723.07	213,222,260.45
支付给职工及为职工支付的现金		4,207,845.09	6,006,167.83
支付的各项税费		1,336,705.22	804,028.10
支付其他与经营活动有关的现金		4,652,477,038.67	4,752,472,576.67
经营活动现金流出小计		4,709,582,312.05	4,972,505,033.05
经营活动产生的现金流量净额		181,921,842.16	-369,506,509.35
二、投资活动产生的现金流量：		—	—
收回投资收到的现金		13,619,565.22	7,608,695.65
取得投资收益收到的现金		859,864.89	1,146,486.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		14,479,430.11	8,755,182.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		23,586.00	139,857.00
投资支付的现金		500,000.00	87,800,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		523,586.00	87,939,857.00
投资活动产生的现金流量净额		13,955,844.11	-79,184,674.83
三、筹资活动产生的现金流量：		—	—
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		80,000,000.00	1,096,250,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		317,460,000.00	90,000,000.00
筹资活动现金流入小计		397,460,000.00	1,186,250,000.00
偿还债务支付的现金		350,000,000.00	350,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		153,312,960.66	108,325,989.88
支付其他与筹资活动有关的现金		102,500,000.00	372,500,000.00
筹资活动现金流出小计		605,812,960.66	830,825,989.88
筹资活动产生的现金流量净额		-208,352,960.66	355,424,010.12
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-12,475,274.39	-93,267,174.06
加：期初现金及现金等价物余额		93,964,258.82	187,231,432.88
六、期末现金及现金等价物余额		81,488,984.43	93,964,258.82

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表

编制单位：瑞金市城市发展投资集团有限公司

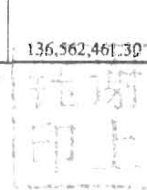
金额单位：人民币元

目	2022年度											
	归属于母公司所有者权益										所有者权益 合计	
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存 股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风 险准备		未分配利润
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	500,000,000.00				5,969,834,700.00				120,094,530.99		1,017,765,486.62	7,607,694,717.61
加：会计政策变更	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
前期差错更正	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二、本年初余额	500,000,000.00				5,969,834,700.00				120,094,530.99		1,017,765,486.62	7,607,694,717.61
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									16,467,930.31		148,211,372.77	164,679,303.08
（一）综合收益总额	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	164,679,303.08	164,679,303.08
（二）所有者投入和减少资本												
1、所有者投入的资本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
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	—	—	—	—	—	—	—	—	16,467,930.31	—	-16,467,930.31	—
1、提取盈余公积	—	—	—	—	—	—	—	—	16,467,930.31	—	-16,467,930.31	—
其中：法定公积金	—	—	—	—	—	—	—	—	16,467,930.31	—	-16,467,930.31	—
任意公积金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
#储备基金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
#企业发展基金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
#利润归还投资	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
△2、提取一般风险准备	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3、对所有者（或股东）的分配	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4、其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
（五）所有者权益内部结转	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1、资本公积转增资本（或股本）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2、盈余公积转增资本（或股本）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3、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	500,000,000.00				5,969,834,700.00				136,562,461.30		1,165,976,859.39	7,772,374,020.69

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表（续）

编制单位：瑞金市城市发展投资集团有限公司

金额单位：人民币元

目	2021年度											
	归属于母公司所有者权益											
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存 股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准 备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	500,000,000.00				5,969,834,700.00				104,327,687.04		875,863,891.03	7,450,026,278.07
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	500,000,000.00				5,969,834,700.00				104,327,687.04		875,863,891.03	7,450,026,278.07
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									15,766,843.95		141,901,595.59	157,668,439.54
（一）综合收益总额	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	157,668,439.54	157,668,439.54
（二）所有者投入和减少资本												
1、所有者投入的资本		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
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									15,766,843.95		-15,766,843.95	
1、提取盈余公积		—	—	—	—	—	—	—	15,766,843.95		-15,766,843.95	
其中：法定公积金		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
任意公积金		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
#储备基金		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
#企业发展基金		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
#利润归还投资		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
△2、提取一般风险准备		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
3、对所有（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、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	500,000,000.00				5,969,834,700.00				120,094,530.99		1,017,765,486.62	7,607,694,717.61

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



瑞金市城市发展投资集团有限公司

2022年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、 企业的基本情况

瑞金市城市发展投资集团有限公司以下简称“本公司”或“公司”, 瑞金市城市发展投资集团有限公司及其所有子公司以下合称为“本集团”。

(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址。

本公司由瑞金市国有资产监督管理委员会于 2010 年 8 月出资成立, 初始注册资本为人民币 5,000.00 万元。历经数次股权变更及增资, 截至 2022 年末, 公司注册资本和实收资本均为 50,000.00 万元人民币。2021 年度本公司股东变更为瑞金市国控建设投资有限公司。

公司法定代表人: 邱海山。

住所: 江西省瑞金市经济技术开发区金龙大道东侧国资公司标准厂房 B 栋 2 楼。

营业期限: 自 2010-8-13 至长期。

(二) 本公司的经营范围

工程项目的建设与管理; 工程项目的投资开发、工程咨询服务; 土地开发与整理; 对基础产业、支柱产业、高新技术产业进行投资、经营管理; 房地产开发; 工程机械设备的租赁; 股权投资; 瑞金口岸作业区的建设及建成后的运营(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

(三) 母公司以及集团总部的名称。

本公司的母公司为瑞金市国控建设投资有限公司。

(四) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日。

本财务报表业经本公司董事会于 2023 年 4 月 10 日决议批准报出。

二、 财务报表的编制基础

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

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



三、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团 2022 年 12 月 31 日的财务状况及 2022 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、 重要会计政策和会计估计

（一） 会计期间

本集团的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本集团会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二） 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。

（三） 记账基础和计价原则

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

（四） 企业合并

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

1、 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2、 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控



制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会[2012]19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、（五）“合并财务报表的编制方法”2），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、（十二）“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的



公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

（五） 合并财务报表编制方法

1、 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本集团控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

2、 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司拟采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

本集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，



仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、（十二）“长期股权投资”或本附注四、（九）“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、（十二）“长期股权投资”、2、（4））和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（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。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、（十二）“长期股权投资”、2、（2）“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本集团作为合营方对共同经营，确认本集团单独持有的资产、单独所承担的负债，以



及按本集团份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本集团仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

（七） 现金及现金等价物的确定标准

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

（八） 外币业务和外币报表折算

1、 外币交易的折算方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额。

2、 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）；③分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的外币货币性项目，除摊余成本（含减值）之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

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

3、 外币财务报表的折算方法

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，



其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和所有者权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本集团在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，在合并财务报表中，其因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

（九） 金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1、 金融资产的分类、确认和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（1） 以摊余成本计量的金融资产



本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本集团对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本集团将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2、金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。



被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

（2）其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

3、金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1）减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

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

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备/不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 月内或者整个存续



期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

（4）金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

（5）各类金融资产信用损失的确定

①应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行，预期信用损失率为零。
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同。

②应收账款、合同资产

对于不含重大融资成分的应收账款、合同资产，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

项目	确定组合的依据
----	---------



组合 1	参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类
组合 2	政府及事业单位
组合 3	根据特定对象和特定性质，认定为无信用风险，包括：与集团合并范围内公司往来款和其他关联方往来款

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
组合 1	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
组合 2	除存在客观证据表明本公司将无法按应收账款的原有条款收回款项外，不计提坏账准备
组合 3	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失率为 0%

对于参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。具体明细如下：

账龄	应收账款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	0.00
1-2 年	10.00
2-3 年	20.00
3-4 年	30.00
4-5 年	50.00
5 年以上	100.00

③其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1	参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类
组合 2	政府及事业单位
组合 3	根据特定对象和特定性质，认定为无信用风险，包括：各类押金及保证金、职工备用金以及与集团合并范围内公司往来款和其他关联方往来款

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
组合 1	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
组合 2	除存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项外，不计提坏账准备



项目	计提方法
组合 3	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，该组合预期信用损失率为 0%

对于参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制前提应收款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。具体明细如下：

账龄	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	0.00
1-2 年	10.00
2-3 年	20.00
3-4 年	30.00
4-5 年	50.00
5 年以上	100.00

④债权投资

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

⑤其他债权投资

其他债权投资主要核算以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

⑥长期应收款（包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款除外）

本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。

4、金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。



金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

5、金融负债的终止确认

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。本集团（债务人）与债权人之间签订协议，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，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

6、金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

7、权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本集团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。

此类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。此类公司不确认权益工具的公允价值变动额。



（十） 存货

1、 存货的分类

存货主要包括存货主要包括原材料、在产品及自制半成品、周转材料、产成品、库存商品、开发成本、开发土地、合同履约成本等。

2、 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

3、 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4、 存货的盘存制度为永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

6、开发成本、合同履约成本、开发土地按房地产开发业务会计处理规定核算：

①土地使用权以支付的土地出让金或股东投入价值计入开发土地；

②公共配套设施费用按实际发生的建造支出计入合同履约成本、开发成本。

（十一） 合同资产

本集团将客户尚未支付合同对价，但本集团已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵



销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、（九）“金融工具”。

（十二） 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，但对于其中属于非交易性的，在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、（九）“金融工具”。

共同控制，是指本集团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。重大影响，是指本集团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。

1、 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。



对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，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。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或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，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

2、 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，本集团财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

（1） 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

（2） 权益法核算的长期股权投资

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



股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团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。

对于本集团首次执行企业会计准则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，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

（3）收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。



（4） 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、（五）“合并财务报表编制的方法”、2 中所述的相关会计政策处理。

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

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价



值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

3、长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、（十九）“非流动非金融资产减值”。

（十三） 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本集团持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本集团对投资性房地产采用成本模式进行后续计量。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、十九“非流动非金融资产减值”。

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

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

（十四） 固定资产



1、 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

2、 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋建筑物	20-40 年	5.00%	2.375%-4.75%	直线法
机器设备	5-15 年	5.00%	6.33%-19.00%	直线法
运输设备	5-10 年	5.00%	9.50%-12.67%	直线法
办公设备及其他	3-5 年	5.00%	19.00%-31.67%	直线法

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

3、 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（十九）“非流动非金融资产减值”。

4、 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

（十五） 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。



在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（十九）非流动非金融资产减值。

（十六） 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

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

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

（十七） 无形资产

1、 无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

2、 无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值



准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

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

3、研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。其中，研究是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，如意在获取知识而进行的活动，研究成果或其他知识的应用研究、评价和最终选择，材料、设备、产品、工序、系统或服务替代品的研究，新的或经改进的材料、设备、产品、工序、系统或服务的可能替代品的配制、设计、评价和最终选择等；开发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，如生产前或使用前的原型和模型的设计、建造和测试，不具有商业性生产经济规模的试生产设施的设计、建造和运营等。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- （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，能够证明其有用性；
- （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该无形资产；
- （5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

4、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（十九）“非流动非金融资产减值”。

（十八）长期待摊费用



长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

（十九） 非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资、商誉等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

（二十） 合同负债

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本集团向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收款权，本集团在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。



（二十一） 职工薪酬

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

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

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

（二十二） 应付债券

本集团发行的非可转换公司债券，按照实际收到的金额（扣除相关交易费用），作为负债处理；债券发行实际收到的金额与债券面值总额的差额，作为债券溢价或折价，在债券的存续期间内按实际利率于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

本集团发行的可转换公司债券，在初始确认时将负债和权益成份进行分拆，分别进行处理。首先确认负债成份的公允价值并以此作为其初始确认金额，其次按照该可转换公司债券整体发行价格（扣除相关交易费用）扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。

（二十三） 预计负债

与或有事项相关的义务同时符合以下条件时，确认为预计负债：（1）该义务是本集团



承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

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

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

本集团产生的预计负债主要事项及原因：

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本集团承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

（二十四） 收入

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

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

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本集团在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产



出法确定，当履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

（二十五） 合同成本

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本集团就超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：（一）本集团因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；（二）为转让该相关商品估计将要发生的成本。以前期间减值的因素之后发生变化，使得上述（一）减（二）的差额高于该资产账面价值的，本集团转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（二十六） 政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本集团将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未



明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本集团对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本集团和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益或冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本费用；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本费用。

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

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益或（对初始确认时冲减相关资产账面价值的与资产相关的政府补助）调整资产账面价值；属于其他情况的，直接计入当期损益。

（二十七） 递延所得税资产和递延所得税负债



某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

（二十八） 租赁

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

1、 本集团作为承租人

（1） 初始计量



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

（2）后续计量

本集团参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、（十四）“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

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

（3）短期租赁和低价值资产租赁

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

2、本集团作为出租人

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

（1）经营租赁

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

（2）融资租赁

于租赁期开始日，本集团确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资



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

3、新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理

本集团的全部租赁合同，只要符合《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》（财会[2022]13号）适用范围和条件的（即，由新冠肺炎疫情直接引发；减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变；综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化），其租金减免、延期支付等租金减让均按照《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会[2020]10号）规定的简化方法处理。具体如下：

本集团作为承租人：

继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧等后续计量。本集团将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。对于采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用，将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

本集团作为出租人：

①如果租赁为经营租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

②如果租赁为融资租赁，本集团继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。本集团将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，按未折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

（二十九） 持有待售

本集团若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使



用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本集团已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本集团初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的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；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

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

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本集团不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：

（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

（三十） 公允价值计量

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和/或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

1、 公允价值计量的资产和负债



本集团本年末采用公允价值计量的资产主要包括投资性房地产、其他权益工具投资。

2、 估值技术

本集团以公允价值计量相关资产或负债时，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。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本集团使用其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，充分考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

公允价值计量基于输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

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。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。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。第二层次输入值包括：①活跃市场中类似资产或负债的报价。②非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价。③除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率、收益率曲线、隐含波动率、信用利差等。④市场验证的输入值。第三层次输入值是不可观察输入值，本集团只有在相关资产或负债不存在市场活动或者市场活动很少导致相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用第三层次输入值。

本集团在以公允价值计量资产和负债时，首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

3、 会计处理方法

本集团以公允价值计量相关资产或负债、公允价值变动应当计入当期损益还是其他综合收益等会计处理问题，由要求或允许本集团采用公允价值进行计量或披露的其他相关会计准则规范，参见本附注四中其他部分相关内容。

五、 会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

（一） 会计政策变更

1、 《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》（财会[2022]13号）

本集团全部租赁合同因不满足财政部《关于调整〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉适用范围的通知》（财会[2021]9号）的适用条件，故在2021年度未采用《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会[2020]10号）规定的简化处理方法。但这些合同满足了《关于适用〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉相关问题的通知》（财会



[2022]13 号) 调整后的适用条件, 因此从 2022 年 1 月 1 日起采用财会[2020]10 号文件规定的简化处理方法, 累积影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关的财务报表项目, 不调整 2021 年度财务报表数据。

该变更对 2022 年 1 月 1 日财务报表无影响。

2、《企业会计准则解释第 15 号》第一条和第三条

财政部于 2021 年 12 月 31 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》(以下简称“解释 15 号”)。根据解释 15 号:

(1) 本集团将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的, 按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定, 对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理, 计入当期损益, 不再将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出, 自 2022 年 1 月 1 日起实施。本集团在 2022 年度财务报表中对 2021 年 1 月 1 日之后发生的试运行销售追溯应用解释 15 号的上述规定, 该变更对 2022 年 1 月 1 日及 2021 年度财务报表无影响。

(2) 本集团在判断合同是否为亏损合同时所考虑的“履行合同的成本”, 不仅包括履行合同的增量成本(直接人工、直接材料等), 还包括与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额(用于履行合同的固定资产的折旧费用分摊金额等), 自 2022 年 1 月 1 日起实施。本集团按照解释 15 号的规定, 对于首次实施日 2022 年 1 月 1 日尚未履行完成所有义务的合同, 累积影响数调整 2022 年年初留存收益及其他相关的财务报表项目, 未调整 2021 年比较财务报表数据。该变更对 2022 年 1 月 1 日财务报表无影响。

3、《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》(以下简称“解释 16 号”)。根据解释 16 号:

A、对于不是企业合并、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)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易, 不再豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产。本集团对该类交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异, 在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。根据解释 16 号的规定允许, 本集团决定于 2022 年 1 月 1 日提前执行上述规定, 并在 2022 年度财务报表中对 2021 年 1 月 1 日之后发生的该等单项交易追溯应用, 该变更对 2022 年 1 月 1 日及 2021 年度财务报表无影响。

B、本集团作为分类为权益工具的金融工具的发行方, 如对此类金融工具确认的相关



股利支出按照税收政策规定在企业所得税税前扣除的，则本集团在确认应付股利时，对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响计入当期损益；对于所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响计入所有者权益项目，自 2022 年 1 月 1 日起实施。该等应付股利确认于 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，进行追溯调整。该变更对 2022 年 1 月 1 日及 2021 年度财务报表无影响。

C、对于修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的（含修改发生在等待期结束后的情形），本集团在修改日按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益，自 2022 年 1 月 1 日起实施。本集团按照解释 16 号的规定，对于 2022 年 1 月 1 日之前发生的该类交易进行调整，将累积影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关财务报表项目，未调整 2021 年比较财务报表数据。该变更对 2022 年 1 月 1 日财务报表无影响。

4、其他会计政策变更

本集团 2022 年度无应披露的其他会计政策变更事项。

（二）会计估计变更

本集团 2022 年度无应披露的会计估计变更事项。

（三）重要前期差错更正

本集团 2022 年度无应披露的重要前期差错更正事项。

六、税项

（一）主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按1%、3%、5%、6%、9%、13%的税率计算销项税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按应纳流转税额的3%计缴。
地方教育费附加	按应纳流转税额的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额25%计缴。

七、企业合并及合并财务报表

（一）子企业情况

子公司名称	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式	级次
			直接	间接		
瑞金市房产置业有限公司	江西省瑞金市经济技术开发区金龙大道东侧国资公司标准厂房 B 栋 5	房地产业	100.00		设立	二级



子公司名称	注册地	业务性	持股比例%	取得	级次
	楼				
瑞金市国有资产经营有限公司	江西省瑞金市经济技术开发区金龙大道东侧国资公司标准厂房 B 栋 3 楼	商务服务业	100.00	设立	二级
瑞金市鑫玖投资管理中心有限合伙	江西省瑞金市象湖镇城西工商银行六楼	商务服务业	100.00	设立	三级
瑞金市鑫玖置业有限责任公司	江西省瑞金市经济技术开发区金龙大道东侧国资公司标准厂房 B 栋 2 楼	房地产业	100.00	设立	四级
瑞金市安和城市运营服务有限公司	江西省瑞金市经济技术开发区金龙大道东侧国资公司标准厂房 B 栋 4 楼 302、303 室	道路运输业	100.00	设立	三级
瑞金市集智人力资源有限公司	江西省瑞金市经济技术开发区金龙大道东侧国资公司标准厂房 B 栋 5 楼	商务服务业	100.00	设立	三级
瑞金市红都市政工程有限公司	江西省瑞金市经济技术开发区金龙大道东侧国资公司标准厂房 B 栋 5 楼	土木工程建筑业	100.00	设立	二级
瑞金市启航建筑有限公司	江西省瑞金市经济技术开发区金龙大道东侧国资公司标准厂房 B 栋 5 楼	房屋建筑业	100.00	设立	三级
瑞金市振兴融资担保有限公司	江西省瑞金市经济技术开发区金龙大道东侧国资公司标准厂房 B 栋 3 楼	商务服务业	100.00	设立	二级
瑞金市工业投资发展有限公司	江西省瑞金市经济技术开发区金龙二路创新创业孵化基地	金融业	100.00	设立	二级
瑞金市工业地产开发有限公司	江西省瑞金市经济技术开发区金龙二路创新创业孵化基地(海润服饰公司院内)	房地产业	100.00	设立	三级
瑞金市口岸服务有限公司	江西省瑞金市经济技术开发区金龙二路创新创业孵化基地(海润服饰公司院内)	水上运输业	100.00	设立	三级
瑞金市工业基金管理有限公司	江西省瑞金市经济技术开发区金龙二路创新创业孵化基地(海润服饰公司院内)	资本市场服务	100.00	设立	三级
瑞金经济技术开发区金橙产业合作发展有限责任公司	江西省瑞金市经济技术开发区金龙二路创新创业孵化基地(海润服饰公司院内)	商务服务业	50.91	设立	三级
瑞金市工投供应链管理有限公司	江西省瑞金市经济技术开发区金龙二路创新创业孵化基地(海润服饰公司院内)	批发业	100.00	设立	三级
瑞金市双瑞建设发展有限公司	江西省瑞金市经济技术开发区金龙二路(海润服饰有限公司院内)	房屋建筑业	100.00	购买	四级
瑞金市工投物业管理有限公司	江西省瑞金市经济技术开发区金龙二路创新创业孵化基地(瑞金市工业投资发展有限公司院内)	房地产业	100.00	设立	三级



子公司名称	注册地	业务性	持股比例%	取得	级次
瑞金市工投酒店管理有限公司	江西省瑞金市沙洲坝镇洁源村原洁源敬老院内	商务服务业	100.00	设立	四级
瑞金市工投餐饮有限公司	江西省瑞金市经济技术开发区创业路北延东侧 (B-1-5#楼)	正餐服务	100.00	设立	四级
瑞金市工投商务服务有限公司	江西省瑞金市经济技术开发区金龙二路创新创业孵化基地(海润服饰公司院内)	商务服务业	100.00	设立	三级
瑞金市红井水利投资经营有限公司	江西省瑞金市象湖镇金水路 1 号	金融业	51.00	设立	二级
瑞金市丰安技术开发有限公司	江西省瑞金市经济技术开发区金龙大道东侧国资公司标准厂房 B 栋 2 楼	专业技术服务业	100.00	设立	二级
瑞金市瑞兴建设投资有限公司	江西省瑞金市经济技术开发区金龙大道东侧国资公司标准厂房 B 栋 2 楼	土地管理业	100.00	设立	二级
瑞金市红都交通发展有限公司	江西省瑞金市旅游集散中心(经济技术开发区)	道路运输业	100.00	设立	二级
瑞金市城投房地产经营服务有限公司	江西省瑞金市经济技术开发区金龙大道东侧国资公司标准厂房 B 栋 2 楼	房地产业	100.00	设立	二级
瑞金市金恒物业管理有限公司	江西省瑞金市经济技术开发区金龙大道东侧国资公司标准厂房 B 栋 2 楼	房地产业	100.00	设立	三级
瑞金市金恒供应链管理有限公司	江西省瑞金市经济技术开发区金龙大道东侧国资公司标准厂房 B 栋 2 楼	道路运输业	100.00	设立	二级
瑞金市城市发展建筑规划设计有限公司	江西省瑞金市经济技术开发区金龙大道东侧国资公司标准厂房 B 栋 2 楼	专业技术服务业	100.00	设立	二级

(二) 重要非全资子公司情况

1、重要非全资子公司

企业名称	少数股东持股比例 (%)	当年归属于少数股东的损益	当年向少数股东支付的股利	年末累计少数股东权益
瑞金市红井水利投资经营有限公司	49.00	-326,788.23		28,375,830.24

2、主要财务信息

项 目	2022 年度	2021 年度
	瑞金市红井水利投资经营有限公司	瑞金市红井水利投资经营有限公司
流动资产	414,740,115.06	382,249,937.97
非流动资产	87,607.50	163,330.31
资产合计	414,827,722.56	382,413,268.28
流动负债	356,917,864.92	323,836,495.88
负债合计	356,917,864.92	323,836,495.88



项 目	2022 年度	2021 年度
	瑞金市红井水利投资经营有限公司	瑞金市红井水利投资经营有限公司
净利润	-666,914.76	-350,194.28
综合收益总额	-666,914.76	-350,194.28
经营活动现金流量	-2,334,632.40	-65,617,219.05

(三) 本年不再纳入合并范围的原子公司

本公司无不再纳入合并范围的原子公司情况

(四) 本年新纳入合并范围的主体

本集团本年度新设四级子公司瑞金市工投酒店管理有限公司、瑞金市工投餐饮有限公司。

(五) 本年发生的同一控制下企业合并情况

本集团 2022 年度未发生同一控制下企业合并事项。

(六) 本年发生的非同一控制下企业合并情况

本集团 2022 年度未发生非同一控制下企业合并事项。

(七) 本年发生的吸收合并

本集团 2022 年度未发生吸收合并事项。

八、 合并财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
现金	1,934.23	589.34
银行存款	1,464,430,790.18	1,562,326,172.64
其他货币资金		
合 计	1,464,432,724.41	1,562,326,761.98

其中，受限制的货币资金明细如下：

项 目	2022 年 12 月 31 日
用于担保的定期存款或通知存款	600,944,091.20
合 计	600,944,091.20

(二) 应收账款

种 类	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收账款	932,590,960.79	530,990,844.15
合 计	932,590,960.79	530,990,844.15

1、应收账款按种类披露

种 类	2022 年 12 月 31 日
-----	------------------



	金额	比例%	坏账准备	比例%	账面价值
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	932,590,960.79	100.00			932,590,960.79
其中：组合 1	304,059,751.88	32.60			304,059,751.88
组合 2	628,531,208.91	67.40			628,531,208.91
合 计	932,590,960.79	100.00			932,590,960.79

应收账款按种类披露（续）

种 类	2021 年 12 月 31 日				
	金额	比例%	坏账准备	比例%	账面价值
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	530,990,844.15	100.00			530,990,844.15
其中：组合 1	158,294,143.59	29.81			158,294,143.59
组合 2	372,696,700.56	70.19			372,696,700.56
合 计	530,990,844.15	100.00			530,990,844.15

(1) 按账龄进行信用风险组合（组合 1）计提坏账准备的应收账款

账 龄	2022 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例%
1 年以内	304,059,751.88		
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合 计	304,059,751.88		

按账龄计提坏账准备的应收账款（续）

账 龄	2021 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例%
1 年以内	158,294,143.59		
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合 计	158,294,143.59		

(2) 按政府及事业单位组合（组合 2）计提坏账准备的应收账款

单位名称	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	理由
政府及事业单位	628,531,208.91		无不可收回风险
合 计	628,531,208.91		



按政府及事业单位组合（组合 2）计提坏账准备的应收账款（续）

单位名称	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	理由
瑞金市财政局	372,696,700.56		无不可收回风险
合 计	372,696,700.56		

2、截至 2022 年 12 月 31 日按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	金额	账龄	已计提坏账准备	占应收账款总额的比例%
瑞金市财政局	628,530,726.51	1 年以内		67.40
湖南省第六工程有限公司瑞金分公司	95,404,277.83	1 年以内		10.23
河南省第二建设集团有限公司瑞金分公司	91,521,205.34	1 年以内		9.81
赣州瑞海新型建材有限公司	45,443,292.91	1 年以内		4.87
中化学交通建设集团建筑工程有限公司瑞金分公司	15,320,214.70	1 年以内		1.64
合 计	876,219,717.29			93.95

（三） 预付账款

1、预付账款按账龄列示

账龄	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	482,402,368.52	98.12	158,291,502.42	100.00
1 至 2 年	9,244,902.00	1.88		
2 至 3 年				
3 年以上				
合 计	491,647,270.52	100.00	158,291,502.42	100.00

2、截至 2022 年 12 月 31 日预付账款余额前五名情况

单位名称	金额	账龄	比例%
江西建工第二建筑有限责任公司瑞金市分公司	293,463,850.00	1 年以内	59.69
湖南省第六工程有限公司瑞金分公司	104,203,900.00	1 年以内	21.19
中化学交通建设集团建筑工程有限公司	50,001,662.00	1 年以内	10.17
中国十七冶集团有限公司	22,068,300.00	1 年以内	4.49
瑞金豪康实业有限公司	8,400,000.00	1-2 年	1.71
合 计	478,137,712.00		97.25

（四） 其他应收款

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收利息		
应收股利		



其他应收款	1,042,735,299.36	589,864,346.68
合 计	1,042,735,299.36	589,864,346.68

1、其他应收款按种类披露

种 类	2022 年 12 月 31 日				
	金额	比例%	坏账准备	比例%	账面价值
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,132,365,479.57	100.00	89,630,180.21	7.92	1,042,735,299.36
其中：组合 1	1,020,791,843.16	90.15	89,630,180.21	8.78	931,161,662.95
组合 2	80,955,613.53	7.15			80,955,613.53
组合 3	30,618,022.88	2.70			30,618,022.88
合 计	1,132,365,479.57	100.00	89,630,180.21	7.92	1,042,735,299.36

其他应收款按种类披露（续）

种 类	2021 年 12 月 31 日				
	金额	比例%	坏账准备	比例%	账面价值
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	660,618,423.08	100.00	70,754,076.40	10.71	589,864,346.68
其中：组合 1	538,706,928.87	81.55	70,754,076.40	13.13	467,952,852.47
组合 2	80,955,606.13	12.25			80,955,606.13
组合 3	40,955,888.08	6.20			40,955,888.08
合 计	660,618,423.08	100.00	70,754,076.40	10.71	589,864,346.68

(1) 组合中，按账龄分析法组合（组合 1）计提坏账准备的其他应收款

账 龄	2022 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例%
1 年以内	552,379,053.66		
1 至 2 年	210,935,603.03	21,093,560.31	10.00
2 至 3 年	171,386,588.44	34,277,317.69	20.00
3 至 4 年	54,835,056.02	16,450,516.80	30.00
4 至 5 年	26,893,513.19	13,446,756.59	50.00
5 年以上	4,362,028.82	4,362,028.82	100.00
合 计	1,020,791,843.16	89,630,180.21	8.78

按账龄组合计提坏账准备的其他应收款

账 龄	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例%
1 年以内	193,171,007.20		
1 至 2 年	88,239,086.70	8,823,908.67	10.00
2 至 3 年	206,029,791.09	41,205,958.22	20.00
3 至 4 年	28,588,094.23	8,576,428.27	30.00



4 至 5 年	21,062,336.82	10,531,168.41	50.00
5 年以上	1,616,612.83	1,616,612.83	100.00
合 计	538,706,928.87	70,754,076.40	13.13

(2) 按政府及事业单位组合（组合 2）计提坏账准备的其他应收款

单位名称	2022 年 12 月 31 日			
	账面余额	计提金额	计提比例%	理由
政府机关单位	80,955,613.53			无不可回收风险
合计	80,955,613.53			

按政府及事业单位组合（组合 2）计提坏账准备的其他应收款（续）

单位名称	2021 年 12 月 31 日			
	账面余额	计提金额	计提比例%	理由
政府机关单位	80,955,606.13			无不可回收风险
合计	80,955,606.13			

(3) 按特定对象和特定性质，认定为无信用风险组合（组合 3）计提坏账准备的其他应收款

单位名称	2022 年 12 月 31 日			
	账面余额	计提金额	计提比例%	理由
保证金	28,791,935.88			无不可回收风险
关联方	1,702,640.00			无不可回收风险
备用金	123,447.00			无不可回收风险
合计	30,618,022.88			

按特定对象和特定性质，认定为无信用风险组合（组合 3）计提坏账准备的其他应收款（续）

单位名称	2021 年 12 月 31 日			
	账面余额	计提金额	计提比例%	理由
保证金	27,068,130.60			无不可回收风险
关联方	13,862,757.48			无不可回收风险
备用金	25,000.00			无不可回收风险
合计	40,955,888.08			

2、准备的情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2021 年 12 月 31 日	70,754,076.40			70,754,076.40



坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失（未发 生信用减值）	整个存续期预期 信用损失（已发 生信用减值）	
余额				
2021 年 12 月 31 日 其他应收款账面余 额在本期：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	18,876,103.81			18,876,103.81
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022 年 12 月 31 日 余额	89,630,180.21			89,630,180.21

3、截至 2022 年 12 月 31 日按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	期末余额	账龄	已计提坏账 准备	占其他应收 款总额的比 例%
瑞金市瑞德建设发展有限公司	277,964,000.00	2 年以内	16,384,000.00	24.55
瑞金市建设工程管理有限公司	200,905,660.03	4 年以内	42,480,333.38	17.74
瑞金市瑞鑫工程管理有限公司	172,019,483.25	1 年以内		15.19
瑞金建实基础设施投资有限公司	107,310,000.00	1 年以内		9.48
中电建（瑞金）文化产业有限公司	70,138,000.00	2 年以内	715,000.00	6.19
合计	828,337,143.28		59,579,333.38	73.15

(五) 存货

存货种类	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
库存商品	37,856.37	905,504.60
开发成本	2,462,390,733.20	1,897,187,320.69
合同履约成本	12,036,533,690.04	11,126,651,240.29
开发土地	7,304,432,079.89	7,189,907,079.84
合 计	21,803,394,359.50	20,214,651,145.42

1、开发成本明细

工程项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
经开区电子商务产业园项目	336,205,851.55	331,240,283.75



经开区商贸物流园项目	586,229,843.03	571,352,099.63
红都·新康园	368,832,327.08	358,904,068.50
腰布返迁安置房项目	11,980,500.00	6,669,044.00
红都·文锦苑	251,447,199.33	84,940,045.00
经开区安置房（五工坑）	324,898,339.00	285,484,039.50
瑞金市返乡创业基地标准厂房	582,796,673.21	258,597,740.31
合计	2,462,390,733.20	1,897,187,320.69

2、合同履行成本明细

工程项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
滨江北大道周边、经开区等四个地块棚户区改造项目	939,253,986.45	939,253,986.45
城市防洪绵江河右岸工程	115,932,660.55	226,950,224.89
红色旅游沙洲等景区建设项目		108,574,220.35
保障性住房工程	985,320,160.95	984,401,026.32
纪念园北侧 A1 地块		51,728,410.24
白面坝返迁房	358,515,290.92	311,592,873.09
石井廉租房		75,497,151.27
象湖湿地公园返迁房项目	14,655,047.98	114,041,393.02
城东农贸市场项目建设	245,951,127.53	226,367,584.77
“一江两岸”棚户区改造项目	2,537,175,563.90	2,482,007,077.85
2018 年棚户区改造	1,797,263,222.81	1,465,395,219.06
油茶产业精准扶贫建设项目	3,412,593.06	3,412,593.06
中小学教育园区项目	56,608,697.36	52,839,492.50
一江两岸城市防洪工程	60,550,236.57	60,275,353.24
贫困村基础设施建设项目	59,243,074.03	59,243,074.03
东升危屋八一居委会段棚改项目	931,823,391.50	903,169,115.10
经开区及市政工程	3,287,646,673.14	2,666,357,932.00
瑞金市经开区食品产业园标准厂房建设一期（EPC）项目	154,887,437.75	109,933,115.69
瑞金经开区智能制造标准厂房项目	26,982,755.94	
瑞金经开区智能加工产业园标准厂房	58,098,045.52	
瑞金经开区 9 块地块标准厂房项目	73,102,179.89	
瑞金经开区振兴苏区项目	1,054,923.78	
城市水利防洪工程	251,204,451.13	207,759,228.08
九堡镇清溪水库及渠系配套工程	64,310,300.00	64,310,300.00
兰湖等 10 座小（二）型水库除险加固工程	6,339,401.28	6,339,401.28
瑞金宾馆橡胶坝改造工程	2,020,700.00	2,020,700.00
山岐电站扶贫试点项目工程	5,181,768.00	5,181,768.00
合计	12,036,533,690.04	11,126,651,240.29

3、2022 年 12 月 31 日开发土地明细



序号	土地证编号	坐落	面积 (m ²)	使用权类型	账面价值	是否抵押
1	赣(2020)瑞金市不动产权第 0001326 号	江西省瑞金市经开区常青大道南侧	47,994.70	出让	234,212,742.72	是
2	赣(2020)瑞金市不动产权第 0066397 号	江西省瑞金市 323 国道北侧、济广高速东侧	25,650.30	出让	2,562,127.20	是
3	赣(2020)瑞金市不动产权第 0083119 号	江西省瑞金市经开区 D1-05 地块工业用地项目	73,346.30	出让	7,326,472.70	是
4	赣(2021)瑞金市不动产权第 0052903 号	经开区黄柏乡西侧、九堡路东侧	88,231.31	出让	353,949,651.10	是
5	赣(2021)瑞金市不动产权第 0004078 号	瑞金市经开区长征大道北侧、创业路北延东侧	9,724.48	出让	1,025,047.71	是
6	赣(2021)瑞金市不动产权第 0004076 号	瑞金市经开区金鑫二路南侧、创业路北延东侧	18,083.56	出让	1,906,168.59	是
7	赣(2021)瑞金市不动产权第 0004079 号	瑞金市经开区长征大道北侧、创业路北延东侧	11,171.98	出让	1,177,626.52	是
8	赣(2021)瑞金市不动产权第 0058250 号	瑞金市经开区武阳路南侧、万田路西侧	35,762.30	出让	3,584,165.37	是
9	赣(2021)瑞金市不动产权第 0053001 号	瑞金经开区冈面路西侧、九堡路北侧	52,307.46	出让	5,242,306.62	是
10	赣(2021)瑞金市不动产权第 0053002 号	瑞金经开区黄柏路西侧、大柏地路北侧	227,057.69	出让	22,755,984.70	是
11	赣(2022)瑞金市不动产权第 0007103 号	黄柏乡绿草湖周边	5,579.00	出让	17,746,325.00	否
12	赣(2022)瑞金市不动产权第 0007109 号	黄柏乡绿草湖周边	79,073.00	出让	301,849,875.00	否
13	赣(2021)瑞金市不动产权第 0053706 号	黄柏乡绿草湖周边	19,246.00	出让	72,931,625.00	是
14	赣(2021)瑞金市不动产权第 0053072 号	黄柏乡绿草湖周边	14,859.00	出让	56,281,465.00	是
15	暂未办证	黄柏乡绿草湖周边	19,901.00	出让	75,012,345.00	是
16	赣(2021)瑞金市不动产权第 0053073 号	黄柏乡绿草湖周边	17,417.00	出让	65,647,180.00	是
17	赣(2021)瑞金市不动产权第 0053707 号	黄柏乡绿草湖周边	2,917.60	出让	9,411,400.00	否
18	赣(2021)瑞金市不动	瑞金经开区沙	55,046.68	出让	5,516,871.19	是



	产权第 0053594 号	洲坝路东侧、 纬二路南侧				
19	暂未办证	瑞金经开区沙 洲坝路东侧、 金鑫二路北侧	4,923.91	出让	493,485.70	否
20	赣(2021)瑞金市不动 产权第 0053593 号	瑞金台商创业 园纬二路北 侧、沙洲坝路 西侧	40,051.09	出让	4,013,968.86	是
21	赣(2022)瑞金市不动 产权第 0010733 号	瑞金市经济技术 开发区沙洲 坝路东侧	79,836.78	出让	7,898,061.15	是
22	赣(2022)瑞金市不动 产权第 0003950 号	瑞金经开区云 石山路北侧	166,166.60	出让	16,438,536.00	是
23	赣(2022)瑞金市不动 产权第 0003986 号	瑞金经开区九 堡路南侧、云 石山路西侧	66,091.77	出让	6,538,316.40	是
24	赣(2022)瑞金市不动 产权第 0003885 号	瑞金市经开区 沙洲坝路西 侧、壬田路南 侧	20,007.58	出让	1,979,281.35	否
25	赣(2022)瑞金市不动 产权第 0003988 号	瑞金经开区云 石路北侧、九 堡路东侧	11,634.08	出让	1,150,965.45	否
26	赣(2022)瑞金市不动 产权第 0003884 号	瑞金市经开区 万田路西侧	30,571.60	出让	3,024,414.45	否
27	赣(2022)瑞金市不动 产权第 0003952 号	瑞金经开区长 征大道北侧	23,325.80	出让	2,307,598.65	否
28	赣(2022)瑞金市不动 产权第 0004707 号	瑞金经开区长 征大道北侧	156,270.98	出让	15,459,561.05	否
29	赣(2022)瑞金市不动 产权第 0003990 号	瑞金市台商创 业园沙洲坝路 西侧	20,121.61	出让	1,990,616.85	否
30	赣(2022)瑞金市不动 产权第 0003951 号	瑞金市台商创 业园沙洲坝路 西侧、纬二路 北侧	58,718.65	出让	5,808,928.50	否
31	赣(2022)瑞金市不动 产权第 0003987 号	瑞金经开区长 征大道南侧	53,822.77	出让	5,324,593.50	否
32	赣(2022)瑞金市不动 产权第 0009031 号	瑞金经济技术 开发区瑞林路 东侧、大柏地 路北侧	11,868.73	出让	1,174,151.70	是
33	赣(2022)瑞金市不动 产权第 0004375 号	瑞金市沙洲坝 镇大布村	14,125.00	出让	45,429,975.00	否
34	赣(2020)瑞金市不动 产权第 0001512 号	江西省瑞金市 经开区纬四路 南侧	252,578.50	出让	25,229,523.80	否
35	暂未办证	时代广场原物 资仓库地块	3,013.00	出让	12,083,121.51	否
36	赣(2020)瑞金市不动 产权第 0083646 号	江西省瑞金市 瑞金大道南东	25,810.70	出让	142,650,100.00	是



		南侧				
37	赣（2020）瑞金市不动产权第 0083639 号	江西省瑞金市迎宾大道南侧	45,410.20	出让	452,726,550.00	是
38	瑞国用（2012）第 01181899 号	象湖镇金都大道西延北侧	45,597.39	出让	106,880,300.00	否
39	瑞国用（2015）第 011500372 号	金恒大厦写字楼	3,526.06	出让	12,394,100.00	是
40	瑞国用（2015）第 01130120 号	红都大道东侧	23,107.01	出让	51,158,900.00	否
41	瑞国用（2014）第 02020036 号	红井路	10,696.57	出让	15,863,000.00	否
42	赣（2020）瑞金市不动产权第 0197611 号	瑞金市象湖镇东升居委会	11,966.40	出让	96,874,925.00	是
43	赣（2020）瑞金市不动产权第 0197588 号	瑞金市象湖镇东升居委会	54,283.40	出让	449,595,180.00	是
44	赣（2021）瑞金市不动产权第 0009386 号	江西省瑞金市象湖镇廖屋坪	5,017.21	出让	17,737,825.00	是
45	赣（2021）瑞金市不动产权第 0052665 号	瑞金市象湖镇东升村	31,062.50	出让	256,983,800.00	是
46	赣（2021）瑞金市不动产权第 0005069 号	瑞金市象湖镇东升村	12,852.30	出让	126,980,675.00	是
47	赣（2022）瑞金市不动产权第 0017063 号	瑞金市象湖镇绵江西侧	23,382.10	出让	41,684,375.00	否
48	赣（2022）瑞金市不动产权第 0016088 号	瑞金市象湖镇金二路北侧	15,436.60	出让	27,109,975.00	否
49	赣（2022）瑞金市不动产权第 0014983 号	瑞金市象湖镇岗背区	33,366.80	出让	35,438,975.00	否
50	赣（2022）瑞金市不动产权第 0013908 号	瑞金市象湖镇幸福路东侧	7,346.30	出让	9,406,350.00	否
51	赣（2022）瑞金市不动产权第 0013865 号	瑞金市象湖镇规划一路与双清东路交叉口	7,074.60	出让	10,448,375.00	否
52	赣（2022）瑞金市不动产权第 0014876 号	瑞金市象湖镇金星村	42,126.50	出让	47,929,775.00	否
53	赣（2022）瑞金市不动产权第 0015506 号	瑞金市象湖镇绵水路东侧	82,174.10	出让	117,620,450.00	否
54	赣（2022）瑞金市不动产权第 0013912 号	象湖镇桦林南路东侧	9,676.50	出让	23,985,925.00	否
55	赣（2022）瑞金市不动产权第 0015961 号	象湖镇绵江西侧	44,853.45	出让	79,136,885.00	否
56	赣（2022）瑞金市不动产权第 0013870 号	象湖镇岗背村	7,443.00	出让	8,364,325.00	否
57	赣（2022）瑞金市不动产权第 0013913 号	迎宾路西延南侧	5,967.60	出让	7,634,908.00	否
58	赣（2022）瑞金市不动产权第 0013910 号	象湖镇八一南路竹头下巷北侧	6,123.30	出让	11,489,725.00	否
59	赣（2022）瑞金市不动产权第 0017109 号	规划东华路东侧	38,129.30	出让	36,479,875.00	否
60	赣（2022）瑞金市不动产权第 0015034 号	象湖镇溪背村	24,701.50	出让	28,151,325.00	否
61	赣（2022）瑞金市不	象湖镇瑞金市	138,695.00	出让	166,501,625.00	否



	动产第 0015088 号	大道东侧				
62	赣（2022）瑞金市不动产权第 0016035 号	象湖镇幸福路南侧	25,867.00	出让	32,316,275.00	否
63	赣（2022）瑞金市不动产权第 0013907 号	象湖镇瑞明路与八一北路交叉口西北侧	8,492.89	出让	15,655,125.00	否
64	赣（2022）瑞金市不动产权第 0014080 号	瑞金市规划城北大道南侧	163,810.60	出让	133,220,825.00	否
65	赣（2022）瑞金市不动产权第 0013909 号	红军巷南侧	9,223.70	出让	16,696,475.00	否
66	赣（2022）瑞金市不动产权第 0016864 号	瑞金市万田乡万田村	35,067.76	出让	9,510,553.00	否
67	赣（2022）瑞金市不动产权第 0007640 号	象湖镇绵江北路	4,648.02	出让	16,696,475.00	否
68	暂未办证	瑞金市象湖镇绵江北路（廖屋坪历史文化街区）	2,378.27	出让	8,593,933.00	是
69	赣（2021）瑞金市不动产权第 0060626 号	瑞金市火车站广场北侧	89,282.60	出让	186,532,150.00	否
70	瑞国用（2009）第 01130023 号	瑞金市金沙工业园	18,653.47	出让	27,271,400.00	否
71	瑞国用（2010）第 02020013 号	瑞金市红井路南侧	33,311.87	出让	90,241,900.00	否
72	瑞国用（2010）第 02020014 号	瑞金市红井路南侧	33,389.92	出让	90,453,300.00	否
73	瑞国用（2010）第 02020015 号	瑞金市红井路南侧	33,357.65	出让	90,365,900.00	否
74	瑞国用（2010）第 011110120 号	瑞金市象湖镇二 0 六国道东侧	33,203.46	出让	78,327,000.00	否
75	瑞国用（2010）第 011110121 号	瑞金市象湖镇二 0 六国道东侧	66,524.26	出让	156,930,700.00	否
76	瑞国用（2010）第 011110122 号	瑞金市象湖镇二 0 六国道东侧	66,879.56	出让	157,768,900.00	否
77	瑞国用（2011）第 01160031-1 号	瑞金市工业园创业大道西侧	55,584.66	出让	116,672,200.00	否
78	瑞国用（2011）第 01160034-1 号	瑞金市工业园三二三国道连接线西侧、沙九路南侧	34,886.36	出让	73,226,500.00	否
79	瑞国用（2011）第 01100021 号	象湖镇二 0 六国道东侧	48,667.97	出让	160,847,600.00	否
80	瑞国用（2011）第 01100022 号	象湖镇二 0 六国道东侧	33,335.47	出让	110,173,700.00	否
81	瑞国用（2011）第 01100023 号	象湖镇二 0 六国道东侧	51,331.85	出让	169,651,800.00	否
82	瑞国用（2014）第 1130110 号	消防队西侧	38,580.04	出让	71,758,900.00	是
83	瑞国用（2014）第	象湖镇长征大	118,126.33	出让	354,024,600.00	否



	011110139 号	道北侧				
84	瑞国用(2015)第0808005号	红军大道东侧	54,979.00	出让	103,360,500.00	是
85	瑞国用(2015)第0808004号	红军大道东侧	64,887.00	出让	121,987,600.00	否
86	瑞国用(2015)第01140019号	瑞金市象湖镇桔林村七彩大道南侧	35,014.12	出让	82,703,400.00	否
87	瑞国用(2010)第0101031-1号	象湖镇绵江路	3,307.75	出让	6,777,628.00	否
88	赣(2017)瑞金市不动产第0015038号	瑞金市苏维埃大道西侧	80,954.00	出让	135,435,200.00	是
89	赣(2017)瑞金市不动产第0015037号	瑞金市沙九路公路北侧	58,252.00	出让	93,830,475.00	是
90	赣(2016)瑞金市不动产第002609	瑞金市经开区胜利大道北侧	66,271.00	出让	192,769,063.45	是
91	赣(2019)瑞金市不动产权第0009030号	江西省瑞金市象湖镇红都大道南侧	69,014.90	出让	230,390,335.29	是
92	赣(2019)瑞金市不动产权第0009031号	江西省瑞金市象湖镇迎宾大道西侧	9,227.70	出让	30,804,549.41	是
93	赣(2019)瑞金市不动产权第0009032号	江西省瑞金市象湖镇迎宾大道西侧	6,553.40	出让	21,877,015.30	是
94	赣(2020)瑞金市不动产权第0089401号	江西省瑞金市黄柏乡瑞律村	53,281.89	出让	83,427,325.00	是
95	赣(2020)瑞金市不动产权第0013521号	江西省瑞金市佳华电池厂东侧	64,292.35	出让	256,068,975.00	是
96	赣(2021)瑞金市不动产权第0004385号	江西省瑞金市沙洲坝镇杉山村	23,335.40	出让	2,351,100.10	是
合 计			4,166,298.42		7,304,432,079.89	

注 1: 本公司的子公司瑞金市工业投资发展有限公司 2021 年度购买序号 15、19 土地使用权, 截止 2022 年 12 月 31 日该土地使用权产权证正在办理中。

注 2: 本公司的子公司瑞金市国有资产经营有限公司 2021 年度购买序号 35 土地使用权, 截止 2022 年 12 月 31 日该土地使用权产权证正在办理中。

注 3: 本公司的子公司瑞金市红都市政工程有限公司 2022 年度购买序号 68 土地使用权, 截止 2022 年 12 月 31 日该土地使用权产权证正在办理中。

(六) 其他流动资产

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
待抵扣进项税	27,616,754.18	19,663,981.55
北京银行短期债券	300,000.00	
合 计	27,916,754.18	19,663,981.55



(七) 长期股权投资

被投资单位	2021 年 12 月 31 日	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
瑞金建工集团有限公司	4,092,566.75			-737,370.31		
二、联营企业						
瑞金市城联新能源有限公司	34,084,173.02			5,106,285.66		
瑞金诚达石油贸易有限公司		500,000.00		-27,177.84		
合计	38,176,739.77	500,000.00		4,341,737.51		

(续)

被投资单位	本年增减变动			2022 年 12 月 31 日	减值准备 2022 年 12 月 31 日
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
瑞金建工集团有限公司				3,355,196.44	
二、联营企业					
瑞金市城联新能源有限公司				39,190,458.68	
瑞金诚达石油贸易有限公司				472,822.16	
合计				43,018,477.28	

(八) 其他权益工具投资

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
瑞金衡庐瑞宝一期投资中心（有限合伙）	30,000,000.00	30,000,000.00
瑞金市西部金一文化创意产业基金（有限合伙）	20,000,000.00	20,000,000.00
瑞金客佳红酿造股份有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
瑞金市瑞德建设发展有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
赣州银行股份有限公司	75,244,210.00	75,244,210.00
珠海横琴瑞泽禾丰投资合伙企业（有限合伙）	13,771,739.13	27,391,304.35
中电建（瑞金）文化产业有限公司	16,800,000.00	16,800,000.00
瑞金深燃天然气有限公司	480,000.00	480,000.00
瑞金建实基础设施投资有限公司	62,400,000.00	62,400,000.00
瑞兴于（赣州）国有资本运营有限责任公司	9,800,000.00	10,000,000.00
瑞金市鸿盛智佳建设发展有限公司	12,196,277.80	12,196,277.80
瑞金市瑞兴于经济带发展基金（有限合伙）	2,000,000.00	2,000,000.00
江西蓝联瑞生物科技开发有限公司	100,000.00	100,000.00
瑞金砺剑信息技术服务有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
合计	302,792,226.93	316,611,792.15



（九） 固定资产

1、2022 年 12 月 31 日固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
一、账面原值合计					
1. 期初余额	1,375,013,975.79	400,339,965.13	31,501,536.48	3,686,413.17	1,810,541,890.57
2. 本期增加金额	6,453,774.14	2,621,290.50	937,204.17	2,017,393.08	12,029,661.89
购置	6,453,774.14	2,621,290.50	937,204.17	2,017,393.08	12,029,661.89
3. 本期减少金额					
4. 期末余额	1,381,467,749.93	402,961,255.63	32,438,740.65	5,703,806.25	1,822,571,552.46
二、累计折旧					
1. 期初余额	152,255,781.71	45,290,208.76	6,477,820.06	2,461,067.65	206,484,878.18
2. 本期增加金额	42,575,844.76	15,764,757.64	3,667,473.40	754,484.48	62,762,560.28
计提	42,575,844.76	15,764,757.64	3,667,473.40	754,484.48	62,762,560.28
3. 本期减少金额					
其他转出					
4. 期末余额	194,831,626.47	61,054,966.40	10,145,293.46	3,215,552.13	269,247,438.46
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
3. 本期减少金额					
4. 期末余额					
四、账面价值合计					
1. 期末账面价值	1,186,636,123.46	341,906,289.23	22,293,447.19	2,488,254.12	1,553,324,114.00
2. 期初账面价值	1,222,758,194.08	355,049,756.37	25,023,716.42	1,225,345.52	1,604,057,012.39

2、期末余额中无融资租入、持有待售的固定资产。

3、未办妥产权证书的固定资产情况

（1）本公司 2014 年将在建工程标准厂房及截污干管等原值共计 57,764,673.61 元转入固定资产，截止 2022 年 12 月 31 日账面价值 41,454,176.20 元，产权证正在办理中。

（2）瑞金市国有资产经营有限公司 2013 年自建简易钢棚账面原值 47,672.00 元，截止 2022 年 12 月 31 日账面价值 5,780.23 元，该资产无法办理产权证。

（十） 在建工程

1、在建工程明细

项 目	2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
充电桩建设工程项	14,838,042.38		14,838,042.38	15,564,948.76		15,564,948.76



目					
合 计	14,838,042.38		14,838,042.38	15,564,948.76	15,564,948.76

(十一) 无形资产

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1.期初余额	3,850,496.00	36,000.00	3,886,496.00
2.本期增加金额		28,280.00	28,280.00
(1)本期购置		28,280.00	28,280.00
3.本期减少金额			
4.期末余额	3,850,496.00	64,280.00	3,914,776.00
二、累计摊销			
1.期初余额	152,415.48	36,000.00	188,415.48
2.本期增加金额	101,610.36	507.00	102,117.36
(1)计提	101,610.36	507.00	102,117.36
3.本期减少金额			
4.期末余额	254,025.84	36,507.00	290,532.84
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	3,596,470.16	27,773.00	3,624,243.16
2.期初账面价值	3,698,080.52		3,698,080.52

(十二) 递延所得税资产与递延所得税负债

1、未经抵销的递延所得税资产

项 目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	89,630,180.28	22,407,545.07	70,754,076.48	17,688,519.12
合 计	89,630,180.28	22,407,545.07	70,754,076.48	17,688,519.12

(十三) 其他非流动资产

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
瑞金市翔元林业开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
瑞金市绿溢林业发展有限公司	14,500,000.00	14,500,000.00
瑞金市绿野轩林业有限责任公司	26,000,000.00	26,000,000.00
杨建军	1,100,000.00	1,100,000.00
陈家驹	1,400,000.00	1,400,000.00



项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
江西润萃然农业开发有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00
瑞金市明和实业有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00
合 计	65,000,000.00	65,000,000.00

(十四) 短期借款

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
抵押借款	287,500,000.00	
质押借款	274,500,000.00	97,744,424.11
保证借款	457,285,700.00	309,490,000.00
信用借款	30,000,000.00	29,000,000.00
合 计	1,049,285,700.00	436,234,424.11

(十五) 应付票据

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	240,000,000.00	
合 计	240,000,000.00	

(十六) 应付账款

1、应付款项按账龄列示

账 龄	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	38,221,454.39	100.00	12,928,243.55	100.00
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合 计	38,221,454.39	100.00	12,928,243.55	100.00

2、截至 2022 年 12 月 31 日预收款项余额前五名情况

单位名称	金额	账 龄	比例%
江西华振隆实业有限公司	6,842,684.95	1 年以内	17.90
赣州瑞海新型建材有限公司	6,649,658.79	1 年以内	17.40
江西格力中央空调工程有限公司	4,134,783.00	1 年以内	10.82
江西久龙汇实业有限公司	2,328,620.60	1 年以内	6.09
赣州瑞海新型建材有限公司	1,241,444.41	1 年以内	3.25
合 计	21,197,191.75		55.46

(十七) 合同负债

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
预收合同未履约工程款	353,616,127.08	320,576,560.63
合 计	353,616,127.08	320,576,560.63



(十八) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬分类

项 目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
短期薪酬	7,441,462.95	127,989,299.55	124,304,851.15	11,125,911.35
离职后福利-设定提存计划	86,991.51	11,475,445.20	11,562,436.71	
合 计	7,528,454.46	139,464,744.75	135,867,287.86	11,125,911.35

2、截至 2022 年 12 月 31 日短期薪酬

项 目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
(1) 工资、奖金、津贴和 补贴	7,003,829.72	120,405,691.42	116,618,437.41	10,791,083.73
(2) 职工福利费	160,935.00	1,100,232.46	1,081,564.46	179,603.00
(3) 社会保险费	204,837.72	3,611,336.80	3,666,865.53	149,308.99
其中：①医疗保险费	195,260.24	3,412,845.51	3,458,796.76	149,308.99
②工伤保险费	9,573.15	198,491.29	208,064.44	
③生育保险费	4.33		4.33	
(4) 住房公积金	57,711.53	2,226,752.00	2,278,547.90	5,915.63
(5) 工会经费和职工教育 经费	14,148.98	645,286.87	659,435.85	
合 计	7,441,462.95	127,989,299.55	124,304,851.15	11,125,911.35

3、截至 2022 年 12 月 31 日设定提存计划

项 目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
基本养老保险费	85,354.25	11,277,877.97	11,363,232.22	
失业保险费	1,637.26	197,567.23	199,204.49	
合 计	86,991.51	11,475,445.20	11,562,436.71	

(十九) 应交税费

税 项	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
增值税	189,943,573.33	153,174,498.75
营业税	2,086,714.85	2,086,714.85
企业所得税	271,614,050.03	237,762,279.45
个人所得税	86,993.70	72,617.60
城市维护建设税	13,606,333.21	10,742,127.90
教育费附加	10,220,007.42	8,174,146.48
土地使用税	19,283.50	19,283.50
印花税	1,795.81	382.20
房产税	159,228.21	154,030.47
合 计	487,737,980.06	412,186,081.20



(二十) 其他应付款

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付利息		
应付股利		
其他应付款	3,095,700,823.39	3,754,187,459.84
合 计	3,095,700,823.39	3,754,187,459.84

1、其他应付款**(1) 其他应付款按账龄列示**

账 龄	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1 年以内	1,890,466,388.96	2,812,203,561.50
1 至 2 年	1,167,078,265.89	512,169,449.32
2 至 3 年	10,587,644.49	183,986,639.78
3 年以上	27,568,524.05	245,827,809.24
合 计	3,095,700,823.39	3,754,187,459.84

(2) 截至 2022 年 12 月 31 日其他应付款期末余额前五名情况

单位名称	金额	账龄	比例%
瑞金市财政局	2,352,934,513.33	2 年以内	76.01
中国十七冶集团有限公司	236,000,000.00	1 年以内	7.62
瑞金市文化旅游开发投资有限公司	123,124,026.25	1 年以内	3.98
瑞金市正欣建设发展有限公司	110,000,000.00	1 年以内	3.55
瑞金振鑫项目管理有限公司	90,000,000.00	2 年以内	2.91
合 计	2,912,058,539.58		94.07

(二十一) 一年内到期的非流动负债

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1 年内到期的长期借款	517,825,000.00	521,425,000.00
1 年内到期的其他借款	280,260,890.35	309,060,385.87
合 计	798,085,890.35	830,485,385.87

(二十二) 其他流动负债

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
债权融资计划 1 年期	63,180,000.00	
宜春市袁州区鑫达小额贷款有限责任公司	10,000,000.00	
宜春市袁州区小额贷款有限责任公司	5,000,000.00	
远东国际融资租赁有限公司	100,000,000.00	
赣州工发融资租赁有限公司	50,000,000.00	
江西中通融资租赁有限公司	40,886,169.93	55,000,000.00
合 计	269,066,169.93	55,000,000.00

(二十三) 长期借款

1、长期借款分类

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
抵押借款	1,576,630,000.00	879,000,000.00
质押借款	4,652,625,000.00	4,429,250,000.00
保证借款	1,183,910,000.00	1,195,970,000.00
信用借款	214,000,000.00	264,000,000.00
总 计	7,627,165,000.00	6,768,220,000.00
减：一年内到期的长期借款	517,825,000.00	521,425,000.00
合 计	7,109,340,000.00	6,246,795,000.00

2、2022 年 12 月 31 日抵押借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	2022 年 12 月 31 日
中国光大银行股份有限公司南昌分行	2015-8-20	2025-8-19	165,000,000.00
赣州银行股份有限公司瑞金支行	2020-11-25	2028-11-24	129,000,000.00
赣州银行股份有限公司瑞金支行	2019-12-30	2029-12-28	45,000,000.00
中国工商银行股份有限公司瑞金支行	2020-10-1	2035-9-30	231,900,000.00
中国农业发展银行瑞金市支行	2021-10-27	2035-10-19	287,000,000.00
中国农业发展银行瑞金市支行	2021-8-18	2035-8-17	147,000,000.00
中国农业发展银行瑞金市支行	2021-12-17	2035-12-16	201,730,000.00
中国农业发展银行瑞金市支行	2022-4-29	2036-4-27	125,000,000.00
中国农业发展银行瑞金市支行	2022-8-23	2030-3-22	150,000,000.00
北京银行股份有限公司赣州分行	2022-2-28	2024-2-21	95,000,000.00
合 计			1,576,630,000.00

3、2022 年 12 月 31 日质押借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	2022 年 12 月 31 日
中国农业发展银行瑞金支行	2016-1-7	2027-1-6	40,000,000.00
中国农业发展银行瑞金支行	2016-6-30	2036-6-29	675,000,000.00
中国农业发展银行瑞金支行	2018-2-11	2038-2-10	583,000,000.00
中国农业银行股份有限公司瑞金市支行	2017-9-28	2033-9-27	335,000,000.00
中国工商银行股份有限公司瑞金支行	2019-2-2	2033-12-20	680,000,000.00
中国银行股份有限公司瑞金支行	2020-1-3	2035-1-2	139,000,000.00
国家开发银行股份有限公司江西省分行	2016-8-31	2036-8-30	58,950,000.00
赣州银行股份有限公司瑞金支行	2016-8-31	2036-8-30	6,550,000.00
中国农业发展银行瑞金市支行	2017-6-26	2037-6-25	529,000,000.00
中国银行股份有限公司瑞金支行	2019-12-20	2027-12-19	68,125,000.00
中国农业发展银行瑞金市支行	2016-12-20	2036-12-19	464,000,000.00
中国农业发展银行股份有限公司	2020-5-22	2034-4-9	560,000,000.00



国家开发银行江西省分行	2021-2-8	2041-2-7	514,000,000.00
合计			4,652,625,000.00

4、2022 年 12 月 31 日保证借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	2022 年 12 月 31 日
江西瑞金光村镇银行股份有限公司	2019-12-11	2024-12-10	11,910,000.00
中国建设银行股份有限公司瑞金支行	2020-3-30	2035-3-29	330,000,000.00
江西银行股份有限公司赣州瑞金支行	2020-9-17	2030-9-6	800,000,000.00
江西农村商业银行股份有限公司	2021-3-31	2024-3-30	42,000,000.00
合计			1,183,910,000.00

5、2022 年 12 月 31 日信用借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	2022 年 12 月 31 日
赣州银行股份有限公司瑞金支行	2017-10-12	2025-10-10	107,000,000.00
赣州银行股份有限公司瑞金支行	2017-5-19	2025-5-19	107,000,000.00
合计			214,000,000.00

(二十四) 应付债券

1、应付债券分类

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
16 瑞金债	242,496,942.17	481,638,958.80
21 瑞金债	1,051,846,083.05	1,051,147,899.98
合 计	1,294,343,025.22	1,532,786,858.78

2、应付债券的情况

债券名称	面值	发行日期	债券期限	2022 年末本金余额	票面利率%
16 瑞金债	1,200,000,000.00	2016-9-6	7 年	240,000,000.00	4.13
21 瑞金债	1,000,000,000.00	2021-3-16	5 年	1,000,000,000.00	6.80
合计	2,200,000,000.00			1,240,000,000.00	

(二十五) 其他非流动负债

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
国开发展基金有限公司	21,300,000.00	21,300,000.00
江西省行政事业资产集团有限公司	249,147,200.00	251,205,000.00
中国农发重点建设基金有限公司	227,208,264.00	261,808,264.00
兴业国际信托有限公司	462,500,000.00	555,000,000.00
五矿国际信托有限公司		150,000,000.00
远东国际金融租赁有限公司	100,000,000.00	200,000,000.00
江西中通融资租赁有限公司		150,000,000.00
“科贷通”业务专项风险补偿金	3,000,000.00	3,000,000.00
未到期责任准备金	1,036,048.65	2,195,555.25



项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
担保赔偿准备金	7,087,184.87	3,985,210.81
赣州发展融资租赁有限责任公司	290,000,000.00	100,000,000.00
江西金融租赁股份有限公司	218,329,328.48	315,889,714.35
江西省海济融资租赁股份有限公司	46,000,000.00	
城投债权融资计划 1 号二期两年期	11,080,000.00	
金源华兴融资租赁有限公司	33,883,758.20	
农发基础设施基金有限公司	57,000,000.00	
广州市赣西商业保理有限公司	55,000,000.00	
合 计	1,782,571,784.20	2,014,383,744.41
减：一年内到期的其他借款	280,260,890.35	309,060,385.87
合 计	1,502,310,893.85	1,705,323,358.54

(二十六) 实收资本

投资者名称	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	投资金额	比例%	投资金额	比例%
瑞金市国控建设投资有限公司	500,000,000.00	100.00	500,000,000.00	100.00
合 计	500,000,000.00	100.00	500,000,000.00	100.00

(二十七) 资本公积

项 目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
其他资本公积	9,538,722,000.00	8,038,722,000.00
合 计	9,538,722,000.00	8,038,722,000.00

注：2022 年度，根据瑞金市人民政府办公室出具瑞府办字[2022]119 号文件，瑞金市房产置业有限公司承担瑞金市财政局 150,000.00 万元债务无需偿还，作为政府的资本性投入，转入资本公积。

(二十八) 盈余公积

项 目	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	120,094,530.99	16,467,930.31		136,562,461.30
合 计	120,094,530.99	16,467,930.31		136,562,461.30

(二十九) 未分配利润

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
调整前上期末未分配利润	1,131,721,112.62	972,808,812.21
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,131,721,112.62	972,808,812.21
加：本期归属于母公司所有者的净利润	196,651,920.81	174,679,144.36
减：提取法定盈余公积	16,467,930.31	15,766,843.95
减：对股东的分配		



其他		
期末未分配利润	1,311,905,103.12	1,131,721,112.62

(三十) 营业收入和营业成本

1、营业收入

业务类别	2022 年度	2021 年度
主营业务收入	2,279,010,040.50	1,176,596,909.33
其他业务收入	22,286,198.03	7,408,588.50
合 计	2,301,296,238.53	1,184,005,497.83

2、营业成本

业务类别	2022 年度	2021 年度
主营业务成本	2,000,916,829.94	952,491,972.73
其他业务成本	7,595,102.43	983,030.36
合 计	2,008,511,932.37	953,475,003.09

3、主营业务按业务类别分类

业务类别	2022 年度		
	收入金额	成本金额	毛利
工程施工	1,086,857,300.2200	847,748,694.1700	239,108,606.05
担保费	1,859,308.7900	74,902.0700	1,784,406.72
光伏发电收入	50,625,598.1600	20,688,869.4300	29,936,728.73
物业管理费	13,343,042.7200	11,552,498.2800	1,790,544.44
出租车运营	10,500,561.7800	19,974,524.2100	-9,473,962.43
充电桩电费收入	1,066,664.8100	804,665.6600	261,999.15
劳务派遣收入	92,998,170.6600	89,434,810.9700	3,563,359.69
销售商品收入	1,007,884,079.2300	999,926,132.5700	7,957,946.66
广告制作收入	71,285.8400	30,975.0000	40,310.84
装卸费收入	663,165.9300		663,165.93
道路货物运输	11,252,518.3000	9,416,676.6500	1,835,841.65
住宿餐饮	1,888,344.0600	1,264,080.9300	624,263.13
合 计	2,279,010,040.50	2,000,916,829.94	278,093,210.56

主营业务按业务类别分类（续）

业务类别	2021 年度		
	收入金额	成本金额	毛利
工程施工	787,137,508.62	613,967,256.72	173,170,251.90
担保费	4,174,972.23	355,574.61	3,819,397.62
光伏发电收入	56,859,412.67	28,116,821.32	28,742,591.35
物业管理费	9,955,589.23	8,899,365.82	1,056,223.41
出租车运营	9,535,262.30	15,290,202.05	-5,754,939.75
充电桩电费收入	334,217.68	192,831.79	141,385.89



劳务派遣收入	70,351,487.69	67,286,964.47	3,064,523.22
销售商品收入	227,583,997.93	209,956,030.59	17,627,967.34
广告制作收入	9,080.19		9,080.19
装卸费收入	89,955.85	4,400.00	85,555.85
道路货物运输	10,565,424.94	8,422,525.36	2,142,899.58
合 计	1,176,596,909.33	952,491,972.73	224,104,936.60

(三十一) 税金及附加

项 目	2022 年度	2021 年度
城市维护建设税	3,205,568.59	3,765,714.24
教育费附加	2,289,425.15	2,693,261.84
土地使用税	5,128,321.11	3,004,929.83
印花税	4,808,264.40	1,904,346.26
房产税	6,558,352.82	1,542,561.20
合 计	21,989,932.07	12,910,813.37

(三十二) 管理费用

项目	2022 年度	2021 年度
职工薪酬	31,024,941.26	23,619,331.93
业务招待费	146,767.22	653,274.43
办公费	2,298,083.13	2,075,656.54
差旅费	1,746,703.12	698,744.81
交通费	300,182.45	198,761.40
通讯费	245,406.49	182,020.87
水电费	39,472.61	157,438.05
咨询费	4,874,125.11	1,073,153.07
房屋租赁费	2,185.00	1,045,413.72
折旧费	36,719,614.31	40,091,122.23
无形资产摊销	102,117.36	
业务宣传费	148,435.00	286,127.08
其他		188,302.87
培训费		1,360.00
诉讼费	513,264.00	309,751.75
低值易耗品	247,163.05	13,170.17
劳务费		794,849.01
维修保养费	1,427,776.33	1,696,683.98
合 计	79,836,236.44	73,085,161.91

(三十三) 财务费用

项 目	2022 年度	2021 年度
利息支出	78,708,422.39	44,619,403.64
减：利息收入	15,774,820.78	13,359,605.36



手续费及其他	404,379.49	140,625.74
合 计	63,337,981.10	31,400,424.02

(三十四) 其他收益

其他收益来源	2022 年度	2021 年度
政府补助	120,000,000.00	120,000,000.00
合 计	120,000,000.00	120,000,000.00

(三十五) 投资收益

项 目	2022 年度	2021 年度
权益法核算的长期股权投资收益	4,341,737.51	4,111,419.85
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益		
其他权益工具投资持有期间取得的投资收益	3,525,221.29	3,335,618.59
处置其他权益工具投资取得的投资收益		1,370,330.19
其他		
合 计	7,866,958.80	8,817,368.63

(三十六) 信用减值损失

项 目	2022 年度	2021 年度
坏账损失（损失以“-”号填列）	-18,876,103.81	-34,754,404.19
合 计	-18,876,103.81	-34,754,404.19

(三十七) 营业外收入

项 目	2022 年度	2021 年度
赔偿收入	2,842,446.27	631,670.47
奖励	113,550.01	597,000.00
税费减免	44,444.50	217,781.01
稳岗及个税返还	1,053,461.20	
其他	1,500.00	270,928.18
保险赔偿收入	82,000.00	275,451.03
合 计	4,137,401.98	1,992,830.69

(三十八) 营业外支出

项 目	2022 年度	2021 年度
捐赠支出	254,120.86	495,666.11
罚款	5,283,922.20	311,147.72
违约赔偿支出	67,500.00	72,206.47
滞纳金	7,101,231.27	2,317,986.59
合 计	12,706,774.33	3,197,006.89

(三十九) 所得税费用

项 目	2022 年度	2021 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	34,441,846.08	37,257,202.80



递延所得税费用	-4,719,025.95	-8,688,601.05
合 计	29,722,820.13	28,568,601.75

(四十) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

项 目	2022 年度	2021 年度
(1)将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	196,334,194.03	174,516,973.37
加: 资产减值准备		
信用减值损失	18,876,103.81	34,754,404.19
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	62,762,560.28	57,827,120.00
无形资产摊销	102,117.36	152,415.48
投资性房地产折旧及摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(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)	78,708,422.39	44,619,403.64
投资损失(收益以“-”号填列)	-7,866,958.80	-8,817,368.63
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-4,719,025.95	-8,688,601.05
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)	-1,157,347,763.41	-3,939,585,002.16
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,196,079,610.05	488,690,527.95
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,229,439,840.99	2,638,879,811.46
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-779,790,119.35	-517,650,315.75
(2)不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
1 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	863,488,633.21	1,229,017,213.25
减: 现金的期初余额	1,229,017,213.25	1,791,606,561.63
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	-365,528,580.04	-562,589,348.38

2、现金及现金等价物的构成

项 目	2022 年度	2021 年度
-----	---------	---------



项 目	2022 年度	2021 年度
一、现金	863,488,633.21	1,229,017,213.25
其中：库存现金	1,934.23	589.34
可随时用于支付的银行存款	863,486,698.98	1,229,016,623.91
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	863,488,633.21	1,229,017,213.25

(四十一) 所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	600,944,091.20	存单质押、保证金
存货	3,731,805,340.08	抵押
固定资产	473,182,223.45	抵押
无形资产	3,596,470.16	抵押
合计	4,809,528,124.89	

九、或有事项

(一) 重大承诺事项

截止 2022 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的重大承诺事项。

(二) 或有事项

1、截至 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的重要的未决诉讼事项。

2、截至 2022 年 12 月 31 日，本公司对外担保情况如下（单位：万元）：

担保方	被担保方	担保余额	担保起 始日	担保到 期日	授信机构
瑞金市城市发展投资集团有限公司	瑞金市文化旅游开发投资有限公司	9,500.00	2017-06-28	2036-12-18	中国农业发展银行瑞金市支行
瑞金市城市发展投资集团有限公司	瑞金市城联新能源有限公司	3,490.00	2018-01-03	2026-06-21	中国农业银行股份有限公司赣州分行
瑞金市城市发展投资集团有限公司	瑞金市文化旅游开发投资有限公司	2,200.00	2022-12-19	2025-12-18	中国建设银行股份有限公司瑞金支行
瑞金市城市发展投资集团有限公司	瑞金市城联新能源有限公司	2,000.00	2017-12-26	2027-12-18	中国农业银行股份有限公司赣州分行
瑞金市城市发展投资集团有限公司	瑞金市文化旅游开发投资有限公司	2,000.00	2017-01-24	2036-12-18	中国农业发展银行瑞金市支行



瑞金市城市发展投资集团有限公司	瑞金市文化旅游开发投资有限公司	1,363.63	2016-12-22	2036-12-18	中国农业发展银行瑞金市支行
瑞金市城市发展投资集团有限公司	瑞金市城联新能源有限公司	1,000.00	2018-01-03	2026-06-21	中国农业银行股份有限公司赣州分行
瑞金市城市发展投资集团有限公司	瑞金市文化旅游开发投资有限公司	1,000.00	2016-12-23	2036-12-18	中国农业发展银行瑞金市支行
瑞金市城市发展投资集团有限公司	瑞金客佳红酿造股份有限公司	600.00	2022-04-27	2023-04-26	江西瑞金农村商业银行股份有限公司
瑞金市城市发展投资集团有限公司	瑞金客佳红酿造股份有限公司	400.00	2022-04-27	2023-04-26	江西瑞金农村商业银行股份有限公司
瑞金市城市发展投资集团有限公司	瑞金市乡村发展投资建设有限公司	4,400.00	2022-12-27	2047-12-26	国家开发银行江西省分行
瑞金市工业投资发展有限公司	瑞金市鸿盛智佳建设发展有限公司	3,300.00	2020-06-01	2027-05-31	中国农业银行股份有限公司赣州分行
瑞金市工业投资发展有限公司	瑞金市鸿盛智佳建设发展有限公司	490.00	2020-06-02	2026-12-20	中国农业银行股份有限公司赣州分行
瑞金市工业投资发展有限公司	瑞金市鸿盛智佳建设发展有限公司	480.00	2020-06-09	2026-12-20	中国农业银行股份有限公司赣州分行
瑞金市工业投资发展有限公司	瑞金市鸿盛智佳建设发展有限公司	470.00	2020-06-10	2026-12-20	中国农业银行股份有限公司赣州分行
瑞金市工业投资发展有限公司	瑞金市鸿盛智佳建设发展有限公司	460.00	2020-06-11	2027-05-31	中国农业银行股份有限公司赣州分行
瑞金市工业投资发展有限公司	瑞金市鸿盛智佳建设发展有限公司	450.00	2020-07-20	2027-05-31	中国农业银行股份有限公司赣州分行
瑞金市工业投资发展有限公司	瑞金市鸿盛智佳建设发展有限公司	380.00	2020-07-21	2027-05-31	中国农业银行股份有限公司赣州分行
瑞金市工业投资发	瑞金市鸿盛智佳建	270.00	2020-07-	2027-05-	中国农业银



展有限公司	设发展有限公司		22	31	行股份有限 公司赣州分 行
瑞金市工业投资发 展有限公司	瑞金市鸿盛智佳建 设发展有限公司	210.00	2021-01- 08	2027-05- 31	中国农业银 行股份有限 公司赣州分 行
瑞金市工业投资发 展有限公司	瑞金市鸿盛智佳建 设发展有限公司	190.00	2020-11- 24	2027-05- 31	中国农业银 行股份有限 公司赣州分 行
合计		34,653.63			

3、截至 2021 年 12 月 31 日，本公司子公司瑞金市振兴融资担保有限公司正在履行的融资担保情况如下（单位：万元）：

授信机构	被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日
江西瑞金农村商业银行股份有限公司	瑞金市鑫达塑业有限公司	53.00	2022-08-19	2023-08-18
江西瑞金农村商业银行股份有限公司	瑞金市峰林木业有限公司	87.92	2016-07-25	2018-07-10
江西瑞金农村商业银行股份有限公司	瑞金市宏科电子科技有限公司	34.00	2017-12-28	2018-12-27
江西瑞金农村商业银行股份有限公司	瑞金市融瑞萤石精选有限公司	1,000.00	2022-12-28	2023-12-25
江西瑞金农村商业银行股份有限公司	瑞金市京冠建设有限公司	12.52	2017-05-05	2017-06-03
江西瑞金农村商业银行股份有限公司	瑞金市江东环保建材有限公司	379.00	2022-10-20	2023-04-19
江西瑞金农村商业银行股份有限公司	瑞金市中创文化传媒有限公司	1,000.00	2022-12-16	2023-12-15
江西瑞金农村商业银行股份有限公司	瑞金市全域旅游发展有限公司	1,000.00	2023-01-20	2024-01-19
江西瑞金农村商业银行股份有限公司	江西百晟农业发展有限公司	300.00	2022-06-22	2023-06-21
江西瑞金农村商业银行股份有限公司	瑞金市绿溢林业发展有限公司	119.60	2020-05-31	2021-05-13
江西瑞金农村商业银行股份有限公司	刘鸣	36.00	2022-10-28	2023-10-25
江西瑞金农村商业银行股份有限公司	瑞金市粮油收储公司	72.00	2022-09-11	2023-09-10
江西瑞金农村商业银行股份有限公司	瑞金市叶坪宾馆	84.00	2022-05-13	2023-05-11
江西瑞金农村商业银行股份有限公司	江西省长鹏汇鑫实业有限公司	273.96	2018-07-13	2019-07-12
江西瑞金农村商业银行股份有限公司	江西江赣建设工程有限公司	800.00	2022-12-27	2023-12-25
江西瑞金农村商业银行股份有限公司	瑞金市盛典文化旅游发展有限公司	134.10	2021-01-27	2022-01-24
江西瑞金农村商业银行	江西佳润塑料制品有	38.00	2017-08-08	2018-07-23



股份有限公司	限责任公司			
江西瑞金农村商业银行股份有限公司	杨荣春	8.00	2018-05-18	2019-04-25
江西瑞金农村商业银行股份有限公司	瑞金市金强新型建材有限公司	99.00	2022-02-15	2023-02-13
江西瑞金农村商业银行股份有限公司	朱永红	15.00	2018-09-13	2019-09-12
江西瑞金农村商业银行股份有限公司	江西金纳铜业有限公司	1,000.00	2022-04-22	2023-04-23
江西瑞金农村商业银行股份有限公司	杨小慧	83.00	2022-04-19	2023-04-17
江西瑞金农村商业银行股份有限公司	刘建平	62.00	2022-03-22	2023-03-20
江西瑞金农村商业银行股份有限公司	瑞金市新都食品有限公司	1,000.00	2022-12-28	2023-12-25
江西瑞金农村商业银行股份有限公司	瑞金市永源林业发展有限公司	140.00	2018-01-19	2019-01-10
江西瑞金农村商业银行股份有限公司	杨吉林	71.50	2022-08-24	2023-08-23
江西瑞金农村商业银行股份有限公司	瑞金市瑞翔农业发展有限公司	108.00	2022-08-04	2023-08-01
江西瑞金农村商业银行股份有限公司	瑞金市汉合机械设备租赁有限公司	700.00	2022-12-27	2023-12-25
江西瑞金农村商业银行股份有限公司	钟金	8.60	2021-02-09	2022-02-08
江西瑞金农村商业银行股份有限公司	瑞金市晶山纸业有限公司	998.00	2022-05-26	2023-05-18
江西瑞金农村商业银行股份有限公司	瑞金市安康钢化玻璃装饰研发有限公司	165.00	2023-01-21	2024-01-19
江西瑞金农村商业银行股份有限公司	江西金一电缆有限公司	500.00	2022-05-25	2023-05-24
江西瑞金农村商业银行股份有限公司	江西范阳新材料有限公司	274.00	2022-09-30	2023-09-29
江西瑞金农村商业银行股份有限公司	钟一鸣	71.60	2022-07-09	2023-07-07
江西瑞金农村商业银行股份有限公司	谢瑞平	17.74	2017-10-20	2018-10-17
中国农业发展银行瑞金市支行	江西瑞京鸿兴实业有限公司	300.00	2022-12-23	2023-12-22
江西瑞金农村商业银行股份有限公司	杨长柳	8.60	2021-12-07	2022-12-05
江西瑞金农村商业银行股份有限公司	廖志辉	19.01	2020-01-31	2021-01-29
合计		11,073.15		

十、 资产负债表日后事项

截止至 2023 年 4 月 10 日，本集团无需要披露的资产负债表日后事项。



十一、 关联方关系及其交易**(一) 母公司基本情况**

母公司名称	注册地	经济性质	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 (%)
瑞金市国控建设投资有限公司	瑞金市	国有独资	100.00	100.00

(二) 子公司情况

详见附注七、企业合并及合并财务报表。

(三) 合营企业及联营企业情况

详见附注八、(七) 长期股权投资。

(四) 其他关联方

1、截至 2022 年 12 月 31 日，本公司关联方担保情况如下（单位：万元）：

担保方	被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	授信机构
瑞金市城市发展投资集团有限公司	瑞金市乡村振兴发展有限公司	25,000.00	2021-10-19	2041-10-18	国家开发银行江西省分行
瑞金市城市发展投资集团有限公司	瑞金市乡村振兴发展有限公司	2,000.00	2022-12-26	2041-10-18	国家开发银行江西省分行
瑞金市城市发展投资集团有限公司	瑞金宾馆有限公司	450.00	2022-03-22	2023-03-21	广发银行股份有限公司
瑞金市丰安技术开发有限公司	瑞金市农村土地开发有限公司	4,400.00	2022-03-30	2024-03-30	江西瑞金农村商业银行股份有限公司
合计		31,850.00			

2、关联方往来情况

关联方	与集团关系	项目名称	2022 年 12 月 31 日
瑞金市乡村振兴发展有限公司	同一控制	其他应收款	1,700,000.00
瑞金市文化旅游开发投资有限公司	重大影响	其他应收款	18,000,000.00
瑞金城达石油贸易有限公司	合营企业	其他应收款	2,640.00
瑞金市国控建设投资有限公司	母公司	应收账款	482.40
瑞金市国控建设投资有限公司	母公司	其他应付款	42,557,514.43
瑞金市正欣建设发展有限公司	同一控制	其他应付款	110,000,000.00
瑞金振鑫项目管理有限公司	同一控制	其他应付款	90,000,000.00
瑞金市汇信矿业发展有限责任公司	同一控制	其他应付款	30,400,000.00

十二、 母公司财务报表主要项目注释**(一) 长期股权投资**

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
对子公司投资	1,645,080,000.00	1,610,480,000.00
对联营、合营企业投资	43,018,477.28	38,176,739.77



合 计	1,688,098,477.28	1,648,656,739.77
-----	------------------	------------------

1、对子公司投资

被投资单位	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
瑞金市国有资产经营有限公司	169,880,000.00	169,880,000.00
瑞金市房产置业有限公司	469,600,000.00	435,000,000.00
瑞金市红都市政工程有限公司	370,000,000.00	370,000,000.00
瑞金市振兴小微企业信用担保有限责任公司	100,000,000.00	100,000,000.00
瑞金市红井水利投资经营有限公司	30,600,000.00	30,600,000.00
瑞金市红都工业投资开发有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00
瑞金市丰安技术开发有限公司	70,000,000.00	70,000,000.00
瑞金市城投交通发展有限公司	120,000,000.00	120,000,000.00
瑞金市瑞兴建设投资有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
瑞金市城投房地产经营服务有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
瑞金市金恒供应链管理有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00
合 计	1,645,080,000.00	1,610,480,000.00

2、对联营、合营企业投资

被投资单位	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
瑞金市城联新能源有限公司	39,190,458.68	34,084,173.02
瑞金建工集团有限公司	3,355,196.44	4,092,566.75
瑞金诚达石油贸易有限公司	472,822.16	
合 计	43,018,477.28	38,176,739.77

3、截止 2022 年 12 月 31 日，公司未发现长期股权投资存在减值迹象，故未提取长期股权投资减值准备。

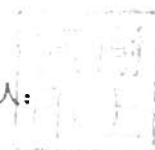
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



瑞金市城市发展投资集团有限公司

二〇二三年四月十日





统一社会信用代码

911100000785632412

营业执照

(副本) (6-1)



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 亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)

成立日期 2013年09月02日

类型 特殊普通合伙企业

合伙期限 2013年09月02日至长期

执行事务合伙人 周含军

主要经营场所 北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；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。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



登记机关



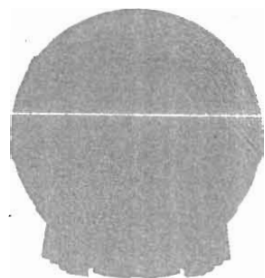
2022年04月29日



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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：周含军
主任会计师：
经营场所：北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001

组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11010075
批准执业文号：京财会许可[2013]0052号
批准执业日期：2013年08月09日



证书序号：0017230

说明

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

发证机关：北京市财政局



中华人民共和国财政部制



注册号: 110004360015

发证机构: 北京注册会计师协会

发证日期: 2014 年 07 月 16 日



姓名: 于蕾

证书编号: 110004360015



注册会计师工作单位变更事项登记

注册会计师工作单位变更事项登记

同意转出

国府嘉盈

亚太(集团)

事务

2014 年 10 月 16 日

2014 年 8 月 25 日

同意转入



姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

于蕾

女

1985-12-04

北京国府嘉盈会计师事务所有限公司

130828198512040029

亚太(集团)



2014 年 10 月 16 日

2014 年 8 月 25 日





姓名	王宁
性别	男
出生日期	1992-05-08
工作单位	亚太(集团)会计师事务所 (特殊普通合伙)
身份证号码	13042419920508001X



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 110100750242
No. of Certificate

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

发证日期: 2021 年 09 月 17 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d

