

赣州建控投资控股集团有限公司
2021-2023 年度会计差错更正专项说明的
鉴证报告



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层 邮编：100073

电话：(010) 51423818

传真：(010) 51423816

目 录

一、审计报告

二、审计报告附送

1. 会计差错更正专项说明
2. 更正后合并资产负债表
3. 更正后合并利润表

三、审计报告附件

1. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件
2. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书复印件
3. 注册会计师执业证书复印件



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUACERTIFIEDPUBLICACCOUNTANTSLLP

地址（location）：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHOB 座 20 层
20/F, Tower B, LizeSOHO, 20LizeRoad, FengtaiDistrict, BeijingPRChina
电话（tel）：010-51423818 传真（fax）：010-51423816

赣州建控投资控股集团有限公司

2021-2023 年度会计差错更正专项说明的鉴证报告

中兴华审字（2024）第 020116 号

赣州建控投资控股集团有限公司全体股东：

我们接受委托，对后附的赣州建控投资控股集团有限公司（以下简称“贵公司”）管理层编制的《赣州建控投资控股集团有限公司关于 2021-2023 年度会计差错更正的专项说明》（简称“专项说明”）实施了鉴证工作。

一、管理层对专项说明的责任

按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（中国人民银行令[2008]第 1 号、《公司信用类债券信息披露管理办法》（中国人民银行、中华人民共和国国家发展和改革委员会、中国证券监督管理委员会公告〔2020〕第 22 号）、中国银行间交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则（2021）版》（中市协发[2021]43 号）、中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 19 号——财务信息的更正及相关披露》等有关规定要求编制和对外披露专项说明，是贵公司管理层的责任。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施鉴证工作的基础上对专项说明发表鉴证意见。我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号——历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行鉴证工作。该准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和实施鉴证工作，以对鉴证对象信息是否不存在重大错报获得合理保证。

在鉴证过程中，我们实施了包括询问、检查、重新计算等我们认为必要的程序。我们相信，我们获取的证据是充分、适当的，为发表鉴证意见提供了基础。

三、鉴证结论

基于我们获取的审计证据，我们未发现后附的专项说明中所述的 2021-2023





年度会计差错更正事项在所有重大方面存在重大的不合理之处。

四、对报告使用者和使用目的的限制

本鉴证报告仅供贵公司作为 2021-2023 年度会计差错更正及披露之目的使用，不得用作任何其他目的。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024 年 9 月 1 日



赣州建控投资控股集团有限公司 2021-2023 年度会计差错更正的专项说明

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

赣州建控投资控股集团有限公司（以下简称“公司”或“赣州建投控股”）2021-2023 年度财务报表存在会计差错事项，根据《企业会计准则基本准则》和《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》的有关规定，公司对所涉年度的相关财务数据作出会计差错更正。现将会计差错更正事项说明如下：

一、会计差错更正的原因

赣州建投控股自查发现，子公司赣州开发区建设投资（集团）有限公司（以下简称“赣州建投集团”）名下土地证号为赣市开国用（2012）第 79 号于 2018 年转为以公允价值计量的投资性房地产，经核实 2015 年已用于建设返迁房；子公司赣州建投集团名下土地证号为赣市开国用（2012）第 81 号于 2018 年转为以公允价值计量的投资性房地产，2022 年改变其持有目的，拟开发用于出售；子公司赣州中恒洋田房地产开发有限公司（以下简称“赣州中恒洋田”）名下土地证号为赣（2020）赣州市不动产权第 0164331 号于 2020 年转为以公允价值计量的投资性房地产该土地拟用于建设保障性租赁住房，政府会对保障房进行回购；子公司赣州建投集团名下房产赣州开发区潭东六路东南侧出口加工区公租房 D 栋 D1-D5 栋于 2019 年转为以公允价值计量的投资性房地产，该房产原为出口加工区标准厂房员工宿舍，因政府安置需要，改为公租房使用，后续政府会对其进行回购；子公司赣州经济技术开发区康恒医疗卫生投资有限公司（以下简称“赣州康恒医疗”）名下房产 2022 年转为以公允价值计量的投资性房地产，后续政府会对其进行回购；子公司赣州经济技术开发区育民教育投资有限公司（以下简称“赣州育民教育”）名下房产于 2022 年转为以公允价值计量的投资性房地产，后续政府会对其进行回购；子公司赣州新能源汽车科技城建设开发有限公司（以下简称“赣州新能源科技城”）名下房产谷山标准厂房一期、工业厂房及配套设施项目于 2021 年转为以公允价值计量的投资性房地产，均属于代建项目，后续委托方会对其进行回购；子公司赣州磊昇工程有限公司（以下简称“赣州磊昇工程”）名下房产联建科技园于 2021 年转为以公允价值计量的投资性房地产，属于代建项目，后续委托方会对其进行回购；子公司赣州中恒秋山工业发展有限公司（以下简称“赣州中恒秋山”）名下房产研创光电产业园于 2022 年转为以公允价值计量的投资性房地产，属于代建项目，后续委托方会对其进行回购。

赣州建投控股未及时对上述事项进行账务处理，仍将相关土地、房屋价值计入投资性房地产科目。为更加客观、真实、准确及完整地反映公司财务状况，公司依据《企业会计准则-基本准则》和《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》等相关规定执行会计差错更正措施。本次更正将对 2021 年、2022 年以及 2023 年年度会计报表产生影响。

二、前期会计差错更正对财务报表项目的影响

1、合并资产负债表项目

受影响的比较期间报表项目名称	2021 年 12 月 31 日合并资产负债表		
	调整前金额	累积影响金额	调整后金额
存货	32,842,581,118.63	1,703,537,280.54	34,546,118,399.17
流动资产合计	58,880,716,016.77	1,703,537,280.54	60,584,253,297.31
投资性房地产	26,041,223,350.00	-2,197,654,800.00	23,843,568,550.00
在建工程	2,175,782,583.78	-247,939,305.38	1,927,843,278.40
无形资产	890,501,768.20	-226,886,828.29	663,614,939.91
递延所得税资产	96,927,129.85	-14,653,607.61	82,273,522.24
非流动资产合计	31,333,798,382.93	-2,687,134,541.28	28,646,663,841.65
资产总计	90,214,514,399.70	-983,597,260.74	89,230,917,138.96
递延所得税负债	3,819,502,321.30	-257,205,541.75	3,562,296,779.55
非流动负债合计	33,835,544,006.48	-257,205,541.75	33,578,338,464.73
负债合计	56,736,205,194.72	-257,205,541.75	56,478,999,652.97
其他综合收益	10,412,359,514.11	-691,579,073.98	9,720,780,440.13
未分配利润	2,272,468,506.47	-34,812,645.01	2,237,655,861.46
归属于母公司所有者权益合计	32,300,904,433.43	-726,391,718.99	31,574,512,714.44
所有者权益合计	33,478,309,204.98	-726,391,718.99	32,751,917,485.99
负债和所有者权益总计	90,214,514,399.70	-983,597,260.74	89,230,917,138.96

受影响的比较期间报表项目名称	2022 年 12 月 31 日合并资产负债表		
	调整前金额	累积影响金额	调整后金额
存货	39,562,235,193.35	2,968,025,542.50	42,530,260,735.85
流动资产合计	63,068,529,249.83	2,968,025,542.50	66,036,554,792.33
投资性房地产	31,921,641,600.00	-4,091,793,000.00	27,829,848,600.00
无形资产	1,085,718,704.61	-27,441,291.02	1,058,277,413.59
递延所得税资产	106,283,360.65	-14,247,232.61	92,036,128.04
非流动资产合计	37,997,176,686.79	-4,133,481,523.63	33,863,695,163.16
资产总计	101,065,705,936.62	-1,165,455,981.13	99,900,249,955.49
递延所得税负债	4,537,569,676.89	-302,764,718.65	4,234,804,958.24
非流动负债合计	36,461,562,892.73	-302,764,718.65	36,158,798,174.08
负债合计	63,952,086,313.82	-302,764,718.65	63,649,321,595.17

受影响的比较期间报表项目名称	2022 年 12 月 31 日合并资产负债表		
	调整前金额	累积影响金额	调整后金额
其他综合收益	11,802,138,634.09	-823,352,279.65	10,978,786,354.44
未分配利润	3,067,035,569.35	-39,338,982.83	3,027,696,586.52
归属于母公司所有者权益合计	35,797,966,676.57	-862,691,262.48	34,935,275,414.09
所有者权益合计	37,113,619,622.80	-862,691,262.48	36,250,928,360.32
负债和所有者权益总计	101,065,705,936.62	-1,165,455,981.13	99,900,249,955.49

受影响的比较期间报表项目名称	2023 年 12 月 31 日合并资产负债表		
	调整前金额	累积影响金额	调整后金额
存货	57,446,394,780.59	635,290,942.50	58,081,685,723.09
流动资产合计	75,527,222,702.78	635,290,942.50	76,162,513,645.28
投资性房地产	17,931,442,300.00	-1,243,772,200.00	16,687,670,100.00
无形资产	556,456,998.52	-26,860,522.96	529,596,475.56
递延所得税资产	422,041,966.96	-16,250,132.61	405,791,834.35
非流动资产合计	26,117,698,935.49	-1,286,882,855.57	24,830,816,079.92
资产总计	101,644,921,638.27	-651,591,913.07	100,993,329,725.20
递延所得税负债	4,453,178,104.16	-175,946,068.65	4,277,232,035.51
非流动负债合计	40,690,808,086.19	-175,946,068.65	40,514,862,017.54
负债合计	65,217,737,454.30	-175,946,068.65	65,041,791,385.65
其他综合收益	10,796,034,035.64	-414,842,954.65	10,381,191,080.99
未分配利润	3,411,834,001.74	-58,329,389.77	3,353,504,611.97
归属于母公司所有者权益合计	35,190,465,786.38	-473,172,344.42	34,717,293,441.96
少数股东权益	1,236,718,397.59	-2,473,500.00	1,234,244,897.59
所有者权益合计	36,427,184,183.97	-475,645,844.42	35,951,538,339.55
负债和所有者权益总计	101,644,921,638.27	-651,591,913.07	100,993,329,725.20

2、合并利润表项目

受影响的比较期间报表项目名称	2021 年度合并利润表		
	调整前金额	当期影响金额	调整后金额
管理费用	111,858,420.24	-461,487.72	111,396,932.52
公允价值变动收益	855,848,722.30	-91,767,435.00	764,081,287.30
营业利润	1,478,602,366.50	-91,305,947.28	1,387,296,419.22

受影响的比较期间报表项目名称	2021 年度合并利润表		
	调整前金额	当期影响金额	调整后金额
利润总额	1,438,282,245.51	-91,305,947.28	1,346,976,298.23
所得税费用	399,006,948.21	-22,941,858.75	376,065,089.46
净利润	1,039,275,297.30	-68,364,088.53	970,911,208.77

受影响的比较期间报表项目名称	2022 年度合并利润表		
	调整前金额	当期影响金额	调整后金额
管理费用	94,883,331.72	-1,597,112.18	93,286,219.54
公允价值变动收益	1,193,001,900.00	-8,164,600.00	1,184,837,300.00
营业利润	1,118,067,923.24	-6,567,487.82	1,111,500,435.42
利润总额	1,205,216,706.83	-6,567,487.82	1,198,649,219.01
所得税费用	385,935,665.80	-2,041,150.00	383,894,515.80
净利润	819,281,041.03	-4,526,337.82	814,754,703.21

受影响的比较期间报表项目名称	2023 年度合并利润表		
	调整前金额	当期影响金额	调整后金额
管理费用	105,843,494.04	-580,768.06	105,262,725.98
公允价值变动收益	-253,478,101.13	-29,392,900.00	-282,871,001.13
营业利润	727,059,467.72	-28,812,131.94	698,247,335.78
利润总额	589,375,435.81	-28,812,131.94	560,563,303.87
所得税费用	267,195,830.88	-7,348,225.00	259,847,605.88
净利润	322,179,604.93	-21,463,906.94	300,715,697.99

三、前期会计差错更正对合并财务报表附注的影响

1、2021 年年度报告“财务报表附注”中“六、合并财务报表项目注释”相关披露更正如下：

注释五、存货

1. 存货分类

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	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
开发产品	318,687,517.10		318,687,517.10	428,013,840.95		428,013,840.95
开发成本				24,353,273,182.47		24,353,273,182.47
合同履约成本	29,704,836,673.04		29,704,836,673.04			
土地资产	4,475,878,191.15		4,475,878,191.15	2,226,532,537.11		2,226,532,537.11
消耗性生物资产	6,675,057.07		6,675,057.07	6,481,157.75		6,481,157.75
库存商品	40,040,960.81		40,040,960.81	12,344,609.68		12,344,609.68
合计	34,546,118,399.17		34,546,118,399.17	27,026,645,327.96		27,026,645,327.96

注释十一、投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、年初余额	3,716,594,347.00	21,262,853,121.10	24,979,447,468.10
二、本期变动	2,666,292,503.00	-3,802,171,421.10	-1,135,878,918.10
加：外购			-
存货\固定资产\在建工程转入	4,335,544,400.00	282,918,391.00	4,618,462,791.00
企业合并增加		449,186,000.00	449,186,000.00
减：处置	1,691,101,619.00	4,524,013,322.00	6,215,114,941.00
其他转出		643,471,200.00	643,471,200.00
公允价值变动	57,563,922.00	706,517,365.30	764,081,287.30
公允价值其他变动	-35,714,200.00	-73,308,655.40	-109,022,855.40
三、期末余额	6,382,886,850.00	17,460,681,700.00	23,843,568,550.00

注释十三、在建工程

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程	1,927,843,278.40	2,029,023,361.11
合计	1,927,843,278.40	2,029,023,361.11

1. 在建工程

(1) 在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
新办公楼、员工宿舍	2,435,442.31		2,435,442.31	11,227,228.74		11,227,228.74
标准厂房	729,309,905.09		729,309,905.09	566,094,664.34		566,094,664.34
科技产业园项目	857,900,688.92		857,900,688.92	1,372,915,829.71		1,372,915,829.71
教育、卫生、福利项目	316,384,998.41		316,384,998.41	63,849,191.40		63,849,191.40
零星工程	21,812,243.67		21,812,243.67	14,936,446.92		14,936,446.92

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合计	1,927,843,278.40		1,927,843,278.40	2,029,023,361.11		2,029,023,361.11

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	上年年末余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
标准厂房项目	566,094,664.34	214,027,946.95	28,079,200.30		752,043,410.99
华昌科技园项目	317,623,992.39	151,168,433.44	468,792,425.83		
秋葵科技园项目	183,224,751.79	85,407,655.79	268,632,407.58		
涌泉科技园项目	179,686,813.77	124,156,861.69	303,843,675.46		
秋山科技园项目	139,860,451.95	309,669,810.87	376,453,773.31		73,076,489.51
秋月科技园项目	26,213,222.09	26,000,425.54			52,213,647.63
唐龙科技园项目	5,827,334.47	191,305,460.66			197,132,795.13
江奥科技园项目	428,321.06	128,679,900.20			129,108,221.26
洋田科技园项目	7,388,435.72	84,339,697.39			91,728,133.11
文化艺术中心项目		170,279,027.54			170,279,027.54
合计	1,426,347,987.58	1,485,035,220.07	1,445,801,482.48		1,465,581,725.17

注释十四、无形资产

1. 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1、期初余额	311,156,806.71	523,641.57	311,680,448.28
2、本期增加金额	681,159,801.19	67,138.72	681,226,939.91
(1) 购置	68,538,300.00	67,138.72	68,605,438.72
(2) 其他	612,621,501.19		612,621,501.19
3、本期减少金额	307,686,345.63	34,014.60	307,720,360.23
(1) 处置			
(2) 其他转出	307,686,345.63	34,014.60	307,720,360.23
4、期末余额	684,630,262.27	556,765.69	685,187,027.96
二、累计摊销			
1、期初余额	11,715,550.13	471,977.85	12,187,527.98
2、本期增加金额	18,039,341.18	16,232.60	18,055,573.78
(1) 计提	18,039,341.18	16,232.60	18,055,573.78
3、本期减少金额	8,661,581.83	9,431.88	8,671,013.71
(1) 处置			
(2) 其他减少	8,661,581.83	9,431.88	8,671,013.71
4、期末余额	21,093,309.48	478,778.57	21,572,088.05
三、减值准备			

项目	土地使用权	软件	合计
1、期初余额			
2、本期增加金额			
（1）计提			
3、本期减少金额			
（1）处置			
4、期末余额			
四、账面价值			
1、期末账面价值	663,536,952.79	77,987.12	663,614,939.91
2、期初账面价值	299,441,256.58	51,663.72	299,492,920.30

注释十七、递延所得税资产与递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产明细

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	204,300,582.00	51,075,145.50	259,293,939.92	64,823,484.98
投资性房地产公允价值变动及其他	124,793,506.96	31,198,376.74	416,435,678.44	104,108,919.61
合计	329,094,088.96	82,273,522.24	675,729,618.36	168,932,404.59

2. 未经抵销的递延所得税负债明细

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	14,249,187,118.20	3,562,296,779.55	14,223,671,650.32	3,555,917,912.58
合计	14,249,187,118.20	3,562,296,779.55	14,223,671,650.32	3,555,917,912.58

注释三十三、其他综合收益

项目	上年末余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益（或留存收益）	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、将重分类进损益的其他综合收益							
其中：权益法下可转损益的其他综合收益							
自用房产转投资性房地产	9,588,472,386.50	3,307,894,893.39	2,289,403,502.77	826,973,723.35	126,650,506.77	64,867,160.50	9,715,122,893.27
外币财务报表折算差额		5,657,546.86			5,657,546.86		5,657,546.86

项目	上年末 余额	本期发生金额					期末 余额
		本期 所得税前发生 额	减：前期计入其 他综合收益当 期转入损益（或 留存收益）	减：所得税费 用	税后归属于母公 司	税后归属于 少数股东	
其他综合收益合计	9,588,472,386.50	3,313,552,440.25	2,289,403,502.77	826,973,723.35	132,308,053.63	64,867,160.50	9,720,780,440.13

注释三十五、未分配利润

项目	本期	上期
上期年末余额	1,507,474,441.37	3,652,246,826.80
其他	30,927,250.85	
前期差错更正	-173,883,340.80	
本期年初余额	1,364,518,351.42	3,652,246,826.80
本期增加	970,911,208.77	642,669,256.24
其中：本年归属于母公司所有者的净利润转入	883,633,372.02	610,227,614.57
本期减少		
其中：本期提取盈余公积数	10,495,861.98	
转增资本		2,755,000,000.00
本期期末余额	2,237,655,861.46	1,507,474,441.37

注释三十九、管理费用

项目	本期金额	上期金额
办公费	2,585,775.67	2,774,829.79
保险费	2,540,425.67	129,029.50
差旅费	773,830.58	665,038.61
车辆使用费	54,813.89	439,861.81
低值易耗品摊销	183,341.98	493,344.38
福利费	3,597,730.60	5,638,761.11
顾问费	83,210.84	
水电费	1,711,560.46	1,353,090.71
劳务费	3,127,419.75	2,394,451.22
文化宣传费	503,709.99	664,041.90
无形资产摊销	3,914.26	26,937.36
租金、物业费	6,492,517.82	1,800,509.83
修理维护费	443,722.59	446,022.89
业务招待费	379,044.24	383,891.75
折旧费	6,777,788.59	4,302,938.32
职工薪酬	65,158,409.87	54,729,237.53
中介机构费	7,409,676.38	5,753,950.57
咨询	6,362,677.76	
待摊费用	803,495.90	687,199.77

项目	本期金额	上期金额
其他	2,403,865.68	1,661,410.56
合计	111,396,932.52	84,344,547.61

注释四十四、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
按公允价值计量的投资性房地产	764,081,287.30	531,058,096.55
合计	764,081,287.30	531,058,096.55

注释四十九、所得税费用

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	47,191,784.22	181,762,299.71
递延所得税费用	328,873,305.24	120,119,817.25
合计	376,065,089.46	301,882,116.96

注释五十、合并现金流量表相关事项说明

3. 净利润调节为经营活动现金流量的信息

项目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	970,911,208.77	642,669,256.24
加：资产减值损失		51,253,628.02
信用减值损失	34,631,000.68	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	12,432,098.93	7,316,768.59
无形资产摊销	18,163,370.24	7,314,626.15
长期待摊费用摊销	34,843,518.33	4,373,919.71
资产处置损失（收益以“一”号填列）	-20,787,018.70	-112,759.37
固定资产报废损失（收益以“一”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“一”号填列）	-764,081,287.30	-531,058,096.55
财务费用（收益以“一”号填列）	428,629,792.13	331,282,846.34
投资损失（收益以“一”号填列）	-90,585,190.41	-12,842,869.81
递延所得税资产减少（增加以“一”号填列）	86,658,882.35	-3,580,395.84
递延所得税负债增加（减少以“一”号填列）	242,214,422.89	-13,511,589.36
存货的减少（增加以“一”号填列）	-5,232,294,156.61	-822,372,949.40
经营性应收项目的减少（增加以“一”号填列）	-4,718,050,319.36	-1,837,953,701.77
经营性应付项目的增加（减少以“一”号填列）	1,038,916,452.07	1,116,271,283.01
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-7,958,397,225.99	-1,060,950,034.04
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		

项目	本期金额	上期金额
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	6,165,696,932.84	4,478,538,703.27
减：现金的期初余额	4,478,538,703.27	4,190,219,386.09
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,687,158,229.57	288,319,317.18

注释五十一、所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	760,487,555.72	质押、冻结、资金监管
投资性房地产	2,038,620,700.00	用于债券抵押、借款抵押
存货	376,644,205.70	用于借款抵押
在建工程	98,381,434.33	用于借款抵押
无形资产	119,876,730.17	用于借款抵押
合计	3,394,010,625.92	

2、2022 年年度报告“财务报表附注”中“六、合并财务报表项目注释”相关披露更正如下：

注释六、存货

1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	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
开发产品	297,428,853.53		297,428,853.53	318,687,517.10		318,687,517.10
合同履约成本	37,521,251,248.27		37,521,251,248.27	29,704,836,673.04		29,704,836,673.04
土地资产	4,641,149,640.92		4,641,149,640.92	4,475,878,191.15		4,475,878,191.15
消耗性生物资产	9,111,820.29		9,111,820.29	6,675,057.07		6,675,057.07
库存商品	59,239,988.27		59,239,988.27	40,040,960.81		40,040,960.81
其他	2,079,184.57		2,079,184.57			
合计	42,530,260,735.85		42,530,260,735.85	34,546,118,399.17		34,546,118,399.17

注释十一、投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、年初余额	6,382,886,850.00	17,460,681,700.00	23,843,568,550.00
二、本期变动	3,664,841,150.00	321,438,900.00	3,986,280,050.00

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
加：外购			
存货\固定资产\无形资产转入	4,387,624,300.00	1,691,548,800.00	6,079,173,100.00
企业合并增加		975,883,100.00	975,883,100.00
减：处置	592,900.00	1,244,667,000.00	1,245,259,900.00
其他转出	1,265,274,400.00	1,629,720,416.20	2,894,994,816.20
公允价值变动	562,159,600.00	622,677,700.00	1,184,837,300.00
公允价值其他变动	-19,075,450.00	-94,283,283.80	-113,358,733.80
三、期末余额	10,047,728,000.00	17,782,120,600.00	27,829,848,600.00

注释十四、无形资产

1. 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1、期初余额	684,630,262.27	556,765.69	685,187,027.96
2、本期增加金额	525,594,842.84	25,611.70	525,620,454.54
（1）购置	525,594,842.84	25,611.70	525,620,454.54
（2）其他			
3、本期减少金额	126,100,628.55	3,980.00	126,104,608.55
（1）处置			
（2）其他转出	126,100,628.55	3,980.00	126,104,608.55
4、期末余额	1,084,124,476.56	578,397.39	1,084,702,873.95
二、累计摊销			
1、期初余额	21,093,309.48	478,778.57	21,572,088.05
2、本期增加金额	14,350,292.57	16,061.79	14,366,354.36
（1）计提	14,350,292.57	16,061.79	14,366,354.36
3、本期减少金额	9,509,002.05	3,980.00	9,512,982.05
（1）处置			
（2）其他减少	9,509,002.05	3,980.00	9,512,982.05
4、期末余额	25,934,600.00	490,860.36	26,425,460.36
三、减值准备			
1、期初余额			
2、本期增加金额			
（1）计提			
3、本期减少金额			
（1）处置			
4、期末余额			
四、账面价值			
1、期末账面价值	1,058,189,876.56	87,537.03	1,058,277,413.59

项目	土地使用权	软件	合计
2、期初账面价值	663,536,952.79	77,987.12	663,614,939.91

注释十七、递延所得税资产与递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产明细

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	176,964,985.20	44,241,246.30	204,300,582.00	51,075,145.50
投资性房地产公允价值变动及其他	137,333,719.00	34,333,429.75	124,793,506.96	31,198,376.74
内部交易未实现利润	53,845,807.96	13,461,451.99		
合计	368,144,512.16	92,036,128.04	329,094,088.96	82,273,522.24

2. 未经抵销的递延所得税负债明细

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	16,939,219,832.96	4,234,804,958.24	14,249,187,118.20	3,562,296,779.55
合计	16,939,219,832.96	4,234,804,958.24	14,249,187,118.20	3,562,296,779.55

注释三十三、其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益（或留存收益）	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、将重分类进损益的其他综合收益							
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	327,171,502.47						327,171,502.47
自用房产转投资性房地产	9,387,951,390.80	2,620,604,758.20	759,393,966.25	568,065,067.98	1,293,145,723.97		10,681,097,114.77
外币财务报表折算差额	5,657,546.86	-35,139,809.66			-35,139,809.66		-29,482,262.80
其他综合收益合计	9,720,780,440.13	2,585,464,948.54	759,393,966.25	568,065,067.98	1,258,005,914.31		10,978,786,354.44

注释三十五、未分配利润

项目	本期	上期
上期年末余额	2,237,655,861.46	1,507,474,441.37
其他		30,927,250.85
前期差错更正		-173,883,340.80

项目	本期	上期
本期年初余额	2,237,655,861.46	1,364,518,351.42
加：本期归属于母公司股东的净利润	801,037,950.63	883,633,372.02
减：本期提取盈余公积数	10,997,225.57	10,495,861.98
转增资本		
本期期末余额	3,027,696,586.52	2,237,655,861.46

注释三十九、管理费用

项目	本期金额	上期金额
办公费	2,170,536.88	2,585,775.67
保险费	480,320.60	2,540,425.67
差旅费	411,607.65	773,830.58
车辆使用费	315,176.52	54,813.89
低值易耗品摊销	129,042.09	183,341.98
福利费	3,225,876.40	3,597,730.60
顾问费	1,326,894.24	83,210.84
水电费	2,126,260.05	1,711,560.46
劳务费	3,187,899.21	3,127,419.75
文化宣传费	296,021.16	503,709.99
无形资产摊销	30,600.22	3,914.26
租金、物业费	3,463,974.68	6,492,517.82
修理维护费	140,154.75	443,722.59
业务招待费	269,161.41	379,044.24
折旧费	4,645,059.46	6,777,788.59
职工薪酬	61,426,483.38	65,158,409.87
中介机构费	5,540,560.78	7,409,676.38
咨询	1,112,166.24	6,362,677.76
待摊费用	578,826.98	803,495.90
其他	2,409,596.84	2,403,865.68
合计	93,286,219.54	111,396,932.52

注释四十三、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
按公允价值计量的投资性房地产	1,184,837,300.00	764,081,287.30
合计	1,184,837,300.00	764,081,287.30

注释四十八、所得税费用

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	82,087,750.35	47,191,784.22

项目	本期金额	上期金额
递延所得税费用	301,806,765.45	328,873,305.24
合计	383,894,515.80	376,065,089.46

注释四十九、合并现金流量表相关事项说明

3. 净利润调节为经营活动现金流量的信息

项目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	814,754,703.21	970,911,208.77
加：资产减值损失		
信用减值损失	-38,209,309.84	34,631,000.68
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	12,770,187.61	12,432,098.93
无形资产摊销	14,366,354.36	18,163,370.24
长期待摊费用摊销	49,690,355.17	34,843,518.33
资产处置损失（收益以“—”号填列）		-20,787,018.70
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-1,184,837,300.00	-764,081,287.30
财务费用（收益以“—”号填列）	737,279,954.79	428,629,792.13
投资损失（收益以“—”号填列）	334,385,685.44	-90,585,190.41
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-9,762,605.80	86,658,882.35
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	311,569,371.25	242,214,422.89
存货的减少（增加以“—”号填列）	-3,201,989,814.13	-5,232,294,156.61
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	2,912,412,564.93	-4,718,050,319.36
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	1,374,004,058.54	1,038,916,452.07
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,126,434,205.53	-7,958,397,225.99
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	6,795,237,410.22	6,165,879,125.63
减：现金的期初余额	6,165,879,125.63	4,478,538,703.27
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	629,358,284.59	1,687,340,422.36

注释五十、所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
----	--------	------

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	348,147,997.84	质押、冻结、资金监管
投资性房地产	4,973,683,300.00	用于债券抵押
存货	2,777,987,656.33	用于借款抵押
固定资产	8,078,786.17	用于借款抵押
合计	8,107,897,740.34	

3、2023 年年度报告“财务报表附注”中“六、合并财务报表项目注释”相关披露更正如下：

注释七、存货

1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	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
开发产品	206,622,304.59		206,622,304.59	297,428,853.53		297,428,853.53
合同履约成本	43,723,850,714.10		43,723,850,714.10	37,521,251,248.27		37,521,251,248.27
土地资产	14,072,609,618.04		14,072,609,618.04	4,641,149,640.92		4,641,149,640.92
消耗性生物资产	7,956,200.61		7,956,200.61	9,111,820.29		9,111,820.29
库存商品	68,543,457.80		68,543,457.80	59,239,988.27		59,239,988.27
其他	2,103,427.95		2,103,427.95	2,079,184.57		2,079,184.57
合计	58,081,685,723.09		58,081,685,723.09	42,530,260,735.85		42,530,260,735.85

注释十二、投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、年初余额	10,047,728,000.00	17,782,120,600.00	27,829,848,600.00
二、本期变动	795,622,400.00	-11,937,800,900.00	-11,142,178,500.00
加：外购			
存货\固定资产\无形资产转入	102,125,800.00	270,914,954.13	373,040,754.13
企业合并增加			
减：处置		1,241,174,600.00	1,241,174,600.00
其他转出		8,938,431,800.00	8,938,431,800.00
公允价值变动	693,496,600.00	-1,007,126,901.13	-313,630,301.13
公允价值其他变动		-1,021,982,553.00	-1,021,982,553.00

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
三、期末余额	10,843,350,400.00	5,844,319,700.00	16,687,670,100.00

注释十五、无形资产

1. 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1、期初余额	1,084,124,476.56	578,397.39	1,084,702,873.95
2、本期增加金额	158,971,292.21	165,094.34	159,136,386.55
(1) 购置	158,588,635.21	165,094.34	158,753,729.55
(2) 其他	382,657.00		382,657.00
3、本期减少金额	692,605,444.05	31,300.00	692,636,744.05
(1) 处置	10,542,306.55		10,542,306.55
(2) 其他转出	682,063,137.50	31,300.00	682,094,437.50
4、期末余额	550,490,324.72	712,191.73	551,202,516.45
二、累计摊销			
1、期初余额	25,934,600.00	490,860.36	26,425,460.36
2、本期增加金额	21,183,781.80	16,331.36	21,200,113.16
(1) 计提	21,183,781.80	16,331.36	21,200,113.16
3、本期减少金额	25,991,732.73	27,799.90	26,019,532.63
(1) 处置			
(2) 其他减少	25,991,732.73	27,799.90	26,019,532.63
4、期末余额	21,126,649.07	479,391.82	21,606,040.89
三、减值准备			
1、期初余额			
2、本期增加金额			
(1) 计提			
3、本期减少金额			
(1) 处置			
4、期末余额			
四、账面价值			
1、期末账面价值	529,363,675.65	232,799.91	529,596,475.56
2、期初账面价值	1,058,189,876.56	87,537.03	1,058,277,413.59

注释十八、递延所得税资产与递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产明细

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	219,673,811.08	54,918,452.77	176,964,985.20	44,241,246.30
投资性房地产公允价值变动及其他	1,344,214,446.24	336,053,611.56	137,333,719.00	34,333,429.75
内部交易未实现利润	59,279,080.08	14,819,770.02	53,845,807.96	13,461,451.99
合计	1,623,167,337.40	405,791,834.35	368,144,512.16	92,036,128.04

2. 未经抵销的递延所得税负债明细

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	17,108,928,142.04	4,277,232,035.51	16,939,219,832.96	4,234,804,958.24
合计	17,108,928,142.04	4,277,232,035.51	16,939,219,832.96	4,234,804,958.24

注释三十六、其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益（或留存收益）	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、将重分类进损益的其他综合收益							
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	327,171,502.47						327,171,502.47
自用房产转投资性房地产	10,681,097,114.77	33,437,660.83	590,804,308.50	8,359,415.21	-565,726,062.88		10,115,371,051.89
外币财务报表折算差额	-29,482,262.80		31,869,210.57		-31,869,210.57		-61,351,473.37
其他综合收益合计	10,978,786,354.44	33,437,660.83	622,673,519.07	8,359,415.21	-597,595,273.45		10,381,191,080.99

注释三十八、未分配利润

项目	本期	上期
上期年末余额	3,027,696,586.52	2,237,655,861.46
其他		
前期差错更正		
本期年初余额	3,027,696,586.52	2,237,655,861.46
加：本期归属于母公司股东的净利润	330,102,450.19	801,037,950.63
减：本期提取盈余公积数	4,294,424.74	10,997,225.57
转增资本		
本期期末余额	3,353,504,611.97	3,027,696,586.52

注释四十二、管理费用

项目	本期金额	上期金额
办公费	2,716,428.06	2,170,536.88
保险费	146,398.85	480,320.60
差旅费	508,728.44	411,607.65
车辆使用费	163,448.46	315,176.52
低值易耗品摊销	113,632.25	129,042.09
福利费	1,376,298.28	3,225,876.40
顾问费	68,584.90	1,326,894.24
水电费	2,559,602.23	2,126,260.05
劳务费	4,628,560.09	3,187,899.21
文化宣传费	518,435.69	296,021.16
无形资产摊销	41,559.88	30,600.22
租金、物业费	1,429,825.72	3,463,974.68
修理维护费	714,094.33	140,154.75
业务招待费	307,521.61	269,161.41
折旧费	4,491,595.68	4,645,059.46
职工薪酬	66,929,415.75	61,426,483.38
中介机构费	5,809,869.91	5,540,560.78
咨询	327,750.03	1,112,166.24
待摊费用	2,545,227.13	578,826.98
其他	9,865,748.69	2,409,596.84
合计	105,262,725.98	93,286,219.54

注释四十六、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
按公允价值计量的投资性房地产	-282,871,001.13	1,184,837,300.00
合计	-282,871,001.13	1,184,837,300.00

注释五十一、所得税费用

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	342,600,888.13	82,087,750.35
递延所得税费用	-82,753,282.25	301,806,765.45
合计	259,847,605.88	383,894,515.80

注释五十二、合并现金流量表相关事项说明

3. 净利润调节为经营活动现金流量的信息

项目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		

项目	本期金额	上期金额
净利润	300,715,697.99	814,754,703.21
加：资产减值损失	2,765,261.58	
信用减值损失	39,943,594.19	-38,209,309.84
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	16,949,043.49	12,770,187.61
无形资产摊销	21,200,113.16	14,366,354.36
长期待摊费用摊销	68,066,608.95	49,690,355.17
资产处置损失（收益以“—”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	282,871,001.13	-1,184,837,300.00
财务费用（收益以“—”号填列）	757,409,445.33	737,279,954.79
投资损失（收益以“—”号填列）	7,451,559.93	334,385,685.44
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-313,755,706.31	-9,762,605.80
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	231,002,424.05	311,569,371.25
存货的减少（增加以“—”号填列）	-2,709,137,431.42	-3,201,989,814.13
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	3,024,163,954.85	2,912,412,564.93
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-2,219,791,056.66	1,374,004,058.54
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-490,145,489.74	2,126,434,205.53
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	4,602,432,617.55	6,795,237,410.22
减：现金的期初余额	6,795,237,410.22	6,165,879,125.63
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-2,192,804,792.67	629,358,284.59

注释五十三、所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	103,650,611.07	质押、冻结、资金监管
投资性房地产	5,369,619,500.00	用于债券抵押
存货	3,099,312,866.45	用于借款抵押
固定资产	7,750,098.97	用于借款抵押
无形资产	100,869,108.99	用于借款抵押
合计	8,681,202,185.48	

四、其他说明

为了更好地理解公司 2021-2023 年度会计差错更正的情况，本专项说明所述内容应当与已审财务报表一并阅读。

赣州建控投资控股集团有限公司

2024 年 9 月 1 日



法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



更正后合并资产负债表

编制单位：赣州建控投资控股集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	2023年12月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：				
货币资金		4,706,083,228.62	7,143,385,408.06	6,926,366,681.35
交易性金融资产		36,000,000.00		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据			200,000.00	
应收账款		468,154,704.39	436,258,753.21	447,551,592.12
应收款项融资				
预付款项		472,745,331.75	384,513,936.34	683,585,010.54
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
其他应收款		10,067,303,358.99	13,723,439,948.03	16,257,732,283.81
买入返售金融资产				
存货		58,081,685,723.09	42,530,260,735.85	34,546,118,399.17
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		2,330,541,298.44	1,818,496,010.84	1,722,899,330.32
流动资产合计		76,162,513,645.28	66,036,554,792.33	60,584,253,297.31
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款				
债权投资				
可供出售金融资产				
其他债权投资				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资		2,531,887,184.67	2,418,669,943.93	1,869,518,941.90
其他权益工具投资		32,698,282.33	32,698,282.33	32,798,282.33
其他非流动金融资产		23,216,352.85	28,140,000.00	40,800,000.00
投资性房地产		16,687,670,100.00	27,829,848,600.00	23,843,568,550.00
固定资产		381,375,653.79	92,042,278.98	120,757,375.24
在建工程		3,882,360,177.36	2,244,428,217.81	1,927,843,278.40
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产		529,596,475.56	1,058,277,413.59	663,614,939.91
开发支出				
商誉		2,941,171.89	2,941,171.89	2,941,171.89
长期待摊费用		73,278,847.12	64,613,126.59	62,547,779.74
递延所得税资产		405,791,834.35	92,036,128.04	82,273,522.24
其他非流动资产		280,000,000.00		
非流动资产合计		24,830,816,079.92	33,863,695,163.16	28,646,663,841.65
资产总计		100,993,329,725.20	99,900,249,955.49	89,230,917,138.96

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



(承上页)

更正后合并资产负债表（续）

编制单位：赣州建控投资控股集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2023年12月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债：				
短期借款		1,025,600,294.88	713,948,581.17	662,525,710.93
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款		2,009,858,755.49	1,927,364,323.11	1,204,352,560.90
预收款项		17,993,007.79	16,194,198.05	13,796,103.47
应付职工薪酬		2,018,465.86	2,151,507.39	1,682,122.36
合同负债		237,384,553.26	226,261,089.09	843,598,587.48
应交税费		1,380,221,269.32	1,187,351,098.13	1,119,878,522.81
其他应付款		6,808,116,541.03	9,094,786,616.46	5,033,551,425.41
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债		7,969,553,132.24	14,316,998,498.80	13,992,418,863.97
其他流动负债		5,076,183,348.24	5,467,508.89	28,857,290.91
流动负债合计		24,526,929,368.11	27,490,523,421.09	22,900,661,188.24
非流动负债：				
保险合同准备金				
长期借款		14,259,894,704.58	14,017,135,500.00	13,707,103,634.00
应付债券		17,141,471,211.62	16,379,509,246.35	13,053,082,584.77
其中：优先股				
永续债				
租赁负债				
长期应付款		1,399,173,100.61	1,513,499,872.37	3,206,196,102.81
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益		7,090,965.22	13,848,597.12	49,659,363.60
递延所得税负债		4,277,232,035.51	4,234,804,958.24	3,562,296,779.55
其他非流动负债		3,430,000,000.00		
非流动负债合计		40,514,862,017.54	36,158,798,174.08	33,578,338,464.73
负债合计		65,041,791,385.65	63,649,321,595.17	56,478,999,652.97
所有者权益：				
实收资本		3,755,000,000.00	3,755,000,000.00	3,755,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积		17,193,908,657.37	17,144,397,806.24	15,842,678,971.53
减：库存股				
其他综合收益		10,381,191,080.99	10,978,786,354.44	9,720,780,440.13
专项储备				
盈余公积		33,689,091.63	29,394,666.89	18,397,441.32
未分配利润		3,353,504,611.97	3,027,696,586.52	2,237,655,861.46
归属于母公司所有者权益合计		34,717,293,441.96	34,935,275,414.09	31,574,512,714.44
少数股东权益		1,234,244,897.59	1,315,652,946.23	1,177,404,771.55
所有者权益合计		35,951,538,339.55	36,250,928,360.32	32,751,917,485.99
负债和所有者权益总计		100,993,329,725.20	99,900,249,955.49	89,230,917,138.96

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



更正后合并利润表

编制单位：赣州建控投资控股集团有限公司

金额单位：人民币元

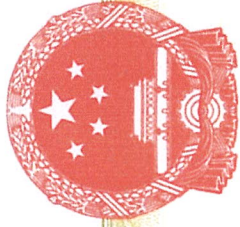
项 目	注释	2023年度	2022年度	2021年度
一、营业总收入		4,971,993,456.00	3,091,343,147.18	4,071,452,056.29
其中：营业收入		4,971,993,456.00	3,091,343,147.18	4,071,452,056.29
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本		4,248,134,396.92	3,175,451,303.66	3,609,340,648.26
其中：营业成本		3,257,240,231.67	2,199,328,837.87	2,990,226,896.17
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
税金及附加		82,428,703.00	54,059,479.92	69,165,795.39
销售费用		14,184,525.97	17,463,709.42	9,921,232.05
管理费用		105,262,725.98	93,286,219.54	111,396,932.52
研发费用				
财务费用		789,018,210.30	811,313,056.91	428,629,792.13
其中：利息费用		683,468,889.40	671,149,268.86	434,578,642.11
利息收入		27,367,953.90	51,010,177.65	54,480,375.69
加：其他收益		307,419,693.53	306,947,667.50	84,362,515.46
投资收益（损失以“-”号填列）		-7,451,559.93	-334,385,685.44	90,585,190.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-18,121,798.10	41,341,337.72	20,305,602.88
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-282,871,001.13	1,184,837,300.00	764,081,287.30
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-39,943,594.19	38,209,309.84	-34,631,000.68
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-2,765,261.58		
资产处置收益（损失以“-”号填列）				20,787,018.70
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		698,247,335.78	1,111,500,435.42	1,387,296,419.22
加：营业外收入		12,061,677.94	175,382,625.63	6,162,478.30
减：营业外支出		149,745,709.85	88,233,842.04	46,482,599.29
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		560,563,303.87	1,198,649,219.01	1,346,976,298.23
减：所得税费用		259,847,605.88	383,894,515.80	376,065,089.46
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		300,715,697.99	814,754,703.21	970,911,208.77
（一）按经营持续性分类：				
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		300,715,697.99	814,754,703.21	970,911,208.77
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
（二）按所有权归属分类：				
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		330,102,450.19	801,037,950.63	883,633,372.02
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-29,386,752.20	13,716,752.58	87,277,836.75
六、其他综合收益的税后净额		-597,595,273.45	1,258,005,914.31	197,175,214.13
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-597,595,273.45	1,258,005,914.31	132,308,053.63
1.不能重分类进损益的其他综合收益				
（1）重新计量设定受益计划变动额				
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益				
（3）其他权益工具投资公允价值变动				
（4）企业自身信用风险公允价值变动				
（5）其他				
2.将重分类进损益的其他综合收益		-597,595,273.45	1,258,005,914.31	132,308,053.63
（1）权益法下可转损益的其他综合收益				
（2）其他债权投资公允价值变动				
（3）可供出售金融资产公允价值变动				
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
（6）其他债权投资信用减值准备				
（7）现金流量套期储备				
（8）外币财务报表折算差额		-31,869,210.57	-35,139,809.66	5,657,546.86
（9）其他		-565,726,062.88	1,293,145,723.97	126,650,506.77
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				64,867,160.50
七、综合收益总额		-296,879,575.46	2,072,760,617.52	1,168,086,422.90
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-267,492,823.26	2,059,043,864.94	1,015,941,425.65
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-29,386,752.20	13,716,752.58	152,144,997.25

法定代表人：

主管会计工作负责人

会计机构负责人





营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码

91110102082881146K



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 中兴会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李尊农、乔久华

出资额 8276 万元

成立日期 2013 年 11 月 04 日

主要经营场所 北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼
20 层

经营范围

一般项目：工程造价咨询业务；工程管理服务；资产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

中兴会计师事务所(普通合伙)

报告审讫章(1)

登记机关



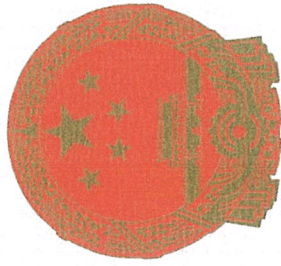
市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书



名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李尊农

主任会计师：

经营场所：北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000167

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期：2013年10月25日

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

报告审订章(1)

证书序号：0014686

说明

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

发证机关：

北京市财政局

二〇二一年八月十七日

中华人民共和国财政部制



姓名 靳军

Full name 男

性别

Sex 1970-09-25

出生日期 兴华会计师事务所(特殊普通
Date of birth 合伙)江苏分所

工作单位 342625197009252274

Working unit
身份证号码
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 341300930008
No. of Certificate

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

发证日期: 2002 年 06 月 10 日
Date of Issuance /y /m /d



年 月 日
/y /m /d



姓 名 刘孟
Full name
性 别 男
Sex
出 生 日 期 1992-05-07
Date of birth
工 作 单 位 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所
Working unit
身 份 证 号 码 341225199205074096
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001670179
No. of Certificate

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

发证日期: 2018 年 月 日 31
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d