

南昌市建设投资集团有限公司
前期会计差错更正专项说明的审核报告

大华核字[2023]0014540号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具。
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编码: 京23K4471COM



南昌市建设投资集团有限公司
前期会计差错更正专项说明的审核报告
(截止 2022 年 12 月 31 日)

	目 录	页 次
一.	前期会计差错更正专项说明的审核报告	1-2
二.	南昌市建设投资集团有限公司前期会计差错 更正专项说明	1-5



前期会计差错更正专项说明的 审核报告

大华核字[2023]0014540号

南昌市建设投资集团有限公司：

我们接受委托，审核了后附的南昌市建设投资集团有限公司（以下简称“南昌建投集团”）编制的《前期会计差错更正专项说明》。

一. 管理层的责任

根据《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，南昌建投集团责任包括：（1）识别前期会计差错，对已识别的前期会计差错进行适当的更正处理，确保更正后的会计处理符合企业会计准则的相关规定，并在财务报表中恰当地列报和披露相关信息；（2）真实、准确地编制并披露《前期会计差错更正专项说明》。

二. 注册会计师的责任

我们的责任是在实施鉴证工作的基础上对南昌建投集团管理层编制的《前期会计差错更正专项说明》发表鉴证结论。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行鉴证工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守执业道德守则，计划和实施鉴证工作，以对《前期会计差错更正专项说明》是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程



中，我们实施了检查有关会计资料与文件、检查会计记录以及重新计算等我们认为必要的程序。我们相信，我们的鉴证工作为提出鉴证结论提供了合理的基础。

三. 鉴证结论

我们认为，南昌建投集团编制的《前期会计差错更正专项说明》已按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定编制，如实反映了南昌建投集团前期会计差错的更正情况。

四. 对使用者和使用目的的限定

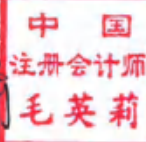
本专项审核报告仅供南昌建投集团前期会计差错更正事项相关的信息使用，未经本所同意，不得用作其他目的。由于使用不当所造成的后果，与执行本业务的注册会计师和会计师事务所无关。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：

毛英莉

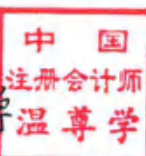


(项目合伙人)

毛英莉

中国注册会计师：

温尊学



温尊学

二〇二三年八月十一日



南昌市建设投资集团有限公司 前期会计差错更正专项说明

南昌市建设投资集团有限公司（以下简称“本公司”）经自查，在编制 2022 年度财务报表时，根据南昌市人民政府办公室下发的洪府办【2022】497 号和【2022】673 号文件，将南昌三建建设集团有限公司及下属子公司 100%股权和南昌市城市规划设计研究总院集团有限公司及下属子公司 100%股权无偿划转至本公司，本公司按照非同一控制下企业合并自 2021 年 12 月 31 日纳入本公司合并范围导致 2021 年和 2022 年的会计处理存在差错，根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，本公司现将前期会计差错更正事项说明如下：

一、前期会计差错更正的原因

公司在编制 2022 年度财务报表时，基于当时的情况未能充分考虑南昌三建建设集团有限公司及下属子公司 100%股权和南昌市城市规划设计研究总院集团有限公司及下属子公司 100%股权无偿划转至本公司的相关情况，将其视为非同一控制下的企业合并，从而使 2021、2022 年母公司长期股权投资、资本公积和 2021、2022 年相关合并财务报表数据不准确。经仔细研究，上述股权划转应视为同一控制下的企业合并，该事项影响公司 2021 年度和 2022 年度财务报表。

二、前期会计差错更正事项对财务报表的财务状况和经营成果的影响

本公司对上述前期会计差错采用追溯重述法进行更正，相应对 2021 年度、2022 年度财务报表进行了追溯调整，追溯调整对财务报表相关科目的影响具体如下（单位：元）：



1、对 2021 年度母公司资产负债表项目及金额具体影响

受影响的报表项目名称	更正前金额	更正金额	更正后金额
非流动资产：			
长期股权投资	14,727,513,353.34	-307,318,491.15	14,420,194,862.19
非流动资产合计	78,740,316,067.10	-307,318,491.15	78,432,997,575.95
资产总计	130,558,793,359.76	-307,318,491.15	130,251,474,868.61
所有者权益：			
资本公积	29,675,145,924.07	-307,318,491.15	29,367,827,432.92
所有者权益合计	40,543,772,534.12	-307,318,491.15	40,236,454,042.97
负债和所有者权益总计	130,558,793,359.76	-307,318,491.15	130,251,474,868.61

2、对 2022 年度母公司资产负债表项目及金额具体影响

受影响的报表项目名称	更正前金额	更正金额	更正后金额
非流动资产：			
长期股权投资	14,525,996,136.81	-307,318,491.15	14,218,677,645.66
非流动资产合计	81,231,499,301.95	-307,318,491.15	80,924,180,810.80
资产总计	132,120,603,573.67	-307,318,491.15	131,813,285,082.52
所有者权益：			
资本公积	29,404,861,647.69	-307,318,491.15	29,097,543,156.54
所有者权益合计	39,465,370,174.38	-307,318,491.15	39,158,051,683.23
负债和所有者权益总计	132,120,603,573.67	-307,318,491.15	131,813,285,082.52

上述事项对母公司 2021、2022 年度利润表和现金流量表无影响。

3、对 2021 年度合并资产负债表项目及金额具体影响

受影响的报表项目名称	更正前金额	更正金额	更正后金额
所有者权益：			
资本公积	28,574,924,894.86	-105,489,222.04	28,469,435,672.82
其他综合收益	600,774,458.79	123,335.90	600,897,794.69
未分配利润	3,368,393,416.67	105,365,886.14	3,473,759,302.81

4、对 2021 年度合并利润表项目及金额具体影响

受影响的报表项目名称	更正前金额	更正金额	更正后金额
一、营业收入	1,617,778,835.90	3,972,828,769.25	5,590,607,605.15
减：营业成本	934,990,774.06	3,812,163,553.41	4,747,154,327.47
税金及附加	28,635,084.36	10,367,060.31	39,002,144.67
销售费用	2,438,892.05	-	2,438,892.05
管理费用	207,951,529.66	93,305,828.51	301,257,358.17



南昌市建设投资集团有限公司
前期会计差错更正专项说明

受影响的报表项目名称	更正前金额	更正金额	更正后金额
研发费用	1,356,761.56	13,347,140.10	14,703,901.66
财务费用	77,949,492.42	7,836,220.92	85,785,713.34
加：其他收益	968,942.74	2,373,246.82	3,342,189.56
投资收益（损失以“-”号填列）	-14,133,761.86	31,058,886.09	16,925,124.23
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	27,351,485.59	589,403.55	27,940,889.14
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-143,534.15	26,200,422.91	26,056,888.76
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	14,857,537.13	14,857,537.13
资产处置收益（损失以“-”号填列）	43,493.75	166,643.13	210,136.88
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	378,542,927.86	111,055,105.63	489,598,033.49
加：营业外收入	3,011,632.44	2,309,944.58	5,321,577.02
减：营业外支出	4,006,573.07	964,639.86	4,971,212.93
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	377,547,987.23	112,400,410.35	489,948,397.58
减：所得税费用	80,561,994.24	35,098,831.92	115,660,826.16
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	296,985,992.99	77,301,578.43	374,287,571.42
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	296,985,992.99	77,301,578.43	374,287,571.42
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	304,045,067.66	77,302,431.75	381,347,499.41
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-7,059,074.67	-853.32	-7,059,927.99
五、其他综合收益的税后净额	-	43,261.57	43,261.57
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	43,261.57	43,261.57
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	43,261.57	43,261.57
7 外币财务报表折算差额	-	43,261.57	43,261.57
六、综合收益总额	296,985,992.99	77,344,840.00	374,330,832.99
归属于母公司所有者的综合收益总额	304,045,067.66	77,345,693.32	381,390,760.98
归属于少数股东的综合收益总额	-7,059,074.67	-853.32	-7,059,927.99

5、对 2021 年度合并现金流量表项目及金额具体影响

受影响的报表项目名称	更正前金额	更正金额	更正后金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	2,242,186,946.12	3,393,658,171.91	5,635,845,118.03
收到的税费返还	4,460,387.48	-	4,460,387.48
收到其他与经营活动有关的现金	1,113,721,714.35	61,640,668.38	1,175,362,382.73
经营活动现金流入小计	3,360,369,047.95	3,455,298,840.29	6,815,667,888.24
购买商品、接受劳务支付的现金	5,529,901,186.68	2,780,409,896.17	8,310,311,082.85
支付给职工以及为职工支付的现金	241,041,240.72	256,739,710.65	497,780,951.37
支付的各项税费	263,282,620.59	138,283,548.93	401,566,169.52
支付其他与经营活动有关的现金	43,674,110.38	366,966,279.38	410,640,389.76
经营活动现金流出小计	6,077,899,158.37	3,542,399,435.13	9,620,298,593.50



南昌市建设投资集团有限公司
前期会计差错更正专项说明

受影响的报表项目名称	更正前金额	更正金额	更正后金额
经营活动产生的现金流量净额	-2,717,530,110.42	-87,100,594.84	-2,804,630,705.26
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-
收回投资所收到的现金	-	288,171,991.79	288,171,991.79
取得投资收益收到的现金	11,685,816.01	12,522,784.60	24,208,600.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	74,339.12	224,735.01	299,074.13
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	69,236,887.30	-	69,236,887.30
投资活动现金流入小计	80,997,042.43	300,919,511.40	381,916,553.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	25,289,921.18	7,327,626.67	32,617,547.85
投资支付的现金	5,850,000.00	410,230,000.00	416,080,000.00
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	66,129,019.21	10,648.73	66,139,667.94
投资活动现金流出小计	97,268,940.39	417,568,275.40	514,837,215.79
投资活动产生的现金流量净额	-16,271,897.96	-116,648,764.00	-132,920,661.96
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-
吸收投资收到的现金	7,925,600,000.00	219,134,600.00	8,144,734,600.00
取得借款收到的现金	18,607,738,019.17	698,422,052.00	19,306,160,071.17
收到其他与筹资活动有关的现金	4,080,868,170.79	50,849.46	4,080,919,020.25
筹资活动现金流入小计	30,614,206,189.96	917,607,501.46	31,531,813,691.42
偿还债务支付的现金	11,079,357,600.00	216,520,000.00	11,295,877,600.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,710,871,757.93	20,985,725.13	1,731,857,483.06
支付其他与筹资活动有关的现金	12,448,900,493.53	-	12,448,900,493.53
筹资活动现金流出小计	25,239,129,851.46	237,505,725.13	25,476,635,576.59
筹资活动产生的现金流量净额	5,375,076,338.50	680,101,776.33	6,055,178,114.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-31,412.36	-31,412.36
五、现金及现金等价物净增加额	2,641,274,330.12	476,321,005.13	3,117,595,335.25
加：期初现金及现金等价物余额	6,249,297,744.22	-1,792,926,273.91	4,456,371,470.31
六、期末现金及现金等价物余额	8,890,572,074.34	-1,316,605,268.78	7,573,966,805.56

6、对 2022 年度合并资产负债表项目及金额具体影响

受影响的报表项目名称	更正前金额	更正金额	更正后金额
所有者权益：			
资本公积	28,312,561,869.58	-105,489,222.04	28,207,072,647.54
其他综合收益	584,564,421.93	123,335.90	584,687,757.83
未分配利润	3,595,347,578.63	105,365,886.14	3,700,713,464.77

7、对 2022 年度合并现金流量表项目及金额具体影响



南昌市建设投资集团有限公司
前期会计差错更正专项说明

受影响的报表项目名称	更正前金额	更正金额	更正后金额
加：期初现金及现金等价物余额	8,890,572,074.34	-1,316,605,268.78	7,573,966,805.56
六、期末现金及现金等价物余额	7,204,259,846.66	-1,316,605,268.78	5,887,654,577.88

前期会计差错更正事项对 2022 年度合并利润表无影响。

南昌市建设投资集团有限公司

(盖章)

二〇二三年八月十一日





营业执照

(副本) (7-1)

统一社会信用代码
91110108590676050Q



名称 德隆会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙
经营范围 审计、验资、资产评估、税务咨询、代理记账、企业管理咨询、法律、法规规定的其他经营活动(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)

出资额 2880万元
成立日期 2012年02月09日
主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

登记机关

2023年01月09日



此件仅用于业务报告专用，复印无效。

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

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



国家市场监督管理总局监制

证书序号 0000093

说明

1. 《会计师事务所执业证书》须经持证有人经财政部门依法审批，准予执行注册注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变更的，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
二〇一七年七月七日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名 大华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙

主任会计师

经营场所：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010148

批准执业文号：京财金许可

批准执业日期：2011年11月08日

此件仅用于业务报
号专用，复印无效。



1-04M

姓名 毛英莉

Full name 毛英莉

性别 女

Sex 女

出生日期 1971年04月25日

Date of birth 1971年04月25日

工作单位 江西财经大学 特殊普

Working unit 江西财经大学 特殊普

身份证号 360100197104254418

Identity card no. 360100197104254418



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书检验合格

This certificate is valid for another year after this renewal



证书编号: 360100010013
No of Certificate: 360100010013

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

发证日期: 2013年06月18日换证
Date of issuance: 2013年06月18日换证



注册号: 110101480816

姓名: 马新
Full name: Ma Xin

性别: 男
Sex: Male

出生日期: 1987-03-18
Date of birth: 1987-03-18

工作单位: 江西分所
Working Unit: Jiangxi Branch

身份证号码: 360102198703181101
Identity Card No.: 360102198703181101



年度检查登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期一年，到期可续一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 110101480816
No. of Certificate

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

发证日期: 2020 年 11 月 04 日
Date of Issuance: 2020 年 11 月 04 日



合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：南昌市建设投资集团有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注八	期末余额	期初余额	上期期末余额
流动资产：				
货币资金	注释1	6,083,939,546.10	7,681,685,079.37	7,681,685,079.37
交易性金融资产	注释2	10,000.00	20,000.00	20,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-	-
衍生金融资产		-	-	-
应收票据	注释3	11,776,000.00	21,898,100.31	21,898,100.31
应收账款	注释4	1,054,928,914.06	1,178,857,971.62	1,178,857,971.62
应收款项融资		-	-	-
预付款项	注释5	1,883,276,900.24	252,152,158.02	252,152,158.02
其他应收款	注释6	2,707,787,966.90	2,643,194,601.41	2,643,194,601.41
存货	注释7	44,022,543,662.89	41,797,439,739.36	41,797,439,739.36
合同资产	注释8	1,781,383,393.12	972,071,710.23	972,071,710.23
持有待售资产		-	-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	-
其他流动资产	注释9	598,248,184.77	474,772,674.19	474,772,674.19
流动资产合计		58,143,894,568.08	55,022,092,034.51	55,022,092,034.51
非流动资产：				
债权投资	注释10	532,814,706.84	579,454,706.84	579,454,706.84
其他债权投资		-	-	-
长期应收款		-	-	-
长期股权投资	注释11	581,078,156.27	580,453,536.27	580,453,536.27
其他权益工具投资	注释12	354,589,648.94	354,589,648.94	354,589,648.94
其他非流动金融资产	注释13	27,330,345.60	71,217,823.31	71,217,823.31
投资性房地产	注释14	13,000,057,319.03	13,070,171,035.54	13,070,171,035.54
固定资产	注释15	1,354,450,500.16	1,385,137,854.04	1,385,137,854.04
在建工程	注释16	27,065,873.50	81,267,442.13	81,267,442.13
生产性生物资产		-	-	-
油气资产		-	-	-
使用权资产	注释17	1,736,081.32	-	-
无形资产	注释18	47,024,189.84	42,276,098.63	42,276,098.63
开发支出	注释19	2,207,547.18	2,207,547.18	2,207,547.18
商誉		-	-	-
长期待摊费用	注释20	6,693,442.95	10,189,987.44	10,189,987.44
递延所得税资产	注释21	61,995,042.75	56,445,069.11	56,445,069.11
其他非流动资产	注释22	64,742,014,198.17	62,125,719,815.13	62,125,719,815.13
非流动资产合计		80,739,057,052.55	78,359,130,564.56	78,359,130,564.56
资产总计		138,882,951,620.63	133,381,222,599.07	133,381,222,599.07

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并资产负债表（续）

2022年12月31日

编制单位：南昌市建设投资集团有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注八	期末余额	期初余额	上期期末余额
流动负债：				
短期借款	注释23	6,716,268,524.26	4,472,189,116.83	4,472,189,116.83
交易性金融负债		-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-	-
衍生金融负债		-	-	-
应付票据	注释24	100,000,000.00	401,013,000.00	401,013,000.00
应付账款	注释25	3,789,889,838.04	3,881,916,066.26	3,881,916,066.26
预收款项	注释26	1,239,435.53	1,393,854.71	1,393,854.71
合同负债	注释27	113,262,296.23	359,545,994.03	359,545,994.03
应付职工薪酬	注释28	98,629,386.98	143,086,256.08	143,086,256.08
应交税费	注释29	180,437,525.71	202,511,217.04	202,511,217.04
其他应付款	注释30	3,104,405,190.28	2,115,103,331.90	2,115,103,331.90
持有待售负债		-	-	-
一年内到期的非流动负债	注释31	6,436,738,649.12	4,592,093,454.70	4,592,093,454.70
其他流动负债	注释32	131,774,331.82	19,631,323.65	19,631,323.65
流动负债合计		20,672,645,177.97	16,188,483,615.20	16,188,483,615.20
非流动负债：				
长期借款	注释33	61,988,656,319.25	60,714,030,000.00	60,714,030,000.00
应付债券	注释34	4,630,246,710.91	5,887,907,982.28	5,887,907,982.28
租赁负债		-	-	-
长期应付款	注释35	10,255,982,490.45	8,391,898,237.28	8,391,898,237.28
长期应付职工薪酬		-	-	-
预计负债		-	-	-
递延收益	注释36	2,365,842.97	1,632,000.00	1,632,000.00
递延所得税负债	注释21	312,547,933.81	306,216,741.16	306,216,741.16
其他非流动负债	注释37	2,330.49	2,844,753.08	2,844,753.08
非流动负债合计		77,189,801,627.88	75,304,529,713.80	75,304,529,713.80
负债合计		97,862,446,805.85	91,493,013,329.00	91,493,013,329.00
所有者权益：				
实收资本	注释38	1,885,000,000.00	1,885,000,000.00	1,885,000,000.00
其他权益工具	注释39	6,300,000,000.00	7,100,000,000.00	7,100,000,000.00
其中：永续债	注释39	6,300,000,000.00	7,100,000,000.00	7,100,000,000.00
资本公积	注释41	28,207,072,647.54	28,469,435,672.82	28,469,435,672.82
减：库存股		-	-	-
其他综合收益	注释40	584,687,757.83	600,897,794.69	600,897,794.69
专项储备	注释42	-	1,378,262.28	1,378,262.28
盈余公积	注释43	157,261,614.75	155,190,963.09	155,190,963.09
未分配利润	注释44	3,700,713,464.77	3,473,759,302.81	3,473,759,302.81
归属于母公司所有者权益合计		40,834,735,484.89	41,685,661,995.69	41,685,661,995.69
少数所有者权益		185,769,329.89	202,547,274.38	202,547,274.38
所有者权益合计		41,020,504,814.78	41,888,209,270.07	41,888,209,270.07
负债和所有者权益总计		138,882,951,620.63	133,381,222,599.07	133,381,222,599.07

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并利润表

2022年度

编制单位：南昌市建设投资集团有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注八	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释45	3,753,898,588.51	5,590,607,605.15
减：营业成本	注释45	2,939,406,803.32	4,747,154,327.47
税金及附加	注释46	34,150,118.88	39,002,144.67
销售费用	注释47	2,718,766.16	2,438,892.05
管理费用	注释48	287,714,705.28	301,257,358.17
研发费用	注释49	10,856,682.82	14,703,901.66
财务费用	注释50	88,777,941.71	85,785,713.34
其中：利息费用	注释50	112,867,291.47	115,324,083.14
利息收入	注释50	24,547,851.73	31,104,938.60
加：其他收益	注释51	5,507,542.42	3,342,189.56
投资收益（损失以“-”号填列）	注释52	-239,627.25	16,925,124.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		3,685,947.76	-1,001,611.16
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）	注释53	3,130,490.61	27,940,889.14
信用减值损失（损失以“-”号填列）	注释54	-33,462,330.90	26,056,888.76
资产减值损失（损失以“-”号填列）	注释55	-2,435,240.78	14,857,537.13
资产处置收益（损失以“-”号填列）	注释56	-35,467.62	210,136.88
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		362,738,936.82	489,598,033.49
加：营业外收入	注释57	852,939.75	5,321,577.02
减：营业外支出	注释58	6,710,241.70	4,971,212.93
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		356,881,634.87	489,948,397.58
减：所得税费用	注释59	101,901,645.18	115,660,826.16
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		254,979,989.69	374,287,571.42
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类			
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		254,979,989.69	374,287,571.42
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
（二）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		257,849,413.62	381,347,499.41
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-2,869,423.93	-7,059,927.99
五、其他综合收益的税后净额		-16,253,298.43	43,261.57
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-16,253,298.43	43,261.57
（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净变动额		-	-
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		-16,253,298.43	43,261.57
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 其他权益工具公允价值变动损益		-	-
4 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
5 其他债权投资信用减值准备		-	-
6 现金流量套期储备		-	-
7 外币财务报表折算差额		-16,253,298.43	43,261.57
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		238,726,691.26	374,330,832.99
归属于母公司所有者的综合收益总额		241,596,115.19	381,390,760.98
归属于少数股东的综合收益总额		-2,869,423.93	-7,059,927.99

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并现金流量表

2022年度

编制单位：南昌市建设投资集团有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注八	本期金额	上期金额
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		3,607,357,483.63	5,635,845,118.03
收到的税费返还		65,209,745.64	4,460,387.48
收到其他与经营活动有关的现金	注释60	4,489,591,184.07	1,175,362,382.73
经营活动现金流入小计		8,162,158,413.34	6,815,667,888.24
购买商品、接受劳务支付的现金		8,965,081,019.93	8,310,311,082.85
支付给职工以及为职工支付的现金		463,200,052.66	497,780,951.37
支付的各项税费		254,299,476.84	401,566,169.52
支付其他与经营活动有关的现金	注释60	54,327,872.20	410,640,389.76
经营活动现金流出小计		9,736,908,421.63	9,620,298,593.50
经营活动产生的现金流量净额		-1,574,750,008.29	-2,804,630,705.26
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		8,082,291.15	288,171,991.79
取得投资收益收到的现金		12,576,787.21	24,208,600.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		32,677.88	299,074.13
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	注释60	122,200,964.80	69,236,887.30
投资活动现金流入小计		142,892,721.04	381,916,553.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		29,024,336.04	32,617,547.85
投资支付的现金		10,300,000.00	416,080,000.00
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	注释60	24,915,000.00	66,139,667.94
投资活动现金流出小计		64,239,336.04	514,837,215.79
投资活动产生的现金流量净额		78,653,385.00	-132,920,661.96
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,204,000,000.00	8,144,734,600.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		54,000,000.00	11,000,000.00
取得借款收到的现金		17,124,041,683.91	19,306,160,071.17
收到其他与筹资活动有关的现金	注释60	3,037,105,462.01	4,080,919,020.25
筹资活动现金流入小计		21,365,147,145.92	31,531,813,691.42
偿还债务支付的现金		11,734,915,732.75	11,295,877,600.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,462,953,942.42	1,731,857,483.06
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	注释60	7,357,493,075.14	12,448,900,493.53
筹资活动现金流出小计		21,555,362,750.31	25,476,635,576.59
筹资活动产生的现金流量净额		-190,215,604.39	6,055,178,114.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-	-31,412.36
五、现金及现金等价物净增加额		-1,686,312,227.68	3,117,595,335.25
加：期初现金及现金等价物余额		7,573,966,805.56	4,456,371,470.31
六、期末现金及现金等价物余额		5,887,654,577.88	7,573,966,805.56

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

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

2022年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

	本期金额						所有者权益合计		
	归属于母公司所有者权益			少数所有者权		益			
	实收资本	其他权益工具 永续债	资本公积	其他综合收益	专项储备		盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	1,885,000,000.00	7,100,000,000.00	28,469,435,672.82	600,897,794.69	1,378,262.28	155,190,963.09	3,473,759,302.81	202,547,274.38	41,888,209,270.07
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	1,885,000,000.00	7,100,000,000.00	28,469,435,672.82	600,897,794.69	1,378,262.28	155,190,963.09	3,473,759,302.81	202,547,274.38	41,888,209,270.07
三、本年增减变动金额									
(一) 综合收益总额									
(二) 所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入的资本									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
(三) 利润分配									
1. 提取盈余公积						2,070,651.66	-30,895,251.66	-10,820,182.83	-273,183,208.11
2. 对所有者的分配						2,070,651.66	-2,070,651.66	-3,088,337.73	-31,912,937.73
3. 其他									
(四) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增实收资本									
2. 盈余公积转增实收资本									
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									
4. 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	1,885,000,000.00	6,300,000,000.00	28,207,072,647.54	584,687,757.83	43,261.57	157,261,614.75	3,700,713,464.77	185,769,329.89	41,020,504,814.78

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

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

2022年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	上期金额								
	实收资本	其他权益工具 永续债	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数所有者权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,885,000,000.00	6,000,000,000.00	25,358,498,189.89	600,854,533.12	1,378,262.28	147,412,091.96	3,130,659,074.53	212,263,343.86	37,334,687,233.36
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	1,885,000,000.00	6,000,000,000.00	25,358,498,189.89	600,854,533.12	1,378,262.28	147,412,091.96	3,130,659,074.53	212,263,343.86	37,334,687,233.36
三、本年增减变动金额									
(一) 综合收益总额				43,261.57		7,778,871.13	343,100,228.28	-9,716,069.48	4,553,522,036.71
(二) 所有者投入和减少资本				43,261.57			381,347,499.41	-7,059,927.99	374,330,832.99
1. 所有者投入的资本			2,980,552,129.60					-2,329,245.39	2,978,222,884.21
2. 其他权益工具持有者投入资本			2,980,552,129.60						2,980,552,129.60
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						7,778,871.13	-38,101,771.13	-2,329,245.39	-2,329,245.39
2. 对所有者的分配						7,778,871.13	-7,778,871.13	-326,896.10	-30,649,796.10
3. 其他									
(四) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增实收资本									
2. 盈余公积转增实收资本									
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									
4. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									1,378,262.28
2. 本期使用									1,534,965.07
(六) 其他									-156,702.79
四、本年年末余额	1,885,000,000.00	7,100,000,000.00	28,469,435,672.82	600,897,794.69	1,378,262.28	155,190,963.09	3,473,759,302.81	202,547,274.38	41,888,209,270.07

(后附财务报表附注, 为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

平涂印建

主管会计工作负责人:

男童印铁

会计机构负责人:

云上印官

母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：南昌市建设投资集团有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注十三	期末余额	期初余额	上期期末余额
流动资产：				
货币资金		3,970,668,307.96	4,642,317,668.76	4,642,317,668.76
交易性金融资产		-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-	-
衍生金融资产		-	-	-
应收票据		-	-	-
应收账款	注释1	10,344,804.20	22,768,915.51	22,768,915.51
应收款项融资		-	-	-
预付款项		1,772,681,102.50	144,365,276.59	144,365,276.59
其他应收款	注释2	5,140,355,974.28	14,443,785,659.88	14,443,785,659.88
存货		39,477,454,644.47	32,178,598,423.77	32,178,598,423.77
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		517,599,438.31	386,641,348.15	386,641,348.15
流动资产合计		50,889,104,271.72	51,818,477,292.66	51,818,477,292.66
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	注释3	14,218,677,645.66	14,420,194,862.19	14,420,194,862.19
其他权益工具投资		344,089,648.94	344,089,648.94	344,089,648.94
其他非流动金融资产		27,330,345.60	71,217,823.31	71,217,823.31
投资性房地产		1,580,220,509.30	1,586,947,731.70	1,586,947,731.70
固定资产		66,272,946.45	72,616,216.43	72,616,216.43
在建工程		26,915,873.50	27,103,532.49	27,103,532.49
生产性生物资产		-	-	-
油气资产		-	-	-
使用权资产		-	-	-
无形资产		551,387.57	17,404.41	17,404.41
开发支出		-	-	-
商誉		-	-	-
长期待摊费用		175,912.53	351,825.06	351,825.06
递延所得税资产		6,247,343.08	4,757,216.29	4,757,216.29
其他非流动资产		64,653,699,198.17	61,905,701,315.13	61,905,701,315.13
非流动资产合计		80,924,180,810.80	78,432,997,575.95	78,432,997,575.95
资产总计		131,813,285,082.52	130,251,474,868.61	130,251,474,868.61

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司资产负债表（续）

2022年12月31日

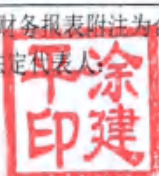
编制单位：南昌市建设投资集团有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注十三	期末余额	期初余额	上期期末余额
流动负债：				
短期借款		3,652,691,965.27	2,750,000,000.00	2,750,000,000.00
交易性金融负债		-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-	-
衍生金融负债		-	-	-
应付票据		-	356,813,000.00	356,813,000.00
应付账款		2,471,357,003.61	2,379,281,814.22	2,379,281,814.22
预收款项		741,077.95	-	-
合同负债		79,994,116.78	84,021,520.06	84,021,520.06
应付职工薪酬		3,799,331.99	2,615,484.02	2,615,484.02
应交税费		50,820,321.07	52,773,178.44	52,773,178.44
其他应付款		5,803,848,926.18	8,034,006,824.32	8,034,006,824.32
持有待售负债		-	-	-
一年内到期的非流动负债		6,243,605,999.98	4,041,615,260.26	4,041,615,260.26
其他流动负债		3,999,705.84	4,201,076.01	4,201,076.01
流动负债合计		18,310,858,448.67	17,705,328,157.33	17,705,328,157.33
非流动负债：				
长期借款		60,185,640,000.00	58,872,030,000.00	58,872,030,000.00
应付债券		4,072,007,621.91	5,218,936,323.28	5,218,936,323.28
租赁负债		-	-	-
长期应付款		9,825,476,283.57	7,960,362,079.22	7,960,362,079.22
长期应付职工薪酬		-	-	-
预计负债		-	-	-
递延收益		-	-	-
递延所得税负债		261,251,045.14	258,364,265.81	258,364,265.81
其他非流动负债		-	-	-
非流动负债合计		74,344,374,950.62	72,309,692,668.31	72,309,692,668.31
负债合计		92,655,233,399.29	90,015,020,825.64	90,015,020,825.64
所有者权益：				
实收资本		1,885,000,000.00	1,885,000,000.00	1,885,000,000.00
其他权益工具		6,300,000,000.00	7,100,000,000.00	7,100,000,000.00
其中：永续债		6,300,000,000.00	7,100,000,000.00	7,100,000,000.00
资本公积		29,097,543,156.54	29,367,827,432.92	29,367,827,432.92
减：库存股		-	-	-
其他综合收益		600,774,458.79	600,774,458.79	600,774,458.79
专项储备		-	-	-
盈余公积		157,261,614.75	155,190,963.09	155,190,963.09
未分配利润		1,117,472,453.15	1,127,661,188.17	1,127,661,188.17
所有者权益合计		39,158,051,683.23	40,236,454,042.97	40,236,454,042.97
负债和所有者权益总计		131,813,285,082.52	130,251,474,868.61	130,251,474,868.61

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人



主管会计工作负责人



会计机构负责人



母公司利润表

2022年度

编制单位：南昌市建设投资集团有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十三	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释4	223,192,444.54	309,217,113.97
减：营业成本	注释4	39,207,711.78	95,129,764.77
税金及附加		12,320,001.72	12,350,718.86
销售费用		1,456.31	-
管理费用		45,630,837.47	51,745,871.59
研发费用		-	-
财务费用		17,659,306.05	18,366,193.96
其中：利息费用		17,828,200.00	18,697,234.60
利息收入		213,338.31	463,949.91
加：其他收益		628,491.15	-
投资收益（损失以“-”号填列）	注释5	-46,497,017.07	-21,518,889.99
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		-	-
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）		-6,727,222.40	-2,552,628.10
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-5,960,507.13	-33,429.29
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	43,493.75
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		49,816,875.76	107,563,111.16
加：营业外收入		110,964.80	632,668.86
减：营业外支出		328,289.10	461,505.58
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		49,599,551.46	107,734,274.44
减：所得税费用		28,893,034.82	34,659,550.28
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		20,706,516.64	73,074,724.16
（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			
（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净变动额		-	-
2 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3 其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4 企业自身信用风险公允价值变动		-	-
5 其他		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2 其他债权投资公允价值变动		-	-
3 其他权益工具公允价值变动损益		-	-
4 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
5 其他债权投资信用减值准备		-	-
6 现金流量套期储备		-	-
六、综合收益总额		20,706,516.64	73,074,724.16

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司现金流量表

2022年度

编制单位：南昌市建设投资集团有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十三	本期金额	上期金额
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		735,058,068.31	708,005,000.31
收到的税费返还		37,085.24	
收到其他与经营活动有关的现金		6,290,889,959.74	2,016,139,375.72
经营活动现金流入小计		7,025,985,113.29	2,724,144,376.03
购买商品、接受劳务支付的现金		6,752,825,763.64	4,289,591,254.91
支付给职工以及为职工支付的现金		33,787,723.71	34,366,373.96
支付的各项税费		84,558,355.26	169,535,392.27
支付其他与经营活动有关的现金		7,384,638.34	44,862,962.41
经营活动现金流出小计		6,878,556,480.95	4,538,355,983.55
经营活动产生的现金流量净额		147,428,632.34	-1,814,211,607.52
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		7,568,820.21	
取得投资收益收到的现金			4,521,245.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			70,210.00
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		50,020,407.94	40,218,322.44
投资活动现金流入小计		57,589,228.15	44,809,777.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		593,600.89	959,651.60
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			53,867,720.17
投资活动现金流出小计		593,600.89	54,827,371.77
投资活动产生的现金流量净额		56,995,627.26	-10,017,594.33
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,200,000,000.00	7,914,500,000.00
取得借款收到的现金		13,902,850,000.00	16,307,100,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		3,008,262,107.63	3,879,496,089.80
筹资活动现金流入小计		18,111,112,107.63	28,101,096,089.80
偿还债务支付的现金		9,457,570,000.00	10,074,560,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,299,299,225.83	1,593,894,029.66
支付其他与筹资活动有关的现金		7,240,067,294.26	12,136,664,688.53
筹资活动现金流出小计		18,996,936,520.09	23,805,118,718.19
筹资活动产生的现金流量净额		-885,824,412.46	4,295,977,371.61
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		-681,400,152.86	2,471,748,169.76
加：期初现金及现金等价物余额		4,640,569,993.83	2,168,821,824.07
六、期末现金及现金等价物余额		3,959,169,840.97	4,640,569,993.83

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表

2022年度

(除特别说明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额								
	实收资本	其他权益工具 永续债	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
一、上年年末余额	1,885,000,000.00	7,100,000,000.00	29,367,827,432.92		600,774,458.79		155,190,963.09	1,127,661,188.17	40,236,454,042.97
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	1,885,000,000.00	7,100,000,000.00	29,367,827,432.92		600,774,458.79		155,190,963.09	1,127,661,188.17	40,236,454,042.97
三、本年增减变动金额		-800,000,000.00	-270,284,276.38				2,070,651.66	-10,188,735.02	-1,078,402,359.74
(一) 综合收益总额							20,706,516.64		20,706,516.64
(二) 所有者投入和减少资本			-270,284,276.38						-270,284,276.38
1. 所有者投入的资本									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
(三) 利润分配			-270,284,276.38						-270,284,276.38
1. 提取盈余公积							2,070,651.66		-270,284,276.38
2. 对所有者分配									-28,824,600.00
3. 其他									
(四) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增实收资本									
2. 盈余公积转增实收资本									
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、本期末余额	1,885,000,000.00	6,300,000,000.00	29,097,543,156.54		600,774,458.79		157,261,614.75	1,117,472,453.15	39,158,051,683.23

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

平涂印建

主管会计工作负责人:

男童印铁

会计机构负责人:

王印官

母公司所有者权益变动表

2022年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	上期金额								
	实收资本	其他权益工具 永续债	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
一、上年年末余额	1,885,000,000.00	6,000,000,000.00	26,387,275,303.32		600,774,458.79		147,412,091.96	1,092,833,735.14	36,113,295,589.21
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	1,885,000,000.00	6,000,000,000.00	26,387,275,303.32		600,774,458.79		147,412,091.96	1,092,833,735.14	36,113,295,589.21
三、本年增减变动金额		1,100,000,000.00	2,980,552,129.60				7,778,871.13	34,827,453.03	4,123,158,453.76
(一) 综合收益总额								73,074,724.16	73,074,724.16
(二) 所有者投入和减少资本			2,980,552,129.60						2,980,552,129.60
1. 所有者投入的资本			2,980,552,129.60						2,980,552,129.60
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							7,778,871.13	-38,247,271.13	-30,468,400.00
2. 对所有者的分配							7,778,871.13	-7,778,871.13	
3. 其他								-30,468,400.00	-30,468,400.00
(四) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增实收资本									
2. 盈余公积转增实收资本									
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、本期末余额	1,885,000,000.00	7,100,000,000.00	29,367,827,432.92		600,774,458.79		155,190,963.09	1,127,661,188.17	40,236,454,042.97

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人:



南昌市建设投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

一、基本情况

(一) 公司注册地、组织形式及总部地址

南昌市建设投资集团有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）前身为南昌城市建设投资发展有限公司，系经南昌市人民政府批准成立的国有独资公司，于 2002 年 8 月 6 日在南昌市工商局注册登记并取得南昌市工商行政管理局颁发的企业法人营业执照，增资扩股后，于 2018 年 1 月 3 日获取经南昌市市场和质量监督管理局批准的变更后企业法人营业执照，统一社会信用代码 913601007419567559；注册资本：壹拾捌亿捌仟伍佰万元人民币；实收资本：壹拾捌亿捌仟伍佰万元人民币。其中：南昌市国有资产监督管理委员会持有 91.31% 股权，国开发展基金有限公司持有 8.69% 股权。

根据南昌市财政局、南昌市人力资源和社会保障局、南昌市国有资产监督管理委员会下发的洪财指【2020】14 号文件及 2020 年 3 月 19 日本公司的股东会决议，本公司的股东南昌市国有资产监督管理委员会将 9.13% 的股权无偿划转给江西省行政事业资产集团有限公司，本公司 2021 年 3 月 23 日完成股权变更后，股东南昌市国有资产监督管理委员会对本公司的持股比例为 82.18%，股东国开发展基金有限公司对本公司的持股比例为 8.69%，股东江西省行政事业资产集团有限公司对本公司的持股比例为 9.13%。

公司注册地址：江西省南昌市红谷滩新区丰和中大道 456 号，法定代表人：涂建平。

公司经营范围主要包括：城市基础设施项目的建设、管理、经营，项目投资咨询、策划及可行性研究，城市综合开发（含房地产开发），房屋室内外装修；房屋租赁；资产经营与管理；计算机软硬件的设计、制作；国内贸易；餐饮服务；酒店管理（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）。

(二) 企业的业务性质和主要经营

本公司属建筑行业，主要产品或服务为市政基础设施建设开发。

(三) 实际控制人

实际控制人为南昌市国有资产监督管理委员会。

二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定进行确认和计量。

三、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、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计的说明

（一）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（二）营业周期

本公司以一年 12 个月作为营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

（三）记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

（四）记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础。本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本；对于按照准则的规定采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值等其他属性进行计量的情形，本公司将予以特别说明。

（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. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，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。

2. 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。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。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，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，在取得控制权日，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。对于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。

3. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

本公司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。

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

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，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，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，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。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的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应全部转入合并日当期的投资收益。

4. 为合并发生的相关费用

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

（六）合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

2. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则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，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。

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。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则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。

（2）处置子公司或业务

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。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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2) 分步处置子公司

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，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- D. 一项交易单独看是不经济的，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，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。

（3）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。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

（1）合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（2）合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（3）其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准

则的规定进行会计处理：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，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。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，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。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

（八）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（九）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

本公司在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。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊

销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

1. 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据所管理金融资产的商业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下三类：

- (1) 以摊余成本计量的金融资产。
- (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。
- (3) 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，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

(1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、长期应收款等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

(2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综

合收益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余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从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

（3）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

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。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从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

（4）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

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不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均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。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

（5）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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

2. 金融负债分类、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。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债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负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。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，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地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：

1) 能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管

理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除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之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非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会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括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

除下列各项外，本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照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：

- 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- 2) 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。
- 3) 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于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的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3. 金融资产和金融负债的终止确认

（1）金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- 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，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

（2）金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，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。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，应当

计入当期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

(1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

(3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条(1)、(2)之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1) 未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2) 保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。本公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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）之和。

(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项

金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本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。

6. 金融工具减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项、合同资产以及租赁应收款，本公司运用简化计量方法，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。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

(1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(2) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处

于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(3) 如果该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，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

(1) 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。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，并且即使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，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(2) 已发生信用减值的金融资产

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

(3) 预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：财政性质组合、账龄组合、逾期账龄组合等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 1) 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 2) 对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 3) 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。
- 4) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据

的信息。

(4) 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 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。

(十) 应收款项

1. 应收票据

本公司对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（九）6.金融工具减值。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
无风险银行承兑票据组合	票据承兑人类型	出票人具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流义务的能力很强，参考历史信用损失经验，不计提预期信用损失
商业承兑汇票	票据承兑人类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期信用损失率，计算预期信用损失

2. 应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（九）6.金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：本公司将金额为人民币 300 万元以上（含 300 万元）的应收账款和金额为人民币 100 万元以上（含 100 万元）的其他应收款确认为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
低风险组合	主要包括应收政府部门及下属单位的款项	主要包括应收政府部门及下属单位的款项，其具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流义务的能力很强，参考历史信用损失经验，计提预期信用损失
账龄组合	包括除上述组合之外的应收款项，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

3. 应收款项融资

本公司对应收款项融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（九）

6. 金融工具减值。

4. 其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（九）6. 金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的其他应收款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将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。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
低风险组合	主要包括应收政府部门及下属单位的款项	主要包括应收政府部门及下属单位的款项，其具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流义务的能力很强，参考历史信用损失经验，计提预期信用损失
账龄组合	包括除上述组合之外的应收款项，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

5. 长期应收款

本公司对长期应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（九）6. 金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的长期应收款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史

信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将长期应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
低风险组合	主要包括应收政府部门及下属单位的款项	主要包括应收政府部门及下属单位的款项，其具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流义务的能力很强，参考历史信用损失经验，计提预期信用损失
账龄组合	包括除上述组合之外的应收款项，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

（十一）存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常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：开发成本、拟开发土地、开发产品、周转房、库存商品、周转材料及其他。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地；开发产品是指已建成、待出售的物业。项目整体开发时，拟开发土地全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，未开发土地仍保留在拟开发土地。

2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，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。

3. 开发用土地的核算方法

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，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

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；
- （3）其他周转材料采用一次转销法摊销；

6. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变

现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

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。

（十二）合同资产

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的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)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（九）6.金融工具减值。

（十三）长期股权投资

1. 投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

（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；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

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。

2. 后续计量及损益确认

（1）成本法

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，并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。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润

外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

（2）权益法

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；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

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。

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；并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。本公司与联营企业、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损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，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盈利的，本公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3. 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

如果本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，则视为本公司控制该被投资方。

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非

对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

4. 长期股权投资核算方法的转换

（1）公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，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。

原持有的股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的，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留存收益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

（2）公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有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初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，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。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

（3）权益法核算转公允价值计量

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。

（4）成本法转权益法

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。

（5）成本法转公允价值计量

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，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

5. 长期股权投资的处置

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，应当计入当期损益。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。

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，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。

企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（1）在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。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，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

（2）在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处

置长期股权投资相应对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（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，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。

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股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（1）在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

（2）在合并财务报表中，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，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。

6. 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若存在长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况时，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

（十四）投资性房地产

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

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，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。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的依据为：①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。②本公司能够从房地产交易市场上取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。

本公司确定投资性房地产的公允价值时，依据第三方中介机构评估报告评估价作为计量和确认的依据。

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

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的金额计入当期损益。

（十五）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。

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量，其中：

（1）外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

（2）自行建造固定资产的成本，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。

（3）投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

（4）购买固定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，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，

除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

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。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-40	5	2.375-4.75
机器设备	10	5	9.50
运输设备	8	5	11.88
电子设备	5	5	19.00
其他设备	5	5	19.00
房屋装修	3	5	31.67

(2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

(3) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者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金额计入当期损益。

4. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定

资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

（十六）在建工程

1. 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际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，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的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。

3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十七）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本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。

3. 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

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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。

（十八）使用权资产

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。

（十九）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，包括土地使用权、软件。

1. 无形资产的初始计量

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。

2. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

(1) 使用寿命有限的无形资产

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。使用寿命有限的无形资产包括：

类别	使用寿命	备注
软件	10 年	合同证书确认的使用年限
土地使用权	60 年	产权证书确认的使用年限

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，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期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. 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，本公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

(二十) 长期待摊费用

1. 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

2. 摊销年限

类别	摊销年限	备注
装修费	3	租赁期及预计使用年限

(二十一) 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的义务部分确认为合同负债。

（二十二）职工薪酬

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

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司离职后福利计划全部为设定提存计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。在职工为本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。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3. 辞退福利

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给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

（二十三）租赁负债

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。

（二十四）应付债券

以公允价值计量且其变动计入当期损益的应付债券按其公允价值作为初始确认金额，相关交易费用直接计入当期损益，并按公允价值进行后续计量。

对于其他类别的应付债券按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额，并采用摊余成本进行后续计量。溢价或折价是对应付债券存续期间内的利息费用调整，在债券存续期间内采用实际利率法进行摊销。

（二十五）预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- （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本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，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。对于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。

最佳估计数分别以下情况处理：

（1）所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

（2）所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内

各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

(3) 本公司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，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(二十六) 收入

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

- (1) 项目开发经营收入；
- (2) 车辆通行收入；
- (3) 混凝土收入；
- (4) 管片；
- (5) 融资代建；
- (6) 设计、测量及勘探服务收入；

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，采用投入法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度（投入法是根据本公司为履行履约义务的投入确定履约进度）。当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

2. 收入确认的具体方法

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；本公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

(2) 提供劳务收入的确认依据和方法

本公司向客户提供建造服务、劳务等，因在本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度的确定方法为投入法，具体根据累计已发生的成本占成本的比例确定。

(3) 勘察设计服务收入的确认依据和方法

由于本公司履约过程中所提供的设计勘察服务具有不可替代用途，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，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。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。

(4) 房地产销售收入的确认依据和方法

对于根据销售合同条款、各地法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本公司在该段时间内按履约进度确认收入；其他房地产销售在房产完工并验收合格，签订具有法律约束力的销售合同并达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时，确认销售收入的实现。

(5) 工程承包合同收入的确认依据和方法

本公司向与客户之间的工程承包合同通常包括房屋建筑建设、基础设施建设等履约义务，由于客户能够控制本集团履约过程中在建的商品，本公司将其作为某一时段内履行的履约义务，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司根据已完成的合同工作量与合同预计总工作量的比例确定履约进度。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。合同成本不能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

(二十七) 政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明本公司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的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

项目	核算内容
采用总额法核算的政府补助类别	本公司的政府补助采用总额法核算

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，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，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。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

（二十八）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2. 确认递延所得税负债的依据

本公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

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

（1）企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

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

一般情况下，在个别财务报表中，当期所得税资产与负债及递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示。在合并财务报表中，纳入合并范围的企业中，一方的当期所得税资产或递延所得税资产与另一方的当期所得税负债或递延所得税负债一般不予以抵销，除非所涉及的企业具有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算。

（二十九）租赁

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

1. 租赁合同的分拆

当合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。

当合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司将租赁和非租赁部分进行分拆，租赁部分按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分应当按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。

2. 租赁合同的合并

本公司与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的合同符合下列条件之一时，合并为一份合同进行会计处理：

（1）该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考

虑则无法理解其总体商业目的。

(2) 该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。

(3) 该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

3. 本公司作为承租人的会计处理

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

(1) 短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

本公司对以下短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，相关租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

(2) 使用权资产和租赁负债的会计政策详见本附注（十八）和（二十三）。

4. 本公司作为出租人的会计处理

(1) 租赁的分类

本公司在租赁开始日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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。

3) 资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

4) 在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。

5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：

1) 若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。

2) 资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。

3) 承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

(2) 对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

应收融资租赁款初始计量时，以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作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

- 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) 合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；
- 4) 租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 5) 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

本公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入，所取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(3) 对经营租赁的会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入；发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，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；取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

五、会计政策、会计估计变更、重大前期差错更正的说明

(一) 会计政策变更

会计政策变更的性质、内容	审批程序	备注
本公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部 2021 年发布的《企业会计准则解释第 15 号》“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”。	公司管理层会议通过	(1)
本公司自 2022 年 12 月 13 日起执行财政部 2022 年发布的《企业会计准则解释第 16 号》“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”及“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”。	公司管理层会议通过	(2)

会计政策变更说明：

(1) 执行企业会计准则解释第 15 号对本公司的影响

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，以下简称“解释 15 号”），解释 15 号“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（以下简称‘试运行销售’）”和“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。

1) 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

该项会计政策的变更对公司的财务报表无影响。

2) 关于亏损合同的判断

该项会计政策的变更对公司的财务报表无影响。

(2) 执行企业会计准则解释第 16 号对本公司的影响

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，以下简称“解释 16 号”)，解释 16 号三个事项的会计处理中：“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行，本公司本年度未提前施行该事项相关的会计处理；“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”及“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。

1) 关于发行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

该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

2) 关于企业将以现金结算的股份支付修改为权益结算的股份支付的会计处理

该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(二) 会计估计变更

本报告期重要会计估计未变更。

(三) 重大前期差错更正事项

1) 对合并报表的影响数

会计科目	调整前金额	调整金额	调整后金额	调整原因
存货	45,904,398,828.03	-4,111,757,876.40	41,792,640,951.63	红谷大厦转投资性房地产及朝阳等项目
长期股权投资	541,100,684.70	1,445,491,149.92	1,986,591,834.62	2021 年 12 月 31 日无偿划拨三建及城规院
其他权益工具投资	445,909,648.94	-101,320,000.00	344,589,648.94	华安基金调整其他非流动金融资产及南昌市洪银资产经营管理有限责任公司吊销
其他非流动金融资产	-	71,217,823.31	71,217,823.31	华安基金从其他权益工具投资调入并按净值计算损益
投资性房地产	11,932,131,900.29	1,119,540,131.70	13,051,672,031.99	红谷大厦转投资性房地产
固定资产	1,455,125,993.51	-110,371,954.36	1,344,754,039.15	红谷大厦转投资性房地产
在建工程	94,353,679.69	-13,086,237.56	81,267,442.13	红谷大厦转投资性房地产
应交税费	257,626,333.74	-162,444,525.62	95,181,808.12	朝阳等项目结算
其他应付款	3,420,132,975.38	-1,184,430,375.70	2,235,702,599.68	朝阳等项目结算
递延所得税负债	89,086,132.44	214,707,213.27	303,793,345.71	投资性房地产公允价值时间性差异
长期应付款	9,516,970,466.02	-1,418,108,386.80	8,098,862,079.22	朝阳等项目结算

会计科目	调整前金额	调整金额	调整后金额	调整原因
资本公积	28,229,655,386.15	1,445,491,149.92	29,675,146,536.07	2021年12月31日无偿划拨三建及城规院、金城公司公积下账
其他综合收益	--	600,774,458.79	600,774,458.79	投资性房地产公允价值转入
盈余公积	159,488,953.89	-4,297,990.80	155,190,963.09	调整年初数法定盈余公积
未分配利润	2,779,262,157.61	-511,090,382.15	2,268,171,775.46	调减华安基金损失及朝阳等项目结算以及红谷大厦投资性房地产损益
投资收益	7,376,390.78	-21,510,152.64	-14,133,761.86	2021年度华安基金损失
公允价值变动收益	30,494,143.69	-3,142,658.10	27,351,485.59	2021年度红谷大厦投资性房地产公允价值变动
所得税费用	79,064,098.64	1,497,895.60	80,561,994.24	投资性房地产时间性差异调整

说明：根据上级单位检查要求，公司对红谷大厦预转投资性房地产和固定资产，以及政府性项目结转等事宜进行追溯调整，归属于母公司所有者权益调增1,530,877,235.76元，未分配利润调减511,090,382.15元，盈余公积调减4,297,990.80元。

2) 对母公司报表的影响数

会计科目	调整前金额	调整金额	调整后金额	调整原因
存货	32,376,790,409.93	-198,191,986.16	32,178,598,423.77	红谷大厦转投资性房地产
长期股权投资	13,282,022,203.42	1,445,491,149.92	14,727,513,353.34	2021年12月31日无偿划拨三建及设计院
其他权益工具投资	445,409,648.94	-101,320,000.00	344,089,648.94	华安基金调整其他非流动金融资产及南昌市洪银资产经营管理有限责任公司吊销
其他非流动金融资产	-	71,217,823.31	71,217,823.31	华安基金从其他权益工具投资调入并按净值计算损益
投资性房地产	467,407,600.00	1,119,540,131.70	1,586,947,731.70	红谷大厦转投资性房地产
固定资产	182,988,170.79	-110,371,954.36	72,616,216.43	红谷大厦转投资性房地产
在建工程	40,189,770.05	-13,086,237.56	27,103,532.49	红谷大厦转投资性房地产
其他应付款	6,615,898,437.52	1,418,108,386.80	8,034,006,824.32	朝阳等项目结算
递延所得税负债	43,657,052.54	214,707,213.27	258,364,265.81	投资性房地产公允价值时间性差异
长期应付款	9,378,470,466.02	-1,418,108,386.80	7,960,362,079.22	朝阳等项目结算
资本公积	28,229,654,774.15	1,445,491,149.92	29,675,145,924.07	2021年12月31日无偿划拨三建及设计院、金城公司资本公积下账

会计科目	调整前金额	调整金额	调整后金额	调整原因
其他综合收益	--	600,774,458.79	600,774,458.79	投资性房地产公允价值转入
盈余公积	159,488,953.89	-4,297,990.80	155,190,963.09	调整年初数法定盈余公积
未分配利润	1,171,057,092.50	-43,395,904.33	1,127,661,188.17	调减华安基金损失及红谷大厦投资性房地产损益
投资收益	-8,737.35	-21,510,152.64	-21,518,889.99	华安基金损失
公允价值变动收益	590,030.00	-3,142,658.10	-2,552,628.10	红谷大厦投资性房地产
所得税费用	33,161,654.68	1,497,895.60	34,659,550.28	投资性房地产时间性差异调整

六、税项

本公司及子公司主要的应纳税项列示如下：

(一) 流转税及附加税费

税目	纳税（费）基础	税（费）率	备注
增值税	境内销售；提供加工、修理修配劳务；其他现代服务； 南外环高速通行费收入；不动产经营租赁	13%、9%、6%、 5%、3%	注 1、2
城建税	应缴流转税额	7%	
教育费附加	应缴流转税额	3%	
地方教育费附加	应缴流转税额	2%	

注 1：根据国家税务局南昌市红谷滩新区税务局第一税务所《税务事项通知书》红谷税一通（2018）3947 号，依据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税（2016）36 号附件 3 第一条第（十三）款，行政单位之外的其他单位收取的符合条件的政府性基金和行政事业性收费免征增值税优惠事项。经国家税务总局南昌市红谷滩新区税务局批准，本公司子公司城投高速西外环项目准予免征增值税。

注 2：子公司城投高速：公路经营企业中的一般纳税人收取试点前开工的高速公路的车辆通行费，可以选择适用简易计税方法，减按 3% 的征收率计算应纳税额。

(二) 企业所得税

公司名称	税率	备注
本公司	25%	
城投置业	25%	
新兴物业	25%	
建投基础	25%	
城投高速	25%	
城投资产	25%	
城投纵达工程	25%	

公司名称	税率	备注
城投管网	25%	
城建构件	25%	
城建公路	25%	
城建置业	25%	
城建桥梁	25%	
城建混凝土	25%	
建投房建	25%	
金城资产	25%	
城建集团	25%	
城投运管	25%	
国润投资	20%	注 2
城建园林	25%	
城投环卫	25%	
城投桥隧运管	20%	注 2
城建建筑	25%	
建投房地产	25%	
昌投公司	25%	
智慧平台	15%	注 1
管廊公司	25%	
茶源房地产	25%	
供应链公司	25%	
高投石化	5%	小微企业
发鑫物资	25%	
客家特色小镇	25%	
康养温泉	25%	
城建房建	25%	
城投环卫集团	25%	
城科云创	25%	
象湖梅湖公司	25%	
高投检测公司	25%	
新能源公司	5%	小微企业
旅投房地产	25%	
云谷房地产	25%	
城投电力公司	25%	
雅韵酒店	5%	小微企业
南昌三建	25%	
南昌三建机械	20%	注 2

公司名称	税率	备注
昇建管理	25%	
旭昇管理	25%	
众建投资	20%	注 2
图码科技	25%	
三建装配	20%	注 2
规划设计院	15%	注 3
测绘勘察院	20%	注 2
昌城科技	20%	注 2
市政工程	20%	注 2
昌城施工	25%	
水利规划	20%	注 2
洪昌建设	20%	注 2

注 1：本公司的孙公司南昌市智慧平台建设管理有限公司经江西省科学技术厅、江西省财政厅及国家税务总局江西省税务局批准颁发的编号为 GR202136000128 的《高新技术企业证书》，发证时间 2021 年 11 月 3 日，有效期三年。根据《中华人民共和国企业所得税法》等相关规定，在资格认定有效期三年内享受所得税优惠政策，减按 15% 的税率征收企业所得税。

注 2：根据财政部与税务总局联合下发的《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》（国家税务总局公告 2021 年第 8 号），2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税，上表中相关单位属于小型微利企业，本公司的孙公司国润投资、城投桥隧运管、南昌三建机械、众建投资、三建装配、测绘勘察院、市政工程、水利规划、昌城科技及洪昌建设的企业所得税适用 20% 的税率缴纳企业所得税。

注 3：本公司的子公司规划设计院经江西省科学技术厅、江西省财政厅及国家税务总局江西省税务局批准颁发的编号为 GR202036001506 的《高新技术企业证书》，发证时间 2020 年 9 月 14 日，有效期三年。根据《中华人民共和国企业所得税法》等相关规定，在资格认定有效期三年内享受所得税优惠政策，减按 15% 的税率征收企业所得税。

七、企业合并及合并财务报表子公司情况

本期纳入合并财务报表范围的主体共 56 户，具体包括：

子公司名称	简称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
-------	----	-------	----	----------	-----------

子公司名称	简称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
南昌城投置业有限公司	城投置业	全资子公司	一级	100	100
南昌新兴物业管理有限公司	新兴物业	全资子公司	一级	100	100
南昌市建设投资集团基础设施项目管理有限公司	建投基础	全资子公司	一级	100	100
南昌高速公路有限公司	城投高速	全资子公司	一级	100	100
南昌城投资产管理有限公司	城投资产	全资子公司	一级	100	100
南昌城投纵达工程项目管理有限公司	城投纵达工程	全资子公司	一级	100	100
南昌城投管网工程有限公司	城投管网	控股孙公司	二级	51	51
南昌城建构件有限公司	城建构件	控股孙公司	三级	60	60
南昌城建公路工程有限公司	城建公路	控股孙公司	三级	65	65
南昌城建置业有限公司	城建置业	全资孙公司	三级	100	100
南昌城建桥梁工程有限公司	城建桥梁	控股孙公司	四级	80	80
南昌城建混凝土有限公司	城建混凝土	全资孙公司	四级	100	100
南昌市建设投资集团房建项目管理有限公司	建投房建	全资子公司	一级	100	100
南昌市金城国有资产运营有限责任公司	金城资产	全资子公司	一级	100	100
南昌城建集团有限公司	城建集团	全资孙公司	二级	100	100
南昌城投运营管理有限公司	城投运管	全资子公司	一级	100	100
江西国润投资有限公司	国润投资	全资孙公司	二级	100	100
南昌城建园林景观工程有限公司	城建园林	全资孙公司	三级	100	100
南昌城投环卫保洁有限公司	城投环卫	全资孙公司	二级	100	100
南昌城投桥隧运营管理有限公司	城投桥隧运管	控股孙公司	二级	65	65
南昌城建建筑工业化有限公司	城建建筑	控股孙公司	三级	65	65
南昌市建设投资集团房地产开发有限公司	建投房地产	全资子公司	一级	100	100
靖安中源客家特色小镇开发有限公司	客家特色小镇	全资孙公司	三级	51	51
靖安中源康养温泉开发有限公司	康养温泉	全资孙公司	三级	77	77
南昌城建集团房建工程有限公司	城建房建	全资孙公司	三级	100	100
桐城六尺巷昌投文化产业有限公司	昌投公司	控股孙公司	三级	80	80
南昌市智慧平台建设管理有限公司	智慧平台	控股孙公司	二级	35	35
南昌市城投城市管廊建设有限公司	管廊公司	控股孙公司	二级	52	52
靖安枕云谷房地产开发有限公司	云谷房地产	控股孙公司	四级	100	100
南昌城投供应链金融管理有限公司	供应链公司	全资子公司	一级	100	100
南昌高投石化有限责任公司	高投石化	控股孙公司	二级	50	50
江西发鑫物资有限公司	发鑫物资	控股孙公司	二级	100	100
南昌市容环卫集团有限公司	城投环卫集团	控股孙公司	二级	50	50

子公司名称	简称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
江西省城科云创置业有限公司	城科云创	控股孙公司	二级	71.43	71.43
南昌象湖梅湖风景区投资开发有限公司	象湖梅湖公司	全资子公司	一级	60	60
南昌高投检测科技有限公司	高投检测公司	控股孙公司	二级	51	51
南昌城投新能源科技有限公司	新能源公司	控股孙公司	二级	51	51
靖安旅投房地产开发有限公司	旅投房地产	控股孙公司	四级	100	100
靖安茶源房地产开发有限公司	茶源房地产	控股孙公司	四级	100	100
南昌城投电力有限公司	城投电力公司	全资孙公司	三级	100	100
南昌高投路通制造有限公司	高投路通	控股孙公司	二级	60	60
南昌三建建设集团有限公司	南昌三建	全资子公司	一级	100	100
南昌市三建机械工程有限公司	南昌三建机械	全资子公司	二级	100	100
江西昇建企业管理有限公司	昇建管理	全资子公司	二级	100	100
江西旭昇企业管理有限公司	旭昇管理	全资子公司	二级	100	100
南昌市众建建设项目投资管理有限公司	众建投资	控股子公司	二级	51	51
深圳市图码科技有限公司	图码科技	全资子公司	二级	100	100
南昌市三建装配式建筑有限公司	三建装配	全资子公司	二级	100	100
南昌市城市规划设计研究总院集团有限公司	规划设计院	全资子公司	一级	100	100
南昌市测绘勘察研究院有限公司	测绘勘察院	全资子公司	二级	100	100
南昌昌城科技有限公司	昌城科技	全资子公司	二级	100	100
南昌市政工程设计研究院有限公司	市政工程	全资子公司	二级	100	100
南昌市昌城施工图设计审查中心	昌城施工	全资子公司	二级	100	100
南昌市水利规划设计院	水利规划	全资子公司	二级	100	100
南昌洪昌建设工程监理有限公司	洪昌建设	全资子公司	二级	100	100
南昌雅韵酒店管理有限责任公司	雅韵酒店	全资子公司	二级	100	100

注 1：根据南昌市人民政府办公室下发的洪府办【2022】497 号文件，将南昌三建建设集团有限公司及下属子公司的 100%股权无偿划转给本公司。

注 2：根据南昌市人民政府办公室下发的洪府办字【2022】673 号文件，将南昌市城市规划设计研究总院集团有限公司及下属子公司的 100%股权无偿划转本公司。

注 3：南昌雅韵酒店管理有限责任公司在 2022 年 12 月已注销。

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 14 户，其中：

名称	变更原因
南昌三建建设集团有限公司	股权划转
南昌市三建机械工程有限公司	股权划转
江西昇建企业管理有限公司	股权划转

名称	变更原因
江西旭昇企业管理有限公司	股权划转
南昌市众建建设投资管理有限公司	股权划转
深圳市图码科技有限公司	股权划转
南昌市三建装配式建筑有限公司	股权划转
南昌市城市规划设计研究总院集团有限公司	股权划转
南昌市测绘勘察研究院有限公司	股权划转
南昌昌城科技有限公司	股权划转
南昌市市政工程设计研究院有限公司	股权划转
南昌市昌城施工图设计审查中心	股权划转
南昌市水利规划设计院	股权划转
南昌洪昌建设工程监理有限公司	股权划转

八、合并财务报表重要项目的说明

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元,期末指 2022 年 12 月 31 日,期初指 2022 年 1 月 1 日,上期期末指 2021 年 12 月 31 日)

注释1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	45,832.19	64,715.58
银行存款	5,887,608,745.69	7,573,902,089.98
其他货币资金	196,284,968.22	107,718,273.81
合计	6,083,939,546.10	7,681,685,079.37

其中受限制的货币资金明细如下:

项目	期末余额	期初余额
履约保证金	75,636,478.76	92,430,090.05
用于担保的定期存款或通知存款	100,000,000.00	-
工程保证金	11,904,764.30	13,125,068.00
保函保证金	738,023.96	2,136,414.90
冻结存款账户	8,005,082.89	-
安全文明施工措施费及民工工资及其他	-	26,700.86
合计	196,284,349.91	107,718,273.81

说明 1: 依据江西省南昌市红谷滩区人民法院受理本公司子公司南昌三建建设集团有限公司与江西恒立新型建材有限责任公司其他执行案件,案号:(2022)赣 0113 执保 2209 号,于 2022 年 10 月 27 日财产保全执行,财产保全金额 695,027.84 元。

说明 2: 依据江西省南昌市青云谱区人民法院受理本公司子公司南昌三建建设集团有限公司

公司与江西省远东金属材料有限公司其他执行案件，案号：（2022）赣 0104 财保 46 号，于 2022 年 10 月 14 日已作出(2022)赣 0104 财保 46 号民事裁定书,裁定:冻结南昌三建建设集团有限公司的银行存款人民币 776,086.72 元或查封,扣押其他相应价值的财产。

说明 3：依据江西省南昌市新建区人民法院受理本公司子公司南昌三建建设集团有限公司与梅国华其他执行案件，案号：2022 赣 0112 执保 580 号，于 2022 年 11 月 2 日财产保全执行，财产保全金额 1,930,000.00 元。

说明 4：依据江西省南昌市红谷滩区人民法院受理本公司子公司南昌三建建设集团有限公司与江西中昌投资发展有限公司其他执行案件，案号：(2022)赣 0113 执保 2163 号，于 2022 年 10 月 25 日财产保全执行，财产保全金额 2,370,990.64 元。

注释2. 交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
分类为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产小计	10,000.00	20,000.00
其中：其他-理财产品	10,000.00	20,000.00
合计	10,000.00	20,000.00

注释3. 应收票据

1. 应收票据分类

种类	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	676,000.00	-	676,000.00	500,000.00	-	500,000.00
商业承兑汇票	11,100,000.00	-	11,100,000.00	21,398,100.31	-	21,398,100.31
合计	11,776,000.00	-	11,776,000.00	21,898,100.31	-	21,898,100.31

2. 期末公司已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据

种类	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票		--
商业承兑汇票		8,100,000.00
合计		8,100,000.00

3. 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

种类	期末转应收账款金额
商业承兑汇票	3,356,713.00
合计	3,356,713.00

注释4. 应收账款

1. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,145,662,956.74	100.00	90,734,042.68	7.92	1,054,928,914.06
其中：低风险组合	165,973,389.42	14.49	497,920.16	0.30	165,475,469.26
账龄组合	979,689,567.32	85.51	90,236,122.52	9.21	889,453,444.80
合计	1,145,662,956.74	100.00	90,734,042.68	7.92	1,054,928,914.06

续：

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,240,860,158.38	100.00	62,002,186.76	5.00	1,178,857,971.62
其中：低风险组合	559,388,561.99	45.08	-	-	559,388,561.99
账龄组合	681,471,596.39	54.92	62,002,186.76	9.10	619,469,409.63
合计	1,240,860,158.38	100.00	62,002,186.76	5.00	1,178,857,971.62

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	656,809,023.88	67.04	-	474,731,618.67	69.66	-
1-2年(含2年)	186,919,942.28	19.08	18,691,994.25	85,024,562.98	12.48	8,502,456.27
2-3年(含3年)	49,741,479.81	5.08	9,948,295.96	54,298,074.49	7.97	10,861,172.07
3年以上	86,219,121.35	8.80	61,595,832.31	67,417,340.25	9.89	42,638,558.42
合计	979,689,567.32	100.00	90,236,122.52	681,471,596.39	100.00	62,002,186.76

(2) 低风险组合

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
低风险组合	165,973,389.42	100.00	497,920.16	559,388,561.99	100.00	-
合计	165,973,389.42	100.00	497,920.16	559,388,561.99	100.00	-

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
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	62,002,186.76	28,731,855.92	-	-	-	90,734,042.68
其中：低风险组合	-	497,920.16	-	-	-	497,920.16
账龄组合	62,002,186.76	28,233,935.76	-	-	-	90,236,122.52
合计	62,002,186.76	28,731,855.92	-	-	-	90,734,042.68

4. 本报告期无实际核销的应收账款

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
中国建筑第五工程局有限公司	42,878,160.24	3.74	553,972.70
中铁大桥局集团有限公司第五工程有限公司	35,749,327.07	3.12	39,816.30
南昌市幸福渠水域治理有限公司	32,218,383.99	2.81	3,488,737.90
南昌经济技术开发区投资控股有限公司	27,711,299.71	2.42	83,133.90
工控腾云港一期项目 EPC 总承包工程	18,117,000.00	1.58	-
合计	156,674,171.01	13.67	4,165,660.80

注释5. 预付款项

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	1,831,311,941.29	97.24	-	165,263,884.37	65.54	-
1-2 年 (含 2 年)	22,275,447.11	1.18	-	12,794,498.82	5.07	-
2-3 年 (含 3 年)	730,911.68	0.04	-	34,501,992.75	13.68	-
3 年以上	28,958,600.16	1.54	-	39,591,782.08	15.71	-
合计	1,883,276,900.24	100.00	-	252,152,158.02	100.00	-

1. 账龄超过一年的大额预付款项

债务单位	账面金额	账龄	未结算的原因
江西省华景建设集团有限公司	18,475,960.29	5 年以上	未完成交易

债务单位	账面金额	账龄	未结算的原因
南昌高新区孺子学校	2,758,500.00	5 年以上	未完成交易
江西通能电力发展有限公司	1,400,000.00	5 年以上	未完成交易
小计	22,634,460.29	-	-

2.按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
昌九城际铁路股份有限公司	1,477,195,000.00	78.44	-
江西吉烁贸易有限公司	24,481,163.53	1.3	-
江西省华航劳务有限公司	22,056,711.00	1.17	-
江西省华景建设集团有限公司	18,475,960.29	0.98	-
江西龙创置业有限公司	6,930,472.97	0.37	-
合计	1,549,139,307.79	82.26	-

注释6. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	7,302,796.26	12,474,182.16
应收股利	41,755,955.80	38,184,266.06
其他应收款	2,658,729,214.84	2,592,536,153.19
合计	2,707,787,966.90	2,643,194,601.41

(一) 应收利息

项目	期末余额	期初余额
债权投资	-	3,660,000.67
定期存款	7,302,796.26	8,814,181.49
合计	7,302,796.26	12,474,182.16

(二) 应收股利

被投资单位	期末余额	期初余额
江西银行股份有限公司	4,521,245.00	-
江西天耀置业有限公司	37,184,266.06	38,184,266.06
江西智慧城市建设规划设计研究院有限公司	50,444.74	-
合计	41,755,955.80	38,184,266.06

(三) 其他应收款项

1. 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

	期末余额
--	------

种类	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款项	10,315,424.24	0.38	10,315,424.24	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	2,697,496,772.16	99.62	38,767,557.32	1.44	2,658,729,214.84
其中：低风险组合	1,952,383,323.17	72.10	5,857,149.97	0.30	1,946,526,173.20
账龄组合	745,113,448.99	27.52	32,910,407.35	4.42	712,203,041.64
合计	2,707,812,196.40	100.00	49,082,981.56	1.81	2,658,729,214.84

续：

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款项	10,831,564.47	0.41	10,831,564.47	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	2,626,057,095.30	99.59	33,520,942.11	1.28	2,592,536,153.19
其中：低风险组合	1,969,868,201.83	75.01	-	-	1,969,868,201.83
账龄组合	656,188,893.47	24.58	33,520,942.11	5.11	622,667,951.36
合计	2,636,888,659.77	100.00	44,352,506.58	1.28	2,592,536,153.19

2. 按性质披露其他应收款项

项目	期末余额	期初余额
备用金	497,130.98	390,983.36
保证金、押金	69,135,459.77	162,820,919.32
往来款	2,634,147,503.67	2,468,691,156.62
代垫款	1,169,906.43	1,718,308.16
代扣代缴社保款	1,715,887.51	1,770,698.30
租金水电等	1,143,724.90	1,495,453.90
其他	2,583.14	1,140.11
合计	2,707,812,196.40	2,636,888,659.77

3. 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

(1) 账龄组合

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	648,838,030.09	87.08	-	524,677,421.49	79.96	-
1-2 年 (含 2 年)	41,861,676.51	5.62	4,186,167.63	103,274,908.44	15.74	10,327,492.14
2-3 年 (含 3 年)	28,843,364.57	3.87	5,768,672.91	2,381,507.94	0.36	476,301.61
3-5 年 (含 5 年)	5,229,622.05	0.70	2,614,811.04	6,275,814.50	0.96	3,137,907.26
5 年以上	20,340,755.77	2.73	20,340,755.77	19,579,241.10	2.98	19,579,241.10
合计	745,113,448.99	100.00	32,910,407.35	656,188,893.47	100.00	33,520,942.11

(2) 低风险组合

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
低风险组合	1,952,383,323.17	100.00	5,857,149.97	1,969,868,201.83	100.00	-
合计	1,952,383,323.17	100.00	5,857,149.97	1,969,868,201.83	100.00	-

(3) 其他应收款坏账准备计提情况

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)	
期初余额	-	44,352,506.58	-	44,352,506.58
—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
本期计提	-	5,857,149.97	-	5,857,149.97
本期转回	-	1,126,674.99	-	1,126,674.99
本期核销	-	-	-	-
期末余额	-	49,082,981.56	-	49,082,981.56

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提坏账准备的应收账款	10,831,564.47	-	516,140.23	-	-	10,315,424.24
按组合计提坏账准备的应收账款	33,520,942.11	5,857,149.97	610,534.76	-	-	38,767,557.32
其中：低风险组合		5,857,149.97		-	-	5,857,149.97
账龄组合	33,520,942.11		610,534.76	-	-	32,910,407.35
合计	44,352,506.58	5,857,149.97	1,126,674.99	-	-	49,082,981.56

说明：单项计提中转回 516,140.23 元系收回熊银宝的欠款 180,072.23 元及法院扣划款 336,068.00 元。

5. 单项计提坏账准备的其他应收款情况

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
熊银宝	3,711,877.77	3,711,877.77	100.00	法院判决
涂相明	520,000.00	520,000.00	100.00	法院判决
赣州市章贡区域投	2,433,546.47	2,433,546.47	100.00	无法收回
叶跃辉	3,650,000.00	3,650,000.00	100.00	无法收回
合计	10,315,424.24	10,315,424.24	-	-

6. 本报告期无实际核销的其他应收款项情况

7. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
南昌市财政局	往来款	1,098,476,652.96	1-5 年	40.57	3,295,429.96
南昌市机关事务管理局	往来款	200,000,000.00	5 年以上	7.39	600,000.00
南昌市土地储备中心	往来款	131,098,500.00	1-2 年	4.84	393,295.50
南昌市第八建筑工程公司	往来款	54,568,505.61	1-4 年	2.02	163,705.52
南昌水利疏浚工程有限公司	往来款	34,000,000.00	5 年以上	1.26	102,000.00
合计	-	1,518,143,658.57	-	56.08	4,554,430.98

注释7. 存货

1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	7,160,146.57	-	7,160,146.57	10,799,397.34	-	10,799,397.34
库存商品	21,157,088.22	-	21,157,088.22	3,275,328.60	-	3,275,328.60
周转材料	4,908,090.34	-	4,908,090.34	5,390,674.99	-	5,390,674.99
开发产品	14,439,678,981.03	-	14,439,678,981.03	14,229,868,118.86	-	14,229,868,118.86
开发成本	29,549,639,356.73	-	29,549,639,356.73	27,548,106,219.57	-	27,548,106,219.57
合计	44,022,543,662.89	-	44,022,543,662.89	41,797,439,739.36	-	41,797,439,739.36

注 1：期末金额较大的开发成本明细

项目名称	开工时间	期末余额
利字街棚户区改造工程	2011 年 9 月	1,795,111,455.47
朝阳新城路网（朝阳片区）工程	2008 年 4 月	1,125,066,412.28
昌南大道快速路改造工程	2017 年 12 月	2,026,227,535.90
九洲高架二期延伸工程	2017 年 7 月	2,468,986,835.87
南昌市绕城高速公路南外环建设工程	2015 年 2 月	9,483,272,148.05
沿江北大道快速路工程	2015 年 4 月	1,919,274,037.48
南昌市绕城高速公路西二环（厚田至乐化段）工程	2020 年 9 月	2,201,473,815.08
沿江中南大道快速路工程	2012 年 12 月	736,886,858.38
赣江东岸防洪堤南延（沿江中南大道南延）工程	2015 年 4 月	1,380,245,399.19
昌东大道南延工程	2015 年 4 月	996,292,231.17
合计	-	24,132,836,728.87

注 2: 本公司子公司江西省城科云创置业有限公司与中国银行股份有限公司南昌市东湖支行签订资金借款合同, 借款余额为 41,000.00 万元, 借款期限 5 年(2021 年 9 月 18 日至 2026 年 9 月 18 日), 以公司拥有的编号为 D-04-02(1) #、D-02-07#及 D-02-04#的土地作为抵押担保, 作为抵押物的期末账面价值为 550,693,535.77 元, 抵押物的评估价值为 74,030.85 万元。

注 3: 期末用于抵押或担保的存货详见附注长、短期借款及所有权和使用权受到限制的资产。

注 4: 截止 2022 年 12 月 31 日本公司未出现会计政策所述的存货跌价情形, 故不计提跌价准备。

注释8. 合同资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未决算 基础设施建设 项目	1,782,182,547.70	5,346,547.64	1,776,836,000.06	969,713,122.03	2,909,139.36	966,803,982.67
勘察规划设计 项目	4,561,076.29	13,683.23	4,547,393.06	5,283,578.29	15,850.73	5,267,727.56
合计	1,786,743,623.99	5,360,230.87	1,781,383,393.12	974,996,700.32	2,924,990.09	972,071,710.23

注释9. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
增值税及所得税	565,556,871.55	437,094,281.53

项目	期末余额	期初余额
理财产品	30,000,000.00	30,430,000.00
售房资金、维修资金	2,486,984.62	2,464,057.70
其他	204,328.60	4,784,334.96
合计	598,248,184.77	474,772,674.19

理财产品如下：

理财产品种类目	金额	购买银行或单位	购买日期	到期日期
定期存款	30,000,000.00	国开行	2022/6/15	2023/6/15
合计	30,000,000.00	-	-	-

注释10.债权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
南昌工控资产管理 有限公司	5,000,000.00	-	5,000,000.00	-	-	-
江西祥强置业有限 公司	120,000,000.00	-	120,000,000.00	120,220,000.00	-	120,220,000.00
江西福合房地产开 发有限公司	120,000,000.00	-	120,000,000.00	120,000,000.00	-	120,000,000.00
都阳县文和旅商业 管理有限公司	48,580,000.00	-	48,580,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00
江西祥强置业有限 公司	70,000,000.00	-	70,000,000.00	70,000,000.00	-	70,000,000.00
南昌市第一建筑工 程公司	30,000,000.00	-	30,000,000.00	30,000,000.00	-	30,000,000.00
江西谦慧置业有限 公司	126,060,000.00	-	126,060,000.00	126,060,000.00	-	126,060,000.00
资金管理费	13,174,706.84	-	13,174,706.84	13,174,706.84	-	13,174,706.84
小计	532,814,706.84	-	532,814,706.84	579,454,706.84	-	579,454,706.84
减：一年内到期的 债权投资	-	-	-	-	-	-
合计	532,814,706.84	-	532,814,706.84	579,454,706.84	-	579,454,706.84

注释11.长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	496,189,928.59	-	7,291,913.27	488,898,015.32
对合营企业投资	-	-	-	-
对联营企业投资	84,263,607.68	10,300,000.00	2,383,466.73	92,180,140.95
小计	580,453,536.27	10,300,000.00	9,675,380.00	581,078,156.27
减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-
合计	580,453,536.27	10,300,000.00	9,675,380.00	581,078,156.27

2. 长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额
合计	-	770,190,158.96	580,453,536.27	624,620.00	581,078,156.27
一、对子公司投资	-	-	-	-	-

南昌市建设投资集团有限公司
2022 年度
财务报表附注

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额
南昌大桥公司	权益法	715,850,158.96	496,189,928.59	-7,291,913.27	488,898,015.32
对子公司投资小计	—	715,850,158.96	496,189,928.59	-7,291,913.27	488,898,015.32
二、合营企业	—	—	—	-	-
三、联营企业	—	—	—	-	-
南昌经城综合建设开发有限公司	权益法	800,000.00	30,100,162.24	-21,721.80	30,078,440.44
江西智慧城市建设规划设计研究院有限公司	权益法	4,900,000.00	5,384,913.30	391,138.93	5,776,052.23
江西新城碧置业有限公司	成本法	390,000.00	182,154.73	1,348.71	183,503.44
南昌城建古建工程有限公司	权益法	8,600,000.00	6,707,990.80	-1,712,982.09	4,995,008.71
江西城旭项目管理有限公司	权益法	3,400,000.00	3,400,000.00	-	3,400,000.00
江西建工集团智造科技有限公司	权益法	300,000.00	73,299.20	-73,299.20	-
南昌城投信息科技有限公司	权益法	1,050,000.00	1,056,965.21	2,496,226.13	3,553,191.34
江西城创城市运营管理有限公司	权益法	450,000.00	450,000.00	-450,000.00	-
南昌城投电梯物联科技有限公司	权益法	150,000.00	166,281.31	-34,786.96	131,494.35
南昌轨道交通设计研究院有限公司	权益法	1,500,000.00	4,169,578.29	595,388.99	4,764,967.28
南昌水投河海环境研究有限公司	权益法	2,450,000.00	3,670,571.32	44,326.89	3,714,898.21
南昌工控资产运营有限公司	权益法	7,850,000.00		7,850,000.00	7,850,000.00
江西兰叶新型材料科技有限公司	权益法	22,500,000.00	28,901,691.28	-1,169,106.33	27,732,584.95
联营企业小计	—	54,340,000.00	84,263,607.68	7,916,533.27	92,180,140.95

续：

被投资单位	持股比例(%)	表决权比例(%)	期末减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
合计	—	—	-	-	-
一、对子公司投资	-	-	-	-	-
南昌大桥任公司	100.00	-	-	-	-
二、合营企业	-	-	-	-	-
三、联营企业	-	-	-	-	-
南昌经城综合建设开发有限公司	40.00	40.00	-	-	-
江西智慧城市建设规划设计研究院有限公司	25.00	25.00	-	-	-
江西新城碧置业有限公司	13.00	13.00	-	-	-
南昌城建古建工程有限公司	43.00	43.00	-	-	-

被投资单位	持股比例(%)	表决权比例(%)	期末减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
江西城旭项目管理有限公司	34.00	34.00	-	-	-
江西建工集团智造科技有限公司	35.00	35.00	-	-	-
南昌城投信息科技有限公司	35.00	35.00	-	-	-
江西城创城市运营管理有限公司	45.00	45.00	-	-	-
南昌城投电梯物联科技有限公司	30.00	30.00	-	-	-
南昌轨道交通设计研究院有限公司	15.00	15.00	-	-	-
南昌水投河海环境研究有限公司	49.00	49.00	-	-	-
南昌工控资产运营有限公司	20.00	20.00	-	-	-
江西兰叶新材料科技有限公司	20.00	20.00	-	-	-

注释12.其他权益工具投资

项目	期末余额	期初余额
江西银行股份有限公司	237,036,950.00	237,036,950.00
南昌临空置业投资有限公司	107,052,698.94	107,052,698.94
云上(南昌)大数据运营有限公司	500,000.00	500,000.00
新余苇禾商业保理有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
合计	354,589,648.94	354,589,648.94

注释13.其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	27,330,345.60	71,217,823.31
其中：权益工具投资	27,330,345.60	71,217,823.31
合计	27,330,345.60	71,217,823.31

注释14.投资性房地产

1. 以公允价值计量

项目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		其他增加	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
一、成本合计	12,806,679,183.07	-	104,933,155.75	-	178,015,018.87	-	12,733,597,319.95
1. 房屋、建筑物	12,696,187,883.07	-	104,933,155.75	-	178,015,018.87	-	12,623,106,019.95

项目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		其他增加	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
2. 土地使用权	110,491,300.00	-	-	-	-	-	110,491,300.00
二、公允价值变动合计	263,491,852.47	-	-	3,130,490.61	162,344.00	-	266,459,999.08
1. 房屋、建筑物	265,234,352.47	-	-	2,143,522.10	162,344.00	-	267,215,530.57
2. 土地使用权	-1,742,500.00	-	-	986,968.51	-	-	-755,531.49
三、账面价值合计	13,070,171,035.54	-	104,933,155.75	3,130,490.61	178,177,362.87	-	13,000,057,319.03
1. 房屋、建筑物	12,961,422,235.54	-	104,933,155.75	2,143,522.10	178,177,362.87	-	12,890,321,550.52
2. 土地使用权	108,748,800.00	-	-	986,968.51	-	-	109,735,768.51

(1) 本公司 2022 年 12 月 31 日的投资性房地产已经江西中磊资产评估有限公司对其价值进行评估，并出具了赣中磊评报字[2023]第 026 号、赣中磊评报字[2023]第 027 号评估报告。

(2) 子公司南昌市金城国有资产运营有限责任公司 2022 年 12 月 31 日的投资性房地产已经江西中磊资产评估有限公司对价值进行评估，并出具了赣中磊评报字[2023]第 028 号评估报告。

(3) 子公司南昌城投置业有限公司 2022 年 12 月 31 日的投资性房地产已经江西中磊资产评估有限公司对价值进行评估，并出具了赣中磊评报字[2023]第 029 号评估报告。

(4) 子公司南昌城投资产管理有限公司 2022 年 12 月 31 日的投资性房地产已经江西中磊资产评估有限公司对价值进行评估，并出具了赣中磊评报字[2023]第 030 号评估报告。

(5) 子公司南昌三建建设投资有限公司 2022 年 12 月 31 日的投资性房地产已经江西中磊资产评估有限公司对价值进行评估，并出具了赣中磊评报字[2023]第 020 号评估报告。

2. 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
城建广场商业楼及出租办公楼	92,797,713.00	正在办理中
合计	92,797,713.00	-

注释15.固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,354,326,752.86	1,385,022,019.79
固定资产清理	123,747.30	115,834.25
合计	1,354,450,500.16	1,385,137,854.04

(一) 固定资产

1. 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	2,478,177,800.72	176,388,564.72	51,897,423.62	2,602,668,941.82
房屋及建筑物	2,205,278,583.53	64,985,400.73	5,564,120.22	2,264,699,864.04
机器设备	108,538,947.50	102,022,035.77	746,902.56	209,814,080.71
运输工具	45,231,470.82	1,550,539.79	3,651,317.89	43,130,692.72
电子设备	99,215,420.65	6,698,564.28	40,029,025.32	65,884,959.61
其他	19,913,378.22	1,132,024.15	1,906,057.63	19,139,344.74
二、累计折旧合计	1,093,155,780.93	193,866,934.08	38,680,526.05	1,248,342,188.96
房屋及建筑物	912,365,716.14	132,596,559.65	5,000,539.03	1,039,961,736.76
机器设备	66,975,834.66	48,053,925.87	1,411,881.31	113,617,879.22
运输工具	30,108,830.70	5,317,986.75	2,833,246.40	32,593,571.05
电子设备	72,525,919.31	6,702,669.37	29,010,597.33	50,217,991.35
其他	11,179,480.13	1,195,792.44	424,261.98	11,951,010.59
三、账面净值合计	1,385,022,019.79	-	-	1,354,326,752.86
房屋及建筑物	1,292,912,867.39	-	-	1,224,738,127.28
机器设备	41,563,112.84	-	-	96,196,201.49
运输工具	15,122,640.13	-	-	10,537,121.68
电子设备	26,689,501.34	-	-	15,666,968.26
其他	8,733,898.09	-	-	7,188,334.15
四、减值准备合计	-	-	-	-
房屋及建筑物	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-
专项设备	-	-	-	-
五、账面价值合计	1,385,022,019.79	-	-	1,354,326,752.86
房屋及建筑物	1,292,912,867.39	-	-	1,224,738,127.28
机器设备	41,563,112.84	-	-	96,196,201.49
运输工具	15,122,640.13	-	-	10,537,121.68
电子设备	26,689,501.34	-	-	15,666,968.26
其他	8,733,898.09	-	-	7,188,334.15

2. 本期固定资产增加 176,388,564.72 元，其中购置 119,189,725.62 元；本期固定资产减少 51,897,423.62 元，其中固定资产处置减少 51,897,423.62 元；本期累计折旧增加 193,866,934.08 元，其中本期计提折旧 193,866,934.08 元；本期累计折旧减少 38,680,526.05 元，其中本期处置减少折旧 38,680,526.05 元。

3. 期末用于担保、抵押的固定资产情况详见附注长、短期借款、所有权和使用权受到

限制的资产

4. 期末未办妥产权证书的固定资产

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	81,058,178.91	权证办理中
合计	81,058,178.91	

说明：本公司子公司南昌市城市规划设计研究总院集团有限公司自筹资金购置房产（账面价值为 41,379,966.26 元），2013 年政府将产权变更至南昌市金轨国有资产运营有限责任公司，产权所有人不属于南昌市城市规划设计研究总院集团有限公司，待事转企完成后与相关部门协商办理产权所有人变更的事项。

5. 固定资产的其他说明

截至 2022 年 12 月 31 日本公司未出现会计政策所述的固定资产减值情形，故不计提减值准备。

（二）固定资产清理

项目	期末余额	期初余额
固定资产清理项目	123,747.30	115,834.25
合计	123,747.30	115,834.25

注释16.在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	27,065,873.50	81,267,442.13
工程物资	--	--
合计	27,065,873.50	81,267,442.13

（一）在建工程

1. 在建工程

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
红谷大厦	-	-	-	187,658.99	-	187,658.99
昌湾大道	4,068,113.50	-	4,068,113.50	4,068,113.50	-	4,068,113.50
网球场	385,000.00	-	385,000.00	385,000.00	-	385,000.00
青山南路 28 号拆迁	1,132,050.00	-	1,132,050.00	1,132,050.00	-	1,132,050.00
阳明路 381 号拆迁	21,330,710.00	-	21,330,710.00	21,330,710.00	-	21,330,710.00
高速公路入口称重检测系统	-	-	-	31,912,963.82	-	31,912,963.82
南外环高速公路入口称重监	-	-	-	16,777,541.74	-	16,777,541.74

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
测及ETC车道及门架系统安装工程						
江西省取消高速公路省界收费站项目	-	-	-	648,693.00	-	648,693.00
南昌西外环高速公路路面大修及湾里互通收费广场入口加宽工程项目	-	-	-	283,310.00	-	283,310.00
江西省交通监控云联网工程建设	-	-	-	1,332,593.58	-	1,332,593.58
湾里服务区提升改造规划	150,000.00	-	150,000.00	150,000.00	-	150,000.00
江西省交通监控云联网工程建设	-	-	-	3,058,807.50	-	3,058,807.50
合计	27,065,873.50	-	27,065,873.50	81,267,442.13	-	81,267,442.13

截至 2022 年 12 月 31 日本公司未出现会计政策所述的在建工程减值情形，故不计提减值准备。

注释17.使用权资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	--	--	--	--	--
2. 本期增加金额	1,743,119.50	--	--	--	1,743,119.50
重分类	--	--	--	--	--
租赁	1,743,119.50	--	--	--	1,743,119.50
非同一控制下企业合并	--	--	--	--	--
股东投入	--	--	--	--	--
外币报表折算差额	--	--	--	--	--
其他增加	--	--	--	--	--
3. 本期减少金额	--	--	--	--	--
租赁到期	--	--	--	--	--
处置子公司	--	--	--	--	--
其他减少	--	--	--	--	--
4. 期末余额	1,743,119.50	--	--	--	1,743,119.50
二、累计折旧					
1. 期初余额	--	--	--	--	--

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
2. 本期增加金额	7,038.18	--	--	--	7,038.18
重分类	--	--	--	--	--
本期计提	7,038.18				7,038.18
非同一控制下企业合并	--	--	--	--	--
外币报表折算差额	--	--	--	--	--
其他增加	--	--	--	--	--
3. 本期减少金额	--	--	--	--	--
租赁到期	--	--	--	--	--
处置子公司	--	--	--	--	--
其他减少	--	--	--	--	--
4. 期末余额	7,038.18	--	--	--	7,038.18
三. 减值准备					
1. 期初余额	--	--	--	--	--
2. 本期增加金额	--	--	--	--	--
重分类	--	--	--	--	--
本期计提	--	--	--	--	--
非同一控制下企业合并	--	--	--	--	--
其他增加	--	--	--	--	--
3. 本期减少金额	--	--	--	--	--
租赁到期	--	--	--	--	--
处置子公司	--	--	--	--	--
其他减少	--	--	--	--	--
4. 期末余额	--	--	--	--	--
四. 账面价值	--	--	--	--	--
1. 期末账面价值	1,736,081.32				1,736,081.32
2. 期初账面价值	--	--	--	--	--

注释18.无形资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	71,095,871.93	9,047,356.07	63,018.87	80,080,209.13
其中：软件	28,557,202.89	2,470,913.22	63,018.87	30,965,097.24
土地使用权	40,913,488.07	6,576,442.85	-	47,489,930.92
非专利技术	1,625,180.97	-	-	1,625,180.97
二、累计摊销额合计	28,819,773.30	4,287,245.99	51,000.00	33,056,019.29
其中：软件	19,564,487.85	3,041,957.33	51,000.00	22,555,445.18
土地使用权	8,885,926.19	949,801.26	-	9,835,727.45

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
非专利技术	369,359.26	295,487.40	-	664,846.66
三、减值准备金额合计	-	-	-	-
其中：软件	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
非专利技术	-	-	-	-
四、账面价值合计	42,276,098.63			47,024,189.84
其中：软件	8,992,715.04	-	-	8,409,652.06
土地使用权	32,027,561.88	-	-	37,654,203.47
非专利技术	1,255,821.71	-	-	960,334.31

1. 无形资产说明

(1) 期末余额中用于抵押的无形资产情况详见附注长、短期借款、所有权和使用权受到限制的资产

(2) 期末未办妥产权证书的无形资产

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
土地使用权	12,803,683.36	产权手续办理中
合计	12,803,683.36	

(3) 截止 2022 年 12 月 31 日未出现本公司会计政策所述的无形资产减值情形，故不计提减值准备。

注释19.开发支出

项目	期初余额	本期增加		本期转出数		期末余额
		内部开发支出	其他	计入当期损益	确认为无形资产	
智慧工地大数据中心管控平台软件	2,207,547.18	-	-	-	-	2,207,547.18
合计	2,207,547.18	-	-	-	-	2,207,547.18

注释20.长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
改良支出	5,797,942.77	594,513.88	2,127,046.27	-	4,265,410.38
装修工程	3,914,488.78	540,200.11	2,443,245.01	-	2,011,443.88
软件租赁费	-	19,833.96	6,611.14	-	13,222.82
土地征收补偿费用	369,707.40	-	25,753.80	-	343,953.60
房屋租赁费	7,083.29	-	5,962.50	-	1,120.79
其他	98,748.49	-	41,236.22	-	57,512.27
土地租赁费	2,016.71	-	1,237.50	-	779.21
合计	10,189,987.44	1,154,547.95	4,651,092.44	-	6,693,442.95

注释21.递延所得税资产和递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	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	139,927,473.18	27,153,344.15	105,041,689.09	20,956,854.40
可抵扣亏损	4,405,053.60	1,101,263.40	-	-
应付职工薪酬	222,978,586.85	33,740,435.20	234,147,846.34	35,488,214.71
合计	367,311,113.63	61,995,042.75	339,189,535.43	56,445,069.11

2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	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
投资性房地产公允价值变动	1,077,186,192.59	269,296,548.13	1,074,218,046.00	268,554,511.49
固定资产税法折旧差异	173,005,542.70	43,251,385.68	150,648,918.68	37,662,229.67
合计	1,250,191,735.29	312,547,933.81	1,224,866,964.68	306,216,741.16

注释22.其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
棚户区改造项目资金	60,755,180,000.00	58,030,270,000.00
南昌经城综合建设开发有限公司	2,978,087,978.38	2,897,431,275.13
基金投资	920,431,219.79	928,000,040.00
理财产品	-	50,000,000.00
委托贷款	-	150,000,000.00
投资共青城鼎睿一号投资管理中心	70,000,000.00	70,000,000.00
预付设备款	-	18,500.00
定期存款	18,315,000.00	-
合计	64,742,014,198.17	62,125,719,815.13

说明：（1）期初委托贷款 150,000,000.00 元，系根据洪高新管文[2009]257 号文件《关于办理融资用地手续的紧急请示》，由本公司的子公司资产管理公司为南昌高新区创业投资有限公司提供总额 350,000,000.00 元的委托贷款，贷款利率 5.76%，2022 年已偿还，无期末余额。

（2）棚户区改造项目资金 60,755,180,000.00 元，系根据南昌市推进旧城改造工作指挥部办公室-洪旧改指办[2017]39 号《印发关于指挥部办公室调度会议纪要的通知》及南昌市人民政府办公厅文件洪府厅发[2016]22 号《南昌市人民政府办公厅关于印发〈国家开发银行南昌市棚户区改造二期工程项目资金管理实施细则〉的通知》和洪府厅[2014]12 号《南昌市人民政府办公厅关于印发〈国家开发银行南昌市棚户区改造项目资金管理实施细则〉的通知》，本公司代南昌市土地储备中心就南昌市棚户区改造一期、二期、三期工程项目向国开行贷款。

(3) 南昌经城综合建设开发有限公司 2,978,087,978.38 元，系本公司投资南昌经城综合建设开发有限公司用于环鄱阳湖南昌赣江域水利建设项目一期、港口大道、七里岗互通立交工程款及投资回报款。

(4) 依据南昌市人民政府办公厅-洪府厅字[2016]502 号《南昌市人民政府办公厅关于我市土地储备融资方案的批复》，市政府同意拟定的南昌市土地储备融资方案（8 年期），即光大金控·南昌城市发展·契约型基础设施私募投资基金，截止 2022 年 12 月 31 日，市城投公司实缴该融资方案下的基金份额 340,000,000 份，即基金投资 340,000,000.00 元，由于基金资金成本、基金收益固定且相同，故调整至“其他非流动资产”。

(5) 依据《共青城鼎睿一号投资管理中心（有限合伙）合伙协议》，本公司子公司城投供应链公司作为有限合伙人投资共青城鼎睿一号投资管理中心（有限合伙）70,000,000.00 元，该有限合伙企业经营期 5 年，故调整至“其他非流动资产”。

(6) 依据政府办公厅抄告单-洪府厅抄字【2020】424 号文件精神，为落实省政府制定的《政府帮扶实施方案》，本期公司出资 6 亿元参与组建南昌江广泰投资咨询合伙企业（有限合伙），并签订《南昌江广泰投资咨询合伙企业（有限合伙）合伙协议》，合伙企业存续期为 15 年，2021 年收回投资本金 11,999,960.00 元，2022 年收回投资本金 7,568,820.21 元，期末余额为 580,431,219.79 元，故调整至“其他非流动资产”。

注释23.短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	15,000,000.00	10,000,000.00
保证借款	6,246,237,042.46	4,030,702,052.00
信用借款	450,000,000.00	428,552,826.59
应付利息	5,031,481.80	2,934,238.24
合计	6,716,268,524.26	4,472,189,116.83

2. 抵押借款

贷款单位	借款余额	抵押物
中国银行新建支行	15,000,000.00	子公司城建构件房屋及土地（房权证新建县字第 76327 号、房权证新建县字第 76326 号、新国用（2011）第 03003 号）
合计	15,000,000.00	-

注释24.应付票据

类别	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	100,000,000.00	-

类别	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	-	401,013,000.00
合计	100,000,000.00	401,013,000.00

本期末无已到期未支付的应付票据。

注释25.应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付材料款	386,608,459.28	467,684,595.61
应付工程款	3,353,269,597.13	3,360,251,756.15
应付设备款	585,264.48	647,758.99
应付服务费	33,210,475.14	40,036,114.65
其他	16,216,042.01	13,295,840.86
合计	3,789,889,838.04	3,881,916,066.26

账龄超过 1 年的重要应付账款：

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
中国建筑股份有限公司	80,018,734.99	尚未结算
中铁二十局集团有限公司	14,072,517.04	尚未结算
江西省建工集团公司	6,842,494.82	尚未结算
南昌市国土资源局青山湖分局	6,165,950.00	尚未结算
杭州萧山园林集团有限公司	5,840,131.00	尚未结算
合计	112,939,827.85	

注释26.预收款项

项目	期末余额	期初余额
预收租金	1,239,435.53	1,393,854.71
合计	1,239,435.53	1,393,854.71

注释27.合同负债

项目	期末余额	期初余额
转让商品收到的预收款项	113,262,296.23	154,301,164.01
合同结算	-	205,244,830.02
合计	113,262,296.23	359,545,994.03

注释28.应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

一、短期薪酬	141,421,826.68	380,446,828.66	426,553,625.29	95,315,030.05
二、离职后福利-设定提存计划	1,664,429.40	38,082,391.90	36,432,464.37	3,314,356.93
三、辞退福利	-	6,524,868.93	6,524,868.93	-
合计	143,086,256.08	425,054,089.49	469,510,958.59	98,629,386.98

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	136,665,610.96	321,050,266.02	368,047,697.05	89,668,179.93
职工福利费	59,655.07	19,937,286.75	19,947,620.62	49,321.20
社会保险费	2,197,913.55	13,935,263.47	12,634,589.41	3,498,587.61
其中：基本医疗保险费	157,795.09	11,105,634.22	10,916,534.87	346,894.44
补充医疗保险	2,038,301.15	2,187,460.63	1,075,565.00	3,150,196.78
工伤保险费	-	285,517.48	284,021.09	1,496.39
生育保险费	665.31	336,749.06	337,414.37	-
大额医疗保险	1,152.00	19,902.08	21,054.08	-
住房公积金	98,645.00	21,372,233.00	21,453,047.00	17,831.00
工会经费和职工教育经费	2,400,002.10	4,151,779.42	4,470,671.21	2,081,110.31
合计	141,421,826.68	380,446,828.66	426,553,625.29	95,315,030.05

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	15,150.72	23,565,914.73	23,434,848.57	146,216.88
失业保险费	65,797.95	757,713.00	752,186.38	71,324.57
企业年金缴费	1,583,480.73	13,758,764.17	12,245,429.42	3,096,815.48
合计	1,664,429.40	38,082,391.90	36,432,464.37	3,314,356.93

注释29.应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	70,566,146.78	66,781,030.36
企业所得税	94,832,655.26	114,541,612.06
城市维护建设税	1,387,714.68	822,248.76
房产税	1,604,348.52	5,809,815.00
土地使用税	3,659,528.47	3,662,860.51
个人所得税	3,101,652.51	5,910,646.96
教育费附加	704,286.84	264,891.63
其他	3,775,223.55	3,844,715.37
地方教育附加	294,089.48	290,328.96
印花税	86,983.23	158,171.04
土地增值税	30,251.14	30,251.14
价格调节基金	394,645.25	394,645.25
合计	180,437,525.71	202,511,217.04

注释30.其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款项	3,104,405,190.28	2,115,103,331.90
合 计	3,104,405,190.28	2,115,103,331.90

(一) 其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
质保金	6,696,035.71	13,976,047.83
押金及保证金	55,218,568.23	71,798,731.51
往来款	2,968,062,674.92	1,931,776,890.20
代收款	68,002,349.50	90,797,590.30
其他	6,425,561.92	6,754,072.06
合 计	3,104,405,190.28	2,115,103,331.90

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
中铁五局集团置业有限公司	106,224,728.56	尚未结算
江西倬云数字产业集团有限公司	106,224,728.56	尚未结算
南昌市新建区国有资产运营有限公司	84,979,782.84	尚未结算
国网江西省电力有限公司	30,925,435.00	尚未结算
南昌市财政局	30,000,000.00	尚未结算
合 计	358,354,674.96	-

注释31.一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	2,361,743,128.31	2,725,390,000.00
一年内到期的应付债券	3,866,842,219.17	1,730,498,082.19
一年内到期的长期应付款	90,000,000.00	-
一年内到期的长期借款应付利息	629,520.83	478,194.44
一年内到期的应付债券应付利息	117,523,780.81	135,727,178.07
合 计	6,436,738,649.12	4,592,093,454.70

注释32.其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
-----	------	------

待转销项税	123,674,331.82	19,631,323.65
已背书未到期的应收票据	8,100,000.00	-
合计	131,774,331.82	19,631,323.65

注释33.长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	61,636,992,444.44	58,508,170,000.00
抵押借款	410,000,000.00	521,250,000.00
保证借款	1,403,407,003.12	2,030,000,000.00
信用借款	900,000,000.00	2,380,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	2,361,743,128.31	2,725,390,000.00
合计	61,988,656,319.25	60,714,030,000.00

长期借款其他说明：本期无已到期未归还的长期借款。

注释34.应付债券

项目	期末余额	期初余额
可转换公司债券	615,239,089.00	725,971,659.00
其他应付债券	7,881,849,841.08	6,892,434,405.47
减：一年到期的应付债券	3,866,842,219.17	1,730,498,082.19
合计	4,630,246,710.91	5,887,907,982.28

应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
16 管廊债	1,270,000,000.00	2016/9/12	10 年	1,270,000,000.00	899,961,665.75
18 南昌城投 MTN001	500,000,000.00	2018/8/30	5 年	500,000,000.00	508,744,794.52
19 南昌城投 MTN001	1,000,000,000.00	2019/3/22	5 年	1,000,000,000.00	1,035,260,273.97
19 南昌城投 MTN002	1,000,000,000.00	2019/6/14	5 年	1,000,000,000.00	1,025,041,095.89
20 南昌城投 MTN001	500,000,000.00	2020/2/21	5 年	500,000,000.00	515,054,794.52
20 南昌城投 PPN01	500,000,000.00	2020/6/15	3 年	500,000,000.00	509,813,698.63
21 南昌城投 MTN001	700,000,000.00	2021/1/7	3 年	700,000,000.00	725,060,000.00
南昌西外环高速专项 债券	1,045,000,000.00	2018/9/27	10 年	1,045,000,000.00	668,971,659.00
合计	6,515,000,000.00			6,515,000,000.00	5,887,907,982.28

续：

债券名称	本期发行	本期应计利息	本期已付利息	本期偿还	其他减少	期末余额

债券名称	本期发行	本期应计利息	本期已付利息	本期偿还	其他减少	期末余额
16 管廊债		35,002,591.78	36,372,800.00	127,000,000.00		771,591,457.53
18 南昌城投 MTN001		25,950,000.00	25,950,000.00		508,744,794.52	-
19 南昌城投 MTN001		45,000,000.00	45,000,000.00			1,035,260,273.97
19 南昌城投 MTN002		45,700,000.00	45,700,000.00			1,025,041,095.89
20 南昌城投 MTN001		17,500,000.00	17,500,000.00			515,054,794.52
20 南昌城投 PPN01		18,000,000.00	18,000,000.00		509,813,698.63	-
21 南昌城投 MTN001		25,550,000.00	25,550,000.00			725,060,000.00
南昌西外环高 速专项债券		42,991,326.00	42,991,326.00	42,991,326.00		558,239,089.00
合计		255,693,917.78	257,064,126.00	169,991,326.00	1,018,558,493.15	4,630,246,710.91

注释35.长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款项	9,963,976,283.57	8,098,862,079.22
专项应付款	292,006,206.88	293,036,158.06
合计	10,255,982,490.45	8,391,898,237.28

(一) 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
合计	9,963,976,283.57	8,098,862,079.22
其中：1、昌南大道快速路改造工程	810,000,000.00	810,000,000.00
2、丹霞路（沿江北大道～青山湖北大道）道路及综合管廊工程项目	150,000,000.00	150,000,000.00
3、赣江东岸防护堤南延工程（生米大桥-南外环互通段）	274,390,000.00	274,390,000.00
4、洪都大道快速路（九洲高架二期延伸工程）	1,656,230,000.00	1,656,230,000.00
5、九洲高架东延工程（洪都大道～天祥大道）	697,200,000.00	324,020,000.00
6、快速路网	847,530,000.00	847,530,000.00
7、南昌市青山湖西岸片区基础设施建设工程（部分道路含管廊工程）项目	400,000,000.00	400,000,000.00
8、沿江北大道快速路工程（英雄大桥-学院五路）	100,000,000.00	100,000,000.00
9、南昌出入境边防检查办公和业务技术综合大楼项目	4,247,217.38	7,699,746.38
10、阳明公园工程	118,500,000.00	118,500,000.00
11、昌东大道二期	34,953,163.38	34,953,163.38
12、利字街	2,000.00	2,000.00

项 目	期末余额	期初余额
13、南昌市财政局-财政回购资金	4,870,923,902.81	3,375,537,169.46

长期应付款增加说明：

(1) 根据南昌市人民政府下发的《南昌市人民政府办公室关于同意拨付昌九高铁扬子洲赣江公铁大桥合建段建设资金的复函》{洪府办字[2022]895 号}，公司于 2022 年收到市财政局拨付的 2022 年市重大重点计划市属国有企业承接政府投资项目资金 1,477,195,000.00 元，用于昌九高铁扬子洲赣江公铁大桥合建段建设。

(2) 根据南昌市财政厅下发的《南昌市财政局关于下达市本级 2022 年第二批新增债券资金有关事项的通知》{洪财债指[2022]7 号}，公司于 2022 年收到财政局新增地方政府债券 220,180,000.00 元。该地方政府债券用于九洲高架东延工程(洪都大道-天祥大道)。

(3) 依据南昌出入境边防检查站文件昌边检【2019】30 号文件，本公司代建南昌出入境检查站办公和业务技术大楼项目，收到南昌市财政局拨付 11,645,300.00 元。

(二) 专项应付款

项目	款项性质	期末余额	期初余额
专项应付款	事转企改制费用	80,255,916.99	81,664,077.07
专项应付款	风景区改造提升项目	211,750,289.89	211,372,080.99
合计	-	292,006,206.88	293,036,158.06

说明 1：根据《南昌市人民政府办公室关于南昌市城市规划设计研究总院转企改制实施方案的复函》（洪府办字[2021]51 号）及关于《南昌市城市规划设计研究总院转企改制职工安置实施办法》的批复（洪自然资规办字[2022]7 号），本公司子公司规划设计院 2021 年度预提事转企改制费用 81,664,077.07 元，本期已支付 1,408,160.08 元。截至 2022 年 12 月 31 日，专项应付款期末余额 80,255,916.99 元。

说明 2：根据市城投公司《关于象湖梅湖风景区改造提升工程项目建设资金拨付的请示》（洪城投字 2020-91 号），本公司子公司象湖梅湖 2020 年收到风景区改造提升工程项目所需前期启动资金 10,000,000.00 元，2021 年收到 201,372,080.99 元,2022 年收到 378,208.90 元。专项应付款期末余额为 211,750,289.89 元。

注释36.递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
与资产相关政府补助	1,632,000.00	1,498,650.00	764,807.03	2,365,842.97	详见表 1

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
与收益相关政府补助	-	-	-	-	-
合计	1,632,000.00	1,498,650.00	764,807.03	2,365,842.97	

1. 与政府补助相关的递延收益

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额(注1)	加:其他变动(注2)	期末余额	与资产相关/与收益相关
电动汽车充电基础设施补贴		96,000.00	-	21,120.00	-	-	74,880.00	与资产相关
2020 年新能源补贴		96,000.00	-	2,400.00			93,600.00	与资产相关
新能源汽车产业兑现资金	1,632,000.00		-	416,680.85			1,215,319.15	与资产相关
基础充电设施补贴		1,306,650.00		324,606.18			982,043.82	与资产相关
合计	1,632,000.00	1,498,650.00	-	764,807.03	-	-	2,365,842.97	-

说明 1: 根据南昌市财政局下发的洪财建指[2021]104 号文件和南昌市发改委下发的洪发改能源字[2021]33 号文件南昌城投新能源科技有限公司于 2021 年 12 月 29 日收到南昌红谷滩财政局拨付的新能源汽车产业兑现资金 1,632,000.00 元, 本期结转其他收益的金额 416,680.85 元, 截止 2022 年 12 月 31 日递延收益余额为 1,215,319.15 元。

说明 2: 根据江西省能源局赣能电力[2022]64 号文件, 南昌城投新能源科技有限公司于 2022 年 9 月收到南昌市西湖区发展和改革委员会拨付的基础充电设施补贴 41.41 万元; 2022 年 10 月收到南昌市红谷滩区发展和改革委员会拨付的充电设施补贴 41.255 万元; 2022 年 12 月收到南昌县发展和改革委员会拨付的新能源补贴 48.00 万元。上述共收到项目补助金额 1,306,650.00 元, 本期结转其他收益的金额 324,606.18 元, 截止 2022 年 12 月 31 日递延收益余额为 982,043.82 元。

注释37.其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
预收工程款	-	2,842,422.59
待转销项税	2,330.49	2,330.49
合计	2,330.49	2,844,753.08

注释38.实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
南昌市国有资产监督管理委员会	1,549,053,000.00	82.18	-	-	1,549,053,000.00	82.18
国开发展基金有限公司	163,830,000.00	8.69	-	-	163,830,000.00	8.69
江西省行政事业资产集团有限公司	172,117,000.00	9.13	-	-	172,117,000.00	9.13
合计	1,885,000,000.00	100.00	-	-	1,885,000,000.00	100.00

注释39.其他权益工具

1. 期末发行在外的优先股、永续债等其他权益工具基本情况

发行在外的金融工具	交易代码	债券简称	发行起始日	缴款日	计划发行规模(亿)	发行规模(亿)	发行期限(年)	特殊期限
永续债1	102100213. IB	21 南昌城投 MTN002	2021/1/27	2021/1/27	10	10	2	2+N
永续债2	IB102100947	21 南昌城投 MTN003	2021/5/6	2021/5/6	3	3	2	2+N
永续债3	102101001. IB	21 南昌城投 MTN004	2021/5/26	2021/5/26	7	7	2	2+N
永续债4	102101418. IB	21 南昌城投 MTN005	2021/7/27	2021/7/27	10	10	2	2+N
永续债5	102101886. IB	21 南昌城投 MTN006	2021/9/15	2021/9/15	10	10	2	2+N
永续债6	102103253. IB	21 南昌城投 MTN007	2021/12/13	2021/12/13	11	11	2	2+N
永续债7	102280732. IB	22 南昌城投 MTN001	2022/4/6	2022/4/8	12	12	2	2+N

续

发行在外的金融工具	债券评级	主体评级	票面利率(%)	特殊条款	上市日期	募集资金用途	起息日	到期日
永续债1	AAA	AAA	4.42	赎回,票面利率选择权,交叉违约,利息递延,事先约束	2021/2/1	本期中期票据募集资金10亿元拟全部用于偿还各类金融债务	2021/1/29	2023/1/29
永续债2	-	AAA	3.70	赎回,票面利率选择权,交叉违约,利息递延,事先约束	2021/5/11	本期中期票据募集资金3亿元拟全部用于偿还各类金融债务	2021/5/10	2023/5/10
永续债3	-	AAA	3.57	赎回,票面利率选择权,交叉违约,利息递延,事先约束	2021/5/31	本期中期票据募集资金7亿元拟全部用于偿还各类金融债务	2021/5/28	2023/5/28
永续债4	-	AAA	3.42	赎回,票面利率选择权,交叉违约,利息递延,事先约束	2021/7/30	本期中期票据募集资金10亿元拟全部用于偿还各类金融债务	2021/7/29	2023/7/29
永续债5	-	AAA	3.57	赎回,票面利率选择权,交叉违约,利息递延,事先约束	2021/9/18	本期中期票据募集资金10亿元拟全部用于偿还各类金融债务	2021/9/17	2023/9/17
永续债6	-	AAA	3.29	赎回,票面利率选择权,交叉违约,利息递延,事先约束	2021/12/15	本期中期票据募集资金11亿元拟全部用于偿还各类金融债务	2021/12/14	2023/12/14
永续债7	-	AAA	3.23	赎回,票面利率选择权,交叉违约,利息递延,事先约束	2022/4/11	本期中期票据募集资金12亿元拟全部用于偿还各类金融债务	2022/4/8	2024/4/8

注1:根据中国银行间市场交易商协会文件中中市协注[2021]MTN24号《接受注册通知书》,《南昌城市投资建设发展有限公司关于发行中期票据的注册报告》及相关材料收悉。依据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》(中国银行令[2008]第1号)和中国人民银行市场交易商协会相关的自律规则,2021年1月7日,交易商协会召开了2021年第1次注册会议,决定接受本公司中期票据注册:中期票据注册金额为40亿元,注册额度自本通知书发出之日2年内有效,由中信银行股份有限公司和九江银行股份有限公司联席主承销。本期已发行40亿元,期末余额40亿元。

注 2：根据中国银行间市场交易商协会文件中中市协注（2021）MTN1050 号《接受注册通知书》，《南昌城市投资建设发展有限公司关于发行中期票据的注册报告》及相关材料收悉。依据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（中国银行令[2008]第 1 号）和中国人民银行市场交易商协会相关的自律规则，2021 年 12 月 6 日，交易商协会召开了 2021 年第 111 次注册会议，决定接受本公司中期票据注册：中期票据注册金额为 40 亿元，注册额度自本通知书发出之日 2 年内有效，由中信银行股份有限公司和中国银行股份有限公司联席主承销。本期已发行 23 亿元，期末余额 23 亿元。

注 3：上述永续债收益分配计入各项项目成本中，系在所得税前分配。

2. 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

发行在外的 金融工具	期初金额		本年增加		本年减少		期末金额	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债	-	7,100,000,000.00	-	1,200,000,000.00	-	2,000,000,000.00	-	6,300,000,000.00
合计	-	7,100,000,000.00	-	1,200,000,000.00	-	2,000,000,000.00	-	6,300,000,000.00

说明：根据募集说明书发行条款相关规定，本期中期票据在本公司依据发行条款的约定赎回之前长期存续，并在本公司依据发行条款的约定赎回时到期；本公司有权选择在第 2/3/5 个和期后每个付息日加应付利息赎回本期中期票据；除非发生强制付息事件，本期中期票据的每个付息日，本公司可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的额所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制；前述利息递延不构成本公司未能按照约定足额支付利息；本期中期票据采用浮动利率，无担保、无或有结算条款。

注释40.其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额								期末余额			
		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	减：前期计入其他综合收益当期转入以摊余成本计量的金融资产	减：套期储备转入相关资产或负债	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	减：结转重新计量设定受益计划变动额		减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益		
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.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、将重分类进损益的其他综合收益	600,897,794.69	-16,210,036.86	-	-	-	-	-16,210,036.86	-	-	-	-	-	-
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.外币报表折算差额	123,335.90	-16,253,298.43	-	-	-	-	-16,253,298.43	-	-	-	-	-	-16,129,962.53
7.一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的处置收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产	600,774,458.79	43,261.57	-	-	-	-	43,261.57	-	-	-	-	-	600,817,720.36
其他综合收益合计	600,897,794.69	-16,210,036.86	-	-	-	-	-16,210,036.86	-	-	-	-	-	-584,687,757.83

注释41.资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	3,868,260,919.15	-	-	3,868,260,919.15
其他资本公积	24,601,174,753.67	20,861,800.00	283,224,825.28	24,338,811,728.39
合计	28,469,435,672.82	20,861,800.00	283,224,825.28	28,207,072,647.54

1、其他资本公积增加 20,861,800.00 元，系公司于 2022 年 10 月 11 日、12 月 6 日分别收到南昌市财政局返还国有资本经营收益 2,125,800.00 元、18,736,000.00 元。

2、其他资本公积减少 283,224,825.28 元，变动明细如下：

(1) 支付国开发展基金有限公司股权回购资金 96,800,000.00 元；

(2) 金城资产投资性房地产下账 30,494,110.50 元；

(3) 城投置业及城投运管少数股东稀释增加资本公积 7,921,863.10 元，其中城投运管增加 7,921,251.10 元；

(4) 子公司城投置业投资性房地产下账 163,851,965.88 元。

注释42.专项储备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	1,378,262.28	-	1,378,262.28	-
合计	1,378,262.28	-	1,378,262.28	-

注释43.盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	155,190,963.09	2,070,651.66	-	157,261,614.75
合计	155,190,963.09	2,070,651.66	-	157,261,614.75

注释44.未分配利润

项目	金额	提取或分配比例(%)
调整前上期末未分配利润	3,949,336,768.24	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-475,577,465.43	
调整后期初未分配利润	3,473,759,302.81	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	257,849,413.62	
减：提取法定盈余公积	2,070,651.66	母公司净利润 10
本期对所有者的分配	28,824,600.00	-
期末未分配利润	3,700,713,464.77	-

注释45.营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	3,455,936,964.64	2,861,177,338.90	5,277,647,139.61	4,684,428,020.72
其他业务收入	297,961,623.87	78,229,464.42	312,960,465.54	62,726,306.75
合计	3,753,898,588.51	2,939,406,803.32	5,590,607,605.15	4,747,154,327.47

1. 主营业务（分产品）

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
项目开发经营收入	2,255,468,105.56	2,159,970,697.34	3,843,920,625.02	3,826,302,023.30
车辆通行收入	356,779,300.51	164,561,708.76	371,007,394.67	147,743,184.15
混凝土收入	69,099,755.05	55,329,470.50	34,951,296.26	47,427,725.53
管片收入	25,596,829.73	22,127,057.38	28,075,431.74	24,321,275.81
项目代建收入	37,203,468.76	-	74,366,140.74	25,356,069.92
规划勘察设计收入	383,414,612.14	229,484,539.12	477,794,167.20	275,705,007.32
其他收入	328,374,892.89	229,703,865.80	447,532,083.98	337,572,734.69
合计	3,455,936,964.64	2,861,177,338.90	5,277,647,139.61	4,684,428,020.72

注释46.税金及附加

类别	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	6,633,060.27	6,555,482.13
教育费附加	1,641,737.93	3,015,700.44
地方教育费附加	1,091,867.64	2,010,248.12
房产税	10,742,000.26	9,897,208.87
城镇土地使用税	12,174,856.98	13,646,702.10
印花税	1,219,868.56	3,059,342.89
其他	646,727.24	817,460.12
合计	34,150,118.88	39,002,144.67

注释47.销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	901,347.37	502,964.53
折旧费	10,897.32	2,315.88
车辆费用	1,573.00	-
招待费	-	11,654.50
差旅费	228.00	54,693.97
租赁费	-	3,413.00
广告宣传费	8,162.23	901,974.18
销售佣金	83,000.00	-
办公费用	253,926.10	43,527.80

项 目	本期发生额	上期发生额
物业服务费	1,432,194.62	-
其他	27,437.52	918,348.19
合计	2,718,766.16	2,438,892.05

注释48.管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	214,794,052.79	227,935,388.06
折旧费	19,905,698.43	19,455,500.63
办公费	7,513,600.06	8,361,305.35
水电费	6,273,237.27	5,028,889.84
车辆费用	1,976,941.00	2,562,177.32
招待费	289,157.25	617,610.19
差旅费	608,772.36	2,103,572.00
低值易耗品	1,025,028.92	1,021,392.89
邮电费	579,683.18	244,518.09
修理费	6,087,689.65	5,785,156.51
租赁费	1,807,612.19	3,739,244.60
劳动保护费	1,094,438.80	330,514.56
残疾人保障金	710,482.45	-
技术开发费	-	44,200.00
资产摊销	7,819,840.74	5,379,927.81
中介服务费	7,808,745.43	11,125,844.70
绿化环保费	745,253.03	736,708.95
广告宣传费	522,930.22	1,113,524.01
物业费	3,653,227.78	1,556,849.08
其他	4,498,313.73	4,115,033.58
合计	287,714,705.28	301,257,358.17

注释49.研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
研发人工费	8,571,173.61	11,867,300.81
研发材料费用	14,037.80	-
研发设备折旧费	285,688.66	233,122.57
研发中介费	1,564,869.97	2,238,343.14
研发资产摊销	123,624.06	133,156.80
研发其他费用	297,288.72	231,978.34
合计	10,856,682.82	14,703,901.66

注释50.财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

利息支出	112,867,291.47	115,324,083.14
减：利息收入	24,547,851.73	31,104,938.60
贴现利息	-	389,277.78
其他	458,501.97	1,177,291.02
合计	88,777,941.71	85,785,713.34

注释51.其他收益

1.其他收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	4,752,488.20	2,306,236.46
代扣个人所得税手续费返还	755,054.22	1,035,953.10
合计	5,507,542.42	3,342,189.56

2.计入其他收益的政府补助

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
递延收益转入	764,807.03	-	与资产相关
产业扶持资金	1,100,031.5	1,536,931.08	与收益相关
稳岗补助	658,084.08	50,912.76	与收益相关
企业发展奖励基金	1,031,700.00	-	与收益相关
高新企业奖励	150,000.00	150,000.00	与收益相关
税金减免	986,761.99	559,751.34	与收益相关
返还税金	14,273.42	-	与收益相关
其他	46,830.18	8,641.28	与收益相关
合计	4,752,488.20	2,306,236.46	-

3.其他收益说明

(1) 根据南昌高投石化有限责任公司与江西湾里新经济产业发展有限公司签订的《入园协议书》，依据南昌高投石化有限责任公司的本年度纳税额度，本公司子公司南昌高投石化有限责任公司于2022年11月9日共计收到江西湾里新经济产业发展有限公司拨付的企业补助资金764,000.00元，已计入当期损益。

(2) 根据洪财建指[2022]66号文件，本公司子公司南昌市城市规划设计研究总院集团有限公司收到南昌市红谷滩区商务局拨付的技术服务协作补助资金390,000.00元，已计入当期损益。

(3) 根据洪科字[2021]233号文件，本公司子公司南昌市城市规划设计研究总院集团有限公司收到南昌市红谷滩新区工业和信息化局拨付的高新技术企业奖励150,000.00元，已计入当期损益。

注释52.投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
-----------	-------	-------

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-9,101,636.06	-2,900,143.28
处置长期股权投资产生的投资收益	892,613.44	-
交易性金融资产持有期间的投资收益		1,106,587.07
持有其他非流动金融资产等期间取得的投资收益	-43,887,477.71	-21,510,152.64
债权投资持有期间的利息收益	32,300,148.36	24,341,179.22
其他债权投资的投资收益	3,756,471.00	3,756,471.00
其他权益工具投资收益	7,321,245.00	8,053,478.33
处置其他权益工具投资的投资收益		3,183,891.70
其他	8,479,008.72	893,812.83
合计	-239,627.25	16,925,124.23

说明：（1）其他权益工具投资收益系本期收到江西银行股份有限公司分红 4,521,245.00 元，确认共青城鼎睿一号投资管理中心（有限合伙）分红 2,800,000.00 元。

（2）权益法核算的长期股权投资收益金额-9,101,636.06 元，其中南昌大桥责任有限公司投资收益金额-7,291,913.27 元，南昌经城综合建设开发有限公司投资收益金额-21,721.80 元，江西智慧城市建设规划设计研究院有限公司投资收益金额 441,583.67 元，南昌城投电梯物联科技有限公司投资收益金额-34,786.96 元，南昌城建古建工程有限公司投资收益金额-1,712,982.09 元，南昌城投信息科技有限公司投资收益金额 46,226.13 元，江西新城碧置业有限公司投资收益金额 1,348.71 元，南昌轨道交通设计研究院有限公司 595,388.99 元，南昌水投河海环境研究有限公司投资收益金额 44,326.89 元，江西兰叶新型材料科技有限公司-1,169,106.33 元。

（3）处置长期股权投资产生的投资收益金额 892,613.44 元，其中：处置南昌雅韵酒店管理有限责任公司的股权产生的投资收益 442,441.70 元，处置江西建工集团智造科技有限公司的股权产生的投资收益-19,828.26 元，处置江西城创城市运营管理有限公司的股权产生的投资收益 470,000.00 元。

（4）其他债权投资产生的投资收益系南昌西外环高速车辆通行费收益权资产支持专项计划优先级资产支持证券产生收益 3,756,471.00 元，其他投资收益主要系理财产品产生的投资收益。

注释53.公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	7,287,960.61	27,940,889.14
处置公允价值计量的投资性房地产	-4,157,470.00	-
合计	3,130,490.61	27,940,889.14

注释54.信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-33,462,330.90	26,056,888.76
合计	-33,462,330.90	26,056,888.76

注释55.资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
合同资产减值损失	-2,435,240.78	14,857,537.13
合计	-2,435,240.78	14,857,537.13

注释56.资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
固定资产处置利得或损失	-35,467.62	210,136.88	-35,467.62
合计	-35,467.62	210,136.88	-35,467.62

注释57.营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益金额
非流动资产报废利得	163,702.52	28,371.69	163,702.52
其中：固定资产报废利得	163,702.52	10,041.01	163,702.52
罚款及滞纳金	348,057.00	421,220.69	348,057.00
接收捐赠	450.00	-	450.00
保险赔偿	56,645.43	-	56,645.43
其他	284,084.80	4,871,984.64	284,084.80
合计	852,939.75	5,321,577.02	852,939.75

注释58.营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益金额
非流动资产报废损失	656,199.54	118,408.93	656,199.54
其中：固定资产报废损失	656,199.54	95,088.87	656,123.54
对外捐赠	51,182.95	212,899.43	51,182.95
赞助款	100,000.00	299,028.84	100,000.00
赔偿金及罚款支出	4,722,879.63	4,027,183.16	4,722,879.63
残疾人保障基金	228,289.10	200.00	228,289.10
其他	951,690.48	313,492.57	951,690.48
合计	6,710,241.70	4,971,212.93	6,710,241.70

注释59.所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	101,120,426.17	105,215,764.52
递延所得税费用	781,219.01	10,445,061.64
合计	101,901,645.18	115,660,826.16

注释60.合并现金流量表

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到银行存款利息收入	24,547,851.73	30,775,418.75
收到补贴款	6,241,385.39	4,630,843.12
营业外收入	689,237.23	2,374,849.93
收到往来款	4,458,112,709.72	1,137,581,270.93
合计	4,489,591,184.07	1,175,362,382.73

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付销售费用	1,806,521.47	3,606,311.64
支付管理费用	44,170,084.40	54,627,759.12
支付研发费用	1,862,158.69	2,504,921.48
支付手续费	458,501.97	1,146,078.66
支付往来款		344,019,719.79
支付的营业外支出款	6,030,605.67	4,735,599.07
合计	54,327,872.20	410,640,389.76

3. 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品	50,963,429.44	68,808,710.43
收到江西祥泓置业有限公司款	71,217,127.42	-
收回保函保证金	20,407.94	428,176.87
合计	122,200,964.80	69,236,887.30

4. 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品	19,915,000.00	52,010,000.00
支付经城项目款		3,868,368.90
支付工控资产管理有限公司款	5,000,000.00	-
支付共青城鼎睿一号投资管理中心（有限合伙）投资款		23,140.00
不再纳入合并范围的子公司账面货币资金		10,238,159.04
合计	24,915,000.00	66,139,667.94

5. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收回保证金	28,465,145.48	-
收南昌市财政局南昌出入境边防检查站项目拨款	11,645,300.00	-
新增地方政府债	373,180,000.00	-
土地贷款利息（国开行）	2,602,575,007.63	3,860,488,339.26
国资委返还利润	20,861,800.00	19,058,600.00
收到财政梅湖风景项目拨款	378,208.90	201,372,080.99
合计	3,037,105,462.01	4,080,919,020.25

6. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付保证金	119,953,861.38	-
土地贷款利息（国开行）及本金	5,113,398,265.26	9,034,864,688.53
支付国开行回购款	96,800,000.00	96,800,000.00
百瑞信托还本付息	5,000,000.00	5,000,000.00
偿还永续债	2,000,000,000.00	3,000,000,000.00
支付的租赁款	1,743,119.50	-
支付少数股东款	5,500,000.00	-
支付南昌出入境边防检查站项目	15,097,829.00	-
支付江西城旭项目管理有限公司借款	-	312,235,805.00
合计	7,357,493,075.14	12,448,900,493.53

7. 将净利润调节为经营活动现金流量

项目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：	-	-
净利润	254,979,989.69	374,287,571.42
加：信用减值准备	33,462,330.90	-26,056,888.76
资产减值准备	2,435,240.78	-14,857,537.13
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	193,866,934.08	176,932,825.14
使用权资产摊销	7,038.18	-
无形资产摊销	4,287,245.99	4,367,924.89
长期待摊费用摊销	4,651,092.44	2,664,262.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	35,467.62	-210,136.88
固定资产报废损失（收益以“-”填列）	492,497.02	85,047.86
公允价值变动损失（收益以“-”填列）	-3,107,257.42	-27,940,889.14
财务费用（收益以“-”填列）	114,110,928.05	115,324,083.14
投资损失（收益以“-”填列）	239,627.25	-16,925,124.23
递延所得税资产减少（增加以“-”填列）	-5,549,973.64	-1,017,210.93
递延所得税负债增加（减少以“-”填列）	6,331,192.65	11,462,272.57

项目	本期发生额	上期发生额
存货的减少（增加以“-”填列）	-2,225,103,923.53	-3,283,633,218.25
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-1,561,666,949.84	-931,062,553.33
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	1,605,778,511.49	811,948,866.27
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-1,574,750,008.29	-2,804,630,705.26
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	-	-
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3.现金及现金等价物净变动情况：	-	-
现金的期末余额	5,887,654,577.88	7,573,966,805.56
减：现金的期初余额	7,573,966,805.56	4,456,371,470.31
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-1,686,312,227.68	3,117,595,335.25

8. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	5,887,654,577.88	7,573,966,805.56
其中：库存现金	45,832.19	64,715.58
可随时用于支付的银行存款	5,887,608,745.69	7,573,902,089.98
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
存放同业款项	-	-
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	5,887,654,577.88	7,573,966,805.56

注释61.所有权和使用权受到限制的资产

项目	金额	受限原因
其他货币资金	196,284,968.22	预售房监管资金、按揭保证金、履约保证金、工程保证金等
存货	550,693,535.77	用于借款抵押
固定资产	5,161,009.87	用于借款抵押
无形资产	7,529,703.18	用于借款抵押
合计	759,669,217.04	—

说明：（1）本公司子公司南昌城建构件有限公司与中国银行股份有限公司南昌市新建支行签订《流动资金借款合同》，借款余额为 1,500.00 万元，借款期限 1 年（2022 年 12 月

30 日至 2023 年 12 月 30 日)，以公司拥有的南昌市望城新区长墙工业园区房产（新建区字第 76326-76327 号）和土地使用权[面积 64460m²、土地证为“新国用（2011）第 03003 号”]作为抵押担保。作为抵押的房屋建筑物期末原值为 12,069,025.39 元，累计折旧为 6,908,015.52 元，账面价值为 5,161,009.87 元。作为抵押的土地使用权期末原值为 9,907,439.38 元，累计摊销为 2,377,736.20 元，账面价值为 7,529,703.18 元。

(2) 本公司子公司江西省城科云创置业有限公司与中国银行股份有限公司南昌市东湖支行签订资金借款合同，借款余额为 41,000.00 万元，借款期限 5 年(2021 年 9 月 18 日至 2026 年 9 月 18 日)，以公司拥有的编号为 D-04-02(1) #、D-02-07#及 D-02-04#的土地作为抵押担保，作为抵押物的期末账面价值为 550,693,535.77 元，抵押物的评估价值为 74,030.85 万元。

(3) 子公司桐城六尺巷昌投文化产业有限公司与中国建设银行股份有限公司桐城支行签订了编号为 HTZ340686100GDZC201900002 号的固定资产贷款合同，借款期限为 11 年(2019 年 12 月 30 日至 2030 年 12 月 29 日)，贷款额度为一亿五千万万元，截止 2022 年 12 月 31 日累计借款金额为 9,200.00 万元，年利率 4.40%，用于桐城市六尺巷片区(含张府、吴府)恢复与修缮 PPP 项目建设。桐城六尺巷昌投产业文化有限公司以应收账款(收费权)质押，并签订了编号 HTC340686100YSZK201900001 的质押合同。

九、合并范围的变更

(一)非同一控制下企业合并

无

(二)同一控制下企业合并

根据南昌市人民政府办公室下发的洪府办【2022】497 号文件，将南昌三建建设集团有限公司及下属子公司的 100%股权无偿划转给南昌市建设投资集团有限公司。

根据南昌市人民政府办公室下发的洪府办字【2022】673 号文件，将南昌市城市规划设计研究总院集团有限公司及下属子公司的 100%股权无偿划转南昌市建设投资集团有限公司。

(三)其他原因的合并范围变动

无

十、或有事项的说明

(一)重要承诺事项

本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

(二) 资产负债表日存在的重要或有事项

1. 重要未决诉讼或仲裁形成的或有事项及其财务影响：无
2. 对外提供债务担保形成的或有事项

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司为下列单位贷款提供保证：

担保单位名称	被担保单位名称	担保金额 (万元)	担保	担保	借款单位	担保是否 已经履行 完毕
			起始日	到期日		
南昌市建设投资集团有限公司	南昌市政公用投资控股有限责任公司	63,600.00	2020/12/25	2040/12/24	国家开发银行	否
南昌市建设投资集团有限公司	南昌市第一建筑工程有限责任公司	9,800.00	2022/7/14	2023/7/13	江西银行股份有限公司	否
南昌市建设投资集团有限公司	南昌市第一建筑工程有限责任公司	9,200.00	2022/10/25	2023/10/24	江西银行股份有限公司	否
合计	-	82,600.00	-	-	-	-

十一、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日止，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项的。

十二、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1. 本公司的实际控制人

实际控制人名称	注册地址	持股比例(%)	表决权比例(%)	本公司最终控制方
南昌市国有资产监督管理委员会	江西省南昌市	82.18	100.00	是

2. 子公司有关信息详见附注七、企业合并及合并财务报表

3. 合营企业、联营企业有关信息详见附注八、注释【11】长期股权投资

4. 其他关联方情况

关联方名称	关联方与本公司的关系
南昌经城综合建设开发有限公司	联营企业

(二) 关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。
2. 销售商品、提供劳务的关联交易：无
3. 关联担保情况

3. 关联担保情况

担保单名称	被担保单位名称	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	借款单位	担保是否已经履行完毕
南昌市建设投资集团有限公司	南昌高速公路有限公司	55,000.00	2022/7/21	2023/7/20	江西银行股份有限公司	否
南昌市建设投资集团有限公司	南昌高速公路有限公司	62,000.00	2022/10/24	2023/10/23	江西银行股份有限公司	否
南昌市建设投资集团有限公司	南昌市建设投资集团基础设施项目管理有限公司	5,600.00	2022/1/29	2023/1/29	华夏银行股份有限公司	否
南昌市建设投资集团有限公司	南昌市建设投资集团基础设施项目管理有限公司	30,000.00	2022/7/9	2023/7/9	九江银行股份有限公司	否
南昌市建设投资集团有限公司	南昌市建设投资集团基础设施项目管理有限公司	40,000.00	2022/12/16	2023/12/4	北京银行股份有限公司	否
南昌市建设投资集团有限公司	南昌城投供应链金融管理有限公司	20,000.00	2022/11/25	2023/11/24	中信银行股份有限公司	否
南昌市建设投资集团有限公司	南昌城建集团有限公司	5,000.00	2022/12/20	2023/12/19	江西银行股份有限公司	否
南昌市建设投资集团有限公司	南昌城建集团有限公司	4,980.00	2022/12/20	2023/12/19	江西银行红谷滩支行	否
南昌市建设投资集团有限公司	南昌城建集团有限公司	10,000.00	2022/4/1	2023/3/31	中国民生银行股份有限公司	否
南昌市建设投资集团有限公司	南昌城建集团有限公司	10,000.00	2022/10/11	2023/10/10	南昌农村商业银行股份有限公司	否
南昌市建设投资集团有限公司	南昌城建集团有限公司	9,980.00	2022/4/20	2023/4/19	中国工商银行股份有限公司	否
南昌市建设投资集团有限公司	南昌高速公路有限公司	9,487.20	2021/2/8	2034/8/11	中国农业发展银行	否
南昌市建设投资集团有限公司	南昌高速公路有限公司	14,240.00	2020/8/24	2034/8/11	中国农业发展银行	否
南昌市建设投资集团有限公司	南昌高速公路有限公司	9,500.00	2020/8/31	2034/8/11	中国农业发展银行	否
南昌市建设投资集团有限公司	南昌高速公路有限公司	46,488.00	2020/11/26	2034/8/11	中国农业发展银行	否
南昌市建设投资集团有限公司	南昌高速公路有限公司	46,422.53	2020/9/23	2034/8/11	中国农业发展银行	否
南昌市建设投资集团有限公司	南昌高速公路有限公司	14,013.90	2021/5/31	2034/8/11	中国农业发展银行	否
南昌市建设投资集团有限公司	南昌三建建设集团有限公司	27,500.00	2022/6/1	2024/6/1	中国建设银行股份有限公司	否
南昌市建设投资集团有限公司	南昌三建建设集团有限公司	20,000.00	2022/5/30	2023/5/29	北京银行股份有限公司	否
南昌市建设投资集团有限公司	南昌三建建设集团有限公司	10,000.00	2022/3/3	2023/3/3	北京银行股份	否

担保单	被担保单位名称	担保金额(万)	担保	担保	借款单位	担保是否已
团有限公司	公司				有限公司	
南昌市建设投资集团有限公司	江西省城科云创置业有限公司	41,000.00	2021/9/18	2026/9/18	中国银行股份有限公司	否
合计	—	491,211.63	—	—	—	—

(三) 关联方应收应付款项余额

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	南昌经城综合建设开发有限公司	393,332.64		2,000,000.00	-
其他非流动资产					
	南昌经城综合建设开发有限公司	2,978,087,978.38		2,897,431,275.13	-

十三、母公司主要财务报表项目注释

注释1. 应收账款

1.按坏账准备计提方法分类披露应收账款

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	17,594,883.97	100.00	7,250,079.77	41.21	10,344,804.20
其中：低风险组合	10,375,932.00	58.97	31,127.80	0.30	10,344,804.20
账龄组合	7,218,951.97	41.03	7,218,951.97	100.00	-
合计	17,594,883.97	100.00	7,250,079.77	41.21	10,344,804.20

续：

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	29,987,867.48	100.00	7,218,951.97	24.07	22,768,915.51
其中：低风险组合	22,768,915.51	75.93	-	-	22,768,915.51
账龄组合	7,218,951.97	24.07	7,218,951.97	100.00	-
合计	29,987,867.48	100.00	7,218,951.97	24.07	22,768,915.51

2.按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
5年以上	7,218,951.97	100.00	7,218,951.97	7,218,951.97	100.00	7,218,951.97
合计	7,218,951.97	100.00	7,218,951.97	7,218,951.97	100.00	7,218,951.97

(2) 低风险组合

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面余额	比例(%)	坏账准备
低风险组合	10,375,932.00	100.00	31,127.80	22,768,915.51	100.00	-
合计	10,375,932.00	100.00	31,127.80	22,768,915.51	100.00	-

3.本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
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	7,218,951.97	31,127.80	-	-	-	7,250,079.77
其中：低风险组合		31,127.80				31,127.80
账龄组合	7,218,951.97					7,218,951.97
合计	7,218,951.97	31,127.80	-	-	-	7,250,079.77

4.本报告期无实际核销的应收账款情况

5.按欠款方归集的期末余额较大的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
南昌市土地储备中心	10,375,932.00	58.97	31,127.80

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
交通银行股份有限公司江西分行	7,218,951.97	41.03	7,218,951.97
合计	17,594,883.97	100.00	7,250,079.77

注释2. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	4,561,600.79	-
其他应收款项	5,135,794,373.49	14,443,785,659.88
合计	5,140,355,974.28	14,443,785,659.88

(一) 应收股利

项目	期末余额	期初余额	超过一年未支付原因
江西银行股份有限公司	4,521,245.00	-	-
江西智慧城市建设规划设计研究院有限公司	40,355.79	-	-
合计	4,561,600.79	-	-

(二) 其他应收款项

1. 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	5,153,533,666.02	100.00	17,739,292.53	0.34	5,135,794,373.49
其中：低风险组合	1,789,381,269.65	34.72	5,368,143.80	0.30	1,784,013,125.85
账龄组合	3,364,152,396.37	65.28	12,371,148.73	0.37	3,351,781,247.64
合计	5,153,533,666.02	100.00	17,739,292.53	0.34	5,135,794,373.49

续：

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	14,455,595,573.08	100.00	11,809,913.20	0.08	14,443,785,659.88
其中：低风险组合	1,778,877,037.18	12.31	-	-	1,778,877,037.18

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
账龄组合	12,676,718,535.90	87.69	11,809,913.20	0.09	12,664,908,622.70
合计	14,455,595,573.08	100.00	11,809,913.20	0.08	14,443,785,659.88

2.按性质披露其他应收款项

项目	期末余额	期初余额
往来款	5,114,782,810.24	14,416,502,988.30
保证金及押金	37,454,840.82	37,444,840.82
代垫款	152,290.06	152,290.06
租赁水电费	1,143,724.90	1,495,453.90
合计	5,153,533,666.02	14,455,595,573.08

3.按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	3,348,231,540.56	99.53	-	12,663,986,569.24	99.90	-
1-2年(含2年)	3,234,884.15	0.10	323,488.42	383,083.65	-	38,308.37
2-3年(含3年)	343,588.65	0.01	68,717.73	682,791.28	0.01	136,558.26
3-5年(含5年)	726,880.86	0.02	363,440.43	62,090.33	-	31,045.17
5年以上	11,615,502.15	0.34	11,615,502.15	11,604,001.40	0.09	11,604,001.40
合计	3,364,152,396.37	100.00	12,371,148.73	12,676,718,535.90	100.00	11,809,913.20

(2) 低风险组合

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面余额	比例(%)	坏账准备
低风险组合	1,789,381,269.65	100.00	5,368,143.80	1,778,877,037.18	100.00	-
合计	1,789,381,269.65	100.00	5,368,143.80	1,778,877,037.18	100.00	-

4.其他应收款坏账准备计提情况

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)	

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)	
期初余额	-	11,809,913.20	-	11,809,913.20
—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	5,929,379.33	-	5,929,379.33
本期转回	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
期末余额	-	17,739,292.53	-	17,739,292.53

5.本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
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	11,809,913.20	5,929,379.33	-	-	-	17,739,292.53
其中：低风险组合		5,368,143.80				5,368,143.80
账龄组合	11,809,913.20	561,235.53				12,371,148.73
合计	11,809,913.20	5,929,379.33	-	-	-	17,739,292.53

6.本报告期无实际核销的其他应收款项情况

7.按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例(%)	坏账准备
南昌市财政局	往来款	1,075,194,746.26	1-5年	20.86	3,225,584.24
南昌市机关事务管理局	往来款	200,000,000.00	5年以上	3.88	600,000.00
南昌市土地储备中心	往来款	131,098,500.00	1-2年	2.54	393,295.50
南昌市东方实业有限公司	往来款	33,685,940.00	4-5年	0.65	101,057.81
新建区财政局	往来款	28,965,200.00	1-2年	0.56	86,895.60
合计	-	1,468,944,386.26	--	28.49	4,406,833.15

注释3. 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	14,387,879,622.53	2,336,390.12	203,974,379.77	14,186,241,632.88
对合营企业投资	-	-	-	-

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对联营企业投资	32,315,239.66	120,773.12		32,436,012.78
小计	14,420,194,862.19	2,457,163.24	203,974,379.77	14,218,677,645.66
减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-
合计	14,420,194,862.19	2,457,163.24	203,974,379.77	14,218,677,645.66

2. 长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额
合计	—	5,352,953,987.43	14,420,194,862.19	-201,517,216.53	14,218,677,645.66
一、子公司	—				
城投置业	成本法	20,300,000.00	9,280,019,129.60	-163,851,965.88	9,116,167,163.72
新兴物业	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00
城投高速	成本法	754,683,064.15	754,683,064.15		754,683,064.15
建投基础	成本法	8,000,000.00	8,000,000.00		8,000,000.00
城投资产	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
建投房建	成本法	248,000,000.00	248,000,000.00		248,000,000.00
金城资产	成本法	2,031,148,105.55	2,028,814,841.42	-30,494,110.50	1,998,320,730.92
城投纵达工程	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00
建投房地产	成本法	76,000,000.00	76,000,000.00		76,000,000.00
城投运管	成本法	9,000,000.00	9,000,000.00		9,000,000.00
南昌大桥公司	权益法	715,850,158.96	496,189,928.59	-7,291,913.27	488,898,015.32
供应链公司	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00
象湖梅湖公司	成本法	36,000,000.00	36,000,000.00		36,000,000.00
南昌三建	成本法	517,615,496.95	517,615,496.95		517,615,496.95
规划设计院	成本法	620,557,161.82	620,557,161.82		620,557,161.82
子公司投资小计		5,350,153,987.43	14,387,879,622.53	-201,637,989.65	14,186,241,632.88
二、联营企业					
南昌经城综合建设开发有限公司	权益法	800,000.00	30,100,162.24	-21,721.80	30,078,440.44
江西智慧城市建设规划设计研究院有限公司	权益法	2,000,000.00	2,215,077.42	142,494.92	2,357,572.34
联营企业小计		2,800,000.00	32,315,239.66	120,773.12	32,436,012.78

续：

被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	期末减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
一、子公司					
城投置业	100.00	100.00	-	-	-
新兴物业	100.00	100.00	-	-	-
象湖梅湖公司	60.00	60.00	-	-	-
城投高速	100.00	100.00	-	-	-
建投基础	100.00	100.00	-	-	-
城投资产	100.00	100.00	-	-	-

被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	期末减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
建投房建	100.00	100.00	-	-	-
金城资产	100.00	100.00	-	-	-
城投纵达工程	100.00	100.00	-	-	-
建投房地产	100.00	100.00	-	-	-
城投运管	100.00	100.00	-	-	-
南昌大桥公司	100.00	-	-	-	-
供应链公司	100.00	100.00	-	-	-
南昌三建	100.00	100.00	-	-	-
规划设计院	100.00	100.00	-	-	-
二、联营企业					
南昌经城综合建设开发有限公司	40.00	40.00	-	-	-
江西智慧城市建设规划设计研究院有限公司	20.00	20.00	-	-	-

注释4. 营业收入、营业成本

1. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	62,143,023.72	27,742,844.99	109,100,562.92	80,660,501.53
其他业务	161,049,420.82	11,464,866.79	200,116,551.05	14,469,263.24
合计	223,192,444.54	39,207,711.78	309,217,113.97	95,129,764.77

注释5. 投资收益

1. 投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他权益工具投资持有期间的投资收益	4,521,245.00	4,521,245.00
权益法核算的长期股权投资收益	-7,130,784.36	-4,529,982.35
持有其他非流动金融资产等期间取得的投资收益	-43,887,477.71	-21,510,152.64
合计	-46,497,017.07	-21,518,889.99

说明 1：其他权益工具投资持有期间的投资收益系本期收到江西银行股份有限公司分红 4,521,245.00 元。

说明 2：权益法核算投资收益 -7,130,784.36 元，其中：南昌大桥有限责任公司投资收益 -7,291,913.27 元，南昌经城综合建设开发有限公司投资收益-21,721.80 元,江西智慧城市建设规划设计研究院有限公司投资收益 182,850.71 元。

南昌市建设投资集团有限公司

