



成都交子公园金融商务区投资开发
有限责任公司
审 计 报 告

众环审字（2024）2800008号

目 录

	起始页码
审计报告	
财务报表	
合并资产负债表	1
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并所有者权益表	5
资产负债表	7
利润表	9
现金流量表	10
所有者权益表	11
财务报表附注	13



审计报告

众环审字（2024）2800008号

成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司（以下简称“交子公园”）财务报表，包括2023年12月31日的合并及公司资产负债表，2023年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了交子公园2023年12月31日合并及公司的财务状况以及2023年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于交子公园，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

交子公园管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估交子公园的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算交子公园、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督交子公园的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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



的。

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

（六）就交子公园中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·武汉

中国注册会计师：_____



中国注册会计师：_____



2024年04月26日



合并资产负债表

编制单位：成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金	六、1	1,931,072,934.61	1,888,784,679.47
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	91,230,013.88	32,212,909.75
应收款项融资			
预付款项	六、3	8,986,459.40	21,624,101.84
其他应收款	六、4	902,632,773.59	244,373,733.27
其中：应收利息			
应收股利			
存货	六、5	2,695,634,499.64	1,643,847,647.16
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、6	173,911,917.52	115,620,842.57
流动资产合计		5,803,468,598.64	3,946,463,914.06
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	六、7	194,838,163.28	24,101,338.75
其他权益工具投资	六、8		50,310,327.76
其他非流动金融资产	六、9	528,233,185.72	338,881,036.41
投资性房地产	六、10	3,556,736,567.60	3,544,402,439.44
固定资产	六、11	38,017,166.34	38,507,257.83
在建工程	六、12	4,184,886,258.07	1,209,590,908.85
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	六、13	9,574,823.30	18,930,019.54
无形资产	六、14	2,078,586.15	706,867.26
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、15	114,992,874.61	106,590,832.19
递延所得税资产	六、16	4,317,512.10	16,619,623.17
其他非流动资产	六、17	14,379,390,348.29	13,228,489,287.17
非流动资产合计		23,013,065,485.46	18,577,129,938.37
资产总计		28,816,534,084.10	22,523,593,852.43

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并资产负债表（续）

编制单位：成都文家公园金融商务区投资开发有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债：			
短期借款	六、18	300,291,666.67	200,174,999.99
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	六、19		320,000,000.00
应付账款	六、20	275,446,825.29	334,392,277.09
预收款项	六、21	11,756,993.12	13,864,762.47
合同负债	六、22	2,307,793.79	280,756,705.34
应付职工薪酬	六、23	13,660,150.35	9,978,876.30
应交税费	六、24	13,336,867.12	4,029,990.43
其他应付款	六、25	57,219,379.97	59,862,796.09
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、26	2,154,766,739.56	982,449,706.01
其他流动负债	六、27	343,819.77	25,264,685.70
流动负债合计		2,829,130,235.64	2,230,774,799.42
非流动负债：			
长期借款	六、28	5,278,725,582.51	2,753,752,674.46
应付债券	六、29	2,336,413,647.76	1,977,649,851.92
租赁负债	六、30	4,281,693.98	11,956,822.90
长期应付款	六、31	6,968,786,363.67	5,960,135,986.14
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	六、32	1,281,600.00	1,281,600.00
递延所得税负债	六、16	363,642,985.16	336,895,135.38
其他非流动负债	六、33	16,877,672.96	14,947,076.41
非流动负债合计		14,970,009,546.04	11,056,619,147.21
负债合计		17,799,139,781.68	13,287,393,946.63
所有者权益：			
实收资本	六、34	7,907,059,150.88	6,852,528,377.24
其他权益工具			
资本公积	六、35	1,937,641,964.91	1,304,923,500.73
减：库存股			
其他综合收益	六、36	696,777,982.19	694,265,829.10
专项储备			
盈余公积	六、37	82,812,631.52	75,986,796.67
未分配利润	六、38	393,102,572.92	308,495,402.06
归属于母公司所有者权益合计		11,017,394,302.42	9,236,199,905.80
少数所有者权益			
所有者权益合计		11,017,394,302.42	9,236,199,905.80
负债和所有者权益总计		28,816,534,084.10	22,523,593,852.43

公司负责人：

印庆
5101094104531

主管会计工作负责人：

张引

会计机构负责人：

李锐



合并利润表

编制单位：成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2023年度	2022年度
一、营业总收入		1,315,039,320.83	338,503,874.71
其中：营业收入	六、39	1,315,039,320.83	338,503,874.71
二、营业总成本		1,229,345,579.91	311,925,783.91
其中：营业成本	六、39	1,124,787,105.70	285,459,504.49
税金及附加		33,875,493.69	20,522,568.40
销售费用		22,459.19	
管理费用	六、40	60,672,119.85	28,399,380.00
研发费用			
财务费用	六、40	9,988,401.48	-22,455,668.98
其中：利息费用	六、40	40,848,078.72	5,353,839.47
利息收入	六、40	31,174,898.90	28,020,265.24
加：其他收益	六、41	30,754,232.49	47,330,566.60
投资收益（损失以“-”号填列）	六、42	6,538,942.78	2,342,482.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、42	6,538,942.78	2,342,482.60
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、43	36,576,241.47	8,718,684.25
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		159,563,157.66	84,969,824.25
加：营业外收入	六、44	2,098,874.11	1,398,112.22
减：营业外支出	六、45	10,837.03	3,096.22
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		161,651,194.74	86,364,840.25
减：所得税费用	六、46	73,083,942.19	11,372,233.18
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		88,567,252.55	74,992,607.07
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		88,567,252.55	74,992,607.07
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1、归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		88,567,252.55	74,992,607.07
2、少数所有者损益（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额		5,377,906.25	
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		5,377,906.25	
1、不能重分类进损益的其他综合收益		2,865,753.16	
（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		2,865,753.16	
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2、将重分类进损益的其他综合收益		2,512,153.09	
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他		2,512,153.09	
（二）归属于少数所有者的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		93,945,158.80	74,992,607.07
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		93,945,158.80	74,992,607.07
（二）归属于少数所有者的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并现金流量表

编制单位：成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司

金额单位：人民币元

项目	附注	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		905,095,999.93	619,243,885.96
收到的税费返还		66,000.00	
收到其他与经营活动有关的现金		1,994,305,739.96	893,467,548.46
经营活动现金流入小计		2,899,467,739.89	1,512,711,434.42
购买商品、接受劳务支付的现金		883,820,140.99	148,013,658.77
支付给职工以及为职工支付的现金		49,107,593.01	33,982,675.52
支付的各项税费		77,197,008.28	32,415,061.39
支付其他与经营活动有关的现金		1,248,459,510.68	64,252,341.10
经营活动现金流出小计		2,258,584,252.96	278,663,736.78
经营活动产生的现金流量净额	六、47	640,883,486.93	1,234,047,697.64
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		351,511.82	
投资活动现金流入小计		351,511.82	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,054,022,634.24	2,059,541,339.83
投资支付的现金		291,293,708.75	334,662,500.00
质押贷款净增加额*			
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		748,599,301.64	572,888,224.68
投资活动现金流出小计		5,093,915,644.63	2,967,092,064.51
投资活动产生的现金流量净额		-5,093,564,132.81	-2,967,092,064.51
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,687,249,237.82	
其中：子公司吸收少数所有者投资收到的现金			
取得借款收到的现金		5,493,190,582.51	1,715,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			1,200,000,000.00
筹资活动现金流入小计		7,180,439,820.33	2,915,000,000.00
偿还债务支付的现金		2,013,522,678.98	1,862,577,221.97
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		389,948,240.33	481,626,277.92
其中：子公司支付给少数所有者的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		282,000,000.00	175,000.00
筹资活动现金流出小计		2,685,470,919.31	2,344,378,499.89
筹资活动产生的现金流量净额		4,494,968,901.02	570,621,500.11
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		42,288,255.14	-1,162,422,866.76
加：期初现金及现金等价物余额		1,888,784,679.47	3,051,207,546.23
六、期末现金及现金等价物余额		1,931,072,934.61	1,888,784,679.47

公司负责人：

印庆
5506096704437

主管会计工作负责人：

张引

会计机构负责人：

李斌





合并所有者权益变动表

金额单位：人民币元

	2023年度							
	热城子母公司所有者权益							
	实收资本	资本公积	其他权益工具	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
	优先股	永续债	其他					
一、上年年末余额	6,832,518,377.24	1,384,923,500.73			694,265,828.10		75,966,796.67	308,495,402.36
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、本年年末余额	6,832,518,377.24	1,384,923,500.73			694,265,828.10		75,966,796.67	308,495,402.36
三、本年期初余额（减少以“-”号填列）	1,054,530,773.64	832,718,464.18			2,512,153.00		6,825,834.85	84,607,170.46
（一）综合收益总额					5,377,006.23			88,487,252.15
（二）所有者投入和减少资本	1,054,530,773.64	832,718,464.18						
1、所有者投入的普通股	1,054,530,773.64	832,718,464.18						
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							6,539,256.53	-6,539,256.53
2、提取一般风险准备								
3、对所有者分配								
4、其他								
（四）所有者权益内部结转								
1、资本公积转增资本（或股本）								
2、盈余公积转增资本（或股本）								
3、盈余公积转增资本								
4、盈余公积转增资本								
5、其他综合收益结转留存收益								
6、其他								
（五）专项储备								
1、本期提取								
2、本期使用								
（六）其他								
四、本年年末余额	7,887,049,150.88	1,937,641,864.91			696,777,882.19		82,812,031.52	393,102,372.82

实际控制人：

注册会计师：

会计师事务所：

审计意见：

11,017,394,302.42





合并所有者权益变动表（续）

金额单位：人民币元

	2022年度										所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数所有者权益
	权益类	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数所有者权益
一、上年末余额	4,748,593,708.14		1,925,681,575.28		684,265,529.10		70,450,824.57		370,778,757.09	7,830,818,708.18	7,830,818,708.18
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	4,748,593,708.14		1,925,681,575.28		684,265,529.10		70,450,824.57		370,778,757.09	7,830,818,708.18	7,830,818,708.18
三、本年年末余额	2,103,434,669.10		-830,738,078.55		684,265,529.10		5,495,972.10		-42,283,345.10	1,396,389,197.65	1,396,389,197.65
（一）所有者权益总额											
（二）所有者权益和减少资本											
1、所有者权益的期初余额	908,235,369.10		544,941,221.45						74,995,687.07	1,453,176,590.55	1,453,176,590.55
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配											
1、提取盈余公积											
2、提取一般风险准备											
3、对所有者权益的分配											
4、其他											
（四）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或转增股本）	1,195,699,300.00		-1,195,699,300.00								
2、盈余公积转增资本（或转增股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、结转盈余计划减值准备转增留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	6,832,538,377.24		1,304,923,560.73		684,265,529.10		75,986,796.67		308,495,492.06	8,236,199,905.80	8,236,199,905.80

会计负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李貌

张引

军祖
印庆

本报告书共106页第6页





资产负债表

编制单位：成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金		1,809,311,614.84	1,510,842,276.35
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、1	61,129,508.69	14,279,482.02
应收款项融资			
预付款项		8,858,043.63	21,571,446.10
其他应收款	十三、2	1,390,318,567.16	1,633,893,188.87
其中：应收利息			
应收股利			
存货		2,574,271,471.36	1,540,454,216.50
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		75,502,777.27	105,538,656.94
流动资产合计		5,919,391,982.95	4,826,579,266.78
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三、3	4,069,192,187.66	613,812,500.00
其他权益工具投资			50,310,327.76
其他非流动金融资产			
投资性房地产		3,556,736,567.60	3,544,402,439.44
固定资产		37,581,712.96	38,394,928.90
在建工程		57,718,204.87	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		4,061,616.96	10,409,609.64
无形资产		784,124.96	706,867.26
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		105,979,972.96	106,590,832.19
递延所得税资产		1,358,250.92	16,619,623.17
其他非流动资产		14,388,472,608.97	13,230,561,423.36
非流动资产合计		22,221,885,247.86	17,611,808,551.72
资产总计		28,141,277,230.81	22,438,387,818.50

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



资产负债表（续）

编制单位：成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债：			
短期借款		300,291,666.67	200,174,999.99
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			320,000,000.00
应付账款		276,667,719.73	348,697,743.52
预收款项		11,748,659.79	13,864,762.47
合同负债			280,268,201.83
应付职工薪酬		5,225,696.49	4,906,666.26
应交税费		3,356,960.10	3,185,906.44
其他应付款		270,272,109.15	50,398,570.29
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,151,045,515.02	979,548,143.21
其他流动负债			25,226,509.74
流动负债合计		3,018,608,326.95	2,226,271,503.75
非流动负债：			
长期借款		4,447,311,000.00	2,675,752,674.46
应付债券		2,336,413,647.76	1,977,649,851.92
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		1,926,398.68	6,574,888.60
长期应付款		6,968,786,363.67	5,960,135,986.14
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		1,281,600.00	1,281,600.00
递延所得税负债		351,031,245.44	334,753,001.28
其他非流动负债		16,877,672.96	14,947,076.41
非流动负债合计		14,123,627,928.51	10,971,095,078.81
负债合计		17,142,236,255.46	13,197,366,582.56
所有者权益：			
实收资本		7,907,059,150.88	6,852,528,377.24
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,937,641,964.91	1,304,923,500.73
减：库存股			
其他综合收益		690,478,344.44	687,966,191.35
专项储备			
盈余公积		82,812,631.52	75,986,796.67
未分配利润		381,048,883.60	319,616,369.95
所有者权益合计		10,999,040,975.35	9,241,021,235.94
负债和所有者权益总计		28,141,277,230.81	22,438,387,818.50

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



利润表

编制单位：成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2023年度	2022年度
一、营业收入	十三、4	435,443,855.32	223,003,046.02
减：营业成本	十三、4	263,979,880.65	176,121,376.41
税金及附加		32,457,170.11	19,491,278.68
销售费用		778.06	
管理费用		37,393,950.82	21,800,270.94
研发费用			
财务费用		12,724,352.88	-21,698,931.12
其中：利息费用		40,733,089.12	5,295,762.86
利息收入		28,130,946.85	27,193,191.16
加：其他收益		30,714,227.52	47,330,566.60
投资收益（损失以“—”号填列）	十三、5	168,870.91	-403,719.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十三、5	168,870.91	-403,719.79
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		379,592.16	150,147.84
信用减值损失（损失以“—”号填列）			
资产减值损失（损失以“—”号填列）			
资产处置收益（损失以“—”号填列）			
二、营业利润（亏损以“—”号填列）		120,150,413.39	74,366,045.76
加：营业外收入		2,011,615.25	1,398,112.22
减：营业外支出		10,692.86	3,000.00
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		122,151,335.78	75,761,157.98
减：所得税费用		56,758,740.44	8,427,355.27
四、净利润（净亏损以“—”号填列）		65,392,595.34	67,333,802.71
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）		65,392,595.34	67,333,802.71
（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		5,377,906.25	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		2,865,753.16	
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		2,865,753.16	
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		2,512,153.09	
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他		2,512,153.09	
六、综合收益总额		70,770,501.59	67,333,802.71
七、每股收益：			
（一）基本每股收益		—	—
（二）稀释每股收益		—	—

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



现金流量表

编制单位：成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		75,221,289.05	502,869,275.83
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,393,923,374.67	1,848,885,895.55
经营活动现金流入小计		4,469,144,663.72	2,351,755,171.38
购买商品、接受劳务支付的现金		51,299,446.01	19,177,605.13
支付给职工以及为职工支付的现金		18,101,322.36	15,781,302.37
支付的各项税费		67,924,486.20	29,994,530.13
支付其他与经营活动有关的现金		3,362,590,465.03	2,376,381,614.07
经营活动现金流出小计		3,499,915,719.60	2,441,335,051.70
经营活动产生的现金流量净额		969,228,944.12	-89,579,880.32
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		351,511.82	
投资活动现金流入小计		351,511.82	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,227,179,682.56	866,517,151.68
投资支付的现金		2,442,240,708.75	493,812,500.00
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		748,599,301.64	572,888,224.68
投资活动现金流出小计		4,418,019,692.95	1,933,217,876.36
投资活动产生的现金流量净额		-4,417,668,181.13	-1,933,217,876.36
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,687,249,237.82	
取得借款收到的现金		3,739,776,000.00	1,715,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			1,200,000,000.00
筹资活动现金流入小计		5,427,025,237.82	2,915,000,000.00
偿还债务支付的现金		2,013,012,159.74	1,861,741,222.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		385,104,502.58	480,677,277.92
支付其他与筹资活动有关的现金		282,000,000.00	175,000.00
筹资活动现金流出小计		2,680,116,662.32	2,342,593,500.42
筹资活动产生的现金流量净额		2,746,908,575.50	572,406,499.58
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		-701,530,661.51	-1,450,391,257.10
加：期初现金及现金等价物余额		1,510,842,276.35	2,961,233,533.45
六、期末现金及现金等价物余额		809,311,614.84	1,510,842,276.35

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





所有者权益变动表

金额单位：人民币元

编制单位：成都康元商业房地产投资开发有限公司

项 目	2023年度										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	6,852,528,377.24				1,304,923,500.73			687,966,191.35	75,986,796.67	319,616,369.95	9,241,021,235.94
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	6,852,528,377.24				1,304,923,500.73			687,966,191.35	75,986,796.67	319,616,369.95	9,241,021,235.94
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,054,530,773.64				632,718,464.18			2,512,153.09	6,825,834.85	61,432,513.65	1,758,019,739.41
（一）综合收益总额								5,377,906.25		65,392,555.34	70,770,501.59
（二）所有者投入和减少资本	1,054,530,773.64				632,718,464.18						1,687,249,237.82
1、所有者投入的普通股	1,054,530,773.64				632,718,464.18						1,687,249,237.82
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									6,539,259.53	-6,539,259.53	
2、对所有者分配的分配									6,539,259.53	-6,539,259.53	
3、其他											
（四）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或实收资本）									286,575.32	2,579,177.84	
2、盈余公积转增资本（或实收资本）											
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								-2,865,753.16		2,579,177.84	
6、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	7,907,059,150.88				1,937,641,964.91			690,478,344.44	82,812,631.17	381,048,883.60	10,999,040,975.35

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





所有者权益变动表（续）

金额单位：人民币元

编制单位：成都智源工程生活社区投资开发有限公司

	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他							
2022年度										
一、上年年末余额	4,748,593,708.14			1,955,681,479.28		687,966,191.35		69,253,416.40	402,775,947.51	7,864,270,842.68
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	4,748,593,708.14			1,955,681,479.28		687,966,191.35		69,253,416.40	402,775,947.51	7,864,270,842.68
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	2,103,934,669.10			-650,758,078.55				6,733,380.27	-83,159,577.56	1,376,750,393.26
（一）综合收益总额									67,333,802.71	67,333,802.71
（二）所有者投入和减少资本	908,235,369.10			544,941,221.45						1,453,176,590.55
1、所有者投入的普通股	908,235,369.10			544,941,221.45						1,453,176,590.55
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								6,733,380.27	-150,493,380.27	-143,760,000.00
2、对所有者分配的分配								6,733,380.27	-6,733,380.27	
3、其他									-143,760,000.00	-143,760,000.00
（四）所有者权益内部结转	1,195,699,300.00			-1,195,699,300.00						
1、资本公积转增资本（或实收资本）	1,195,699,300.00			-1,195,699,300.00						
2、盈余公积转增资本（或实收资本）										
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、本年年末余额	6,852,528,377.24			1,304,923,500.73		687,966,191.35		75,986,796.67	319,616,369.95	9,241,021,235.94

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司

2023 年度财务报表附注

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、公司基本情况

成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司（以下简称“交子公园投资公司”、“本公司”或“公司”），成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司及其所有子公司（以下合称为“本集团”）。

（一）企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

交子公园投资公司于2009年5月在成都高新区市场监督管理局注册成立，取得成都市高新区市场监督管理局换发的统一社会信用代码91510100689007236E《营业执照》。

截至2023年12月31日，本公司注册资本为人民币1,000,000.00万元，实收资本为人民币7,907,059,150.88元，实收资本情况详见附注六、34所述。

交子公园投资公司办公地址和总部地址均为中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段966号3号楼11层。

（二）企业的业务性质和主要经营活动

本公司主要经营活动为：城市基础设施项目投资、风险投资和其他项目投资、项目投资咨询、资产管理及咨询；土地整理、房地产开发及经营（凭资质许可证经营），物业管理服务（凭资质许可证经营）等（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）。本公司子公司主要有房地产销售、房地产租赁、商品贸易等业务。

（三）母公司以及集团总部的名称

本集团控股股东为成都交子金控投资控股有限公司，本集团最终控制人为成都市国有资产监督管理委员会。

（四）财务报告的批准报出

本财务报表业经公司批准报出。

（五）营业期限

营业期限为 2009 年 5 月 9 日至 2059 年 5 月 5 日。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团 2023 年 12 月 31 日的财务状况及 2023 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

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

（二）记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

（三）记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（四）企业合并

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

1、同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2、非同一控制下企业合并

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

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

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相

关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

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

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

（五）合并财务报表的编制方法

1、合并财务报表范围的确定原则

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

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

2、合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的年初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的年

初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期年初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、（十二）“长期股权投资”或本附注四、（八）“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、（十二）“长期股权投资”2、④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子

公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（六）合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

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

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

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

（七）现金及现金等价物的确定标准

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

（八）金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1、金融资产的分类、确认和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分

为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

①以摊余成本计量的金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

2、金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

②其他金融负债

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

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

4、金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本集团（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

5、金融资产和金融负债的抵销

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

6、金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，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，使用不可输入值。

7、权益工具

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

此类公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。此类公司不确认权益工具的公允价值变动额。

（九）金融资产减值

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

1、减值准备的确认方法

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

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

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

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

2、信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

3、以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

4、金融资产减值的会计处理方法

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

5、各类金融资产信用损失的确定方法

（1）应收票据

本集团对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对信用风险显著不同的应收票据单项评估信用风险，如：应收关联方票据；已有明显迹象表明承兑人很可能无法履行承兑义务的应收票据等。除了单项评估信用风险的应收票据外，基于其信用风险特征，将应收票据划分为不同组合：

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

（2）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

1) 应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收账款：	
组合 1（账龄组合）	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
组合 2（关联方、质保金备用金等）	关联方、质保金、保证金、备用金等组合

2) 其他应收款

本集团依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。本集团对信用风险显著不同的其他应收款单项评估信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1（账龄组合）	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
组合 2（关联方、质保金备用金等）	关联方、质保金、保证金、备用金等组合

（十） 存货

1、 存货的分类

存货主要包括库存商品等，摊销期限不超过一年或一个营业周期的合同履约成本也列报为存货。

2、 存货取得和发出的计价方法

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

3、 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

合并计提存货跌价准备。

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

4、房地产开发企业有关存货

存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

5、建造合同

本集团从事施工合同业务形成的存货的相关会计政策请参阅本附注四、（二十九）“合同成本”。

6、存货的盘存制度为永续盘存制。

（十一）合同资产

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

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、（八）“金融工具”。

（十二）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、（八）“金融工具”。

共同控制，是指本集团按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

1、投资成本的确定

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

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

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实

施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

2、后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

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

企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

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

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

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

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

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，

其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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

（十三）投资性房地产

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

本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。

本集团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。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作

出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

在极少的情况下，若有证据表明，本集团首次取得某项投资性房地产（或某项现有房地产在完成建造或开发活动或改变用途后首次成为投资性房地产时）时，该投资性房地产的公允价值不能持续可靠取得的，对该投资性房地产采用成本模式计量直至处置，并且假设无残值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，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，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以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。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

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

（十四）固定资产

- 1、固定资产确认条件
- 固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。
- 2、各类固定资产的折旧方法
- 固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-50	5.00	1.90-4.75
运输设备	年限平均法	3-10	5.00	9.50-31.67
电子设备	年限平均法	3-20	5.00	4.75-31.67

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
办公设备	年限平均法	3-5	5.00	19.00-31.67

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

3、固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十一）“非流动性资产减值”。

4、其他说明

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

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

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

（十五）在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十一）“非流动性资产减值”。

（十六）借款费用

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

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

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

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

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

（十七）使用权资产

使用权资产的确定方法及会计处理方法，参见本附注四、（三十二）“租赁”。

（十八）无形资产

1、无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

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

命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

2、研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

3、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十一）“非流动性资产减值”。

（十九）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本集团的长期待摊费用主要包括包括梦工场二期、三期改造项目、装修费等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

（二十）其他非流动资产

本集团的其他非流动资产指受托代建的土地开发及市政基础设施开发市政配套项目。

其他非流动资产按实际发生的成本计量，符合资本化条件的借款费用，计入相应的项目开发成本土地开发及市政基础设施成本。对已建设完成尚未明确移交单位继续由本公司代管的市政配套项目，在项目竣工验收后停止项目投资资本化处理，其后续管养、维护支出在“其他应收款——运行维护费”核算，并定期向项目建设主管部门申请拨款予以核销，对明确由本公司自行承担的费用支出，直接计入期间损益。

（二十一）非流动性资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（二十二）合同负债

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

（二十三）职工薪酬

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

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

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。本集团的设定受益计划，具体为是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。本集团聘请独立精算师根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。于资产负债表日，本集团将设定受益计划所产生的义务按现值列示，并将当期服务成本计入当期损益。

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

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

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

（二十四）应付债券

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

（二十五）租赁负债

租赁负债的确认方法及会计处理方法，参见本附注四、（三十二）“租赁”。

（二十六）预计负债

与或有事项相关的义务同时符合以下条件时，确认为预计负债：（1）该义务是本集团承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

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

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

（二十七）优先股、永续债等其他金融工具

1、永续债和优先股等的区分

本集团发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

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

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

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

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

2、永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、（十六）“借款费用”）以外，均计入当期损益。

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

本集团不确认权益工具的公允价值变动。

（二十八）收入

收入，是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

1、收入确认原则

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

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

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

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

即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2、收入确认的具体方法

①产品销售

本集团销售商品及提供服务收入，属于在某一时点履行履约义务。

产品收入确认需满足以下条件：公司已根据合同约定将产品交付给购货方且购货方已收货验收确认，产品销售收入金额已确定，已经收回货款或取得收款权利凭证且相关的经济利益很可能流入，产品相关的成本能够可靠地计量。

房地产销售：对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本集团在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，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点，确认销售收入的实现。

商品销售：本集团销售的商品包含大宗材料商品等；本集团销售商品并在客户取得相关商品的控制权时，按照合同对价扣除预计折扣金额后的净额确认收入。

本集团给予客户的信用期与行业惯例一致，不存在重大融资成分。

②提供服务

本集团提供的资产管理等服务收入，属于按时点履行履约义务。

提供服务收入确认需满足以下条件：公司已根据合同约定提供完毕服务，服务收入已确定，已经收到相应款项或取得收款权利凭证且相关的经济利益很可能流入，提供服务相关的成本能够可靠地计量。

本集团的其他服务合同包含项目管理服务合同、建造服务合同等；由于客户能够控制本集团履约过程中在建的商品和本集团履约时客户同时收到并消费本集团履约提供的利益，本集团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。本集团按照投入法或产出法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。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。如果合同总成本很可能超过合同总收入，则形成合同预计损失，计入预计负债，并确认为当期成本。

（二十九）合同成本

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

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

（三十）政府补助

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

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

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

项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

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

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

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

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

（三十一）递延所得税资产/递延所得税负债

1、当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

2、递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在

可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

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

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

3、所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

4、所得税的抵销

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

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

（三十二）租赁

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

1、本集团作为承租人

本集团租赁资产的类别主要为房屋及建筑物。

①初始计量

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

②后续计量

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

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

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

③短期租赁和低价值资产租赁

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

2、本集团作为出租人

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

①经营租赁

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

②融资租赁

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

（三十三）会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

1、会计政策变更

本集团报告期内，无会计政策变更。

2、会计估计变更

本集团报告期内，无会计估计变更。

（三十四）重大会计判断和估计

本集团在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本集团管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本集团需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

1、收入确认

如本附注四、（二十八）“收入”所述，本集团在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。

本集团主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当

期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

2、租赁

①租赁的识别

本集团在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

②租赁的分类

本集团作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

③租赁负债

本集团作为承租人时，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。在计量租赁付款额的现值时，本集团对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，本集团综合考虑与本集团行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

3、金融资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本集团根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

4、存货跌价准备

本集团根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

5、金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本集团通过各种估值方法确定其公允价值。这些估

值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本集团需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。权益工具投资或合同有公开报价的，本集团不将成本作为其公允价值的最佳估计。

6、长期资产减值准备

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本集团在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

7、折旧和摊销

本集团对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本集团定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本集团根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

8、递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本集团就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本集团管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

9、所得税

本集团在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

10、公允价值计量

本集团的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。本集团以公允价值计量相关资产或负债时，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本集团使用其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，充分考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值；在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本集团采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本集团会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。估价委员会与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注中披露。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按 13%、9%、6%、5%和 0%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。注①
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3%计缴
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的 2%计缴
房产税	为房产计税原值 70%的 1.2%或房屋租赁收入的 12%。
土地增值税	转让房地产取得的增值额按超率累计税率30%-60%
企业所得税	按应纳税所得额的 25%计缴。

注①、公司增值税适用税率详细情况如下：

增值税类别	税率	适用业务情况
商品贸易	0%	农产品买卖收入

增值税类别	税率	适用业务情况
商品贸易	13%	其他商品买卖业务收入
房地产开发销售	9%	商品房、商铺及车位等开发产品销售按一般计税方式 本年适用项目为 B08 地块金融城文化中心
房地产开发销售	5%	商品房、商铺及车位等开发产品销售按简易计税方式 本年适用项目为融锦城项目
对外出租房产	5%	外出租房产收入按照简易计税方式 本年适用项目为金融城-交子双塔（南、北-11、12 号楼）、3 号楼、8 号楼及其他地域零星房地产
代建一级开发项目	6%	代政府单位开发的市政基础设施建设及土地一级开发

2、主要税收优惠政策

无。

六、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项 目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
银行存款	1,931,072,934.61	1,888,784,679.47
合 计	1,931,072,934.61	1,888,784,679.47
其中：存放在境外的款项总额		

2、应收账款

（1）按账龄披露

账 龄	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
1 年以内（含 1 年）	77,640,773.67	32,212,909.75
1 至 2 年（含 2 年）	13,589,240.21	
小 计	91,230,013.88	32,212,909.75
减：坏账准备		
合 计	91,230,013.88	32,212,909.75

(2) 按坏账计提方法分类列示

类 别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	91,230,013.88	100.00			91,230,013.88
其中：账龄分析组合	68,446,560.27	75.03			68,446,560.27
关联方组合	22,783,453.61	24.97			22,783,453.61
合 计	91,230,013.88	100.00			91,230,013.88

续表

类 别	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	32,212,909.75	100.00			32,212,909.75
其中：账龄分析组合	27,983,162.18	86.87			27,983,162.18
关联方组合	4,229,747.57	13.13			4,229,747.57
合 计	32,212,909.75	100.00			32,212,909.75

(3) 按欠款方归集的 2023 年 12 月 31 日余额前五名的应收账款情况

单位名称	账面余额	占应收账款合计数的比例 (%)	坏账准备
成都交子泊寓住房租赁有限公司	22,783,453.61	24.97	
泸州银行股份有限公司	21,812,460.00	23.91	
四川商投投资有限责任公司	19,447,755.20	21.32	
中建八局西南建设工程有限公司	9,508,835.48	10.42	

单位名称	账面余额	占应收账款合计数的 比例 (%)	坏账准备
3 栋商铺 203 (其他个人 1)	6,046,968.00	6.63	
合 计	79,599,472.29	87.25	

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	2023 年 12 月 31 日		2023 年 1 月 1 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	7,429,855.62	82.68	21,535,586.99	99.59
1 年以上	1,556,603.78	17.32	88,514.85	0.41
合 计	8,986,459.40	100.00	21,624,101.84	100.00

(2) 账龄超过一年的大额预付款项情况

债务单位	2023年12月31日	账龄	未结算的原因
四川见山科技有限责任公司	1,556,603.78	1-2年	未到结算期
合 计	1,556,603.78		

(3) 按预付对象归集的 2023 年 12 月 31 日余额前五名的预付款情况

单位名称	2023年12月31日	占预付账款合计数的比例 (%)
四川见山科技有限责任公司	7,292,765.78	81.15
用友网络科技股份有限公司	1,494,089.17	16.63
合 计	8,786,854.95	97.78

4、其他应收款

项 目	2023年12月31日	2023 年 1 月 1 日
其他应收款	902,632,773.59	244,373,733.27
合 计	902,632,773.59	244,373,733.27

(1) 按账龄披露

账 龄	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
1 年以内 (含 1 年)	886,641,734.31	136,135,564.91

账 龄	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
1 至 2 年（含 2 年）	7,146,224.21	2,006,446.23
2 至 3 年（含 3 年）	1,938,753.58	101,522,955.43
3 年以上	6,906,061.49	4,708,766.70
小 计	902,632,773.59	244,373,733.27
减：坏账准备		
合 计	902,632,773.59	244,373,733.27

(2) 按款项性质分类情况

账 龄	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
保证金及押金	732,955.26	126,443,882.50
备用金	11,500.00	3,652,202.93
往来款	894,931,314.69	110,287,540.52
其他	6,957,003.64	3,990,107.32
小 计	902,632,773.59	244,373,733.27
减：坏账准备		
合 计	902,632,773.59	244,373,733.27

(3) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	2023 年 12 月 31 日				
	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(%)	
单项计提坏账准备 的其他应收款项	897,531,802.26	99.43			897,528,842.26
按信用风险特征组 合计提坏账准备的 其他应收款项	5,100,971.33	0.57			5,103,931.33
合 计	902,632,773.59	100.00			902,632,773.59

续表

类 别	2023 年 1 月 1 日				
	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(%)	
单项计提坏账准备 的其他应收款项	133,303,624.76	54.55			133,303,624.76
按信用风险特征组 合计提坏账准备的 其他应收款项	111,070,108.51	45.45			111,070,108.51
合 计	244,373,733.27	100.00			244,373,733.27

1) 单项计提坏账准备的其他应收款情况

债务人名称	2023 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率 (%)	计提 理由
四川省农村信用社联合社	880,000,000.00			
成都交子公园金融商务区投资开发 有限责任公司员工（业务备用金）	6,957,003.64			
成都市锦江区规划和自然资源局	5,074,472.00			
成都华昌物业发展有限责任公司	3,500,000.00			
双塔公寓业主部分维修基金	1,901,326.62			
成都市锦江城乡发展投资有限公司	99,000.00			
合 计	897,531,802.26			——

2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①账龄组合

账 龄	2023 年 12 月 31 日			2023 年 1 月 1 日		
	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)	67,684.49	6.84		1,008,484.02	34.66	

账 龄	2023 年 12 月 31 日			2023 年 1 月 1 日		
	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 至 2 年(含 2 年)	916,466.02	92.56		1,901,326.62	65.34	
2 至 3 年(含 3 年)	5,990.87	0.60				
合 计	990,141.38	100.00		2,909,810.64	100.00	

②其他组合

组合名称	2023 年 12 月 31 日			2023 年 1 月 1 日		
	账面余额	计提比 例(%)	坏账 准备	账面余额	计提比 例(%)	坏账 准备
关联方组合	3,315,185.13			107,015,824.39		
保证金及押金组合	168,144.82			518,103.51		
公司职工组合	627,500.00			626,369.97		
合 计	4,110,829.95			108,160,297.87		

(4) 按欠款方归集的 2023 年 12 月 31 日余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项 性质	账面余额	账龄	占其他应收 款合计数的 比例 (%)	坏账 准备
四川省农村信用社 联合社	往来款	880,000,000.00	1 年以内	97.49	
成都市锦江区规划 和自然资源局	代收代付款	5,074,472.00	2-3 年	0.56	
成都华昌物业发展 有限责任公司	往来款	3,500,000.00	3 年以上	0.39	
合 计		888,574,472.00		98.44	

5、存货

(1) 存货分类

项目	2023 年 12 月 31 日			2023 年 1 月 1 日		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
库存商品	73,780,773.88		73,780,773.88	52,125,710.13		52,125,710.13
开发成本	2,562,371,190.83		2,562,371,190.83	1,325,494,263.33		1,325,494,263.33
开发产品	59,476,744.93		59,476,744.93	266,225,705.70		266,225,705.70
周转材料	5,790.00		5,790.00	1,968.00		1,968.00
合 计	2,695,634,499.64		2,695,634,499.64	1,643,847,647.16		1,643,847,647.16

(1) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（万元）	2023年12月31日	2023年1月1日
成都金融城文化中心项目	2018 年 3 月	2023 年 12 月	175,004.90	744,995,022.79	684,711,108.45
交子公园金融总部产业园（四期）	2021 年 6 月	2024 年 5 月	182,197.22	837,848,309.78	582,213,280.09
交子公园金融总部产业园（七期）	2022 年 12 月	2025 年 6 月	259,129.00	974,219,161.04	32,339,463.28
其他项目				5,308,697.22	26,230,411.51
合 计				2,562,371,190.83	1,325,494,263.33

(2) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	2023 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
融锦城项目	2013 年 12 月	60,066,734.47	85,479.79	675,469.33	59,476,744.93

项目名称	竣工时间	2023 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
成都金融城文化中心项目	2022 年 9 月	206,158,971.23		206,158,971.23	
合 计	—	266,225,705.70	85,479.79	206,834,440.56	59,476,744.93

注：1、存货年末余额中包括资本化借款利息 40,340,352.55 元。2、开发产品中融锦城项目为子公司交子公园置业的剩余存量车位。

6、其他流动资产

项 目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
待抵扣进项税额	172,063,365.13	107,041,727.67
预缴税金	1,848,552.39	8,579,114.90
合 计	173,911,917.52	115,620,842.57

7、长期股权投资

(1) 长期股权投资的分类

项 目	2023年1月1日	本年增加	本年减少	2023年12月31日
对合营企业投资	20,252,079.77	6,903,167.44		27,155,247.21
对联营企业投资	3,849,258.98	163,833,657.09		167,682,916.07
小 计	24,101,338.75	170,736,824.53		194,838,163.28

项 目	2023年1月1日	本年增加	本年减少	2023年12月31日
减：长期股权投资减值准备				
合 计	24,101,338.75	170,736,824.53		194,838,163.28

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	2023 年 1 月 1 日	本年增减变动						2023 年 12 月 31 日	减值 准备
			追加投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他
一、合营企业										
成都交子泊寓住房租 赁有限公司	17,000,000.00	20,252,079.77			6,903,167.44					
小 计	17,000,000.00	20,252,079.77			6,903,167.44					27,155,247.21
二、联营企业										
成都交子新国货商业 运营管理有限公司	2,450,000.00	2,556,350.78			20,790.04					
成都交子好乐科技文 化有限公司	1,900,000.00	1,292,908.20			-385,752.35					
成都临江宴交子餐饮 管理有限公司	600,000.00				168,870.91					

被投资单位	投资成本	2023 年 1 月 1 日	本年增减变动						2023 年 12 月 31 日	减值 准备
			追加投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他
成都金融梦工场投资管理有限公司	154,707,881.75		154,707,881.75							154,707,881.75
成都交子智城科技有限公司	490,000.00		490,000.00		-168,133.26					321,866.74
成都交子集鲜生供应链科技有限公司	9,000,000.00		9,000,000.00							9,000,000.00
小 计	169,147,881.75	3,849,258.98	164,197,881.75		-364,224.66					167,682,916.07
合 计	186,147,881.75	24,101,338.75	164,197,881.75		6,538,942.78					194,838,163.28

8、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项 目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
成都金融梦工场投资管理 有限公司		50,310,327.76
合 计		50,310,327.76

(2) 非交易性权益工具投资情况

项 目	本年 确认的 股利收入	累计 利得	累计 损失	其他综合收 益转入留存 收益的金额	指定为以公允价 值计量且其变动 计入其他综合收 益的原因	其他综合收 益转入留存 收益的原因
成都金融梦 工场投资管 理有限公司					非交易性持有	
合 计						

9、其他非流动金融资产

项 目	2023 年 12 月 31 日公允价值	2023 年 1 月 1 日 公允价值
成都龙珠股权投资基金合伙企业（有限合伙）	101,199,732.11	100,000,000.00
南京澎曦股权投资中心（有限合伙）	83,246,164.41	77,733,600.44
成都同创数金创业投资基金合伙企业（有限合伙）	62,318,452.40	53,845,471.93
路威凯腾壹号（成都）股权投资合伙企业（有限合伙）	134,417,019.22	63,542,215.67
成都德鼎宜信创业投资合伙企业（有限合伙）	62,139,918.76	43,759,748.37
成都壹叁交子创业投资合伙企业（有限合伙）	41,180,918.00	
成都鼎晖盈嘉股权投资基金合伙企业（有限合伙）	8,896,308.00	
南京绿涌锦航股权投资管理合伙企业（有限合伙）	34,834,672.82	
合 计	528,233,185.72	338,881,036.41

10、投资性房地产

采用公允价值计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	合 计
(1) 2023年1月1日账面价值	3,544,402,439.44	3,544,402,439.44
1) 成本	3,495,333,593.40	3,495,333,593.40
2) 公允价值变动	49,068,846.04	49,068,846.04
(2) 本年变动	12,334,128.16	12,334,128.16
1) 成本	11,954,536.00	11,954,536.00
2) 公允价值变动	379,592.16	379,592.16
(3)) 2023年12月31日账面价值	3,556,736,567.60	3,556,736,567.60
1) 成本	3,507,288,129.40	3,507,288,129.40
2) 公允价值变动	49,448,438.20	49,448,438.20

注、（1）四川华廉资产评估有限公司出具了《成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司因财务报告为目的涉及的成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司投资性房地产评估报告》（川华廉资评[2024]5 号），对公司年末投资性房地产的公允价值进行评估，评估价值合计 3,556,736,567.60 元，公司据以确认投资性房地产的公允价值。

（2）该批房屋系于 2021 年 6 月 30 日将原存货（双塔-北塔公寓（7-58 层））改为出租，自存货转作投资性房地产并采用公允价值计量，转换日其公允价值 1,359,276,278.80 元超过其原账面价值 1,119,024,608.63 元之间的税后差额已调整其他综合收益；2022 年、2021 年分别确认投资性房地产公允价值变动金额 150,147.84 元、152,903.80 元。

11、固定资产

项 目	2023年12月31日	2023年1月1日
固定资产	38,017,166.34	38,507,257.83
固定资产清理		
合 计	38,017,166.34	38,507,257.83

(1) 固定资产

项 目	房屋及建筑物	电子设备	运输设备	办公设备	合 计
一、账面原值					
1、2023 年 1 月 1 日	47,215,630.11	5,219,727.70	3,829,873.72	1,094,924.18	57,360,155.71
2、本年增加金额	8,800,981.94	297,694.31		198,361.59	9,297,037.84
(1) 购置		297,694.31		198,361.59	496,055.90
(2) 其他转入	8,800,981.94				8,800,981.94
3、本年减少金额	10,975,763.44				10,975,763.44
(1) 转投资性房地产	10,975,763.44				10,975,763.44
4、2023 年 12 月 31 日	45,040,848.61	5,517,422.01	3,829,873.72	1,293,285.77	55,681,430.11
二、累计折旧					
1、2023 年 1 月 1 日	10,198,576.08	4,224,574.66	3,602,024.10	827,723.04	18,852,897.88
2、本年增加金额	1,133,175.12	240,106.03	20,801.64	48,722.43	1,442,805.22
(1) 计提	1,133,175.12	240,106.03	20,801.64	48,722.43	1,442,805.22
3、本年减少金额	2,631,439.33				2,631,439.33
(1) 转投资性房地产	2,631,439.33				2,631,439.33
4、2023 年 12 月 31 日	8,700,311.87	4,464,680.69	3,622,825.74	876,445.47	17,664,263.77

项 目	房屋及建筑物	电子设备	运输设备	办公设备	合 计
三、减值准备					
1、2023 年 1 月 1 日					
2、本年增加金额					
(1) 计提					
3、本年减少金额					
(1) 处置或报废					
4、2023 年 12 月 31 日					
四、账面价值					
1、2023 年 12 月 31 日账面价值	36,340,536.74	1,052,741.32	207,047.98	416,840.30	38,017,166.34
2、2023 年 1 月 1 日账面价值	37,017,054.03	995,153.04	227,849.62	267,201.14	38,507,257.83

注：截止年末，本集团不存在闲置的固定资产。

12、在建工程

项 目	2023 年 12 月 31 日			2023 年 1 月 1 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
交子公园金融商务区河东片区总部产业园（一期）项目	532,148,774.10		532,148,774.10	231,228,753.72		231,228,753.72

项 目	2023 年 12 月 31 日			2023 年 1 月 1 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
交子公园金融商务区河东片区总部产业园（二期）项目	649,295,860.60		649,295,860.60	274,386,577.02		274,386,577.02
交子公园金融商务区河东片区总部产业园（三期）项目	1,249,548,317.89		1,249,548,317.89	192,471,037.60		192,471,037.60
交子公园金融商务区河东片区总部产业园（四期）项目	359,436,127.84		359,436,127.84			
G03						
交子公园金融商务区河东片区总部产业园（五期）项目	188,679.24		188,679.24			
交子公园金融总部产业园（五期）项目	754,367,884.54		754,367,884.54	361,500,777.54		361,500,777.54
交子公园金融总部产业园（六期）项目	631,777,897.48		631,777,897.48	150,003,762.97		150,003,762.97
交子公园金融科技创新生态园（一期）新建项目 B09 地块	2,556,158.13		2,556,158.13			
交子公园金融科技创新生态园（二期）新建项目 B10 地块	2,552,465.90		2,552,465.90			
交子公园金融科技创新生态园（三期）新建项目 C05 地块	2,552,465.91		2,552,465.91			
其他筹备项目	461,626.44		461,626.44			
合 计	4,184,886,258.07		4,184,886,258.07	1,209,590,908.85		1,209,590,908.85

(1) 重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	预算数 (万元)	2023 年 1 月 1 日	本年增加额	本年转入固 定资产金额	本年其他 减少金额	2023 年 12 月 31 日
交子公园金融商务区河东片区总部产业园（一期）项目	151,874.00	231,228,753.72	300,920,020.38			532,148,774.10
交子公园金融商务区河东片区总部产业园（二期）项目	185,038.00	274,386,577.02	374,909,283.58			649,295,860.60
交子公园金融商务区河东片区总部产业园（三期）项目	417,901.00	192,471,037.60	1,057,077,280.29			1,249,548,317.89
交子公园金融商务区河东片区总部产业园（四期）项目 G03	144,684.00		359,436,127.84			359,436,127.84
交子公园金融商务区河东片区总部产业园（五期）项目	188,529.00		188,679.24			188,679.24
交子公园金融总部产业园（五期）项目	191,977.19	361,500,777.54	392,867,107.00			754,367,884.54
交子公园金融总部产业园（六期）项目	160,986.00	150,003,762.97	481,774,134.51			631,777,897.48
交子公园金融科技创新生态园（一期）新建项目 B09 地块	281,660.00		2,556,158.13			2,556,158.13
交子公园金融科技创新生态园（二期）新建项目 B10 地块	334,368.00		2,552,465.90			2,552,465.90
交子公园金融科技创新生态园（三期）新建项目 C05 地块	360,212.00		2,552,465.91			2,552,465.91
其他筹备项目			461,626.44			461,626.44
合 计		1,209,590,908.85	2,975,295,349.22			4,184,886,258.07

(续)

项目名称	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率 (%)	资金来源 1：国内贷款 (万元)	资金来源 2：自筹 (万元)
交子公园金融商务区河东片区总部产业园（一期）项目	35.04	35.04	1,622,555.56	1,622,555.56	0.54	109,349.30	42,524.70
交子公园金融商务区河东片区总部产业园（二期）项目	35.09	35.09	1,557,162.48	1,557,162.48	0.42	134,892.70	50,145.30
交子公园金融商务区河东片区总部产业园（三期）项目	29.90	29.90	511,333.34	511,333.34	0.05	300,070.00	117,831.00
交子公园金融商务区河东片区总部产业园（四期）项目 G03	24.84	24.84				103,365.00	41,319.00
交子公园金融商务区河东片区总部产业园（五期）项目	0.01	0.01				135,918.00	52,612.00
交子公园金融总部产业园（五期）项目	39.29	39.29	1,774,638.59	1,774,638.59	0.45	130,200.00	61,777.19
交子公园金融总部产业园（六期）项目	39.24	39.24				112,690.20	48,295.80
交子公园金融科技创新生态园（一期）新建项目 B09 地块	0.09	0.09				197,162.00	84,498.00
交子公园金融科技创新生态园（二期）新建项目 B10 地块	0.08	0.08				234,058.00	100,310.00
交子公园金融科技创新生态园（三期）新建项目 C05 地块	0.07	0.07				252,148.40	108,063.60
其他筹备项目							
合 计			5,465,689.97	5,465,689.97		1,343,891.90	549,147.29

13、使用权资产

项 目	2023 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
一、账面原值合计：	20,043,550.11		4,674,073.40	15,369,476.71
其中：房屋及建筑物	20,043,550.11		4,674,073.40	15,369,476.71
二、累计折旧合计：	1,113,530.57	4,681,122.84		5,794,653.41
其中：房屋及建筑物	1,113,530.57	4,681,122.84		5,794,653.41
三、使用权资产账面净值合计	18,930,019.54			9,574,823.30
其中：房屋及建筑物	18,930,019.54			9,574,823.30
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
五、使用权资产账面价值合计	18,930,019.54			9,574,823.30
其中：房屋及建筑物	18,930,019.54			9,574,823.30

14、无形资产

项 目	软件	合 计
一、账面原值		
1、2023 年 1 月 1 日	2,271,225.77	2,271,225.77
2、本年增加金额	1,975,914.17	1,975,914.17
3、本年减少金额		
4、2023 年 12 月 31 日	4,247,139.94	4,247,139.94
二、累计摊销		
1、2023 年 1 月 1 日	1,564,358.51	1,564,358.51
2、本年增加金额	604,195.28	604,195.28
（1）计提	604,195.28	604,195.28
3、本年减少金额		
4、2023 年 12 月 31 日	2,168,553.79	2,168,553.79
三、减值准备		
四、账面价值		
1、年末账面价值	2,078,586.15	2,078,586.15
2、年初账面价值	706,867.26	706,867.26

15、长期待摊费用

项 目	2023 年 1 月 1 日	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	2023 年 12 月 31 日
G17、G19 地块建设者社区项目	41,372,207.53		4,171,987.32		37,200,220.21
梦工场二期、三期改造项目	31,748,196.46		5,772,399.36		25,975,797.10
天府国际金融中心 3 号楼、8 号楼、11 号楼改造项目	12,618,361.70		1,645,873.32		10,972,488.38
交子 J 空间	8,358,960.47	4,680,750.12	1,076,277.52		11,963,433.07
招商展示中心项目	6,496,402.41	908,304.60	836,389.64		6,568,317.37
南塔 28 层中日（成都）开发合作交流中心装修项目	3,835,927.67		474,547.80		3,361,379.87
北塔公寓分户墙隔音升级改造项目	1,599,348.10		171,358.68		1,427,989.42
交子直播间	561,427.85		62,380.92		499,046.93
2 号楼 1、2、6、7、8 层办公区装修项目		14,790,093.44	6,778,792.83		8,011,300.61
交子风投露营地		9,105,919.17	93,017.52		9,012,901.65
合 计	106,590,832.19	29,485,067.33	21,083,024.91		114,992,874.61

16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产明细

项 目	2023年12月31日		2023年1月1日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
递延收益	1,281,600.00	320,400.00	1,281,600.00	320,400.00
可抵扣亏损及税款抵减	6,455,110.44	1,613,777.61	65,196,892.69	16,299,223.17
租赁负债影响	9,533,337.95	2,383,334.49		
合 计	17,270,048.39	4,317,512.10	66,478,492.69	16,619,623.17

(2) 未经抵销的递延所得税负债明细

项 目	2023年12月31日		2023年1月1日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值影响额	1,400,063,364.80	350,015,841.20	1,339,012,005.12	334,753,001.28
其他非流动金融资产公允价值变动	43,633,955.08	10,908,488.77	8,568,536.41	2,142,134.10
使用权资产影响额	10,874,620.76	2,718,655.19		
合 计	1,454,571,940.64	363,642,985.16	1,347,580,541.53	336,895,135.38

(3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
可抵扣亏损	890,555.88	1,028,122.98
合 计	890,555.88	1,028,122.98

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日	备 注
2027 年	589,236.83	1,028,122.98	
2028 年	301,319.05		
合 计	890,555.88	1,028,122.98	

17、其他非流动资产

项目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
金融总部商务区基础设施建设项目	4,824,497,079.65	4,518,002,682.51
污水处理厂迁建	2,916,715,202.89	2,915,535,633.89
红星路南延线段	1,506,518,839.63	1,507,071,438.29
三期基础设施建设河东片区核心区市政项目	2,515,719,913.52	2,043,232,326.32
三期基础设施建设项目配套区（东区）工程（10条道路）	217,544,504.65	205,267,942.05
三期基础设施建设河东片区公服配套项目	260,631,962.92	7,201,777.67
三期基础设施建设项目配套区（河西区）工程	1,380,370,758.71	1,299,973,110.30
红星路南延线、锦尚东路、锦烨路之间新建金融城幼儿园、小学及社区综合体项目（D02 项目）	248,193,532.77	231,614,252.54
锦江大道电力迁改工程	153,553,093.96	153,553,093.96
锦城大道下穿天府大道隧道	123,113,219.04	123,113,219.04
成都桂溪 110kV 变电站异地迁建项目	105,115,153.69	105,115,153.69
三期基础设施建设项目（纬二路、经三路、经四路等工程）	48,807,702.46	46,325,744.84
三期基础设施建设项目第 I 期工程（经一路南段、纬八路）	16,635,482.10	16,017,112.43
三期基础设施建设项目（经六路、经七路等六条道路绿带工程）	13,301,841.76	13,154,181.19
交子公园金融商务区三期基础设施建设项目-社区公园工程	8,674,392.72	8,674,392.72
交子公园金融商务区运营维护项目	27,252,001.12	21,891,559.03
TOD 项目	12,745,666.70	12,745,666.70
合 计	14,379,390,348.29	13,228,489,287.17

18、短期借款

项 目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
保证借款	300,291,666.67	
信用借款		200,174,999.99
合 计	300,291,666.67	200,174,999.99

注：本集团不存在已逾期未偿还的短期借款。

19、应付票据

种 类	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
商业承兑汇票		
银行承兑汇票		
国内信用证		320,000,000.00
合 计		320,000,000.00

20、预收款项

项 目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
1 年以内（含 1 年）	11,756,993.12	12,224,259.33
1 年以上		1,640,503.14
合 计	11,756,993.12	13,864,762.47

21、应付账款

项 目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
1 年以内（含 1 年）	50,888,740.47	176,896,993.77
1-2 年（含 2 年）	86,192,556.84	46,000.39
2-3 年（含 3 年）	30,000.38	148,883,612.08
3 年以上	138,335,527.60	8,565,670.85
合 计	275,446,825.29	334,392,277.09

账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	2023 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
成都建工装饰装修有限公司	48,616,332.85	未到期工程款

项 目	2023年12月31日	未偿还或结转的原因
中国建筑第六工程局有限公司	32,329,741.17	未到期工程款
上海中电电子系统科技股份有限公司	9,554,898.40	未到期工程款
沈阳远大铝业工程有限公司	9,369,147.70	未到期工程款
利达装饰集团有限公司	7,298,828.92	未到期工程款
合 计	107,168,949.04	——

22、合同负债情况

项 目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
房款		280,268,201.83
服务费	2,307,793.79	442,631.95
货款		45,871.56
合 计	2,307,793.79	280,756,705.34

23、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	2023 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	8,320,485.28	48,161,450.31	43,652,501.00	12,829,434.59
二、离职后福利 -设定提存计划	1,658,391.02	7,561,289.90	8,388,965.16	830,715.76
合 计	9,978,876.30	55,722,740.21	52,041,466.16	13,660,150.35

(2) 短期薪酬列示

项目	2023 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
1、工资、奖金、津贴和补贴	8,261,409.43	39,050,809.35	34,677,679.68	12,634,539.10
2、职工福利费		1,975,375.38	1,959,429.38	15,946.00
3、社会保险费	1,035.28	2,255,260.73	2,255,829.30	466.71
其中：医疗及生育保险费	457.33	2,195,433.73	2,195,433.73	457.33
工伤保险费	577.95	59,827.00	60,395.57	9.38

项目	2023 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
4、住房公积金	9,716.00	3,504,530.92	3,514,246.92	
5、工会经费和职工教育经费	45,824.57	910,597.44	777,939.23	178,482.78
6、其他	2,500.00	464,876.49	467,376.49	
合 计	8,320,485.28	48,161,450.31	43,652,501.00	12,829,434.59

(3) 设定提存计划列示

项 目	2023 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
1、基本养老保险	1,064.95	5,331,948.13	5,331,948.13	1,064.95
2、失业保险费		168,277.01	168,277.01	
3、企业年金缴费	1,657,326.07	2,061,064.76	2,888,740.02	829,650.81
合 计	1,658,391.02	7,561,289.90	8,388,965.16	830,715.76

24、应交税费

项 目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
增值税	3,758,624.68	
企业所得税	5,868,207.93	378,958.11
土地增值税	2,487,721.71	2,487,721.71
城市维护建设税	406,851.56	352,049.57
房产税	97,199.27	
个人所得税	91,622.77	111,562.99
教育费附加 (含地方教育附加)	290,608.29	251,464.01
其他税费	336,030.91	448,234.04
合 计	13,336,867.12	4,029,990.43

注：“其他税费”主要系印花税、代扣代缴境外企业所得税和车船税。

25、其他应付款

项 目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
应付利息		
应付股利		
其他应付款	57,219,379.97	59,862,796.09
合 计	57,219,379.97	59,862,796.09

(1) 其他应付款

①按款项性质列示

项 目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
保证金	50,740,107.47	46,690,167.72
往来款	1,698,813.23	987,461.90
其他	4,780,459.27	12,185,166.47
合 计	57,219,379.97	59,862,796.09

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	2023 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
成都市地方金融监督管理局（成都市金融工作局）	3,133,421.10	未清算代收代付的税金
北京城建设计发展集团股份有限公司	2,128,000.00	未到结算期
成都华昌物业发展有限责任公司	1,497,689.48	未到结算期
北京中伦（成都）律师事务所	1,256,631.60	未到结算期
澳门国际银行股份有限公司广州分行	1,202,626.89	未到结算期
成都益航资产管理有限公司	1,190,412.48	未到结算期
融锦城业主	1,081,242.55	未到结算期
中国建筑西南设计研究院有限公司	665,672.90	未到结算期
合 计	12,155,697.00	

26、一年内到期的非流动负债

项 目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
1 年内到期的长期借款（附注六、28）	1,122,182,479.68	803,105,000.00
1 年内到期的应付债券（附注六、29）	698,532,615.91	172,897,922.23

项 目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
1 年内到期的租赁负债（附注六、30）	5,251,643.97	6,446,783.78
1 年内到期的长期应付款（附注六、31）	328,800,000.00	
合 计	2,154,766,739.56	982,449,706.01

27、其他流动负债

项 目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
待转销项税额	343,819.77	25,264,685.70
合 计	343,819.77	25,264,685.70

28、长期借款

项 目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
抵押借款	2,700,639,207.32	1,195,361,049.11
保证借款	318,277,500.00	877,057,104.17
信用借款	3,381,991,354.87	1,484,439,521.18
减：一年内到期的长期借款（附注六、26）	1,122,182,479.68	803,105,000.00
合 计	5,278,725,582.51	2,753,752,674.46

29、应付债券

项 目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
企业债券	3,034,946,263.67	2,150,547,774.15
减：一年内到期的应付债券（附注六、26）	698,532,615.91	172,897,922.23
合 计	2,336,413,647.76	1,977,649,851.92

(1) 应付债券年末明细

项目		2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
成都交子公园金融商务区投资开发有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）		997,689,375.52	
成都交子公园金融商务区投资开发有限公司 2022 年度第一期中期票据		699,929,568.01	699,870,272.62
成都交子公园金融商务区投资开发有限公司 2021 年度第一期中期票据			499,926,493.62
成都交子公园金融商务区投资开发有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）		499,178,021.80	498,688,085.33
2018 年成都金融城投资发展有限公司专项债券		139,616,682.43	279,165,000.35
合 计		2,336,413,647.76	1,977,649,851.92

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

债券名称	面值/发行金额	发行日期	债券期限	2023 年 1 月 1 日	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	减：一年内到期的应付债券	2023 年 12 月 31 日
成都交子公园金融商务区投资开发有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	1,000,000,000.00	2023-4-19	3 年		1,000,000,000.00	27,233,333.34	2,310,624.48		27,233,333.34	997,689,375.52

债券名称	面值/发行金额	发行日期	债券期限	2023 年 1 月 1 日	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	减：一年内到期的 应付债券	2023 年 12 月 31 日
成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司 2022 年度第一期中期票据	700,000,000.00	2022-4-13	3+2 年	718,280,272.62		25,200,000.00	-59,295.39	25,200,000.00	18,410,000.00	699,929,568.01
成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司 2021 年度第一期中期票据	500,000,000.00	2021-1-1	3+2 年	503,273,021.40		19,750,000.00	-82,183.40	19,750,000.00	503,355,204.80	
成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司 2022 年度第一期中期票据	500,000,000.00	2022-8-10	3 年	505,007,529.78		16,250,000.00	-489,936.46	16,250,000.00	6,319,444.44	499,178,021.80
2018 年成都金融城投资发展有限公司专项债券	700,000,000.00	2018-1-23	7 年	423,986,950.35		23,550,683.33	-451,682.08	165,158,000.00	143,214,633.33	139,616,682.43
合 计	3,400,000,000.00			2,150,547,774.15	1,000,000,000.00	111,984,016.67	1,227,527.15	226,358,000.00	698,532,615.91	2,336,413,647.76

注 1：成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司 2022 年度第一期中期票据，是根据《中国银行间市场交易商协会文件》【中市协注[2021]MTN85 号】，同意发行总额不超过 12 亿元的中期票据以簿记建档、集中配售的方式，通过面向承销团成员集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场

发行，主体信用评级等级 AA，本年中期票据信用等级无，该债券无担保情况。

注 2：成都交子公园金融商务区投资开发有限公司 2021 年度第一期中期票据，根据《中国银行间市场交易商协会文件》【中市协注[2021]MTN85 号】，同意发行总额不超过 12 亿元的中期票据，以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员向全国银行间债券市场发行。债券信用等级无，发行人主体长期信用等级为 AA，该债券无担保情况。

注 3：成都交子公园金融商务区投资开发有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期) 以集中簿记建档、私募债券方式，通过上海证券交易所向机构投资者公开发行，主体信用评级等级 AA，本年中期票据信用等级无，该债券无担保情况。

注 4：2018 年成都金融城投资发展有限公司专项债券，是根据《国家发展改革委关于四川省成都金融城投资发展有限公司发行城市停车场和城市地下综合管廊建设专项债券核准的批复》（发改企业债券【2018】114 号），以簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者公开发行。债券的信用等级为 AAA，发行人主体长期信用等级为 AA。由成都交子金控集团提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

注 5：成都交子公园金融商务区投资开发有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）以集中簿记建档、私募债券方式，通过上海证券交易所向机构投资者公开发行，主体信用评级等级 AA，该债券无担保情况。

30、租赁负债

项 目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
租赁付款额	9,865,094.53	19,456,611.42
减：未确认的融资费用	331,756.58	1,053,004.74
重分类至一年内到期的非流动负债 (附注六、26)	5,251,643.97	6,446,783.78
租赁负债净额	4,281,693.98	11,956,822.90

31、长期应付款

项 目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
长期应付款	3,109,280,000.00	3,391,280,000.00
专项应付款	4,188,306,363.67	2,568,855,986.14
减：一年内到期的长期应付款(附注六、26)	328,800,000.00	
合 计	6,968,786,363.67	5,960,135,986.14

(1) 长期应付款

项 目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
地方政府债券	2,780,480,000.00	3,391,280,000.00
合 计	2,780,480,000.00	3,391,280,000.00

(2) 专项应付款

项 目	2023 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日	形成原因
成都市规划和自然资源局	1,104,653,024.68			1,104,653,024.68	
成都市财政局	1,464,202,961.46	1,619,450,377.53		3,083,653,338.99	
合 计	2,568,855,986.14	1,619,450,377.53		4,188,306,363.67	

注：财政划拨款项系成都市财政局、成都市建设委员会和成都市规划局根据成都市金融总部商务区建设领导小组第一次会议纪要（成金商领[2010]1 号），按照公司安排的基础设施建设项目资金需要，给与公司的划拨款。

32、递延收益

项 目	2023 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日	形成 原因
政府补助（处置行政中心工作经费）	1,281,600.00			1,281,600.00	
合 计	1,281,600.00			1,281,600.00	—

注：本公司政府补助系与与资产相关时项目，为接受成都市人民政府委托代为处置成都市行政中心资产。根据成都市金融总部商务区建设领导小组《研究市行政办公中心资产处置有关工作的会议纪要》（成金建阅[2009]2 号），成都市财政局在处置成都市行政办公中心资产的收入中安排 3,000 万元作为本公司专项工作经费。本公司将收到的工作经费作为递延收益进行会计处理，按照已处置资产占拟处置资产总额的比例分期结转至其他业务收入。

33、其他非流动负债

项 目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
待转销项税	16,877,672.96	14,947,076.41
合 计	16,877,672.96	14,947,076.41

注：本公司因建设金融总部商务区相关基础设施及土地一级开发，按收入的 6%预提销项税，待项目完工结算后再进行结转。

34、实收资本

投资者名称	2023 年 1 月 1 日		本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日	
	投资金额	持股比例 (%)			投资金额	持股比例 (%)
成都交子金控投资控股有限公司	2,700,000,000.00	39.40			2,700,000,000.00	34.15
成都高新投资集团有限公司	2,129,452,533.63	31.08	361,485,919.09		2,490,938,452.72	31.5
成都高新集萃科技有限公司	556,955,145.45	8.13	443,044,854.55		1,000,000,000.00	12.65
成都智媒体城文化产业发展有限公司	226,983,179.54	3.31			226,983,179.54	2.87
成都轨道产业投资集团有限公司	226,983,179.54	3.31			226,983,179.54	2.87
成都兴锦建设发展投资集团有限公司	607,292,603.45	8.86	150,000,000.00		757,292,603.45	9.58
成都兴锦生态建设投资集团有限公司	404,861,735.63	5.91	100,000,000.00		504,861,735.63	6.38
成都交子金融控股集团有限公司						
合 计	6,852,528,377.24	100.00	1,054,530,773.64		7,907,059,150.88	100.00

注 1: 根据《成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司增资扩股协议》约定, 成都高新投资集团有限公司、成都高新集萃科技有限公司(曾用名: 成都高投集萃置业有限公司)、成都智媒体城文化产业发展有限公司、成都轨道产业投资有限公司、成都兴锦建设发展投资集团有限公司、成都兴锦生态建设投资集团有限公司, 以现金支付转让价款 20 亿元回购建源金投(成都)股权投资基金合伙企业(有限合伙)(曾用名: 建信金投(成都)股权投资基金合伙企业(有限合伙))持有的对应注册资本人民币 1,255,272,561.77 元的股权(实缴出资额一致, 占公司实缴资本的 18.32%)。其中:

成都高新投资集团有限公司增加实收资本 447,083,378.17 元, 成都高新集萃科技有限公司增加实收资本 171,955,145.45 元, 成都智媒体城文化产业发展有限公司增加实收资本 85,977,572.72 元, 成都轨道产业投资有限公司增加实收资本 85,977,572.72 元, 成都兴锦建设发展投资集团有限公司增加实收资本 278,567,335.63 元, 成都兴锦生态建设投资集团有限公司增加实收资本 185,711,557.08 元。根据协议约定, 上述股权的交割日为 2022 年 12 月 29 日。

注 2: 根据 2021 年 8 月 31 日《成都交子金融控股集团有限公司董事会第 263 次会议决议》和相关会议精神, 通过《关于集团将持有交子公园投资公司股权无偿划转至交子控股的议案》, 同意成都交子金融控股集团有限公司将持有的成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司 27% 股权(认缴、实缴出资额均为 27 亿元)按账面价值无偿划转至成都交子金控投资控股有限公司, 以成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司 2021 年 6 月 30 日审计报告结果为划转依据。2022 年 5 月 17 日成都交子金融控股集团有限公司、成都交子金控投资控股有限公司与本公司三方签订了《国有资产无偿划转协议》, 确认将上述股权无偿划转。

截至 2022 年末, 上述股权变更交割完成。

截至 2023 年末, 已完成工商登记。

35、资本公积

项 目	2023 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
资本溢价	1,289,668,659.68	632,718,464.18		1,922,387,123.86
其他资本公积	15,254,841.05			15,254,841.05
合 计	1,304,923,500.73	632,718,464.18		1,937,641,964.91

36、其他综合收益

项 目	2023年12月31日	2023 年 1 月 1 日
二、将重分类进损益的其他综合收益		
其中：投资性房地产转换公允价值与 账面价值的差额	696,777,982.19	694,265,829.10
其他综合收益合计	696,777,982.19	694,265,829.10

37、盈余公积

项 目	2023年1月1日	本年增加	本年减少	2023年12月31日
法定盈余公积	75,986,796.67	6,825,834.85		82,812,631.52
合 计	75,986,796.67	6,825,834.85		82,812,631.52

38、未分配利润

项 目	2023年度	2022年度
调整前 2022 年 12 月 31 日未分配利润	308,495,402.06	383,996,175.26
调整 2023 年 1 月 1 日未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后 2023 年 1 月 1 日未分配利润	308,495,402.06	383,996,175.26
加：本年归属于母公司股东的净利润	88,567,252.55	74,992,607.07
其他转入	2,579,177.84	
减：提取法定盈余公积	6,539,259.53	6,733,380.27
应付普通股股利		143,760,000.00
2023 年 12 月 31 日未分配利润	393,102,572.92	308,495,402.06

39、营业收入和营业成本

项 目	2023年度		2022年度	
	收入	成本	收入	成本
（1）主营业务	1,315,039,320.83	1,124,787,105.70	331,466,416.96	278,422,046.72
园区载体销售	301,339,266.14	206,821,224.91	118,309,612.72	112,766,795.91
园区载体租赁	104,056,113.72	36,586,850.08	57,591,315.20	23,375,759.53

项 目	2023年度		2022年度	
	收入	成本	收入	成本
产品销售	853,611,541.23	842,297,829.67	116,916,490.70	116,584,099.88
代建业务管理费	31,199,104.03	17,719,657.03	35,260,062.49	23,010,414.23
物业管理收入	21,167,983.86	20,250,059.88	2,041,691.09	2,041,691.09
临时用地管理费	3,543,444.78	1,111,484.13	1,347,069.27	643,286.08
其他收入	121,867.07		175.49	
(2) 其他业务			7,037,457.75	7,037,457.77
成果转让收益			7,037,457.75	7,037,457.77
合 计	1,315,039,320.83	1,124,787,105.70	338,503,874.71	285,459,504.49

40、销售费用、管理费用、财务费用

(1) 销售费用

项 目	2023 年度	2022 年度
咨询服务费	16,981.13	
广告宣传费	4,700.00	
其他	778.06	
合 计	22,459.19	

(2) 管理费用

项 目	2023 年度	2022 年度
职工薪酬	34,168,597.51	17,104,425.11
折旧与摊销费	12,218,656.49	2,665,892.83
中介费与咨询费	4,433,040.64	3,542,059.54
租赁及物管费	4,278,712.57	2,052,734.76
办公费	1,797,971.22	181,030.80
服务费	1,265,386.31	887,617.74
水电气费	390,912.94	90,664.43
通讯费	377,491.69	222,547.40
其他	357,739.35	41,195.15

项 目	2023 年度	2022 年度
交通差旅费	212,579.24	13,846.99
党建工作费	193,388.93	42,864.55
残疾人就业保障金	161,157.11	21,310.82
广告宣传费	156,828.68	810,713.39
绿化清洁费	120,209.24	57,116.52
业务招待费	118,837.71	34,595.34
车辆费	106,979.94	80,316.51
会员费	100,000.00	80,000.00
会务费	98,900.00	45,943.40
文印费	76,885.14	127,216.96
修理费	37,845.14	15,445.54
诉讼费		112,924.53
防疫费		80,772.59
低值易耗品		71,767.67
刊物费		16,377.43
合 计	60,672,119.85	28,399,380.00

(3) 财务费用

项 目	2023 年度	2022 年度
利息支出	40,848,078.72	5,353,839.47
减：利息收入	31,174,898.90	28,020,265.24
手续费	315,221.66	210,756.79
合 计	9,988,401.48	-22,455,668.98

41、其他收益

项 目	2023 年度	2022 年度
政府补助	30,754,232.49	47,330,566.60
合 计	30,754,232.49	47,330,566.60

政府补助明细:

补助项目	2023年度	2022年度	与资产相关/ 与收益相关
行业补助资金	30,230,000.00	44,132,800.00	与收益相关
企业债券奖补奖金	500,000.00	3,103,100.00	与收益相关
稳岗补贴		76,977.88	与收益相关
三代手续费返还	24,232.49	17,688.72	与收益相关
合计	30,754,232.49	47,330,566.60	

42、投资收益

项 目	2023 年度	2022 年度
权益法核算的长期股权投资收益	6,538,942.78	2,342,482.60
合 计	6,538,942.78	2,342,482.60

43、公允价值变动损益

产生公允价值变动收益的来源	2023 年度	2022 年度
交易性金融资产	36,196,649.31	8,568,536.41
按公允价值计量的投资性房地产	379,592.16	150,147.84
合 计	36,576,241.47	8,718,684.25

44、营业外收入

项 目	2023 年度	2022 年度
核销应付款		1,254,372.00
罚没收入	515,500.00	142,000.00
违约赔偿收入	50,758.54	
长期股权投资初始计量利得	1,531,800.83	
其他	814.74	1,740.22
合 计	2,098,874.11	1,398,112.22

45、营业外支出

项 目	2023 年度	2022 年度
罚款支出	27.17	96.22
其他	10,809.86	3,000.00
合 计	10,837.03	3,096.22

注：“其他”主要系废旧物资清理费。

46、所得税费用

项 目	2023 年度	2022 年度
当期所得税费用	34,871,365.70	802,743.81
递延所得税费用	38,212,576.49	10,300,806.10
其他		268,683.27
合 计	73,083,942.19	11,372,233.18

47、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2023年度	2022年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	88,567,252.55	74,992,607.07
加：资产减值准备		
信用减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,442,805.22	1,525,130.41
使用权资产折旧	4,681,122.84	1,113,530.57
无形资产摊销	604,195.28	399,216.06
长期待摊费用摊销	21,083,024.91	12,748,186.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		

补充资料	2023年度	2022年度
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-36,576,241.47	-8,718,684.25
财务费用（收益以“-”号填列）	40,848,078.72	5,353,839.47
投资损失（收益以“-”号填列）	-6,538,942.78	-2,342,482.60
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	12,302,111.07	-6,144,253.85
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	26,747,849.78	16,445,059.95
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,042,797,960.80	-607,200,347.43
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-997,832,825.35	154,735,669.76
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,528,353,016.96	1,591,140,226.29
其他		
经营活动产生的现金流量净额	640,883,486.93	1,234,047,697.64
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 2023 年 12 月 31 日	1,931,072,934.61	1,888,784,679.47
减：现金的 2023 年 1 月 1 日	1,888,784,679.47	3,051,207,546.23
加：现金等价物的 2023 年 12 月 31 日		
减：现金等价物的 2023 年 1 月 1 日		
现金及现金等价物净增加额	42,288,255.14	-1,162,422,866.76

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
一、现金	1,931,072,934.61	1,888,784,679.47
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	1,931,072,934.61	1,888,784,679.47
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
二、现金等价物		

项 目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	1,931,072,934.61	1,888,784,679.47
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的 现金和现金等价物		

48、所有权或使用权受限制的资产

项目	2023 年 12 月 31 日账面价值	受限原因
投资性房地产	2,910,690,248.60	注 1
存货	1,778,843,879.90	注 2
在建工程	2,166,359,552.72	注 3
合 计	6,855,893,681.22	——

注 1:

(1) 本公司与成都银行股份有限公司高新支行签订《固定资产借款合同》(H200101220922962)，同时签订《抵押合同》(D200110220922736)，将本公司名下位于高新区天府大道北段 966 号 11 栋建筑面积合计 61459.13 平方米办公用房（产权证号：川（2021）成都市不动产权第 0212154 号）和位于高新区天府大道北段 966 号 11 栋、12 栋建筑面积合计 13364.47 平方米的商业用房（产权证号：川（2021）成都市不动产权第 0212153 号）进行抵押。

(2) 本公司与中国建设银行股份有限公司成都高新支行签订《固定资产借款合同》，同时签订《抵押合同》（2021 年固贷（抵押）字 002 号合同），将本公司持有的“川（2021）成都市不动产权证第 0106259 号”的 7-57 层公寓进行抵押，抵押面积 69139.18 平方米，目前该资产在投资性房地产中进行核算。

注 2:

(1) 本公司与成都农村商业银行股份有限公司签订《抵押合同》（成农商营公抵 20220010），将本公司所持有的“川（2022）成都市不动产权第 0177184 号”的“高新区南部新区锦尚西一路以南、天府大道以西、蜀锦路以北、金融城南路以东”土地及在建项目进行抵押。

(2) 本公司与中国工商银行股份有限公司成都高新技术产业开发区支行签订《抵押贷

款合同》（0440200055-2021 年高新（抵）字 0002 号），将本公司所持有的“川（2021）成都市不动产权第 0115343 号：建字第 510102201930984 号”的“成都金融城文化中心项目”在建工程项目进行抵押。

（3）本公司与中国工商银行股份有限公司成都高新技术产业开发区支行签订《抵押合同》（0440200055-2023 年高新（抵）字 0037 号），将本公司所持有的“川（2023）成都市不动产权第 0315744 号”的“成都高新区交子南二路以东、交子南一路以西、益州东二路以南、锦尚西一路以北”土地进行抵押。

注 3：

（1）本公司与中国工商银行股份有限公司成都高新技术产业开发区支行签订《抵押合同》（0440200055-2023 年高新（抵）字 0025 号），将本公司所持有的“川（2023）成都市不动产权第 0122644 号”的“高新区桂溪街道石墙村 6、8、9、10、11、12 组及村属”土地进行抵押。

（2）本公司与中国建设银行股份有限公司成都高新支行签订《抵押合同》（2023 年固贷字 005 号（抵）），将本公司所持有的“川（2023）成都市不动产权第 0310106 号、0310134 号、0310127 号”的“成都市锦江区柳江街道包江桥村 6、7、10 组（地块一）、（地块二）、（地块三）”土地进行抵押。

（3）本公司与中国建设银行股份有限公司成都高新支行签订《抵押合同》（2023 年固贷字 002 号（抵）），将本公司所持有的“川（2023）成都市不动产权第 0076978 号”的“成都市锦江区柳江街道包江桥村 6 组”土地进行抵押。

（4）本公司与中国建设银行股份有限公司成都高新支行签订《抵押合同》（2023 年固贷字 003 号（抵）），将本公司所持有的“川（2023）成都市不动产权第 0076963 号”的“成都市锦江区柳江街道包江桥村 4、5 组”土地进行抵押。

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

报告期未发生非同一控制下的企业合并。

2、同一控制下企业合并

报告期未发生同一控制下的企业合并。

3、新设主体形成的合并范围变动

名称	新纳入合并范围的时间	2023 年 12 月 31 日净资产	合并日至年末净利润
成都交子公园悦然企业管理有限公司	2023 年 5 月		
成都交子公园悦平企业管理有限公司	2023 年 5 月		
成都交子公园悦顺企业管理有限公司	2023 年 5 月		
成都交子时尚供应链管理有限公司	2023 年 6 月	22,249,037.23	2,249,037.23

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 本集团的构成

子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
成都交子公园置业有限公司	二级	成都	四川省成都市	房地产业	100.00		投资设立
成都交子商圈资产运营管理有限公司	二级	成都	四川省成都市	商务服务业	100.00		投资设立
成都交子公园交晖投资开发有限公司	二级	成都	四川省成都市	房地产业	100.00		投资设立
成都交子公园交润投资开发有限公司	二级	成都	四川省成都市	房地产业	100.00		投资设立
成都交子公园交鑫投资开发有限公司	二级	成都	四川省成都市	房地产业	100.00		投资设立
成都交子公园锦悦企业管理有限公司	二级	成都	四川省成都市	商务服务业	100.00		投资设立
成都交子公园锦宁企业管理有限公司	二级	成都	四川省成都市	商务服务业	100.00		投资设立
成都交子公园锦祥企业管理有限公司	二级	成都	四川省成都市	商务服务业	100.00		投资设立

子公司名称	级次	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
成都交子公园悦和企业管理有限公司	二级	成都	四川省 成都市	商务服 务业	100.00		投资设立
成都交子公园投资控股有限公司	二级	成都	四川省 成都市	投资管理 咨询	100.00		投资设立
成都交子时尚供应链管理有限公司	二级	成都	四川省 成都市	商务服 务业	100.00		投资设立
成都交子公园润和企业管理有限公司	三级	成都	四川省 成都市	商务服 务业	100.00		投资设立
成都交子公园润云企业管理有限公司	三级	成都	四川省 成都市	商务服 务业	100.00		投资设立
成都交子公园润祥企业管理有限公司	三级	成都	四川省 成都市	商务服 务业	100.00		投资设立
成都交子公园悦云企业管理有限公司	三级	成都	四川省 成都市	商务服 务业	100.00		投资设立
成都交子公园悦瑞企业管理有限公司	三级	成都	四川省 成都市	商务服 务业	100.00		投资设立
成都交子公园悦然企业管理有限公司	三级	成都	四川省 成都市	商务服 务业	100.00		投资设立
成都交子公园悦平企业管理有限公司	三级	成都	四川省 成都市	商务服 务业	100.00		投资设立
成都交子公园悦顺企业管理有限公司	三级	成都	四川省 成都市	商务服 务业	100.00		投资设立

九、关联方及关联交易

1、本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务 性质	注册资本 （万元）	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
-------	-----	----------	--------------	-----------------	------------------

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司的 持股比例(%)	母公司对本公司的 表决权比例(%)
成都交子金控 投资控股有限 公司	四川省成 都市	商务 服务业	150,000.00	34.15	34.15

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本集团的合营和联营企业情况

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营 企业名称	主要经 营地	注册 地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业 投资的会计处理方法
				直接	间接	
成都交子泊寓住房租 赁有限公司	成都	成都	租赁业	50.00		权益法
成都交子新国货商业 运营管理有限公司	成都	成都	服务	49.00		权益法
成都交子好乐科技文 化有限公司	成都	成都	服务	19.00		权益法
成都临江宴交子餐饮 管理有限公司	成都	成都	零售	30.00		权益法
成都金融梦工场投资 管理有限公司	成都	成都	其他金融	18.89		权益法
成都交子智城科技有 限公司	成都	成都	软件和信 息技术服 务	49		权益法
成都交子集鲜生供应 链科技有限公司	成都	成都	多式联运 和运输代 理	30		权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项目	成都交子泊寓住房租赁有限公司	
	2023 年度	2022 年度
流动资产	76,429,900.77	35,436,530.68
非流动资产	26,033,060.80	27,922,231.43
资产合计	102,462,961.57	63,358,762.11
流动负债	46,231,930.37	22,854,602.56
非流动负债		
负债合计	46,231,930.37	22,854,602.56
净资产	56,231,031.20	40,504,159.55
按持股比例计算的净资产份额	28,115,515.60	20,252,079.77
调整事项		
对合营企业权益投资的账面价值	27,155,247.21	20,252,079.77
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	52,266,059.02	38,396,686.76
财务费用	13,806,334.88	65,387.46
所得税费用		2,302,128.95
净利润	13,806,334.88	6,906,386.84
其他综合收益		
综合收益总额	13,806,334.88	6,906,386.84
企业本年收到的来自合营企业的股利		

(3) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	2023 年度				
	成都交子新国 货商业运营管 理有限公司	成都交子好 乐科技文化 有限公司	成都临江宴 交子餐饮管 理有限公司	成都交子智 城科技有限 公司	成都金融梦 工场投资管 理有限公司
流动资产	25,709,893.02	7,672,403.57	3,721,913.88	772,495.49	685,094,158.69
非流动资产	5,513.25	3,087,501.88	12,477,828.66		930,275,000.19
资产合计	25,715,406.27	10,759,905.45	16,199,742.54	772,495.49	1,615,369,158.88

项 目	2023 年度				
	成都交子新国 货商业运营管 理有限公司	成都交子好 乐科技文化 有限公司	成都临江宴 交子餐饮管 理有限公司	成都交子智 城科技有限 公司	成都金融梦 工场投资管 理有限公司
流动负债	17,905,935.20	5,495,400.93	7,943,783.16	115,624.60	249,555,427.31
非流动负债			7,693,056.34		527,565,771.66
负债合计	17,905,935.20	5,495,400.93	15,636,839.50	115,624.60	777,121,198.97
净资产	7,809,471.07	5,264,504.52	562,903.04	656,870.89	838,247,959.91
按持股比例计算的 净资产份额	3,826,640.82	1,000,255.86	168,870.91	321,866.74	154,707,881.76
调整事项					
对联营企业权益投 资的账面价值	2,577,140.82	907,155.85	168,870.91	321,866.74	154,707,881.75
存在公开报价的权 益投资的公允价值					
营业收入	1,140,609.72	12,808,039.40	16,686,278.22		100,874,025.23
净利润	57,518.86	-2,030,275.50	673,291.72	-343,129.11	16,090,008.02
其他综合收益					
综合收益总额	57,518.86	-2,030,275.50	673,291.72	-343,129.11	16,090,008.02
企业本年收到的来 自联营企业的股利					

续表

项 目	2022 年度				
	成都交子新国 货商业运营管 理有限公司	成都交子好 乐科技文化 有限公司	成都临江宴 交子餐饮管 理有限公司	成都交子智 城科技有限 公司	成都金融梦 工场投资管 理有限公司
流动资产	5,261,000.19	3,359,120.63	3,815,553.70		
非流动资产	5,346.25	3,920,849.23	15,246,145.34		
资产合计	5,266,346.44	7,279,969.86	19,061,699.04		

项 目	2022 年度				
	成都交子新国 货商业运营管 理有限公司	成都交子好 乐科技文化 有限公司	成都临江宴 交子餐饮管 理有限公司	成都交子智 城科技有限 公司	成都金融梦 工场投资管 理有限公司
流动负债	49304.03	2,035,189.84	10,861,075.07		
非流动负债			8,751,594.57		
负债合计	49,304.03	2,035,189.84	19,612,669.64		
净资产	5,217,042.41	5,244,780.02	-550,970.60		
按持股比例计算的 净资产份额	2,556,350.78	996,508.20	-165,291.18		
调整事项		296,400.00	165,291.18		
对联营企业权益投 资的账面价值	2,556,350.78	1,292,908.20			
存在公开报价的权 益投资的公允价值					
营业收入		4,575,830.79	15,953,009.63		
净利润	217,042.41	-3,026,716.05	-1,919,194.64		
其他综合收益					
综合收益总额	217,042.41	-3,026,716.05	-1,919,194.64		
企业本年收到的来 自联营企业的股利					

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
成都交子金融控股集团有限公司	母公司之母公司
成都益航资产管理有限公司	受同一最终控制的其他企业
成都金控置业有限公司	受同一最终控制的其他企业
中融高鑫（成都）安保服务有限责任公司	受同一最终控制的其他企业
中融安保集团有限责任公司	受同一最终控制的其他企业

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
成都交子融汇商业运营管理有限公司	受同一最终控制的其他企业
成都金控金融服务有限公司	受同一最终控制的其他企业
成都金融梦工场投资管理有限公司	受同一最终控制的其他企业
成都银行股份有限公司	受同一最终控制的其他企业
成都锦西金蓉置业有限公司	受同一最终控制的其他企业

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
成都银行股份有限公司	利息支出	49,658,800.69	3,577,500.00
成都交子融汇商业运营管理有限公司	物业费	1,230,128.74	218,953.50
中融高鑫（成都）安保服务有限责任公司	土地管护费		600,614.89
中融安保集团有限责任公司	土地管护费		463,347.60
成都金控置业有限公司	委托建设管理费		3,690,754.73

②出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
成都银行股份有限公司	利息收入	7,443,524.04	3,190,338.83

(2) 关联方租赁情况

①本集团作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	2023 年度	2022 年度
成都交子金融控股集团有限公司	不动产租赁	5,415,121.91	5,751,439.98
成都益航资产管理有限公司	办公楼	3,862,244.35	3,792,064.92
成都临江宴交子餐饮有限公司	不动产租赁	876,450.00	389,533.34
成都交子泊寓住房租赁有限公司	不动产租赁	16,742,743.83	12,213,038.77

②本集团作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	2023 年度	2022 年度
成都交子金控投资控股有限公司	不动产租赁	4,943,290.11	1,156,919.33

(3) 关联担保情况

本集团作为被担保方：

担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
成都交子金融控股集团有限公司	28,000.00	2018-10-23	2025-10-23	否
成都交子金融控股集团有限公司	7,800.00	2016-6-30	2031-6-29	否

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	2023 年 12 月 31 日		2023 年 1 月 1 日	
	账面余额	坏账 准备	账面余额	坏账 准备
应收账款：				
成都交子泊寓住房租赁有限公司	22,783,453.61		4,229,747.57	
成都交子金融控股集团有限公司	477,000.00			
其他应收款：				
成都交子金融控股集团有限公司			100,302,637.69	
成都交子金控投资控股有限公司	608,353.71		548,846.78	
成都金融梦工场投资管理有限公司	2,624,714.21		2,624,714.21	
成都锦西金蓉置业有限公司	1,390.00		1,390.00	
成都交子金控股权投资（集团）有限公司	70,227.21		70,227.21	
成都交子融汇商业运营管理有限公司	10,500.00			
预付款项：				
成都交子融汇商业运营管理有限公司	101,228.30		117,828.12	

(2) 应付项目

项目名称	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
预收账款：		
成都锦西金蓉置业有限公司		323,370.36
成都临江宴交子餐饮管理有限公司	306,757.50	292,150.00
成都益航资产管理有限公司	693,086.72	316,005.41
合同负债：		
成都交子泊寓住房租赁有限公司	50,000.00	
成都临江宴交子餐饮管理有限公司	270,244.73	
成都益航资产管理有限公司	210,970.53	183,957.96
应付账款：		
成都金融梦工场投资管理有限公司	1,387,750.00	1,387,750.00
其他应付款：		
成都交子金融控股集团有限公司	1,101,758.78	1,404,396.47
成都益航资产管理有限公司	1,234,560.72	1,190,412.48
成都临江宴交子餐饮管理有限公司	365,654.94	365,654.94
中融高鑫（成都）安保服务有限责任公司	58,069.00	80,000.00
成都金控金融服务有限公司		21,000.00

十、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的重大或有事项。

十一、资产负债表日后事项

截至本财务报表报出日，本集团无需要披露的资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

1、租赁

(1) 本集团作为出租人

①与经营租赁有关的信息

A、计入本年损益的情况

项 目	计入本年损益	
	列报项目	金额
租赁收入	主营业务收入	100,246,585.93
与未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额相关的收入		
合 计		100,246,585.93

B、租赁收款额的收款情况

单位：万元

期 间	将收到的未折现租赁收款额
资产负债表日后第 1 年	11,450.00
资产负债表日后第 2 年	11,900.00
资产负债表日后第 3 年	11,959.00
资产负债表日后第 4 年	12,015.00
资产负债表日后第 5 年	12,211.00
剩余年度	12,222.00
合 计	71,757.00

②其他信息

本年主要的租出资产主要为写字楼、租赁期为 1 年以上，承租人有续租选择权。

十三、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
1 年以内（含 1 年）	47,954,904.55	14,279,482.02

账 龄	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
1 年以上	13,174,604.14	
小 计	61,129,508.69	14,279,482.02
减：坏账准备		
合 计	61,129,508.69	14,279,482.02

(2) 按坏账计提方法分类列示

类 别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	61,129,508.69	100.00			61,129,508.69
其中：账龄分析组合	39,319,880.10	64.32			39,319,880.10
关联方组合	21,809,628.59	35.68			21,809,628.59
合 计	61,129,508.69	100.00			61,129,508.69

续表

类 别	2023 年 1 月 1 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	14,279,482.02	100.00			14,279,482.02
其中：账龄分析组合	10,049,734.45	70.38			10,049,734.45
关联方组合	4,229,747.57	29.62			4,229,747.57
合 计	14,279,482.02	100.00			14,279,482.02

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

①按账龄组合计提坏账准备的应收账款

项 目	2023 年 12 月 31 日			2023 年 1 月 1 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	30,375,023.53			10,049,734.45		
1 年以上	8,944,856.57					
合 计	39,319,880.10			10,049,734.45		

(1) 按欠款方归集的 2023 年 12 月 31 日前五名的应收账款情况

单位名称	账面余额	占应收账款合计数的比例 (%)	坏账准备
泸州银行股份有限公司	21,812,460.00	35.68	
成都交子泊寓住房租赁有限公司	21,809,628.59	35.68	
3 栋商铺 203 (其他个人客户)	6,046,968.00	9.89	
上海建工一建集团有限公司	3,399,166.55	5.56	
中建八局西南建设工程有限公司	3,021,378.82	4.94	
合 计	56,089,601.96	91.75	

2、其他应收款

项 目	2023年12月31日	2023年1月1日
其他应收款	1,390,318,567.16	1,633,893,188.87
合 计	1,390,318,567.16	1,633,893,188.87

(1) 按账龄披露

账 龄	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
1 年以内 (含 1 年)	1,375,569,117.26	1,521,275,303.70
1 至 2 年 (含 2 年)	1,457,225.37	7,006,446.23
2 至 3 年 (含 3 年)	4,006,446.23	101,522,955.43
3 年以上	9,285,778.30	4,088,483.51
小 计	1,390,318,567.16	1,633,893,188.87
减: 坏账准备		
合 计	1,390,318,567.16	1,633,893,188.87

(2) 按款项性质分类情况

账 龄	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
保证金及押金	534,389.43	126,443,882.50
备用金	11,500.00	3,643,967.68
往来款	1,382,819,424.09	1,500,262,216.66
其他	6,953,253.64	3,543,122.03
小 计	1,390,318,567.16	1,633,893,188.87
减：坏账准备		
合 计	1,390,318,567.16	1,633,893,188.87

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	2023 年 12 月 31 日				
	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(%)	
单项计提坏账准备 的其他应收款项	897,528,052.26	64.56			897,528,052.26
按信用风险特征组 合计提坏账准备的 其他应收款项	492,790,514.90	35.44			492,790,514.90
合 计	1,390,318,567.16	100.00			1,390,318,567.16

续表

类别	2023 年 1 月 1 日				
	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(%)	
单项计提坏账准备 的其他应收款项	133,298,495.31	8.16			133,298,495.31

类别	2023 年 1 月 1 日				
	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(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	1,500,594,693.56	91.84			1,500,594,693.56
合 计	1,633,893,188.87	100.00			1,633,893,188.87

单项计提坏账准备的其他应收款情况

债务人名称	2023 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账 准备	预期信用损 失率 (%)	计提理由
四川省农村信用社联合社	880,000,000.00			拟投资项目款
工程备用金	6,953,253.64			预计可以收回
成都市锦江区规划和自然资源局	5,074,472.00			预计可以收回
成都华昌物业发展有限责任公司	3,500,000.00			预计可以收回
双塔公寓业主部分维修基金	1,901,326.62			预计可以收回
成都市锦江城乡发展投资有限公司	99,000.00			预计可以收回
合 计	897,528,052.26			

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①账龄组合

账龄	2023 年 12 月 31 日			2023 年 1 月 1 日		
	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)	10,741.00	51.92		95,975.00	4.81	
1 至 2 年(含 2 年)	3,957.00	19.13		1,901,326.62	95.19	
2 至 3 年(含 3 年)	5,990.87	28.96				
合 计	20,688.87	100.00		1,997,301.62	100.00	

②其他组合

组合 名称	2023 年 12 月 31 日			2023 年 1 月 1 日		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
关联方组合	492,623,851.03			1,498,245,184.44		
保证金组合	145,975.00			352,207.50		
合 计	492,769,826.03			1,498,597,391.94		

(4) 按欠款方归集的 2023 年 12 月 31 日前几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
四川省农村信用社 联合社	往来 款	880,000,000.00	1 年以内	63.29	
成都交子公园悦瑞 企业管理有限公司	资金 调拨	179,920,108.75	1 年以内、 1-2 年	12.94	
成都交子公园交鑫 投资开发有限公司	资金 调拨	164,481,194.92	1 年以内、 1-2 年	11.83	
成都交子时尚供应 链管理有限公司	资金 调拨	110,123,846.44	1 年以内	7.92	
合 计		1,334,525,150.11		95.98	

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	2023 年 12 月 31 日			2023 年 1 月 1 日		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
对子公司投 资	3,914,315,435.00		3,914,315,435.00	613,812,500.00		613,812,500.00
对联营、合营 企业投资	154,876,752.66		154,876,752.66			
合 计	4,069,192,187.66		4,069,192,187.66	613,812,500.00		613,812,500.00

(2) 对子公司投资

被投资单位	投资成本	2023 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日	本年计提减值准备	2023 年 12 月 31 日 减值准备
成都交子公园置业有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00			100,000,000.00		
成都交子商圈资产运营管理有限公司	189,000,000.00	149,000,000.00	40,000,000.00		189,000,000.00		
成都交子公园交晖投资开发有限公司	525,280,000.00	10,000,000.00	515,280,000.00		525,280,000.00		
成都交子公园交鑫投资开发有限公司	482,958,000.00		482,958,000.00		482,958,000.00		
成都交子公园锦宁企业管理有限公司	333,962,200.00	10,000,000.00	323,962,200.00		333,962,200.00		
成都交子公园锦悦企业管理有限公司	1,319,154,500.00		1,319,154,500.00		1,319,154,500.00		
成都交子公园锦祥企业管理有限公司	442,148,235.00	10,000,000.00	432,148,235.00		442,148,235.00		
成都交子公园创业投资有限公司	501,812,500.00	334,812,500.00	167,000,000.00		501,812,500.00		
成都交子时尚供应链管理有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00		20,000,000.00		
合 计	3,914,315,435.00	613,812,500.00	3,300,502,935.00		3,914,315,435.00		

(3) 对联营企业的投资

被投资单位	投资成本	2023 年 1 月 1 日	本年增减变动							2023 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日减 值准备
			追加投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其 他	
成都金融梦 工场投资管理 有限公司	154,707,881.75		154,707,881.75								154,707,881.75
成都临江宴 交子餐饮管 理有限公司	600,000.00				168,870.91						168,870.91
合 计	155,307,881.75		154,707,881.75		168,870.91						154,876,752.66

(4) 重要联营企业的主要财务信息

项目	2023 年度			2022 年度		
	成都临江宴交子餐饮管理 有限公司	成都金融梦工场投资管理 有限公司	成都金融梦工场投资管理 成都临江宴交子餐饮管理 有限公司	成都金融梦工场投资管理 成都临江宴交子餐饮管理 有限公司	成都金融梦工场投资管理 成都临江宴交子餐饮管理 有限公司	成都金融梦工场投资管理 成都临江宴交子餐饮管理 有限公司
流动资产	3,721,913.88	685,094,158.69		3,815,553.70		3,721,913.88
非流动资产	12,477,828.66	930,275,000.19		15,246,145.34		12,477,828.66
资产合计	16,199,742.54	1,615,369,158.88		19,061,699.04		16,199,742.54

项目	2023 年度		2022 年度	
	成都临江宴交子餐饮管理 有限公司	成都金融梦工场投资管理 有限公司	成都临江宴交子餐饮管理 有限公司	成都金融梦工场投资管理 有限公司
流动负债	7,943,783.16	249,555,427.31	10,861,075.07	7,943,783.16
非流动负债	7,693,056.34	527,565,771.66	8,751,594.57	7,693,056.34
负债合计	15,636,839.50	777,121,198.97	19,612,669.64	15,636,839.50
净资产	562,903.04	838,247,959.91	-550,970.60	562,903.04
按持股比例计算的净资产份额	168,870.91	154,707,881.76	-165,291.18	168,870.91
调整事项			165,291.18	
对联营企业权益投资的账面价值	168,870.91	154,707,881.75		168,870.91
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	16,686,278.22	100,874,025.23	15,953,009.63	16,686,278.22
净利润	673,291.72	16,090,008.02	-1,919,194.64	673,291.72
其他综合收益				
综合收益总额	673,291.72	16,090,008.02	-1,919,194.64	673,291.72
企业本年收到的来自联营企业的股利				

4、营业收入和营业成本

项目	2023年度		2022年度	
	收入	成本	收入	成本
(1) 主营业务	435,443,855.32	263,979,880.65	215,965,588.27	169,083,918.64
园区载体销售	300,279,633.02	206,231,235.37	118,309,612.72	112,766,795.91
园区载体租赁	103,814,103.17	37,857,364.37	57,358,089.06	26,652,293.38
代建业务管理费	31,199,028.55	19,819,128.37	38,950,817.22	29,021,543.27
临时用地管理收入	151,090.58	72,152.54	1,347,069.27	643,286.08
(2) 其他业务			7,037,457.75	7,037,457.77
成果转让收入			7,037,457.75	7,037,457.77
资金占用费				
合计	435,443,855.32	263,979,880.65	223,003,046.02	176,121,376.41

5、投资收益

项 目	2023 年度	2022 年度
权益法核算的长期股权投资收益	168,870.91	-403,719.79
合 计	168,870.91	-403,719.79

成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司

2024年04月26日

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





营业执照

统一社会信用代码

91420106081978608B

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



(副本)

5-1

名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	出资额	叁仟捌佰贰拾万圆人民币
类型	特殊普通合伙企业	成立日期	2013年11月6日
执行事务合伙人	石文先、管云鸿、杨荣华	主要经营场所	湖北省武汉市武昌区水果湖街道中北路166号长江产业大厦17-18楼



经营范围
审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算等审计业务；出具有关报告；基本建设决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、法律、法规规定的其他业务；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2024年1月26日

证书序号: 0017829

说明

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

发证机关:



二〇一四年二月五日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 石文先

主任会计师:

经营场所: 湖北省武汉市武昌区水果湖街道
中北路166号长江产业大厦17-18楼

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 42010005

批准执业文号: 鄂财会发(2013) 25号

批准执业日期: 2013年10月28日



中国注册会计师协会

姓名 付颖

性别 女

出生日期 1992-11-05

工作单位 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所

身份证号码 513401199211056920



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2023 年 6 月年检合格



付颖 420100050469

证书编号:

No. of Certificate

420100050469

批准注册协会:

Authorized Institute of CPAs

四川省注册会计师协会

发证日期:

Date of Issuance

2019 年 10 月 28 日

2022 年 7 月年检合格

