

诸城舜邦投资开发有限公司
2021-2022年度财务报表审计报告
中名国成审字【2023】第0628号

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

审计报告	1-3
合并资产负债表及利润表	4-6
合并现金流量表及所有者权益变动表	7-9
公司资产负债表及利润表	10-12
公司现金流量表及所有者权益变动表	13-15
财务报表附注	16-63



北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）

BEIJINGZHONGMINGGUOCHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市东城区建国门大街18号办三916单元

邮编：100005

电话：(010) 53396165

审计报告

中名国成审字【2023】第0628号

诸城舜邦投资开发有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了诸城舜邦投资开发有限公司（以下简称“舜邦投资”）财务报表，包括2021年12月31日、2022年12月31日的合并及公司资产负债表，2021年度、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，公允反映了舜邦投资2021年12月31日、2022年12月31日的合并及公司财务状况以及2021年度、2022年度的合并及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，我们独立于舜邦投资，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

舜邦投资管理层（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，管理层负责评估舜邦投资的持续经营能力，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舜邦投资、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督舜邦投资的财务报告过程。



四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据所获取的审计证据，就可能导致对舜邦投资的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舜邦投资不能持续经营。

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

（6）就舜邦投资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，并对审计意见承担全部责任。

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





北京中名国成会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师



中国注册会计师



中国 · 北京

二〇二三年四月二十六日



合并资产负债表

编制单位：富城开投投资有限公司

单位：人民币元

	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金	六、1	364,148,185.38	357,573,621.02
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	623,624,017.92	518,316,932.78
应收款项融资			
预付款项	六、3	4,738,480.25	22,474,283.61
其他应收款	六、4	2,421,443,048.96	2,454,919,481.84
存货	六、5	5,444,324,535.28	5,575,331,899.26
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、6	40,000,000.00	120,000,000.00
流动资产合计		8,898,278,267.79	9,048,616,218.51
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
可供出售金融资产			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资	六、7	41,024,563.57	41,024,563.57
其他非流动金融资产	六、8	47,213,628.18	47,213,628.18
投资性房地产			
固定资产	六、9	567,016,088.11	962,732,588.20
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、10	8,710.87	16,252.07
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	六、11	10,152,067.44	12,376,755.73
其他非流动资产	六、12	1,173,734,357.73	1,385,848,558.44
非流动资产合计		1,839,149,415.90	2,449,212,346.19
资产总计		10,737,427,683.69	11,497,828,564.70

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



吕文静



合并资产负债表(续)

编制单位: 诸城舜邦投资开发有限公司

单位: 人民币元

负债和所有者权益	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债:			
短期借款	六、13	252,330,488.89	269,363,625.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	六、14	364,491,754.69	184,800,000.00
应付账款	六、15	292,114,679.83	55,410,497.39
预收款项			
合同负债	六、16	211,587.30	219,487.30
应付职工薪酬	六、17		
应交税费	六、18	94,870,842.40	67,132,394.28
其他应付款	六、19	929,838,955.40	1,720,390,417.35
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、20	814,962,029.29	646,794,650.89
其他流动负债	六、21	3,865.00	3,865.00
流动负债合计		2,748,824,202.80	2,944,114,937.21
非流动负债:			
长期借款	六、22	1,865,950,178.21	2,394,190,713.97
应付债券	六、23	794,962,334.66	
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	六、24	1,376,152,767.83	1,486,047,711.22
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			
非流动负债合计		4,037,065,280.70	3,880,238,425.19
负债合计		6,785,889,483.50	6,824,353,362.40
所有者权益:			
实收资本(或股本)	六、25	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	六、26	3,730,114,495.23	4,543,838,550.40
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、27	14,538,408.92	
未分配利润	六、28	106,885,296.04	29,636,651.90
归属于母公司所有者权益合计		3,951,538,200.19	4,673,475,202.30
少数股东权益			
所有者权益合计		3,951,538,200.19	4,673,475,202.30
负债和所有者权益总计		10,737,427,683.69	11,497,828,564.70

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

印顺

富曹印发

吕文静



合 并 利 润 表

编制单位：沭城舜邦投资开发有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年度	2021年度
一、营业总收入		390,433,069.38	737,732,615.11
其中：营业收入	六、29	390,433,069.38	737,732,615.11
二、营业总成本		534,570,989.45	755,221,471.88
其中：营业成本	六、29	362,625,254.95	686,365,380.80
税金及附加	六、30	18,195,676.16	34,590,648.77
销售费用			
管理费用	六、31	22,871,184.14	17,065,200.87
研发费用			
财务费用	六、32	130,878,874.20	17,200,241.44
其中：利息费用		163,583,995.44	19,015,445.44
利息收入		38,786,236.88	2,732,777.94
加：其他收益	六、33	230,052,427.26	97,265,033.99
投资收益（损失以“-”号填列）	六、34	186,544.25	273,258.18
其中：对联营企业和合营企业投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、35	8,898,753.17	8,415,750.87
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）		94,999,804.61	88,465,186.27
加：营业外收入	六、36		59,164.06
减：营业外支出	六、37	988,063.26	192,280.43
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		94,011,741.35	88,332,069.90
减：所得税费用	六、38	2,224,688.29	2,103,937.71
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		91,787,053.06	86,228,132.19
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		91,787,053.06	86,228,132.19
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1、归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		91,787,053.06	86,228,132.19
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
1、不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2、将重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（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		91,787,053.06	86,228,132.19
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		91,787,053.06	86,228,132.19
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-	-

法定代表人：赵印顺

主管会计工作负责人：曹富印

会计机构负责人：吕文静



合并现金流量表

编制单位：诸城舜邦投资开发有限公司

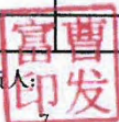
单位：人民币元

项 目	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		323,403,289.40	802,073,738.37
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、39	604,595,747.31	1,391,001,783.21
经营活动现金流入小计		927,999,036.71	2,193,075,521.58
购买商品、接受劳务支付的现金		228,196,577.98	1,372,427,269.41
支付给职工以及为职工支付的现金		5,018,241.82	2,963,240.62
支付的各项税费		11,528,714.30	29,704,762.15
支付其他与经营活动有关的现金	六、39	729,281,702.44	479,465,631.89
经营活动现金流出小计		974,025,236.54	1,884,560,904.07
经营活动产生的现金流量净额		-46,026,199.83	308,514,617.51
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		186,544.25	273,258.18
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		186,544.25	273,258.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		182,765,423.74	26,709,051.73
投资支付的现金			
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		182,765,423.74	26,709,051.73
投资活动产生的现金流量净额		-182,578,879.49	-26,435,793.55
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		1,161,240,000.00	886,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		200,000,000.00	788,100,000.00
筹资活动现金流入小计		1,361,240,000.00	1,674,600,000.00
偿还债务支付的现金		846,940,535.76	1,292,956,250.06
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		305,155,046.18	252,927,493.88
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		207,493,740.90	184,457,447.88
筹资活动现金流出小计		1,359,589,322.84	1,730,341,191.82
筹资活动产生的现金流量净额		1,650,677.16	-55,741,191.82
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		-226,954,402.16	226,337,632.14
加：期初现金及现金等价物余额		290,066,669.99	63,729,037.85
六、期末现金及现金等价物余额		63,112,267.83	290,066,669.99

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

单位：人民币元

2022年度												
归属上市公司所有者权益												
	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	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	100,000,000.00	-	-	4,543,838,550.40	-	-	-	-	29,636,651.90	4,673,475,202.30	-	4,673,475,202.30
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
同一控制下企业合并												-
其他												-
二、本年年初余额	100,000,000.00	-	-	4,543,838,550.40	-	-	-	-	29,636,651.90	4,673,475,202.30	-	4,673,475,202.30
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-813,724,055.17	-	-	-	14,538,408.92	77,248,644.14	-721,937,002.11	-	-721,937,002.11
（一）综合收益总额									91,787,053.06	91,787,053.06		91,787,053.06
（二）所有者投入和减少资本				-813,724,055.17	-	-	-	-	-	-813,724,055.17	-	-813,724,055.17
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				-813,724,055.17	-	-	-	14,538,408.92	-14,538,408.92	-813,724,055.17	-	-813,724,055.17
（三）利润分配								14,538,408.92	-14,538,408.92			-
1.提取盈余公积								14,538,408.92	-14,538,408.92			-
2.提取一般风险准备												-
3.对所有者（或股东）的分配												-
4.其他												-
（四）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												-
（五）专项储备												-
1.本期提取												-
2.本期使用												-
（六）其他												-
四、本期期末余额	100,000,000.00	-	-	3,730,114,495.23	-	-	-	14,538,408.92	106,885,296.04	3,951,538,200.19	-	3,951,538,200.19

会计机构负责人：吕文静

主管会计工作负责人：曹发

法定代表人：赵印顺



合并所有者权益变动表

单位：人民币元

2021年度											
归属于母公司所有者权益											
项 目	实收资本(或股本)	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益
		优先股	永续债								
一、上年年末余额	100,000,000.00			4,296,150,550.40					-56,591,480.29	4,339,559,070.11	-
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年初余额	100,000,000.00	-	-	4,296,150,550.40	-	-	-	-	-56,591,480.29	4,339,559,070.11	-
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-	-	247,688,000.00	-	-	-	-	86,228,132.19	333,916,132.19	-
（一）综合收益总额		-	-	247,688,000.00	-	-	-	-	86,228,132.19	86,228,132.19	-
（二）所有者投入和减少资本										247,688,000.00	-
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		-	-	247,688,000.00						247,688,000.00	-
（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（或股东）的分配											-
4.其他											-
（四）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											-
（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	100,000,000.00	-	-	4,543,838,550.40	-	-	-	-	29,676,651.90	4,673,475,202.30	-

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



公司资产负债表

编制单位：诸暨博邦投资开发有限公司

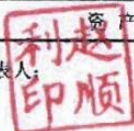
单位：人民币元

	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金		361,259,419.97	348,912,012.82
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、1	623,624,017.92	518,316,932.78
应收款项融资			
预付款项		4,388,007.44	22,239,251.39
其他应收款	十三、2	1,598,212,958.13	1,704,523,887.93
存货		4,413,295,333.86	4,488,617,131.40
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		40,000,000.00	120,000,000.00
流动资产合计		7,040,779,737.32	7,202,609,216.32
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
可供出售金融资产			
长期应收款			
长期股权投资	十三、3	305,000,000.00	305,000,000.00
其他权益工具投资		41,024,563.57	41,024,563.57
其他非流动金融资产		47,213,628.18	47,213,628.18
投资性房地产			
固定资产		566,975,453.92	129,088,581.86
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		8,710.87	16,252.07
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		7,821,691.08	10,410,011.52
其他非流动资产		1,173,734,357.73	1,085,848,558.44
非流动资产合计		2,141,778,405.35	1,618,601,595.64
资产总计		9,182,558,142.67	8,821,210,811.96

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



吕文静



公司资产负债表(续)

编制单位: 诸城舜邦投资开发有限公司

单位: 人民币元

负债和所有者权益	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债:			
短期借款		252,330,488.89	269,363,625.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		364,491,754.69	184,800,000.00
应付账款		291,931,991.32	55,227,808.88
预收款项			
合同负债		25,852.30	25,852.30
应付职工薪酬			
应交税费		58,979,564.22	35,819,544.42
应付利息			
其他应付款		1,082,857,510.30	1,934,860,599.63
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		573,843,312.67	333,911,415.06
其他流动负债			
流动负债合计		2,624,460,474.39	2,814,008,845.29
非流动负债:			
长期借款		1,242,790,178.60	1,612,410,714.30
应付债券		794,962,334.66	
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		683,832,767.83	716,807,711.22
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			
非流动负债合计		2,721,585,281.09	2,329,218,425.52
负债合计		5,346,045,755.48	5,143,227,270.81
所有者权益:			
实收资本(或股本)		100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		3,591,128,298.00	3,591,128,298.00
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		14,538,408.92	
未分配利润		130,845,680.27	-13,144,756.85
所有者权益合计		3,836,512,387.19	3,677,983,541.15
负债和所有者权益总计		9,182,558,142.67	8,821,210,811.96

法定代表人:

主管会计工作负责人

会计机构负责人

印顺

富曹印发

吕文静



公 司 利 润 表

编制单位：诸城锦邦投资开发有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年度	2021年度
一、营业收入	十三、4	307,126,081.71	653,877,073.26
减：营业成本	十三、4	285,870,783.53	608,623,626.86
税金及附加		17,702,442.28	34,075,180.61
销售费用			
管理费用		22,517,226.51	16,605,662.10
研发费用			
财务费用		59,504,109.44	14,142,092.40
其中：利息费用		68,651,116.88	16,789,220.78
利息收入		15,114,050.08	2,731,298.10
加：其他收益		230,033,883.79	97,265,033.99
投资收益（损失以“-”号填列）		186,544.25	273,258.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		10,353,281.75	13,344,210.90
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）		162,105,229.74	91,313,014.36
加：营业外收入		-	42,096.15
减：营业外支出		988,063.26	192,265.47
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		161,117,166.48	91,162,845.04
减：所得税费用		2,588,320.44	3,336,052.72
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		158,528,846.04	87,826,792.32
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		158,528,846.04	87,826,792.32
（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			
（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			
.....			
（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. 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			
.....			
六、综合收益总额		158,528,846.04	87,826,792.32

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

吕文静



公司现金流量表

编制单位：诸城舜邦投资开发有限公司

单位：人民币元

项 目	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		235,973,533.45	714,097,428.52
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		450,333,735.39	637,927,089.37
经营活动现金流入小计		686,307,268.84	1,352,024,517.89
购买商品、接受劳务支付的现金		226,859,160.59	1,249,995,607.32
支付给职工以及为职工支付的现金		4,429,389.06	2,278,447.97
支付的各项税费		11,484,742.74	29,624,457.27
支付其他与经营活动有关的现金		890,937,561.39	205,447,979.09
经营活动现金流出小计		1,133,710,853.78	1,487,346,491.65
经营活动产生的现金流量净额		-447,403,584.94	-135,321,973.76
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		186,544.25	273,258.18
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		186,544.25	273,258.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		182,762,123.74	26,663,190.67
投资支付的现金			
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		182,762,123.74	26,663,190.67
投资活动产生的现金流量净额		-182,575,579.49	-26,389,932.49
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		1,161,240,000.00	866,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		200,000,000.00	689,100,000.00
筹资活动现金流入小计		1,361,240,000.00	1,555,600,000.00
偿还债务支付的现金		715,120,535.70	979,156,250.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		205,748,118.34	151,456,753.55
支付其他与筹资活动有关的现金		31,573,740.90	7,537,447.88
筹资活动现金流出小计		952,442,394.94	1,138,150,451.43
筹资活动产生的现金流量净额		408,797,605.06	417,449,548.57
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		-221,181,559.37	255,737,642.32
加：期初现金及现金等价物余额		281,405,061.79	25,667,419.47
六、期末现金及现金等价物余额		60,223,502.42	281,405,061.79

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

吕文静



公司所有者权益变动表

单位：人民币元

项目	2022年度						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	
		优先股	永续债	其他			
一、上年年末余额	100,000,000.00	-	-	-	-	-	3,677,983,541.15
加：会计政策变更							-
前期差错更正							-
其他							-
二、本年期初余额	100,000,000.00	-	-	-	-	-	3,677,983,541.15
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	158,528,846.04
（一）综合收益总额							158,528,846.04
（二）所有者投入和减少资本							-
1. 股东投入的资本							-
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）利润分配							-
1. 提取盈余公积							-
2. 对所有者（或股东）的分配							-
3. 其他							-
（四）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							-
（五）专项储备							-
1. 本期提取							-
2. 本期使用							-
（六）其他							-
四、本期期末余额	100,000,000.00	-	-	-	-	-	3,836,512,387.19

吕文静

官曹 印

印 顺

主管会计工作负责人：

法定代表人：

会计机构负责人：



公司所有者权益变动表

单位：人民币元

编制单位：诸暨市开泰投资有限公司	2021年度	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
		实收资本(或股本)	优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额		100,000,000.00				3,343,440,298.00				-	-100,971,549.17	3,342,468,748.83
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额		100,000,000.00	-	-	-	3,343,440,298.00	-	-	-	-	-100,971,549.17	3,342,468,748.83
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-	-	-	247,688,000.00		-	-	-	87,826,792.32	335,514,792.32
（一）综合收益总额								-	-	-	87,826,792.32	87,826,792.32
（二）所有者投入和减少资本		-	-	-	-	247,688,000.00		-	-	-	-	247,688,000.00
1. 股东投入的资本												-
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）利润分配		-	-	-	-	247,688,000.00		-	-	-	-	247,688,000.00
1. 提取盈余公积											-	-
2. 对所有者（或股东）的分配											-	-
3. 其他											-	-
（四）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												-
（五）专项储备												-
1. 本期提取												-
2. 本期使用												-
（六）其他												-
四、本期末余额		100,000,000.00	-	-	-	3,591,128,298.00		-	-	-	-13,144,756.85	3,677,983,541.15

法定代表人：利赵

主管会计工作负责人：吕文静



诸城舜邦投资开发有限公司

2021-2022 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

1、公司概况

诸城舜邦投资开发有限公司(以下简称“舜邦投资”或“本公司”)成立于 2007 年 03 月 13 日, 成立时本公司名称为“诸城鑫源置业有限公司”。注册资本为人民币 1,000.00 万元, 由诸城市国有资产经营总公司出资, 该出资业经诸城千禧有限责任会计师事务所审验, 并于 2007 年 3 月 1 日出具诸千禧内资验字(2007)第 45 号验资报告。

2007 年 8 月 16 日, 根据本公司股东会决议和修改后的章程规定, 由股东诸城市国有资产经营总公司增资 9,000.00 万元, 增资后本公司注册资本 10,000.00 万元。本次增资业经诸城千禧有限责任会计师事务所审验, 并于 2007 年 8 月 21 日出具诸千禧内资验字(2007)第 199 号验资报告。

2008 年 4 月 17 日根据股东会决议, 本公司名称由“诸城鑫源置业有限公司”变更为“诸城舜邦投资开发有限公司”。

根据诸城市国有资产管理局文件《诸城市国有资产管理局关于同意无偿划转部分国有股权的决定》(诸国资字【2018】6 号), 本公司股东于 2018 年 11 月 23 日变更为“诸城市政泰城市建设有限公司”(现用名“诸城政泰城市建设投资集团有限公司”)。

截至 2022 年 12 月 31 日, 本公司实收资本 10,000.00 万元。

注册地址: 山东省潍坊市诸城市繁荣东路 261 号

法定代表人: 赵顺利

统一社会信用代码: 91370782660164879G

注册资本: 人民币 10,000.00 万元

公司组织形式: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围: 对新农村、小城镇及城乡一体化建设进行投资开发; 房地产投资开发经营; 房地产经纪; 房地产营销策划; 物业管理; 房屋租赁; 建筑工程、路桥工程、园林

绿化工程施工；农业技术开发、转让、咨询服务；苗木培育、销售；果品、茶叶销售。

（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）

2、本财务报表业经本公司董事会于 2023 年 04 月 26 日决议批准报出。

3、合并财务报表范围及其变化情况

本公司 2022 年度纳入合并范围的子公司共 2 户，详见本附注“八、在其他主体中的权益”。本期合并范围变化，详见本附注“七、合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，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》及相关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

2、持续经营

本公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2022 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况及 2022 年度、2021 年度合并及公司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

1、会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、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。

3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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。

4.1 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。

对于同一控制下的企业合并，本公司作为合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按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。本公司支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司作为合并方在合并中发生的审计、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。与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，计入债务性工具的初始确认金额。

4.2 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。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，本公司作为合并方的合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值之和。本公司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，应于发生时计入当期损益。本公司作为合并对价发行的权益性工具或债务性工具的交易费用，应当计入权益性工具或债务性工具的初始确认金额。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。

本公司作为合并方在非同一控制下合并中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，本公司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。

5、合并财务报表的编制方法

5.1 合并财务报表范围

本公司将所有控制的子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。

5.2 统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

5.3 合并财务报表抵销事项

在编制合并财务报表时，本公司与子公司、子公司相互之间所有重大往来余额、交易及未实现利润予以抵销。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。子公司所有者权益中不属于本公司的份额，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。

5.4 合并取得子公司会计处理

对于本公司同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实时控制时已经发生，调整合并资产负债表的期初数，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

对于本公司非同一控制下企业合并取得的子公司，不调整合并资产负债表期初数，将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期

投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

5.5 处置子公司股权至丧失控制权的会计处理方法

1) 一般处理方法

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。本公司将处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，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，本公司在丧失控制权时转为当期投资收益。

2) 分步处置子公司

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如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，本公司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。

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

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

5.6 购买子公司少数股权

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

5.7 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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。本公司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。

6.1 共同经营

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：①确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；②确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；③确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；④按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；⑤确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司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，本公司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，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

6.2 合营企业

合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。本公司对合营企业的投资采用权益法核算，相关会计政策详见本附注“四、15.长期股权投资”。

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短、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。

8、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、权益工具。

8.1 金融资产的分类、确认和计量

在初始确认金融资产时，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。

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) 本公司持有的债务工具：

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理此类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按照实际利率法确认利息收入，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。本公司的此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资和长期应收款等。

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。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。本公司的此类金融资产主要包括应收款项融资、其他债权投资等。

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，列示为交易性金融资产。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。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

2) 本公司的权益工具投资：

本公司将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资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，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期

持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

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，列示为其他权益工具投资，且该指定一经作出不得撤销。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，本公司将之前计入其他综合收益的累计利得或损失直接转入留存收益，不计入当期损益。

8.2 金融负债的分类、确认和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

本公司将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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的利息支出计入当期损益。

其他金融负债，采用实际利率法按照摊余成本进行后续计量。

8.3 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司将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，虽然本公司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。若本公司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，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。

其他权益工具投资终止确认时，本公司将其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接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。

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。

8.4 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。

8.5 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。

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

8.7 权益工具

本公司按照以下原则区分金融负债与权益工具：①如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在本公司扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

8.8 金融工具减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

1) 预期信用损失的计量

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

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

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

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

本公司对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据、应收账款、合同资产和应收款项融资，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

本公司依据信用风险特征将应收票据、应收账款、合同资产、应收款项融资及其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的预期信用损失。

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

2) 具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

3) 信用风险显著增加

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

9、存货

9.1 存货的分类

存货是指本公司在日常经营活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括开发产品、开发土地、开发成本等。

9.2 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。

存货发出时按先进先出法或加权平均法计价。开发成本、开发产品、工程施工按照工程项目归集成本个别计价。

9.3 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。

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。

9.4 存货的盘存制度为永续盘存制。

9.5 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法摊销。

10、合同资产

合同资产，是指本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本公司已向客户转移商品而拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。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、8.金融工具”。

11、合同成本

11.1 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本公司与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

合同履约成本，即本公司为履行合同发生的成本，不属于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：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；该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；该成本预期能够收回。

合同取得成本，即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；该资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。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）。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

11.2 与合同成本有关的资产的摊销

本公司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。

11.3 与合同成本有关的资产的减值

本公司在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不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。

12、债权投资

债权投资项目，反映资产负债表日企业以摊余成本计量的长期债权投资的期末账面价值。自资产负债表日起一年内到期的长期债权投资的期末账面价值，在“一年内到期的非流动资产”项目反映。企业购入的以摊余成本计量的一年内到期的债权投资的期末账面价值，在“其他流动资产”项目反映。

债权投资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、8.金融工具”。

13、其他债权投资

其他债权投资项目，反映资产负债表日企业分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的长期债权投资的期末账面价值。自资产负债表日起一年内到期的长期债权投资的期末账面价值，在“一年内到期的非流动资产”项目反映。企业购入的以公允价

值计量且其变动计入其他综合收益的一年内到期的债权投资的期末账面价值，在“其他流动资产”项目反映。

其他债权投资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、8.金融工具”。

14、长期应收款

长期应收款项目，反映资产负债表日企业的长期应收款项，包括融资租赁产生的应收款项、采用递延方式具有融资性质的销售商品和提供劳务等产生的应收款项等。

15、长期股权投资

长期股权投资是指本公司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。

15.1 投资成本的确定

对于企业合并取得的长期股权投资，详见本附注“四、4.同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第12号——债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得，初始投资成本根据准则相关规定确定。

15.2 后续计量及损益确认方法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。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，本公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；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。本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。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。

本公司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

17.4 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。

本公司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。

18、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本附注“四、22.长期资产减值”。

19、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；构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。

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。

20、使用权资产

使用权资产，是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，本公司作为承租人对租赁确认使用权资产和租赁负债，但简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

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，如本公司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，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

15.3 处置长期股权投资

本公司处置长期股权投资时，将投资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。

16、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（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产进行折旧或摊销。

17、固定资产

17.1 固定资产确认条件

本公司固定资产指为生产商品、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，同时满足以下条件时予以确认：

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

17.2 各类固定资产的折旧方法

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法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如下：

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20.00-40.00	0.00-5.00	2.38-4.75
机器设备	8.00-20.00	0.00-5.00	4.75-11.88
运输工具	5.00-10.00	0.00-5.00	9.50-19.00
办公设备及其他	3.00-10.00	0.00-5.00	9.50-31.67

17.3 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

详见本附注“四、22.长期资产减值”。

本公司的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）本公司作为承租人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。

本公司采用平均年限法对使用权资产计提折旧。本公司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，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。

本公司根据准则重新计量租赁负债时，相应调整使用权资产的账面价值。如使用权资产的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。

21、无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

21.1 无形资产的计量

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本；自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额；对非同一控制下合并中取得被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产，在对被购买方资产进行初始确认时，按公允价值确认为无形资产。

本公司无形资产后续计量，分别为：①使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。②使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

21.2 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法详见本附注“四、22.长期资产减值”。

22、长期资产减值

本公司对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，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。

本公司对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试时，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。

上述资产减值损失一经确认，本公司在以后会计期间不予转回。

23、长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，本公司将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

24、合同负债

合同负债，是指本公司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。

25、职工薪酬

本公司为获得职工提供的服务而给予的各种形式报酬以及其他相关支出，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

25.1 短期薪酬的会计处理方法

本公司短期薪酬包括短期工资、奖金、津贴、补贴、职工福利费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、短期带薪缺勤、短期利润分享计划等。本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的应付的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象和权责发生制原则计入当期损益或相关资产成本。

25.2 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费、企业年金等,按照本公司承担的风险和义务,分类为设定提存计划、设定受益计划。

设定提存计划:本公司在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债,并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划:本公司在半年和年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值,以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。

25.3 辞退福利的会计处理方法

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议。本公司在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,或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时(两者孰早),确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益。

25.4 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利,符合设定提存计划的,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。

26、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。

本公司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,如所需支出存在一个连续范围,且该范围内各种结果发生的可能性相同,最佳估计数按照该范围内的中间值确定;如涉及多个项目,按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

本公司于资产负债表日对预计负债账面价值进行复核,有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数,按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

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。

27、收入

本公司的营业收入主要包括代建收入、租赁收入等。

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的控制权时,确认收入。

本公司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公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司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，本公司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。本公司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，本公司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：客户在本公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；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。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。

如果不满足上述条件之一，则本公司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，本公司考虑下列迹象：本公司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；本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；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。

工程建造收入：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集团履约过程中在建的商品，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。本公司按照投入法确定提供服务的履约进度。

28、政府补助

政府补助，是指企业从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。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。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当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。

本公司对与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本费用或损失。与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

(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本公司提供贷款的，本公司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本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

29、递延所得税资产/递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。

本公司对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。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。对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

本公司递延所得税资产的确认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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

本公司对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。本公司对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该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，确认递延所得税资产。

本公司对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。资产负债表日，本公司递延所得税资产和递延所得税负债按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本公司内同一纳税主体征收的所得税相关;

(2) 本公司内该纳税主体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。

30、租赁

租赁,是指在一定期间内,出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日/变更日,本公司评估该合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价,则该合同为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化,本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的,承租人和出租人将合同予以分拆,并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的,承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

30.1 作为承租人

本公司租赁资产的类别主要包括房屋及建筑物、运输设备、土地使用权及其他。

1) 租赁确认

在租赁期开始日,本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

本公司的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) 本公司作为承租人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。

本公司采用平均年限法对使用权资产计提折旧。本公司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,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。

本公司根据准则重新计量租赁负债时,相应调整使用权资产的账面价值。如使用权资产的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。

本公司的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,但简化处理的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，采用本公司（即承租人）增量借款利率作为折现率。

租赁内含利率，是指使出租人的租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。承租人增量借款利率，是指本公司作为承租人在类似经济环境下为获得与使用权资产价值接近的资产，在类似期间以类似抵押条件借入资金须支付的利率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或资产成本。

在租赁期开始日后，本公司续租选择权、终止租赁选择权或购买选择权评估结果发生变化的，重新确定租赁付款额，并按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债：

在租赁期开始日后，根据担保余值预计的应付金额发生变动，或者因用于确定租赁付款额的指数或比率变动而导致未来租赁付款额发生变动的，本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债。在这些情形下，本公司采用的折现率不变；但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率。

2) 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

（1）该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

（2）增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

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

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。

30.2 作为出租人

租赁开始日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为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

1) 经营租赁

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

2) 融资租赁

于租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认相关资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为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。

31、重要会计政策、会计估计的变更

31.1 重要会计政策变更

(1) 本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部修订的《企业会计准则第 21 号-租赁》(财会[2018]35 号)。本项会计政策变更对公司报表无影响。

(2) 本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部修订的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(2017 年修订)。本项会计政策变更对公司报表无影响。

(3) 本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部修订的《企业会计准则第 14 号—收入》(财会【2017】22 号)。本项会计政策变更对公司报表无影响。

(4) 2021 年 12 月 31 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》(财会[2021]35 号)，要求“关于企业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会计处理”、“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。本项会计政策变更对公司报表无影响。

(5) 2022 年 12 月 13 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》(财会[2022]31 号)，要求“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。本项会计政策变更对公司报表无影响。

31.2 会计估计变更

报告期内会计估计未发生变更。

五、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
----	------	----

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	3%、5%、9%、11%、13%
城市维护建设税	缴纳的增值税及消费税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	缴纳的增值税及消费税税额	3%
地方教育费附加	缴纳的增值税及消费税税额	2%
地方水利基金	按实际缴纳的流转税	0.5%
土地增值税	以转让所得减法定扣除项目金额后的增值额作为计税依据，实行四级超率累进税率	

六、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
库存现金	5,597.86	5,446.84
银行存款	63,106,669.97	290,061,223.15
其他货币资金	301,035,917.55	67,506,951.03
合计	364,148,185.38	357,573,621.02

2、应收账款

2.1 按账龄披露

账龄	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1 年以内	323,409,597.99	320,555,518.40
1 至 2 年	300,214,919.93	197,761,414.38
5 年以上	9,723,658.01	16,723,658.01
小计	633,348,175.93	535,040,590.79
减：坏账准备	9,724,158.01	16,723,658.01
合计	623,624,017.92	518,316,932.78

2.2 按坏账计提方法分类披露

类别	2022 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按单项计提坏账准备					

诸城舜邦投资开发有限公司
2021-2022 年度财务报表附注

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	比例(%)	
按组合计提坏账准备	633,348,175.93	100.00	9,724,158.01	1.54	623,624,017.92
其中：1 账龄组合	10,223,658.01	1.61	9,724,158.01	95.11	499,500.00
2 无风险组合	623,124,517.92	98.39			623,124,517.92
合计	633,348,175.93	100.00	9,724,158.01	1.54	623,624,017.92

(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	比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备的应收账款	535,040,590.79	100.00	16,723,658.01	3.13	518,316,932.78
其中：1 账龄组合	16,723,658.01	3.13	16,723,658.01	100.00	
2 无风险组合	518,316,932.78	96.87			518,316,932.78
合计	535,040,590.79	100.00	16,723,658.01	3.13	518,316,932.78

① 组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	2022 年 12 月 31 日		
	金额	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	500,000.00	500.00	0.10
5 年以上	9,723,658.01	9,723,658.01	100.00
合计	10,223,658.01	9,724,158.01	—

(续)

账龄	2021 年 12 月 31 日		
	金额	坏账准备	预期信用损失率(%)
5 年以上	16,723,658.01	16,723,658.01	100.00
合计	16,723,658.01	16,723,658.01	—

② 组合中，无风险组合的应收账款

项目	2022 年 12 月 31 日		
	金额	坏账准备	预期信用损失率(%)
政府单位	623,124,517.92		
合计	623,124,517.92		

(续)

项目	2021 年 12 月 31 日		
	金额	坏账准备	预期信用损失率(%)
政府单位	518,316,932.78		
合计	518,316,932.78		

2.3 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	2021 年 12 月 31 日	本期变动金额				2022 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	16,723,658.01	500.00	7,000,000.00			9,724,158.01
合计	16,723,658.01	500.00	7,000,000.00			9,724,158.01

2.4 按欠款方归集的年末余额较大的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	款项性质	2022 年 12 月 31 日	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
诸城市财政局	非关联方	代建工程款	623,124,517.92	1 年以内、1-2 年	98.39	
朱建伟	非关联方	房款	9,723,658.01	5 年以上	1.54	9,723,658.01
合计	—	—	632,848,175.93	—	99.93	9,723,658.01

3、预付款项

3.1 预付款项按账龄列示

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	4,728,480.25	99.79	22,474,283.61	100.00
1 至 2 年	10,000.00	0.21		
合计	4,738,480.25	100.00	22,474,283.61	100.00

3.2 按预付对象归集的年末余额较大的预付款情况

单位名称	与本公司关系	款项性质	2022 年 12 月 31 日	占预付账款总额的比例(%)	账龄
山东华邦建设集团有限公司诸城分公司	非关联方	工程款	3,742,200.22	78.97	1 年以内
合计	—	—	3,742,200.22	78.97	—

4、其他应收款

诸城舜邦投资开发有限公司
2021-2022 年度财务报表附注

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
其他应收款	2,421,443,048.96	2,454,919,481.84
合计	2,421,443,048.96	2,454,919,481.84

4.1 按账龄披露

账龄	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1 年以内	1,879,668,412.21	2,064,003,594.54
1 至 2 年	415,924,103.97	165,841,982.20
2 至 3 年	89,331,277.88	252,251,566.60
3 至 4 年	62,611,767.41	878,264.18
4 至 5 年	393,204.98	3,007,376.71
5 年以上	4,398,394.24	1,720,062.51
小计	2,452,327,160.69	2,487,702,846.74
减：坏账准备	30,884,111.73	32,783,364.90
合计	2,421,443,048.96	2,454,919,481.84

4.2 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 12 月 31 日余额	32,783,364.90			32,783,364.90
2021 年 1 月 1 日余额在本期重新评估后	32,783,364.90			32,783,364.90
本期转回	1,899,253.17			1,899,253.17
2022 年 12 月 31 日余额	30,884,111.73			30,884,111.73

4.3 坏账准备变动情况

类别	2021 年 12 月 31 日	本期变动金额				2022 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款 坏账准备	32,783,364.90		1,899,253.17			30,884,111.73
合计	32,783,364.90		1,899,253.17			30,884,111.73

4.4 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	与本公司关系	款项性质	2022 年 12 月 31 日	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
------	--------	------	------------------	----	---------------------	----------

诸城舜邦投资开发有限公司
2021-2022 年度财务报表附注

单位名称	与本公司关系	款项性质	2022 年 12 月 31 日	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
诸城市政泰农业发展有限公司	关联方	往来款	500,801,490.00	1 年以内	20.42	
诸城市政泰土地开发整理有限公司	关联方	往来款	472,855,687.00	1 年以内	19.28	
诸城市财政局	非关联方	往来款	293,523,850.60	1-2 年	11.97	
诸城国汇建设有限公司	非关联方	往来款	122,799,117.88	1 年以内, 1-2 年	5.01	1,919,990.89
诸城龙乡水务集团有限公司	非关联方	往来款	78,000,000.00	1-2 年, 2-3 年	3.18	5,300,000.00
合计	—	—	1,467,980,145.48	—	59.86	7,219,990.89

5、存货

5.1 存货分类

项目	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	17,631,784.58		17,631,784.58
在产品	3,206,028.64		3,206,028.64
库存商品	17,278,165.14		17,278,165.14
开发产品	204,323,309.55		204,323,309.55
开发成本	2,779,521,306.37		2,779,521,306.37
开发土地	2,422,363,941.00		2,422,363,941.00
合计	5,444,324,535.28		5,444,324,535.28

(续)

项目	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	17,631,784.58		17,631,784.58
在产品	3,206,028.64		3,206,028.64
库存商品	17,278,165.14		17,278,165.14
开发产品	195,413,946.25		195,413,946.25
开发成本	2,919,438,033.65		2,919,438,033.65
开发土地	2,422,363,941.00		2,422,363,941.00
合计	5,575,331,899.26		5,575,331,899.26

6、其他流动资产

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
定期存款	40,000,000.00	120,000,000.00
合计	40,000,000.00	120,000,000.00

7、其他权益工具投资

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
山东诸城农村商业银行股份有限公司	41,024,563.57	41,024,563.57
合计	41,024,563.57	41,024,563.57

8、其他非流动金融资产

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
上海金沙河创业投资合伙企业（有限合伙）	47,213,628.18	47,213,628.18
合计	47,213,628.18	47,213,628.18

9、固定资产

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
固定资产	567,016,088.11	962,732,588.20
合计	567,016,088.11	962,732,588.20

9.1 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值					
1、2021 年 12 月 31 日	1,041,616,404.46	56,299,359.47	1,531,262.61	780,757.01	1,100,227,783.55
2、本年增加金额	445,754,999.85			10,423.89	445,765,423.74
（1）购置	445,754,999.85			10,423.89	445,765,423.74
（2）其他转入					
3、本年减少金额	952,652,552.40				952,652,552.40
（1）处置或报废					
（2）划转	952,652,552.40				952,652,552.40
4、2022 年 12 月 31 日	534,718,851.91	56,299,359.47	1,531,262.61	791,180.90	593,340,654.89
二、累计折旧					
1、2021 年 12 月 31 日	133,497,707.50	2,592,012.51	1,086,405.71	319,069.63	137,495,195.35
2、本年增加金额	24,747,642.99	2,814,035.47	144,370.01	51,820.19	27,757,868.66
（1）计提	24,747,642.99	2,814,035.47	144,370.01	51,820.19	27,757,868.66
3、本年减少金额	138,928,497.23				138,928,497.23

诸城舜邦投资开发有限公司
2021-2022 年度财务报表附注

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备及其他	合计
(1) 处置或报废					
(2) 划转	138,928,497.23				138,928,497.23
4、2022 年 12 月 31 日	19,316,853.26	5,406,047.98	1,230,775.72	370,889.82	26,324,566.78
三、减值准备					
1、2021 年 12 月 31 日					
2、本年增加金额					
(1) 计提					
3、本年减少金额					
(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	515,401,998.65	50,893,311.49	300,486.89	420,291.08	567,016,088.11
2、2021 年 12 月 31 日	908,118,696.96	53,707,346.96	444,856.90	461,687.38	962,732,588.20

10、无形资产

项目	软件	合计
一、账面原值		
1、2021 年 12 月 31 日	75,412.00	75,412.00
2、本年增加金额		
(1) 购置		
(2) 划转		
3、本年减少金额		
(1) 处置或报废		
(2) 企业合并减少		
4、2022 年 12 月 31 日	75,412.00	75,412.00
二、累计摊销		
1、2021 年 12 月 31 日	59,159.93	59,159.93
2、本年增加余额	7,541.20	7,541.20
(1) 计提	7,541.20	7,541.20
3、本年减少余额		
(1) 处置或报废		
(2) 企业合并减少		
4、2022 年 12 月 31 日	66,701.13	66,701.13
三、减值准备		

项目	软件	合计
1、2021 年 12 月 31 日		
2、本年增加余额		
(1) 计提		
3、本年减少余额		
(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	8,710.87	8,710.87
2、2021 年 12 月 31 日	16,252.07	16,252.07

11、递延所得税资产

11.1 未经抵销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
坏账准备	40,608,269.74	10,152,067.44	49,507,022.91	12,376,755.73
合计	40,608,269.74	10,152,067.44	49,507,022.91	12,376,755.73

12、其他非流动资产

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
预付购房款	237,192,334.56	249,306,535.27
定期存款	100,000,000.00	300,000,000.00
农林孵化器（现代农业推广）	836,542,023.17	836,542,023.17
合计	1,173,734,357.73	1,385,848,558.44

13、短期借款

13.1 短期借款分类

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
保证+抵押借款		35,000,000.00
质押借款	232,000,000.00	234,000,000.00
保证借款	15,000,000.00	
抵押借款	5,000,000.00	
短期借款计提的利息	330,488.89	363,625.00
合计	252,330,488.89	269,363,625.00

13.2 短期借款明细

诸城舜邦投资开发有限公司
2021-2022 年度财务报表附注

借款人	借款期限	借款单位	借款余额	借款类别
诸城舜邦投资开发有限公司	2022/7/13-2023/7/13	兴业银行潍坊分行	112,000,000.00	质押借款
诸城舜邦投资开发有限公司	2022/1/29-2023/1/29	华夏银行潍坊诸城支行	120,000,000.00	质押借款
诸城舜邦投资开发有限公司	2022/12/27-2023/1/10	山东省普惠万家投资合伙企业(有限合伙)	15,000,000.00	保证借款
诸城舜邦投资开发有限公司	2022/8/22-2023/2/17	济南中财典当有限公司	5,000,000.00	抵押借款
合计	—	—	252,000,000.00	—

14、应付票据

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	300,000,000.00	135,000,000.00
商业承兑汇票	64,491,754.69	49,800,000.00
合计	364,491,754.69	184,800,000.00

15、应付账款

15.1 应付账款列示

账龄	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	余额	比例(%)	余额	比例(%)
1 年以内	244,744,895.35	83.78	11,429,935.10	20.63
1 至 2 年	3,389,222.19	1.16	209,246.07	0.38
2 至 3 年	209,246.07	0.07	7,091,118.93	12.80
3 至 4 年	7,091,118.93	2.43	81,349.27	0.14
4 至 5 年	81,349.27	0.03	12,286.70	0.02
5 年以上	36,598,848.02	12.53	36,586,561.32	66.03
合计	292,114,679.83	100.00	55,410,497.39	100.00

15.2 年末余额重大的应付账款情况

项目	与本公司关系	款项性质	2022 年 12 月 31 日	占应付账款总额的比例(%)	账龄
中国工商银行股份有限公司诸城支行	非关联方	购房款	243,000,000.00	83.19	1 年以内
国和建设集团有限公司	非关联方	工程款	2,364,879.47	0.81	1-2 年
潍坊市建筑设计研究院有限责任公司	非关联方	设计费	1,426,200.00	0.49	1 年以内、1-2 年、3-4 年
合计	—	—	246,791,079.47	84.49	—

16、合同负债

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
销货活动相关的合同负债	211,587.30	219,487.30
合计	211,587.30	219,487.30

17、应付职工薪酬

17.1 应付职工薪酬列示

项目	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
一、短期薪酬		4,547,063.92	4,547,063.92	
二、离职后福利-设定提存计划		558,080.65	558,080.65	
合计		5,105,144.57	5,105,144.57	

17.2 短期薪酬列示

项目	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
1、工资、奖金、津贴和补贴		3,613,957.57	3,613,957.57	
2、职工福利费		187,412.40	187,412.40	
3、社会保险费		312,363.75	312,363.75	
其中：医疗保险费		262,377.30	262,377.30	
工伤保险费		49,986.45	49,986.45	
4、住房公积金		424,540.20	424,540.20	
5、工会经费和职工教育经费		8,790.00	8,790.00	
合计		4,547,063.92	4,547,063.92	

17.3 设定提存计划列示

项目	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
1、基本养老保险		532,078.09	532,078.09	
2、失业保险费		26,002.56	26,002.56	
合计		558,080.65	558,080.65	

18、应交税费

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
增值税	72,438,383.71	49,149,551.59
城市维护建设税	8,596,302.68	6,499,431.83
教育费附加	3,667,627.60	2,768,968.66
地方教育费附加	2,574,883.21	1,975,777.26
房产税	1,363,697.09	683,525.76
土地使用税	1,807,068.20	1,634,733.55

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
印花税	9,000.94	8,516.80
企业所得税	4,390,849.97	4,390,849.97
个人所得税	13,346.37	13,346.37
水利建设基金	4,137.02	4,137.02
环保税	5,545.61	3,555.47
合计	94,870,842.40	67,132,394.28

19、其他应付款

19.1 其他应付款项列示

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付利息	26,038,356.16	
其他应付款	903,800,599.24	1,720,390,417.35
合计	929,838,955.40	1,720,390,417.35

19.2 年末余额重大的其他应付款情况

项目	2022 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
诸城市政泰投资有限公司	331,633,812.50	未到支付期
诸城政泰城市建设投资集团有限公司	244,785,598.54	未到支付期
诸城市政泰建设工程有限公司	135,815,000.00	未到支付期
诸城市信华资产管理有限公司	74,289,568.20	未到支付期
山东国开汇鑫投资发展集团有限公司	50,000,000.00	未到支付期
合计	836,523,979.24	—

20、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	500,790,535.76	435,490,535.76
一年内到期的长期应付款	309,894,943.39	207,493,740.90
长期借款计提的利息	4,276,550.14	3,810,374.23
合计	814,962,029.29	646,794,650.89

21、其他流动负债

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
预收款税金	3,865.00	3,865.00
合计	3,865.00	3,865.00

22、长期借款

22.1 长期借款分类

诸城舜邦投资开发有限公司
2021-2022 年度财务报表附注

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
抵押借款	20,000,000.00	64,000,000.00
保证借款	629,955,000.00	732,931,250.00
信用借款	379,999,999.67	419,999,999.73
保证+抵押借款	935,000,000.00	1,081,500,000.00
保证+质押借款	401,785,714.30	531,250,000.00
小计	2,366,740,713.97	2,829,681,249.73
减：一年内到期的长期借款	500,790,535.76	435,490,535.76
合计	1,865,950,178.21	2,394,190,713.97

22.2 长期借款明细

借款人	借款期限	借款单位	借款余额	借款类别
诸城舜邦投资开发有限公司	2016/06/14-2024/06/10	中国银行诸城支行	187,500,000.00	保证+质押借款
诸城舜邦投资开发有限公司	2021/05/21-2028/05/21	中国工商银行诸城支行	214,285,714.30	保证+质押借款
诸城舜邦投资开发有限公司	2016/10/31-2026/10/18	中国工商银行诸城支行	135,000,000.00	保证借款
诸城舜邦投资开发有限公司	2016/07/29-2026/02/25	中国工商银行诸城支行	184,375,000.00	保证借款
诸城舜邦投资开发有限公司	2020/01/03-2023/01/02	广发银行潍坊分行	5,000,000.00	抵押借款
诸城舜邦投资开发有限公司	2020/05/20-2023/05/19	广发银行潍坊分行	15,000,000.00	抵押借款
诸城舜邦投资开发有限公司	2018/12/29-2030/12/26	中国农业发展银行诸城支行	5,000,000.00	保证+抵押借款
诸城舜邦投资开发有限公司	2019/07/23-2030/12/26	中国农业发展银行诸城支行	45,000,000.00	保证+抵押借款
诸城舜邦投资开发有限公司	2019/01/30-2030/12/26	中国农业发展银行诸城支行	305,000,000.00	保证+抵押借款
诸城舜邦投资开发有限公司	2019/02/27-2030/12/26	中国农业发展银行诸城支行	200,000,000.00	保证+抵押借款
诸城舜邦投资开发有限公司	2021/01/05-2024/01/04	齐鲁银行潍坊分行	285,000,000.00	保证+抵押借款
诸城市盛园城乡建设投资有限公司	2017/01/22-2032/01/13	中国工商银行诸城支行	379,999,999.67	信用借款
诸城市盛园城乡建设投资有限公司	2017/06/14-2032/06/13	兴业银行潍坊分行	120,800,000.00	保证借款
诸城市盛园城乡建设投资有限公司	2017/05/19-2032/05/18	兴业银行潍坊分行	151,000,000.00	保证借款
诸城市盛园城乡建设投资有限公司	2021/07/09-2024/07/08	山东诸城农村商业银行	19,980,000.00	保证借款
诸城市盛园城乡建设投资有限公司	2019/07/11-2023/07/10	光大银行潍坊分行	95,000,000.00	保证+抵押借款

借款人	借款期限	借款单位	借款余额	借款类别
诸城东鲁物业管理有 限公司	2020/12/24-2025/12/23	山东诸城农村商业 银行营业部	18,800,000.00	保证借款
合计	—	—	2,366,740,713.97	—

23、应付债券

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
22 舜邦小微债	794,962,334.66	
小计	794,962,334.66	
减：一年内到期的应付债券		
合计	794,962,334.66	

24、长期应付款

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
长期应付款	1,619,228,811.22	1,626,722,552.12
专项应付款	66,818,900.00	66,818,900.00
减：一年内到期的长期应付款	309,894,943.39	207,493,740.90
合计	1,376,152,767.83	1,486,047,711.22

24.1 长期应付款分类

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
新时代信托股份有限公司	769,240,000.00	846,160,000.00
华潍融资租赁（山东）有限公司		99,000,000.00
国泰租赁有限公司	60,888,811.22	92,462,552.12
五矿国际信托有限公司	199,100,000.00	199,100,000.00
地方政府债券资金	590,000,000.00	390,000,000.00
减：一年内到期的长期应付款	309,894,943.39	207,493,740.90
合计	1,309,333,867.83	1,419,228,811.22

25、实收资本

投资者名称	2021 年 12 月 31 日		本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日	
	投资金额	比例(%)			投资金额	比例(%)
诸城政泰城市建设 投资集团有限公司	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00
合计	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00

26、资本公积

项目	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
----	------------------	------	------	------------------

诸城舜邦投资开发有限公司
2021-2022 年度财务报表附注

项目	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
其他资本公积	4,543,838,550.40		813,724,055.17	3,730,114,495.23
合计	4,543,838,550.40		813,724,055.17	3,730,114,495.23

27、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		14,538,408.92		14,538,408.92
合计		14,538,408.92		14,538,408.92

28、未分配利润

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
调整前上年末未分配利润	29,636,651.90	-56,591,480.29
调整年初未分配利润合计数		
调整后年初未分配利润	29,636,651.90	-56,591,480.29
加：本年归属于母公司股东的净利润	91,787,053.06	86,228,132.19
减：提取法定盈余公积	14,538,408.92	
对所有者的分配		
年末未分配利润	106,885,296.04	29,636,651.90

29、营业收入和营业成本

29.1 营业收入和营业成本情况

项目	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	384,845,521.69	359,270,057.95	397,176,669.57	361,830,665.60
其他业务	5,587,547.69	3,355,197.00	340,555,945.54	324,534,715.20
合计	390,433,069.38	362,625,254.95	737,732,615.11	686,365,380.80

30、税金及附加

项目	2022 年度	2021 年度
城建税	2,126,676.28	3,743,425.97
教育费附加	911,432.69	1,604,325.42
地方教育费附加	607,621.77	1,069,550.29
房产税	7,416,900.58	2,109,147.13
土地使用税	6,531,070.61	4,267,642.51
印花税	218,405.77	845,332.87
车船使用税		840.00
土地增值税	361,385.98	20,924,581.70

诸城舜邦投资开发有限公司
2021-2022 年度财务报表附注

项目	2022 年度	2021 年度
地方水利建设基金		741.19
环保税	22,182.48	25,061.69
合计	18,195,676.16	34,590,648.77

31、管理费用

项目	2022 年度	2021 年度
职工薪酬	4,728,433.69	3,526,631.87
办公费	4,734,162.34	4,230,288.73
折旧及摊销	7,918,481.68	6,547,493.02
差旅和招待费	34,378.81	56,070.24
中介服务费	5,427,495.76	2,676,485.15
其他	28,231.86	28,231.86
合计	22,871,184.14	17,065,200.87

32、财务费用

项目	2022 年度	2021 年度
利息支出	163,583,995.44	19,015,445.44
减：利息收入	38,786,236.88	2,732,777.94
金融机构手续费	6,081,115.64	917,573.94
合计	130,878,874.20	17,200,241.44

33、其他收益

项目	2022 年度	2021 年度
经营性补贴	230,052,427.26	97,265,033.99
合计	230,052,427.26	97,265,033.99

34、投资收益

项目	2022 年度	2021 年度
其他权益工具投资在持有期间的投资收益	186,544.25	273,258.18
合计	186,544.25	273,258.18

35、信用减值损失

项目	2022 年度	2021 年度
应收账款坏账损失	6,999,500.00	-4,861,829.00
其他应收款坏账损失	1,899,253.17	13,277,579.87
合计	8,898,753.17	8,415,750.87

36、营业外收入

项目	2022 年度	2021 年度	计入当期非经常性损益的金额
其他		59,164.06	
合计		59,164.06	

37、营业外支出

项目	2022 年度	2021 年度	计入当期非经常性损益的金额
罚款、滞纳金	988,063.26	55,379.34	988,063.26
其他		136,901.09	
合计	988,063.26	192,280.43	988,063.26

38、所得税费用

项目	2022 年度	2021 年度
当期所得税费用		
递延所得税费用	2,224,688.29	2,103,937.71
合计	2,224,688.29	2,103,937.71

39、现金流量表项目

39.1 收到其他与经营活动有关的现金

项目	2022 年度	2021 年度
政府补助、利息收入等	268,838,664.14	99,997,811.93
单位往来	335,757,083.17	1,291,003,971.28
合计	604,595,747.31	1,391,001,783.21

39.2 支付其他与经营活动有关的现金

项目	2022 年度	2021 年度
销售费用、管理费用、营业外支出等	11,212,332.03	7,183,356.41
单位往来款项	718,069,370.41	472,282,275.48
合计	729,281,702.44	479,465,631.89

40、现金流量表补充资料

40.1 现金流量表补充资料

补充资料	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		

诸城舜邦投资开发有限公司
2021-2022 年度财务报表附注

补充资料	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
净利润	91,787,053.06	86,228,132.19
加：资产减值准备		
信用减值损失	-8,898,753.17	-8,415,750.87
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	27,757,868.66	30,363,459.36
使用权资产折旧		
无形资产摊销	7,541.20	7,541.20
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）	163,583,995.44	19,015,445.44
投资损失（收益以“-”号填列）	-186,544.25	-273,258.18
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	2,224,688.29	2,103,937.71
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）	131,007,363.98	-1,101,507,853.61
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-79,145,988.22	1,631,712,473.70
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-374,163,424.82	-350,719,509.43
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-46,026,199.83	308,514,617.51
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	63,112,267.83	290,066,669.99
减：现金的年初余额	290,066,669.99	63,729,037.85
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-226,954,402.16	226,337,632.14

40.2 现金及现金等价物的构成

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一、现金	63,112,267.83	290,066,669.99
其中：库存现金	5,597.86	5,446.84

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
可随时用于支付的银行存款	63,106,669.97	290,061,223.15
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、年末现金及现金等价物余额	63,112,267.83	290,066,669.99

41、所有权或使用权受到限制的资产

项目	账面价值	受限原因
货币资金	301,035,917.55	保证金
其他流动资产	40,000,000.00	定期存款
其他非流动资产	100,000,000.00	定期存款
鲁（2021）诸城市不动产权第 0015280 号	279,891,701.10	借款抵押
鲁（2020）诸城市不动产权第 0004225 号	248,786,928.00	借款抵押
诸国用（2015）第 06004 号、诸国用（2015）第 06005 号、诸国用（2015）第 06006 号、诸国用（2015）第 06007 号、诸国用（2015）第 06008 号	20,615,467.88	借款抵押
固定资产-威尔浦厂房	51,057,504.98	借款抵押
鲁（2020）诸城市不动产权第 0004216 号	283,490,064.00	借款抵押
鲁（2021）诸城市不动产权第 0017690 号	274,643,304.60	借款抵押
东方逸品房产	17,588,081.90	借款抵押
密州嘉苑房产	1,518,445.43	借款抵押
合计	1,618,627,415.44	—

七、合并范围的变更

报告期 2021-2022 年度内本公司合并范围未发生变更。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

1.1 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	营业范围	持股比例 (%)	取得方式
-------	-------	------	-------------	------

子公司名称	主要经营地	营业范围	持股比例 (%)	取得方式
诸城东鲁物业管理有限公司	潍坊 诸城	物业管理服务；楼房清洗；园林绿化工程施工；房屋及配套设施维修服务；房屋中介服务；集中供热服务；消防设施维护；电梯维护保养；家政服务；市政设施管理；停车场管理服务；餐饮管理；职业中介服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100.00	投资设立
诸城市盛园城乡建设投资有限公司	潍坊 诸城	企业自有资金对城乡统筹发展基础设施建设工程项目的投资及管理，企业自有资金对农房改造建设工程项目的投资；土地整治储备及存量建设用地开发利用；农村土地资源、水资源及森林资源开发利用；水果种植、林木育种和育苗及销售。（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）	100.00	划转取得

2、重要非全资子公司

本公司无重要的非全资子公司。

九、关联方及关联交易

1、本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见本附注“八、1.1 企业集团的构成”。

2、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
诸城市政泰建设工程有限公司	同受诸城政泰城市建设投资集团有限公司控制
诸城市政泰投资有限公司	同受诸城政泰城市建设投资集团有限公司控制
诸城市政泰农业发展有限公司	同受诸城政泰城市建设投资集团有限公司控制
诸城安厦建设投资有限公司	同受诸城政泰城市建设投资集团有限公司控制
连云港政源旅游开发有限公司	同受诸城政泰城市建设投资集团有限公司控制
诸城市政泰土地开发整理有限公司	同受诸城政泰城市建设投资集团有限公司控制

3、关联方应收应付款项

科目名称	单位名称	金额
------	------	----

诸城舜邦投资开发有限公司
2021-2022 年度财务报表附注

科目名称	单位名称	金额
其他应收款	诸城市政泰农业发展有限公司	500,801,490.00
其他应收款	诸城安厦建设投资有限公司	77,499,603.54
其他应收款	诸城市政泰土地开发整理有限公司	472,855,687.00
其他应付款	诸城政泰城市建设投资集团有限公司	244,785,598.54
其他应付款	诸城市政泰建设工程有限公司	135,815,000.00
其他应付款	诸城市政泰投资有限公司	331,633,812.50

十、承诺及或有事项

本公司对外明细如下：

单位：人民币（万元）

担保单位	借款单位	借款日	到期日	担保余额
诸城舜邦投资开发有限公司	山东佳士博粮油食品有限公司	2022-3-31	2023-3-29	950.00
诸城舜邦投资开发有限公司	诸城金鸡饲料有限公司	2022-12-22	2023-12-20	10,000.00
诸城舜邦投资开发有限公司	诸城市财金资产经营管理有限公司	2022-4-29	2023-4-29	9,000.00
诸城舜邦投资开发有限公司	诸城市景盛建设有限公司	2022-5-10	2023-5-10	9,500.00
诸城舜邦投资开发有限公司	诸城市龙城建设投资集团有限公司	2022-12-22	2023-12-19	19,000.00
诸城舜邦投资开发有限公司	诸城市润泽农业科技有限公司	2020-1-20	2026-11-19	12,775.00
诸城舜邦投资开发有限公司	诸城市政泰热力有限公司	2022-3-31	2023-3-31	1,000.00
诸城舜邦投资开发有限公司	诸城市政泰热力有限公司	2022-12-27	2032-11-30	11,800.00
诸城舜邦投资开发有限公司	诸城市政泰热力有限公司	2022-1-30	2029-1-24	21,000.00
诸城舜邦投资开发有限公司	诸城市政源水务有限公司	2020-4-14	2027-2-13	9,950.00
诸城舜邦投资开发有限公司	诸城市政源舜丰污水处理有限公司	2022-4-19	2025-4-6	950.00
诸城舜邦投资开发有限公司	个人住房商业贷款	——	——	1,081.19

十一、资产负债表日后事项

截至财务报告对外报出日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

截至资产负债表日，本公司无需对外披露的其他重要事项。

十三、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

1.1 按账龄披露

种类	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1 年以内	323,409,597.99	320,555,518.40
1 至 2 年	300,214,919.93	197,761,414.38
5 年以上	9,723,658.01	16,723,658.01
小计	633,348,175.93	535,040,590.79
减：坏账准备	9,724,158.01	16,723,658.01
合计	623,624,017.92	518,316,932.78

1.2 按坏账计提方法分类披露

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	比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	633,348,175.93	100.00	9,724,158.01	1.54	623,624,017.92
其中：1 账龄组合	10,223,658.01	1.61	9,724,158.01	95.11	499,500.00
2 无风险组合	623,124,517.92	98.39			623,124,517.92
合计	633,348,175.93	100.00	9,724,158.01	1.54	623,624,017.92

(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	比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备的应收账款	535,040,590.79	100.00	16,723,658.01	3.13	518,316,932.78
其中：1 账龄组合	16,723,658.01	3.13	16,723,658.01	100.00	
2 无风险组合	518,316,932.78	96.87			518,316,932.78
合计	535,040,590.79	100.00	16,723,658.01	3.13	518,316,932.78

① 组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	2022 年 12 月 31 日		
	金额	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	500,000.00	500.00	0.10
5 年以上	9,723,658.01	9,723,658.01	100.00
合计	10,223,658.01	9,724,158.01	—

(续)

账龄	2021 年 12 月 31 日		
	金额	坏账准备	预期信用损失率(%)
5 年以上	16,723,658.01	16,723,658.01	100.00
合计	16,723,658.01	16,723,658.01	—

② 组合中，无风险组合的应收账款

项目	2022 年 12 月 31 日		
	金额	坏账准备	预期信用损失率(%)
政府单位	623,124,517.92		
合计	623,124,517.92		

(续)

项目	2021 年 12 月 31 日		
	金额	坏账准备	预期信用损失率(%)
政府单位	518,316,932.78		
合计	518,316,932.78		

1.3 按欠款方归集的年末余额较大的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	款项性质	2022 年 12 月 31 日	账龄	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
诸城市财政局	非关联方	代建工程款	623,124,517.92	1 年以内、1-2 年	98.39	
朱建伟	非关联方	房款	9,723,658.01	5 年以上	1.54	9,723,658.01
合计	—	—	632,848,175.93	—	99.93	9,723,658.01

2、其他应收款

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
其他应收款	1,598,212,958.13	1,704,523,887.93
合计	1,598,212,958.13	1,704,523,887.93

2.1 按账龄披露

账龄	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1 年以内	1,414,250,683.96	1,501,276,644.81
1 至 2 年	28,413,409.30	87,615,216.10
2 至 3 年	87,615,216.10	134,942,711.68
3 至 4 年	84,704,655.86	878,264.18
4 至 5 年	393,204.98	3,007,376.71
5 年以上	4,398,394.24	1,720,062.51

诸城舜邦投资开发有限公司
2021-2022 年度财务报表附注

账龄	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
小计	1,619,775,564.44	1,729,440,275.99
减：坏账准备	21,562,606.31	24,916,388.06
合计	1,598,212,958.13	1,704,523,887.93

2.2 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 12 月 31 日余额	24,916,388.06			24,916,388.06
2021 年 1 月 1 日余额在本期重新评估后	24,916,388.06			24,916,388.06
本期转回	3,353,781.75			3,353,781.75
2022 年 12 月 31 日余额	21,562,606.31			21,562,606.31

2.3 坏账准备变动情况

类别	2021 年 12 月 31 日	本期变动金额				2022 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款 坏账准备	24,916,388.06		3,353,781.75			21,562,606.31
合计	24,916,388.06		3,353,781.75			21,562,606.31

2.4 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	与本公司关系	款项性质	2022 年 12 月 31 日	账龄	占其他应收款合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
诸城市政泰农业发展有限公司	关联方	往来款	500,631,490.00	1 年以内	30.91	
诸城市裕信农业发展有限公司	非关联方	往来款	122,880,000.00	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年	7.59	3,831,260.00
诸城市政泰土地开发整理有限公司	关联方	往来款	118,182,687.00	1 年以内	7.30	
诸城市景盛建设有限公司	非关联方	往来款	116,980,000.00	1 年以内	7.22	69,460.00
诸城安厦建设投资有限公司	关联方	往来款	77,499,603.54	1 年以内, 1-2 年	4.78	
合计	—	—	936,173,780.54	—	57.80	3,900,720.00

3、长期股权投资

诸城舜邦投资开发有限公司
2021-2022 年度财务报表附注

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	305,000,000.00		305,000,000.00	305,000,000.00		305,000,000.00
对联营、合营企业投资						
合计	305,000,000.00		305,000,000.00	305,000,000.00		305,000,000.00

3.1 对子公司投资

被投资单位	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日	本期计提减值准备	减值准备年末余额
诸城市盛园城乡建设投资有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
诸城东鲁物业管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
合计	305,000,000.00			305,000,000.00		

4、营业收入和营业成本

项目	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	301,538,534.02	282,515,586.53	313,321,127.72	284,088,911.66
其他业务	5,587,547.69	3,355,197.00	340,555,945.54	324,534,715.20
合计	307,126,081.71	285,870,783.53	653,877,073.26	608,623,626.86

（此页无正文，为诸城舜邦投资开发有限公司 2021-2022 年度财务报表附注签章页）



诸城舜邦投资开发有限公司

2023 年 04 月 26 日



营业执照

(副本)(4-1)

统一社会信用代码
91110101MAC1Y01N85



名称 北京中多信会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙
经营范围 代理记账; 注册会计业务; 代理记账; (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或备案为准) 一般项目: 税务服务; 税务咨询; 企业管理咨询; 工程造价咨询业务; 资产评估; 企业估值; 工程造价咨询; 工程管理服务; 除依法须批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动) (不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

出资额 5000万元
成立日期 2020年12月10日
主要经营场所 北京市东城区建国门内大街18号办三916单元



登记机关

2023 年 02 月 09 日



会计师事务所 执业证书

名称：北京中空国成会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：郑鲁光

主任会计师：

经营场所：北京市东城区建国门内大街18号办三916单元



组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11010375

批准执业文号：京财会许可[2021]0132号

批准执业日期：2021年01月25日

证书序号：0017308

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：



二〇二一年九月二十日

中华人民共和国财政部制



姓名 郑鲁光
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1973/11/01
Date of birth
工作单位 东营德正有限责任会计师事务所
Working unit
身份证号码 370523731101003
Identity card No.



年度检验登记
Annual Registration



2008 3 30

证书编号: 371100030013
No. of Certificate

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

发证日期: 2002年 08月 20日
Date of Issuance /y /m /d



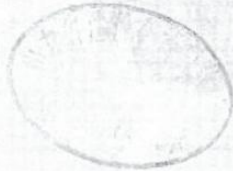
3 年 03 月 3 日
/y /m /d

2009年度任职资格检查合格

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.



2009 年 03 月 31 日
/y /m /d

2010 年度任职资格检查合格

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.



2009 年 3 月 31 日
/y /m /d

2011 年度任职资格检查合格

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.



2006 年 3 月 31 日
/y /m /d

8

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.



姓名：郑鲁光
证书编号：371100030013

2007 年 3 月 31 日
/y /m /d

2012 年度任职资格检查合格

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

东营德正会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/m /d
同意调入
Agree the holder to be transferred to

东营盛世会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2006 年 7 月 17 日
/y /m /d

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

东营盛世会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/m /d
同意调入
Agree the holder to be transferred to

东营德正会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2007 年 11 月 2 日
/y /m /d

11

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

东营德正会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2011 年 9 月 5 日
/y /m /d
同意调入
Agree the holder to be transferred to

山东天昊会计师事务所
CPAs

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

12

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时应向委托方出示本证书。
- 二、本证书由持有人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行业务时，应将证书交还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall certificate when necessary.
2. This certificate shall be ex holder, no transfer or alteration.
3. The CPA shall return the certi Institute of CPAs when the statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



2012.6.15



姓名: 吴其江
 Full name: 吴其江
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1964-11-25
 Date of birth: 1964-11-25
 工作单位: 中审华会计师事务所(特殊普通合伙)东营分所
 Working unit: 中审华会计师事务所(特殊普通合伙)东营分所
 身份证号码: 30102196111250535
 Identity card No: 30102196111250535



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:
 No. of Certificate 110001670401

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

发证日期:
 Date of Issuance 2020 年 12 月 28 日

年 月 日
 Year Month Day

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

中兴华(东营分所)

事务所
CPAs

注册会计师
转所专用章

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out institute of CPAs

2021 年 11 月 8 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京中名国际(东营分所)

事务所
CPAs

转所专用章

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in institute of CPAs

2021 年 11 月 8 日

36

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

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out institute of CPAs

年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in institute of CPAs

年 月 日



北京中名国际会计师事务所(东营分所)