

江苏众安建设投资（集团）有限公司

# 审计报告

希会审字(2022)3569号

# 目 录

一、审计报告 .....	(1-3)
二、财务报表	
(一) 合并财务报表	
1. 合并资产负债表 .....	(4-5)
2. 合并利润表 .....	(6)
3. 合并现金流量表 .....	(7)
4. 合并所有者权益变动表 .....	(8-9)
(二) 母公司财务报表	
1. 母公司资产负债表 .....	(10-11)
2. 母公司利润表 .....	(12)
3. 母公司现金流量表 .....	(13)
4. 母公司所有者权益变动表 .....	(14-15)
三、财务报表附注 .....	(16-82)
四、证书复印件	
(一) 注册会计师资质证明	
(二) 会计师事务所营业执照	
(三) 会计师事务所执业证书	

# 希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)

Xigema Cpas(Special General Partnership)

希会审字(2022)3569号

## 审计报告

江苏众安建设投资(集团)有限公司:

### 一、审计意见

我们审计了江苏众安建设投资(集团)有限公司(以下简称贵公司)财务报表,包括2021年12月31日的合并及母公司资产负债表,2021年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母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,公允反映了贵公司2021年12月31日的合并及母公司的财务状况以及2021年度的合并及母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,我们独立于贵公司,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

贵公司管理层(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,管理层负责评估贵公司的持续经营能力,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贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

#### 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，就可能导致对贵公司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贵公司不能持续经营。

（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）就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，

以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）



中国

西安市

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2022年4月21日

# 合并资产负债表

编制单位：江苏众安建设投资（集团）有限公司

2021年12月31日

会企01表

单位：元

资产	附注	期末余额	上年年末余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六（一）	968,634,608.73	949,358,107.89
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	六（二）	39,354,309.55	10,376,326.63
应收账款	六（三）	2,282,838,355.96	2,082,779,725.40
应收款项融资			
预付款项	六（四）	736,232.44	710,046.44
其他应收款	六（五）	2,298,767,881.16	2,615,445,352.56
存货	六（六）	9,778,874,507.17	7,445,880,753.24
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（七）	146,154,494.68	114,626,062.61
<b>流动资产合计</b>		<b>15,515,360,389.69</b>	<b>13,219,176,374.77</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	六（八）	20,677,720.40	6,056,046.61
其他权益工具投资	六（九）	583,953,648.82	222,110,400.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	六（十）	2,107,361,801.72	2,101,612,618.32
固定资产	六（十一）	216,190,120.08	185,925,384.59
在建工程	六（十二）	181,186,242.39	85,361,758.42
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	六（十三）	25,939,799.36	26,432,328.13
开发支出			
商誉	六（十四）	21,930,414.51	9,930,414.51
长期待摊费用	六（十五）	33,958,828.86	46,654,559.54
递延所得税资产	六（十六）	43,532,240.80	50,867,332.38
其他非流动资产	六（十七）	15,356,875.00	337,707,845.26
<b>非流动资产合计</b>		<b>3,250,087,691.94</b>	<b>3,072,658,687.76</b>
<b>资产总计</b>		<b>18,765,448,081.63</b>	<b>16,291,835,062.53</b>

单位负责人：

**周奋**  
3213020910892

主管会计工作负责人：

**周奋**  
3213020910892

会计机构负责人：

**郭源**  
3213020100864

*王*

# 合并资产负债表(续)

编制单位: 江苏众安建设投资(集团)有限公司

2021年12月31日

会企01表

单位: 元

负债和所有者权益(或股东权益)	附注	期末余额	上年年末余额
<b>流动负债:</b>			
短期借款	六(十八)	782,990,227.31	855,650,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	六(十九)	626,500,000.00	296,000,000.00
应付账款	六(二十)	441,486,533.92	501,178,688.96
预收款项	六(二十一)		508,000,684.02
合同负债	六(二十二)	1,416,362,602.40	
应付职工薪酬	六(二十三)	4,182,953.79	2,529,762.28
应交税费	六(二十四)	118,161,554.20	140,823,170.71
其他应付款	六(二十五)	2,517,461,939.83	2,823,884,868.48
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六(二十六)	1,656,505,353.28	831,916,328.42
其他流动负债	六(二十七)	619,312,675.44	340,000,000.00
<b>流动负债合计</b>		<b>8,182,963,840.17</b>	<b>6,299,983,502.87</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	六(二十八)	2,013,443,033.62	2,532,400,000.00
应付债券	六(二十九)	1,755,359,371.82	1,232,606,445.77
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	六(三十)	500,475,947.45	648,484,140.25
预计负债			
递延收益	六(三十一)	383,282,163.44	351,070,587.44
递延所得税负债	六(三十六)	132,215,921.78	124,257,416.96
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>4,784,776,438.11</b>	<b>4,888,818,590.42</b>
<b>负债合计</b>		<b>12,967,740,278.28</b>	<b>11,188,802,093.29</b>
<b>股东权益:</b>			
实收资本(或股本)	六(三十二)	2,005,745,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	六(三十三)	3,163,932,462.80	2,515,845,306.53
减: 库存股			
其他综合收益	六(三十四)	2,260,186.07	2,260,186.07
专项储备			
盈余公积	六(三十五)	47,109,363.97	44,796,624.27
未分配利润	六(三十六)	509,904,176.60	469,980,936.67
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>5,728,951,189.44</b>	<b>5,032,883,053.54</b>
少数股东权益		68,756,613.91	70,149,915.70
<b>股东权益合计</b>		<b>5,797,707,803.35</b>	<b>5,103,032,969.24</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>18,765,448,081.63</b>	<b>16,291,835,062.53</b>

单位负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



Handwritten signature of the chief accountant, Zhou Fei.





## 合并利润表

会企02表

编制单位：中交建设投资(集团)有限公司

2021年度

单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,076,424,395.85	936,696,150.60
其中：营业收入	六(三十七)	1,076,424,395.85	936,696,150.60
二、营业总成本		1,046,796,989.07	864,347,932.97
减：营业成本	六(三十七)	890,766,101.40	706,947,118.17
税金及附加	六(三十八)	16,533,379.51	26,997,844.52
销售费用	六(三十九)	9,193,597.94	8,519,673.43
管理费用	六(四十)	56,795,846.95	37,904,853.08
研发费用			
财务费用	六(四十一)	73,508,063.27	83,978,443.77
其中：利息费用		69,719,296.56	70,783,949.53
利息收入		2,131,696.88	8,071,207.36
加：其他收益	六(四十二)	8,244,469.37	1,830,925.13
投资收益(损失以“-”号填列)	六(四十三)	9,173,136.74	10,083,805.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-5,378,326.21	-923,953.39
以摊余成本计量的金融资产终止确认损益(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)	六(四十四)	5,749,183.40	3,663,214.94
信用减值损失(损失以“-”号填列)	六(四十五)	21,670,712.12	
资产减值损失(损失以“-”号填列)	六(四十六)		8,979,728.31
资产处置收益(损失以“-”号填列)	六(四十七)		188,157.27
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		74,464,908.41	97,094,048.67
加：营业外收入	六(四十八)	981,503.84	318,494.71
减：营业外支出	六(四十九)	1,424,623.39	2,586,468.92
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		74,021,788.86	94,826,074.46
减：所得税费用	六(五十)	19,888,491.20	23,601,556.61
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		54,133,297.66	71,224,517.85
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		54,133,297.66	71,224,517.85
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		55,526,599.45	71,951,830.61
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-1,393,301.79	-727,312.76
六、其他综合收益的税后净额			1,658,089.63
(一)归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			1,658,089.63
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			
2.将重分类进损益的其他综合收益			1,658,089.63
(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)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			1,658,089.63
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		54,133,297.66	72,882,607.48
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额		55,526,599.45	73,609,920.24
(二)归属于少数股东的综合收益总额		-1,393,301.79	-727,312.76
八、每股收益：			
(一)基本每股收益			
(二)稀释每股收益			

单位负责人：

**周奋**  
3213020910892

主管会计机构负责人：

**周奋**  
3213020910892

会计机构负责人：

王书坤

**源郭印思**  
3213020100864





# 合并现金流量表

会合03表  
单位：元

编制单位：江苏众安建设投资（集团）有限公司

2021年度

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,851,833,337.30	829,459,542.24
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六（五十一）	2,390,951,154.82	3,731,206,761.15
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>4,242,784,492.12</b>	<b>4,560,666,303.39</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		1,809,580,219.61	1,311,132,241.81
支付给职工以及为职工支付的现金		69,132,013.32	37,242,469.57
支付的各项税费		58,743,191.84	28,503,968.19
支付其他与经营活动有关的现金	六（五十一）	2,227,253,841.45	2,611,209,823.74
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>4,164,709,266.22</b>	<b>3,988,088,503.31</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>78,075,225.90</b>	<b>572,577,800.08</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		14,551,462.95	3,007,758.78
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	六（五十一）		1,642,306.83
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>14,551,462.95</b>	<b>4,650,065.61</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		156,119,114.55	185,693,908.15
投资支付的现金		95,539,278.56	362,146,690.26
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		92,242.71	
支付其他与投资活动有关的现金	六（五十一）		
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>251,750,635.82</b>	<b>547,840,598.41</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-237,199,172.87</b>	<b>-543,190,532.80</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		5,745,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,696,470,000.00	3,390,990,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	六（五十一）	1,582,980,000.00	1,728,489,867.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>4,285,195,000.00</b>	<b>5,119,479,867.00</b>
偿还债务支付的现金		1,824,710,000.00	3,369,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		398,132,878.30	442,698,272.37
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	六（五十一）	1,864,856,188.82	1,449,465,034.48
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>4,087,699,067.12</b>	<b>5,261,163,306.85</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>197,495,932.88</b>	<b>-141,683,439.85</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>38,371,985.91</b>	<b>-112,296,172.57</b>
加：期初现金及现金等价物余额		175,062,622.82	287,358,795.39
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>213,434,608.73</b>	<b>175,062,622.82</b>

单位负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



王利

# 合并股东权益变动表

会合04表  
金额单位：元

编制单位：江苏永安建设控股(集团)有限公司	本期金额											
	归属于母公司股东权益											
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	股东权益合计
	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	2,000,000,000.00					2,260,186.07		44,796,624.27	469,980,936.67	5,032,883,053.54	70,149,915.70	5,103,032,969.24
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年年初余额	2,000,000,000.00					2,260,186.07		44,796,624.27	469,980,936.67	5,032,883,053.54	70,149,915.70	5,103,032,969.24
三、本年年增减变动金额(减少以“-”号填列)	5,745,000.00							2,312,739.70	39,923,239.93	696,068,135.90	-1,393,301.79	694,674,834.11
(一) 综合收益总额									55,526,599.45	55,526,599.45	-1,393,301.79	54,133,297.66
(二) 股东投入和减少资本	5,745,000.00							648,087,156.27		653,832,156.27		653,832,156.27
1. 股东投入的普通股	5,745,000.00							648,087,156.27		653,832,156.27		653,832,156.27
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他												
(三) 专项储备提取和使用												
1. 提取专项储备												
2. 使用专项储备												
(四) 利润分配												
1. 提取盈余公积								2,312,739.70	-15,603,359.52	-13,290,619.82		-13,290,619.82
2. 对所有者(或股东)的分配								2,312,739.70	-2,312,739.70			
3. 其他									-13,290,619.82	-13,290,619.82		-13,290,619.82
(五) 股东权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
四、本年年末余额	2,005,745,000.00					2,260,186.07		47,109,363.97	509,904,176.60	5,728,951,189.44	68,756,613.91	5,797,707,803.35

单位负责人：  
主管会计工作负责人：  
会计机构负责人：

*(Handwritten Signature)*

周奋  
3213020910692

周奋  
3213020910692

# 合并股东权益变动表 (续)

会合04表  
金额单位: 元

2021年度

上期金额

项目	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计		
	股本		其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			未分配利润	小计
	优先股	永续债	其他	其他综合收益	专项储备									
一、上年年末余额	2,000,000,000.00					2,515,845,306.53		602,096.44		41,563,653.22	411,462,077.11	4,969,473,133.30	7,666,364.45	4,977,139,497.75
加: 会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年初余额	2,000,000,000.00					2,515,845,306.53		602,096.44		41,563,653.22	411,462,077.11	4,969,473,133.30	7,666,364.45	4,977,139,497.75
三、本年年末余额 (减少以“-”号填列)														
(一) 综合收益总额								1,658,089.63		3,232,971.05	58,518,859.56	63,409,920.24	62,483,551.25	125,893,471.49
(二) 股东投入和减少资本								1,658,089.63			71,951,830.61	73,609,920.24	-727,312.76	72,882,607.48
1. 股东投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入股东权益的金额														
4. 其他														
(三) 专项储备提取和使用														
1. 提取专项储备														
2. 使用专项储备														
(四) 利润分配										3,232,971.05	-13,432,971.05	-10,200,000.00		-10,200,000.00
1. 提取盈余公积										3,232,971.05	-3,232,971.05			
2. 对所有者 (或股东) 的分配											-10,200,000.00	-10,200,000.00		-10,200,000.00
3. 其他														
(五) 股东权益内部结转														
1. 资本公积转增资本 (或股本)														
2. 盈余公积转增资本 (或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
四、本年年末余额	2,000,000,000.00					2,515,845,306.53		2,280,186.07		44,796,624.27	469,980,936.67	5,032,883,053.54	70,149,915.70	5,103,032,969.24

单位负责人:

主管会计工作负责人

会计机构负责人



*(Handwritten signature)*





# 母公司资产负债表

编制单位：江苏众安建设投资（集团）有限公司

2021年12月31日

会企01表

单位：元

资产	附注	期末余额	上年年末余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		97,085,836.37	266,877,446.70
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			8,000,000.00
应收账款	十四（一）	2,040,398,513.01	1,927,473,088.38
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十四（二）	4,982,818,126.07	5,369,398,666.26
存货		4,185,245,598.49	2,478,131,002.92
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		115,169,948.42	85,140,104.24
<b>流动资产合计</b>		<b>11,420,718,022.36</b>	<b>10,135,020,308.50</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四（三）	2,904,345,244.48	2,893,723,570.69
其他权益工具投资		407,668,248.82	45,825,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产		985,158,043.96	984,828,420.86
固定资产		3,401,187.00	2,256,158.60
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		878,310.01	472,534.88
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		18,082,863.69	29,163,584.94
递延所得税资产		16,507,078.05	21,502,323.24
其他非流动资产			290,703,970.26
<b>非流动资产合计</b>		<b>4,336,040,976.01</b>	<b>4,268,475,563.47</b>
<b>资产总计</b>		<b>15,756,758,998.37</b>	<b>14,403,495,871.97</b>

单位负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



王

# 母公司资产负债表(续)

编制单位: 江苏众安建设投资(集团)有限公司

2021年12月31日

会企01表  
单位: 元

负债和所有者权益(或股东权益)	附注	期末余额	上年年末余额
<b>流动负债:</b>			
短期借款		95,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		173,500,000.00	152,000,000.00
应付账款		364,759,721.87	326,064,470.45
预收款项			505,788,867.52
合同负债		1,413,977,703.82	
应付职工薪酬		665,487.88	665,487.88
应交税费		110,779,336.30	111,961,144.31
其他应付款		2,606,164,558.17	3,223,493,827.95
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,477,145,888.82	700,030,878.39
其他流动负债		85,439,581.52	340,000,000.00
<b>流动负债合计</b>		<b>6,327,432,278.38</b>	<b>5,360,004,676.50</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		1,394,936,646.11	2,187,900,000.00
应付债券		1,755,359,371.82	1,232,606,445.77
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		450,634,227.45	499,832,677.40
预计负债			
递延收益		260,282,163.44	225,082,163.44
递延所得税负债		72,333,424.60	67,772,799.42
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>3,933,545,833.42</b>	<b>4,213,194,086.03</b>
<b>负债合计</b>		<b>10,260,978,111.80</b>	<b>9,573,198,762.53</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>			
实收资本(或股本)		2,005,745,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		3,095,769,524.08	2,445,867,524.08
减: 库存股			
其他综合收益		1,658,089.63	1,658,089.63
专项储备			
盈余公积		47,109,363.97	44,796,624.27
未分配利润		345,498,908.89	337,974,871.46
<b>所有者权益(或股东权益)合计</b>		<b>5,495,780,886.57</b>	<b>4,830,297,109.44</b>
<b>负债和所有者权益(或股东权益)总计</b>		<b>15,756,758,998.37</b>	<b>14,403,495,871.97</b>

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



郭源

## 母公司利润表

会企02表

编制单位：江苏公安建设投资（集团）有限公司

2021年度

单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十四（四）	314,315,971.93	413,844,298.83
减：营业成本	十四（四）	270,819,480.78	333,658,719.41
税金及附加		4,151,193.06	5,289,033.11
销售费用		3,436,470.27	1,622,264.84
管理费用		18,468,669.80	14,781,516.12
研发费用			
财务费用		2,808,701.15	24,788,627.62
其中：利息费用		2,900,493.24	11,787,322.07
利息收入		1,661,302.70	2,791,105.23
加：其他收益		11,668.37	19,158.94
投资收益（损失以“-”号填列）	十四（五）	-2,500,011.29	7,076,046.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-5,378,326.21	-923,953.39
以摊余成本计量的金融资产终止确认损益（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）		329,623.10	7,957,078.89
信用减值损失（损失以“-”号填列）		20,052,023.16	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-4,318,288.09
资产处置收益（损失以“-”号填列）			113,790.27
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		32,524,760.21	44,551,924.35
加：营业外收入		158,507.11	131,214.94
减：营业外支出		-	1,166,505.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		32,683,267.32	43,516,634.29
减：所得税费用		9,555,870.37	11,186,923.75
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		23,127,396.95	32,329,710.54
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		23,127,396.95	32,329,710.54
（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			1,658,089.63
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			1,658,089.63
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. 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			
（七）其他			1,658,089.63
六、综合收益总额		23,127,396.95	33,987,800.17
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

12



王建军



# 母公司现金流量表

会企03表  
单位：元

编制单位：江苏众安建设投资（集团）有限公司

2021年度

项 目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,228,919,244.18	275,896,463.12
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		615,888,130.57	2,528,627,045.93
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>1,844,807,374.75</b>	<b>2,804,523,509.05</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		922,690,809.67	578,394,630.60
支付给职工以及为职工支付的现金		14,069,763.73	8,640,903.39
支付的各项税费		4,171,104.54	5,540,574.86
支付其他与经营活动有关的现金		707,346,206.19	1,832,240,631.07
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>1,648,277,884.13</b>	<b>2,424,816,739.92</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>196,529,490.62</b>	<b>379,706,769.13</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		2,878,314.92	
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>2,878,314.92</b>	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		15,134,671.95	9,731,710.84
投资支付的现金		165,539,278.56	317,146,690.26
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			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>180,673,950.51</b>	<b>326,878,401.10</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-177,795,635.59</b>	<b>-326,878,401.10</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		5,745,000.00	
取得借款收到的现金		1,497,400,000.00	2,365,340,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		310,000,000.00	1,054,222,200.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>1,813,145,000.00</b>	<b>3,419,562,200.00</b>
偿还债务支付的现金		816,200,000.00	2,713,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		316,624,237.41	382,730,401.86
支付其他与筹资活动有关的现金		716,846,227.95	445,172,779.73
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>1,849,670,465.36</b>	<b>3,541,703,181.59</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-36,525,465.36</b>	<b>-122,140,981.59</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-17,791,610.33</b>	<b>-69,312,613.56</b>
加：期初现金及现金等价物余额		114,877,446.70	184,190,060.26
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>97,085,836.37</b>	<b>114,877,446.70</b>

单位负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



王 建 中

# 母公司股东权益变动表

会企04表  
单位：元

2021年度

编制单位：江苏众安建设投资有限公司

	本期金额										
	股本	其他权益工具			资本公积	库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,000,000,000.00				2,445,867,524.08		1,658,089.63		44,796,624.27	337,974,871.46	4,830,297,109.44
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	2,000,000,000.00				2,445,867,524.08		1,658,089.63		44,796,624.27	337,974,871.46	4,830,297,109.44
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	5,745,000.00				649,902,000.00			2,312,739.70		7,524,037.43	665,483,777.13
（一）综合收益总额										23,127,396.95	23,127,396.95
（二）所有者投入和减少资本	5,745,000.00				649,902,000.00						655,647,000.00
1.所有者投入的普通股	5,745,000.00				649,902,000.00						655,647,000.00
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）专项储备提取和使用											
1.提取专项储备											
2.使用专项储备											
（四）利润分配									2,312,739.70	-15,603,359.52	-13,290,619.82
1.提取盈余公积									2,312,739.70	-2,312,739.70	
2.对所有者（或股东）的分配										-13,290,619.82	-13,290,619.82
3.其他											
（五）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（或股本）											
2.盈余公积转增资本（或股本）											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
四、本年年末余额	2,005,745,000.00				3,095,769,524.08		1,658,089.63		47,109,363.97	345,498,908.89	5,495,780,886.57

单位负责人：

主管会计工作负责人

会计机构负责人



14

# 母公司股东权益变动表(续)

单位:元

2021年度

编制单位:江苏众泰建设投资(集团)有限公司

	上期金额				股本	其他权益工具		资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额					2,000,000,000.00			2,445,867,524.08				41,563,653.22	319,078,131.97	4,806,509,309.27
加:会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年初余额					2,000,000,000.00			2,445,867,524.08				41,563,653.22	319,078,131.97	4,806,509,309.27
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)										1,658,089.63		3,232,971.05	18,896,739.49	23,787,800.17
(一) 综合收益总额										1,658,089.63			32,329,710.54	33,987,800.17
(二) 所有者投入和减少资本														
1. 所有者投入的普通股														
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) 专项储备提取和使用														
1. 提取专项储备														
2. 使用专项储备														
(四) 利润分配												3,232,971.05	-13,432,971.05	-10,200,000.00
1. 提取盈余公积												3,232,971.05	-3,232,971.05	
2. 对所有者(或股东)的分配													-10,200,000.00	-10,200,000.00
3. 其他														
(五) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
四、本年年末余额					2,000,000,000.00			2,445,867,524.08		1,658,089.63		44,796,624.27	337,974,871.46	4,830,297,109.44

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



15



## 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

江苏众安建设投资（集团）有限公司（简称“本公司”或“公司”），于 2011 年 5 月 13 日由宿迁市宿城区房产管理处出资设立，公司成立时注册资本为人民币 20,000,000.00 元，经多次增资后，公司目前注册资本为人民币 2,005,745,000.00 元。2017 年 6 月，公司股东变更为江苏宿城国有资产经营管理有限公司，江苏省宿迁市宿城区人民政府国有资产监督管理委员会为公司的实际控制人。公司统一社会信用代码：321300000043102；公司总部地址：宿迁市宿城区文体中心 9 楼；法定代表人：周奋。公司经营范围：：建设项目投资；房地产开发、经营；建筑研发、设计；房屋建筑工程施工；市政工程施工；园林绿化工程施工；地基基础工程施工；建筑装修装饰工程施工；机电设备安装；水电安装工程及建筑防水保温工程施工；建筑智能化工程施工；建筑材料销售；建筑技术咨询服务。

本公司纳入合并财务报表范围的子公司共 24 户；详见本财务报表附注八、“在其他主体中的权益”。

本财务报表及财务报表相关附注经本公司董事会于 2022 年 4 月 21 日决议批准。

### 二、财务报表的编制基础

#### （一）编制基础

本公司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 42 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。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

#### （二）持续经营

本公司自报告期末起 12 个月不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

### 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 2021 年 12 月 31 日的财务状况及 2021 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

本公司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。本公司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）营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### （三）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。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### （四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

#### 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被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。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）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（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

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（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

## （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。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

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，本公司将进行重新评估。

### 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，本公司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期初数。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期初数和对比数。同一控制下企业合



并增加的子公司，其自合并当期期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。

公司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期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（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。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、（九）“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，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）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。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司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，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利

的合营安排。

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

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

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

#### （七）现金及现金等价物的确定标准

本公司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公司持有的期限短（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）外币业务

##### 1. 外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

##### 2. 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）；以及③可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

#### （九）金融工具

##### 2021 年 1 月 1 日起适用

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

##### 1. 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

#### （1）以摊余成本计量的金融资产

本公司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。本公司对于此类金融资产，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

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司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，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，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

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

### 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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，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，本公司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。

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

### 4. 金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按

照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

#### 5. 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### 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，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公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

#### 2021 年 1 月 1 日之前适用

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

#### 1. 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。

## 2. 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

### (2) 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

### (3) 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。



贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

#### （4）可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

### 3. 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

#### （1）持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

#### （2）可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

#### 4. 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。

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

#### 5. 金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分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。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

##### （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在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的条件与分类为交易性金融资产和在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资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

##### （2）其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，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）财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

### 6. 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。本公司（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。

### 7. 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

### 8. 金融资产和金融负债的抵销

当本公司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，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的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。

### 9. 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司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。

本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。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

### （十）金融资产减值

本公司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投资、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、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

本公司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计提减值准备并确认信用减值损失。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累积变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第 14 号-收入》规范的交易形成的应收款项及租赁应收款，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融工具，本公司按照一般方法计量损失准备，在每个资产负债表日评估其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，本公司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，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

本公司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。本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于在单项金融工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据的金融工具，本公司以组合为基础考虑评估风险是否显著增加。对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

#### 2. 金融资产减值的会计处理方法

本公司于每个资产负债表日计算各类金融资产的预期信用损失，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。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不递减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

#### 3. 各类金融资产信用损失的确定方法

##### (1) 应收票据

本公司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。基于应收票

据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行	参考历史信用损失经验，该类款项具有较低的信用风险，一般不计提预期信用损失
商业承兑汇票	承兑人为非银行金融机构	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收款项账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

#### (2) 应收账款

对于应收账款，不轮是否包含重大融资成分，本公司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。

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	计量预期信用损失的方法
账龄风险组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收款项账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收款项账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
无风险组合	参考历史信用损失经验，该类款项具有较低的信用风险，一般不计提预期信用损失	参考历史信用损失经验，该类款项具有较低的信用风险，一般不计提预期信用损失

#### (3) 其他应收款

本公司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。

#### (4) 债权投资

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资等。本公司依据其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。

#### (5) 其他债权投资

其他债权投资主要核算以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债券投资等。本公司依据其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。

#### (6) 长期应收款（包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款除外）

本公司依据其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长期应收款减值损失。

### （十一）存货

#### 1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括主要包括原材料、周转材料、委托加工材料、在产品、产成品（库存商品）、发出商品、消耗性生物资产等。

#### 2. 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按移动加权平均法计价。

#### 3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与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，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

#### 4. 存货的盘存制度采用永续盘存制。

#### 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

- （1）低值易耗品采用一次转销法；
- （2）包装物采用一次转销法。
- （3）其他周转材料采用分次摊销法摊销。

### （十二）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司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，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、（九）“金融工具”。

共同控制，是指本公司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，是指本公司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所有者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所有者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。

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。

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，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司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公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司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公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司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。本公司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。本公司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。本公司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，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

### （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）2.“合并财务报表编制的方法”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，在处置时将原计入所有者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。

本公司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。对于本公司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。

本公司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。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，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）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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，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	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	5.00	2.375-4.75
运输工具	年限平均法	6	5.00	15.83
办公设备及其他	年限平均法	3-5	5.00	19.00-31.67
机器设备	年限平均法	8-10	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，本公司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、（十七）“长期资产减值”。

### 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。

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

## （十四）借款费用

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

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

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。

### （十五）无形资产

#### 1. 无形资产

无形资产包括土地使用权、软件、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

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公司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。

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

无形资产类别	预计使用年限(年)	摊销方法	残值率(%)
土地使用权	40-70 年	年限平均法	
软件	5-10 年	年限平均法	

期末，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

本公司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、(十七)“长期资产减值”。

### （十六）长期待摊费用

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

### （十七）长期资产减值

对于固定资产、在建工程、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，本公司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。

#### （十八）职工薪酬

本公司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。本公司在职工为本公司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。

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，在本公司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，和本公司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。本公司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）。

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

### （十九）收入

#### 2021年1月1日起适用

##### 1.一般原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则属于在某一时点履行履约义务：

（1）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；

（2）客户能够控制公司履约过程中在建商品或服务；

（3）公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，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。

对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：

（1）公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；

（2）公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；

（3）公司已将该商品实物转移给客户，即客户已占有该商品实物；

（4）公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；

（5）客户已接受该商品；

（6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

##### 2.收入计量原则

（1）公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

（2）合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过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。

（3）合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考

虑合同中存在的重大融资成分。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

### 3.收入确认的具体方法

#### (1) 销售商品收入

公司销售商品收入主要包括：PVC 管材销售等；均于产品交付后或提供服务后并取得收款权时确认收入；

#### (2) 提供劳务收入

公司主要提供劳务收入包括：建筑服务，物业管理服务等；均于提供服务后并取得收款权时确认收入；

#### (3) 建造合同收入

公司主要的建造合同收入包括：水务工程安装改造、代建工程等；在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。

### 2021年1月1日之前适用

#### 1.商品销售收入

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

#### 2.提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。本公司完工百分比的确定根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例来确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

### (二十) 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购

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。

本公司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。但对于期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。

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。

与本公司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；与日常活动无关的政府补助，按照经济业务的实质，计入当期损益。

## （二十一）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年度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

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，如果本公司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，本公司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，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认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，本公司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，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## （二十二）租赁



**以下租赁政策适用于 2021 年度及以后：**

租赁是指本公司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，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

**1. 本公司作为承租人**

本公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

**初始计量**

在租赁期开始日，本公司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，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

**后续计量**

本公司参照《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、（十三）“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，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本公司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。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。

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，本公司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，本公司将剩余金额计入当期损益。

**短期租赁和低价值资产租赁**

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

**2. 本公司作为出租人**

本公司在租赁开始日，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。

**经营租赁**

本公司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。

**融资租赁**

于租赁期开始日，本公司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。本公司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。

**以下租赁政策适用于 2020 年度：**

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

**本公司作为承租人记录经营租赁业务**

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

**本公司作为出租人记录经营租赁业务**

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

**本公司作为承租人记录融资租赁业务**

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

**本公司作为出租人记录融资租赁业务**

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

**(二十三) 重要会计政策、会计估计的变更**

**1.重要会计政策变更**

**①因执行新企业会计准则导致的会计政策变更**

**新金融工具准则**

2017 年，财政部发布了修订后《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》和《企业会计准则第 37 号—

金融工具列报》(以下简称“新金融工具准则”,修订前的金融工具准则简称“原金融工具准则”),本公司2021年1月1日起执行新金融工具准则。

2021年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的,本公司按照新金融工具准则的要求进行衔接调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的,本公司不进行调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额,计入期初留存收益或其他综合收益。

#### 新收入准则:

2017年,财政部发布了修订后的《企业会计准则14号—收入》(以下简称“新收入准则”),本公司2021年度财务报表按照新收入准则编制。根据新收入准则的相关规定,本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整2021年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额,不对比较财务报表数据进行调整。

#### 新租赁准则:

2018年,财政部颁布了修订的《企业会计准则第21号——租赁》(简称“新租赁准则”),新租赁准则采用与现行融资租赁会计处理类似的单一模型,要求承租人对除短期租赁和低价值资产租赁以外的所有租赁确认使用权资产和租赁负债,并分别确认折旧和利息费用。

本公司自2021年1月1日开始按照新修订的租赁准则进行会计处理,对首次执行日前已存在的合同,选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁,并根据衔接规定,对可比期间信息不予调整,首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异不追溯调整本报告期期初留存收益。

首次执行上述新准则对期初留存收益及财务报表相关项目的影响汇总如下:

合并资产负债表项目	会计政策变更前2020年 12月31日余额	新准则	会计政策变更后 2021年1月1日余 额
		影响金额	
资产:			
负债:			
预收款项	508,000,684.02	-508,000,684.02	-
合同负债		479,245,928.32	479,245,928.32
其他流动负债		28,754,755.70	28,754,755.70

(续)

母公司资产负债表项目	会计政策变更前2020年 12月31日余额	新准则	会计政策变更后 2021年1月1日余 额
		影响金额	
资产:			
负债:			
预收款项	505,788,867.52	-505,788,867.52	-
合同负债		477,159,308.98	477,159,308.98
其他流动负债		28,629,558.54	28,629,558.54

## 2. 会计估计变更

无

## 五、税项

## (一) 主要税种及税率

主要税（费）种	税率	计税依据
增值税	3%、5%、9%、13%	应税收入
土地增值税	营业收入的2%预缴，项目结束后按汇算清缴	房产销售收入
城市维护建设税	7%	以应纳流转税额为计税依据
教育费附加	3%	以应纳流转税额为计税依据
地方教育费附加	2%	以应纳流转税额为计税依据
企业所得税	25%	以应纳税所得额为计税依据

## 六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含母公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，期末余额指2021年12月31日余额，上年年末余额指2020年12月31日余额，本期金额指2021年度金额，上期金额指2020年度金额。

## (一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	4,127.23	7,621.43
银行存款	829,930,481.50	891,830,357.12
其他货币资金	138,700,000.00	57,520,129.34
合计	968,634,608.73	949,358,107.89

公司受限制的货币资金情况如下：

项目	期末余额	上年年末余额
质押的定期存单	616,500,000.00	716,995,485.07
票据保证金	138,700,000.00	57,300,000.00
合计	755,200,000.00	774,295,485.07

## (二) 应收票据

票据种类	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	39,354,309.55	10,376,326.63
商业承兑汇票		
合计	39,354,309.55	10,376,326.63

## (三) 应收账款

应收账款按坏账计提方法分类披露



类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单独计提坏账准备的应收账款	2,070,505,394.00	89.94			2,070,505,394.00
按组合计提坏账准备	231,493,040.76	10.06	19,160,078.80	8.28	212,332,961.96
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	231,493,040.76	10.06	19,160,078.80	8.28	212,332,961.96
合计	2,301,998,434.76	100.00	19,160,078.80	0.83	2,282,838,355.96

(续)

种类	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单独计提坏账准备的应收账款	1,785,884,697.59	84.40			1,785,884,697.59
按组合计提坏账准备	330,173,768.02	15.60	33,278,740.21	10.27	296,895,027.81
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	330,173,768.02	15.60	33,278,740.21	10.27	296,895,027.81
合计	2,116,058,465.61	100.00	33,278,740.21	1.57	2,082,779,725.40

按组合计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	154,484,781.60		
1至2年	26,907,030.91	2,690,703.09	10.00
2至3年	1,599,392.05	319,878.41	20.00
3至4年	46,141,686.51	13,842,505.95	30.00
4至5年	106,316.68	53,158.34	50.00
五年以上	2,253,833.01	2,253,833.01	100.00
合计	231,493,040.76	19,160,078.80	8.28

(续)



账 龄	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	207,899,151.84		
1 至 2 年	4,712,070.07	471,207.00	10
2 至 3 年	52,998,269.04	10,599,653.81	20
3 至 4 年	60,432,470.47	18,129,741.14	30
4 至 5 年	107,336.68	53,668.34	50
五年以上	4,024,469.92	4,024,469.92	100
合 计	330,173,768.02	33,278,740.21	11.13

## (2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额-14,118,661.41 元。

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 1,946,269,827.90 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 84.55%。

## (四) 预付款项

## 1. 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	594,937.36	80.81	710,046.44	100.00
1 至 2 年	141,295.08	19.19		
合 计	736,232.44	100.00	710,046.44	100.00

## 2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的期末余额前五名预付账款汇总金额为 663,420.52 元，占预付账款期末余额合计数的比例为 90.11%。

## (五) 其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,298,767,881.16	2,615,445,352.56
合 计	2,298,767,881.16	2,615,445,352.56

## 1. 其他应收款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额
----	------

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单独计提坏账准备的其他应收款	1,767,876,421.32	74.40	-	-	1,767,876,421.32
按组合计提坏账准备	608,359,563.03	25.60	77,468,103.19	12.73	530,891,459.84
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	608,359,563.03	25.60	77,468,103.19	12.73	530,891,459.84
合计	2,376,235,984.35	100.00	77,468,103.19	3.26	2,298,767,881.16

(续)

种类	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单独计提坏账准备的其他应收款	1,727,572,310.55	63.92	-	-	1,726,053,550.59
按组合计提坏账准备	975,083,335.00	36.08	87,210,292.99	8.93	889,391,801.97
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	975,083,335.00	36.08	87,210,292.99	8.93	889,391,801.97
合计	2,702,655,645.55	100.00	87,210,292.99	3.23	2,615,445,352.56

## 2.组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	473,138,538.69		
1至2年	37,021,379.62	3,702,137.96	10.00
2至3年	87,872.26	17,574.45	20.00
3至4年	15,817,202.71	4,745,160.81	30.00
4至5年	26,582,679.56	13,291,339.78	50.00
5年以上	55,711,890.19	55,711,890.19	100.00
合计	608,359,563.03	77,468,103.19	12.73

(续)

账龄	上年年末余额
----	--------

	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	821,872,477.02	-	-
1至2年	146,558.22	14,655.83	10.00
2至3年	49,988,048.66	9,997,609.73	20.00
3至4年	14,961,063.98	4,488,319.19	30.00
4至5年	30,810,957.77	15,405,478.89	50.00
5年以上	57,304,229.35	57,304,229.35	100.00
合计	975,083,335.00	87,210,292.99	8.94

## 3.本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额-9,742,189.80元。

## 4.其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	上年年末余额
往来款	2,217,294,549.47	2,566,050,263.99
押金及保证金	139,128,158.08	123,600,885.23
其他	19,813,276.80	13,004,496.33
合计	2,376,235,984.35	2,702,655,645.55

## 5.坏账计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失（未发生 信用减值）	整个存续期预期 信用损失（已发生 信用减值）	
上年余额	87,210,292.99			87,210,292.99
上年余额在本年：	87,210,292.99			87,210,292.99
——转入第二阶段	-			-
——转入第三阶段	-			-
——转回第二阶段	-			-
——转回第一阶段	-			-
本年计提	-			-
本年转回	9,742,189.80			9,742,189.80
本年转销	-			-
本年核销				-
其他变动				-
期末余额	77,468,103.19			77,468,103.19

## 6.按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
江苏城厦建设工程有限公司	往来款	957,530,000.00	1-2年	40.30	
宿迁市盛园建设投资有限公司	往来款	450,000,000.00	1年以内	18.94	
宿迁融创众安置业有限公司	往来款	138,584,439.00	1年以内	5.83	
毕节星悦城置业有限公司	往来款	198,488,356.16	1年以内	8.35	
宿迁市宿城区新农村建设投资有限公司	往来款	80,000,000.00	1年以内	3.37	
合计	—	1,824,602,795.16	—	76.79	

## (六) 存货

## 1. 存货分类

项 目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	9,323,528,631.03		9,323,528,631.03
库存商品	11,866,675.33		11,866,675.33
开发产品	125,176,531.92		125,176,531.92
建造合同形成的已完工未结算资产	269,450,436.11		269,450,436.11
原材料	30,886,161.12		30,886,161.12
在产品	17,806,561.32		17,806,561.32
周转材料及低值易耗品	159,510.34		159,510.34
合 计	9,778,874,507.17		9,778,874,507.17

(续)

项 目	上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	7,049,943,824.44		7,049,943,824.44
库存商品	6,961,506.50		6,961,506.50
开发产品	125,176,531.92		125,176,531.92
建造合同形成的已完工未结算资产	233,197,775.59		233,197,775.59
原材料	20,557,598.43		20,557,598.43
在产品	8,522,356.34		8,522,356.34
周转材料及低值易耗品	1,521,160.02		1,521,160.02
合 计	7,445,880,753.24		7,445,880,753.24

## 2.建造合同形成的已完工未结算资产情况

项 目	金 额
累计已发生成本	1,252,840,739.31
累计已确认毛利	36,219,257.32
减：预计损失	-
已办理结算的金额	1,019,609,560.52
建造合同形成的已完工未结算资产	269,450,436.11

## (七) 其他流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
留抵进项税	109,251,470.70	77,723,038.63
预交营业税	23,090,590.99	23,090,590.99
预交土地增值税	11,834,432.99	11,834,432.99
预交附加税	1,978,000.00	1,978,000.00
合 计	146,154,494.68	114,626,062.61

## (八) 长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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
一、联营企业						
宿迁市宿城区福祿寿殡葬服务有限公司	980,000.00	20,000,000.00		-302,279.60		
宿迁融创众安置业有限公司	5,076,046.61			-5,076,046.61		
小 计	6,056,046.61	20,000,000.00		-5,378,326.21		
合 计	6,056,046.61	20,000,000.00		-5,378,326.21		

续

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备 年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业					
宿迁市宿城区福祿寿殡葬服务有限公司				20,677,720.4	
宿迁融创众安置业有限公司				-	
小 计				20,677,720.4	
合 计				20,677,720.4	

## (九) 其他权益工具投资



项目	投资成本	2021年1月1日余额	期末余额	本期确认的股利收入	本期累计利得和损失从其他综合收益转入留存收益的金额	转入原因
宿迁市润达信用担保有限公司	38,610,000.00	38,610,000.00	38,610,000.00			
江苏先河激光技术有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00			
江苏宏铭医疗科技股份有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00			
江苏点金激光科技有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	8,000,000.00			
宿迁中建路桥建设有限公司	40,500,400.00	40,500,400.00	40,500,400.00			
江苏先河半导体技术有限公司	55,000,000.00	55,000,000.00	55,000,000.00			
宿迁市宿城区招商新兴产业投资基金合伙企业（有限合伙）	40,000,000.00	40,000,000.00	40,600,000.00			
江苏民丰农村商业银行股份有限公司	261,243,248.82		261,243,248.82			
江苏省信用再担保集团有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00	389,523.25		
合计	583,353,648.82	222,110,400.00	583,953,648.82	389,523.25		

注：截止2021年12月31日，公司子公司宿迁激光产业科技园建设发展有限公司持有江苏先河激光技术有限公司股权比例为30%、江苏先河半导体技术有限公司股权比例为30%、江苏点金激光科技有限公司股权比例为29.85%，公司子公司宿迁市利民建设投资有限公司持有宿迁中建路桥建设有限公司股权比例为20%，公司未参与上述被投资单位的经营决策以及财务政策，公司不能对上述被投资单位实施重大影响。

#### （十）投资性房地产

##### 1.采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、年初余额	2,101,612,618.32			2,101,612,618.32
二、本年变动	5,749,183.40			5,749,183.40
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
公允价值变动				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动	5,749,183.40			5,749,183.40

三、期末余额	2,107,361,801.72		2,107,361,801.72
--------	------------------	--	------------------

## (十一) 固定资产

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	216,190,120.08	185,925,384.59
固定资产清理		
合 计	216,190,120.08	185,925,384.59

## 1. 固定资产

## (1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑 物	运输工具	办公设备及其 他	机器设备	合计
一、账面原值					
1. 年初余额	153,192,139.59	8,135,511.66	10,595,422.64	52,484,759.07	224,407,832.96
2. 本年增加金额	5,550,769.50	6,804,608.41	4,855,476.88	26,481,357.66	43,692,212.45
(1) 购置	1,624,620.39	6,196,579.41	4,646,928.38	22,932,351.32	35,400,479.50
(2) 转入	3,926,149.11			3,373,556.34	7,299,705.45
(3) 其他增加		608,029.00	208,548.50	175,450.00	992,027.50
3. 本年减少金额	-	103,912.96	65,607.52	184,668.72	354,189.20
(1) 处置或报废		103,912.96	16,050.00	184,668.72	304,631.68
(2) 转入投资性 房地产					-
(3) 其他减少			49,557.52		49,557.52
4. 期末余额	158,742,909.09	14,836,207.11	15,385,292.00	78,781,448.01	267,745,856.21
二、累计折旧					-
1. 年初余额	14,265,220.06	3,661,253.67	4,772,996.80	15,782,977.84	38,482,448.37
2. 本年增加金额	3,590,854.69	1,412,225.90	2,322,754.71	5,945,419.84	13,271,255.14
(1) 计提	3,590,854.69	896,233.28	2,149,913.82	5,890,279.37	12,527,281.16
(2) 其他增加		515,992.62	172,840.89	55,140.47	743,973.98
3. 本年减少金额	-	103,912.96	28,852.77	65,201.65	197,967.38
(1) 处置或报废		103,912.96	6,293.68	65,201.65	175,408.29
(2) 转入投资性 房地产					-
(3) 其他减少			22,559.09		22,559.09
4. 期末余额	17,856,074.75	4,969,566.61	7,066,898.74	21,663,196.03	51,555,736.13
三、减值准备					-
四、账面价值					-
1. 年末账面价值	140,886,834.34	9,866,640.50	8,318,393.26	57,118,251.98	216,190,120.08
2. 年初账面价值	138,926,919.53	4,474,257.99	5,822,425.84	36,701,781.23	185,925,384.59

## (十二) 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
在建工程	181,186,242.39		181,186,242.39	85,361,758.42		85,361,758.42
合计	181,186,242.39		181,186,242.39	85,361,758.42		85,361,758.42

## 2. 在建工程项目本年变动情况

项目名称	预算数	上年年末余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	期末余额
洋北厂房改造工程	12,000,000.00	10,101,137.94	72,220.87			10,173,358.81
宏运厂房（宿芯半导体无尘车间）改造工程	90,000,000.00	67,903,368.87	14,101,758.89			82,005,127.76
汇鸿厂房（烨弘智能）改造项目			65,512,310.64			65,512,310.64
现代农业产业园			13,031,021.56			13,031,021.56
其他改建项目	30,000,000.00	7,357,251.61	10,406,877.46	7,299,705.45		10,464,423.62
合计	132,000,000.00	85,361,758.42	103,124,189.42	7,299,705.45		181,186,242.39

(续)

工程名称	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
洋北厂房改造工程	84.18	85				自筹资金
宏运厂房（宿芯半导体无尘车间）改造工程	75.45	75				自筹资金
汇鸿厂房（烨弘智能）改造项目						自筹资金
现代农业产业园						自筹资金
其他改建项目						自筹资金
合计						

## (十三) 无形资产

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1. 年初余额	11,485,259.97	24,539,044.99	36,024,304.96
2. 本年增加金额	-	984,599.60	984,599.60

项 目	土地使用权	软件	合 计
(1) 购置		984,599.60	984,599.60
3. 本年减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	11,485,259.97	25,523,644.59	37,008,904.56
二、累计摊销			-
1. 年初余额	709,054.18	8,882,922.65	9,591,976.83
2. 本年增加金额	109,782.60	1,367,345.77	1,477,128.37
(1) 计提	109,782.60	1,367,345.77	1,477,128.37
(2) 其他增加			
3. 本年减少金额			
(1) 处置			
(2) 转入投资性房地产			
4. 期末余额	818,836.78	10,250,268.42	11,069,105.20
三、减值准备			-
四、账面价值			-
1. 年末账面价值	10,666,423.19	15,273,376.17	25,939,799.36
2. 年初账面价值	10,776,205.79	15,656,122.34	26,432,328.13

## (十四) 商誉

项 目	期末余额	上年年末余额
江苏洁润管业有限公司	9,930,414.51	9,930,414.51
宿迁市建设工程（集团）有限公司	12,000,000.00	
合 计	21,930,414.51	9,930,414.51

## (十五) 长期待摊费用

项 目	上年年末余额	本年增加	本年摊销	其他减少	期末余额
融资担保费用	46,654,559.54		12,695,730.68		33,958,828.86
合 计	46,654,559.54		12,695,730.68		33,958,828.86

## (十六) 递延所得税资产/递延所得税负债

## 1. 递延所得税资产明细

项 目	期末余额		上年年末余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	23,476,513.37	93,906,053.50	28,704,281.66	114,817,126.61
未实现的内部损益	4,137,461.09	16,549,844.35	126,661.29	506,645.13
可抵扣亏损	15,918,266.34	63,673,065.40	22,036,389.43	88,145,557.71

合 计	43,532,240.80	174,128,963.25	50,867,332.38	203,469,329.45
-----	---------------	----------------	---------------	----------------

## 2. 未经抵消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	334,161,145.04	83,540,286.25	330,110,182.97	82,527,545.75
投资性房地产税前可抵扣的折旧影响	194,702,542.12	48,675,635.53	166,919,484.83	41,729,871.21
合 计	528,863,687.15	132,215,921.78	497,029,667.80	124,257,416.96

## 3. 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	上年年末余额
资产减值准备	2,722,128.53	5,671,906.59
可抵扣亏损	54,656,905.95	71,759,471.15
合 计	57,379,034.48	77,431,377.74

## 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	期末余额	上年年末余额	备注
2021年		159,910.93	
2022年	4,253,676.52	4,770,989.41	
2023年	13,771,774.87	14,563,181.32	
2024年	12,962,891.02	32,641,390.71	
2025年	8,433,404.94	19,623,998.78	
2025年	15,235,158.60		
合 计	54,656,905.95	71,759,471.15	

## (十七) 其他非流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
预付长期资产购置款	15,356,875.00	47,003,875.00
收购徐州德利恒工贸有限公司持有江苏民丰农村商业银行股份有限公司股份		190,703,970.26
江苏信用再担保集团有限公司增资款		100,000,000.00
合 计	15,356,875.00	337,707,845.26

## (十八) 短期借款

项 目	期末余额	上年年末余额
质押借款	199,600,000.00	313,650,000.00
保证借款	519,000,000.00	542,000,000.00
信用借款	63,500,000.00	



项目	期末余额	上年年末余额
未到期应付利息	890,227.31	
合计	782,990,227.31	855,650,000.00

## 1、质押借款

贷款单位	借款余额	质押物
江苏拓盛建设工程有限公司	190,000,000.00	定期存单
宿迁市众信园林有限公司	9,600,000.00	定期存单
合计	199,600,000.00	

## 2、保证借款

贷款单位	借款余额	担保人
江苏拓盛建设工程有限公司	85,000,000.00	江苏众安建设投资（集团）有限公司
江苏博和建设工程有限公司	30,000,000.00	江苏众安建设投资（集团）有限公司
宿迁市众安绿色建筑工程有限公司	59,000,000.00	江苏众安建设投资（集团）有限公司
江苏众安建设投资（集团）有限公司	95,000,000.00	江苏宿城国有资产经营管理有限公司
宿迁市众信园林有限公司	21,500,000.00	江苏众安建设投资（集团）有限公司保证
宿迁市众智建材有限公司	46,000,000.00	江苏众安建设投资（集团）有限公司保证
宿迁市众智建材有限公司	9,500,000.00	宿迁市同创信用融资担保有限公司
宿迁市建设工程集团有限公司	5,000,000.00	江苏众安建设投资（集团）有限公司保证
江苏洁润管业有限公司	20,000,000.00	宿迁市润达信用融资担保有限公司
江苏洁润管业有限公司	5,000,000.00	宿迁市同创信用融资担保有限公司
江苏洁润管业有限公司	44,000,000.00	江苏众安建设投资（集团）有限公司
江苏洁润管业有限公司	10,000,000.00	江苏省信用融资担保有限责任公司
江苏宏宇重工科技有限公司	20,000,000.00	江苏众信智能科技股份有限公司、宿迁市润达信用融资担保有限公司、李善青、李松提供保证担保
江苏宏宇重工科技有限公司	20,000,000.00	江苏省信用融资担保有限公司，众安集团反担保
江苏宏宇重工科技有限公司	25,000,000.00	江苏众安建设投资（集团）有限公司
江苏宏宇重工科技有限公司	20,000,000.00	宿迁市同创信用融资担保有限公司
江苏宏宇重工科技有限公司	4,000,000.00	宿迁市润达信用融资担保有限公司
合计	519,000,000.00	

## (十九) 应付票据

种类	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	416,500,000.00	296,000,000.00
商业承兑汇票	210,000,000.00	

种类	期末余额	上年年末余额
合计	626,500,000.00	296,000,000.00

## (二十) 应付账款

## 1. 应付账款情况

项 目	期末余额	上年年末余额
应付货款	155,342,677.27	84,939,202.75
应付工程款	286,143,856.65	416,239,486.21
合计	441,486,533.92	501,178,688.96

## 2. 本年账龄超过1年的重要的应付账款:

债权单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
宿迁印象黄河项目管理有限公司	50,528,772.00	工程未结算
江苏千百美置业有限公司	33,487,219.56	工程未结算
江苏华新建设工程有限公司	32,033,614.95	工程未结算
宿迁东南建设有限公司	26,151,437.00	工程未结算
江苏楚都建筑工程有限公司	19,885,111.46	工程未结算
合计	162,086,154.97	

## (二十一) 预收款项

## 1. 预收款项列示

项 目	期末余额	上年年末余额
预收房款		117,568,553.30
预收委托建设款		389,732,500.00
预收商铺租金		699,630.72
合计		508,000,684.02

2. 截止2021年12月31日，公司无账龄超过1年的重要的预收账款。

## (二十二) 合同负债

项目	期末余额	上年年末余额
预收合同款	1,416,362,602.40	

## (二十三) 应付职工薪酬

## 1. 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本年增加	本年减少	期末余额
一. 短期薪酬	2,529,762.28	67,198,941.71	65,545,750.20	4,182,953.79
二. 离职后福利-设定提存计划	-	3,586,263.12	3,586,263.12	-
合计	2,529,762.28	70,785,204.82	69,132,013.31	4,182,953.79

## 2. 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本年增加	本年减少	期末余额
1. 工资、奖金、津贴和补贴	2,436,563.95	61,190,499.37	59,461,596.85	4,165,466.47

项目	上年年末余额	本年增加	本年减少	期末余额
2.职工福利费	-	1,284,814.09	1,284,814.09	-
3.社会保险费	-	1,862,115.29	1,862,115.29	-
其中：医疗保险费	-	1,479,650.04	1,479,650.04	-
工伤保险费	-	180,554.29	180,554.29	-
生育保险费	-	201,910.96	201,910.96	-
4.住房公积金	-	2,112,818.54	2,099,264.54	13,554.00
5.工会经费和职工教育经费	93,198.33	748,694.41	837,959.42	3,933.32
合 计	2,529,109.28	67,198,941.71	65,545,750.20	4,182,953.79

## 3.设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本年增加	本年减少	期末余额
1.基本养老保险	-	3,482,242.32	3,482,242.32	-
2.失业保险费	-	104,020.79	104,020.79	-
合 计	-	3,586,263.12	3,586,263.12	-

## (二十四) 应交税费

项 目	期末余额	上年年末余额
企业所得税	92,831,742.89	89,885,186.36
增值税	20,212,087.86	42,043,370.29
房产税	3,002,073.31	4,205,419.49
土地使用税	832,038.63	1,385,650.52
印花税	108,643.84	118,677.76
个人所得税	35,070.19	-
城市维护建设税	666,189.64	2,319,456.73
教育费附加	325,882.51	519,245.74
地方教育费附加	147,825.33	346,163.82
合 计	118,161,554.20	140,823,170.71

## (二十五) 其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付利息		65,978,073.47
应付股利		
其他应付款	2,517,461,939.83	2,757,906,795.01
合 计	2,517,461,939.83	2,823,884,868.48

## 1.应付利息情况

项 目	期末余额	上年年末余额
分期付息到期还本的长期借款利息		5,436,646.11

项 目	期末余额	上年年末余额
企业债券利息		59,214,500.00
短期借款应付利息		1,326,927.36
合 计		65,978,073.47

## 2.其他应付款情况

项 目	期末余额	上年年末余额
往来款	1,138,748,208.21	1,819,022,755.52
融资性质往来款	695,470,117.00	425,473,917.00
棚改项目专项资金	500,000,000.00	500,000,000.00
押金保证金	175,912,503.84	3,520,912.24
其他	7,331,110.78	9,889,210.25
合 计	2,517,461,939.83	2,757,906,795.01

## (二十六) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
一内到期的长期借款（附注六（二十八））	1,020,530,000.00	301,200,000.00
一年内到期的应付债券（附注六二十九）	240,000,000.00	240,000,000.00
一内到期的长期应付款（附注六（三十））	395,975,353.28	290,716,328.42
合 计	1,656,505,353.28	831,916,328.42

## (二十七) 其他流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	85,525,310.46	28,682,028.13
短期私募债	533,730,000.00	340,000,000.00
合 计	619,255,310.46	368,682,028.13

他流动负债的增减变动：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额
短期私募债务融资	340,000,000.00		1年	533,730,000.00	340,000,000.00

(续)

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	期末余额
短期私募债务融资	533,730,000.00			340,000,000.00	533,730,000.00

## (二十八) 长期借款

项 目	期末余额	上年年末余额
质押借款		
抵押借款	1,455,750,000.00	705,700,000.00
保证借款	1,381,180,000.00	2,127,900,000.00

项 目	期末余额	上年年末余额
信用借款	190,000,000.00	
未到期应付利息	7,043,033.62	
减：一年内到期的长期借款（附注六、二十五）	1,020,530,000.00	301,200,000.00
合 计	2,013,443,033.62	2,532,400,000.00

## 1.抵押借款

贷款单位	借款余额	抵押物
江苏众安建设投资（集团）有限公司	150,000,000.00	金柏年商业广场的不动产权（苏（2019）宿迁市不动产权第 0013901 号、0013902、0013903、0013904 号）
江苏众安建设投资（集团）有限公司	115,000,000.00	利民大厦的不动产权苏（2017）宿迁市 不动产权第 0053911 号
江苏众安建设投资（集团）有限公司	127,000,000.00	苏（2019）宿迁市 不动产权第 0039156 号（七里新村二期）
江苏众安建设投资（集团）有限公司	220,000,000.00	苏（2021）宿迁市 不动产权第 0063543 号（文体中心）
江苏众安建设投资（集团）有限公司	300,000,000.00	苏 2019 宿迁市不动产权 0047004 号（新城名府）
江苏众安建设投资（集团）有限公司	60,000,000.00	利民公司股权
宿迁激光产业科技园建设发展有限公司	107,000,000.00	苏 2018 宿迁市不动产权第 0042840 号（激光产业园一期）
宿迁激光产业科技园建设发展有限公司	54,000,000.00	苏 2018 宿迁市不动产权第 0059571 号（激光产业园二期）
江苏众信智能科技股份有限公司	59,500,000.00	宿城区洋北镇厂房苏 2018 宿迁市不动产权第 0035135 号；苏 2019 宿迁市不动产权第 0081487 号
江苏众信智能科技股份有限公司	75,000,000.00	泗洪县苏展园区厂房苏 2020 泗洪县不动产权 0027995、0027997、0028005、0028003、0027994（泗洪苏展厂房）
江苏众信智能科技股份有限公司	38,250,000.00	苏 2021 宿迁市不动产权第 0031869 号（汇鸿厂房）
宿迁众川现代农业有限公司	150,000,000.00	苏（2021）宿迁市 不动产权第 0024207 号（通湖大道西侧地块）
合 计	1,455,750,000.00	

2019 年 4 月，公司以金柏年商业广场的不动产权：苏（2019）宿迁市不动产权第 0013901 号、0013902、0013903、0013904 号）作为抵押取得江苏国际信托有限公司 250,000,000.00 元人民币借款，截止 2021 年 12 月 31 日，该借款尚未归还余额为 150,000,000.00 元。

2020 年 4 月，公司以利民大厦的不动产权：苏（2017）宿迁市不动产权第 0053911 号作为抵押



取得华夏银行股份有限公司宿迁分行 160,000,000.00 元人民币借款，截止 2021 年 12 月 31 日，该借款尚未归还余额为 115,000,000.00 元。

2020 年 9 月，公司以七里新村二期的不动产权：苏（2019）宿迁市 不动产权第 0039156 号作为抵押取得中国农业发展银行宿迁市分行 160,000,000.00 元人民币借款，截止 2021 年 12 月 31 日，该借款尚未归还余额为 127,000,000.00 元。

2021 年 11 月，公司以文体中心的不动产权：苏（2021）宿迁市 不动产权第 0063543 号作为抵押取得中国农业发展银行宿迁市分行 220,000,000.00 元人民币借款，截止 2021 年 12 月 31 日，该借款尚未归还余额为 220,000,000.00 元。

2018 年 9 月，公司子公司宿迁激光产业科技园建设发展有限公司以自有房产苏 2018 宿迁市不动产权第 0042840 号作为抵押取得中国工商银行借款 120,000,000.00 元，2018 年 12 月，以自有房产苏 2018 宿迁市不动产权第 0059571 号作为抵押取得中国工商银行借款 60,000,000.00 元，截止 2021 年 12 月 31 日，尚未归还余额为 161,000,000.00 元。

2020 年 5 月，公司子公司江苏众信智能科技股份有限公司以自有房产：宿城区洋北镇厂房苏 2018 宿迁市不动产权第 0035135 号作为抵押取得中国工商银行借款 70,000,000.00 元，2020 年 8 月，以自有房产：泗洪县苏展园区厂房苏 2020 泗洪县不动产权 0027995、0027997、0028005、0028003、0027994 作为抵押取得中国工商银行借款 80,000,000.00 元，2021 年 6 月，以自有房产：汇鸿厂房苏 2021 宿迁市不动产权第 0031869 号作为抵押取得中国工商银行借款 40,000,000.00 元截止 2021 年 12 月 31 日，尚未归还余额为 172,750,000.00 元。

2021 年 8 月，公司子公司宿迁众川现代农业有限公司以自有土地：通湖大道西侧地块苏（2021）宿迁市不动产权第 0024207 号作为抵押取得中国光大银行南京分行借款 150,000,000.00 元，截止 2021 年 12 月 31 日，尚未归还余额为 150,000,000.00 元。

## 2. 保证借款

贷款单位	借款余额	担保人
江苏众安建设投资（集团）有限公司	200,000,000.00	宿迁市城区开发投资有限公司
江苏众安建设投资（集团）有限公司	375,000,000.00	宿迁市惠农产业发展股份有限公司
江苏众安建设投资（集团）有限公司	400,000,000.00	宿迁产业发展集团有限公司

江苏众安建设投资（集团）有限公司	215,900,000.00	江苏宿城国有资产经营管理有限公司
宿迁市众安文化旅游发展有限公司	22,000,000.00	
江苏洁润管业有限公司	10,000,000.00	江苏众安建设投资（集团）有限公司
江苏洁润管业有限公司	9,780,000.00	江苏省信用融资担保有限责任公司
江苏宏宇重工科技有限公司	9,600,000.00	宿迁市同创信用融资担保有限公司、江苏众安建设投资（集团）有限公司提供反担保
江苏宏宇重工科技有限公司	8,900,000.00	江苏众安建设投资（集团）有限公司
宿迁众川现代农业有限公司	130,000,000.00	江苏众安建设投资（集团）有限公司
合计	1,381,180,000.00	

## (二十九) 应付债券

## 1. 应付债券

项目	期末余额	上年年末余额
企业债券	1,755,359,371.82	1,232,606,445.77
合计	1,755,359,371.82	1,232,606,445.77

## 2. 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额
17 江苏众安债	1,200,000,000.00	2017/3/24	7 年	1,200,000,000.00	944,000,314.76
20 众安 01 公司债	540,000,000.00	2020/7/20	5 年	540,000,000.00	528,606,131.01
21 众安 01 公司债	300,000,000.00	2021/3/19	3 年	300,000,000.00	
21 众安 02 公司债	190,000,000.00	2021/7/29	5 年	190,000,000.00	
21 众安 03 公司债	200,000,000.00	2021/11/1	5 年	200,000,000.00	
小计	1,740,000,000.00			1,740,000,000.00	1,472,606,445.77
减：一年内到期部分期末余额（附注六、二十六）					240,000,000.00
合计	1,740,000,000.00	-	-	1,740,000,000.00	1,232,606,445.77

(续)

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	期末余额
17 江苏众安债		30,510,000.00	-8,040,615.88	240,000,000.00	742,550,930.64
20 众安 01 公司债		18,724,500.00	-6,383,822.58		553,714,453.59
21 众安 01 公司债	300,000,000.00	11,480,000.00	3,873,644.59		307,606,355.41
21 众安 02 公司债	190,000,000.00	4,499,305.56	1,821,928.28		192,677,377.28

21 众安 03 公司债	200,000,000.00	1,933,333.33	3,123,078.43		198,810,254.90
小计	690,000,000.00		-5,605,787.16	240,000,000.00	1,995,359,371.82
减：一年内到期部分期末余额（附注六二十六）					240,000,000.00
合计	690,000,000.00	67,147,138.89	-5,605,787.16	240,000,000.00	1,755,359,371.82

## (三十) 长期应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	896,451,300.73	939,200,468.67
专项应付款		
减：一年内到期部分（附注六（二十六））	395,975,353.28	290,716,328.42
合计	500,475,947.45	648,484,140.25

## (三十一) 递延收益

项 目	上年年末余额	本年增加	本年减少：计入损益	本年减少：其他	期末余额	本期增加原因
政府补助	351,070,587.44	35,200,000.00	2,988,424.00		383,282,163.44	政府拨款
合计	351,070,587.44	35,200,000.00	2,988,424.00		383,282,163.44	—

其中，涉及政府补助的项目：

补助项目	上年年末余额	本期增加	本期减少				期末余额	与资产/收益相关
			计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	其他减少		
双庄古城拆迁补偿费	123,000,000.00						123,000,000.00	与资产相关
激光产业园项目宿城区产业发展补助专项资金	3,000,000.00						3,000,000.00	与资产相关
新城荷畔项目中央补助城市棚户区改造专项资金	17,050,000.00	35,200,000.00					52,250,000.00	与资产相关
西城家园拆迁安置房项目政府补助	56,283,803.44						56,283,803.44	与资产相关
新城荷畔保障性住房补助	41,123,880.00						41,123,880.00	与资产相关

补助项目	上年年末余额	本期增加	本期减少				期末余额	与资产/收益相关
			计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	其他减少		
新城名府保障性住房补助	107,624,480.00						107,624,480.00	与资产相关
洁润管业用地建设补助	2,988,424.00			2,988,424.00				与资产相关
合计	351,070,587.44	35,200,000.00		2,988,424.00			383,282,163.44	

**（三十二）实收资本**

项目	上年年末余额	本年增加	本年减少	期末余额
江苏宿城国有资产经营管理有限公司	2,000,000,000.00	5,745,000.00		2,005,745,000.00
合计	2,000,000,000.00	5,745,000.00		2,005,745,000.00

注：宿城区政府国有资产监督管理办公室拨付专项资金到公司母公司江苏宿城国有资产经营管理有限公司后转拨付本公司，用于增加公司注册资本，并完成工商登记变更。

**（三十三）资本公积**

项目	上年年末余额	本年增加	本年减少	期末余额
资本溢价	2,515,845,306.53	648,087,156.27		3,163,932,462.80
合计	2,515,845,306.53	648,087,156.27		3,163,932,462.80

注 1：根据宿城区政府对宿城区通湖大道以西片区的控制性详细规划方案，区政府为支持众安集团发展，2021 年 7 月，将位于通湖大道西侧地块的土地所有权根据专业机构的估价 649,902,000.00 元，作为国有出资投入公司，增加公司资本公积。

注 2：本年度，根据宿城区人民政府、区政府国有资产监督管理办公室、宿城区文化广电和旅游局的相关工作指示和安排，将宿迁市楚王旅游管理有限公司、宿迁市恒韵园林绿化工程有限公司的国有股权划转到众安集团，以经审计后的净资产增加公司资本公积 1,297,456.27 元。

注 3：公司子公司江苏宏宇重工科技有限公司本期将原以在建工程出资计入资本公积的 3,112,300.00 元冲减，导致本期资本公积减少。

**（三十四）其他综合收益**

项目	上年年末余额	本年发生金额	年末余额
----	--------	--------	------

		本年 所得税 前发生 额	减：前期 计入其他 综合收益 当期转入 损益	减：所 得税费 用	税后归 属于母 公司	税后归 属于少 数股东	
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	2,260,186.07						2,260,186.07
自用房地产或存货转换为以公允价值模式计量的投资性房地产转换日公允价值大于账面价值部分	2,260,186.07						2,260,186.07
其他综合收益合计	2,260,186.07						2,260,186.07

## (三十五) 盈余公积

项 目	上年年末余额	本年增加	本年减少	期末余额
法定盈余公积	44,796,624.27	2,312,739.70		47,109,363.97
合 计	44,796,624.27	2,312,739.70		47,109,363.97

## (三十六) 未分配利润

项 目	本 年	上 年
调整前上年末未分配利润	469,980,936.67	411,462,077.11
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	469,980,936.67	411,462,077.11
加：本年归属于母公司股东的净利润	55,526,599.45	71,951,830.61
减：提取法定盈余公积	2,312,739.70	3,232,971.05
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	13,290,619.82	10,200,000.00
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	509,904,176.60	469,980,936.67

## (三十七) 营业收入和营业成本

## 1. 营业收入

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,029,103,681.85	890,263,846.05	906,458,972.12	705,766,444.18
其他业务	47,320,714.00	502,255.35	30,237,178.48	1,180,673.99
合 计	1,076,424,395.85	890,766,101.40	936,696,150.60	706,947,118.17



## 2. 主营业务收入类型

收入类型	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
委托建设	373,599,048.35	350,611,218.94	381,684,496.04	333,658,719.41
建筑服务	257,386,872.04	237,595,810.81	97,607,928.37	84,985,869.89
物业管理服务	12,511,018.91	9,923,389.39	9,199,509.53	8,535,452.06
汽车运营服务	7,178,278.13	6,243,475.26	6,763,375.08	5,449,368.71
钢结构销售安装服务	222,660,254.65	204,909,097.57	74,061,078.14	67,917,501.54
租赁服务	63,514,075.96	-	68,747,875.77	-
PVC 管材销售服务	90,725,324.63	77,588,250.03	100,991,561.22	74,418,809.58
物业销售	-	-	116,273,927.78	81,725,631.05
商品贸易	-	-	51,129,220.19	49,075,091.94
绿化管护服务	1,528,809.18	3,392,604.05	-	-
合计	1,029,103,681.85	890,263,846.05	906,458,972.12	705,766,444.18

## (三十八) 税金及附加

项 目	本期金额	上期金额
环境保护税	278,154.00	179,952.14
城市维护建设税	1,772,981.85	1,327,574.13
土地增值税	69,418.96	8,528,578.10
教育费附加	816,211.70	612,226.19
地方教育费附加	454,354.84	404,190.10
房产税	5,953,110.76	10,804,411.88
土地使用税	5,809,865.10	4,346,828.14
印花税	1,351,891.82	770,194.96
车船税	27,390.48	23,888.88
合计	16,533,379.51	26,997,844.52

## (三十九) 销售费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	3,542,048.51	2,463,297.74
办公运营费用	1,730,148.97	528,060.91
业务宣传费	1,525,508.94	1,259,513.28
运输费用	2,073,870.21	1,429,699.17
咨询服务费	188,679.24	2,797,460.89
折旧及摊销	133,342.07	41,641.44
合计	9,193,597.94	8,519,673.43

## (四十) 管理费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	35,855,478.84	24,375,325.42
折旧及摊销	5,066,435.64	883,381.59

项 目	本期金额	上期金额
办公运营费用	10,432,459.86	7,751,549.11
咨询服务费	5,441,472.61	4,894,396.96
合 计	56,795,846.95	37,904,653.08

## (四十一) 财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出	69,719,296.56	70,783,949.53
减：利息收入	2,131,696.88	8,071,207.36
手续费	1,159,773.22	329,741.48
融资服务费	4,760,690.37	20,935,960.12
合 计	73,508,063.27	83,978,443.77

## (四十二) 其他收益

项 目	本期金额	上期金额	计入当年非经常性损益的金额
关口城市之家建设海绵城市奖补资金		420,000.00	
区科技局激光孵化器科技创新引导奖金		360,000.00	
青年创业孵化园公共就业奖励基金		500,000.00	
宿迁市宿城区科技创新引领高质量专项资金	300,000.00	110,000.00	300,000.00
宿迁市宿城区高质量发展专项奖补资金	477,200.00	243,700.00	477,200.00
宿迁市宿城区贷款贴息补助		28,300.00	
宿迁市宿城区疫情防控补贴		40,000.00	
稳岗补助	37,898.84	60,748.33	37,898.84
洁润管业用地建设补助	2,988,424.00	68,176.80	2,988,424.00
宿迁市宿城区文化和旅游发展专项资金（第五批）	1,400,000.00		1,400,000.00
宿城区区级旅游业引导资金	1,217,000.00		1,217,000.00
宿迁市宿城区工业企业高质量发展引导资金	300,000.00		300,000.00
宿城区奖补资金	500,000.00		500,000.00
2020 年度市级产业发展引导资金（产业集聚）项目奖补资金	911,100.00		911,100.00
宿城区 2020 年度节水补贴	60,000.00		60,000.00
宿城区以工代训补贴	27,500.00		27,500.00
宿城区专利资助资金	24,000.00		24,000.00
个税返还	1,346.53		1,346.53
合 计	8,244,469.37	1,830,925.13	8,244,469.37

## (四十三) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-5,378,326.21	-923,953.39

其他权益工具投资在持有期间的股利收入	389,523.25	
理财产品收益	14,161,939.70	11,007,758.78
合 计	9,173,136.74	10,083,805.39

## (四十四) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	5,749,183.40	3,663,214.94
合 计	5,749,183.40	3,663,214.94

## (四十五) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	21,670,712.12	

## (四十六) 资产减值损失

项 目	本期金额	上期金额
坏账准备		8,979,728.31
合 计		8,979,728.31

## (四十七) 资产处置收益

项 目	本期金额	上期金额	计入当年非经常性损益的金额
处置非流动资产的利得		188,157.27	
合 计		188,157.27	

## (四十八) 营业外收入

项 目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
其他	981,503.84	318,494.71	981,503.84
合 计	981,503.84	318,494.71	981,503.84

## (四十九) 营业外支出

项 目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	9,678.82	3,563.63	9,678.82
对外捐赠支出		1,060,980.00	-
罚款	628,515.88	426,730.50	628,515.88
滞纳金		140,556.04	-
违约金	601,737.00	954,100.00	601,737.00
其他	184,691.69	538.75	184,691.69
合 计	1,424,623.39	2,586,468.92	1,424,623.39

## (五十) 所得税费用

## 1. 所得税费用表

项 目	本期金额	上期金额
-----	------	------

项 目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	4,594,894.80	665,415.71
递延所得税费用	15,293,596.40	22,936,140.90
合 计	19,888,491.20	23,601,556.61

## 3. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	75,191,476.32
按法定/适用税率计算的所得税费用	18,797,869.09
子公司适用不同税率的影响	-4,171.75
调整以前期间所得税的影响	-696,727.11
非应税收入的影响	1,344,581.55
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	123,052.52
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,241,328.18
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	2,683,702.79
本期企业合并的影响	-118,486.71
所得税费用	19,888,491.20

## (五十一) 现金流量表项目

## 1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
收往来款	1,992,048,231.93	3,009,081,984.19
收政府补助	40,456,045.37	1,762,748.33
收回保证金	323,770,301.43	161,227,675.71
收银行利息	2,131,696.88	8,071,207.36
代收代付款项	4,147,009.45	26,623,862.29
收棚改专项资金		500,000,000.00
收留抵增值税退回	27,743,631.36	23,733,113.63
其他	654,238.40	706,169.64
合 计	2,390,951,154.82	3,731,206,761.15

## 2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
支付往来款	2,027,943,661.07	2,149,246,637.07
支付保证金	155,790,340.06	439,224,821.78
办公运营费用	17,582,618.36	17,870,965.89
银行手续费	685,621.82	329,741.48
营业外支出	697,370.71	2,586,468.92
代收代付款	23,899,255.70	608,860.81
其他	654,973.73	1,342,327.79
合 计	2,227,253,841.45	2,611,209,823.74

## 3.收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
取得的子公司支付的现金净额		1,642,306.83
收理财产品到期本金		
合 计		1,642,306.83

## 4.收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
售后回租融资	370,000,000.00	944,000,000.00
收回筹资保证金	509,100,000.00	265,750,000.00
收私募筹资	533,730,000.00	320,222,200.00
收保理融资	170,150,000.00	198,517,667.00
合 计	1,582,980,000.00	1,728,489,867.00

## 5.支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
支付筹资保证金	765,200,000.00	776,900,000.00
支付售后回租金	516,094,581.32	269,062,980.70
支付的融资费用	25,298,857.50	93,450,351.78
偿还其他筹资	558,262,750.00	310,051,702.00
合 计	1,864,856,188.82	1,449,465,034.48

## (五十二) 现金流量表补充资料

## 1.现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	54,133,297.66	71,224,517.85
加：资产减值准备	-	-8,979,728.31
信用减值损失	-21,670,712.12	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	12,527,281.16	8,184,481.40
使用权资产折旧	-	
无形资产摊销	1,477,128.37	1,097,237.17
长期待摊费用摊销	12,695,730.68	16,701,575.94
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）	-	-188,157.27
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	9,678.82	3,563.63
净敞口套期损失（收益以“-”号填列）	-	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-5,749,183.40	-3,663,214.94
财务费用（收益以“-”号填列）	63,330,931.11	70,783,949.53
投资损失（收益以“-”号填列）	-9,173,136.74	-10,083,805.39
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	7,335,091.58	4,850,884.72
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	7,958,504.82	18,085,256.18
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,880,536,412.41	-429,387,806.76
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	116,592,654.84	-63,446,792.93
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,719,144,371.53	897,395,839.26



其他		
经营活动产生的现金流量净额	78,075,225.90	572,577,800.08
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	213,434,608.73	175,062,622.82
减：现金的年初余额	175,062,622.82	287,358,795.39
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	38,371,985.91	-112,296,172.57

## 2. 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	上年年末余额
一、现金	213,434,608.73	175,062,622.82
其中：库存现金	4,127.23	7,621.43
可随时用于支付的银行存款	213,430,481.50	174,834,872.05
可随时用于支付的其他货币资金		220,129.34
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	213,434,608.73	175,062,622.82
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		

## (五十三) 所有权或使用权受限制的资产

项 目	年末账面价值	受限原因
货币资金	755,200,000.00	存单质押借款或保证金开票
投资性房地产	1,385,994,065.06	借款抵押
存货	2,027,626,807.94	借款抵押
在建工程	65,512,310.64	借款抵押
固定资产	71,206,600.00	借款抵押
合 计	4,305,539,783.64	

## 七、合并范围的变更

## (一) 其他原因的合并范围变动

1. 2020年12月，根据宿城区人民政府、宿城区文化广电和旅游局的相关工作指示和安排，将宿迁市楚王旅游管理有限公司国有股权划转到众安集团管理，并同时按账面价值支付楚王旅游原股东原宿迁市惠农产业发展股份有限公司出资100万元，经审计后的楚王旅游2020年12月31日的账面净资产为-830,935.67元，划转后减少公司资本公积，以2021年1月1日作为基准日，完成实际控制转移。

2. 2021年6月，根据宿城区人民政府、宿城区政府国有资产监督管理办公室的相关文件，将原

宿城区住建局下属绿化管养服务所持有的宿迁市恒韵园林绿化工程有限公司股权划转到众安集团，经审计后的恒韵园林 2021 年 5 月 31 日的账面净资产为 2,128,391.94 元，划转后增加公司资本公积，以 2021 年 5 月 31 日作为基准日，完成实际控制转移。

3.公司于 2021 年 4 月投资设立宿迁市众源房地产开发有限公司，并同时由宿迁众源投资设立毕节市众源房地产开发有限公司。

## 八、在其他主体中的权益

### （一）在子公司中的权益

#### 1.企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	主要业务	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	取得方式
宿迁市众城房地产开发有限公司	宿迁市宿城区	宿迁市宿城区洪泽湖路南侧	房地产开发	100	100	投资设立
江苏博和建设工程有限公司	宿迁市宿城区	宿迁市宿城区利民大厦 13 层	建筑业	100	100	投资设立
宿迁市众安物业管理有限公司	宿迁市宿城区	宿迁市洪泽湖路南侧	物业管理	100	100	投资设立
宿迁市众安文化旅游发展有限公司	宿迁市宿城区	宿迁市宿城新区北海路 11 号	房地产开发、经营、水利工程、绿化工程	100	100	国有股权划拨
宿迁市众悦物业管理有限公司	宿迁市宿城区	宿迁市成子湖路北侧	物业管理	100	100	投资设立
宿迁市青创魔方企业管理有限公司	宿迁市宿城区	宿迁市宿城新区北海路 11 号	企业管理服务,商务信息咨询	100	100	投资设立
宿迁市众浩资产管理有限公司	宿迁市宿城区	宿迁市宿城新区北海路 11 号	房地产资产管理	100	100	国有股权划拨
宿迁市众信园林有限公司	宿迁市宿城区	宿迁市宿城区龙河新城小康街 1 号	花卉、苗木培植、销售	100	100	国有股权划拨
江苏拓盛建设工程有限公司	宿迁市宿城区	江苏宿城经济开发区科工路 9 号-2	建筑业	100	100	国有股权划拨
宿迁市众安汽车营运服务有限公司	宿迁市宿城区	宿迁市宿城新区北海路 11 号	汽车租赁	100	100	投资设立
宿迁市众辉钢结构有限公司	宿迁市宿城区	宿迁市宿城区运河宿迁港产业园	建筑钢结构的生产、安装、销售	100	100	投资设立
宿迁众川现代农业科技发展有限公司	宿迁市宿城区	宿迁市宿城区文体中心 7 楼	农业投资	100	100	投资设立
宿迁市利民建设投资有限公司	宿迁市宿城区	宿迁市洪泽湖路南侧	房地产开发、公路工程、绿化工程	100	100	国有股权划拨

宿迁激光产业科技园建设发展有限公司	宿迁市宿城区	宿迁市宿城经济开发区隆锦路北科苑路东侧	园区投资建设	100	100	投资设立
江苏众信智能科技有限公司	宿迁市宿城区	宿迁市宿城区利民大厦13层	建筑智能化工程技术开发、咨询、服务	70	70	投资设立
宿迁市众安绿色建筑工程有限公司	宿迁市宿城区	宿迁市洪泽湖路南侧	建筑业	100	100	国有股权划拨
宿迁市众智建材有限公司	宿迁市宿城区	宿迁市宿城区利民大厦15层	建材销售	100	100	国有股权划拨
宿迁市建设工程（集团）有限公司	宿迁市宿城区	宿迁市宿城区众安建设大厦4楼406室	建筑业	100	100	投资设立
江苏洁润管业有限公司	宿迁市宿城区	江苏宿城经济开发区科创路58号	塑料管材生产销售	67	67	非同一控制收购
江苏宏宇重工科技有限公司	宿迁市宿城区	宿迁市宿城区运河宿迁港产业园管理委员会304室	多、高层建筑钢结构生产、销售、安装	51	51	非同一控制收购
宿迁市楚王旅游管理有限公司	宿迁市宿城区	宿迁市洪泽湖路1号	景区管理	100	100	国有股权划拨
宿迁市恒韵园林绿化工程有限公司	宿迁市宿城区	宿迁市宿城区人民广场(中轴线)管理用房(区政府正南侧)	绿化养护	100	100	国有股权划拨
宿迁市众源房地产开发有限公司	宿迁市宿城区	宿迁市宿城区文体中心文化馆818室	房地产开发	100	100	投资设立
毕节市众源房地产开发有限公司	贵州毕节七星关区	贵州省毕节市七星关区洪山街道洪南路南山名府S2号商业楼	房地产开发	100	100	投资设立

## 九、公允价值的披露

### （一）以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量		2,107,361,801.72		2,107,361,801.72
投资性房地产		2,107,361,801.72		2,107,361,801.72
1. 出租的建筑物		2,107,361,801.72		2,107,361,801.72

### （二）持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

项目	年末公允价值	估值技术
金柏年商业广场	703,213,016.50	比较法
金柏年商业广场地下负二层车库	13,865,714.51	比较法
利民商务大厦	215,315,171.35	比较法

新城名居-邻里中心	52,764,141.60	比较法
宿迁市宿城区钟吾路北侧关口城市之家	61,676,759.99	比较法
泗洪金沙江路南侧 1-5 幢工业用地及厂房	115,917,808.40	比较法
宿城经开区科苑路西侧激光产业园一期	242,794,984.90	比较法
宿城经开区科苑路西侧激光产业园二期	108,753,083.91	比较法
千百美商业广场	70,104,339.90	比较法
幸福南路 99 号（附小东侧房产）	16,303,218.79	比较法
通和桂园 48 套门面房	105,493,593.67	比较法
康复中心	251,188,521.62	比较法
新区商务大厦	149,971,446.58	比较法

## 十、关联方及关联交易

### （一）本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
江苏宿城国有资产经营管理有限公司	宿迁市宿城区	国有资产管理	100000 万元人民币	100	100

### （二）本公司的子公司情况

详见附注七、（一）在子公司中的权益。

### （三）本公司的合营和联营企业情况

无。

### （四）其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
宿迁市耿车循环经济产业园投资发展有限公司	本公司控股股东的子公司
宿迁市惠农产业发展股份有限公司	本公司控股股东的子公司
宿迁市宿城区新农村建设投资有限公司	本公司控股股东的子公司
宿迁市润达信用融资担保有限公司	本公司控股股东的子公司
宿迁市神盾保安服务有限公司	本公司控股股东的子公司
江苏润民环境集团有限公司	本公司控股股东的子公司

### （五）关联方交易情况

本年度公司与关联方无购销商品、提供和接受劳务的关联交易

### （六）关联方应收应付款项

#### 1. 应收项目

单位名称	期末余额	上年年末余额
应收账款：		
宿迁市惠农产业发展股份有限公司	19,474,300.00	19,474,300.00
江苏润民环境集团有限公司	594,800.12	

其他应收款：		
宿迁市惠农产业发展股份有限公司	70,000,000.00	40,000,000.00
宿迁市宿城区新农村建设投资有限公司	80,000,000.00	
宿迁市润达信用融资担保有限公司	10,000,000.00	
宿迁市耿车循环经济产业园投资发展有限公司	11,500,000.00	11,500,000.00
江苏宿城国有资产经营管理有限公司	50,000,000.00	
合 计	241,569,100.12	70,974,300.00

## 2. 应付项目

单位名称	期末余额	上年年末余额
其他应付款：		
江苏润民环境集团有限公司	265,458,930.00	299,823,524.00
宿迁市惠农产业发展股份有限公司	39,592,899.71	39,592,899.71
宿迁市耿车循环经济产业园投资发展有限公司	31,742,000.00	13,900,000.00
宿迁市神盾保安服务有限公司	1,000,000.00	
合 计	337,793,829.71	353,316,423.71

## 十一、承诺及或有事项

## (一) 重要承诺事项

截止 2021 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

## (二) 或有事项

截至 2021 年 12 月 31 日止，本公司对外担保及抵押情况：

担保单位	被担保单位	担保起始日	担保到期日	担保金额 (万元)
江苏 众安 建设 投资 (集 团) 有 限 公 司	江苏润民环境集团有限公司	2015/10/29	2027/10/28	30,000.00
	宿迁市惠农产业发展股份有限公司	2017/11/30	2023/11/30	8,000.00
	宿迁市惠农产业发展股份有限公司	2018/3/23	2024/11/30	14,000.00
	宿迁市宿城区新农村建设投资有限公司	2019/6/25	2024/6/24	25,000.00
	宿迁市兴园水利工程有限公司	2019/11/5	2024/10/24	3,856.62
	江苏润民环境集团有限公司	2019/12/30	2024/12/30	9,547.01
	宿迁市运河港区开发集团有限公司	2020/3/3	2022/3/2	5,200.00
	宿迁市众安旅游产业管理有限公司	2020/3/18	2024/3/18	6,750.00
	宿迁市运河港区开发集团有限公司	2020/4/10	2022/4/10	930.00
	宿迁市城区开发投资有限公司	2020/4/15	2023/4/15	4,178.54
	宿迁市运河港区开发集团有限公司	2020/4/30	2022/4/29	3,800.00
	宿迁市运河港区开发集团有限公司	2020/5/29	2022/5/29	4,270.00
	宿迁市运河港区开发集团有限公司	2020/6/5	2022/6/5	1,090.00
	宿迁市楚新建设有限责任公司	2020/6/9	2023/6/8	9,700.00
	宿迁市城区开发投资有限公司	2020/6/10	2023/6/10	4,633.22
	宿迁市城区开发投资有限公司	2020/7/1	2024/7/21	7,060.45
宿迁市运河港区开发集团有限公司	2020/7/3	2022/7/3	5,490.00	
宿迁市惠农产业发展股份有限公司	2020/7/7	2023/7/7	7,499.54	

宿迁市运河港区开发集团有限公司	2020/7/10	2022/7/10	4,450.00
宿迁市运河港区开发集团有限公司	2020/7/30	2025/7/30	6,614.35
宿迁市运河港区开发集团有限公司	2020/7/30	2025/7/30	5,879.42
宿迁市运河港区开发集团有限公司	2020/7/30	2025/7/30	5,879.42
江苏润民环境集团有限公司	2020/11/25	2025/11/25	9,863.02
宿迁众盛园林有限公司	2020/11/25	2023/11/10	6,773.09
宿迁众盛园林有限公司	2020/11/30	2023/11/10	6,773.09
宿迁众盛园林有限公司	2021/1/1	2034/12/25	11,800.00
宿迁市城区开发投资有限公司	2021/1/6	2026/1/6	3,000.00
宿迁市城区开发投资有限公司	2021/1/8	2026/1/8	4,000.00
宿迁市运河港区开发集团有限公司	2021/1/11	2025/7/11	7,000.00
宿迁众盛园林有限公司	2021/1/14	2022/1/13	1,640.00
宿迁市首创贸易有限公司	2021/1/18	2022/1/17	1,600.00
宿迁市首创贸易有限公司	2021/1/18	2022/1/18	4,000.00
宿迁市首创贸易有限公司	2021/1/29	2024/1/29	3,458.63
宿迁市首创贸易有限公司	2021/1/29	2024/1/29	2305.75
宿迁市首创贸易有限公司	2021/2/25	2022/2/23	2,000.00
宿迁众盛园林有限公司	2021/3/22	2022/3/22	2,000.00
宿迁市楚新建设有限责任公司	2021/6/1	2026/6/10	27,427.95
江苏宿城国有资产经营管理有限公司	2021/6/30	2022/6/29	8,000.00
宿迁市城区开发投资有限公司	2021/7/16	2024/7/10	16,954.30
宿迁市城区开发投资有限公司	2021/7/23	2024/7/10	10,000.00
宿迁市惠农产业发展股份有限公司	2021/7/26	2024/7/26	5,400.00
宿迁市运河港区开发集团有限公司	2021/8/12	2024/8/10	20,000.00
城投-宿迁市上园园林绿化有限公司	2021/9/6	2024/9/10	10,000.00
宿迁众盛园林有限公司	2021/9/1	2035/12/31	5,050.00
宿迁市楚新建设有限责任公司	2021/10/8	2026/10/8	5,000.00
宿迁众盛园林有限公司	2021/10/20	2035/9/10	3,000.00
江苏润民环境集团有限公司	2021/11/24	2022/11/23	3,000.00
宿迁市楚新建设有限责任公司	2021/12/1	2022/11/23	8,000.00
宿迁市龙韵旅游开发有限公司	2021/12/15	2035/12/31	3,000.00
宿迁市城区开发投资有限公司	2021/12/16	2022/12/16	3,000.00
宿迁众盛园林有限公司	2021/12/14	2022/12/9	4,500.00
宿迁市楚新建设有限责任公司	2021/12/17	2022/12/1	8,200.00
宿迁市耿车循环经济产业园投资发展有限公司	2021/12/21	2029/12/19	3,000.00
宿迁市耿车循环经济产业园投资发展有限公司	2022/1/1	2029/12/19	1,800.00
宿迁众盛园林有限公司	2022/1/1	2034/9/10	1,700.00
宿迁市开元文化发展有限公司	2022/1/1	2022/12/31	4,000.00
合计			391,074.40

## 十二、资产负债表日后事项

截止财务报表报出日，本公司无应披露未披露的资产负债表日后事项。

## 十三、其他重要事项

截止2021年12月31日，本公司无应披露未披露的其他重要事项。



## 十四、母公司财务报表主要项目注释

## (一) 应收账款

## (1) 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单独计提坏账准备的应收账款	2,013,829,658.34	98.67			2,013,829,658.34
按组合计提坏账准备	27,151,632.03	1.33	582,777.36	2.15	26,568,854.67
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	27,151,632.03	1.33	582,777.36	2.15	26,568,854.67
合计	2,040,981,290.37	100.00	582,777.36	0.03	2,040,398,513.01

(续)

种类	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单独计提坏账准备的应收账款	1,799,959,805.74	92.53			1,799,959,805.74
按组合计提坏账准备	145,305,007.64	7.47	17,791,725.00	12.24	127,513,282.64
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	145,305,007.64	7.47	17,791,725.00	12.24	127,513,282.64
合计	1,945,264,813.38	100.00	17,791,725.00	0.91	1,927,473,088.38

## (1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	21,419,858.39		
1至2年	5,635,773.64	563,577.36	10.00

账 龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
2 至 3 年	96,000.00	19,200.00	20.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合 计	27,151,632.03	582,777.36	2.15

(续)

账 龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	85,919,257.64		
1 至 2 年	120,000.00	12,000.00	10
2 至 3 年			20
3 至 4 年	59,265,750.00	17,779,725.00	30
4 至 5 年			
5 年以上			
合 计	145,305,007.64	17,791,725.00	4.06

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年转回坏账准备金额 17,208,947.64 元；

(3) 本年实际核销的应收账款情况

本年无实际核销的应收账款情况

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 1,870,787,110.45 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 91.66%。

## (二) 其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	4,982,818,126.07	5,369,398,666.26
合 计	4,982,818,126.07	5,369,398,666.26

(1) 其他应收款情况

类别	期末余额
----	------

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单独计提坏账准备的其他应收款	4,759,011,748.85	95.15			4,759,011,748.85
按组合计提坏账准备	242,761,427.14	4.85	18,955,049.92	7.81	223,806,377.22
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	242,761,427.14	4.85	18,955,049.92	7.81	223,806,377.22
合计	5,001,773,175.99	100.00	18,955,049.92	0.38	4,982,818,126.07

(续)

种类	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单独计提坏账准备的其他应收款	4,728,587,094.43	87.71			4,728,587,094.43
按组合计提坏账准备	662,609,697.27	12.29	21,798,125.44	3.29	640,811,571.83
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	662,609,697.27	12.29	21,798,125.44	3.29	640,811,571.83
合计	5,391,196,791.70	100.00	21,798,125.44	0.40	5,369,398,666.26

(1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	179,472,577.25		
1至2年	37,019,575.63	3,701,957.56	10.00
2至3年	-	-	
3至4年	15,737,402.71	4,721,220.81	30.00
4至5年	-	-	
5年以上	10,531,871.55	10,531,871.55	100.00
合计	242,761,427.14	18,955,049.92	7.81

(续)

账 龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	597,623,589.68		
1 至 2 年			
2 至 3 年	49,809,238.20	9,961,847.64	20
3 至 4 年	4,500,000.00	1,350,000.00	30
4 至 5 年	381,183.19	190,591.60	50
5 年以上	10,295,686.20	10,295,686.20	100
合 计	662,609,697.27	21,798,125.44	0.01

## (2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年转回坏账准备金额 2,843,075.52 元。

## (3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	上年年末余额
合并范围内子公司往来	3,007,453,719.51	3,016,001,664.94
往来款	1,913,081,317.40	2,285,525,762.10
押金及保证金	66,626,575.63	79,644,758.35
其他	14,611,563.45	10,024,606.31
合 计	5,001,773,175.99	5,391,196,791.70

## (3) 坏账计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失（未发生 信用减值）	整个存续期预期 信用损失（已发生 信用减值）	
上年余额	21,798,125.44			21,798,125.44
上年余额在本年：	21,798,125.44			21,798,125.44
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提				
本年转回	2,843,075.52			2,843,075.52
本年转销				
本年核销				

其他变动			
期末余额	18,955,049.92		18,955,049.92

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
江苏城厦建设工程有限公司	往来款	957,530,000.00	2-3 年	19.14	
宿迁市众安文化旅游发展有限公 司	往来款	1,781,778,828.73	1 年以内	35.62	
江苏拓盛建设工程有限公司	往来款	1,104,077,504.64	1 年以内	22.07	
宿迁市建设工程（集团）有限公 司	往来款	381,531,216.38	1 年以内	7.63	
宿迁市盛园建设投资有限公司	往来款	450,000,000.00	1 年以内	9.00	
合 计	—	4,674,917,549.75	—	93.47	

## (三) 长期股权投资

## 1、长期股权投资分类

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
对子公司投资	2,883,667,524.08		2,883,667,524.08	2,887,667,524.08		2,887,667,524.08
对联营、合营企业投资	20,677,720.40		20,677,720.40	6,056,046.61		6,056,046.61
合 计	2,904,345,244.48		2,904,345,244.48	2,893,723,570.69		2,893,723,570.69

## 2、对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	本年增加	本年减少	期末余额	本年 计提 减值 准备	减值 准备 期末 余额
宿迁市众城房地产有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
宿迁市众安物业管理有限 公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
宿迁市宿城新区投资开发 有限责任公司	2,041,029,947.69		1,000,000.00	2,040,029,947.69		
宿迁市利民建设投资有限 公司	603,637,576.39		60,000,000.00	543,637,576.39		
宿迁市建设工程（集团） 有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
宿迁市众源房地产开发有 限公司		70,000,000.00		70,000,000.00		
江苏博和建设工程有限公司	13,000,000.00		13,000,000.00	-		
合 计	2,887,667,524.08	70,000,000.00	74,000,000.00	2,883,667,524.08		

## 3、对联营企业的投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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
宿迁市宿城区福祿寿殡葬服务有限公司	980,000.00	20,000,000.00		-302,279.60		
宿迁融创众安置业有限公司	5,076,046.61			-5,076,046.61		
合计	6,056,046.61	20,000,000.00	-	-5,378,326.21		

续

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
宿迁市宿城区福祿寿殡葬服务有限公司				20,677,720.40	
宿迁融创众安置业有限公司					
合计				20,677,720.40	

## (四) 营业收入、营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	292,848,922.05	270,819,480.78	392,876,562.95	333,658,719.41
其他业务	21,467,049.88	-	20,967,735.88	
合计	314,315,971.93	270,819,480.78	413,844,298.83	333,658,719.41

## (五) 投资收益

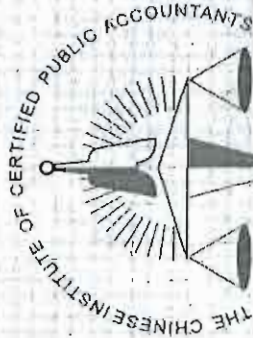
项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-5,378,326.21	-923,953.39
其他权益工具投资在持有期间的股利收入	389,523.25	
理财产品收益	2,488,791.67	8,000,000.00
合计	-2,500,011.29	7,076,046.61

江苏众安建设投资（集团）有限公司

2022年4月21日







中国注册会计师协会

姓名 Full name 刘一锋  
 性别 Sex 男  
 出生日期 Date of birth 1988-09-14  
 工作单位 Working unit 普瑞玛会计师事务所(特殊普通合伙) 上海分所  
 身份证号码 Identity card No. 429031198809147410



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: 110101300450  
 No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014 年 12 月 10 日  
 Date of Issuance



刘一锋(110101300450)  
 您已通过2021年年检  
 上海市注册会计师协会  
 2021年10月30日

证书编号: 110102050116  
No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2016 年 09 月 26 日  
Date of Issuance      /y      /m      /d

姓名: 徐俊伟  
Full name: 徐俊伟  
性别: 男  
Sex: 男  
出生日期: 1981-10-08  
Date of birth: 1981-10-08  
工作单位: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所  
Working unit: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所  
身份证号码: 310107198110082537  
Identity card No.: 310107198110082537



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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

中兴财光华上海分所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2018年 7月 12日  
/y      /m      /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

希格玛上海分所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2018年 7月 12日  
/y      /m      /d

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.



徐俊伟(110102050116)  
您已通过2021年年检  
上海市注册会计师协会  
2021年10月30日





# 营业执照

(副本 10-1)

统一社会信用代码  
9161013607340169X2

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



名称 希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)

成立日期 2013年06月28日

类型 特殊普通合伙企业

合伙期限 长期

执行事务合伙人 吕桦 曹爱民 (吕桦 曹爱民)

主要经营场所 陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦六层

## 经营范围

许可经营项目：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、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。一般经营项目：(未取得专项许可的项目除外)



登记机关

2022年03月18日

证书序号:0006585

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:

2013 年 11 月 30 日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所  
执业证书

名称: 希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 吕桦

主任会计师:

经营场所: 陕西省西安市浐河生态区浐禧大道一号外  
季大厦六层

组织形式: 合伙制(特殊普通合伙)

执业证书编号: 61010047

批准执业文号: 陕财办会[2013]28号

批准执业日期: 2013年6月27日

