

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

审 计 报 告

AUDIT REPORT

江苏锦汇集团有限公司
2022 年度财务报表审计

中国 • 北京
BEIJING CHINA

目 录

一、 审计报告

二、 已审财务报表

1. 合并资产负债表	1-2
2. 合并利润表	3
3. 合并现金流量表	4
4. 合并所有者权益变动表	5-6
5. 资产负债表	7-8
6. 利润表	9
7. 现金流量表	10
8. 所有者权益变动表	11-12
9. 财务报表附注	13-87



审 计 报 告

中喜财审 2023S01292 号

江苏锦汇集团有限公司：

一、审计意见

我们审计了江苏锦汇集团有限公司（以下简称 江苏锦汇公司）财务报表，包括 2022年12月31日的合并及母公司资产负债表，2022年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东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，公允反映了江苏锦汇公司2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

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，管理层负责评估江苏锦汇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江苏锦汇公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督江苏锦汇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合并财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对江苏锦汇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



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

在审计报告中提请报表使用者注意合并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江苏锦汇公司不能持续经营。

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

(6) 就江苏锦汇公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2023年4月26日

合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：江苏锦汇集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金	六、（一）	1,648,715,070.57	718,120,280.28
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、（二）	1,196,151,649.88	1,628,866,765.22
应收款项融资			
预付款项	六、（三）	16,530,511.61	16,870,042.05
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六、（四）	1,430,226,984.63	1,693,347,806.97
买入返售金融资产			
存货	六、（五）	10,283,220,469.76	8,949,841,374.44
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	六、（六）	73,594,913.81	63,364,954.84
流动资产合计		14,648,439,600.26	13,070,411,223.80
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、（七）	868,453,895.06	868,668,528.22
其他权益工具投资	六、（八）	45,681,070.49	26,931,070.49
其他非流动金融资产	六、（九）	26,561,155.45	15,000,000.00
投资性房地产	六、（十）	3,702,289,000.00	3,435,849,700.00
固定资产	六、（十一）	17,826,085.01	16,699,431.98
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	六、（十二）	387,296,494.65	411,120,756.41
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		37,035.21	46,043.85
递延所得税资产	六、（十三）	1,210,393.36	1,138,153.72
其他非流动资产	六、（十四）	250,440,000.00	
非流动资产合计		5,299,795,129.23	4,775,453,684.67
资产总计		19,948,234,729.49	17,845,864,908.47

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：倪小时

(承上页)

合并资产负债表(续)

2022年12月31日

编制单位: 江苏锦汇集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债:			
短期借款	六、(十五)	990,000,000.00	744,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	六、(十六)	134,000,000.00	303,990,000.00
应付账款	六、(十七)	241,757,538.00	753,290,768.35
预收款项	六、(十八)	105,679.92	73,878.92
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费	六、(十九)	160,348,569.15	139,654,047.41
其他应付款	六、(二十)	940,960,161.21	383,891,210.83
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、(二十一)	1,945,396,952.34	2,258,194,261.45
其他流动负债			
流动负债合计		4,412,568,900.62	4,583,094,166.96
非流动负债:			
长期借款	六、(二十二)	4,751,700,000.00	2,476,345,749.00
应付债券	六、(二十三)	1,728,744,784.14	1,791,438,078.53
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	六、(二十四)	119,169,011.73	214,922,803.17
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	六、(十三)	443,578,366.90	443,205,410.67
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,043,192,162.77	4,925,912,041.37
负债合计		11,455,761,063.39	9,509,006,208.33
所有者权益:			
实收资本	六、(二十五)	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	六、(二十六)	3,878,688,848.28	3,861,867,900.67
减: 库存股			
其他综合收益	六、(二十七)	1,281,380,675.72	1,278,305,807.01
专项储备			
盈余公积	六、(二十八)	149,085,322.15	133,364,058.19
一般风险准备			
未分配利润	六、(二十九)	1,183,318,819.95	1,067,495,178.59
归属于母公司所有者权益合计		8,492,473,666.10	8,341,032,944.46
少数股东权益			-4,174,244.32
所有者权益合计		8,492,473,666.10	8,336,858,700.14
负债和所有者权益总计		19,948,234,729.49	17,845,864,908.47

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:

倪小娟

合并利润表

2022年度

编制单位：江苏锦汇集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2022年度	2021年度
一、营业总收入			
其中：营业收入	六、(三十)	753,361,396.63	638,331,691.85
利息收入		753,361,396.63	638,331,691.85
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本			
其中：营业成本	六、(三十)	709,842,136.02	583,398,183.44
利息支出		613,996,904.90	513,698,634.72
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加			
销售费用		13,729,854.83	19,883,459.44
管理费用			
研发费用		71,748,949.83	37,818,504.80
财务费用			
其中：利息费用	六、(三十一)	10,366,426.46	11,997,584.48
利息收入		11,176,816.49	26,230,158.93
加：其他收益		6,803,632.73	18,521,924.98
投资收益（损失以“-”号填列）	六、(三十二)	110,180,000.00	111,802,250.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、(三十三)	3,603,166.84	-181,031.58
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-214,633.16	-181,031.58
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、(三十四)	-2,608,000.00	4,014,400.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、(三十五)	-288,958.54	-18,712.96
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）		154,405,468.91	170,550,413.87
加：营业外收入	六、(三十六)	181,208.69	163,739.16
减：营业外支出	六、(三十七)	26,627.76	151,389.45
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		154,560,049.84	170,562,763.58
减：所得税费用	六、(三十八)	15,614,552.52	23,782,769.10
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		138,945,497.32	146,779,994.48
(一) 按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		138,945,497.32	146,779,994.48
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二) 按所有权归属分类：			
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		138,945,497.32	148,496,198.09
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			-1,716,203.61
六、其他综合收益的税后净额	六、(三十九)	3,074,868.71	-82,460,526.95
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		3,074,868.71	-82,460,526.95
1、不能重分类进损益的其他综合收益			
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
(5) 其他			
2、将重分类进损益的其他综合收益		3,074,868.71	-82,460,526.95
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		142,020,366.03	64,319,467.53
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		142,020,366.03	66,035,671.14
(二) 归属于少数股东的综合收益总额			-1,716,203.61

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：倪小时



合并现金流量表

2022年度

编制单位：江苏锦汇集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	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		1,188,725,941.19	748,843,029.53
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		8,330,786,842.25	3,635,717,754.17
经营活动现金流入小计		9,519,512,783.44	4,384,560,783.70
购买商品、接受劳务支付的现金		1,967,348,693.22	1,013,465,382.49
支付给职工以及为职工支付的现金		24,380,895.73	8,460,224.15
支付的各项税费		215,668,961.87	79,517,204.95
支付其他与经营活动有关的现金		7,674,079,816.13	3,469,696,696.95
经营活动现金流出小计		9,881,478,366.95	4,571,139,508.54
经营活动产生的现金流量净额		-361,965,583.51	-186,578,724.84
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		10,438,844.55	
取得投资收益收到的现金		3,817,800.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		51,456.31	
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			48,143,014.34
投资活动现金流入小计		14,308,100.86	48,143,014.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,788,308.20	17,483,937.70
投资支付的现金		40,750,000.00	
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		282,709,693.17	2,114,626.48
投资活动现金流出小计		327,248,001.37	19,598,564.18
投资活动产生的现金流量净额		-312,939,900.51	28,544,450.16
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		6,197,500,000.00	2,085,120,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		583,500,000.00	614,000,000.00
筹资活动现金流入小计		6,781,000,000.00	2,699,120,000.00
偿还债务支付的现金		3,760,565,749.00	2,164,890,917.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		546,752,387.25	407,059,566.80
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		941,183,151.94	530,435,227.35
筹资活动现金流出小计		5,248,501,288.19	3,102,385,711.82
筹资活动产生的现金流量净额		1,532,498,711.81	-403,265,711.82
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	六、（四十）	857,593,227.79	-561,299,986.50
加：期初现金及现金等价物余额	六、（四十）	316,020,280.28	877,320,266.78
六、期末现金及现金等价物余额	六、（四十）	1,173,613,508.07	316,020,280.28

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：倪小时

合并所有者权益变动表

2022年度

金额单位：人民币元

项 目	2022年度									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,000,000,000.00	3,861,867,900.67		1,278,305,807.01		133,364,058.19	1,067,495,178.59	8,341,032,944.46	-4,174,244.32	8,336,858,700.14
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年末余额	2,000,000,000.00	3,861,867,900.67		1,278,305,807.01		133,364,058.19	1,067,495,178.59	8,341,032,944.46	-4,174,244.32	8,336,858,700.14
三、本期间变动金额（减少以“-”号填列）		16,820,947.61		3,074,868.71		15,721,263.96	115,823,641.36	151,440,721.64	4,174,244.32	155,614,965.98
（一）综合收益总额				3,074,868.71			138,945,497.32	142,020,366.03		142,020,366.03
（二）所有者投入和减少资本		16,820,947.61						16,820,947.61		16,820,947.61
1、所有者投入资本										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他		16,820,947.61						16,820,947.61		16,820,947.61
（三）利润分配						15,721,263.96	-23,121,855.96	-7,400,592.00		-7,400,592.00
1、提取盈余公积						15,721,263.96	-15,721,263.96			
2、提取一般风险准备										
3、对所有者的分配							-7,400,592.00	-7,400,592.00		-7,400,592.00
4、其他										
（四）股东权益内部结转										
1、资本公积转增资本										
2、盈余公积转增资本										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他综合收益结转留存收益										
6、其他										
（五）专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
（六）其他									4,174,244.32	4,174,244.32
四、本年年末余额	2,000,000,000.00	3,878,688,848.28		1,281,380,675.72		149,085,322.15	1,183,318,815.95	8,492,473,666.10		8,492,473,666.10

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

倪小时





合并所有者权益变动表（续）
2022年度

金额单位：人民币元

编制单位：江苏恒顺集团有限公司

2021年度												
归属于母公司所有者权益												
项 目	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债									
一、上年年末余额	3,200,000,000.00			3,720,222,906.88		1,360,766,333.96		115,047,742.76	937,315,295.93	8,133,352,279.53	-2,458,040.71	8,130,894,238.82
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	2,000,000,000.00			3,720,222,906.88		1,360,766,333.96		115,047,742.76	937,315,295.93	8,133,352,279.53	-2,458,040.71	8,130,894,238.82
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				141,644,993.79		-82,460,526.95		18,316,315.43	130,179,882.66	207,680,664.93	-1,716,203.61	205,964,461.32
（一）综合收益总额						-82,460,526.95			148,496,198.09	66,035,671.14	-1,716,203.61	64,319,467.53
（二）所有者投入和减少资本				141,644,993.79						141,644,993.79		141,644,993.79
1、所有者投入资本												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入所有者权益的金额												
4、其他				141,644,993.79						141,644,993.79		141,644,993.79
（三）利润分配												
1、提取盈余公积								18,316,315.43	-18,316,315.43			
2、提取一般风险准备								18,316,315.43	-18,316,315.43			
3、对所有者的分配												
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本												
2、盈余公积转增资本												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他综合收益结转留存收益												
6、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	2,000,000,000.00			3,861,867,900.67		1,278,305,807.01		133,364,058.19	1,067,495,178.59	8,341,032,944.46	-4,174,244.32	8,336,858,700.14

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



倪小娟

资产负债表

2022年12月31日

编制单位：江苏锦汇集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金		765,226,264.72	186,498,140.97
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、（一）	742,285,763.87	1,180,452,552.77
应收款项融资			
预付款项		3,028,809.62	8,217,952.00
其他应收款	十三、（二）	2,008,360,650.22	2,527,116,755.43
存货		5,108,001,881.05	4,387,596,531.14
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		22,443,464.15	33,098,801.68
流动资产合计		8,649,346,833.63	8,322,980,733.99
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	十三、（三）	3,597,233,666.28	2,020,717,937.01
其他权益工具投资		45,681,070.49	26,931,070.49
其他非流动金融资产		26,561,155.45	15,000,000.00
投资性房地产		3,702,289,000.00	3,435,849,700.00
固定资产		12,506,005.10	10,732,715.30
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		387,296,494.65	396,730,867.41
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		11,883.12	2,637.50
其他非流动资产		250,440,000.00	
非流动资产合计		8,022,019,275.09	5,905,964,927.71
资产总计		16,671,366,108.72	14,228,945,661.70

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：倪小娟

(承上页)

资产负债表(续)

2022年12月31日

编制单位: 江苏锦汇集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注 释	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债:			
短期借款		85,000,000.00	213,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		198,718,987.14	682,121,374.34
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费		150,791,194.93	132,702,128.31
其他应付款		2,842,745,681.53	92,727,434.22
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,599,396,952.34	1,320,448,469.78
其他流动负债			
流动负债合计		4,876,652,815.94	2,440,999,406.65
非流动负债:			
长期借款		1,653,700,000.00	1,762,345,749.00
应付债券		1,728,744,784.14	1,670,838,078.53
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		119,169,011.73	214,922,803.17
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		443,578,366.90	443,205,410.67
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,945,192,162.77	4,091,312,041.37
负债合计		8,821,844,978.71	6,532,311,448.02
所有者权益:			
实收资本		2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		3,084,630,282.12	3,084,630,282.12
减: 库存股			
其他综合收益		1,281,380,675.72	1,278,305,807.01
专项储备			
盈余公积		149,085,322.15	133,364,058.19
未分配利润		1,334,424,850.02	1,200,334,066.36
所有者权益合计		7,849,521,130.01	7,696,634,213.68
负债和所有者权益总计		16,671,366,108.72	14,228,945,661.70

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人: 倪小时

利润表

2022年度

编制单位：江苏锦汇集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2022年度	2021年度
一、营业收入	十三、（四）	596,677,869.48	602,182,828.30
减：营业成本	十三、（四）	479,117,793.23	481,356,097.60
税金及附加		11,713,517.53	16,432,987.59
销售费用			
管理费用		48,802,434.42	24,112,030.03
研发费用			
财务费用		-4,626,180.69	-11,252,165.25
其中：利息费用			
利息收入		400,638.36	12,374,656.53
加：其他收益		110,180,000.00	111,802,250.00
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、（五）	3,633,529.27	-307,521.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		3,633,529.27	-307,521.33
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）		-2,608,000.00	4,014,400.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-36,982.48	-1,916.99
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		172,838,851.78	207,041,090.01
加：营业外收入		66,345.70	9,566.51
减：营业外支出		15,011.32	100,534.15
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		172,890,186.16	206,950,122.37
减：所得税费用		15,677,546.54	23,786,968.09
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		157,212,639.62	183,163,154.28
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		3,074,868.71	-82,460,526.95
（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		3,074,868.71	-82,460,526.95
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		3,074,868.71	-82,460,526.95
		160,287,508.33	100,702,627.33

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：倪小时

现金流量表

2022年度

编制单位：江苏锦汇集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	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		1,034,844,658.38	712,689,902.72
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		5,103,323,260.87	766,801,900.13
经营活动现金流入小计		6,138,167,919.25	1,479,491,802.85
购买商品、接受劳务支付的现金		1,276,965,231.05	644,504,424.56
支付给职工以及为职工支付的现金		5,316,088.82	6,011,707.25
支付的各项税费		159,532,413.33	54,577,650.66
支付其他与经营活动有关的现金		1,893,756,249.29	561,828,951.55
经营活动现金流出小计		3,335,569,982.49	1,266,922,734.02
经营活动产生的现金流量净额		2,802,597,936.76	212,569,068.83
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		10,438,844.55	
取得投资收益收到的现金		3,817,800.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		51,456.31	
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		14,308,100.86	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,453,410.53	1,409,694.28
投资支付的现金		1,617,450,000.00	40,000,000.00
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		250,440,000.00	
投资活动现金流出小计		1,870,343,410.53	41,409,694.28
投资活动产生的现金流量净额		-1,856,035,309.67	-41,409,694.28
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		2,525,000,000.00	971,120,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		50,000,000.00	394,000,000.00
筹资活动现金流入小计		2,575,000,000.00	1,365,120,000.00
偿还债务支付的现金		2,380,465,749.00	1,715,884,251.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		387,687,164.90	296,426,790.94
支付其他与筹资活动有关的现金		249,683,151.94	128,435,227.35
筹资活动现金流出小计		3,017,836,065.84	2,140,746,269.29
筹资活动产生的现金流量净额		-442,836,065.84	-775,626,269.29
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		503,726,561.25	-604,466,894.74
加：期初现金及现金等价物余额		186,498,140.97	790,965,035.71
六、期末现金及现金等价物余额		690,224,702.22	186,498,140.97

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：任小时

所有者权益变动表

2022年度

编制单位：江苏锦汇集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	2,000,000,000.00			3,084,630,282.12		1,278,305,807.01		133,364,058.19	1,200,334,066.36	7,696,634,213.68
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	2,000,000,000.00			3,084,630,282.12		1,278,305,807.01		133,364,058.19	1,200,334,066.36	7,696,634,213.68
三、本年年末余额										
(一) 综合收益总额						3,074,868.71		15,721,263.96	134,090,783.66	152,886,916.33
(二) 所有者投入和减少资本						3,074,868.71		157,212,639.62	157,212,639.62	160,287,508.33
1、所有者投入资本										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他										
(三) 利润分配										
1、提取盈余公积										
2、提取一般风险准备										
3、对所有者的分配										
4、其他										
(四) 股东权益内部结转										
1、资本公积转增资本										
2、盈余公积转增资本										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他综合收益结转留存收益										
6、其他										
(五) 专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	2,000,000,000.00			3,084,630,282.12		1,281,380,675.72		149,085,322.15	1,334,424,850.02	7,849,521,130.01

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

倪小华



所有者权益变动表 (续)

2022年度

编制单位: 江苏锦汇集团有限公司

2021年度

金额单位: 人民币元

项 目	实收资本	其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	2,000,000,000.00			2,998,408,916.08		1,360,766,333.96		115,047,742.76	1,035,487,227.51	7,509,710,220.31
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	2,000,000,000.00			2,998,408,916.08		1,360,766,333.96		115,047,742.76	1,035,487,227.51	7,509,710,220.31
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)				86,221,366.04		-82,460,526.95		18,316,315.43	164,846,838.85	186,923,993.37
(一) 综合收益总额						-82,460,526.95			183,163,154.28	100,702,627.33
(二) 所有者投入和减少资本				86,221,366.04						86,221,366.04
1、所有者投入资本										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他										
(三) 利润分配				86,221,366.04				18,316,315.43	-18,316,315.43	86,221,366.04
1、提取盈余公积										
2、提取一般风险准备										
3、对所有者的分配										
4、其他										
(四) 股东权益内部结转										
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										
(五) 专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	2,000,000,000.00			3,084,630,282.12		1,278,305,807.01		133,364,058.19	1,200,334,066.36	7,696,634,213.68

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

倪小时



江苏锦汇集团有限公司

2022年度财务报表附注

(金额单位：元 币种：人民币)

一、公司基本情况

(一) 公司的基本状况

江苏锦汇集团有限公司（以下简称“公司”或“本公司”），于2011年06月03日经南通市启东工商行政管理局登记注册成立，目前公司注册资本200,000万元人民币，股东为启东市人民政府国有资产监督管理委员会。

2011年6月，经启东市人民政府同意、南通市启东工商行政管理局核准，上海珠江投资有限公司和启东经济开发区总公司各出资50%设立启东珠江创新型经济园投资控股有限公司。该公司设立时为自然人控股的有限公司，注册资本为人民币30,000万元，首次以货币方式出资人民币6,000万元。

2013年7月，上海珠江投资有限公司以协议转让的方式向启东经济开发总公司转让其持有的启东珠江创新型经济园投资控股有限公司50%的股权，转让价款为3,000万元。启东经济开发区总公司履行了尚未缴纳的出资义务，公司实收资本增至30,000万元。同月，经南通市启东工商行政管理局核准，办理了工商变更登记手续。公司类型同时变更为有限公司（法人独资）内资，公司名称变更为启东创新型经济园开发有限公司。

2014年3月，启东经济开发区总公司以协议转让的方式向启东市国有资产管理办公室转让其持有的启东创新型经济园开发有限公司100%的股权，转让价款为30,000万元。同年4月，经南通市启东工商行政管理局核准，办理了工商变更登记手续，公司股东变更为启东市国有资产管理办公室。

2015年11月，经启东市人民政府批准，启东市国有资产管理办公室以货币方式向启东创新型经济园开发有限公司增资50,000万元，同月，经南通市启东工商行政管理局核准，办理了工商变更登记手续，变更后的公司注册资本为80,000万元。

2016年2月，经启东市人民政府批准，将启东市国有资产管理办公室撤销，发行人股东变更为启东市国有资产监督管理委员会。同年4月，经南通市启东工商行政管理局核准，启东创新型经济园开发有限公司股东由启东市国有资产管理办公室变更为启东市国有资产监督管理委员会。

2016年12月，启东市国有资产监督管理委员会以货币方式向启东创新型经济园开发有限公司增资50,000万元，变更后公司注册资本为130,000万元。

2019年5月，经启东市行政审批局核准，启东创新型经济园开发有限公司股东由启东市国有资产监督管理委员会变更为启东市人民政府国有资产监督管理委员会。同年12月，经启东市行政

审批局核准，启东创新型经济园开发有限公司办理了工商变更登记手续，变更后的公司注册资本为200,000万元，变更后的公司名称为启东创新投资集团有限公司。

2021年1月，根据启国资发[2021]2号文，启东市人民政府国有资产监督管理委员会同意公司名称变更为江苏锦汇集团有限公司，同年2月办理工商变更。

本公司统一社会信用代码：91320681576655210C；住所：启东市汇龙镇林洋路500号；法定代表人：龚海勇；企业类型：有限责任公司（国有独资）。

（二）公司的业务性质和主要经营活动

公司经营范围：许可项目：各类工程建设活动；房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事经营活动）；物业管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程管理服务；仓储服务；会议及展览服务；企业管理；五金产品批发；五金产品零售；通讯设备销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；半导体分立器件制造；集成电路制造；显示器件制造；半导体照明器件制造（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

二、本年度合并财务报表范围

本期纳入合并范围的子公司包括 11 家，比上期增加 2 家，减少 1 家，具体见本附注“八、在其他主体中的权益”。

三、财务报表编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，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。

（二）持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报，本公司自报告期末起至少 12 个月具有持续经营能力。

四、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况及 2022 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有

关信息。

（二）会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三）营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并

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。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司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，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

（1）确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。

（2）长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，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（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

（3）合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，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应全部结转。

（4）在合并财务报表中的会计处理见本附注四 、（五）。

2. 非同一控制下企业合并

参与合并的各方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。

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

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所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。

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

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：（1）源于合同性权利或其他法定权利；（2）能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

购买方在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产

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

非同一控制下企业合并，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；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。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司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，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，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，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，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应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注四、（五）。

购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，将该股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本，原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。

3. 将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

（六）合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的，将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响，内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失；站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

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。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余部分仍冲减少数股东权益。

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

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，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。

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

（七）合营安排分类及共同经营的会计处理方法

本公司的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目，本公司作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债，以及按份额确认持有的资产和承担的负债，根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的，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。

（八）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

（九）外币业务和外币报表折算

1、外币业务折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率（提示：采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率，若采用此种方法，应明示何种方法何种口径。）作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除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外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

2、外币报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率（提示：采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率，若采用此种方法，应明示何种方法何种口径。）折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在其他综合收益项目下单独列示“外币报表折算差额”项目。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

（十）金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1、金融工具的分类

本公司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。

2、金融资产的确认和计量

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，本公司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

本公司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。本公司对于此类金融资产，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

本公司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。本公司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，本公司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。本公司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

本公司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，本公司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，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

3、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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，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，本公司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。

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。

本公司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、金融负债终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

6、金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净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、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

8、权益工具

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

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

（十一） 金融工具减值

本公司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投资、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、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

本公司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计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司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，本公司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，本公司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，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司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，本公司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

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。

3、以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司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，本公司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，本公司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方法

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
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，应与“应收账款”组合划分相同

2) 应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，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
账龄组合	单项金额重大但经单独测试后未计提坏账准备的应收款项加上扣除单项计提坏账准备后的单项金额不重大的应收款项，以应收款项账龄为类似信用风险特征组合。
其他组合	应收关联方、政府部门、政府部门控制的企业

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
账龄组合	单项金额重大但经单独测试后未计提坏账准备的应收款项加上扣除单项计提坏账准备后的单项金额不重大的应收款项，以应收款项账龄为类似信用风险特征组合。
其他组合	本组合为日常经常活动中应收取的各类押金、个人备用金、代垫款、质保金等应收款项。

4) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准

单项金额重大的应收账款为单项期末余额大于等于 100.00 万元的应收账款；单项金额重大的其他应收款为单项期末余额大于等于 100.00 万元的其他应收款。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法

资产负债表日，本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其

发生了减值的，则按其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；单项金额重大的应收款项经测试未发生减值的并入其他单项金额不重大的应收款项，依据其期末余额，按照账龄分析法计提坏账准备。

应收款项发生减值的客观证据，包括下列各项：**A**、债务人发生严重财务困难；**B**、债务人违反了合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；**C**、出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；**D**、债务人很可能倒闭或进行其他债务重组。

5) 应收款项账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账龄	应收款项预期信用损失率（%）
1 年以内	0.00
1~2 年	5.00
2~3 年	10.00
3~4 年	20.00
4~5 年	50.00
5 年以上	100.00

（十二）存货

1、存货的分类

存货分类为：合同履约成本、开发成本、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、拟开发土地、周转房、工程施工、周转材料、库存商品、原材料等。

2、取得和发出存货的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

存货发出时按先进先出法计价。

房地产开发成本于开发项目完工后按实际成本结转为开发产品；发出开发产品按可售面积平均分摊法核算。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

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

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价

准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法

(2) 包装物采用一次转销法

6、开发成本的核算方法

本公司开发项目的成本包括：

(1) 土地征用及拆迁补偿费：归集开发房地产所购买或参与拍卖土地所发生的各项费用，包括土地价款、安置费、原有建筑物的拆迁补偿费、契税、拍卖服务等。

(2) 前期工程费：归集开发前发生的规划、设计、可行性研究以及水文地质勘查、测绘、场地平整等费用。

(3) 基础设施费：归集开发过程中发生的供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、绿化、环卫设施、光彩工程以及道路等基础设施费用。

(4) 建筑安装工程费：归集开发过程中按建筑安装工程施工图施工所发生的各项建筑安装工程费和设备费。

(5) 配套设施费：归集在开发项目内发生的公共配套设施费用，如锅炉房、水塔（箱）、自行车棚、治安消防室、配电房、公厕、幼儿园、学校、娱乐文体设施、会所、居委会、垃圾房等设施支出。

开发间接费用：归集在开发项目现场组织管理开发工程所发生的不能直接确定由某项目负担的费用，月末需按一定标准在各个开发项目间进行分配。包括：开发项目完工之前所发生的借款费用、工程管理部门的办公费、电话费、交通差旅费、修理费、劳动保护费、折旧费、低值易耗品摊销，周转房摊销、管理机构人员的薪酬、以及其他支出等。

开发项目竣工时，经有关政府部门验收合格达到交房条件时，计算或预计可售住宅、商铺、写字间及车位等开发产品的总可售面积，并按各开发产品的可售面积占总可售面积的比例将归集的开发成本在各开发产品之间进行分摊，计算出各开发产品实际成本。尚未决算的，按预计成本计入开发产品，并在决算后按实际成本数与预计成本的差额调整开发产品。

7、意图出售而暂时出租的开发产品和周转房的摊销方法

意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

意图出售而暂时出租的开发产品的摊销额作为出租房屋经营期间的费用，计入当期经营成本。

周转房的摊销额作为开发期间的费用，计入土地、房屋的开发成本。

8、开发用土地的核算方法

开发用土地为本公司购入的计划用于房地产开发的土地使用权，在“存货-拟开发土地”项目核算，待该项土地开发时再将其账面价值转入“存货-开发成本”项目核算。

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本。

连同房产整体开发的项目，按开发项目占地面积计算分摊计入项目的开发成本，如果项目各种类型开发项目的容积率差异较大导致按占地面积计算分摊不合理的，则按开发项目建筑面积计算分摊。

9、公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按实际发生额核算。能够认定到所属开发项目的公共配套设施，直接计入所属开发项目的开发成本；不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集，在公共配套设施项目竣工决算时，该单独归集的开发成本按开发产品可售面积分摊并计入各受益开发项目中去；如果公共配套设施晚于有关开发项目完工的，则先由有关开发项目预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

能有偿转让或拥有收益权的公共配套设施：以各配套设施项目作为独立成本核算对象，归集所发生的成本。

（十三）合同资产

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、（十一）金融工具减值。

（十四）持有待售资产

1、持有待售的非流动资产或处置组的确认标准

公司主要通过出售（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，应当将其划分为持有待售类别。

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

（2）出售极可能发生，即公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

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

2、持有待售的非流动资产或处置组的会计处理方法

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

(1) 对于持有待售的固定资产，应当调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

(2) 对于持有待售的联营企业或合营企业的权益性投资，自划分至持有待售之日起，停止按权益法核算。

(3) 对于出售的对子公司的投资将导致本公司丧失对子公司的控制权的，无论出售后本公司是否保留少数股东权益，本公司在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

3、不再满足持有待售确认条件时的会计处理

(1) 某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售固定资产确认条件的，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②决定不再出售之日的再收回金额。

(2) 已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，本公司从其被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

4、其他持有待售非流动资产的会计处理

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，此处所指其他非流动资产不包括递延所得税资产、职工薪酬形成的资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

(十五) 长期股权投资

1、长期股权投资的分类及其判断依据

(1) 长期股权投资的分类

长期股权投资分为三类，即是指投资方对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

共同控制，是指本公司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。

(2) 长期股权投资类别的判断依据

①确定对被投资单位控制的依据详见本附注四、(六)；

②确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

A.在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并相应享有实质性的参与决策权，投资方可以通过该代表参与被投资单位财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。

B.参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下，在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

C.与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要性，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

D.向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

E.向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资方的技术或技术资料，表明投资方对被投资单位具有重大影响。

公司在判断是否对被投资方具有重大影响时，不限于是否存在上述一种或多种情形，还需要综合考虑所有事实和情况来做出综合的判断。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注四、（七）。

2、长期股权投资初始成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，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（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

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作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。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为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。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。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，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。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

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而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

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

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

对合营企业和联营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；本公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其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。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核

算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

（十六）投资性房地产

1、投资性房地产的初始计量

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

本公司对没有正式明确以出租获取租金作为长期持有目的的出租开发产品，不确认为投资性房地产，在“存货-意图出售而暂时出租的开发产品”项目核算；对于以出租为目的的开发产品，将其账面价值转入投资性房地产核算。

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

2、投资性房地产的后续计量

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。

（1）选择公允价值模式计量的依据

公司采用公允价值模式计量投资性房地产，应当同时满足以下两个条件：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

②公司能够从房地产交易市场上得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

公司目前投资性房地产项目主要位于商业核心区，主要为成熟商业区的商业物业，有较为活跃的房地产交易市场，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，采用公允价值对投资性房地产进行后续计量具有可操作性。

（2）公允价值确定原则

公司针对不同物业市场交易情况，采用以下不同的估价方法：

①公司投资性房地产本身有交易价格时，以公司投资性房地产管理部门商业物业经营部提供的同期成交价格或报价为基础，确定其公允价值。

②公司投资性房地产本身无交易价格时，由公司投资性房地产管理部门商业物业经营部进行市场调研，并出具市场调研报告，以市场调研报告的估价结论确定其公允价值。必要时，公司聘请具有相关资质的评估机构，对本公司投资性房地产采用收益法并参考公开市场价格进行公允价值评估，以其评估金额作为本公司投资性房地产的公允价值。

③公司估价时，应从投资性房地产所在城市的政府房地产管理部门、权威机构，或具有相关资质的房地产中介服务机构获取同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。

④对本身无交易价格的投资性房地产，参照市场上至少三个以上类似可比项目物业的交易价

格，并按照影响标的物业价值的相关因素进行价格修正，以此为基础，最终确定标的物业的公允价值。公司对可比项目估价时应编制调整因素标准表，根据投资性房地产的类型，分别商圈位置、周边交通便捷度、商业繁华度、房屋状况、设备及装修、交易时间、交易方式、所在楼层、地理位置、人文价值、周边环境等确定调整系数范围。

(3) 本公司对投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素

①假设投资性房地产在公开市场上进行交易且将按现有用途继续使用；

②国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境、税收政策、信贷利率、汇率等未来不会发生重大变化；

③无可能对企业经营产生重大影响的其他不可抗力及不可预见因素。

(4) 对投资性房地产的公允价值的期末确认及会计核算处理程序

①投资性房地产公允价值的首次确认：

对于公司自行建造、外购、自用房地产等首次转换为投资性房产的，首次转换日公允价值小于账面价值的差额，借记公允价值变动损益，公允价值大于账面价值的差额贷记其他综合收益。

②转换日后投资性房地产公允价值的后续计量：

采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销。公司以单项投资性房地产为基础估计其期末公允价值。对于单项投资性房地产的期末公允价值发生大幅变动时，以资产负债表日单项投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值之间的差额计入当期损益，同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

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。

(十七) 固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、运输设备、办公及电子设备、机器设备、其他设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：(1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；(2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。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、折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业经济利益，则选

择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	5-40	5	2.38-19.00
电子及办公设备	2-15	5	6.33-47.50
其他设备	5	5	19.00
运输设备	4	5	23.75

3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。
- (5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

（十八）在建工程

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

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

（十九）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

2、借款费用资本化期间

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

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

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

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

本公司房地产开发项目的借款费用在满足资本化条件时予以资本化，计入“开发成本-开发间接费用”项目；开发项目竣工达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动实质上已经完成的，发生的借款费用停止资本化直接计入当期损益。

3、借款费用暂停资本化期间

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

4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用及其辅助费，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（二十）使用权资产

使用权资产的确定方法及会计处理方法，参见本附注四、（三十四）“租赁”。

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

（1）租赁负债的初始计量金额；

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

（3）本公司发生的初始直接费用；

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

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

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

（二十一）无形资产

1、无形资产的计价方法

（1）取得无形资产时按成本进行初始计量

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

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

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

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

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

本公司的无形资产包括岸线使用权、海域使用权、软件等。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

无形资产减值测试见本附注“四、（二十二）长期资产减值”。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
岸线使用权	40-70 年	预计使用年限
海域使用权	40-70 年	预计使用年限
软件	3-10 年	预计使用年限

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

4、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，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。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(二十二) 长期资产减值

在每个资产负债表日判断长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生物性资产、油气资产使用寿命确定的无形资产等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可回收金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间做相应调整，使资产在剩余寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

对于使用寿命不确定的无形资产、尚未达到使用状态的无形资产以及合并所形成的商誉每年年度终了进行减值测试。

关于商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

（二十三）长期待摊费用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

（二十四）合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务部分确认为合同负债。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本

公司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。

（二十五）职工薪酬

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

1、短期薪酬的会计处理方法

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。在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本，其中非货币性福利按公允价值计量。

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，企业以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

3、辞退福利的会计处理方法

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

(1) 企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

(2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

4、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(二十六) 租赁负债

租赁负债的确认方法及会计处理方法，参见本附注四、（三十四）“租赁”。

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

(1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；

(2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；

(3) 在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；

(4) 在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；

(5) 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

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

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

(二十七) 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：(1) 该义务是本公司承担的现时义务；(2) 履行该义务很可能导致经济利益流出；(3) 该义务的金额能够可靠地计量。涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

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。

(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，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

(3) 质量保证及维修

本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

（4）回购担保

本公司会为有融资需求的客户向融资机构提供设备回购担保，并根据可能发生的回购担保损失确认预计负债。预计负债时已考虑了本公司历史上实际履行回购担保的比例、履行回购担保后实际发生损失比例等数据、并评估不同客户的支付能力。由于历史数据或评估数据均可能无法反映将来的回购损失情况，这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

（二十八）股份支付

1、股份支付的种类及会计处理

股份支付是公司为了获取职工提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（1）以权益结算的股份支付

股票期权计划为用以换取职工提供服务的权益结算的股份支付，以授予职工的权益工具在授予日的公允价值计量。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

（2）以现金结算的股份支付

股票增值权计划为以现金结算的股份支付，按照公司承担的以本公司股份数量为基础确定的负债的公允价值计量。该以现金结算的股份支付须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日以对可行权情况的最佳估计为基础，按照公司承担负债

的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

2、权益工具公允价值的确定方法

对于授予职工的股份，其公允价值按公司股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。

对于授予职工的股票期权，通过期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

3、确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

4、修改和终止股份支付计划的处理

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的公允价值，应按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加。

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的数量，应将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。

如果按照有利于职工的方式修改可行权条件，如缩短等待期、变更或取消业绩条件（而非市场条件），公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果以减少股份支付公允价值总额的方式或其他不利于职工的方式修改条款和条件，仍应继续对取得的服务进行会计处理，如同该变更从未发生，除非取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内如果取消了授予的权益工具，对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，将其作为授予权益工具的取消处理。

（二十九）优先股与永续债等其他金融工具

1、永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

（1）该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

(2) 如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的, 如该金融工具为非衍生工具, 则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务; 如为衍生工具, 则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外, 本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的, 按照负债成分的公允价值确认为一项负债, 按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额, 确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用, 在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

2、永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具, 其相关利息、股利(或股息)、利得或损失, 以及赎回或再融资产生的利得或损失等, 除符合资本化条件的借款费用(参见本附注四、(十九)“借款费用”)以外, 均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具, 其发行(含再融资)、回购、出售或注销时, 本公司作为权益的变动处理, 相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

(三十) 收入

1. 收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务, 即在客户取得相关商品或服务(简称: 商品)控制权时, 按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务, 是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权, 是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估, 识别该合同所包含的各单项履约义务, 并确定各单项履约义务是在某一时段内履行, 还是某一时点履行。满足下列条件之一的, 属于在某一时段内履行的履约义务, 本公司按照履约进度, 在一段时间内确认收入: (1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益; (2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品; (3) 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途, 且本公司在整个合同期间内有

权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法确定恰当的履约进度。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

2. 可变对价

合同中存在可变对价的，本公司按照期望值或有可能发生金额确定可变对价的佳估计数，但包含可变对价的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。每一资产负债表日，本公司重新估计应计入交易价格的可变对价金额。

3. 重大融资成分

对于合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，使用将合同对价的名义金额折现为商品或服务现销价格的折现率，将确定的交易价格与合同承诺的对价金额之间的差额在合同期间内采用实际利率法摊销。

对于预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司未考虑合同中存在的重大融资成分。

4. 应付客户对价

合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本公司将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

5. 交易价格分配至各单项履约义务

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。但在有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅与合同中一项或多项（而非全部）履约义务相关的，本公司将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。

单独售价，是指本公司向客户单独销售商品或服务的价格。单独售价无法直接观察的，本公司综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

6. 主要责任人/代理人

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

7. 收入确认的具体方法

本公司的收入主要来源于如下业务类型：委托代建、土地整理、工程施工、房地产开发、商品销售、租赁业务等。

（1）委托代建，土地整理：

本公司与当地区政府签订委托代建框架协议，由本公司承担部分基础设施建设任务，政府每年按照一定工程量给企业出具结算单，企业由此结转成本并确认收入。

（2）工程施工：

本公司与客户之间的建造合同通常包含基础设施建设履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中的在建资产，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法，即按照累计实际发生的成本占合同预计总成本的比例确定恰当的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

（3）房地产开发业务的收入

本公司房地产开发业务的收入于将物业的控制权转移给客户时确认。基于销售合同条款及适用于合同的法律规定，物业的控制权可在某一时段内或在某一时点转移。仅当本公司在履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项的情况下，按照合同期间已完成履约义务的进度在一段时间内确认收入，已完成履约义务的进度按照为完成履约义务而实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。否则，收入于客户获得实物所有权或已完工物业的法定所有权且本公司已获得现时收款权并很可能收回对价时确认。在确认合同交易价格时，若融资成分重大，本公司将根据合同的融资成分来调整合同承诺对价。

（4）销售商品合同

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

（三十一）合同成本

1. 合同履约成本

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

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

（2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

（3）该成本预期能够收回。

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

2. 合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

3. 合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

4. 合同成本减值

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本公司将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

（1）企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

（2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化,使得(1)减(2)的差额高于该资产账面价值的,应当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。

(三十二) 政府补助

政府补助,是公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助,确认为递延收益,并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的,将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助,分别下列情况处理:

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

(2) 用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的,直接计入当期损益。

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

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

3、政策性优惠贷款贴息的会计处理

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行,由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的,以实际收到的借款金额作为借款的入账价值,按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，可以按应收金额予以确认和计量。

已确认的政府补助需要退回的，公司在需要退回的当期进行会计处理，即对初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。

(三十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于某些资产、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。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，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暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，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。

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，才确认递延所得税资产。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。

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（三十四）租赁

租赁是指本公司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，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

（1） 本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋。

① 初始计量

在租赁期开始日，本公司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，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

② 后续计量

本公司参照《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、（十七）“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，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本公司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。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。

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

用权资产的账面价值。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，本公司将剩余金额计入当期损益。

③ 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，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） 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，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

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

（三十五）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

- 1、该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- 2、该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- 3、该组成部分是专为转售而取得的子公司。

符合持有待售的资产的会计处理见本附注四、（十四）。

（三十六）附回购条件的资产转让

销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足销售收入或资产转让收益确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，不确认销售收入或资产转让收益。回购价款大于销售或转让价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

（三十七）关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

本公司关联方包括但不限于：

- 1、母公司；
- 2、子公司；
- 3、受同一母公司控制的其他企业；
- 4、实施共同控制的投资方；
- 5、施加重大影响的投资方；
- 6、合营企业，包括合营企业的子公司；
- 7、联营企业，包括联营企业的子公司；

（三十八）公允价值计量

1、公允价值初始计量

本公司对于以公允价值进行计量的资产和负债，考虑该资产或负债的特征，采用市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格计量公允价值。以公允价值计量相关资产或负债时，市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行。不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行；采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

2、估值技术

本公司以公允价值计量相关资产或负债，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，在应用估值技术时，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

3、公允价值层次划分

本公司根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定公允价值计量结果所属的层次：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。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

（三十九）重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

本公司在本报告期内无重要会计政策变更。

2、会计估计变更

本公司在本报告期内无重要会计估计变更。

3、会计差错更正

本公司在本报告期内无重大会计差错更正。

五、税项

（一）主要税种及税率

本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率或征收率
增值税	按应税销售收入计算销项税，并扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	3%、9%
城市维护建设税	实缴增值税、消费税	7%
教育费附加	实缴增值税、消费税	3%
地方教育费附加	实缴增值税、消费税	2%
房产税	对外租赁物业的房产税，以物业租赁收入为计税依据	12%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二) 税收优惠及批文

1、公司根据财政部、国家税务总局《关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》(财税[2011]70号),企业从县级以上各级人民政府财政部门及其他部门取得的应计入收入总额的财政性资金,符合文件规定条件的,当年作为不征税收入,在计算应纳税所得额时从收入总额中减除。

六、合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元。)

(一) 货币资金

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
库存现金		
银行存款	1,173,613,508.07	316,020,280.28
其他货币资金	475,101,562.50	402,100,000.00
合计	1,648,715,070.57	718,120,280.28

其中,受限制的货币资金明细如下:

项目	2022 年 12 月 31 日	使用受限制的原因
其他货币资金	475,101,562.50	保证金、存单质押
合计	475,101,562.50	

(二) 应收账款**1、按账龄披露**

账 龄	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1 年以内	503,189,683.29	334,596,338.03
1 至 2 年	253,184,958.46	489,828,750.13
2 至 3 年	395,335,331.07	109,687,500.77
3 年以上	44,441,677.06	694,754,176.29
小 计	1,196,151,649.88	1,628,866,765.22
减: 坏账准备		
合 计	1,196,151,649.88	1,628,866,765.22

3、应收账款分类披露

类别	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款：	1,196,151,649.88	100.00			1,196,151,649.88
组合 1：账龄组合	9,272,833.14	0.78			9,272,833.14
组合 2：其他组合	1,186,878,816.74	99.22			1,186,878,816.74
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	1,196,151,649.88	100.00			1,196,151,649.88

(续表)

类别	2021 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款：	1,628,866,765.22	100.00			1,628,866,765.22
组合 1：账龄组合	0.60	<0.01			0.60
组合 2：其他组合	1,628,866,764.62	100.00			1,628,866,764.62
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	1,628,866,765.22	100.00			1,628,866,765.22

1、组合中，按账龄计提坏账准备的应收账款

账 龄	2022 年 12 月 31 日余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	9,272,833.14		
合 计	9,272,833.14		

(续)

账 龄	2021 年 12 月 31 日余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	0.60		
合 计	0.60		

2、各期计提、收回或转回的坏账准备情况

各期无计提、收回或转回的坏账准备。

3、本期实际核销的应收账款情况

本期无实际核销的应收账款。

4、按欠款方归集的 2022 年 12 月 31 日主要的应收账款情况：

债务人名称	应收账款 2022 年 12 月 31 日余额	占应收账款 2022 年 12 月 31 日余额的比例(%)	坏账准备 2022 年 12 月 31 日余额
江苏省启东经济开发区管理委员会	434,982,815.44	36.37	
启东茂材实业有限公司	745,280,241.37	62.31	
合 计	1,180,263,056.81	98.68	

(三) 预付款项

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	7,052,252.76	42.66	8,808,645.86	52.22
1-2 年	1,421,862.66	8.60	1,097,244.36	6.50
2-3 年	1,092,244.36	6.61		
3 年以上	6,964,151.83	42.13	6,964,151.83	41.28
合 计	16,530,511.61	100.00	16,870,042.05	100.00

2、账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

无。

3、预付款余额主要为预付电费、工程款等。

(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	1,430,226,984.63	1,693,347,806.97
合 计	1,430,226,984.63	1,693,347,806.97

(1) 按账龄披露

账 龄	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1 年以内	1,287,348,582.27	1,110,651,169.82

账 龄	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1 至 2 年	5,184,668.45	419,804,452.68
2 至 3 年	123,519,227.63	8,048,139.18
3 年以上	19,016,079.70	159,396,660.17
小 计	1,435,068,558.05	1,697,900,421.85
减：坏账准备	4,841,573.42	4,552,614.88
合 计	1,430,226,984.63	1,693,347,806.97

(2) 其他应收款分类披露

类 别	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	1,435,068,558.05	100.00	4,841,573.42	0.34	1,430,226,984.63
其中：					
账龄组合	11,145,439.78	0.78	4,841,573.42	43.44	6,303,866.36
其他组合	1,423,923,118.27	99.22			1,423,923,118.27
合 计	1,435,068,558.05	100.00	4,841,573.42	0.34	1,430,226,984.63

(续)

类 别	2021 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	1,697,900,421.85	100.00	4,552,614.88	0.27	1,693,347,806.97
其中：					
账龄组合	10,522,242.51	0.62	4,552,614.88	43.27	5,969,627.63
其他组合	1,687,378,179.34	99.38			1,687,378,179.34
合 计	1,697,900,421.85	100.00	4,552,614.88	0.27	1,693,347,806.97

(3) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

A、组合中，按账龄计提坏账准备的其他应收款

账 龄	2022 年 12 月 31 日余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	750,679.31		
1-2 年	60,649.63	3,032.48	5.00
2-3 年	821,286.21	82,128.62	10.00
3 年以上	9,512,824.63	4,756,412.32	50.00
合 计	11,145,439.78	4,841,573.42	

(续)

账 龄	2021 年 12 月 31 日余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	171,631.70		
1-2 年	821,286.21	41,064.31	5.00
2-3 年	632,779.35	63,277.94	10.00
3 年以上	8,896,545.25	4,448,272.63	50.00
合 计	10,522,242.51	4,552,614.88	

(4) 按欠款方归集的 2022 年 12 月 31 日余额前五名的其他应收款情况

单位名称	2022 年 12 月 31 日	账龄	占其他应收款 2022 年 12 月 31 日 合计数的比例 (%)
启东茂材实业有限公司	677,906,875.00	1 年以内	47.24
启东祥瑞建设有限公司	412,330,130.00	1 年以内	28.73
江苏启晟集团有限公司	170,000,000.00	1 年以内	11.85
启东滨海工业园开发有限公司	81,312,733.98	1-2 年、2-3 年	5.67
平安国际融资租赁 (天津) 有限公司	10,000,000.00	2-3 年	0.70
合 计	1,351,549,738.98		94.19

(五) 存货

1、存货分类

项目	2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	10,283,220,469.76		10,283,220,469.76	8,949,841,374.44		8,949,841,374.44
合计	10,283,220,469.76		10,283,220,469.76	8,949,841,374.44		8,949,841,374.44

截止 2022 年 12 月 31 日，开发成本中账面价值为 162,053,280.00 元的土地使用权已设立抵押。

(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	73,594,913.81	63,364,954.84
合计	73,594,913.81	63,364,954.84

(七) 长期股权投资

被投资单位	持股比例 (%)	初始投资成本	2021 年 12 月 31 日	本期增减变动						2022 年 12 月 31 日	减值准备 2022 年 12 月 31 日余 额
				追加投资	减少投资	权益法下确 认的投资损 益	其他综 合收益 调整	其他权 益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值 准备	其 他
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
启东祥瑞建设 有限公司	48.00		867,240,940.01			-184,270.73				867,056,669.28	
启东新乔物业 有限公司	49.00	1,470,000.00	1,427,588.21			-30,362.43				1,397,225.78	
小计		1,470,000.00	868,668,528.22			-214,633.16				868,453,895.06	
合计		1,470,000.00	868,668,528.22			-214,633.16				868,453,895.06	

(八) 其他权益工具投资

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	本期确 认的股 利收入	其他综 合收益 转入留 存收益 的金额	其他综合 收益转入 留存收益 的原因
启东市城北工业园开发建设有限 公司【注 1】	26,931,070.49	26,931,070.49			
江苏华阳制药有限公司【注 2】	18,750,000.00				
合 计	45,681,070.49	26,931,070.49			

注 1：本企业拥有被投资单位启东市城北工业园开发建设有限公司 95.83%的股权，由于管理体制原因本企业不对其具有控制和重大影响，对被投资单位采用收益法或者市场法进行估值不切实可行，且近期内被投资单位无可作为确定公允价值的参考依据，属于可用成本作为公允价值最佳估计的“有限情况”。

注 2：本企业拥有被投资单位江苏华阳制药有限公司 3.2242%的股权，本企业不对其具有控制和重大影响，对被投资单位采用收益法或者市场法进行估值不切实可行，且近期内被投资单位无可作为确定公允价值的参考依据，属于可用成本作为公允价值最佳估计的“有限情况”。

(九) 其他非流动金融资产

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	26,561,155.45	15,000,000.00
其中：债务工具投资		
权益工具投资【注】	26,561,155.45	15,000,000.00
衍生金融资产		
混合工具投资		
其他		
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		
其中：债务工具投资		
混合工具投资		
其他		
合 计	26,561,155.45	15,000,000.00

注 1：本公司投资南通惠盛股权投资基金合伙企业（有限合伙）（基金公司），投资金额为 4,561,155.45 元，持股比例 29.41%。本公司为有限合伙人，该合伙企业份额公司打算长期持有。

根据合伙协议，本公司对投资南通惠盛股权投资基金合伙企业（有限合伙）无重大影响，对被投资单位采用收益法或者市场法进行估值不切实可行，且近期内被投资单位无可作为确定公允价值的参考依据，属于可用成本作为公允价值最佳估计的“有限情况”。

注 2：本公司投资南通至远启行半导体产业投资基金（有限合伙）（基金公司），投资金额为 12,000,000.00 元，持股比例 24.00%。本公司为有限合伙人，该合伙企业份额公司打算长期持有。

根据合伙协议，本公司对投资南通至远启行半导体产业投资基金（有限合伙）无重大影响，对被投资单位采用收益法或者市场法进行估值不切实可行，且近期内被投资单位无可作为确定公允价值的参考依据，属于可用成本作为公允价值最佳估计的“有限情况”。

注 3：本公司投资苏州鼎太鲲创业投资合伙企业（有限合伙）（基金公司），投资金额为 10,000,000.00 元，持股比例 5.00%。本公司为有限合伙人，该合伙企业份额公司打算长期持有。

根据合伙协议，本公司对投资苏州鼎太鲲创业投资合伙企业（有限合伙）无重大影响，对被投资单位采用收益法或者市场法进行估值不切实可行，且近期内被投资单位无可作为确定公允价值的参考依据，属于可用成本作为公允价值最佳估计的“有限情况”。

（十）投资性房地产

1、公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、2021 年 12 月 31 日	2,505,429,900.00	930,419,800.00	3,435,849,700.00
二、本期变动			
加：外购			
存货转入	269,047,300.00		269,047,300.00
企业合并增加			
减：处置			
其他转出			
公允价值变动	1,539,500.00	-4,147,500.00	-2,608,000.00
三、2022 年 12 月 31 日	2,776,016,700.00	926,272,300.00	3,702,289,000.00

截止 2022 年 12 月 31 日，投资性房地产中账面价值 2,467,295,500.00 元的房屋建筑物和账面价值 530,897,300.00 元的土地使用权已设立抵押。

（十一）固定资产

1、总表情况

（1）分类列示

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
固定资产	17,826,085.01	16,699,431.98
固定资产清理		
合计	17,826,085.01	16,699,431.98

2、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	电子及办公设备	运输设备	机器设备	其他设备	合计
一、账面原值：					
1.2021 年 12 月 31 日	7,048,911.22	4,918,785.24	1,195,506.00	11,530,750.00	24,693,952.46
2.本期增加金额	2,858,806.53	1,006,371.67			3,865,178.20
(1)购置	2,858,806.53	1,006,371.67			3,865,178.20
(2)原值增加					
3.本期减少金额		592,062.45	76,870.00		668,932.45
(1)处置或报废		592,062.45			592,062.45
(2)转入投资性房地产					
(3)其他			76,870.00		76,870.00
4.2022 年 12 月 31 日	9,907,717.75	5,333,094.46	1,118,636.00	11,530,750.00	27,890,198.21
二、累计折旧					
1.2021 年 12 月 31 日	4,151,646.62	1,698,469.63	172,645.98	1,971,758.25	7,994,520.48
2.本期增加金额	1,232,315.63	1,071,133.64	109,518.53	219,084.25	2,632,052.05
(1)计提	1,232,315.63	1,071,133.64	109,518.53	219,084.25	2,632,052.05
(2)企业合并增加					
3.本期减少金额		562,459.33			562,459.33
(1)处置或报废		562,459.33			562,459.33
(2)转入投资性房地产					
4.2022 年 12 月 31 日	5,383,962.25	2,207,143.94	282,164.51	2,190,842.50	10,064,113.20
三、减值准备					
1.2021 年 12 月 31 日					
2.本期增加金额					
(1)计提					
3.本期减少金额					
(1)处置或报废					
4.2022 年 12 月 31 日					
四、账面价值					
1.2022 年 12 月 31 日账面价值	4,523,755.50	3,125,950.52	836,471.49	9,339,907.50	17,826,085.01
2.2021 年 12 月 31 日账面价值	2,897,264.60	3,220,315.61	1,022,860.02	9,558,991.75	16,699,431.98

(十二) 无形资产

1、无形资产情况

项目	岸线使用权	软件	海域使用权	合计
一、账面原值				
1. 2021 年 12 月 31 日余额	450,177,000.00	1,024,465.55	14,462,200.00	465,663,665.55
2. 本期增加金额				
(1) 购置				
3. 本期减少金额			14,462,200.00	14,462,200.00
(1) 处置				
(2) 合并减少			14,462,200.00	14,462,200.00
4. 2022 年 12 月 31 日余额	450,177,000.00	1,024,465.55		451,201,465.55
二、累计摊销				
1. 2021 年 12 月 31 日余额	54,021,240.00	449,358.14	72,311.00	54,542,909.14
2. 本期增加金额	9,003,540.00	430,832.76	120,518.33	9,554,891.09
(1) 计提	9,003,540.00	430,832.76	120,518.33	9,554,891.09
3. 本期减少金额			192,829.33	192,829.33
(1) 处置				
(2) 合并减少			192,829.33	192,829.33
4. 2022 年 12 月 31 日余额	63,024,780.00	880,190.90		63,904,970.90
三、减值准备				
1. 2021 年 12 月 31 日余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 2022 年 12 月 31 日余额				
四、账面价值				
1. 2022 年 12 月 31 日账面价值	387,152,220.00	144,274.65		387,296,494.65
2. 2021 年 12 月 31 日账面价值	396,155,760.00	575,107.41	14,389,889.00	411,120,756.41

其他说明：无。

(十三) 递延所得税资产/递延所得税负债

1、递延所得税资产

已确认的递延所得税资产明细：

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	4,841,573.42	1,210,393.36	4,552,614.88	1,138,153.72
合计	4,841,573.42	1,210,393.36	4,552,614.88	1,138,153.72

2、未经抵消的递延所得税负债

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
资产评估增值	1,774,313,467.62	443,578,366.90	1,772,821,642.68	443,205,410.67
合计	1,774,313,467.62	443,578,366.90	1,772,821,642.68	443,205,410.67

(十四) 其他非流动资产

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
惠萍镇 22015-22016 地块开发项目	250,440,000.00	
合计	250,440,000.00	

(十五) 短期借款

1、短期借款分类

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
保证借款	412,000,000.00	639,000,000.00
质押借款	508,000,000.00	95,000,000.00
信用借款	10,000,000.00	10,000,000.00
混合借款	60,000,000.00	
合计	990,000,000.00	744,000,000.00

(十六) 应付票据

种 类	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	30,000,000.00	
银行承兑汇票	104,000,000.00	303,990,000.00
合 计	134,000,000.00	303,990,000.00

(十七) 应付账款

1、应付账款按款项性质列示

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
工程款	190,602,679.47	696,065,411.92

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
征地费用	35,010,850.80	41,108,141.01
工作经费及其他	16,144,007.73	16,117,215.42
合 计	241,757,538.00	753,290,768.35

2、账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	2022 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
启东经济开发区社区管理局经营管理站	35,010,850.80	工程尚未决算
合 计	35,010,850.80	

(十八) 预收账款

1、预收账款明细项目列示如下：

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
预收物业费	36,400.00	4,599.00
预收水电费	69,279.92	69,279.92
合计	105,679.92	73,878.92

(十九) 应交税费

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
增值税	2,648,591.02	7,361.16
城建税	4,373,005.02	3,167,145.96
教育费附加	3,401,749.29	2,540,421.40
企业所得税	149,924,273.82	133,680,430.27
其他	950.00	258,688.62
合计	160,348,569.15	139,654,047.41

(二十) 其他应付款

1、分类列示

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	940,960,161.21	383,891,210.83
合计	940,960,161.21	383,891,210.83

2、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
政府单位或政府投资单位往来	684,228,306.93	65,100,000.00
其他往来款	256,731,854.28	318,791,210.83
合计	940,960,161.21	383,891,210.83

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	2022 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
启东建筑集团有限公司	31,980,000.00	尚未完工项目保证金
南通建工集团股份有限公司	5,993,877.42	尚未完工项目保证金
南通四建集团有限公司	13,240,080.00	尚未完工项目保证金
合 计	51,213,957.42	

(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
一年内到期的长期借款	489,600,000.00	923,420,000.00
一年内到期的长期应付款	89,253,938.45	118,181,736.45
一年内到期的应付债券	1,300,000,000.00	1,119,950,000.00
应付债券应付利息	66,543,013.89	96,642,525.00
合计	1,945,396,952.34	2,258,194,261.45

(二十二) 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
保证借款	2,585,000,000.00	913,000,000.00
抵押借款	160,000,000.00	255,245,749.00
质押借款	563,200,000.00	618,800,000.00
混合借款	1,933,100,000.00	1,612,720,000.00
减：一年内到期的长期借款	489,600,000.00	923,420,000.00
合计	4,751,700,000.00	2,476,345,749.00

(二十三) 应付债券

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
17 启东创新债	479,129,794.64	718,089,722.38
19 启东创绿 01 期可转债		124,350,000.00
19 启东创绿 02 期可转债		25,600,000.00
2019 启东腾飞建设私募可转债（第一期）		115,600,000.00

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
2019 启东腾飞建设私募可转债（第二期）		5,000,000.00
2019 启东创新非公开公司债券	43,673,554.59	596,908,425.78
2020 启东创新非公开项目收益债	596,878,420.35	595,839,930.37
南京银行 PPN	840,000,000.00	580,000,000.00
22 锦汇 01	549,068,399.57	
22 江苏锦汇小微债	299,994,614.99	
南京银行直融	220,000,000.00	
19 启东科创 01 期可转债		56,900,000.00
19 启东科创 02 期可转债		93,100,000.00
减：一年内到期的应付债券	1,300,000,000.00	1,119,950,000.00
合计	1,728,744,784.14	1,791,438,078.53

（二十四）长期应付款

1、总表情况

（1）分类列示

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
长期应付款	69,169,011.73	214,922,803.17
专项应付款	50,000,000.00	
合计	119,169,011.73	214,922,803.17

2、长期应付款

（1）按款项性质列示长期应付款

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
融资租赁	158,422,950.18	333,104,539.62
减：一年内到期的长期应付款	89,253,938.45	118,181,736.45
合计	69,169,011.73	214,922,803.17

3、专项应付款

（1）按款项性质列示专项应付款

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
专项债资金	50,000,000.00	
合计	50,000,000.00	

（二十五）实收资本

1、实收资本增减变动情况

股东	2021 年 12 月 31 日		本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
启东市人民政府国有资产监督管理委员会	2,000,000,000.00	100.00			2,000,000,000.00	100.00
合计	2,000,000,000.00	100.00			2,000,000,000.00	100.00

(二十六) 资本公积

1、资本公积增减变动明细

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
其他资本公积	3,861,867,900.67	16,820,947.61		3,878,688,848.28
合计	3,861,867,900.67	16,820,947.61		3,878,688,848.28

注：本期变动系本公司将持有的启东市茂腾贸易有限公司 80% 股权转出所致。

(二十七) 其他综合收益

1、其他综合收益明细

项目	2021 年 12 月 31 日	本期发生金额					2022 年 12 月 31 日
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益(或留存收益)	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后将重分类进损益的其他综合收益	1,278,305,807.01	4,099,824.94		1,024,956.23	3,074,868.71		1,281,380,675.72
其中：投资性房地产转换日初始公允价值变动	1,278,305,807.01	4,099,824.94		1,024,956.23	3,074,868.71		1,281,380,675.72
其他综合收益合计	1,278,305,807.01	4,099,824.94		1,024,956.23	3,074,868.71		1,281,380,675.72

(二十八) 盈余公积

1、盈余公积明细

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
法定盈余公积	133,364,058.19	15,721,263.96		149,085,322.15
合计	133,364,058.19	15,721,263.96		149,085,322.15

(二十九) 未分配利润

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
调整前未分配利润	1,067,495,178.59	937,315,295.93
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	1,067,495,178.59	937,315,295.93
加：本期归属于母公司所有者的净利润	138,945,497.32	148,496,198.09
减：提取法定盈余公积	15,721,263.96	18,316,315.43
减：其他	7,400,592.00	
期末未分配利润	1,183,318,819.95	1,067,495,178.59

（三十）营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项目	2022 年度		2021 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	692,986,525.77	604,794,320.96	568,042,191.93	497,782,566.31
其他业务	60,374,870.86	9,202,583.94	70,289,499.92	15,916,068.41
合计	753,361,396.63	613,996,904.90	638,331,691.85	513,698,634.72

主营业务按类别列示：

项目	2022 年度		2021 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
工程建设	315,229,657.44	275,189,574.37	77,383,470.12	67,554,317.00
安置房建设	366,920,498.76	320,314,708.65	488,202,017.72	426,191,198.36
物业管理	10,836,369.57	9,290,037.94	2,456,704.09	4,037,050.95
合 计	692,986,525.77	604,794,320.96	568,042,191.93	497,782,566.31

其他业务按类别列示：

项目	2022 年度		2021 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
租金	58,288,886.46	9,003,540.00	59,849,076.87	9,003,540.00
土地转让			8,310,800.00	6,029,443.25
其他	2,085,984.40	199,043.94	2,129,623.05	883,085.16
合 计	60,374,870.86	9,202,583.94	70,289,499.92	15,916,068.41

（三十一）财务费用

项目	2022 年度	2021 年度
利息支出	11,176,816.49	26,230,158.93

项目	2022 年度	2021 年度
减：利息收入	6,803,632.73	18,521,924.98
手续费及其他	5,993,242.70	4,289,350.53
合计	10,366,426.46	11,997,584.48

(三十二) 其他收益

项目	2022 年度	2021 年度	与资产相关/与收益相关
补贴收入	110,180,000.00	111,802,250.00	与收益相关
合计	110,180,000.00	111,802,250.00	

(三十三) 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	-214,633.16	-181,031.58
其他	3,817,800.00	
合 计	3,603,166.84	-181,031.58

(三十四) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2022 年度	2021 年度
投资性房地产公允价值变动	-2,608,000.00	4,014,400.00
合 计	-2,608,000.00	4,014,400.00

(三十五) 信用减值损失

项目	2022 年度	2021 年度
坏账准备	-288,958.54	-18,712.96
合计	-288,958.54	-18,712.96

(三十六) 营业外收入

项目	2022 年度	2021 年度
罚款、违约金	36,488.93	54,500.00
处置固定资产利得	21,853.19	
其他	122,866.57	109,239.16
合计	181,208.69	163,739.16

(三十七) 营业外支出

项目	2022 年度	2021 年度
经营性罚款、行政罚款、税收滞纳金	10,010.66	51,389.45
捐赠、赞助支出		100,000.00

项目	2022 年度	2021 年度
其他	16,617.10	
合计	26,627.76	151,389.45

(三十八) 所得税费用

1、所得税费用表

项目	2022 年度	2021 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税费用	16,338,792.16	22,783,847.34
递延所得税调整	-724,239.64	998,921.76
合计	15,614,552.52	23,782,769.10

(三十九) 其他综合收益

详见本附注六、(二十七)

(四十) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料表

补充资料	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	138,945,497.32	146,779,994.48
加: 信用减值损失	288,958.54	18,712.96
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,632,052.05	1,436,847.90
无形资产摊销	9,554,891.09	9,370,409.14
长期待摊费用摊销	9,008.64	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“一”号填列)	-21,853.19	
固定资产报废损失 (收益以“一”号填列)		
公允价值变动损失 (收益以“一”号填列)	2,608,000.00	-4,014,400.00
财务费用 (收益以“一”号填列)	11,176,816.49	26,230,158.93
投资损失 (收益以“一”号填列)	-3,603,166.84	181,031.58
递延所得税资产减少 (增加以“一”号填列)	-72,239.64	-4,678.24
递延所得税负债增加 (减少以“一”号填列)	372,956.23	1,003,600.00
存货的减少 (增加以“一”号填列)	-849,888,767.22	-460,586,612.27
经营性应收项目的减少 (增加以“一”号填列)	-7,827,458,517.22	-409,617,213.79
经营性应付项目的增加 (减少以“一”号填列)	8,153,490,780.24	502,623,424.47
其他		

补充资料	2022 年度	2021 年度
经营活动产生的现金流量净额	-361,965,583.51	-186,578,724.84
2. 不涉及现金收支的重大活动:		
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转让的金额		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1,173,613,508.07	316,020,280.28
减: 现金的上年年末余额	316,020,280.28	877,320,266.78
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的上年年末余额		
现金及现金等价物净增加额	857,593,227.79	-561,299,986.50

2、现金和现金等价物的构成

项目	2022 年度	2021 年度
一、现金	1,173,613,508.07	316,020,280.28
其中: 库存现金		
可随时用于支付的银行存款	1,173,613,508.07	316,020,280.28
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,173,613,508.07	316,020,280.28
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(四十一) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	2022 年 12 月 31 日	受限原因
货币资金	475,101,562.50	保证金、存单质押
存货	162,053,280.00	抵押
投资性房地产	2,998,192,800.00	抵押

项目	2022 年 12 月 31 日	受限原因
合计	3,635,347,642.50	

七、合并范围的变更

（一）2022 年度新纳入合并范围的主体情况

启东锦天建设工程有限公司成立于 2022 年 1 月 10 日，故 2022 年将其纳入合并范围；根据股权转让协议，江苏林洋新能源科技有限公司将其持有的启东锦洋能源科技有限公司 51%股权转让给江苏锦汇集团有限公司，故 2022 年将其纳入合并范围。

（二）2022 年度不再纳入合并范围的主体情况

根据启东市人民政府国有资产监督管理委员会出具的文件，将启东市腾飞建设工程综合发展有限公司持有的启东市茂腾贸易有限公司 80%股权无偿划至启东市人民政府国有资产监督管理委员会，故 2022 年不再纳入合并范围。

八、在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
启东创绿绿化工程有限公司	启东	启东	园林绿化工程、园林古建筑工程	100.00		投资设立
启东腾飞物业管理有限公司	启东	启东	物业管理	60.00	40.00	投资设立
启东腾飞建设工程综合开发有限公司	启东	启东	房地产开发经营、各类工程建设活动	100.00		无偿划转
启东锦龙建设开发有限公司	启东	启东	建设工程设计和施工	100.00		投资设立
启东汇才科创园管理服务有限公司	启东	启东	基础设施建设	100.00		无偿划转
启东经开招商管理有限公司	启东	启东	商务服务		100.00	无偿划转
上海宏炎贸易有限公司	上海	上海	零售		100.00	无偿划转
上海鹤睦贸易有限公司	上海	上海	零售		100.00	无偿划转
启东龙腾绿化工程有限公司	启东	启东	苗木、花卉、草坪的种植、销售	100.00		无偿划转
启东锦天建设工程有限公司	启东	启东	建设工程设计和施工		100.00	投资设立
启东锦洋能源科技有限公司	启东	启东	发电业务、输电业务、供（配）电业务	100.00		无偿划转

（二）重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
			直接	间接	
启东祥瑞建设有限公司	启东	启东	48.00		权益法核算
启东新乔物业有限公司	启东	启东		49.00	权益法核算

九、关联方及关联交易

（一）控股股东及最终控制方情况

控股股东及最终控制方名称	持股比例（%）	表决权比例（%）
启东市人民政府国有资产监督管理委员会	100.00	100.00

（二）本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见本附注八、（一）。

（三）本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见本附注八、（二）。

（四）关联方应收应付款项

1、应收项目

项目名称	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
	账面余额	账面余额
其他应收款：		
启东祥瑞建设有限公司	412,330,130.00	833,067,078.69
合计：	412,330,130.00	833,067,078.69

2、应付项目

项目名称	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
	账面余额	账面余额
其他应付款：		
启东新乔物业有限公司	176,322.48	
合计：	176,322.48	

十、承诺及或有事项

（一）或有事项

（1）截至 2022 年 12 月 31 日，本公司为集团外其他单位提供担保情况

担保方	被担保方	担保类型	债权人名称	担保金额（万元）
江苏锦汇集团有限公司	启东茂材实业有限公司	保证	中国建设银行股份有限公司启东支行	44,000.00

担保方	被担保方	担保类型	债权人名称	担保金额 (万元)
江苏锦汇集团有限公司	启东市新城建设投资有限公司	保证	中国农业发展银行启东市支行	30,000.00
江苏锦汇集团有限公司	江苏启晟集团有限公司	保证	中国建设银行启东支行	28,500.00
江苏锦汇集团有限公司	江苏启晟集团有限公司	保证	中国建设银行启东支行	21,370.00
江苏锦汇集团有限公司	启东祥瑞建设有限公司	保证	上海银行股份有限公司	20,000.00
江苏锦汇集团有限公司	启东经开城市发展有限公司	保证	中国工商银行股份有限公司启东支行	30,000.00
江苏锦汇集团有限公司	启东国有资产投资控股有限公司	保证	中国银行启东支行	14,000.00
江苏锦汇集团有限公司	启东国有资产投资控股有限公司	保证	中国建设银行启东支行	13,500.00
江苏锦汇集团有限公司	启东祥瑞建设有限公司	保证	上海浦东发展银行股份有限公司启东支行	17,000.00
江苏锦汇集团有限公司	启东祥瑞建设有限公司	保证	恒丰银行股份有限公司启东支行	8,200.00
江苏锦汇集团有限公司	启东祥瑞建设有限公司	保证	北京银行股份有限公司南通分行	9,100.00
江苏锦汇集团有限公司	启东祥瑞建设有限公司	保证	华夏银行股份有限公司南通分行	5,600.00
江苏锦汇集团有限公司	启东茂材实业有限公司	保证	中国光大银行股份有限公司启东支行	6,600.00
江苏锦汇集团有限公司	启东经开城市发展有限公司	保证	江苏启东农村商业银行股份有限公司	4,900.00
江苏锦汇集团有限公司	启东经开城市发展有限公司	保证	中国农业发展银行启东市支行	20,200.00
江苏锦汇集团有限公司	启东经开城市发展有限公司	保证	中国农业银行启东营业部	50,000.00
江苏锦汇集团有限公司	启东经开城市发展有限公司	保证	南京银行股份有限公司启东支行	22,000.00
江苏锦汇集团有限公司	启东茂腾贸易有限公司	保证	南京银行股份有限公司启东支行	4,000.00
江苏锦汇集团有限公司	启东江鼎实业有限公司	保证	中国建设银行启东支行	32,000.00
江苏锦汇集团有限公司	启东茂材实业有限公司	保证	中国银行股份有限公司启东支行	43,000.00
江苏锦汇集团有限公司	启东润博园区管理服务有限公司	保证	中国建设银行启东支行	70,000.00
江苏锦汇集团有限公司	启东睿博体育文化有限公司	保证	江苏启东农村商业银行股份有限公司	4,900.00
江苏锦汇集团有限公司	启东金金源实业有限公司	保证	中国建设银行股份有限公司启东支行	9,200.00
启东汇才科创园管理服务有限公司	启东国有资产投资控股有限公司	保证	中国银行股份有限公司启东支行	32,000.00
启东汇才科创园管理服务有限公司	启东国有资产投资控股有限公司	保证	江苏常熟农村商业银行股份有限公司启东	2,399.99

担保方	被担保方	担保类型	债权人名称	担保金额 (万元)
			支行	
启东汇才科创园管理服务有限公司	启东祥瑞建设有限公司	保证	华夏银行股份有限公司南通分行	5,600.00
启东汇才科创园管理服务有限公司	启东茂材实业有限公司	保证	中信银行股份有限公司启东支行	3,105.00
合计				551,174.99

(2) 截至 2022 年 12 月 31 日, 集团内单位互相提供担保情况

担保方	被担保方	担保类型	债权人名称	担保金额 (万元)
江苏锦汇集团有限公司	启东腾飞建设工程综合开发有限公司	保证	中国农业银行启东营业部	50,200.00
江苏锦汇集团有限公司、启东汇才科创园管理服务有限公司	启东经开招商管理有限公司	保证	中国光大银行南京分行	8,000.00
江苏锦汇集团有限公司、启东腾飞建设工程综合开发有限公司	启东经开招商管理有限公司	保证	恒丰银行股份有限公司启东支行	6,000.00
江苏锦汇集团有限公司	启东腾飞建设工程综合开发有限公司	保证	江苏启东农村商业银行股份有限公司	4,800.00
江苏锦汇集团有限公司	启东腾飞物业管理有限公司	保证	江苏启东农村商业银行股份有限公司	4,400.00
江苏锦汇集团有限公司	启东腾飞物业管理有限公司	保证	华夏银行股份有限公司南通分行	1,000.00
江苏锦汇集团有限公司	启东锦龙建设有限公司	保证	中国工商银行股份有限公司启东支行	30,000.00
江苏锦汇集团有限公司	启东锦龙建设有限公司	保证	中国工商银行股份有限公司启东支行	42,000.00
江苏锦汇集团有限公司	启东锦龙建设有限公司	保证	中国工商银行股份有限公司启东支行	20,000.00
江苏锦汇集团有限公司	启东锦龙建设有限公司	保证	华夏银行股份有限公司南通分行	4,000.00
江苏锦汇集团有限公司	启东锦龙建设有限公司	保证	江苏启东农村商业银行股份有限公司	4,900.00
江苏锦汇集团有限公司	启东腾飞建设工程综合开发有限公司	保证	江苏张家港农村商业银行股份有限公司南通分行	1,800.00
江苏锦汇集团有限公司	启东创绿绿化工程有限公司	保证	江苏常熟农村商业银行股份有限公司启东支行	3,800.00
江苏锦汇集团有限公司	启东腾飞建设工程综合开发有限公司	保证	中国光大银行股份有限公司启东支行	24,500.00
江苏锦汇集团有限公司	启东锦天建设工程有限公司	保证	中国银行股份有限公司启东支行	35,000.00
江苏锦汇集团有限公司	启东锦天建设工程有限公司	保证	交通银行股份有限公司南通分行	15,000.00
江苏锦汇集团有限公司	启东锦天建设工程有	保证	交通银行股份有限公司	9,000.00

担保方	被担保方	担保类型	债权人名称	担保金额 (万元)
	限公司		司南通分行	
江苏锦汇集团有限公司	启东锦天建设工程有限公司	保证	江苏银行股份有限公司启东支行	9,700.00
江苏锦汇集团有限公司	启东锦天建设工程有限公司	保证	兴业银行股份有限公司南京分行	13,000.00
江苏锦汇集团有限公司	启东锦龙建设有限公司	保证	南京银行股份有限公司启东支行	40,000.00
江苏锦汇集团有限公司	启东锦洋能源科技有限公司	保证	中国工商银行股份有限公司启东支行	11,400.00
江苏锦汇集团有限公司	启东腾飞建设工程综合开发有限公司	保证	中国光大银行股份有限公司启东支行	10,500.00
江苏锦汇集团有限公司	启东锦洋能源科技有限公司	保证	江苏启东农村商业银行股份有限公司	4,900.00
江苏锦汇集团有限公司	启东锦洋能源科技有限公司	保证	南京银行股份有限公司启东支行	1,000.00
启东汇才科创园管理服务 有限公司	江苏锦汇集团有限公司	保证	长江联合金融租赁有限公司	6,688.01
启东汇才科创园管理服务 有限公司	江苏锦汇集团有限公司	保证	中信银行股份有限公司南通分行	16,910.00
启东汇才科创园管理服务 有限公司	江苏锦汇集团有限公司	保证	中国工商银行股份有限公司启东支行	57,000.00
启东汇才科创园管理服务 有限公司	江苏锦汇集团有限公司	保证	上海越秀融资租赁有限公司	6,654.28
启东腾飞建设工程综合 开发有限公司	启东汇才科创园管理服务 有限公司	保证	中国工商银行股份有限公司启东支行	5,000.00
启东腾飞建设工程综合 开发有限公司	启东汇才科创园管理服务 有限公司	保证	中国银行股份有限公司启东支行	10,000.00
合计				457,152.29

十一、资产负债表日后事项

根据江苏省南通市中级人民法院二〇二三年二月二十四日下达终审判决的(2022)苏06民终2468号民事判决书,江苏锦汇集团有限公司被执行标的32,060,269.81元,在欠付工程款范围内承担责任。附注六、(五)开发成本账面价值中已包括该笔工程款。

十二、其他重要事项

无。

十三、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、按账龄披露

账 龄	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1 年以内	403,244,590.67	324,189,479.22
1 至 2 年	242,778,099.65	51,821,396.49

2 至 3 年	51,821,396.49	109,687,500.77
3 年以上	44,441,677.06	694,754,176.29
小 计	742,285,763.87	1,180,452,552.77
减：坏账准备		
合 计	742,285,763.87	1,180,452,552.77

2、应收账款分类披露

类 别	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	742,285,763.87	100.00			742,285,763.87
其中：账龄组合					
其他组合	742,285,763.87	100.00			742,285,763.87
合 计	742,285,763.87	100.00			742,285,763.87

(续)

类 别	2021 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	1,180,452,552.77	100.00			1,180,452,552.77
其中：账龄组合					
其他组合	1,180,452,552.77	100.00			1,180,452,552.77
合 计	1,180,452,552.77	100.00			1,180,452,552.77

(1) 按欠款方归集的 2022 年 12 月 31 日主要的应收账款情况：

债务人名称	应收账款 2022 年 12 月 31 日余额	占应收账款 2022 年 12 月 31 日余额的比例 (%)	坏账准备 2022 年 12 月 31 日余额
江苏省启东经济开发区管理委员会	434,982,407.88	58.60	
启东茂材实业有限公司	300,687,596.66	40.51	
合 计	735,670,004.54	99.11	

(二) 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	2,008,360,650.22	2,527,116,755.43
合 计	2,008,360,650.22	2,527,116,755.43

1、其他应收款

(1) 按账龄披露

账 龄	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1 年以内	1,973,480,114.27	2,211,092,301.67
1 至 2 年	4,869,794.23	308,514,143.96
2 至 3 年	29,969,274.20	7,520,859.80
3 年以上	89,000.00	
小 计	2,008,408,182.70	2,527,127,305.43
减：坏账准备	47,532.48	10,550.00
合 计	2,008,360,650.22	2,527,116,755.43

(2) 其他应收款分类披露

类 别	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	2,008,408,182.70	100.00	47,532.48	<0.01	2,008,360,650.22
其中：					
账龄组合	709,650.08	0.04	47,532.48	6.70	662,117.60
其他组合	2,007,698,532.62	99.96			2,007,698,532.62
合 计	2,008,408,182.70	100.00	47,532.48	<0.01	2,008,360,650.22

(续)

类 别	2021 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					

类 别	2021 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备的其他应收款	2,527,127,305.43	100.00	10,550.00	<0.01	2,527,116,755.43
其中:					
账龄组合	166,149.63	0.01	10,550.00	6.35	155,599.63
其他组合	2,526,961,155.80	99.99			2,526,961,155.80
合 计	2,527,127,305.43	100.00	10,550.00	<0.01	2,527,116,755.43

(3) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

A、组合中, 按账龄计提坏账准备的其他应收款

账 龄	2022 年 12 月 31 日余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	560,000.45		
1-2 年	60,649.63	3,032.48	5.00
2-3 年			10.00
3 年以上	89,000.00	44,500.00	50.00
合 计	709,650.08	47,532.48	

(续)

账 龄	2021 年 12 月 31 日余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	60,649.63		
1-2 年			5.00
合 计	105,500.00	10,550.00	10.00

(4) 按欠款方归集的 2022 年 12 月 31 日余额前五名的其他应收款情况

单位名称	2022 年 12 月 31 日	账龄	占其他应收款 2022 年 12 月 31 日余额的比例 (%)
启东锦龙建设开发有限公司	1,171,371,200.00	1 年以内	58.32
启东汇才科创园管理服务有限公 司	528,336,610.18	1 年以内	26.31
江苏启晟集团有限公司	170,000,000.00	1 年以内	8.46
启东腾飞物业管理有限公司	71,300,833.13	1 年以内	3.55
平安国际融资租赁 (天津) 有 限公司	10,000,000.00	2-3 年	0.50
合 计	1,951,008,643.31		97.14

(三) 长期股权投资

项目	2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,730,176,997.00		2,730,176,997.00	1,153,476,997.00		1,153,476,997.00
对联营企业投资	867,056,669.28		867,056,669.28	867,240,940.01		867,240,940.01
合计	3,597,233,666.28		3,597,233,666.28	2,020,717,937.01		2,020,717,937.01

1、对子公司投资

被投资单位	投资成本	投资比例 (%)	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日余额	本期计提减值准备	减值准备 2022 年 12 月 31 日
启东创绿绿化工程有限公司	30,000,000.00	100.00%	30,000,000.00			30,000,000.00		
启东腾飞物业管理有限公司	12,000,000.00	60.00%	300,000.00	11,700,000.00		12,000,000.00		
启东腾飞建设工程有限公司综合开发有限公司	950,000,000.00	100.00%	712,946,808.90	595,000,000.00		1,307,946,808.90		
启东锦龙建设工程有限公司	500,000,000.00	100.00%	40,000,000.00	460,000,000.00		500,000,000.00		
启东汇才科创园管 理服务有限公司	490,000,000.00	100.00%	362,256,183.71	490,000,000.00		852,256,183.71		
启东龙腾绿化工程有限公司		100.00%	7,974,004.39			7,974,004.39		
启东锦洋能源科技 有限公司	20,000,000.00	100.00%		20,000,000.00		20,000,000.00		
合计	2,002,000,000.00		1,153,476,997.00	1,576,700,000.00		2,730,176,997.00		

2、对合营及联营企业投资

被投资单位	持股比例 (%)	初始投资成本	2021 年 12 月 31 日	本期增减变动					减值准备 2022 年 12 月 31 日余额
				追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	
一、联营 企业									
启东祥瑞 建设有限 公司	48.00	100,000,000.00	867,240,940.01	-184,270.73				867,056,669.28	

被投资单位	持股比例 (%)	初始投资成本	2021 年 12 月 31 日	本期增减变动							2022 年 12 月 31 日	减值准 备 2022 年 12 月 31 日余 额
				追加投资	减少 投资	权益法下 确认的投 资损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放现 金股利或利 润	计提 减值 准备		
小计		100,000,000.00	867,240,940.01			-184,270.73					867,056,669.28	

(四) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项目	2022 年度		2021 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	538,287,872.24	469,915,209.29	533,161,553.43	465,440,029.19
其他业务	58,389,997.24	9,202,583.94	69,021,274.87	15,916,068.41
合计	596,677,869.48	479,117,793.23	602,182,828.30	481,356,097.60

(1) 主营业务按类别列示:

项目	2022 年度		2021 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
工程建设	227,198,407.87	198,339,945.76	77,383,470.12	67,554,317.00
安置房建设	311,089,464.37	271,575,263.53	455,778,083.31	397,885,712.19
合计	538,287,872.24	469,915,209.29	533,161,553.43	465,440,029.19

(2) 其他业务按类别列示:

项目	2022 年度		2021 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
租金	56,866,782.50	9,003,540.00	59,193,648.29	9,003,540.00
土地转让			8,310,800.00	6,029,443.25
其他	1,523,214.74	199,043.94	1,516,826.58	883,085.16
合 计	58,389,997.24	9,202,583.94	69,021,274.87	15,916,068.41

(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	-184,270.73	-307,521.33
其他	3,817,800.00	
合 计	3,633,529.27	-307,521.33





营业执照

(副本) (10-1)

统一社会信用代码

9111010108553078XF



扫描市场主体身份码了解更多信息、记、备案、许可、监管信息、体验更多应用服务。

名称 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张增刚

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。）

出资额 2185万元

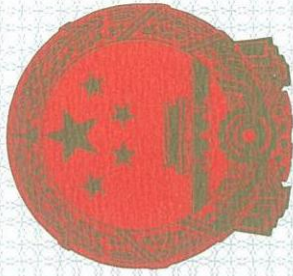
成立日期 2013年11月28日

主要经营场所 北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

登记机关



2023年02月14日



会计师事务所

执业证书



名称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：张增刚

主任会计师：

经营场所：北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000168

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0071号

批准执业日期：2013年11月08日

证书序号：0000058

说明

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

发证机关：

北京市财政局

二〇一八年

二月二十五

中华人民共和国财政部制



姓名 陈松松
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1991-08-08
Date of birth
工作单位 南京益诚会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码 320322199108081157
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，
This certificate is valid for
this renewal.



陈松松(320100520014)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会



陈松松(320100520014)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

证书编号: 320100520014

No. of Certificate

批准注册协会 江苏省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2017

Date of Issuance

03 31
年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



陈松松(320100520014)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会



陈松松(320100520014)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

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.



年 月 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

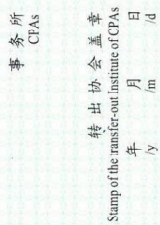


同意调入
Agree the holder to be transferred to

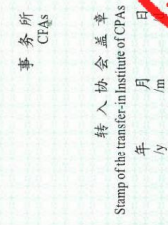


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



姓名 蓝海航
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1992-06-04
Date of birth
工作单位 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所
Working unit
身份证号码 321088199206041377
Identity card No.



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.



年 月 日
y m d

证书编号: 110000100327
No. of Certificate

批准注册协会 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2021 12月 30日
Date of Issuance y m d

