

债券代码：	184618.SH、2280460.IB	债券简称：	22 赣建 07、22 赣建控债 03
债券代码：	184549.SH、2280383.IB	债券简称：	22 赣建 04、22 赣建控债 02
债券代码：	184376.SH、2280200.IB	债券简称：	22 赣建 02、22 赣建控债 01

海通证券股份有限公司关于赣州建控投资控股集团有限公司前期会计差错更正暨追溯调整事项的临时债权代理事务报告

债权代理人：海通证券股份有限公司

2024 年 9 月 11 日

根据发行人披露的《赣州建控投资控股集团有限公司关于前期会计差错更正暨追溯调整事项的公告》和《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》，相关事项如下：“

赣州建控投资控股集团有限公司于 2022 年 4 月 21 日发行了 2022 年第一期赣州建控投资控股集团有限公司公司债券（债券简称“22 赣建 02、22 赣建控债 01”，债券代码“184376.SH、2280200.IB”），于 2022 年 8 月 25 日发行了 2022 年第二期赣州建控投资控股集团有限公司公司债券（债券简称“22 赣建 04、22 赣建控债 02”，债券代码“184549.SH、2280383.IB”），于 2022 年 10 月 28 日发行了 2022 年第三期赣州建控投资控股集团有限公司公司债券（债券简称“22 赣建 07、22 赣建控债 03”，债券代码“184618.SH、2280460.IB”），上述债券债权代理人均为海通证券股份有限公司，截至目前，三期债券尚在存续期内。赣州建控投资控股集团有限公司经自查发现前期会计差错并对前期会计差错进行了更正，具体情况如下：

一、前期会计差错更正事项的原因

赣州建控投资控股集团有限公司（以下简称“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

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
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
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

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	累积影响金额	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
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	累积影响金额	调整后金额
管理费用	94,883,331.72	-1,597,112.18	93,286,219.54

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	累积影响金额	调整后金额
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	累积影响金额	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、会计事务所就前期会计差错更正事项的专项说明

本公司委托中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对会计差错更正进行了专项鉴证，并出具了专项鉴证报告（报告文号：中兴华审字（2024）第020116号）。

四、影响分析和应对措施

本次会计差错更正将进一步提高公司会计信息质量，更加客观、准确、真实反映公司财务状况和经营成果，不会对公司生产经营情况和偿债能力产生重大不利影响。

特此公告。”

（本页无正文，为《海通证券股份有限公司关于赣州建控投资控股集团有限公司前期会计差错更正暨追溯调整事项的临时债权代理事务报告》之盖章页）

