
宿迁市湖滨新城投资开发有限公司
公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读本章节及《2017 年第一期宿迁市湖滨新城投资开发有限公司公司债券募集说明书》和《2017 年第二期宿迁市湖滨新城投资开发有限公司公司债券募集说明书》中“第十四条 风险与对策”等有关章节内容。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	5
第一节 发行人情况	6
一、 公司基本信息	6
二、 信息披露事务负责人	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	7
五、 公司业务和经营情况	8
六、 公司治理情况	11
七、 环境信息披露义务情况	12
第二节 债券事项	12
一、 公司信用类债券情况	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况	14
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况	14
四、 公司债券募集资金使用情况	14
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况	14
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况	14
七、 中介机构情况	15
第三节 报告期内重要事项	15
一、 财务报告审计情况	15
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	15
三、 合并报表范围调整	16
四、 资产情况	16
五、 非经营性往来占款和资金拆借	17
六、 负债情况	18
七、 利润及其他损益来源情况	19
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十	20
九、 对外担保情况	20
十、 重大诉讼情况	20
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况	20
十二、 向普通投资者披露的信息	20
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项	21
一、 发行人为可交换债券发行人	21
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人	21
三、 发行人为绿色债券发行人	21
四、 发行人为永续期公司债券发行人	21
五、 其他特定品种债券事项	21
第五节 发行人认为应当披露的其他事项	21
第六节 备查文件目录	22
财务报表	24
附件一： 发行人财务报表	24

释义

发行人、公司、湖滨城投	指	宿迁市湖滨新城投资开发有限公司
17 湖滨新城 01、PR 湖滨 01	指	2017 年第一期宿迁市湖滨新城投资开发有限公司公司债券
17 湖滨新城 02、PR 湖滨 02	指	2017 年第二期宿迁市湖滨新城投资开发有限公司公司债券
募集说明书	指	《2017 年第一期宿迁市湖滨新城投资开发有限公司募集说明书》、《2017 年第二期宿迁市湖滨新城投资开发有限公司募集说明书》
主承销商、债权代理人/受托管理人、方正承销保荐	指	方正证券承销保荐有限责任公司（原名“中国民族证券有限责任公司”）
上交所	指	上海证券交易所
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	商业银行的对公营业日（不包括法定节假日和休息日）
报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
报告期末	指	2022 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	宿迁市湖滨新城投资开发有限公司	
中文简称	湖滨新城	
外文名称（如有）	无	
外文缩写（如有）	无	
法定代表人	陈宇	
注册资本（万元）		175,190.00
实缴资本（万元）		175,190.00
注册地址	江苏省宿迁市 骆马湖现代生态农业示范区	
办公地址	江苏省宿迁市 湖滨新区嘉创大厦	
办公地址的邮政编码	223800	
公司网址（如有）	无	
电子信箱	764865241@qq.com	

二、信息披露事务负责人

姓名	陈宇	
在公司所任职务类型	√董事 √高级管理人员	
信息披露事务负责人具体职务	执行董事兼总经理	
联系地址	江苏省宿迁市湖滨新区嘉创大厦	
电话	0527-84837368	
传真	0527-84837800	
电子信箱	764865241@qq.com	

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：宿迁开天投资发展有限公司

报告期末实际控制人名称：宿迁经济技术开发区管理委员会

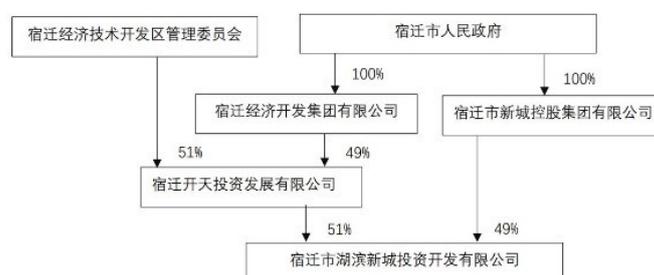
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：不存在受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：不存在受限

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

适用 不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 0%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：陈宇

¹均包含股份，下同。

发行人的董事长或执行董事：陈宇
 发行人的其他董事：无
 发行人的监事：张晓勇
 发行人的总经理：陈宇
 发行人的财务负责人：-
 发行人的其他非董事高级管理人员：-

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司主要负责宿迁市湖滨新区的基础设施、房地产开发及运营，接受政府委托，主要从事基础设施建设、房地产开发任务，业务涵盖基础设施项目投资及经营管理、房地产（含保障房）开发等方面，属于国家支持发展的行业。报告期内，公司营业收入主要来源于城建工程项目收入。发行人主营业务的经营模式如下：

（1）城建工程项目

经宿迁市湖滨新区管理委员会《关于委托宿迁市湖滨新城投资开发有限公司负责我区基础设施建设的决定》（宿滨发[2005]63号），发行人经营宿迁市湖滨新区内的基础设施建设、保障性住房等城建项目。公司城建工程项目收入主要来源于公司代建的湖滨新区基础设施、绿化环保、路网项目及标准厂房项目，由发行人本部及其子公司宿迁市湖滨新城房地产开发有限公司负责。自成立以来，发行人承担了湖滨新区多项大型基础设施工程建设任务，并取得了一定的工程施工收入。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）公司所在行业现状和前景

城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，加快我国城市化进程是建设小康社会、和谐社会的必要途径，是实现我国社会主义现代化建设的重要举措。自1998年以来，我国城市化水平每年都保持1.5%-2.2%的增长速度，城市已成为我国国民经济发展的主要载体，城市经济对我国GDP的贡献率已超过70%。完善的城市基础设施是经济发展、居民生活质量和社会福利提高的前提。城镇化的发展，必须基础设施先行。中国城镇化进程的推进，必然带来对城市基础设施建设行业的巨大需求。伴随着我国城市化水平的迅速提高和城市建设投融资体制改革的不断深入，城市基础设施建设资金的来源和渠道也更加丰富，从单一财政投资向多层次、多渠道筹措建设资金转变。因此，在城市基础设施需求迅速增长、国家财政资金大力支持以及民间资本积极参与的背景下，未来10-20年间，我国的城市化进程将进入加速发展阶段，城市人口保持快速增长，对城市基础设施建设的需求不断增加。

城市基础设施建设行业承担着为城市提供公共设施、公共服务的重任，其投资和经营具有社会性、公益性的特点，资金投入量大，建设周期较长。2022年全国固定资产投资（不含农户）572,138亿元，比上年增长5.1%。直接拉动公共基础设施工程建设行业的快速发展。从事城市基础设施建设的企业，大部分具有政府投资性质。近年来，国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市基础设施建设的快速发展。

根据《中华人民共和国2022年国民经济和社会发展统计公报》，2022年末常住人口城镇化率超过65.22%，比2021年末提高0.50个百分点。我国城镇化水平稳步提升。

由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市基

基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看，我国城市基础设施建设行业面临着较好的发展前景。

（2）发行人行业地位及面临的主要竞争情况

发行人是宿迁市湖滨新区重要的基础设施建设主体，主要负责部分基础设施建设、保障房建设及商业运营项目等。发行人代建业务由委托方直接委托，与业务来源相对稳定，盈利能力稳定。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

未发生重大变化，对公司生产经营和偿债能力未产生重大不利影响。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

(1)业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
城建工程项目收入	60,393.84	50,499.87	16.38	96.19	62,358.48	51,965.40	16.67	69.96
房地产收入	2,068.93	730.80	64.68	3.30	26,609.91	27,566.20	-3.59	29.85
会计服务	-	-			0.80	-	100.00	0.00
生活服务	271.26	254.89	6.03	0.43	170.00	146.28	13.95	0.19
租赁收入	53.18	-	100.00	0.08	-	-	-	0.00
合计	62,787.20	51,485.56	18.00	100.00	89,139.19	79,677.88	10.61	100.00

(2)各产品（或服务）情况

适用 不适用

公司为城投公司，不存在产业类业务。

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上

的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

- 1、房地产业务：发行人房地产收入及成本大幅下滑因为公司在售的房地产项目 2022 年度进入尾期，当期主要为地下室及车库的销售，对应的收入和成本均大幅下降。
- 2、会计服务：发行人 2022 年度未产生会计服务，主要系公司将此业务剥离。
- 3、生活服务：生活服务成本及收入增加主要系子公司宿迁市湖滨新城社会事业服务有限公司的养老家居服务收入增加，毛利率下降主要系人力成本增加，其他各项成本费用同步增加。
- 4、租赁收入：2022 年新增租赁业务系子公司宿迁市湖滨新城房地产开发有限公司的门面房出租。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

未来，公司将抓住宿迁市和湖滨新区经济快速发展的机遇，在保证现有业务稳健发展的情况下，继续拓展业务范围，实现业务结构的多元化，提高自身的盈利能力。公司将吸收优质资产，加大对产业类项目的投资，提高自身的竞争力和盈利能力，实现自我发展、自主经营，不断提高企业规模和效益，完善市场化运作模式。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

1、经济周期风险及对策

风险:公司作为宿迁市湖滨新区主要的基础设施建设项目投资主体，其主营业务的发展与宏观经济政策密切相关，与宏观经济的波动在时间和幅度上有较为明显的对应关系。如果出现宏观经济增长放缓或衰退，公司承建的基础设施建设业务量将会减少，业务的收益水平也将下降，影响公司的盈利能力。

对策:公司将不断提高管理水平和经营业绩，优化产业结构，随着城市化进程的进一步推进，公司的盈利能力和市场竞争力将逐渐增强，从而抵御经济周期性波动对公司业务和盈利的不利影响。另外，作为本地区核心的国有企业，在经济周期低谷时，地方政府会加大对公司的支持力度，以促进地区经济增长，这将有利于公司抵御经济周期带来的风险。

2、安全生产风险及对策

风险:公司业务板块中，在城市基础设施建设、保障房建设等方面都涉及到工程施工建设，因此施工安全是公司正常运营的前提条件，也是公司取得经济利益的重要保障。公司负责的建设任务具有投资规模大、建设周期长、验收要求高等特点，很多人为因素、设备因素、天气因素等方面都可能带来潜在的安全风险，并将随着工程施工期的增加而放大。如果在管理和技术等方面出现重大失误，发生安全生产等重大事故，将对公司的经营带来不利影响。

对策:公司把安全生产作为公司生产经营的重中之重，建立安全生产监控机制，定期检查安全措施，对设备、天气情况进行实时监控，制定安全风险应急预案，从而保证公司能够抵御安全生产风险。

3、建造成本上升风险及对策

风险:公司城市基础设施建设、房地产项目等都大量涉及到原材料、人工等建设成本，如果通货膨胀等各种因素造成市场价格变动，建设成本增加，将影响公司工程项目的工程造价，对公司资金筹措造成压力，极端情况下还会造成无法完工的风险。虽然公司编制项目可研预算时，一般都会计提预备费用，对建造成本的变化具备一定的抗风险能力，但公司仍然面临建造成本上升的风险。

对策:公司对投资项目进行了科学评估和论证，充分考虑了可能影响预期收益的因素。在项目可行性和设计施工方案时，公司通过实地勘察，综合考虑了地质、环保等各方面因素，选择最佳方案。项目实施过程中，公司将加强对项目的监理，实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内，并如期按质竣工和及时投入运营。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

1、业务独立情况

公司具有独立完整的经营系统，业务运营不受控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的控制和影响，不依赖于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，能独立进行业务经营和管理。

2、人员独立情况

公司拥有独立的劳动、人事和用工权，按照国家劳动管理部门的要求与员工签订合同，公司员工依法享有养老、失业、医疗保险和住房公积金等社会福利和社会保障。公司人员及其薪酬与社会福利保障管理等方面完全独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

由公司股东推荐公司董事、监事人选时均根据《公司法》及其他法律、法规、规范性文件和《公司章程》规定的程序推选与任免，不存在超越公司董事和股东职权作出人事任免决定的情况。公司董事、监事及高级管理人员的选聘符合《公司法》、《证券法》和《公司章程》的有关规定。

3、资产独立、完整情况

公司具备与业务经营有关的业务系统和配套设施，合法拥有房产和相关设备的所有权或使用权。公司对其所有的资产具有完全的控制支配权，不存在资产、资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业和公司高级管理人员及其关联人员占用而损害公司利益的情况。公司未以其资产、权益或信誉为股东的债务提供担保。公司的资产独立完整。

4、机构独立情况

公司法人治理结构完善，股东、董事、监事依照相关法规和公司章程规范运作；公司经理层对董事负责，负责公司的日常经营管理；公司已建立了适合自身经营需要的组织机构，各部门按照制订的各项规章制度独立运作，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在机构混同的情形。

5、财务独立情况

公司按照《企业会计准则》、《企业会计准则—应用指南》等规定建立了独立的财务会计核算体系，设立了独立的财务会计部门，配备了独立的财务会计人员，不存在财务会计人员在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业兼职的现象。公司开设了独立的银行账户，并严格遵守银行账户管理规定，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。

公司作为独立纳税人，依法独立进行纳税申报和履行缴纳义务，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业混合纳税现象。公司作为独立的法人，依法独立对外签订合同。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司与关联方资金往来以及对外提供担保事项均履行必要的公司内部审批程序，并得到公司控股股东的同意，发行人目前不存在超越决策权限为关联方提供资金支持或违规担保的情形。

公司关联交易的定价主要遵循市场价格原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成定价的，按照协议价定价；交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

公司在定期报告中按要求及时披露关联交易相关情况。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资产出售	2.30
往来款，作为拆入方	3.07

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 13.97 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的

适用 不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	2017 年第一期宿迁市湖滨新城投资开发有限公司公司债券
2、债券简称	17 湖滨新城 01、PR 湖滨 01
3、债券代码	1780196.IB、127551.SH

4、发行日	2017 年 8 月 2 日
5、起息日	2017 年 8 月 2 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 8 月 2 日
7、到期日	2024 年 8 月 2 日
8、债券余额	2.8
9、截止报告期末的利率(%)	6.85
10、还本付息方式	每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	方正证券承销保荐有限责任公司
13、受托管理人	方正证券承销保荐有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交, 点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2017 年第二期宿迁市湖滨新城投资开发有限公司公司债券
2、债券简称	17 湖滨新城 02、PR 湖滨 02
3、债券代码	1780257. IB、127596. SH
4、发行日	2017 年 8 月 25 日
5、起息日	2017 年 8 月 25 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 8 月 25 日
7、到期日	2024 年 8 月 25 日
8、债券余额	3.20
9、截止报告期末的利率(%)	6.93
10、还本付息方式	每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	方正证券承销保荐有限责任公司
13、受托管理人	方正证券承销保荐有限责任公司
14、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交, 点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码：1780196.IB、127551.SH、1780257.IB、127596.SH

债券简称：17 湖滨新城 01、PR 湖滨 01、17 湖滨新城 02、PR 湖滨 02

债券约定的投资者保护条款名称：

加速清偿条款：如果《债权代理协议》项下的违约事件发生，单独或合计持有未偿还债券本金余额 25%的债券持有人或债权代理人（须事先书面征得上述债券持有人同意）可以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还债券本金和相应利息立即到期。

投资者保护条款的触发和执行情况：

是 否

四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改 公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：1780196.IB、127551.SH、1780257.IB、127596.SH

债券简称	17 湖滨新城 01、PR 湖滨 01、17 湖滨新城 02、PR 湖滨 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>1、增信机制：上述债券无担保及其他增信机制。</p> <p>2、偿债计划： 每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。</p> <p>3、偿债保障措施： 为充分有效地维护债券持有人的利益和按时足额偿付本期债券，公司制定了一系列工作计划并将严格按照计划执行。 聘请方正承销保荐为本次债券的债权代理人，签订了本次债券的《债权代理协议》，并制定了《债券持有人会议规则》。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（	无

如有)	
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常执行

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

名称	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	南京市建邺区江东中路 106 号 1907 室
签字会计师姓名	顾为勇、曹岩

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	1780196. IB、127551. SH、1780257. IB、127596. SH
债券简称	17 湖滨新城 01、PR 湖滨 01、17 湖滨新城 02、PR 湖滨 02
名称	方正证券承销保荐有限责任公司
办公地址	北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号兆泰国际中心 15 楼
联系人	倪嘉彬
联系电话	010-56992500

（三）资信评级机构

适用 不适用

债券代码	1780196. IB、127551. SH、1780257. IB、127596. SH
债券简称	17 湖滨新城 01、PR 湖滨 01、17 湖滨新城 02、PR 湖滨 02
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变

更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

财政部于 2021 年 12 月发布《企业会计准则解释第 15 号》，要求企业不再将试运行销售收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出，规定企业在计量亏损合同时，履行合同的成本包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。

财政部于 2022 年 11 月发布《企业会计准则解释第 16 号》，涉及①关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理；②关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理；③关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理。

本公司自 2022 年 1 月 1 日起开始执行前述规定，公司管理层认为前述规定未对本公司财务报表产生重大影响。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
应收账款	应收城建工程项目收入
其他应收款	主要为应收宿迁市地方国有企业或政府单位往来款
存货	主要为城建工程成本和土地使用权

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
货币资金	142,025,711.79	1.36	209,784,036.21	-32.30
应收账款	1,238,287,284.41	11.85	879,629,117.05	40.77
预付款项	1,027,200.00	0.01	255,736.91	301.66

发生变动的原因：

- 1、报告期内，货币资金减少主要系偿还有息债务及支付其他与经营活动有关的现金增加所致。
- 2、报告期内，应收账款增加主要系当年确认的城建工程收入暂未回款，导致应收湖滨新区财政局城建工程业务收入增加。
- 3、报告期内，预付账款大幅增加主要系公司预付部分道路维修款。

（二） 资产受限情况**1. 资产受限情况概述**

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
存货	41.20	3.93	-	9.53
货币资金	1.42	1.32	-	93.23
合计	42.62	5.25	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借**（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额**

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.47 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0.09 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.38 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.57%，是否超过合并口径净资产的 10%：

□是 √否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

六、负债情况**（一） 有息债务及其变动情况****1. 发行人债务结构情况**

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 9.22 亿元和 6.15 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-33.29%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券			3.15	3	6.15	100%
银行贷款						
非银行金融机构贷款						
其他有息债务						

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0 亿元，企业债券余额 6 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 3 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 15.57 亿元和 16.05 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 3.12%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券			3.15	3	6.15	38.32
银行贷款		0.53	1.06	7.43	9.02	56.20
非银行金融机构贷款						
其他有息债务			0.88		0.88	5.48

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0 亿元，企业债券余额 6 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 3 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
应付票据	330,000,000.00	8.89	200,000,000.00	65.00
应付账款	41,000,125.87	1.10	98,327,172.39	-58.30
长期借款	743,488,000.00	20.02	413,024,000.00	80.01
应付债券	299,009,423.74	8.05	597,701,517.70	-49.97

发生变动的原因：

- 1、报告期内，应付票据大幅增加主要系商业承兑汇票增加。
- 2、报告期内，应付账款减少主要系应付工程款减少。
- 3、报告期内，长期借款增加主要系子公司宿迁市湖滨新城城市开发有限公司新增 4 亿元保证借款。
- 4、报告期内，应付债券减少主要系发行人 2022 年偿还 3 亿元企业债。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：2.21 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.74 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

存在重大差异的原因

2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为-0.66 亿元，净利润为 2.16 亿元，差异主要系支付其他与经营活动有关的现金规模较大导致经营活动产生的现金流量净额为负。

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：19.88 亿元

报告期末对外担保的余额：15.84 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-4.04 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：13.97 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
宿迁市新城控股集团有限公司	第二大股东	11.00	基础设施建设	良好	保证	11.58	-	暂无影响
合计	-	-	-	-	-	11.58	-	-

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文,为《宿迁市湖滨新城投资开发有限公司公司债券年度报告(2022年)》盖章页)

宿迁市湖滨新城投资开发有限公司

2023年4月28日



宿迁市湖滨新城投资开发有限公司

2022 年度财务报表审计报告

天衡审字(2023)01563 号

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台”(<http://acc.mof.gov.cn>)进行查验。
报告编号：苏23JDEPT26T



审计报告

天衡审字(2023)01563号

宿迁市湖滨新城投资开发有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的宿迁市湖滨新城投资开发有限公司（以下简称“湖滨投资公司”）财务报表，包括2022年12月31日的合并及母公司资产负债表、2022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财务报表附注。

我们认为，后附财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了湖滨投资公司2022年12月31日的合并及母公司的财务状况以及2022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“注册会计师对合并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，我们独立于湖滨投资公司，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、其他信息

湖滨投资公司管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责，其他信息包括湖滨投资公司年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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，管理层负责评估湖滨投资公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非湖滨投资公司计划进行清算、终止运营或别无其他现



实的选择。

治理层负责监督湖滨投资公司的财务报告过程。

五、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：

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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，就可能对湖滨投资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湖滨投资公司不能持续经营。

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

(6) 就湖滨投资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。



此页无正文，为宿迁市湖滨新城投资开发有限公司 2022 年度财务报表审计报告天衡审字(2023)01563 号之签章页



2023 年 4 月 28 日

中国注册会计师：顾为勇



中国注册会计师：曹岩



合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：宿迁市湖滨新城投资开发有限公司

单位：人民币元

资产	注释	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五、(一)	142,025,711.79	209,784,036.21
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、(二)	1,238,287,284.41	879,629,117.05
应收款项融资			
预付款项	五、(三)	1,027,200.00	255,736.91
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、(四)	4,146,995,731.36	3,950,314,059.28
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五、(五)	4,119,794,114.65	4,486,694,955.85
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	五、(六)	4,293,324.94	4,293,143.49
流动资产合计		9,652,423,367.15	9,530,971,048.79
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资	五、(七)	376,132,263.05	377,732,263.05
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	五、(八)	132,754,626.05	107,499,515.58
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	五、(九)	21,454,466.20	24,264,442.60
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、(十)	85,829,825.93	85,935,396.32
其他非流动资产	五、(十一)	178,056,758.72	217,872,273.01
非流动资产合计		794,227,939.95	813,303,890.56
资产总计		10,446,651,307.10	10,344,274,939.35

法定代表人：

陈宇

陈宇

主管会计工作负责人：

臧森

会计机构负责人：

姚洁



合并资产负债表（续）

2022年12月31日

编制单位：宿迁市湖滨新城投资开发有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	币种	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	五、(十二)	93,218,402.78	118,989,652.78
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	五、(十三)	330,000,000.00	200,000,000.00
应付账款	五、(十四)	41,000,125.87	98,327,172.39
预收款项			
合同负债	五、(十五)	219,047,619.05	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五、(十六)	1,059,416.76	1,028,174.27
应交税费	五、(十七)	249,235,409.80	239,839,554.01
其他应付款	五、(十八)	1,257,269,843.11	1,731,702,962.55
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、(十九)	469,826,527.78	427,185,333.33
其他流动负债		10,952,380.95	
流动负债合计		2,671,609,726.10	2,817,072,849.33
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	五、(二十)	743,488,000.00	413,024,000.00
应付债券	五、(二十一)	299,009,423.74	597,701,517.70
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,042,497,423.74	1,010,725,517.70
负债合计		3,714,107,149.84	3,827,798,367.03
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、(二十二)	1,751,900,000.00	1,751,900,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、(二十三)	1,894,016,485.04	1,893,902,695.49
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、(二十四)	264,896,079.61	237,400,742.57
一般风险准备			
未分配利润	五、(二十五)	2,091,241,734.31	1,903,302,109.12
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		6,002,054,298.96	5,786,505,547.18
少数股东权益	五、(二十六)	730,489,858.30	729,971,025.14
所有者权益（或股东权益）合计		6,732,544,157.26	6,516,476,572.32
负债和所有者权益（或股东权益）总计		10,446,651,307.10	10,344,274,939.35

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

陈宇

陈宇

姚洁

姚洁

姚洁



合并利润表

2022年度

编制单位：宿迁市湖滨新城投资开发有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		627,872,031.10	891,391,911.19
其中：营业收入	五、(二十七)	627,872,031.10	891,391,911.19
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		582,590,088.90	865,685,222.88
其中：营业成本	五、(二十七)	514,855,605.83	796,778,797.24
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、(二十八)	9,966,999.80	13,548,009.57
销售费用		28,301.89	3,794.00
管理费用		59,990,012.73	42,943,546.28
研发费用			
财务费用	五、(二十九)	-2,250,831.35	12,411,075.79
其中：利息费用		1,088,402.79	12,874,522.73
利息收入		3,412,541.97	1,648,025.19
加：其他收益	五、(三十)	250,094,584.00	242,876,525.07
投资收益（损失以“-”号填列）			-7,594.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、(三十一)	-74,609,431.82	-142,779,381.53
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		220,767,094.38	125,796,237.77
加：营业外收入	五、(三十二)	676,820.94	940,468.53
减：营业外支出	五、(三十三)	399,228.51	1,000.97
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		221,044,686.81	126,735,705.33
减：所得税费用	五、(三十四)	4,977,101.87	-6,408,100.80
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		216,067,584.94	133,143,806.13
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		216,067,584.94	133,143,806.13
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		215,434,962.23	133,696,684.55
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		632,622.71	-552,878.42
六、其他综合收益的税后净额		-	-
(一) 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
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) 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			
(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		216,067,584.94	133,143,806.13
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		215,434,962.23	133,696,684.55
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		632,622.71	-552,878.42
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

陈宇

姚洁

姚洁



合并现金流量表

2022年度

编制单位：宿迁市湖滨新城投资开发有限公司

单位：人民币元

项 目	注 释	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		269,213,863.73	718,133,668.52
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,624,129,126.03	1,754,474,948.93
经营活动现金流入小计		3,893,342,989.76	2,472,608,617.45
购买商品、接受劳务支付的现金		205,281,811.15	357,587,911.08
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		13,736,044.44	9,197,202.13
支付的各项税费		9,794,690.22	12,353,324.67
支付其他与经营活动有关的现金		3,730,810,752.65	2,698,825,924.57
经营活动现金流出小计		3,959,623,298.46	3,077,964,362.45
经营活动产生的现金流量净额		-66,280,308.70	-605,355,745.00
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,600,000.00	731,069,609.24
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		230,000,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		231,600,000.00	731,069,609.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		717,055.66	22,601.62
投资支付的现金		100,000.00	11,270,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		817,055.66	11,292,601.62
投资活动产生的现金流量净额		230,782,944.34	719,777,007.62
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
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		493,210,000.00	327,520,520.00
收到其他与筹资活动有关的现金			92,000,000.00
筹资活动现金流入小计		493,210,000.00	419,520,520.00
偿还债务支付的现金		433,476,000.00	435,324,520.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		92,659,820.85	102,652,151.20
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		130,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		656,135,820.85	537,976,671.20
筹资活动产生的现金流量净额		-162,925,820.85	-118,456,151.20
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		1,576,814.79	-4,034,888.58
加：期初现金及现金等价物余额		8,036,433.46	12,071,322.04
六、期末现金及现金等价物余额		9,613,248.25	8,036,433.46

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表
2022年度

编制单位：宿迁市湖滨新城建设投资开发有限公司

项 目	2022年度											所有者权益合计	
	归属母公司所有者权益												
	实收资本(或股本)	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	一般风险准备	未分配利润	小计		少数股东权益
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,751,900,000.00	-	-	-	1,893,902,695.49	-	-	237,400,742.57	-	1,903,302,109.12	5,786,505,547.18	729,971,025.14	6,516,476,572.32
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,751,900,000.00	-	-	-	1,893,902,695.49	-	-	237,400,742.57	-	1,903,302,109.12	5,786,505,547.18	729,971,025.14	6,516,476,572.32
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					113,789.55			27,495,337.04		187,939,625.19	215,548,751.78	518,833.16	216,067,584.94
(一)综合收益总额										215,434,962.23	215,434,962.23	632,622.71	216,067,584.94
(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)利润分配													
1、提取盈余公积								27,495,337.04		-27,495,337.04			
2、提取一般风险准备													
3、对所有者(或股东)的分配										-27,495,337.04			
4、其他													
(四)所有者权益内部结转													
1、资本公积转增资本(或股本)													
2、盈余公积转增资本(或股本)													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他综合收益结转留存收益													
6、其他													
(五)专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
(六)其他													
四、本期期末余额	1,751,900,000.00	-	-	-	1,894,016,485.04	-	-	264,896,079.61	-	2,091,241,734.31	6,002,054,298.96	730,489,658.31	6,732,544,157.26

法定代表人：

陈宇

主管会计工作负责人：

陈宇

会计机构负责人：

姚洁



合并所有者权益变动表（续）
2022年度

项 目	2021年度													
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具		减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计		
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	1,751,900,000.00	-	-	1,893,902,695.49	-	-	-	210,687,640.73	-	1,796,318,526.41	5,652,608,862.63	-546,705.68	5,652,062,156.95	
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	1,751,900,000.00	-	-	1,893,902,695.49	-	-	-	210,687,640.73	-	1,796,318,526.41	5,652,608,862.63	-546,705.68	5,652,062,156.95	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								26,713,101.84	-	106,983,582.71	133,696,684.55	730,510,730.82	864,213,415.37	
（一）综合收益总额														
（二）所有者投入和减少资本														
1、股东投入的普通股														
2、其他权益工具持有者投入资本														
3、股份支付计入所有者权益的金额														
4、其他														
（三）利润分配														
1、提取盈余公积								26,713,101.84	-	-26,713,101.84	-	-	-	
2、提取一般风险准备														
3、对所有者（或股东）的分配														
4、其他														
（四）所有者权益内部结转														
1、资本公积转增资本（或股本）														
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														
（五）专项储备														
1、本期提取														
2、本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	1,751,900,000.00	-	-	1,893,902,695.49	-	-	-	237,400,742.57	-	1,903,302,109.12	5,786,505,547.18	729,971,025.14	6,516,476,572.32	

单位：人民币元

法定代表人：陈守

会计机构负责人：姚洁

姚洁

陈守

陈守



资产负债表

2022年12月31日

编制单位：宿迁市湖滨新城投资开发有限公司

单位：人民币元

资 产	注 释	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		3,692,141.36	3,356,246.44
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十二、（一）	1,238,287,284.41	879,629,117.05
应收款项融资			
预付款项		1,027,200.00	
其他应收款	十二、（二）	2,119,044,598.38	2,350,713,143.79
其中：应收利息			
应收股利			
存货		3,764,617,297.54	4,140,799,944.28
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			
流动资产合计		7,126,668,521.69	7,374,498,451.56
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、（三）	865,910,000.00	865,810,000.00
其他权益工具投资		364,462,263.05	366,062,263.05
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		131,841,416.77	107,194,357.94
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		21,454,466.20	24,264,442.60
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		21,391,782.68	21,497,353.07
其他非流动资产		178,056,758.72	217,872,273.01
非流动资产合计		1,583,116,687.42	1,602,700,689.67
资产总计		8,709,785,209.11	8,977,199,141.23

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

陈宇

陈宇

姚洁

姚洁

姚洁



资产负债表（续）

2022年12月31日

编制单位：宿迁市湖滨新城投资开发有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	注释	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		15,757,235.79	74,646,037.75
预收款项			
合同负债		219,047,619.05	
应付职工薪酬		927,933.48	927,933.48
应交税费		249,093,409.60	237,358,374.50
其他应付款		1,281,623,415.22	1,700,154,245.79
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		315,838,722.22	323,929,333.33
其他流动负债		10,952,380.95	
流动负债合计		2,093,240,716.31	2,337,015,924.85
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		299,009,423.74	597,701,517.70
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		299,009,423.74	597,701,517.70
负债合计		2,392,250,140.05	2,934,717,442.55
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,751,900,000.00	1,751,900,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,822,981,592.41	1,822,881,592.41
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		264,896,079.61	237,400,742.57
未分配利润		2,477,757,397.04	2,230,299,363.70
所有者权益（或股东权益）合计		6,317,535,069.06	6,042,481,698.68
负债和所有者权益（或股东权益）总计		8,709,785,209.11	8,977,199,141.23

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

陈宇

臧林

姚洁

陈宇



利润表

2022年度

编制单位：宿迁市湖滨新城投资开发有限公司

单位：人民币元

项 目	注 释	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十二、（四）	603,938,364.07	623,584,837.44
减：营业成本	十二、（四）	504,998,701.85	519,654,031.20
税金及附加		10,157,053.24	11,111,123.10
销售费用			
管理费用		55,192,275.45	37,667,290.50
研发费用			
财务费用		422,024.49	4,330,619.58
其中：利息费用			4,179,467.09
利息收入			928,748.08
加：其他收益		250,000,000.00	242,866,857.73
投资收益（损失以“-”号填列）			-3,930,390.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		422,281.57	-7,075,077.73
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		283,590,590.61	282,683,162.30
加：营业外收入		36.92	
减：营业外支出		178,706.50	1,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		283,411,921.03	282,682,162.30
减：所得税费用		8,458,550.65	15,551,143.87
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		274,953,370.38	267,131,018.43
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		274,953,370.38	267,131,018.43
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额			
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. 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			
.....			
六、综合收益总额		274,953,370.38	267,131,018.43
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

陈宇

陈宇

臧森

姚洁



现金流量表

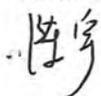
2022年度

编制单位：宿州市湖滨新城投资开发有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		245,280,196.70	442,292,382.56
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,107,758,620.18	1,351,127,320.63
经营活动现金流入小计		3,353,038,816.89	1,793,419,703.19
购买商品、接受劳务支付的现金		187,704,857.07	258,466,606.21
支付给职工以及为职工支付的现金		2,419,191.51	2,220,785.30
支付的各项税费		9,794,690.22	9,886,696.97
支付其他与经营活动有关的现金		3,020,580,992.06	1,813,644,425.50
经营活动现金流出小计		3,220,499,730.86	2,084,218,513.98
经营活动产生的现金流量净额		132,539,086.03	-290,798,810.79
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,600,000.00	731,069,609.24
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		230,000,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		231,600,000.00	731,069,609.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		100,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		100,000.00	-
投资活动产生的现金流量净额		231,500,000.00	731,069,609.24
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			52,000,000.00
筹资活动现金流入小计		-	52,000,000.00
偿还债务支付的现金		300,000,000.00	405,324,520.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		62,052,101.70	94,811,023.42
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		362,052,101.70	500,135,543.42
筹资活动产生的现金流量净额		-362,052,101.70	-448,135,543.42
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		1,986,984.33	-7,864,744.97
加：期初现金及现金等价物余额		1,608,643.69	9,473,388.66
六、期末现金及现金等价物余额		3,595,628.02	1,608,643.69

法定代表人：





主管会计工作负责人：



会计机构负责人：







所有者权益变动表

2022年度

编制单位：宿迁市湖滨新城投资开发有限公司

单位：人民币元

项 目	2022年度										
	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	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	其他							
一、上年期末余额	1,751,900,000.00				1,822,881,592.41				237,400,742.57	2,230,299,363.70	6,042,481,698.68
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,751,900,000.00				1,822,881,592.41				237,400,742.57	2,230,299,363.70	6,042,481,698.68
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					100,000.00				27,495,337.04	247,458,033.34	275,053,370.38
（一）综合收益总额											
（二）所有者投入和减少资本											
1、所有者投入的普通股											
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）利润分配											
1、提取盈余公积									27,495,337.04	-27,495,337.04	
2、对所有者（或股东）的分配									27,495,337.04	-27,495,337.04	
3、其他											
（四）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）											
2、盈余公积转增资本（或股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他					100,000.00						
四、本期末余额	1,751,900,000.00				1,822,881,592.41				264,896,079.61	2,477,757,397.04	6,317,535,069.06



陈守

法定代表人

陈森

主管会计工作负责人

姚洁

会计机构负责人

如月

所有者权益变动表 (续)

2022年度

编制单位: 宿迁市湖滨新城投资开发有限公司

单位: 人民币元

项 目	2021年度											
	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	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	其他	其他							
一、上年期末余额	1,751,900,000.00					1,822,881,592.41				210,687,640.73	1,989,881,447.11	5,775,350,680.25
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,751,900,000.00					1,822,881,592.41				210,687,640.73	1,989,881,447.11	5,775,350,680.25
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										26,713,101.84	240,417,916.59	267,131,018.43
(一) 综合收益总额											267,131,018.43	267,131,018.43
(二) 所有者投入和减少资本												
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入所有者权益的金额												
4、其他												
(三) 利润分配												
1、提取盈余公积										26,713,101.84	-26,713,101.84	
2、对所有者(或股东)的分配										26,713,101.84	-26,713,101.84	
3、其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1、资本公积转增资本(或股本)												
2、盈余公积转增资本(或股本)												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他综合收益结转留存收益												
6、其他												
(五) 专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	1,751,900,000.00					1,822,881,592.41				237,400,742.57	2,230,299,363.70	6,042,481,698.68

法定代表人:

18号

主管会计工作负责人:

陈宇

会计机构负责人:

姚洁



宿迁市湖滨新城投资开发有限公司

财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、企业的基本情况

宿迁市湖滨新城投资开发有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)成立于 2007 年 10 月 22 日。

(一) 企业注册地、组织形式和总部地址

企业注册地: 江苏省宿迁市

组织形式: 有限责任公司

法定代表人: 陈宇

总部地址: 宿迁市骆马湖现代生态农业示范区

(二) 企业主要经营活动

公司经营范围: 管理市政府授权范围内的固定资产, 承担经市政府批准的各类农业项目建设, 负责投资、经营有收益权的农业开发项目、工程设施、农业产业化项目, 土地资源开发, 庄园休闲旅游开发, 商务培训, 自营和代理各类商品及技术的进出口业务(但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外)。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

(三) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日。

本财务报表由本公司董事会于 2023 年 4 月 28 日批准报出。

(四) 合并财务报表范围

1、本公司 2022 年度合并财务报表范围

序号	子公司全称	子公司简称	持股比例(%)	
			直接	间接
1	宿迁市湖滨新城房地产开发有限公司	湖滨房开	100.00	
2	宿迁市湖滨新区新城资产经营管理有限公司	资产经营管理	51.00	
3	宿迁市湖滨新城社会事业服务有限公司	社会事业	100.00	
4	宿迁市湖滨新城城市开发有限公司	城市开发	51.00	
5	宿迁市新越会计事务所有限公司	新越会计	100.00	

二、财务报表的编制基础

1、编制基础：本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

2、持续经营：公司自本报告期末 12 个月具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、重要会计政策和会计估计

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 2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 2022 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

（一）会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二）营业周期

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

（三）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（四）企业合并

1、同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2、非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日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之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，

体现为商誉价值。购买方对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，经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差额，计入当期营业外收入。

(五) 投资性主体

1. 投资性主体的判断依据

同时满足下列条件时，属于投资性主体：

- (1) 该集团是以向投资者提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金；
- (2) 该集团的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报；
- (3) 该集团按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

集团属于投资性主体的，通常情况下应当符合下列所有特征：

- (1) 拥有一个以上投资；
- (2) 拥有一个以上投资者；
- (3) 投资者不是该主体的关联方；
- (4) 其所有者权益以股权或类似权益方式存在。

2. 合并范围的确定

作为投资性主体应当仅将为其投资活动提供相关服务的子公司(如有)纳入合并范围并编制合并财务报表；其他子公司不应当予以合并，对其他子公司的投资应当按照公允价值计量且其变动计入当期损益。

投资性主体的母公司本身不是投资性主体，则应当将其控制的全部主体，包括那些通过投资性主体所间接控制的主体，纳入合并财务报表范围。当母公司由非投资性主体转变为投资性主体时，除仅将为其投资活动提供相关服务的子公司纳入合并财务报表范围编制合并财务报表外，企业自转变日起对其他子公司不再予以合并，并按照视同在转变日处置子公司但保留剩余股权的原则进行会计处理。当母公司由投资性主体转变为非投资性主体时，应将原未纳入合并财务报表范围的子公司于转变日纳入合并财务报表范围，原未纳入合并财务报表范围的子公司在转变日的公允价值视同为购买的交易对价。

(六) 合并财务报表的编制方法

1. 合并范围的确定原则

本公司将所有控制的子公司纳入合并财务报表范围。

2. 合并财务报表编制的原则、程序及方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及本公司的子公司（指被本公司控制的主体，包括企业、被投资单位中可分割部分、以及企业所控制的结构化主体等）。

子公司的经营成果和财务状况由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

本公司通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，视同被合并子公司在本公司最终控制方对其实施控制时纳入合并范围，并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。

本公司通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，并自购买日起将被合并子公司纳入合并范围。

子公司所采用的会计期间或会计政策与本公司不一致时，在编制合并财务报表时按本公司的会计期间或会计政策对子公司的财务报表进行必要的调整。合并范围内企业之间所有重大交易、余额以及未实现损益在编制合并财务报表时予以抵消。内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则不予抵消。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中股东权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额应当冲减少数股东权益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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，需考虑各项交易是否构成一揽子交易，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，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，对其中每一项交易分别按照前述进行会计处理；若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。

(七) 外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易的会计处理

发生外币交易时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额，除根据借款费用核算方法应予资本化的，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日仍采用交易发生日的即期汇率折算。

(2) 外币财务报表的折算

境外经营的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。境外经营的利润表中的收入和费用项目，采用年平均汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在其他综合收益中单独列示。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指持有的期限短、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。

(九) 金融资产和金融负债

1. 金融资产

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于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。

金融资产满足下列条件之一的，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，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，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。

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。

(2) 金融资产分类和计量

本公司在初始确认时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，将金融资产分为以下三类：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。

以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

①本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

①本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量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外，本公司将其余所有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。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

但是，对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时将其不可撤销地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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

管理金融资产的**业务模式**，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的**业务模式**。

本公司对金融资产的**合同现金流量特征**进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的**业务模式**时，所有受影响的相关金融资产在**业务模式**发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（3）金融负债分类和计量

本公司的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、以摊余成本计量的金融负债。对于未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的，相关交易费用计入其初始确认金额。

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。对于此类金融负债，按照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负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

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。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。

②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

(4) 金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

①以摊余成本计量的金融资产；

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；

③《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；

④租赁应收款；

⑤财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、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除外)。

预期信用损失的计量

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。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款和合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据、应收账款和合同资产划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的

依据如下：

A、应收票据

①应收票据组合 1：银行承兑汇票

②应收票据组合 2：商业承兑汇票

B、应收账款

①应收账款组合 1：以账龄为信用风险组合确认依据

②应收账款组合 2：应收政府部门、政府平台公司的款项、合并范围内关联方款项

C、合同资产

合同资产组合 1：提供服务（履约进度）

合同资产组合 2：工程施工

对于划分为组合的应收票据、合同资产，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，按照下列方法确认预期信用损失：

组合名称	确定组合的依据	坏账准备的计提方法
账龄组合	以账龄为信用风险组合确认依据	账龄分析法
无风险组合	应收政府部门、政府平台公司的款项、合并范围内关联方款项	不计提坏账准备

采用账龄分析法的应收账款坏账准备计提比例如下：

账龄	应收账款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	2.00
1—2 年	5.00
2—3 年	10.00
3—4 年	20.00
4—5 年	50.00
5 年以上	100.00

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

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，以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。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- ① 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- ② 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- ③ 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- ④ 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估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债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- ① 发行方或债务人发生重大财务困难；
- ② 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- ③ 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- ④ 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。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权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(5) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已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。

本公司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，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

(6) 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。

(十) 存货

本公司存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备

和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本、承担市政工程的工程项目成本等。

发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

项目开发时，按实际支出的成本入账；项目完工发出开发产品时，按实际成本进行核算。

存货实行永续盘存制，存货在取得时按实际成本计价；领用或发出存货，采用先进先出法确定其实际成本。

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价，对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。库存商品及大宗原材料的存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取；其他数量繁多、单价较低的原辅材料按类别提取存货跌价准备。

直接用于出售的商品存货可变现净值按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；用于生产而持有的材料存货，其可变现净值按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。

（十一）长期股权投资

1. 确定对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的判断

本公司长期股权投资主要包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

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其回报金额。

共同控制是指按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。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。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有的权利的合营安排。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。重大影响的确定依据主要为在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，通过在被投资单位财务和经营决策制定过程中的发言权实施重大影响；本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50% 的表决权股份，如果有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，则不能形成重大影响。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，本公司一方面会考虑本公司直接或间接持有的被投资单位的表决权股份，同时考虑本公司和其他方持有的当期可执行

潜在表决权在假定转换为对被投资单位的股权后产生的影响，如被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

2. 长期股权投资成本确定、后续计量及损益确认方法

以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得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、所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得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，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

为企业合并而发生的审计、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；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。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本；以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，按相关会计准则的规定确定投资成本。

本公司对能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对合营企业及联营企业的投资采用权益法核算。

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的利润或现金股利确认为投资收益。

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

本。取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位当年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；投资方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；投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。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，按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有比例计算归属于投资企业的部分的基础上确认投资收益。

3. 长期股权投资的变更

对因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的，原持有的分类为可供出售金融资产的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。上述计算所得的初始投资成本，与按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，前者大于后者的，不调整长期股权投资的账面价值；前者小于后者的，差额调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

对因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的长期股权投资，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资分类为可供出售金融资产进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

本公司对因处置部分股权投资等原因对被投资单位不再具有共同控制或重大影响，处置后的剩余股权分类为可供出售金融资产的，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；

投资方因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务

报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或重大影响，分类为可供出售金融资产的，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

(十二) 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照成本进行初始计量，投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益

(十三) 固定资产

本公司固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备和其他，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者

投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账；融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合固定资产确认条件的，于发生时计入当期损益。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产外，本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。

本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋建筑物	20-40	5.00	2.37-4.75
2	机器设备	5-10	5.00	9.50-19.00
3	专用设备	15-20	5.00	4.75-6.33
4	电子设备	5-10	5.00	9.50-19.00
5	办公设备	5-10	5.00	9.50-19.00
6	运输设备	5-10	5.00	9.50-19.00
7	其他设备	5-8	5.00	11.88-19.00

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、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。

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

融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。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。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手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

（十四）在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。自营建筑工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量；出包建筑工程按应支付的工程价款等计量；设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

（十五）借款费用

1、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，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用计入当期损益。

2、当资产支出已经发生、借款费用已经发生且为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始时，开始借款费用的资本化。符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。当所购建或者生产的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止借款费用的资本化，以后发生的借款费用计入当期损益。

3、借款费用资本化金额的计算方法

①为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款所发生的借款费用（包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用、外币专门借款本金和利息的汇兑差额），其资本化金额为在资本化期间内专门借款实际发生的借款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。

②为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款所发生的借款费用（包括

借款利息、折价或溢价的摊销), 其资本化金额根据在资本化期间内累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定。

(十六) 无形资产

本公司无形资产包括土地使用权等, 按取得时的实际成本计量, 其中, 购入的无形资产, 按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本; 投资者投入的无形资产, 按投资合同或协议约定的价值确定实际成本, 但合同或协议约定价值不公允的, 按公允价值确定实际成本。

土地使用权从出让起始日起, 按其出让年限平均摊销; 其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核, 如发生改变, 则作为会计估计变更处理。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核, 如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的, 则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

(十七) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益, 则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十八) 商誉

商誉为股权投资成本或非同一控制下企业合并成本超过应享有的或企业合并中取得的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示, 与联营企业和合营企业有关的商誉, 包含在长期股权投资的账面价值中。

(十九) 非金融长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查, 当存在下列迹象时, 表明资产可能发生了减值, 本公司将进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产, 无论是否存在减值迹象, 每年末均进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的, 以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。资产的可收回金额是指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。

出现减值的迹象如下：

1. 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
2. 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
3. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
4. 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
5. 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
6. 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；
7. 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（二十）职工薪酬

本公司的职工薪酬是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1. 短期薪酬，是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。本公司的短期薪

酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、短期带薪缺勤、短期利润分享计划、非货币性福利以及其他短期薪酬。

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入当期损益或相关资产成本。

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

本公司的设定提存计划，是指按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险以及企业年金等，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

2. 辞退福利，是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。对于职工虽然没有与本公司解除劳动合同，但未来不再为本公司提供服务，不能为本公司带来经济利益，本公司承诺提供实质上具有辞退福利性质的经济补偿的，如发生“内退”的情况，在其正式退休日期之前应当比照辞退福利处理，在其正式退休日期之后，按照离职后福利处理。

本公司向职工提供辞退福利的，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、本公司确认涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

对于辞退福利预期在年度报告期间期末后十二个月内不能完全支付的辞退福利，实质性辞退工作在一年内实施完毕但补偿款项超过一年支付的辞退计划，本公司选择恰当的折现率，以折现后的金额计量应计人当期损益的辞退福利金额。

3. 其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理。本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定受益计划条件的，本公司按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：服务成本；其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。总净额计人当期损益或相关资产成本。

（二十一）预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本公司将其确认为负债：该义务是本公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

（二十二）优先股、永续债等其他金融工具

公司以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的优先股、永续债等金融工具，无论其名称中是否包含“债”，其利息支出或股利分配都作为本公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的优先股、永续债等金融工具，无论其名称中是否包含“股”，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

本公司发行优先股、永续债等金融工具，其发生的手续费、佣金等交易费用，如分类

为债务工具且以摊余成本计量的，计入所发行工具的初始计量金额；如分类为权益工具的，从权益中扣除。

（二十三）收入确认原则

公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务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。对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务。否则，本公司按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理。

交易价格，是指本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，但不包含代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。合同中存在可变对价的，本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。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。合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本公司将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据合同中的融资成分调整交易价格；对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额确定。

（二十四）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。

政府补助同时满足下列条件的，予以确认：（1）企业能够满足政府补助所附条件；（2）企业能够收到政府补助。与企业日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业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，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益或冲减相关资产的账面价值。并在相关资产使用寿命内平均分配分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

（二十五）递延所得税资产和递延所得税负债

本公司采用资产负债表债务法核算所得税。

1. 递延所得税资产或递延所得税负债的确认

（1）本公司在取得资产、负债时确定其计税基础。本年公司于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，资产、负债的账面价值与其计税基础存在暂时性差异的，在有关暂时性差异发生当期且符合确认条件的情况下，本公司对应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异分别确认递延所得税负债或递延所得税资产。

（2）递延所得税资产的确认依据

①本公司以未来期间很可能取得用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。在确定未来期间很可能取得的应纳税所得额时，包括未来期间正常生产经营活动实现的应纳税所得额，以及在可抵扣暂时性差异转回期间因应纳税暂时性差异的转回而增加的应纳税所得额。

②对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司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。

③资产负债表日，公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间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）递延所得税负债的确认依据

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

2. 递延所得税资产或递延所得税负债的计量

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，本公司根据税法规定按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

（1）适用税率发生变化的，公司对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债进行重新计量，除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外，将其影响数计入税率变化当期的所得税费用。

（2）本公司在计量递延所得税资产和递延所得税负债时，采用与收回资产或清偿债务的预期方式相一致的税率和计税基础。

（3）本公司对递延所得税资产和递延所得税负债不进行折现。

（二十六）租赁

（1）租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

（2）本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额按照增量借款利率计算的现值进行初始计量。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租

赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。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。

短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于短期租赁，本公司按照租赁资产的类别将满足短期租赁条件的项目选择采用上述简化处理方法。

低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

本公司将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

（3）本公司作为出租人

本公司作为出租人时，将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确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为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。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人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。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》的规定进行会计处理。

经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

(二十七) 公允价值计量

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。

本公司以公允价值计量的资产和负债包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、其他权益工具、投资性房地产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。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。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折价等。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照下列规定处理：①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公允价值变动形成的利得或损失，应当计入当期损益。②可供出售金融资产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形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

采用公允价值模式计量的投资性房地产，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层

次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

(二十八) 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

1、主要会计政策变更说明

财政部于 2021 年 12 月发布《企业会计准则解释第 15 号》，要求企业不再将试运行销售收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出，规定企业在计量亏损合同时，履行合同的成本包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。

财政部于 2022 年 11 月发布《企业会计准则解释第 16 号》，涉及①关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理；②关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理；③关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理。

本公司自 2022 年 1 月 1 日起开始执行前述规定，公司管理层认为前述规定未对本公司财务报表产生重大影响。

2、主要会计估计变更说明

无

四、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税率 (%)
增值税	应税收入	13、9、6、3
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税计征	7
教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	3
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	2
企业所得税	按应纳税所得额计征	25

(二) 重要税收优惠及批文

无

五、合并财务报表重要项目注释

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，期初指 2021 年 12 月 31 日，期末指 2022 年 12 月 31 日，本期指 2022 年度，上期指 2021 年度。

(一) 货币资金

1、货币资金分类列示

类 别	期末余额	期初余额
现金	2,768.83	3,922.75
银行存款	9,610,479.42	8,032,510.71
其他货币资金	132,412,463.54	201,747,602.75
合 计	142,025,711.79	209,784,036.21

2、其他货币资金

项 目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	50,000,000.00	
被质押的定期存单	80,000,000.00	200,000,000.00
法院查封的银行存款	2,412,463.54	1,747,602.75
合 计	132,412,463.54	201,747,602.75

(二) 应收账款

(1) 应收账款分类披露

种 类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	1,238,287,284.41	100.00			1,238,287,284.41
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合 计	1,238,287,284.41	100.00			1,238,287,284.41

(续)

种 类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	879,629,117.05	100.00			879,629,117.05
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合 计	879,629,117.05	100.00			879,629,117.05

(2) 组合中，按无风险组合计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
无风险组合	1,238,287,284.41	100.00		879,629,117.05	100.00	
合计	1,238,287,284.41	100.00		879,629,117.05	100.00	

(3) 本期计提坏账准备金额 0 元；本报告期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(4) 按欠款方归集的期末应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备余额
湖滨新区财政局	1,238,287,284.41	100.00	
合计	1,238,287,284.41	100.00	

(三) 预付款项

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,027,200.00	100.00	255,736.91	100.00
合计	1,027,200.00	100.00	255,736.91	100.00

(四) 其他应收款

1、其他应收款分类情况

种类	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	4,146,995,731.36	3,950,314,059.28
合计	4,146,995,731.36	3,950,314,059.28

2、其他应收款

(1) 分类披露

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款	79,036,943.87	1.73	38,496,162.08	48.71	40,540,781.79
按组合计提坏账准备的其他应收款	4,486,309,804.60	98.27	379,854,855.03	8.47	4,106,454,949.57
合计	4,565,346,748.47	100.00	418,351,017.11		4,146,995,731.36

(续)

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	

按单项计提坏账准备的其他应收款	79,036,943.87	1.84	38,496,162.08	48.71	40,540,781.79
按组合计提坏账准备的其他应收款	4,215,018,700.70	98.16	305,245,423.21	7.24	3,909,773,277.49
合 计	4,294,055,644.57	100.00	343,741,585.29		3,950,314,059.28

(2) 按单项计提坏账准备的其他应收款明细

单位名称	期末余额			计提理由
	其他应收款	坏账准备	比例 (%)	
江苏亿泰旅业发展集团有限公司	79,036,943.87	38,496,162.08	48.71	江苏亿泰旅业发展集团有限公司已经进入破产程序，债权余额为 194,956,634.74 元，其中 1 亿元由宿迁市国开实业有限公司提供连带责任保证担保，截止 2022 年 12 月 31 日，共收到清偿款 115,919,690.87 元。清偿款在担保债权及无担保债权之间按比例进行分配，即清偿有担保债权 59,459,218.22 元，清偿无担保债权 56,460,472.65 元，对剩余的无担保债权全额计提坏账。
合 计	79,036,943.87	38,496,162.08	48.71	

(3) 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		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	28,484.50	569.69	2.00
1 至 2 年	53,434.05	2,671.70	5.00
2 至 3 年	82,516,482.05	8,251,648.21	10.00
3 至 4 年	49,965,893.43	9,993,178.69	20.00
4 至 5 年	3,731,371.00	1,865,685.50	50.00
5 年以上	359,741,101.24	359,741,101.24	100.00
合 计	496,036,766.27	379,854,855.03	

(4) 组合中，按照无风险组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
无风险组合	3,990,273,038.33	88.94		3,711,548,560.69	85.77	
合 计	3,990,273,038.33	88.94		3,711,548,560.69	85.77	

(5) 坏账准备的变动情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额	28,531.22	305,216,891.99	38,496,162.08	343,741,585.29
2022年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-1,068.68	1,068.68		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		74,636,324.67		74,636,324.67
本期转回	26,892.85			26,892.85
本期核销				
其他变动				
2022年12月31日余额	569.69	379,854,285.34	38,496,162.08	418,351,017.11

(6) 其他应收款按照性质分类

款项的性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	4,564,109,604.17	4,293,901,240.96
其他	1,237,144.30	154,403.61
合计	4,565,346,748.47	4,294,055,644.57

(7) 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	期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备余额
宿迁市新城农业开发有限公司	1,499,044,896.66	32.84	
湖滨新区财政局	573,274,330.82	12.56	
江苏运河置业有限公司	448,809,456.45	9.83	332,780,645.01
宿迁三台山建设开发有限公司	428,794,809.62	9.39	
井头乡财政所	195,944,318.50	4.29	
合计	3,145,867,812.05	68.91	

(五) 存货

存货类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	355,176,817.11		355,176,817.11	338,451,896.74		338,451,896.74
城建工程成本	1,447,255,737.07		1,447,255,737.07	1,830,881,498.64		1,830,881,498.64
土地使用权	2,317,361,560.47		2,317,361,560.47	2,317,361,560.47		2,317,361,560.47
合计	4,119,794,114.65		4,119,794,114.65	4,486,694,955.85		4,486,694,955.85

(六) 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预交税金	4,293,324.94	4,293,143.49
合 计	4,293,324.94	4,293,143.49

(七) 其他权益工具投资

项 目	期末余额	期初余额
宿迁市新景园林工程有限公司		1,600,000.00
江苏新源水务有限公司	73,721,898.89	73,721,898.89
宿迁市第一实验小学	2,000,000.00	2,000,000.00
江苏骆马湖文化旅游发展有限公司	246,640,364.16	246,640,364.16
宿迁英飞尼迪创业投资管理有限公司	100,000.00	100,000.00
宿迁恒通融资担保有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
宿迁英飞尼迪创业投资中心(有限合伙)	12,000,000.00	12,000,000.00
宿迁市新景园林工程有限公司	400,000.00	400,000.00
宿迁市湖滨新区福泽园殡葬服务有限公司	11,270,000.00	11,270,000.00
合 计	376,132,263.05	377,732,263.05

(八) 固定资产

项 目	房屋及构筑物	专用设备	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	156,699,723.23	11,585,975.74	3,502,716.23	1,225,208.69	173,013,623.89
2. 本期增加金额	32,595,473.80	537,437.76	48,551.49	131,066.41	33,312,529.46
(1) 外购		537,437.76	48,551.49	131,066.41	717,055.66
(2) 其他	32,595,473.80				32,595,473.80
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 其他					
4. 期末余额	189,295,197.03	12,123,413.50	3,551,267.72	1,356,275.10	206,326,153.35
二、累计折旧					
1. 期初余额	50,868,675.35	9,986,315.24	3,444,469.93	1,214,647.79	65,514,108.31
2. 本期增加金额	7,517,330.94	509,016.38	19,616.14	11,455.53	8,057,418.99
(1) 计提	7,517,330.94	509,016.38	19,616.14	11,455.53	8,057,418.99
(2) 其他增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 其他					
4. 期末余额	58,386,006.29	10,495,331.62	3,464,086.07	1,226,103.32	73,571,527.30
三、减值准备					

项目	房屋及构筑物	专用设备	电子设备	其他设备	合计
四、账面价值					
1. 期末账面价值	130,909,190.74	1,628,081.88	87,181.65	130,171.78	132,754,626.05
2. 期初账面价值	105,831,047.88	1,599,660.50	58,246.30	10,560.90	107,499,515.58

(九) 无形资产

项目	土地使用权	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	56,199,528.00	56,199,528.00
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	56,199,528.00	56,199,528.00
二、累计摊销		
1. 期初余额	31,935,085.40	31,935,085.40
2. 本期增加金额	2,809,976.40	2,809,976.40
(1) 计提	2,809,976.40	2,809,976.40
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	34,745,061.80	34,745,061.80
三、减值准备		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	21,454,466.20	21,454,466.20
2. 期初账面价值	24,264,442.60	24,264,442.60

(十) 递延所得税资产/递延所得税负债

1、未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	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
减值损失	85,829,825.93	343,319,303.72	85,935,396.32	343,741,585.28
小 计	85,829,825.93	343,319,303.72	85,935,396.32	343,741,585.28

2、未经抵销的递延所得税负债

无

(十一) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
宿迁市广播电视大学、宿迁高等师范学校的房屋建筑物	178,056,758.72	217,872,273.01
小 计	178,056,758.72	217,872,273.01

(十二) 短期借款

1、短期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
担保借款		5,000,000.00
信用借款	93,210,000.00	88,940,000.00
担保+质押借款		25,000,000.00
应付短期借款利息	8,402.78	49,652.78
合计	93,218,402.78	118,989,652.78

2、信用借款明细

序号	借款人	借款行	起期	至期	利率	期末余额
1	宿迁市湖滨新城城市开发有限公司	江苏省股权交易中心 (私募产品)	/	/	/	88,210,000.00
2	宿迁市新越会计事务有限公司	南京银行股份有限公司宿迁分行	2022-12-29	2023-12-28	5.50%	5,000,000.00
合计						93,210,000.00

(十三) 应付票据

类别	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	130,000,000.00	200,000,000.00
商业承兑汇票	200,000,000.00	
合计	330,000,000.00	200,000,000.00

(十四) 应付账款

1、应付账款按账龄列示

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	2,673,533.00	5,053,589.61
1至2年	1,759,141.07	20,968,652.31
2至3年	20,372,832.31	573,706.05
3年以上	16,194,619.49	71,731,224.42
合计	41,000,125.87	98,327,172.39

2、应付账款期末前五名列示

债权单位名称	期末余额	比例	性质
宿迁华夏建设(集团)工程有限公司	21,838,189.27	53.26	工程款
宿豫区交通局	5,400,000.00	13.17	工程款
江苏润吴建设工程有限公司	1,362,700.00	3.32	工程款
浙江万峰建设工程有限公司	1,065,180.86	2.60	工程款
淮安市航道工程有限公司	953,770.76	2.33	工程款
合计	30,619,840.89	74.68	

(十五) 合同负债

1、按账龄列示

项目	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	219,047,619.05	100.00		
合计	219,047,619.05	100.00		

2、期末无重要的账龄超过 1 年的合同负债。

(十六) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬分类列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、短期薪酬	1,028,174.27	12,589,813.95	12,558,571.46	1,059,416.76
二、离职后福利-设定提存计划		1,177,472.98	1,177,472.98	
合计	1,028,174.27	13,767,286.93	13,736,044.44	1,059,416.76

2、短期职工薪酬情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 工资、奖金、津贴和补贴	59,650.00	9,884,367.44	9,856,569.26	87,448.18
2. 职工福利费	927,944.22	885,319.10	885,319.10	927,944.22
3. 社会保险费		601,463.91	601,463.91	
其中：医疗保险费		489,134.39	489,134.39	
工伤保险费		64,124.74	64,124.74	
生育保险费		48,204.78	48,204.78	
4. 住房公积金		1,072,917.00	1,072,917.00	
5. 工会经费和职工教育经费	40,580.05	145,746.50	142,302.19	44,024.36
合计	1,028,174.27	12,589,813.95	12,558,571.46	1,059,416.76

3、设定提存计划

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		1,141,790.53	1,141,790.53	
2、失业保险费		35,682.45	35,682.45	
合计		1,177,472.98	1,177,472.98	

(十七) 应交税费

税种	期末余额	期初余额
企业所得税	168,097,880.19	159,744,899.93
印花税	2,190.62	
增值税	73,091,267.39	70,071,575.57
城市维护建设税	5,185,353.06	4,905,010.29
教育费附加	2,837,133.54	2,636,888.71
土地使用税	21,585.00	2,481,179.51

税 种	期末余额	期初余额
合 计	249,235,409.80	239,839,554.01

(十八) 其他应付款

1、其他应付款分类情况

种 类	期末余额	期初余额
应付股利		
其他应付款	1,257,269,843.11	1,731,702,962.55
合 计	1,257,269,843.11	1,731,702,962.55

2、其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	1,251,347,921.99	1,729,616,837.52
保证金及其他	5,921,921.12	2,086,125.03
合 计	1,257,269,843.11	1,731,702,962.55

(2) 其他应付款项期末余额前五名单位情况

单位名称	期末余额	比例	款项性质
宿迁市新景园林工程有限公司	238,500,000.00	18.97	往来款
宿迁经济开发集团有限公司	200,000,000.00	15.91	往来款
江苏骆马湖文化旅游发展有限公司	150,270,722.80	11.95	往来款
宿迁市骆马湖现代生态农业示范区 征地拆迁安置办公室	124,210,770.05	9.88	往来款
宿迁市新城控股集团有限公司	107,444,503.18	8.55	往来款
合 计	820,425,996.03	65.26	

(十九) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	153,256,000.00	103,256,000.00
一年内到期的应付债券	300,000,000.00	300,000,000.00
一年内到期的应付利息	16,570,527.78	23,929,333.33
合 计	469,826,527.78	427,185,333.33

(二十) 长期借款

1、长期借款分类

借款条件	期末余额	期初余额
抵押借款		
质押借款		
保证借款	400,000,000.00	

借款条件	期末余额	期初余额
信用借款	496,744,000.00	516,280,000.00
减：一年内到期的长期借款	153,256,000.00	103,256,000.00
合计	743,488,000.00	413,024,000.00

2、信用借款明细

序号	借款人	借款行	期末余额
1	宿迁市湖滨新城房地产开发有限公司	江苏银行宿迁分行营业部	496,744,000.00
合计			496,744,000.00

(续)

序号	一年内到期金额	起期	至期	利率
1	103,256,000.00	2017-1-23	2026-1-23	5.70%
合计	103,256,000.00			

3、保证借款明细

序号	借款人	借款行	期末余额
1	宿迁市湖滨新城城市开发有限公司	南京银行股份有限公司宿迁分行营业部	100,000,000.00
2	宿迁市湖滨新城城市开发有限公司	南京银行股份有限公司宿迁分行营业部	100,000,000.00
3	宿迁市湖滨新城城市开发有限公司	南京银行股份有限公司宿迁分行营业部	100,000,000.00
4	宿迁市湖滨新城城市开发有限公司	南京银行股份有限公司宿迁分行营业部	100,000,000.00
合计			400,000,000.00

(续)

序号	一年内到期金额	起期	至期	利率
1	1,000,000.00	2022-1-14	2025-12-15	5.95%
2	49,000,000.00	2022-3-24	2025-12-15	5.85%
3		2022-3-25	2025-12-15	5.85%
4		2022-7-27	2027-7-26	6.30%
合计	50,000,000.00			

(二十一) 应付债券

1、应付债券分类

项目	年末余额	年初余额
企业债	614,848,145.96	921,630,851.03
小计:	614,848,145.96	921,630,851.03
减：一年内到期的应付债券	300,000,000.00	300,000,000.00
一年内到期的应付债券利息	15,838,722.22	23,929,333.33
合计	299,009,423.74	597,701,517.70

2、应付债券明细

序号	发行人	债券名称	开始日期	还款日期	本金	利息调整	利率
1	宿迁市湖滨新城投资开发有限公司	17 年第一期	2017-8-2	2024-8-2	280,000,000.00	410,193.75	6.85%
2		17 年第二期	2017-8-25	2024-8-25	320,000,000.00	580,382.51	6.93%
合计					600,000,000.00	990,576.26	

(续)

序号	发行人	债券名称	应付利息	期末余额	一年内到期金额	期末净额
1	宿迁市湖滨新城投资开发有限公司	17 年第一期	8,044,944.44	287,634,750.69	148,044,944.44	139,589,806.25
2		17 年第二期	7,793,777.78	327,213,395.27	167,793,777.78	159,419,617.49
合计			15,838,722.22	614,848,145.96	315,838,722.22	299,009,423.74

(二十二) 实收资本

投资者名称	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
宿迁开天投资发展有限公司	893,470,000.00			893,470,000.00
宿迁市新城控股集团有限公司	858,430,000.00			858,430,000.00
合计	1,751,900,000.00			1,751,900,000.00

(二十三) 资本公积

类别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
其他资本公积	1,893,902,695.49	113,789.55		1,894,016,485.04
合计	1,893,902,695.49	113,789.55		1,894,016,485.04

注：2022 年度资本公积增减明细为：宿迁市湖滨新城投资开发有限公司收购宿迁市湖滨社会事业服务有限公司少数股东权益增加资本公积 113,789.55 元

(二十四) 盈余公积

类别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	237,400,742.57	27,495,337.04		264,896,079.61
合计	237,400,742.57	27,495,337.04		264,896,079.61

(二十五) 未分配利润

项目	本期发生数	上期发生数
调整前上期末未分配利润	1,903,302,109.12	1,796,318,526.41
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,903,302,109.12	1,796,318,526.41
加：本期归属于母公司所有者的净利润	215,434,962.23	133,696,684.55
减：提取法定盈余公积	27,495,337.04	26,713,101.84

项 目	本期发生数	上期发生数
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	2,091,241,734.31	1,903,302,109.12

(二十六) 少数股东权益

子公司名称	少数股东持股比例	年末余额	年初余额
宿迁市湖滨新区新城资产经营管理有限公司	49.00%	-1,265,301.01	-1,212,373.65
宿迁市湖滨社会事业服务有限公司	33.33%		113,789.55
宿迁市湖滨新城城市开发有限公司	49.00%	731,755,159.31	731,069,609.24
合计		730,489,858.30	729,971,025.14

(二十七) 营业收入和营业成本

项 目	本期发生数		上期发生数	
	收入	成本	收入	成本
城建工程项目收入	603,938,364.07	504,998,701.85	623,584,837.44	519,654,031.20
房地产收入	20,689,303.93	7,307,999.98	266,099,114.47	275,661,977.54
会计服务			7,959.28	
生活服务	2,712,570.00	2,548,904.00	1,700,000.00	1,462,788.50
租赁收入	531,793.10			
合 计	627,872,031.10	514,855,605.83	891,391,911.19	796,778,797.24

(二十八) 税金及附加

项 目	本期发生数	上期发生数
土地使用税	6,028,386.99	5,369,844.27
房产税	2,747,853.64	4,509,021.73
城市维护建设税	370,395.99	2,222,097.38
教育费附加及地方教育费附加	264,568.56	660,745.89
土地增值税	540,319.38	762,711.00
印花税	14,563.24	21,924.30
残疾人就业保障金		1,665.00
城镇垃圾处理费	912.00	
合 计	9,966,999.80	13,548,009.57

(二十九) 财务费用

项 目	本期发生数	上期发生数
利息支出	1,088,402.79	12,874,522.73
减：利息收入	3,412,541.97	1,648,025.19
手续费	73,307.83	209,778.25
其他支出		974,800.00

项 目	本期发生数	上期发生数
合 计	-2,250,831.35	12,411,075.79

(三十) 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
稳岗补贴	94,584.00	26,525.07	与收益相关
建设项目补贴	250,000,000.00	230,000,000.00	与收益相关
交通发展专项资金		12,850,000.00	与收益相关
合 计	250,094,584.00	242,876,525.07	

(三十一) 信用减值损失

项 目	本期发生数	上期发生数
坏账损失	-74,609,431.82	-142,779,381.53
合 计	-74,609,431.82	-142,779,381.53

(三十二) 营业外收入

类 别	本期发生数	上期发生数
违约罚款	10,000.00	
其他	666,820.94	940,468.53
合 计	676,820.94	940,468.53

(三十三) 营业外支出

项 目	本期发生数	上期发生数
罚款及滞纳金	220,522.01	
捐赠支出	178,706.50	
其他		1,000.97
合 计	399,228.51	1,000.97

(三十四) 所得税费用

项 目	本期发生数	上期发生数
按税法及相关规定计算的当期所得税费用	4,871,531.48	29,286,744.58
递延所得税费用	105,570.39	-35,694,845.38
合 计	4,977,101.87	-6,408,100.80

(三十五) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

项 目	本期发生数	上期发生数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	216,067,584.94	133,143,806.13

项 目	本期发生数	上期发生数
加：信用减值损失	74,609,431.82	142,779,381.53
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,057,418.99	5,612,218.32
无形资产摊销	2,809,976.40	1,404,988.20
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	1,088,402.79	12,874,522.73
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	105,570.39	-35,694,845.38
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	366,900,841.20	503,787,542.15
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	556,111,302.54	-877,674,634.20
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,292,030,837.77	-491,588,724.48
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-66,280,308.70	-605,355,745.00
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	9,613,248.25	8,036,433.46
减：现金的期初余额	8,036,433.46	12,071,322.04
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,576,814.79	-4,034,888.58

2、现金及现金等价物

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	9,613,248.25	8,036,433.46
其中：库存现金	2,768.83	3,922.75
可随时用于支付的银行存款	9,610,479.42	8,032,510.71
二、期末现金及现金等价物余额	9,613,248.25	8,036,433.46

六、合并范围的变更

（一）非同一控制下企业合并

1、报告期新增合并主体

无

2、报告期减少合并主体

序号	减少合并主体时间	下属公司名称	减少方式
1	2022 年度	宿迁市星程迅达车辆服务有限公司	划转

七、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	注册地	主要经营地	持股比例%		取得方式
			直接	间接	
宿迁市湖滨新城房地产开发有限公司	江苏省宿迁市	江苏省宿迁市	100.00		投资设立
宿迁市湖滨新区新城资产经营管理有限公司	江苏省宿迁市	江苏省宿迁市	51.00		投资设立
宿迁市湖滨新城社会事业服务有限公司	江苏省宿迁市	江苏省宿迁市	100.00		投资设立
宿迁市湖滨新城城市开发有限公司	江苏省宿迁市	江苏省宿迁市	51.00		投资设立
宿迁市新越会计事务所有限公司	江苏省宿迁市	江苏省宿迁市	100.00		投资设立

八、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
宿迁开天投资发展有限公司	宿迁经济技术开发区发展大道西侧白酒质检中心	51.00	51.00

(二) 本公司子公司的情况

见“七、在其他主体中的权益”。

(三) 关联方应收应付款项

1、应付项目

项目名称	关联方	期末余额
其他应付款	宿迁经济开发集团有限公司	200,000,000.00
其他应付款	宿迁市新城控股集团有限公司	107,444,503.18

2、关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
宿迁市新城控股集团有限公司	购买城展馆房产	230,000,000.00	

九、承诺及或有事项

(一) 承诺事项

无

(二) 或有事项

1、对外担保情况

截至 2022 年 12 月 31 日，宿迁市湖滨新城投资开发有限公司对外担保情况如下：

类 型	被担保人	担保余额（单位：万元）
保证	宿迁市新城控股集团有限公司	115,798.00
保证	江苏新源水务有限公司	23,950.00
保证	宿迁三台山建设开发有限公司	7,300.00
保证	宿迁佳景水务投资有限公司	6,661.61
保证	江苏洋河新城投资开发有限公司	4,700.21
	合 计	158,409.82

十、资产负债表日后事项

无

十一、其他重要事项

(一) 前期会计差错调整

无

十二、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、应收账款分类

种 类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	1,238,287,284.41	100.00			1,238,287,284.41
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合 计	1,238,287,284.41	100.00			1,238,287,284.41

(续)

种 类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	

单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	879,629,117.05	100.00			879,629,117.05
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	879,629,117.05	100.00			879,629,117.05

(2) 组合中，无风险组合计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面余额	比例(%)	坏账准备
无风险组合	1,238,287,284.41	100.00		879,629,117.05	100.00	
合计	1,238,287,284.41	100.00		879,629,117.05	100.00	

(3) 本期计提坏账准备金额 0 元；本报告期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(4) 按欠款方归集的期末余额应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备余额
湖滨新区财政局	1,238,287,284.41	100.00	
合计	1,238,287,284.41	100.00	

(二) 其他应收款

1、其他应收款分类情况

种类	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,119,044,598.38	2,350,713,143.79
合计	2,119,044,598.38	2,350,713,143.79

2、其他应收款

(1) 分类披露

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款	79,036,943.87	3.59	38,496,162.08	48.71	40,540,781.79
按组合计提坏账准备的其他应收款	2,125,574,785.22	96.41	47,070,968.63	2.21	2,078,503,816.59
合计	2,204,611,729.09	100.00	85,567,130.71	/	2,119,044,598.38

(续)

种 类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款	79,036,943.87	3.24	38,496,162.08	48.71	40,540,781.79
按组合计提坏账准备的其他应收款	2,357,665,612.20	96.76	47,493,250.20	2.01	2,310,172,362.00
合 计	2,436,702,556.07	100.00	85,989,412.28	/	2,350,713,143.79

(2) 按单项计提坏账准备的其他应收款明细

单位名称	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
江苏亿泰旅业发展集团有限公司	79,036,943.87	38,496,162.08	48.71	江苏亿泰旅业发展集团有限公司已经进入破产程序，债权余额为194,956,634.74元，其中1亿元由宿迁市国开实业有限公司提供连带责任保证担保，截止2021年12月31日，共收到清偿款115,919,690.87元。清偿款在担保债权及无担保债权之间按比例进行分配，即清偿有担保债权59,459,218.22元，清偿无担保债权56,460,472.65，对剩余的无担保债权全额计提坏账。
合计	79,036,943.87	38,496,162.08	48.71	

(3) 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		计提比例 (%)
	其他应收账款	坏账准备	
1 年以内			2.00
1 至 2 年			5.00
2 至 3 年			10.00
3 至 4 年	35,166.43	7,033.29	20.00
4 至 5 年	92,579.00	46,289.50	50.00
5 年以上	47,017,645.84	47,017,645.84	100.00
合计	47,145,391.27	47,070,968.63	

(4) 组合中，无风险组合计提坏账准备的其他应收账款

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
无风险组合	2,078,429,393.95	94.28		2,303,651,275.54	94.54	
合 计	2,078,429,393.95	94.28		2,303,651,275.54	94.54	

(5) 坏账准备的变动情况

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)	
2022年1月1日余额	27,062.54	47,466,187.66	38,496,162.08	85,989,412.28
2022年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	27,062.54	395,219.03		422,281.57
本期核销				
其他变动				
2022年12月31日余额		47,070,968.63	38,496,162.08	85,567,130.71

(6) 其他应收款按照性质分类

款项的性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	2,204,611,729.09	2,436,702,556.07
合计	2,204,611,729.09	2,436,702,556.07

(7) 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	期末余额	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备余额
湖滨新区财政局	573,274,330.82	26.00	
井头乡财政所	195,944,318.50	8.89	
皂河镇财政所	171,894,475.28	7.80	
宿迁湖滨新城发展有限公司	158,129,248.67	7.17	
江苏骆马湖文化旅游发展有限公司	150,270,722.80	6.82	
合计	1,249,513,096.07	56.68	

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	865,910,000.00		865,910,000.00	865,810,000.00		865,810,000.00
合计	865,910,000.00		865,910,000.00	865,810,000.00		865,810,000.00

1、对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
-------	------	------	------	------	----------	----------

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
宿迁市湖滨新城房地产开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
宿迁市湖滨新区新城资产经营管理有限公司	510,000.00			510,000.00		
宿迁市湖滨社会事业服务有限公司	200,000.00	100,000.00		300,000.00		
宿迁市新越会计事务所有限公司	100,000.00			100,000.00		
宿迁市湖滨新城城市开发有限公司	765,000,000.00			765,000,000.00		
合计	865,810,000.00	100,000.00		865,910,000.00		

(四) 营业收入和营业成本

项 目	本期发生数		上期发生数	
	收入	成本	收入	成本
代建工程	603,938,364.07	504,998,701.85	623,584,837.44	519,654,031.20
合计	603,938,364.07	504,998,701.85	623,584,837.44	519,654,031.20



宿迁市湖滨新城投资开发有限公司

二〇二三年四月二十八日

证书序号: 0012336

说明

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



发证机关:

二〇一三年三月三日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 天衡会计师事务所(特殊普通合伙)

郭澳

南京市建邺区江东中路106号万达广场商务楼B座19-20楼

名称:

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

组织形式:

执业证书编号:

批准执业文号:

批准执业日期:

特殊普通合伙

32000010

苏财会[2013]39号

2013年09月28日





姓名	顾为勇
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1973-03-26
Date of birth	
工作单位	天衡会计师事务所有限公司徐州分所
Working unit	
身份证号码	320302197303260017
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



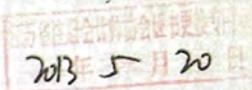
顾为勇(320300050021)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
/y /m /d

证书编号: 320300050021
No. of Certificate

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

发证日期: 2004 年 08 月 30日
Date of Issuance /y /m /d





姓名	曹岩
性别	男
出生日期	1989-09-18
工作单位	天衡会计师事务所(特殊普
Working unit	通合伙) 徐州分所
身份证号码	
Identity card No.	320325198909183959



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.



曹岩(320000100200)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

年 /y 月 /m 日 /d

证书编号:
No. of Certificate 320000100200

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

发证日期:
Date of Issuance 2018th 08th 29th