

中山城市建设集团有限公司 2022 年 年度报告

中山城市建设集团有限公司（公章）

2023 年 4 月



重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证定期报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及银行间市场相关自律管理要求履行了相关内部程序。

风险提示

年度报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

目 录

第一章企业及中介机构主要情况.....	5
一、企业基本情况.....	5
二、对应债务融资工具相关中介机构情况.....	6
第二章债务融资工具存续情况.....	9
一、存续债务融资工具情况.....	9
二、报告期内信用评级调整情况.....	10
三、报告期末存续及报告期内到期的债务融资工具募集资金使用情况..	10
四、含权条款、投保条款的触发及执行情况.....	11
五、报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施现状、执行情况和变化 情况.....	11
第三章报告期内重要事项.....	12
一、报告期内会计政策、会计估计变更或会计差错更正情况.....	12
二、财务报表非标准意见情况.....	12
三、报告期内合并报表范围发生重大变化.....	12
四、报告期内合并报表是否发生亏损超过净资产规模 10%的情况.....	12
五、受限资产情况.....	12
六、对外担保金额及重大未决诉讼情况.....	12
七、信息披露事务管理制度变更情况.....	12
八、环境信息依法披露情况.....	13
第四章财务信息.....	14
第五章备查文件.....	15
一、备查文件.....	15
二、查询地址及网站.....	15

释义

一、一般术语		
发行人、集团本部、公司、本公司、中山城建	指	中山城市建设集团有限公司
存续债务	指	金额为 4 亿元的中山城市建设集团有限公司 2021 年度第一期中期票据
发行文件	指	在本期发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件
牵头主承销商/簿记管理人/交通银行	指	交通银行股份有限公司
联席主承销商/国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
承销团	指	由主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成承销机构的总称
承销协议	指	公司与主承销商为承销本期中期票据签订的《中山城市建设集团有限公司非金融企业债务融资工具承销协议》
余额包销	指	主承销商按照承销团协议的规定，在承销期结束时，将售后剩余的本期中期票据全部自行购入的承销方式
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
银行间市场	指	全国银行间债券市场
法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日
工作日	指	国内的商业银行对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
报告期	指	2022 年 1-12 月
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元
二、机构和公司名称释义		
评级机构、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
律师事务所	指	广东卓而立律师事务所
会计师事务所	指	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

第一章 企业基本情况

一、企业基本情况

(一) 企业基本信息

公司全称：中山城市建设集团有限公司

中文简称：中山城建

外文名称：无

外文简称：无

法定代表人：陶仕飞

注册资本：384244.72 万元

实收资本：404.244.72 万元

注册地址：广东省中山市东区兴政路中环广场 2 座七楼

公司注册地址的邮政编码：528400

办公地址：广东省中山市东区兴政路中环广场 2 座七楼

公司办公地址的邮政编码：528400

公司网址：/

邮箱：1071350251@qq.com

(二) 债务融资工具信息披露事务负责人的基本信息

姓名：黄佩怡

职位：副总经理

联系地址：广东省中山市东区兴政路中环广场 2 座七楼

电话：0760-88871102

传真：0760-88820696

电子邮箱：1071350251@qq.com

(三) 报告期内发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

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：中山市人民政府

报告期末实际控制人名称：中山市人民政府

报告期末控股股东资信情况：中山市人民政府资信情况良好。

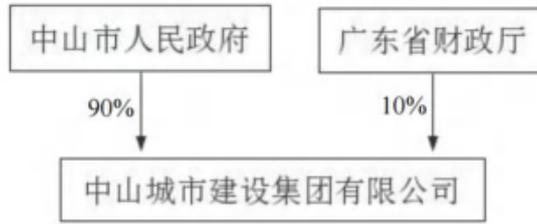
报告期末实际控制人资信情况：中山市人民政府资信情况良好。

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：截至报告期末，中山市人民政府持有发行人 90% 股份，中山市人民政府持有发行人的股权不存在质押或其他受限制情形。

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：截至报告期末，中山市人民政府持有发行人 90% 股份，中山市人民政府持有发行人的股权不存在质押或其他受限制情形。

¹均包含股份，下同。

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

报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

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

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定(议)时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
董事	李宏	董事	聘任	2022/6/28	-
董事	黄智勇	董事	聘任	2022/6/28	-

高级管理人员	林正	副总经理	辞任	2022/6/30	-
董事	陈武兵	董事、董事长	聘任	2022/7/15	-
董事	闫文静	董事、副总经理	聘任	2022/7/15	-
高级管理人员	刘敏铿	副总经理	聘任	2022/7/15	-
董事	陶仕飞	董事、总经理	辞任	2022/7/15	-
董事	黄智勇	董事	辞任	2022/7/15	-
董事	李宏	董事	辞任	2022/7/15	-
董事	肖兆宏	董事	辞任	2022/7/15	-
董事	梁士伦	董事	辞任	2022/7/15	-
董事	黄健	董事	聘任	2022/7/22	-
董事	王坚	董事	聘任	2022/7/22	-
董事	刘庆苗	董事	聘任	2022/7/22	-
高级管理人员	张秋瑜	董事会秘书	聘任	2022/10/31	-
监事	黄佩怡	监事会主席	离任	2023/4/24	-

高级管理人员	黄佩怡	副总经理	聘任	2023/4/24	-
高级管理人员	姚锡棠	副总经理	聘任	2023/4/24	-

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：4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40%。

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：陶仕飞

发行人的董事长或执行董事：陈武兵

发行人的其他董事：闫文静、黄健、王坚、刘庆苗

发行人的监事：张立军、林剑龙、麦燕鸣、赵丹

发行人的总经理：-

发行人的财务负责人：黄佩怡

发行人的其他非董事高级管理人员：张秋瑜、刘敏铿、黄佩怡、姚锡棠

（四）报告期内是否有违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及发行文件约定或承诺的情况，并披露相关情况对债务融资工具投资者权益的影响

报告期内，公司没有发生违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及发行文件约定或承诺的情况。

（五）报告期内业务范围、主营业务情况、业务发展目标、行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况发生的重大变化，以及上述重大变化对发行人经营情况及偿债能力的影响

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

公司业务范围：资产重组、项目投资、项目融资、房地产开发经营、房产租赁、转让、物业维护、物业管理、车辆停放管理服务。

（1）物业租赁业务

公司管理的物业主要为公司 2008 年 5 月接收原中山市城区公房管理所管辖的公房物业、公司成立后筹资建设的物业、购买财政物业、合并中山城投而纳入合并范围的其下辖物业。公司持有物业按物业性质分为以下四类：商业及行政事业类物业、公建配套类物业、住宅租赁类物业和其他类物业。2022 年度，公司租赁

业务营业收入为 22,885.30 万元,营业成本为 12,698.72 万元,毛利率为 44.51%。

1) 商业及行政事业类物业

公司目前管理的商业类物业主要位于中山市孙文西路、孙文中路、太平路、民生路、民生中路、民族路、烟墩区凤鸣路等中心城区商圈,地段好、收益高、物业升值潜力大。其中,孙文西路文化旅游步行街商铺是公司重要的商业类物业,孙文西路文化旅游步行街有着一百多年的历史,现已发展成中山市繁华的商业中心。发行人制定了《中山城市建设集团有限公司经营性物业租赁管理办法》,对经营性资产(尤其是商铺物业)实行市场化经营管理。经营业物业租赁的主要经营管理模式和措施如下:一是发行人各职能部门及下属公司在各自职能范围内负责物业出租相关工作;二是注重商铺物业租赁价格制定的科学性,实行集体定价制度;三是通过公开拍租、协议租赁等多种方式招租,保证租金收益。商铺物业的租期一般为三年,租期内租金保持不变,租金按月支付,预计未来几年公司商业物业租赁收入能保持稳定增长的态势。

公司目前管理的行政事业类物业主要包括中山市档案信息中心、中山市委市政府机关大院、市政府民生办公大楼、中山市安全监督管理局、中山市劳动和社会保障局等单位的行政办公楼,自 2005 年成立以来,中山城投亦投资建设了中山投资大厦、汽车客运大楼、竹苑商业城、人才大楼、人民医院公交站等多处物业资产,均位于中山市发展的核心区域。发行人与上述租赁主体签署合同,上述租赁主体按照合同约定支付租金,租金收入稳定。

2) 公建配套类物业

公司目前管理的公建配套类物业主要包括私立幼儿园、公办及私立学校、居委会、配套公寓楼等住宅小区的公建配套物业,如朗晴轩幼儿园、雍景园小学、纪中雅居乐凯茵学校、蓝波水岸华庭公寓楼、美林春天花园配套物业等。

3) 住宅租赁类物业

公司目前管理的住宅租赁类物业主要包括原公租房、市场化住宅、周转房等物业,主要分布在旧城区、东明花园、永怡花园、蓝波湾、月湾路小区等,其中普通住宅平均月租金约为 12 元/平方米,公租房月租金为 3~5 元/平方米,周转房平均月租金约为 7 元/平方米,租金收入全部归公司。

(2) 土地指标业务

土地指标是指用于建设用地的配套指标,中山城投的土地指标服务即公司通过易地开发的方式有偿取得补充耕地指标,并将所取得的指标销售的行为。根据《关于开垦整理补充耕地项目主体问题的批复》(中府办复〔2008〕426号),公司是中山市开垦整理补充耕地的主体。截至目前,中山城投是中山市唯一具有该业务资格的实施主体。土地指标服务业务是中山市政府赋予中山城投的一项专有职能,是中山城投承担城市基础设施建设项目的一种重要补偿方式,由中山城投本部负责运营。2022 年度,公司土地指标业务营业收入为 11,226.99 万元,营业成本为 4,136.37 万元,毛利率为 63.16%。

(3) 公共交通业务

公共交通业务板块主要由中山城投的全资子公司中山市公共交通运输集团有限

公司经营。中山公交成立于 1975 年 10 月，具有国家道路旅客运输二级资质，在中山市的公交客运企业中，是唯一一家国有法人独资的经营主体。中山公交主要负责中山市内公交客运、包车客运、县级班车客运、出租客运、机动车车辆修理、广告设计制作与发布以及公司停车场内停车服务等。

2010 年以来，中山公交先后完成了对城区客货、古镇永安、三角现代、南朗汽运、沙溪隆都、三乡平安、火炬开发区 7 家民营农村客运企业的收购和整合，组建中山市北部公共汽车有限公司，负责西北部区域公交运营服务；组建中山市中南公共汽车有限公司，负责南部区域公交运营服务，实现了对全市公交资源的统一规划、统一管理和统一服务（除了小榄镇的公交运输服务），目前，中山公交已完成对全市客运资源的整合与收购（除小榄镇外），2015 年已实现“公交一盘棋”计划。

2022 年度，公司公交客运业务收入为 11,610.05 万元，营业成本为 87,219.54 万元，毛利率为-651.24%。

（4）土地开发业务

发行人的土地开发业务分为两种模式，第一种模式是发行人与中山市镇级政府合作的一级土地开发，并通过中山市土地储备中心公开出让，简称“一级土地开发整理出让业务”；第二种模式是在一级市场上竞拍成功或二级市场上直接买入有证土地，再向有土地需求方转让或根据中山市区域整体开发计划及自身经营需要，发行人名下土地被中山市政府征收或收回等，简称“土地转让业务”。2022 年度，公司土地转让业务营业收入为 53,585.32 万元，营业成本为 33,276.99 万元，毛利率为 37.90%。

（5）基础设施建造业务

发行人的基础设施建设项目主要以中山市城区保障房及部分行政办公楼等项目建设为主，合并中山城投后，该业务的区域垄断性进一步增强。以开发模式划分，发行人建设项目可分为政府回购、委托代建和自主开发三种。

政府回购为发行人早期项目采取的业务模式，目前不再通过政府回购方式进行项目建设。该业务模式下发行人通过自主融资、投资进行项目开发，发行人与中山市政府签订合同约定回购费用和利率，项目竣工后由中山市政府分期支付给发行人以进行回购。政府回购项目的使用人均为中山市法院、学校等政府行政单位或事业单位。项目回购费用按“建设成本+资金费用+固定费用”计算，固定费用（即管理费用）为建设成本的 2%，一般在项目进入回购期的前两年均分支付，不计利息；建设成本和资金费用以分期付款的方式支付，在回购期内政府按月向公司还本付息，利率按发行人同期银行贷款利率确定，利率每年调整一次，年度回购费用于每年初按合同约定利率具体计算确定。

委托代建项目方面，发行人受中山市政府委托进行项目建设并从中收取代建管理费，管理费率一般为投资成本（含资本金）的 2%，管理费按照施工进度确认；项目建设所需资金和土地一般统一由中山市人民政府根据项目进展进行划拨，目前未出现项目资金拨付不到位的情况。

自营项目，即发行人通过自主融资、投资进行项目开发，竣工后发行人直接对该

物业进行经营和管理的工程开发模式。发行人自主开发项目主要由公司本部和中山城投负责，中山城投具有房地产开发三级资质，其工程开发用地主要为自有储备土地。目前公司本部的自营项目均已完工。

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）行业情况

1) 商业物业租赁业

近年来，我国经济增长总体平稳，经济结构不断优化，服务业对经济增长的贡献持续提升，消费需求仍然是经济增长的主要拉动力，住宿和餐饮业、批发和零售业发展势头良好，均为商业地产的发展奠定了良好的基础。全年商业地产迎来了更为高涨的发展热潮，首先就表现在写字楼和商铺租金的提升。从北上广深等一线城市来看，受惠于旺盛的租赁需求，租金普遍上涨。在空置率方面，共享办公的加速跑马圈地，对写字楼的空置去化起到了积极作用，也是推高写字楼租金的原因之一。从市场优秀企业频繁资本运作来看，共享办公行业已经逐步迈入了深度整合以及产业升级的新阶段。

2) 交通运输业

交通运输业是国民经济的基础产业和社会可持续发展的必要条件，交通运输业的持续、快速发展有利于国民经济的持续、快速增长，因此，交通运输业投资和建设一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。2022 年，我国交通运输经济运行总体平稳，投资规模持续高位运行，货运量、港口货物吞吐量实现较快增长，客运结构持续调整。中山市大力推进交通运输行业绿色发展，提升交通运输行业地毯发展管理能力，全力助推国家低碳城市试点建设。

3) 土地指标服务业

土地指标是指用于建设用地的配套指标，土地指标服务是指通过易地开发的方式有偿取得补充耕地指标，并将所取得的指标销售出去的行为。土地是社会经济发展的基础和保障，国家政策对该行业的发展起着绝对的主导作用。根据《中山市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，“十四五”时期，中山将开启全面建设社会主义现代化新征程，建设更具实力、更富活力、更有魅力的国际化现代化创新型城市，奋力打造“湾区枢纽、精品中山”，努力建设珠江东西两岸融合发展的支撑点、沿海经济带的枢纽城市、粤港澳大湾区的重要一极。可以预见，深中通道带来的同城效应，将为土地指标服务业的发展提供广阔空间。

4) 土地开发整理行业

土地整理行业与宏观经济形势及国家政策走向高度相关。随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势。总体上，我国房地产行业在国家宏观政策指引和市场供求作用下，仍将保持稳定发展的趋势，使得城市土地整理行业能够持续稳定地发展。

5) 城市基础设施建设行业

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础,对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与合作、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用,其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视,并得到国家产业政策的重点扶持。未来 20 年将是中国实现由农村化社会向城市化社会转型的关键时期,城市人口的快速增长,将大大带动城市建设以及对相关的城建资源性资产开发业务的需求。中山境内基建方面也迎来新进展,譬如三旧改造项目、东区经济总部区、石岐总部经济区、岐江新城等多个项目正处规划和动工,规范移动通信基站及其配套设施建设,推进电信基础设施共建共享。

(2) 行业地位

发行人是中山市市属公建物业最为主要的经营管理企业,在行政办公楼、商业办公、商铺等物业经营管理领域具有一定的区域垄断地位。公司持有的商业物业、公建配套物业地理位置优越,大多是通过政府注资或是低价购入取得,具备较大的升值盈利空间。公司持有的优质出让土地大多为位于南朗、翠亨等交通便利地段,未来商业价值升值潜力较大。此外,发行人于 2020 年合并中山城投,中山城投是中山市城市基础设施和市政公用事业项目的投资及建设主体,主要业务包括基础设施建设、土地一级开发业务、土地指标服务业务、物业租赁业务及公共交通服务业务等,合并后成为公司收入和利润的重要来源。中山城投是中山市城市基础设施建设的重要主体,是中山市政府指定的城市基础设施建设主体,在土地指标服务业务、公共交通运输领域处于行业垄断地位。

整体看来,公司主营业务明确,公司作为中山市政府指定的城市基础设施建设主体,在土地指标服务业务、公共交通运输领域处于行业垄断地位,在租赁和物流服务领域具有广阔的发展前景。

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

报告期内未发生重大变化。

2 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

主营业务情况

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 (%)
租赁业务收入	22,885.30	12,698.72	44.51	26.65	23,241.18	11,414.08	50.89	15.85
指标业务	11,226.99	4,136.37	63.16	13.07	98,213.51	13,227.50	86.53	67.00
资产处置	30,903.79	24,327.42	21.28	35.98	945.20	943.11	0.22	0.64
公交客运收入	11,610.05	87,219.54	-651.24	13.52	16,305.09	83,609.98	-412.78	11.12
广告业务收入	3,139.51	614.18	80.44	3.66	3,240.06	546.63	83.13	2.21
运营管理收入	572.16	1,029.36	-79.91	0.67	198.16	419.91	-111.91	0.14
保税物流收入	1,998.35	1,501.76	24.85	2.33	1,950.84	1,510.58	22.57	1.33
其他收入	3,545.13	1,965.25	44.56	4.13	2,497.80	1,685.26	32.53	1.70
合计	85,881.27	133,492.60	-55.44	100.00	146,591.84	113,357.05	22.67	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

√适用 □不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
租赁	租赁业务	2.29	1.27	44.51	-1.53	11.25	-12.53
合计	—	2.29	1.27	—	-1.53	11.25	—

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）指标业务营业收入较上年减少 88.57%，主要系土地指标的使用受中山市自然资源局调配所致；营业成本较上年减少 68.73%，随着指标业务收入的减少而减少。

（2）资产处置业务营业收入较上年增长 3,169.55%，主要系 2022 年度出售人民医院公交枢纽站、土储中心征收东区中山五路北侧地块所致；营业成本较上年增长 2,479.49%，主要系出售人民医院公交枢纽站，成本增加所致；毛利率较上年增长 9,514.74%，主要系本年出售人民医院公交枢纽站及土储收储中山五路北侧地块，毛利增加所致。

（3）公交客运业务毛利率较上年增长 57.77%，主要系公交集团客运收入减少，薪酬增加，成本增加所致。

（4）运营管理业务营业收入较上年增长 188.74%，主要系收外部单位的物业管理费增加所致；营业成本较上年增长 145.14%，随着收入的增长而增长。

（5）其他收入较上年增长 41.93%，主要系公交集团的校包车收入、转运收入增加所致；毛利率较上年增长 36.99%，主要系公交集团的校包车收入、运输收入毛利率增加所致。

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

发行人围绕服务大局、服务城市、服务产业、服务民生，立足城市建设投资管理服务运营商的核心定位，聚焦城市综合开发、产业园区投资建设运营、基础设施建设三大主业，围绕“策划规划、融资投资、施工建设、运营服务”的核心价值链环节，构建城市建设与发展的全业态、全链条的商业模式与管理能力，争当中山市经济发展排头兵、基础设施建设主力军与城市优质公共服务提供者，服务城市发展，共享发展红利。

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

风险及影响：2022 年度，公司主营业务出现亏损，主营业务营业毛利润为-4.76 亿元，较 2021 年度降低 8.08 亿元，降幅为-243.26%，主要系当期指标业务规模大幅缩小所致。若未来发行人主营业务持续亏损，将对公司盈利能力造成一定影响。

措施：公司将聚焦主营业务板块，加快市场化、产业化、实体化转型，把握市场需求变化，优化收益管理，强化成本控制，积极寻求增利空间。

（六）报告期末除债券外的其他有息债务的逾期情况，包括但不限于逾期金额、发生原因及处置进展

报告期末，除债券外的其他有息债务未出现逾期情况，到期债务均已按期偿还。

二、对应债务融资工具相关中介机构情况

（一）会计师事务所

会计师事务所名称	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市西城区西直门外 112 号阳光大厦
签字会计师姓名	丁波、李新会

（二）主承销商

截至本报告公告日，发行人存续债务融资工具主承销商信息如下：

主承销商	国泰君安证券股份有限公司
联合主承销商	交通银行股份有限公司

（三）存续期管理机构

存续期管理机构	交通银行股份有限公司
---------	------------

(四) 进行跟踪评级的评级机构

债券简称	22 香建 01、22 香建 02
债券代码	148106.SZ、149893.SZ
评级机构名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级机构办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

第二章 债务融资工具存续情况

一、存续债务融资工具情况

(一) 存续债务融资工具详细信息

表 1：发行人存续债务融资工具情况

序号	债券全称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	付息兑付方式	交易场所	主承销商	存续期管理机构	受托人 (如有)
1	中山城市建设集团有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行中期票据 (第一期)	21 中山城建 MTN001	102101024	2021-06-01	2021-06-02	2024-06-02	40000 万元	3.59%	按年付息	银行间债券市场	交通银行股份有限公司中山分行	交通银行股份有限公司中山分行	无

(二) 是否存在逾期未偿还债务融资工具

截至本定期报告披露日，发行人不存在逾期未偿还的债务融资工具。

二、报告期内信用评级调整情况

无调整。

三、报告期末存续及报告期内到期的债务融资工具募集资金使用情况

单位:亿元币种:人民币

四、含权条款、投保条款的触发及执行情况

(一) 发行人或投资者选择权条款行权情况

截至报告期末，发行人存续债务融资工具均未附发行人或投资者选择权条款。

(二) 投资人保护条款触发情况

截至本定期报告披露日，发行人存续债务融资工具均未添加投资人保护条款。

五、报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施现状、执行情况和变化情况分析；

(一) 增信机制现状、执行情况及变化情况：

情况 1：截至本定期报告披露日，发行人存续债务融资工具均未添加增信机制。

(二) 偿债计划及其他偿债保障措施的现状、执行情况及变化情况分析：

截至本定期报告披露日，发行人存续债务融资工具均未添加偿债计划及其他偿债保障措施。

第三章 报告期内重要事项

一、报告期内会计政策、会计估计变更或会计差错更正情况
详见公司审计报告。

二、财务报表非标准意见情况
标准无保留意见。

三、报告期内合并报表范围发生重大变化
详见公司审计报告。

四、报告期内合并报表是否发生亏损超过净资产规模 10%的情况
否。

五、受限资产情况
详见公司审计报告。

六、对外担保金额及重大未决诉讼情况

（一）截至报告期末的对外担保情况

详见公司审计报告。

（二）截至报告期末重大未决诉讼情况

报告期内发行人无重大未决诉讼。

七、信息披露事务管理制度变更情况
不涉及。

八、环境信息依法披露情况

公司不属于应当履行环境信息披露义务的主体。

第四章 财务信息

中山城市建设集团有限公司 2022 年年度财务报表已经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计意见为无保留意见。

一、审计报告。（附后）

二、会计报表。（附后）

三、会计报表附注。（附后）

第五章 备查文件

【注：结尾应列明备查文件、查询地址、查询网站。备查文件包括但不限于财务报告、审计报告、信息披露文件原件等。】

一、备查文件

（一）中山城市建设集团有限公司 2022 年年度合并及母公司财务报表；

（二）中山城市建设集团有限公司 2022 年年度报告信息披露文件原件；

二、查询地址及网站

发行人：中山城市建设集团有限公司

法定代表人：陶仕飞

地址：中山市东区兴政路 1 号 2 座 7 楼

联系人：黄佩怡

电话：0760-88871102

传真：0760-88820696

投资者可通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）或上海清算所网站（www.shclearing.com）等交易商协会认可的网站下载本报告，或者在办公时间，到上述地点查阅本报告全文及上述备查文件。

(本页无正文，为《中山城市建设集团有限公司 2022 年年度报告》盖章页)



中山城市建设集团有限公司

2023年4月28日

中山城市建设集团有限公司

审计报告

勤信审字【2023】第 1557 号

目 录

<u>内 容</u>	<u>页 次</u>
一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
1. 合并资产负债表	4-5
2. 母公司资产负债表	6-7
3. 合并利润表	8
4. 母公司利润表	9
5. 合并现金流量表	10
6. 母公司现金流量表	11
7. 合并股东权益变动表	12-13
8. 母公司股东权益变动表	14-15
三、财务报表附注	16-114

中勤万信会计师事务所

地址：北京西直门外大街 112 号阳光大厦 10 层

电话：(86-10) 68360123

传真：(86-10) 68360123-3000

邮编：100044

审计报告

勤信审字【2023】第 1557 号

中山城市建设集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了中山城市建设集团有限公司（以下简称“贵公司”）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、合并及母公司股东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 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司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、其他信息

贵公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2022 年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

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、停止营运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。

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所导致，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的过程中，我们运用了职业判断，并保持了职业怀疑。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，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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



中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：丁波



二〇二三年四月二十日

中国注册会计师：李新会



合并资产负债表

编制单位：中山城市建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、1	1,036,419,823.90	1,538,885,861.78
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	48,922,476.35	30,780,400.84
应收款项融资			
预付款项	五、3	2,637,982,130.57	266,768.85
其他应收款	五、4	2,024,484,526.64	1,160,805,947.10
其中：应收利息	五、4	23,721,945.92	20,540,517.86
应收股利	五、4		
存货	五、5	5,388,150,470.78	6,012,044,468.31
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、6	42,526,936.23	51,486,074.44
流动资产合计		11,178,486,364.47	8,794,269,521.32
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	五、7	241,351,824.98	24,834,449.50
长期股权投资	五、8	606,508,519.10	646,279,378.16
其他权益工具投资	五、9	817,286,000.00	817,286,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、10	4,154,767,643.17	4,024,606,923.87
固定资产	五、11	1,556,635,917.09	1,621,246,232.13
在建工程	五、12	85,792,720.77	125,925,010.21
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、13	68,981,654.25	91,071,007.44
无形资产	五、14	342,533,458.00	355,206,360.64
开发支出			
商誉	五、15		
长期待摊费用	五、16	125,409,267.96	162,458,541.14
递延所得税资产	五、17	16,199,392.94	61,851,688.78
其他非流动资产			
非流动资产合计		8,015,466,398.26	7,930,765,591.87
资产总计		19,193,952,762.73	16,725,035,113.19

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：张陶 主管会计工作负责人：苏国光 会计机构负责人：张秋娟



苏国光

张秋娟





合并资产负债表（续）

编制单位：中山城市建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债：			
短期借款	五、18	412,886,634.46	370,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、19	496,709,189.39	552,894,553.00
预收款项			
合同负债	五、20	46,008,224.40	17,472,609.79
应付职工薪酬	五、21	78,909,447.23	92,352,286.43
应交税费	五、22	155,788,969.48	269,466,936.59
其他应付款	五、23	979,422,542.13	1,099,227,094.93
其中：应付利息	五、23	66,633,591.25	49,568,925.11
应付股利	五、23	17,421,392.50	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、24	2,147,313,600.54	2,493,446,850.78
其他流动负债	五、25	4,426,036.71	4,392,453.08
流动负债合计		4,321,464,644.34	4,899,252,784.60
非流动负债：			
长期借款	五、26	5,278,845,195.69	2,900,720,617.59
应付债券	五、27	1,748,471,705.49	1,498,559,166.67
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、28	19,578,856.31	62,289,134.83
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	五、29	7,423,066.00	7,423,066.00
递延收益	五、30	747,148,703.75	798,603,378.07
递延所得税负债	五、17	51,479,184.33	52,844,897.29
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,852,946,711.57	5,320,440,260.45
负债合计		12,174,411,355.91	10,219,693,045.05
所有者权益：			
实收资本	五、31	4,042,447,200.00	3,842,447,200.00
资本公积	五、32	1,174,379,633.15	884,379,633.15
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备	五、33	9,502.34	
盈余公积	五、34	54,949,672.62	49,128,239.44
未分配利润	五、35	1,400,217,555.85	1,438,391,307.78
归属于母公司股东权益合计		6,672,003,563.96	6,214,346,380.37
少数股东权益		347,537,842.86	290,995,687.77
股东权益合计		7,019,541,406.82	6,505,342,068.14
负债和股东权益总计		19,193,952,762.73	16,725,035,113.19

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人

苏国如

会计机构负责人： *张秋瑜*





母公司资产负债表

编制单位：中山城市建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金		330,514,506.55	512,512,877.22
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、1	21,189,831.30	11,924,083.44
应收款项融资			
预付款项		1,932,234,875.00	
其他应收款	十三、2	2,314,157,993.73	1,474,383,523.66
其中：应收利息	十三、2	32,925,859.59	7,883,224.44
应收股利	十三、2		
存货		815.00	57,195,833.17
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		15,782,235.77	13,290,641.27
流动资产合计		4,613,880,257.35	2,069,306,958.76
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			24,834,449.50
长期股权投资	十三、3	3,396,258,047.84	3,346,245,433.72
其他权益工具投资		268,800,000.00	268,800,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产		3,144,001,947.81	2,890,129,209.14
固定资产		43,286,932.81	44,087,846.20
在建工程		4,307,840.39	35,677,900.38
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		1,894,526.49	1,970,940.99
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		13,865,552.75	14,240,536.43
递延所得税资产		6,343,007.31	6,343,007.31
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,878,757,855.40	6,632,329,323.67
资产总计		11,492,638,112.75	8,701,636,282.43

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

任陶

主管会计工作负责人：

张秋瑜

会计机构负责人：

张秋瑜



母公司资产负债表（续）

编制单位：中山城市建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债：			
短期借款			110,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		22,637,764.00	20,629,750.55
预收款项			
合同负债		9,472,680.53	14,138,983.72
应付职工薪酬		11,125,078.11	15,248,511.89
应交税费		26,128,040.51	21,799,448.99
其他应付款		706,559,983.89	791,775,903.41
其中：应付利息		68,596,552.66	51,445,463.50
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		935,643,550.00	215,760,902.00
其他流动负债		4,318,377.63	4,113,343.83
流动负债合计		1,715,885,474.67	1,193,466,844.39
非流动负债：			
长期借款		2,532,623,027.59	1,000,640,617.59
应付债券		1,748,471,705.49	1,498,559,166.67
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		4,281,094,733.08	2,499,199,784.26
负债合计		5,996,980,207.75	3,692,666,628.65
所有者权益：			
实收资本		4,042,447,200.00	3,842,447,200.00
资本公积		1,174,379,633.15	884,379,633.15
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		54,949,672.62	49,128,239.44
未分配利润		223,881,399.23	233,014,581.19
股东权益合计		5,495,657,905.00	5,008,969,653.78
负债和股东权益总计		11,492,638,112.75	8,701,636,282.43

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

Handwritten signature of the accounting officer.

会计机构负责人：

Red square seal of the accounting officer.





合并利润表

编制单位：中山城市建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2022年度	2021年度
一、营业总收入		1,465,933,378.83	2,022,403,242.79
其中：营业收入	五、36	1,465,933,378.83	2,022,403,242.79
二、营业总成本		2,171,999,733.48	2,326,432,475.42
其中：营业成本	五、36	1,679,473,182.19	1,886,677,059.42
税金及附加	五、37	80,060,643.33	54,052,717.82
销售费用	五、38	3,829,265.57	635,533.96
管理费用	五、39	182,013,147.67	172,796,137.01
研发费用			
财务费用	五、40	226,623,494.72	212,271,027.21
其中：利息费用		263,478,171.54	237,167,350.08
利息收入		42,778,475.10	28,441,362.01
加：其他收益	五、41	800,102,223.58	720,758,912.74
投资收益（损失以“-”号填列）	五、42	46,588,039.60	53,145,591.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、42	45,812,491.77	51,862,383.68
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）*			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、43	-3,084,910.61	-20,326,806.17
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、44	-1,259,540.84	-5,541,706.40
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、45	-324,862.04	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		135,954,595.04	444,006,758.54
加：营业外收入	五、46	2,715,583.68	1,554,955.79
减：营业外支出	五、47	824,961.69	8,588,622.53
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		137,845,217.03	436,973,091.80
减：所得税费用	五、48	47,307,907.59	113,195,010.61
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		90,537,309.45	323,778,081.18
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		90,537,309.45	323,778,081.18
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）		29,173,761.86	388,678,174.54
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		61,363,547.59	-64,900,093.36
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司股东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			
（5）其他			
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（现金流量套期损益的有效部分）			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（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		90,537,309.45	323,778,081.18
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		29,173,761.86	388,678,174.54
（二）归属于少数股东的综合收益总额		61,363,547.59	-64,900,093.36
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司利润表

编制单位：中山城市建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2022年度	2021年度
一、营业收入	十三、4	216,315,080.48	163,594,561.66
减：营业成本	十三、4	98,135,261.42	81,705,100.31
税金及附加		25,503,036.26	25,900,233.24
销售费用		426,800.00	
管理费用		36,034,130.03	31,924,901.65
研发费用			
财务费用		63,079,773.01	45,393,845.96
其中：利息费用		154,307,277.21	110,500,874.58
利息收入		95,759,101.24	67,519,838.63
加：其他收益		142,213.92	
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、5	67,094,425.55	103,028,731.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十三、5	12,614.12	526,487.71
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）		-1,835,953.41	-20,122,466.68
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）		58,536,765.82	61,576,745.74
加：营业外收入		392,704.13	826,826.52
减：营业外支出		715,138.12	1,084,057.84
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		58,214,331.83	61,319,514.42
减：所得税费用			-4,544,756.63
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		58,214,331.83	65,864,271.05
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		58,214,331.83	65,864,271.05
（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			
5、其他			
（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			
7、其他			
六、综合收益总额		58,214,331.83	65,864,271.05
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

黄仁军

会计机构负责人：

张秋娟





合并现金流量表

编制单位：中山城市建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,315,394,030.51	1,813,037,804.38
收到的税费返还		31,109,819.60	38,203,157.21
收到其他与经营活动有关的现金	五、49	1,210,106,081.15	982,306,368.98
经营活动现金流入小计		2,556,609,931.26	2,833,547,330.57
购买商品、接受劳务支付的现金		2,443,565,714.52	168,095,046.00
支付给职工以及为职工支付的现金		645,631,010.45	580,336,359.88
支付的各项税费		222,717,071.55	170,783,668.10
支付其他与经营活动有关的现金	五、49	675,481,310.86	336,067,816.94
经营活动现金流出小计		3,987,395,107.38	1,255,282,890.92
经营活动产生的现金流量净额		-1,430,785,176.12	1,578,264,439.65
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			41,666,946.18
取得投资收益收到的现金		83,911,000.71	105,698,834.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		53,508,750.81	1,089,034.60
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			4,816,817.51
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		137,419,751.52	153,271,632.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,722,088,589.99	537,987,735.67
投资支付的现金			
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		1,722,088,589.99	537,987,735.67
投资活动产生的现金流量净额		-1,584,668,838.47	-384,716,103.28
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		652,600,000.00	20,000,000.00
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		5,293,134,762.56	2,475,654,276.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		5,945,734,762.56	2,495,654,276.00
偿还债务支付的现金		2,986,880,902.00	2,848,611,543.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		378,857,097.24	440,678,441.02
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	五、49	4,554,487.94	2,324,849.77
筹资活动现金流出小计		3,370,292,487.18	3,291,614,834.24
筹资活动产生的现金流量净额		2,575,442,275.38	-795,960,558.24
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		-440,011,739.21	397,587,778.13
加：期初现金及现金等价物余额		1,476,431,563.11	1,131,346,509.88
六、期末现金及现金等价物余额		1,036,419,823.90	1,528,934,288.01

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

Handwritten signature of the accounting officer.

会计机构负责人：

Handwritten signature of the accounting officer.





母公司现金流量表

编制单位：中山城市建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		164,424,987.55	174,882,200.64
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,742,275,844.43	575,188,388.60
经营活动现金流入小计		1,906,700,831.98	750,070,589.24
购买商品、接受劳务支付的现金		1,949,990,813.46	15,775,556.62
支付给职工以及为职工支付的现金		33,161,390.51	24,674,055.99
支付的各项税费		34,464,258.80	32,978,473.36
支付其他与经营活动有关的现金		2,423,772,887.91	808,055,948.47
经营活动现金流出小计		4,441,389,350.68	881,484,034.44
经营活动产生的现金流量净额		-2,534,688,518.70	-131,413,445.20
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			41,666,946.18
取得投资收益收到的现金			102,884,251.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		50,301,850.86	
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		50,301,850.86	144,551,198.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		329,710,651.87	11,334,783.04
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		200,000,000.00	10,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		529,710,651.87	21,334,783.04
投资活动产生的现金流量净额		-479,408,801.01	123,216,415.12
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		640,000,000.00	
取得借款收到的现金		2,717,625,960.00	1,547,654,276.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,357,625,960.00	1,547,654,276.00
偿还债务支付的现金		325,760,902.00	1,206,099,727.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		195,211,621.02	214,721,035.53
支付其他与筹资活动有关的现金		4,554,487.94	2,324,849.77
筹资活动现金流出小计		525,527,010.96	1,423,145,612.30
筹资活动产生的现金流量净额		2,832,098,949.04	124,508,663.70
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			
		-181,998,370.67	116,311,633.62
加：期初现金及现金等价物余额		512,512,877.22	396,201,243.60
六、期末现金及现金等价物余额		330,514,506.55	512,512,877.22

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人： 会计机构负责人：



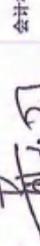


合并所有者权益变动表

金额单位：人民币元

	2022年度							所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	
一、上年年末余额	3,842,447,200.00	884,379,633.15			49,128,239.44	1,438,391,307.78	6,214,346,380.37	6,505,342,068.14
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、本年初余额	3,842,447,200.00	884,379,633.15			49,128,239.44	1,438,391,307.78	6,214,346,380.37	6,505,342,068.14
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	200,000,000.00	290,000,000.00		9,502.34	5,821,433.18	-38,173,751.93	-57,657,183.59	514,199,338.68
（一）综合收益总额						29,173,761.86	29,173,761.86	90,537,309.45
（二）股东投入和减少资本	200,000,000.00	290,000,000.00					-490,000,000.00	502,600,000.00
1、股东投入的普通股	200,000,000.00	290,000,000.00					-490,000,000.00	502,600,000.00
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）利润分配						-67,347,513.79	-61,526,080.61	-78,047,473.11
1、提取盈余公积					5,821,433.18	-5,821,433.18		
2、对股东的分配						-61,526,080.61	-61,526,080.61	-78,047,473.11
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				9,502.34			9,502.34	9,502.34
1、本期提取				3,995,768.61			3,995,768.61	3,995,768.61
2、本期使用				3,986,266.27			3,986,266.27	3,986,266.27
（六）其他								
四、本期末余额	4,042,447,200.00	1,174,379,633.15		9,502.34	54,949,672.62	1,400,217,555.85	6,672,003,563.96	7,019,541,406.83

法定代表人：  会计机构负责人：  张秋红

主管会计工作负责人：  张秋红



合并所有者权益变动表

金额单位：人民币元

	2021年度								
	实收资本	资本公积	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	所有者权益合计
一、上年年末余额	3,842,447,200.00	884,379,633.15			40,242,005.70	1,163,964,628.94	5,931,033,467.79	356,914,603.76	6,287,948,071.55
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、本年初余额	3,842,447,200.00	884,379,633.15			40,242,005.70	1,163,964,628.94	5,931,033,467.79	356,914,603.76	6,287,948,071.55
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					8,886,233.74	274,426,678.84	283,312,912.58	-65,918,915.99	217,393,996.59
（一）综合收益总额						388,678,174.54	388,678,174.54	-64,900,093.36	323,778,081.18
（二）股东投入和减少资本								20,000,000.00	20,000,000.00
1、股东投入的普通股								20,000,000.00	20,000,000.00
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）利润分配									
1、提取盈余公积					8,886,233.74	-114,251,495.70	-105,365,261.96	-21,018,822.64	-126,384,084.60
2、对股东的分配					8,886,233.74	-8,886,233.74			
3、其他						-105,365,261.96	-105,365,261.96	-21,018,822.64	-126,384,084.60
（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	3,842,447,200.00	884,379,633.15			49,128,239.44	1,438,391,307.78	6,214,346,380.37	290,995,687.77	6,505,342,068.14

后附财务报表附注为财务报表的重要组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张秋玲

13



母公司所有者权益变动表

金额单位：人民币元

		2022年度						
	实收资本	资本公积	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	
一、上年年末余额	3,842,447,200.00	884,379,633.15			49,128,239.44	233,014,581.19	5,008,969,653.78	
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	3,842,447,200.00	884,379,633.15			49,128,239.44	233,014,581.19	5,008,969,653.78	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	200,000,000.00	290,000,000.00			5,821,433.18	-9,133,181.96	486,688,251.22	
（一）综合收益总额						58,214,331.83	58,214,331.83	
（二）股东投入和减少资本	200,000,000.00	290,000,000.00					490,000,000.00	
1、股东投入的普通股	200,000,000.00	290,000,000.00					490,000,000.00	
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）利润分配								
1、提取盈余公积					5,821,433.18	-67,347,513.79	-61,526,080.61	
2、对股东的分配					5,821,433.18	-5,821,433.18		
3、其他						-61,526,080.61	-61,526,080.61	
（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	4,042,447,200.00	1,174,379,633.15			54,949,672.62	223,881,399.23	5,495,657,905.00	

编制单位：中山城市建设集团有限公司



后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

[Signature]

会计机构负责人：

张秋娟



母公司所有者权益变动表

金额单位：人民币元

编制单位：中山城市建设集团有限公司		2021年度						
项目	实收资本	资本公积	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	
一、上年年末余额	3,842,447,200.00	884,379,633.15			40,242,005.70	281,401,805.84	5,048,470,644.69	
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年年初余额	3,842,447,200.00	884,379,633.15			40,242,005.70	281,401,805.84	5,048,470,644.69	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					8,886,233.74	-48,387,224.65	-39,500,990.91	
（一）综合收益总额						65,864,271.05	65,864,271.05	
（二）股东投入和减少资本								
1、股东投入的普通股								
2、其他权益工具持有者投入资本								
3、股份支付计入股东权益的金额								
4、其他								
（三）利润分配								
1、提取盈余公积					8,886,233.74	-114,251,495.70	-105,365,261.96	
2、对股东的分配					8,886,233.74	-8,886,233.74		
3、其他						-105,365,261.96	-105,365,261.96	
（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、本年年末余额	3,842,447,200.00	884,379,633.15			49,128,239.44	233,014,581.19	5,008,969,653.78	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：黄国平

会计机构负责人：蔡列群



中山城市建设集团有限公司
2022 年度财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

(一) 公司概况

1. 企业注册地和总部地址。

中山城市建设集团有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)原名:中山市公建物业投资管理有限公司,系于2008年2月2日经中山市人民政府批准,由中山市人民政府国有资产监督管理委员会独资组建的国有独资有限责任公司,成立于2008年3月24日。

2012年7月13日公司名称变更为中山市公建集团有限公司,2013年12月12日公司名称变更为中山城建集团有限公司,2015年2月23日公司名称变更为中山城市建设集团有限公司。

公司企业法人营业执照统一社会信用代码914420006730611586,2008年3月24日公司成立时注册资本为人民币20亿元,经中山市人民政府国有资产监督管理委员会批准和中山市工商行政管理局核准登记,截至2014年12月31日公司注册资本为148,232.59万元,2016年1月27日公司注册资本变更为191,097.78万元,2017年2月6日公司注册资本变更为194,070.43万元。

2020年公司由中山市人民政府国有资产监督管理委员会投入奕翠园项目部增资款4,079.27万元。

根据中山市人民政府国有资产监督管理委员会2013年12月12日中府国资[2013]235号“关于组建成立中山城建集团有限公司的通知”,将其所持有的中山市城市建设投资集团有限公司注入本公司,公司于2020年6月30日完成注资,增加实收资本1,776,950,150.22元。

根据《广东省人民政府关于印发广东省划转部分国有资本充实社保基金实施方案的通知》(粤府〔2020〕10号)以及《广东省财政厅广东省人力资源和社会保障厅 广东省人民政府国有资产监督管理委员会关于划转部分国有资本充实社保基金有关事项的通知》(粤财资〔2020〕78号)要求,中山市人民政府国有资产监督管理委员会将90%股权转让予中山市人民政府,将10%股权转让予广东省财政厅。

截止2022年12月31日,公司注册资本为384,244.72万元。

中山市人民政府(由中山市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责)在2022年02月08日增资200,000,000.00元。实收资本为404,244.72万元。公司注册地:中山市东区兴政路2号中环广场2座7楼,法定代表人:陶仕飞。

现总部位于广东省中山市东区兴政路1号中环广场2座7楼。

2. 企业的业务性质

本公司所属行业为:服务业,业务性质为:服务,主要业务板块包括:房地产开发经营、

房产租赁、物业管理。

3. 主要经营活动

主要经营活动包括：资产重组、项目投资、项目融资、房地产开发经营、房产租赁、转让、物业维护、物业管理、车辆停放管理服务。

4. 财务报告的批准报出日

本财务报表经公司董事会于 2023 年 4 月 20 日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司纳入合并范围的子公司共计 27 家，详见本附注七、在其他主体中的权益。

本公司 2022 年度内合并范围的变化情况详见本附注六、合并范围的变更。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表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》、具体企业会计准则、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”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

2、持续经营

本公司对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响本公司持续经营能力的事项，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、重要会计政策及会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本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 日的合并及母公司财务状况及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

本公司采用年度，即每年自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止会计年度。

3、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。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，在合并日按取得被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。其中，对于被合并方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被合并方资产、负债的账面

价值进行调整。合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中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。

（2）非同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产和负债，在购买日按其公允价值计量。其中，对于被购买方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被购买方资产、负债的账面价值进行调整。合并成本为购买方在购买日为取得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。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，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差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

（3）为合并发生的相关费用

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行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。

6、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，不仅包括根据表决权（或类似表决权）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。

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（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等），结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定性因素而设计的主体（注：有时也称为特殊目的主体）。

（2）合并程序

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本公司集团整体财务状况、经营成果和现金流量。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。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。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。

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份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（3）增加子公司或业务的处理

在报告期内，对于同一控制下企业合并取得的子公司，将子公司当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，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的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

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。

（4）处置子公司

本公司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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，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。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，详见本附注三、17“长期股权投资”或本附注三、10“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”（详见本附注三、17“长期股权投资”（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（5）合并抵销中的特殊考虑

①子公司持有本公司的长期股权投资，应当视为本公司的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

子公司相互之间持有的长期股权投资，比照本公司对子公司的股权投资的抵销方法，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

②“专项储备”和“一般风险准备”项目由于既不属于实收资本（或股本）、资本公积，也与留存收益、未分配利润不同，在长期股权投资与子公司所有者权益相互抵销后，按归属于母公司所有者的份额予以恢复。

③因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

④本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

⑤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，其余部分仍应当冲减少数股东权益。

（6）特殊交易的会计处理

①购买少数股东股权

本公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在个别财务报表中，购买少数股权新取得的长期股权投资的投资成本按照所支付对价的公允价值计量。在合并财务报表中，因购买少数股权新取得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，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

②通过多次交易分步取得子公司控制权的

A.通过多次交易分步实现同一控制下企业合并

在合并日，本公司在个别财务报表中，根据合并后应享有的子公司净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资且按权益法核算的，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益。

B.通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

在合并日，在个别财务报表中，按照原持有的长期股权投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和，作为合并日长期股权投资的初始投资成本。

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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益，但由于被合并方重新计量设定受益计划净资产或净负债变动而产生的其他综合收益除外。本公司在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权

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，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对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（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

A.一次交易处置

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，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或合并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。

与原子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转入当期损益，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。

B.多次交易分步处置

在合并财务报表中，应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

如果分步交易不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，对丧失子公司控制权之前的各项交易，结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益；在合并财务报表中，应按照“母公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权”的有关规定处理。

如果分步交易属于“一揽子交易”的，应当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；在个别财务报表中，在丧失控制权之前的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；在合并财务报表中，对于丧失控制权之前的每一次交易，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应当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。

各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况的，通常将多次交易作为“一揽子交易”进行会计处理：

- (a) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的。
- (b) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果。
- (c) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生。
- (d) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

⑤因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例

子公司的其他股东（少数股东）对子公司进行增资，由此稀释了母公司对子公司的股权比例。在合并财务报表中，按照增资前的母公司股权比例计算其在增资前子公司账面净资产中的份额，该份额与增资后按照母公司持股比例计算的在增资后子公司账面净资产份额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

7、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，按照本附注三、17“长期股权投资”（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司确认共同经营本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关

企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独持有的资产、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。

8、现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时，现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（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。

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

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或采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的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。

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。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，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，计入当期损益或其他综合收益。

（2）外币报表折算

对企业境外经营财务报表进行折算前先调整境外经营的会计期间和会计政策，使之与企业会计期间和会计政策相一致，再根据调整后会计政策及会计期间编制相应货币（记账本位币以外的货币）的财务报表，再按照以下方法对境外经营财务报表进行折算：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；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率或即期汇率近似汇率折算。外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率或即期汇率近似汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初未分配利润为上一年折算后的期末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。年初数和上期实际数按照上期财务报表折算后的数额列示。

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，在合并财务报表中，其因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

10、金融工具

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) 金融资产终止确认和金融资产转移

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，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值

无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

(7) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本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。

11、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、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产、租赁应收款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) 预期信用损失的计量

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（一般方法或简化方法）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。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本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。

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) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

(4) 金融资产减值的会计处理方法

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

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。

(5) 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
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同

对于划分为组合的应收票据，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。

② 应收账款及合同资产/应收款项融资

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，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。

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
应收账款：	
组合 1 账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征
组合 2 其他组合	本组合为日常经常活动中应收取的各类押金、代垫款、质保金、员工借支款、关联方客户、政府部门等信用风险较小的应收款项
合同资产：	
组合 1 工程施工项目	本组合为业主尚未结算的建造工程款项
组合 2 未到期质保金	本组合为质保金

对于划分为组合的应收账款，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，编制应收账款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。

对于划分为组合的合同资产、应收款项融资，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，通过违约风险敞口与整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

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

项目	确定组合的依据
组合 1 账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征
组合 2 其他组合	本组合为日常经常活动中应收取的各类押金、代垫款、质保金、员工借支款、关联方客户、政府部门等信用风险较小的应收款项

对于划分为组合的其他应收款，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。

④债权投资、其他债权投资

除了单项评估信用风险的债权投资外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1	自初始购入后债券评级没有下调

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。

本公司可能采用的共同信用风险特征包括：①金融工具类型；②信用风险评级；③担保物类型；④初始确认日期；⑤剩余合同期限；⑥借款人所处行业；⑦借款人所处地理位置；⑧贷款抵押率；等。

⑤长期应收款

除了单项评估信用风险的债权投资外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1 应收工程款	本组合为业主尚未结算的建造工程款项
组合 2 应收其他款项	本组合以长期应收取款项的账龄作为信用风险特征

对于划分为组合 1 的长期应收款，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 2 的长期应收款，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，编制应收账款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。

本公司可能采用的共同信用风险特征包括：①金融工具类型；②信用风险评级；③担保物类型；④初始确认日期；⑤剩余合同期限；⑥借款人所处行业；⑦借款人所处地理位置；⑧贷款抵押率；等。

由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的长期应收款，且未包含重大融资成分的，本公司不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的长期应收款，且包含重大融资成分的，本公司不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的应收融资租赁款和应收经营租赁款，本公司不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	计提方法	确定组合的依据
其他资产组合	不计提坏账准备	关联单位、备用金、押金、政府相关单位、职工往来等信用风险较低的不计提准备的债权
账龄分析法组合	账龄分析法	包括除上述组合之外的应收款项，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类。

③组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

账龄	应收账款预期信用损失率 (%)	其他应收款预期信用损失率 (%)
1 年以内 (含 1 年, 以下同)	0	0
1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3-4 年	40	40
4-5 年	60	60
5 年以上	100	100

12、应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自取得起期限在一年内 (含一年) 的部分，列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注三、10“金融工具”及附注三、11“金融资产减值”。

13、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，主要包括原材料、在产品及自制半成品、周转材料、产成品、库存商品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

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

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

本公司产成品用于出售的材料等直接用于出售的存货，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。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，以合同价格作为其可变现净值的计量基础；如果持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计量基础。用于出售的材料等，以市场价格作为其可变现净值的计量基础。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。

存货跌价准备一般按单个存货项目提取，对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制，每年至少盘点一次，盘盈及盘亏金额计入当年度损益。

(5) 周转材料的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

14、合同资产

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注三、11、金融资产减值。

15、合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》

之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

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

16、持有待售资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：①划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；②可收回金额。

17、长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

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，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，应全额确认。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，按本附注三、6、“合并财务报表编制的方法”（2）中所述的相关会计政策处理。

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

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

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结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本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。

18、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、26“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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

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

19、固定资产

(1) 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。

(2) 折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	40-70	0-10	1.29-2.25
机器设备	年限平均法	10	0-10	9-10
运输设备	年限平均法	5	0-5	19-20
电子设备	年限平均法	5	0-5	19-20

(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三、24“长期资产减值”。

(4) 其他说明

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。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。

20、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定

可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、24“长期资产减值”。

21、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。

22、使用权资产

使用权资产的确定方法及会计处理方法，参见本附注三、33“租赁”。

23、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本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。

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

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准

备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

其中，使用寿命有限的无形资产项目的使用寿命及摊销方法如下：

项目	预计使用寿命	摊销方法	依据
土地使用权	30-70年	年限平均法	法定使用权
软件	3-5年	年限平均法	法律有规定的从法律，合同有规定的从合同

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三、24“长期资产减值”。

24、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本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。

25、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用单独核算，在费用项目的受益期限内分期平均摊销，若无明确受益期的，在不超过3年的期限内平均摊销，一旦预计不能使用以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

26、合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

27、职工薪酬

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。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，本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并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。

28、租赁负债

租赁负债的确定方法及会计处理方法，参见本附注三、33“租赁”。

29、预计负债

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

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

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

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

30、收入

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品

而有权取得的对价很可能收回。

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

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

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

本公司收入确认的具体方法如下：

①商品销售合同

本公司与客户之间的销售商品合同的履约义务，属于在某一时刻履行履约义务。

内销产品收入确认需满足以下条件：本公司已根据合同约定将产品交付给客户且客户已接受该商品，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的对价很可能收回，商品所有权上的主要风险和报酬已转移，商品的法定所有权已转移；

外销产品收入确认需满足以下条件：本公司已根据合同约定将产品报关，取得提单，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的对价很可能收回，商品所有权上的主要风险和报酬已转移，商品的法定所有权已转移。

②提供服务合同

本公司与客户之间的提供服务合同的履约义务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益或本公司履约过程中所提供的服务具有不可替代用途，且本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入款项，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，在服务提供期间平均分摊确认。

③建造合同

本公司与客户之间的建造合同的履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不

能合理确定的除外。本公司按照产出法确定提供服务的履约进度。履约进度按已经完成的为履行合同实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例或已完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例或已完工合同工作的测量进度确定。于资产负债表日，本公司对已完工或已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

④房地产销售合同

本公司房地产开发业务的收入于将物业的控制权转移给客户时确认。基于销售合同条款及适用于合同的法律规定，物业的控制权可在某一时段内或在某一时点转移。仅当本公司在履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本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的情况下，按照合同期间已完成履约义务的进度在一段时间内确认收入，已完成履约义务的进度按照为完成履约义务而实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。否则，收入于客户获得实物所有权或已完工物业的法定所有权且本公司已获得现时收款权并很可能收回对价时确认。在确认合同交易价格时，若融资成分重大，本公司将根据合同的融资成分来调整合同承诺对价。

31、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，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本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；(4) 根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

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

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

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

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

32、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税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。

(1) 当期所得税

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

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

本公司通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量为递延所得税负债或递延所得税资产。本公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

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）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本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。

33、租赁

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。合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：① 承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；② 该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

（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。

①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。使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；承租人发生的初始直接费用；承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。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。

②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（详见本附注三、19“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，应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括以下五项内容：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；根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率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，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于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。

③使用权资产的减值测试方法及减值准备计提方法

使用权资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、24“长期资产减值”。

④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。

①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。

②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。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将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。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、10、金融工具”进行会计处理。

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。

（3）租赁变更的会计处理

①租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

②租赁变更未作为一项单独租赁

本公司作为承租人：在租赁变更生效日，本公司重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的增量借款利率作为折现率。就上述租赁负债调整的影响，区分以下情形进行会计处理：租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；其他租赁变更，相应调整使用权资产的账面价值。

本公司作为出租人：经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

（4）售后租回

本公司按照附注三、30 收入的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

①本公司作为卖方（承租人）

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照附注三、10 对该金融负债进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

②本公司作为买方（出租人）

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照附注三、10 对该金融资产进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并对资产出租进行会计处理。

34、其他重要的会计政策和会计估计

(1) 专项储备—安全生产费

本公司根据有关规定，按不低于上年度实际营业收入的 1.5%提取安全生产费用。

安全生产费用于提取时计入成本或当期损益，同时计入“专项储备”科目。

提取的安全生产费按规定范围使用时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备；形成固定资产的，先通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

35、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

执行《企业会计准则解释第 15 号》：

2021 年 12 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号）（以下简称“解释 15 号”），其中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”（以下简称“试运行销售的会计处理规定”）和“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。执行解释 15 号的相关规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

执行《企业会计准则解释第 16 号》：

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号，以下简称解释 16 号），“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”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行；“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”、“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”内容自公布之日起施行。执行解释 16 号的相关规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

(2) 会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

四、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5%、6%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

税种	计税依据	税率
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	四级超率累进税率
土地使用税	按实际使用土地的面积,按税法规定的单位税额计缴	2元/平方米或4元/平方米或8元/平方米或10元/平方米
房产税	按照房产原值的70%(或租金收入)为纳税基准	1.2%或12%

2、税收优惠及批文

根据《财政部 税务总局公告关于对增值税小规模纳税人免征增值税的公告》【2022年第15号】,本公司自2022年4月1日至2022年12月31日,增值税小规模纳税人适用3%征收率的应税销售收入,免征增值税;适用3%预征率的预缴增值税项目,暂停预缴增值税。

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出,年初指2022年1月1日,年末指2022年12月31日,上年年末指2021年12月31日,本年指2022年度,上年指2021年度。

1、货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	54,453.69	59,930.35
银行存款	1,036,365,370.21	1,380,075,931.43
其他货币资金		158,750,000.00
合计	1,036,419,823.90	1,538,885,861.78
其中:存放在境外的款项总额		
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额		9,951,573.77

2、应收账款

(1) 按账龄披露

项目	年末余额
1年以内	39,144,527.41
1至2年	3,698,640.80
2至3年	1,974,633.37
3至4年	31,810.00
4至5年	614.00
5年以上	4,557,398.44
小计	49,407,624.02
减:坏账准备	485,147.67
合计	48,922,476.35

(2) 按坏账计提方法分类列示

类别	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 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	352,619.48	0.71	352,619.48	100.00	
其中:					
单项金额虽不重大但单项计提减值准备	352,619.48	0.71	352,619.48	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	49,055,004.54	99.29	132,528.19	0.27	48,922,476.35
其中:					
组合 1 账龄组合	37,062,671.11	75.01	132,528.19	0.36	36,930,142.92
组合 2 其他组合	11,992,333.43	24.27			11,992,333.43
合计	49,407,624.02	100.00	485,147.67	0.98	48,922,476.35

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	352,619.48	1.13	352,619.48	100.00	
其中:					
单项金额虽不重大但单项计提减值准备	352,619.48	1.13	352,619.48	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	30,917,556.48	98.87	137,155.64	0.44	30,780,400.84
其中:					
组合 1 账龄组合	20,810,062.03	66.55	137,155.64	0.66	20,672,906.39
组合 2 其他组合	10,107,494.45	32.32			10,107,494.45
合计	31,270,175.96	100.00	489,775.12	1.57	30,780,400.84

①年末按单项计提坏账准备的应收账款

名称 (按单位)	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
中山市城市管理行政执法局	957.00	957.00	100.00	无法收回
中山任意装苹果装饰设计工程有限公司	347,701.88	347,701.88	100.00	无法收回
医疗处置费	3,790.40	3,790.40	100.00	无法收回
中山市科达报关服务有限公司	170.20	170.20	100.00	无法收回
合计	352,619.48	352,619.48		

②组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	35,953,585.85	-	-
1 至 2 年	1,050,064.71	105,006.48	10.00
2 至 3 年	4,218.80	843.76	20.00
3 至 4 年	46,873.00	18,749.20	40.00
4 至 5 年	-	-	-
5 年以上	7,928.75	7,928.75	100.00
合计	37,062,671.11	132,528.19	0.36

(3) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	352,619.48					352,619.48
账龄组合计提坏账准备	137,155.64		4,627.45			132,528.19
合计	489,775.12		4,627.45			485,147.67

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款年末余额	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
中山市财政局	4,156,781.14	8.41	
中山市古镇镇城管住建和农业农村局	3,018,242.00	6.11	
中山报业传媒股份有限公司	1,851,750.00	3.75	
中山市东风镇人民政府	1,730,400.00	3.50	
中山市德利信健身器材有限公司	454,507.00	0.92	
合计	11,211,680.14	22.69	

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 11,211,680.14 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 22.69%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 0.00 元。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	2,637,977,128.07	100.00	232,461.35	87.14

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1至2年			10,307.50	3.86
2至3年	1,002.50	0.00		
3年以上	4,000.00	0.00	24,000.00	9.00
合计	2,637,982,130.57	100.00	266,768.85	100.00

(2) 按预付对象归集的年未余额前五名的预付款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占预付账款期末余额合计数的比例 (%)
中山市财政局	购房款	1,000,000,000.00	1年以内	37.91
中山市自然资源局	土地出让价款	704,310,912.00	1年以内	26.70
中山市海德房地产开发有限公司	购房款	300,612,184.00	1年以内	11.40
中山市新地桃苑房地产开发有限公司	购房款	275,207,700.00	1年以内	10.43
中山市雅琛房地产开发经营有限公司	购房款	208,959,399.00	1年以内	7.92
合计		2,489,090,195.00		94.36

本公司按预付对象归集的年未余额前五名预付账款汇总金额为 2,489,090,195.00 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 94.36%。

4、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	23,721,945.92	20,540,517.86
应收股利		
其他应收款	2,000,762,580.72	1,140,265,429.24
合计	2,024,484,526.64	1,160,805,947.10

(1) 应收利息

① 应收利息分类

项目	年末余额	年初余额
应收利息	23,721,945.92	20,540,517.86
小计	23,721,945.92	20,540,517.86
减：坏账准备		
合计	23,721,945.92	20,540,517.86

(2) 其他应收款

项目	年末余额
1年以内	1,284,999,301.09

项目	年末余额
1至2年	195,948,721.66
2至3年	61,306,849.56
3至4年	331,837,494.77
4至5年	13,468,573.75
5年以上	152,050,421.75
小计	2,039,611,362.58
减：坏账准备	38,848,781.86
合计	2,000,762,580.72

①按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	982,031,405.72	442,900,583.44
保证金	1,425,360.10	1,475,384.10
备用金	500,614.26	270,614.26
代收代支政府款项		14,879,572.92
代扣代缴款	4,312,219.67	2,184,823.10
工程项目款	418,347,661.99	74,990,661.99
租金	55,099,195.70	63,887,182.39
土地指标款	55,606,260.00	57,488,510.00
代持投资款	131,520,000.00	131,520,000.00
借出款项	101,388,300.00	101,388,300.00
政府收储款	278,968,234.00	278,968,234.00
财政补贴	8,799,557.85	11,347,436.65
职工借款	686,224.80	455,427.46
其他	926,328.49	1,679,590.33
小计	2,039,611,362.58	1,183,436,320.64
减：坏账准备	38,848,781.86	43,170,891.40
合计	2,000,762,580.72	1,140,265,429.24

③坏账准备计提情况

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)	
2022年1月1日余额			43,170,891.40	43,170,891.40
2022年1月1日余额在本				

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）	
年：				
——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			3,089,538.06	3,089,538.06
本年转回				
本年转销				
本年核销			7,411,647.60	7,411,647.60
其他变动				
2022 年 12 月 31 日余额			38,848,781.86	38,848,781.86

④本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	38,465,523.23			7,411,647.60		31,053,875.63
账龄组合计提坏账准备	4,705,368.17	3,089,538.06				7,794,906.23
合计	43,170,891.40	3,089,538.06		7,411,647.60		38,848,781.86

⑤按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例（%）	坏账准备年末余额
中山市财政局	项目款、往来款	447,637,781.31	0-5 年以上	21.95	
中山市土地储备中心	往来款	482,514,619.00	1 年以内	23.66	
广珠城际轨道有限公司	代持投资款	129,093,935.72	1-2 年	6.33	
中山市安泰发展总公司	往来款	46,642,607.92	3-5 年	2.29	
中山市乐美达儿童用品有限公司	往来款	44,800,000.00	1 年以内	2.20	
合计		1,150,688,943.95		56.43	

5、存货

(1) 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	434,192.10		434,192.10
开发成本	4,266,326,850.46		4,266,326,850.46
库存商品	1,121,388,613.22		1,121,388,613.22
低值易耗品	815.00		815.00
合计	5,388,150,470.78		5,388,150,470.78

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	267,078.66		267,078.66
开发成本	4,477,576,306.85		4,477,576,306.85
库存商品	1,477,002,369.63		1,477,002,369.63
低值易耗品	3,350.10		3,350.10
合同履约成本	57,195,363.07		57,195,363.07
合计	6,012,044,468.31		6,012,044,468.31

(2) 存货跌价准备或合同履约成本减值准备：无。

6、其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税	31,328,462.35	34,910,584.05
预缴税金	2,664,966.00	6,716,560.54
营运车保险	4,136,468.68	5,847,178.99
其他待摊费用	4,396,955.30	4,011,750.86
增值税留抵税额	83.90	
合计	42,526,936.23	51,486,074.44

7、长期应收款

(1) 长期应收款情况

项目	年末余额			年初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
分期收款销售商品	241,351,824.98		241,351,824.98				
其他（政府回购项目）				24,834,449.50		24,834,449.50	
合计	241,351,824.98		241,351,824.98	24,834,449.50		24,834,449.50	

(2) 坏账准备计提情况：无。

8、长期股权投资

被投资单位	年初余额 (账面价值)	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、合营企业						
中山市小榄进 出境货运车辆 检查场有限公 司	14,365,317.25			-48,872.31		
小计	14,365,317.25			-48,872.31		
二、联营企业						
中山市华尔街 房产置业有限 公司	55,126,132.07					
西藏中工汇兴 发展有限公司	1,263,880.16			12,614.12		
中山市新地桃 苑房地产开发 有限公司	158,606,219.81			6,659,843.06		
中山市中山通 智能卡有限公 司	33,337,289.56			3,265,716.23		
中山中外运仓 码有限公司	79,604,290.22			8,656,871.96		
中山港航集团 股份有限公司	187,006,066.48			22,170,620.22		
中山市华如实 业投资有限公 司	7,315,957.68			985,157.34		
中山市中航实 业投资有限公 司	81,370,887.13			163,770.62		
中山市华航实 业投资有限公	10,542,736.78			400.24		

被投资单位	年初余额 (账面价值)	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
司						
中山市辉航实业投资有限公司	17,264,580.37			2,441,639.27		
中山报业公交数字传媒有限公司	476,020.65		476,020.65			
小计	631,914,060.91		476,020.65	44,356,633.06		
合计	646,279,378.16		476,020.65	44,307,760.75		

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额 (账面价值)	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、合营企业					
中山市小榄进出境货运车辆检查场有限公司				14,316,444.94	
小计				14,316,444.94	
二、联营企业					
中山市华尔街房产置业有限公司				55,126,132.07	
西藏中工汇兴发展有限公司				1,276,494.28	
中山市新地桃苑房地产开发有限公司	60,000,000.00			105,266,062.87	
中山市中山通智能卡有限公司	1,660,056.20			34,942,949.59	
中山中外运仓码有限公司	6,136,195.30			82,124,966.88	
中山港航集团股份有限公司	15,806,347.66			193,370,339.04	
中山市华如实业投资				8,301,115.02	

有限公司				
中山市中航实业投资有限公司			81,534,657.75	
中山市华航实业投资有限公司			10,543,137.02	
中山市辉航实业投资有限公司			19,706,219.64	
中山报业公交数字传媒有限公司				
小计	83,602,599.16		592,192,074.16	
合计	83,602,599.16		606,508,519.10	

9、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项目	年末余额	年初余额
广州南沙联合集装箱码头有限公司	268,800,000.00	268,800,000.00
中山昆宏投资发展有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
中山市汽车运输有限公司	786,000.00	786,000.00
广东广珠城际轨道交通有限责任公司	545,700,000.00	545,700,000.00
合计	817,286,000.00	817,286,000.00

(2) 非交易性权益工具投资情况

项目	本年确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
中山市汽车运输有限公司股权投资	308,401.55					
合计	308,401.55					

10、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1、年初余额	4,785,534,383.47	29,349,424.92	4,814,883,808.39
2、本年增加金额	408,017,215.77	1,717,000.00	409,734,215.77
(1) 外购	319,979,460.77	1,717,000.00	321,696,460.77
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	88,037,755.00		88,037,755.00

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
(3) 企业合并增加			
3、本年减少金额	246,202,988.24		246,202,988.24
(1) 处置	246,202,988.24		246,202,988.24
(2) 其他转出			
4、年末余额	4,947,348,611.00	31,066,424.92	4,978,415,035.92
二、累计折旧和累计摊销			
1、年初余额	782,832,697.24	7,444,187.28	790,276,884.52
2、本年增加金额	90,890,566.02	574,424.40	91,464,990.42
(1) 计提或摊销	90,890,566.02	574,424.40	91,464,990.42
3、本年减少金额	58,094,482.19		58,094,482.19
(1) 处置	58,094,482.19		58,094,482.19
(2) 其他转出			
4、年末余额	815,628,781.07	8,018,611.68	823,647,392.75
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
(1) 计提			
3、本年减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4、年末余额			
四、账面价值			
1、年末账面价值	4,131,719,829.93	23,047,813.24	4,154,767,643.17
2、年初账面价值	4,002,701,686.23	21,905,237.64	4,024,606,923.87

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
东盛花园1号A座1卡	379,435.90	历史问题
东盛花园A座2卡	286,611.55	历史问题
东盛花园1号C座3卡	297,437.21	历史问题
东盛花园1号C座4卡	529,613.29	历史问题
东盛花园1号D座5卡	1,563,503.19	历史问题
东盛花园1号D座6卡	531,763.07	历史问题
东盛花园1号E座7卡	195,476.29	历史问题

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
东盛花园1号D座8卡	293,675.10	历史问题
东盛花园1号E座9卡	266,342.20	历史问题
东盛花园1号F座10卡	298,512.10	历史问题
东盛花园1号G座11卡	267,340.32	历史问题
东盛花园1号F座12卡	296,285.54	历史问题
东盛花园1号H座13卡	298,512.10	历史问题
东盛花园1号H座14卡	298,512.10	历史问题
东盛花园1号I座15卡	266,342.20	历史问题
东盛花园1号J座16卡	298,512.10	历史问题
东盛花园1号K座17卡	534,603.85	历史问题
东盛花园1号K座18卡	773,613.15	历史问题
东盛花园1号J座19卡	773,613.15	历史问题
东盛花园1号J座20卡	529,613.29	历史问题
东盛花园25号A座21卡	537,444.63	历史问题
东盛花园25号A座22卡	787,279.60	历史问题
东盛花园25号B座23卡	787,279.60	历史问题
东盛花园25号B座24卡	536,753.62	历史问题
东盛花园25号B座25卡	285,997.32	历史问题
东盛花园25号D座26卡	391,182.91	历史问题
东盛花园25号D座27卡	397,248.35	历史问题
东明花园东明路7号D、E座架空层	595,335.09	历史问题
东明花园东明路7号F、G座架空层	596,409.98	历史问题
东明花园东明路9号A、B座架空层	593,876.31	历史问题
东明花园东明路9号C、D座架空层	595,258.31	历史问题
东明花园10号架空层	659,674.89	历史问题
东明花园东明路12号架空层	560,938.63	历史问题
东明花园东明路14号架空层	561,092.19	历史问题
东明花园东明路16号架空层	659,598.11	历史问题
东明花园东顺街13号架空层	1,162,262.40	历史问题
东明花园东顺街15号架空层	1,176,543.07	历史问题
东明花园东顺街17号架空层	591,880.09	历史问题
东明花园东顺街19号架空层	436,558.59	历史问题
东明花园东顺街21号架空层	539,133.74	历史问题

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
东明花园东顺街 23 号架空层	955,730.10	历史问题
东明花园东顺街 25 号架空层	904,672.86	历史问题
东明花园东顺街 26 号架空层	628,426.32	历史问题
东明花园东顺街 29 号架空层	641,248.21	历史问题
东明花园东顺街 30 号架空层	611,688.76	历史问题
东明花园东顺街 31 号架空层	569,230.64	历史问题
东明花园东顺街 32 号架空层	277,014.31	历史问题
东明花园东顺街 34 号架空层	534,527.07	历史问题
东明花园东顺街 36 号架空层	494,449.05	历史问题
东明花园东乐街 10、11 号架空层	856,993.84	历史问题
东明花园东乐街 12 号架空层	565,468.53	历史问题
东明花园东乐街 13 号架空层	658,753.56	历史问题
东明花园东乐街 14 号架空层	662,208.55	历史问题
东明花园东乐街 15 号架空层	1,013,313.45	历史问题
东明花园东乐街 16 号架空层	672,727.11	历史问题
东明花园东乐街 17 号架空层	396,403.80	历史问题
东明花园东乐街 18 号架空层	660,826.56	历史问题
东明花园东乐街 19 号架空层	670,884.45	历史问题
东明花园东乐街 20 号架空层	309,721.66	历史问题
东明花园东乐街 21 号架空层	660,442.67	历史问题
东明花园东乐街 22 号架空层	660,980.12	历史问题
东明花园东乐街 23 号架空层	661,671.11	历史问题
东明花园东乐街 24 号架空层	309,184.21	历史问题
东明花园东乐街 25 号架空层	749,812.03	历史问题
东明花园东乐街 26 号架空层	660,749.77	历史问题
东明花园东乐街 27 号架空层	293,675.10	历史问题
东明花园东乐街 28 号架空层	627,044.32	历史问题
东明花园东乐街 29 号架空层	1,010,395.90	历史问题
东明花园东乐街 30 号架空层	879,105.85	历史问题
东明花园东乐街 31 号架空层	324,616.55	历史问题
东明花园东乐街 32 号架空层	567,387.97	历史问题
东明花园东乐街 33 号架空层	626,430.10	历史问题
东明花园东乐街 34 号架空层	842,789.96	历史问题

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
东明花园东乐街 36 号架空层	560,477.97	历史问题
东明花园东乐街 38 号架空层	626,353.32	历史问题
南头汽车客运站	188,134,872.04	资料不全
城北公交站	34,706,014.60	资料不全
城市客栈	84,954,677.37	资料不全
起湾道 54 号#-1 三层	176,179.96	资料不全
中山市西区富华道西苑新村第五幢	2,113,722.54	资料不全
中山市石岐区河泊大街二巷 9 号地下车房	27,019.76	资料不全
中山市东区松苑街 13 号地下	247,437.68	资料不全
太平路 283-287 号	585,450.26	查档 2003.1.22 已分割 283 号二楼、285、287 号建筑面积 238.5 m ² (现场测量落实, 计算分摊, 公建剩下 283 号一层)无法确定分割位置(质检不通过)
中山市起湾道东区金来街 8 号首层 6、7、8、9 卡	505,536.32	资料不全
东区花园新村 1-6 幢 32 卡	177,466.43	资料不全
青云街 98 号二卡	19,933.60	资料不全
三级石天桥一卡	196,755.92	资料不全
三级石天桥西南边三卡	176,822.32	资料不全
石岐孙文中路 137 号店铺第一卡	119,596.35	资料不全
东裕路 3 号第三幢地下第 1 卡	316,352.27	资料不全
孙文中路 133-135 号	209,616.14	资料不全
港口镇西街管理区(13357.53 平方)	1,384,676.62	资料不全
中山市山凤街 74 号	471,979.84	资料不全
孙文中路梓桐巷 3 号	456,634.83	资料不全
烟墩区草带坊 15 号至 17 号、20-20 号之 1	85,189.01	存在房屋加建或改建, 不能按现状办理产权过户。
烟墩区草带坊 9 号至 13 号	118,891.83	存在房屋加建或改建, 不能按现状办理产权过户。
维新街 40 号	20,301.02	存在房屋加建或改建, 不能按现状办理产权过户。
维新街 42 号之一	13,844.25	存在房屋加建或改建, 不能按现状办理产权过户。

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
烟墩区青云街 25 号	308,254.10	存在房屋加建或改建，不能按现状办理产权过户。
烟墩区青云街 29 号	213,139.96	存在房屋加建或改建，不能按现状办理产权过户。
烟墩区青云街 31 号至 35 号	1,853,922.21	存在房屋加建或改建，不能按现状办理产权过户。
太平路 135 号	135,754.46	重界
太平路 403-415 号 402 房	12,444.84	分摊面积难以计算，不能确权办理过户。
紫里 44 号	90,986.94	重界
烟墩区永宁坊 45 号 201-202 房	106,903.19	存在房屋加建或改建，不能按现状办理产权过户。
烟墩区永宁坊 45 号 301-302 房	86,388.21	存在房屋加建或改建，不能按现状办理产权过户。
烟墩区永宁坊 45 号 401-402 房	168,781.32	存在房屋加建或改建，不能按现状办理产权过户。
刘屋巷 13 号.16 号	32,745.58	房管说已分割一部份，变更地址为刘屋巷 15 号，已有地址证明，但到国土办证时没有分割或发还记录，房管办无可查资料
仁厚里 49 号之一至之十三	191,629.19	存在房屋加建或改建，不能按现状办理产权过户。
介木厂 29-31 号 102	10,169.82	重界
中山市中区河泊大街壹巷 8 号 202 房	88,294.08	资料不全
中山市中区孙文东路 53 号 103 房	34,422.32	资料不全
中山市石岐区和平正街 54 号 202 房	15,772.96	资料不全
中山市见龙里一号 502 房	40,105.93	资料不全
见龙里 1 号杂物房	4,277.53	资料不全
民生路 28 号 302	18,716.53	资料不全
民生路 28 号 303	18,716.53	资料不全
涵秀里 11 号 202	20,319.58	资料不全
孙文中路东升里 3 号	81,814.84	资料不全
民族东路仁和里 5 号	130,477.51	资料不全
河泰街胡园横巷 20 号 102 房	39,036.11	资料不全

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
孙文中路 146 号	60,960.35	资料不全
雍景园幼儿园	3,089,888.70	开发商至今仍未办理任何办证手续。
中港英文学校内空地	1,430,294.00	从城区公房所接收，无产权证，没有办证材料。
天明花园幼儿园	2,642,993.84	从城区公房所接收，无产权证，没有办证材料。
竹苑新村天竹街 16 号 601	69,139.20	无权证且没有任何办证资料移交本公司
竹苑新村天竹街 16 号 701	69,139.20	无权证且没有任何办证资料移交本公司
东区兴文路 100 号	19,405,375.00	资料不全
东区库充城桂路侧	13,117,929.50	资料不全
火炬开发区官花村凯茵新城	114,159,117.00	资料不全
弘义楼	143,144,031.59	资料不全
中山市东区起湾道	1,183,859.04	资料不全

11、固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	1,556,635,917.09	1,621,246,232.13
合计	1,556,635,917.09	1,621,246,232.13

(1) 固定资产

① 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值						
1、年初余额	2,400,446,602.28	98,514,923.82	1,601,565,831.81	24,019,702.89	133817472.81	4,258,364,533.61
2、本年增加金额		1,295,286.88	162,218,327.86	146,824.98	8,328,782.71	171,989,222.43
(1) 购置		1,295,286.88	162,218,327.86	146,824.98	8,328,782.71	171,989,222.43
(2) 在建工程转入						
(3) 其他						
3、本年减少金额	345,346.77	699,770.00	6,906,687.00	85,996.70	25,681,761.14	33,719,561.61
(1) 处置或报废	295,597.00	699,770.00	6,906,687.00	85,996.70	25,681,761.14	33,669,811.84
(2) 其他	49,749.77					49,749.77
4、年末余额	2,400,101,255.51	99,110,440.70	1,756,877,472.67	24,080,531.17	116,464,494.38	4,396,634,194.43
二、累计折旧						

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
1、年初余额	1,965,769,343.23	91,072,789.91	465,741,156.20	20,870,821.30	93,664,190.84	2,637,118,301.48
2、本年增加金额	20,435,402.31	900,016.47	207,053,253.09	1,386,519.61	6,373,364.21	236,148,555.69
(1) 计提	20,435,402.31	900,016.47	207,053,253.09	1,386,519.61	6,373,364.21	236,148,555.69
(2) 其他						
3、本年减少金额	24,446.12	699,643.28	6,832,563.90	70,655.34	25,641,271.19	33,268,579.83
(1) 处置或报废	10,530.00	699,643.28	6,832,563.90	70,655.34	25,641,271.19	33,254,663.71
(2) 其他	13,916.12					13,916.12
4、年末余额	1,986,180,299.42	91,273,163.10	665,961,845.39	22,186,685.57	74,396,283.86	2,839,998,277.34
三、减值准备						
1、年初余额						
2、本年增加金额						
(1) 计提						
3、本年减少金额						
(1) 处置或报废						
4、年末余额						
四、账面价值						
1、年末账面价值	413,920,956.09	7,837,277.60	1,090,915,627.28	1,893,845.60	42,068,210.52	1,556,635,917.09
2、年初账面价值	434,677,259.05	7,442,133.91	1,135,824,675.61	3,148,881.59	40,153,281.97	1,621,246,232.13

12、在建工程

项目	年末余额	年初余额
在建工程	85,792,720.77	125,925,010.21
合计	85,792,720.77	125,925,010.21

(1) 在建工程

①在建工程情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
民生大厦 13 层装修工程	634,008.32		634,008.32			
坡华大厦 12 至 14 层装修工程	2,635,719.89		2,635,719.89			
东江路 33 号廉政教育中心 扩建改造代建工程				35,269,307.62		35,269,307.62
中山市人民政府社会发展研究 中心客梯更新项目	565,292.48		565,292.48			
中山县泥水行会所修缮工程 技术服务合同	198,719.93		198,719.93	109,044.00		109,044.00
东区商业房地产项目	270,000.00		270,000.00	270,000.00		270,000.00

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
其他				29,548.76		29,548.76
饶平樟溪工业物业项目				81,904,246.36		81,904,246.36
跨境电商监管场所二期改造工程	381,565.13		381,565.13	381,565.13		381,565.13
跨境电子商务监管场所设备采购	7,976,992.54		7,976,992.54	5,877,209.52		5,877,209.52
跨境电商监管场所改扩建工程项目	364,555.05		364,555.05	364,555.05		364,555.05
智能卡口系统升级项目第三期	1,894,007.85		1,894,007.85	1,345,881.86		1,345,881.86
跨境电商监管场所改扩建工程	481,749.48		481,749.48	301,202.79		301,202.79
中山市研发与高端制造产业园（港口）胜隆规划三路项目	189,320.39		189,320.39			
横栏花园（一期 101 亩）	7,443,838.55	7,443,838.55		6,184,297.71	6,184,297.71	
南头健康驿站	67,243,472.07		67,243,472.07			
中山科学城板芙科创园首期项目	263,331.52		263,331.52			
新建改建镇街公交候车亭	1,458,572.12		1,458,572.12			
岐江新城规划设计费				5,795,200.00	5,795,200.00	
岐江新城港口胜隆片区综合开发	990,566.01		990,566.01			
其他	244,847.99	0	244,847.99	72,449.12	0.00	72,449.12
合计	93,236,559.32	7,443,838.55	85,792,720.77	137,904,507.92	11,979,497.71	125,925,010.21

②重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额
饶平樟溪工业物业项目	101,451,245.57	81,904,246.36			81,904,246.36	
新建改建镇街公交候车亭	27,837,481.00		1,458,572.12			1,458,572.12
南头健康驿站	202,040,000.00		67,243,472.07			67,243,472.07
合计	331,328,726.57	81,904,246.36	68,702,044.19		81,904,246.36	68,702,044.19

(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
饶平樟溪工业物业项目	80.73	100.00				自有资金
新建改建镇街公交候车亭	5.24	5.24				自有资金
南头健康驿站	33.28	33.28				自有资金
合计						

③本年计提在建工程减值准备情况

项目	本年计提金额	计提原因
横栏花园（一期 101 亩）	1,259,540.84	停工多年且预计不再开工建设
合计	1,259,540.84	

13、使用权资产

项目	房屋及建筑物	其他	合计
一、账面原值			
1、年初余额	32,234,637.37	84,403,768.23	116,638,405.60
2、本年增加金额	3,887,404.76		3,887,404.76
3、本年减少金额	5,093,995.21		5,093,995.21
4、年末余额	31,028,046.92	84,403,768.23	115,431,815.15
二、累计折旧			
1、年初余额	8,686,644.52	16,880,753.64	25,567,398.16
2、本年增加金额	8,192,490.96	16,880,753.66	25,073,244.62
(1) 计提	8,192,490.96	16,880,753.66	25,073,244.62
(2) 其他			
3、本年减少金额	4,190,481.88		4,190,481.88
(1) 处置	4,190,481.88		4,190,481.88
4、年末余额	12,688,653.60	33,761,507.30	46,450,160.90
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
(1) 计提			
3、本年减少金额			
(1) 处置			
4、年末余额			
四、账面价值			
1、年末账面价值	18,339,393.32	50,642,260.93	68,981,654.25
2、年初账面价值	23,547,992.85	67,523,014.59	91,071,007.44

14、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	其他	合计
一、账面原值				
1、年初余额	402,844,409.34	6,645,627.59	71,388,505.58	480,878,542.51
2、本年增加金额		1,123,069.63		1,123,069.63

项目	土地使用权	软件	其他	合计
(1) 购置		1,123,069.63		1,123,069.63
(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加				
(4) 其他				
3、本年减少金额				
(1) 处置				
(2) 失效且终止确认的部分				
4、年末余额	402,844,409.34	7,768,697.22	71,388,505.58	482,001,612.14
二、累计摊销				
1、年初余额	88,797,832.64	4,460,728.60	32,413,620.63	125,672,181.87
2、本年增加金额	9,658,799.04	1,281,632.83	2,855,540.40	13,795,972.27
(1) 计提	9,658,799.04	1,281,632.83	2,855,540.40	13,795,972.27
(2) 其他				
3、本年减少金额				
(1) 处置				
(2) 失效且终止确认的部分				
4、年末余额	98,456,631.68	5,742,361.43	35,269,161.03	139,468,154.14
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本年增加金额				
(1) 计提				
3、本年减少金额				
(1) 处置				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	304,387,777.66	2,026,335.79	36,119,344.55	342,533,458.00
2、年初账面价值	314,046,576.70	2,184,898.99	38,974,884.95	355,206,360.64

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况：无。

15、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
中山市中南公共汽车有限公司	5,541,706.40					5,541,706.40

中山市剑凌贸易有限公司	30,261,362.42					30,261,362.42
合计	35,803,068.82					35,803,068.82

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	处置	其他	
中山市中南公共汽车有限公司	5,541,706.40					5,541,706.40
中山市剑凌贸易有限公司	30,261,362.42					30,261,362.42
合计	35,803,068.82					35,803,068.82

16、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末余额
装修费	7,458,032.33	4,634,274.24	3,275,046.72		8,817,259.85
博览中心整改工程	6,782,504.10		1,734,211.20		5,048,292.90
办公场所改造	127,512.89		27,324.24		100,188.65
城轨翠亨站一期工程摊销	2,619,490.33		472,983.14		2146507.19
投资大厦厨房设施改造工程	390,945.34		200,993.52		189,951.82
保税项目配套道路(人民路)建设资金	1,878,515.76		221,001.84		1,657,513.92
3-6号仓库维修款	556,051.03		30,056.76		525,994.27
4-6号仓储维修工程	99,175.54		5,385.12		93,790.42
园区道路及装卸平台维修费	124,249.00		6,716.16		117,532.84
综合办公楼一楼厕所改造工程	21,912.91		8,482.44		13,430.47
跨境电商监管场所改造工程	237,600.30		83,859.00		153,741.30
中山保税物流中心物业修缮工程		136,380.59	3,377.04		133,003.55
提前报废及捐赠车辆摊销	142,162,551.61		36,139,641.78		106,022,909.83
保函手续费(“工改工”宗地项目1000万履约保函)		424,528.30	35,377.35		389,150.95
合计	162,458,541.14	5,195,183.13	42,244,456.31		125,409,267.96

17、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	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	52,197,265.43	13,049,317.36	236,050,639.44	59,012,660.86
信用减值损失	12,600,305.75	3,150,075.58	11,351,398.55	2,837,848.78

使用权资产计提折旧税会差异			4,716.56	1,179.14
合计	64,797,571.18	16,199,392.94	247,406,754.55	61,851,688.78

(2) 递延所得税负债明细

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制下企业合并资产评估增值	106,627,448.40	26,656,862.10	110,948,936.52	27,737,234.13
企业改制资产评估增值	94,201,582.64	23,550,395.66	97,666,380.08	24,416,595.02
使用权资产计提折旧税会差异	5,087,706.26	1,271,926.57	2,764,272.56	691,068.14
合计	205,916,737.30	51,479,184.33	211,379,589.16	52,844,897.29

18、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	年末余额	年初余额
抵押借款		110,000,000.00
保证借款	250,000,000.00	190,000,000.00
信用借款	162,886,634.46	70,000,000.00
合计	412,886,634.46	370,000,000.00

19、应付账款

(1) 应付账款列示

账龄	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	128,486,152.61	139,569,938.54
1-2年(含2年)	128,747,209.68	263,459,583.21
2-3年(含3年)	107,442,409.77	46,238,530.52
3-4年(含4年)	45,453,811.02	2,442,727.60
4-5年(含5年)	399,709.44	70,184,126.62
5年以上	86,179,896.87	30,999,646.51
合计	496,709,189.39	552,894,553.00

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
河源市国土资源局	25,187,500.00	尚未结算
中山市地产公司	53,303,004.45	历史问题
长安房地产有限公司	13,000,000.00	尚未结转
珠海经济特区茂源科技企业有限公司	30,000,000.00	2023年3月底已作终审判决,正在办理退还地价款手续。
合计	121,490,504.45	

20、合同负债

(1) 合同负债情况

项目	年末余额	年初余额
预收款	46,008,224.40	17,472,609.79
合计	46,008,224.40	17,472,609.79

(2) 本年账面价值发生重大变动的金额和原因

项目	变动金额	变动原因
预收房款	33,722,973.00	板芙科创园首期项目售楼款
合计	33,722,973.00	

21、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	89,698,642.41	567,428,055.86	580,923,460.64	76,203,237.63
二、离职后福利-设定提存计划	2,653,644.02	64,288,655.97	64,297,890.63	2,644,409.36
三、辞退福利		2,052,567.39	1,990,767.15	61,800.24
四、一年内到期的其他福利				
合计	92,352,286.43	633,769,279.22	647,212,118.42	78,909,447.23

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	88,676,353.65	492,148,703.28	505,513,643.37	75,311,413.56
2、职工福利费	12,585.43	15,636,056.64	15,458,856.43	189,785.64
3、社会保险费		15,474,367.50	15,474,367.50	
其中：医疗保险费		14,030,321.59	14,030,321.59	
工伤保险费		1,352,045.91	1,352,045.91	
生育保险费				
补充养老保险		92,000.00	92,000.00	
4、住房公积金		34,973,557.00	34,968,881.00	4,676.00
5、工会经费和职工教育经费	512,291.95	9,692,782.82	9,507,712.34	697,362.43
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他	497,411.38	-497,411.38		
合计	89,698,642.41	567,428,055.86	580,923,460.64	76,203,237.63

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
----	------	------	------	------

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险		41,390,459.74	41,390,459.74	
2、失业保险费		2,057,738.04	2,057,738.04	
3、企业年金缴费	2,653,644.02	20,840,458.19	20,849,692.85	2,644,409.36
合计	2,653,644.02	64,288,655.97	64,297,890.63	2,644,409.36

22、应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	53,741,238.27	45,761,723.60
城市维护建设税	1,849,196.04	1,865,040.72
地方教育费附加	553,142.34	571,331.22
堤围防护费	152,636.07	152,636.07
房产税	2,157,666.04	2,132,398.76
个人所得税	1,622,606.26	477,562.23
教育费附加	983,101.42	967,749.66
企业所得税	70,023,850.24	192,813,204.74
土地使用税	2,637,924.65	2,637,924.65
土地增值税	16,352,957.04	16,380,392.28
文化事业建设费	10,825.15	
印花税	19,253.92	22,400.62
营业税	5,684,572.04	5,684,572.04
合计	155,788,969.48	269,466,936.59

23、其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	66,633,591.25	49,568,925.11
应付股利	17,421,392.50	-
其他应付款	895,367,558.38	1,049,658,169.82
合计	979,422,542.13	1,099,227,094.93

(1) 应付利息

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	11,158,688.55	9,296,215.61
企业债券利息	51,231,958.24	36,118,834.50
短期借款应付利息	392,944.46	303,875.00
其他利息	3,850,000.00	3,850,000.00
合计	66,633,591.25	49,568,925.11

重要的已逾期未支付的利息情况

贷款单位	逾期金额	逾期原因
中山市财政分局东升分局	2,809,337.51	无足够资金归还
合计	2,809,337.51	

(2) 应付股利

项目	年末余额	年初余额
普通股股利	17,421,392.50	
合计	17,421,392.50	

(3) 其他应付款

①按款项性质列示

项目	年末余额	年初余额
往来款	510,564,961.32	636,878,657.16
保证金/押金	80,331,932.65	95,555,704.53
代收代支	16,013,228.10	47,331,749.04
客运站预提成本	3,114,608.50	4,096,201.41
工程款	232,565,740.26	166,029,404.01
出租车有关款项	1,188,855.88	1,182,355.88
预估税费	26,905,881.91	
应付政府款项	2,473,080.00	2,473,080.00
物业管理费	4,254,013.43	4,500,678.20
土地补偿款	4,393,350.00	4,393,350.00
租金	2,885,842.30	2,890,042.30
预收政府补贴		75,900,712.45
其他	10,676,064.03	8,426,234.84
合计	895,367,558.38	1,049,658,169.82

②账龄超过1年的重要其他应付款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
中山市板芙城镇房地产开发公司	41,599,330.96	股东借款、留用地租金、工作经费
中山市地产公司	47,172,558.60	未结算
中山市改造旧城区指挥办公室	30,000,000.00	历史原因
财政局(含南朗)	51,520,000.00	指标款
中山报业传媒股份有限公司	16,366,920.00	广告保证金
合计	186,658,809.56	

24、一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
1年内到期的应付债券（附注五、27）	750,000,000.00	
1年内到期的长期借款（附注五、26）	1,352,623,550.00	2,467,380,902.00
1年内到期的租赁负债（附注五、28）	44,690,050.54	26,065,948.78
合计	2,147,313,600.54	2,493,446,850.78

25、其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
增值税待转销税额	4,426,036.71	4,392,453.08
合计	4,426,036.71	4,392,453.08

26、长期借款

项目	年末余额	年初余额
抵押借款	4,563,988,745.69	4,079,101,519.59
保证借款	644,500,000.00	420,000,000.00
信用借款	1,422,980,000.00	869,000,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注五、24）	1,352,623,550.00	2,467,380,902.00
合计	5,278,845,195.69	2,900,720,617.59

注：抵押借款的抵押资产类别以及金额,参见附注十二、担保及其他事项。

27、应付债券

(1) 应付债券

项目	年末余额	年初余额
公开发行公司债券	1,350,000,000.00	700,000,000.00
企业债券利息调整	-1,528,294.51	-1,440,833.33
中期票据	400,000,000.00	800,000,000.00
合计	1,748,471,705.49	1,498,559,166.67

(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	年初余额
20 香建 01	100	2020-3-25	3 年	350,000,000.00	349,533,573.06
20 中山城建 MTN001		2020-2-13	3 年	400,000,000.00	400,000,000.00
21 香建 01	100	2021-7-27	3 年	350,000,000.00	349,025,593.61
21 中山城建 MTN001		2021-6-2	3 年	400,000,000.00	400,000,000.00
22 香建 01	100	2022-4-22	3 年	500,000,000.00	
22 香建 02	100	2022-10-28	3 年	500,000,000.00	
小计				2,500,000,000.00	1,498,559,166.67

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
减：一年内到期部分期末余额（附注五、24）					
合计				2,500,000,000.00	1,498,559,166.67

(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	其他	年末余额
20 香建 01		13,125,000.00	379,166.67	13,125,000.00		349,912,739.73
20 中山城建 MTN001		14,400,000.00		14,400,000.00		400,000,000.00
21 香建 01		11,550,000.00	379,166.67	11,550,000.00		349,404,760.28
21 中山城建 MTN001		14,360,000.00		14,360,000.00		400,000,000.00
22 香建 01	499,505,000.00	11,055,753.42	114,821.92			499,619,821.92
22 香建 02	499,505,000.00	2,428,493.15	29,383.56			499,534,383.56
小计	999,010,000.00	66,919,246.57	902,538.82	53,435,000.00		2,498,471,705.49
减：一年内到期部 分期末余额（附注 五、24）						750,000,000.00
合计	999,010,000.00	66,919,246.57	902,538.82	53,435,000.00		1,748,471,705.49

28、租赁负债

项目	年初余额	本年增加			本年减少	年末余额	到 期 期 限
		新增租赁	年 利 息	其他			
租赁付款 额	95,986,955.55	4,943,395.57		289,889.08	31,376,561.91	69,843,678.29	
未确认的 融资费用	-7,631,871.94	1,069,766.05		11,798.85	-3,115,067.70	-5,574,771.44	
减：一年内 到期的租 赁负债（附 注五、24）	26,065,948.78			44,690,050.54	26,065,948.78	44,690,050.54	
合计	62,289,134.83	3,873,629.52		-44,388,362.61	2,195,545.43	19,578,856.31	

29、预计负债

项目	年末余额	年初余额	形成原因
未决诉讼	7,423,066.00	7,423,066.00	存在施工合同纠纷
合计	7,423,066.00	7,423,066.00	

注：关于预计负债详细情况的披露详见附注九、“承诺及或有事项”。

30、递延收益

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
----	------	------	------	------	------

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助	766,124,331.93	117,217,683.71	168,663,475.96	714,678,539.68	购车补贴、公交WIFI项目
跨境电子商务监管场所建设资金补贴款	9,057,041.35	1,023,643.65		10,080,685.00	政府补助
财政贷款贴息	17,836,253.92		730,593.24	17,105,660.68	财政贴息
物流中心配套设施补助款	5,585,750.87		301,932.48	5,283,818.39	政府补助
合计	798,603,378.07	118,241,327.36	169,696,001.68	747,148,703.75	

其中，涉及政府补助的项目：

补助项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	其他变动	年末余额	与资产/收益相关
购车补贴	761,432,495.50	115,311,382.00		168,538,360.36		708,205,517.14	与资产相关
黄圃财政返还土地出让金	4,691,836.43			125,115.60		4,566,720.83	与资产相关
中海油关闭注销经济补偿款		1,906,301.71				1,906,301.71	与收益相关
跨境电子商务监管场所建设资金补贴款	9,057,041.35	1,023,643.65				10,080,685.00	与资产相关
物流中心配套设施补助款	5,585,750.87			301,932.48		5,283,818.39	与资产相关
合计	780,767,124.15	118,241,327.36		168,965,408.44		730,043,043.07	

31、实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
中山市人民政府	3,458,202,480.00	90.00	200,000,000.00		3,658,202,480.00	90.49
广东省财政厅	384,244,720.00	10.00			384,244,720.00	9.51
合计	3,842,447,200.00	100.00	200,000,000.00		4,042,447,200.00	100.00

32、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	220,193,555.36			220,193,555.36
其他资本公积	664,186,077.79	440,000,000.00	150,000,000.00	954,186,077.79
合计	884,379,633.15	440,000,000.00	150,000,000.00	1,174,379,633.15

注：（1）中山市人民政府（由中山市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责）2022年向中山城市建设集团有限公司以货币形式增资440,000,000.00元，计入资本公积科目。

（2）根据中山市国资委会议要求，中山城市建设集团有限公司于2022年无偿移交子公

司潮州市建潮投资发展有限公司至潮州市中潮产业园投资开发有限公司，丧失控制权，减少资本公积 150,000,000.00 元。

33、专项储备

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
安全生产费		3,995,768.61	3,986,266.27	9,502.34
合计		3,995,768.61	3,986,266.27	9,502.34

34、盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	49,128,239.44	5,821,433.18		54,949,672.62
合计	49,128,239.44	5,821,433.18		54,949,672.62

35、未分配利润

项目	本期	上期
调整前上年末未分配利润	1,438,391,307.78	1,163,964,628.94
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	1,438,391,307.78	1,163,964,628.94
加：本期净利润转入	29,173,761.86	388,678,174.54
减：提取法定盈余公积	5,821,433.18	8,886,233.74
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	61,526,080.61	105,365,261.96
期末未分配利润	1,400,217,555.85	1,438,391,307.78

36、营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	858,812,743.98	1,334,926,033.77	1,465,918,382.18	1,133,570,504.12
租赁业务收入	228,852,977.12	126,987,182.49	232,411,848.99	114,140,785.18
指标业务	112,269,891.51	41,363,735.14	982,135,093.96	132,274,993.03
资产处置	309,037,888.78	243,274,151.49	9,452,005.65	9,431,085.68
公交客运收入	116,100,509.26	872,195,426.10	163,050,920.02	836,099,847.67
广告业务收入	31,395,108.46	6,141,767.71	32,400,563.95	5,466,294.17
运营管理收入	5,721,643.77	10,293,610.92	1,981,567.31	4,199,113.46
保税物流收入	19,983,454.09	15,017,621.59	19,508,354.87	15,105,758.42
其他收入	35,451,270.99	19,652,538.33	24,978,027.43	16,852,626.51
2. 其他业务小计	607,120,634.85	344,547,148.42	556,484,860.61	753,106,555.30
土地转让收入	535,853,224.47	332,769,902.54	551,870,911.46	753,106,555.30

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
咨询服务费收入	2,128,301.89		1,016,433.35	
废旧物料回收	252,230.36		102,517.42	
代理费收入	37,269.26		11,404.48	
其他收入	68,849,608.87	11,777,245.88	3,483,593.90	
合计	1,465,933,378.83	1,679,473,182.19	2,022,403,242.79	1,886,677,059.42

37、税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
车船使用税	9,063.44	5,367.76
城市维护建设税	2,160,559.40	5,220,663.10
房产税	33,870,080.65	35,825,210.39
环保税	35.19	123.86
教育费附加	1,352,835.02	3,675,079.44
其他税费	2,400.00	
土地使用税	6,058,727.28	6,242,326.78
土地增值税	34,732,562.14	2,880,628.83
文化事业建设费	9,925.15	
印花税	1,672,004.47	154,777.00
地方教育费附加	192,450.59	48,540.66
合计	80,060,643.33	54,052,717.82

38、销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	2,862,778.93	588,739.21
差旅费	40,103.48	3,669.86
展览费	34,433.96	17,547.17
办公费	4,899.60	
业务招待费	17,531.19	9,312.00
广告费及业务宣传费	284,139.33	3,367.32
其他	585,379.08	12,898.40
合计	3,829,265.57	635,533.96

39、管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	123,925,592.04	118,349,988.12
广告费及业务宣传费	402,882.88	611,067.44

项目	本年发生额	上年发生额
折旧费	17,988,274.24	18,488,076.87
修理费	2,821,235.13	2,634,114.85
无形资产摊销	13,795,972.27	13,592,737.85
水电费	1,449,615.11	1,568,041.54
业务招待费	77,709.98	32,368.00
差旅费	60,202.24	271,889.78
办公费	1,718,068.09	1,398,341.10
会议费	34,325.09	27,620.00
诉讼费	3,544,035.73	1,488,230.51
聘请中介机构费	4,263,833.98	2,685,566.26
咨询费	1,097,063.11	739,974.26
董事会费	36,066.67	13,200.00
通讯网络费	295,869.93	381,443.17
其他	6,230,483.47	9,404,845.39
残疾人就业保障金	1,373,912.62	16,853.99
研究与开发费用	1,800,979.77	
长期待摊费用摊销	1,097,025.32	1,091,777.88
合计	182,013,147.67	172,796,137.01

40、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	263,478,171.54	237,167,350.08
减：利息收入	42,778,475.10	28,441,362.01
加：汇兑净损失		
加：手续费支出	586,272.03	1,086,924.65
加：债券费用	2,442,659.55	2,296,152.00
加：资产管理财务顾问费	2,780,000.00	
加：其他支出	114,866.70	161,962.49
合计	226,623,494.72	212,271,027.21

41、其他收益

项目	本年发生额	上年发生额
政府补助收益	800,102,223.58	720,758,912.74
合计	800,102,223.58	720,758,912.74

注：政府补助明细：

项目	本年发生额	上年发生额	与资产相关/与收益相关
政策性亏损补贴款	530,955.20	1,327,262.95	与收益相关
增值税加计抵减	261,736.97	100,371.81	与收益相关
运营补助	1,085,466.70	134,258,573.50	与收益相关
一次性留工补助	26,915.00		与收益相关
物流中心配套设施补助款	301,932.48	301,932.48	与收益相关
稳岗补贴	65,737.02	92,196.71	与收益相关
土地补贴	125,115.60	125,115.60	与资产相关
特定对象优惠乘车补助	34,936,800.92	31,125,189.70	与收益相关
其他政府补助	192,016.03	94,447.75	与收益相关
留工补助	2,295,435.00		与收益相关
扩岗补助	1,500.00		与收益相关
减免税额	74,067.23	3,482.30	与收益相关
购置公交车补助	167,452,893.63	159,439,609.32	与资产相关
公交 WIFI 设备补贴		1,033,333.35	与资产相关
房产税退税	234,906.39		与收益相关
成本规制补助	529,031,756.77	306,166,634.64	与收益相关
财政贷款贴息	730,593.24	730,593.24	与收益相关
IC 卡优惠乘车补助	62,754,395.40	85,960,169.39	与收益相关
合计	800,102,223.58	720,758,912.74	

42、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	44,307,760.76	51,134,947.92
处置长期股权投资产生的投资收益	1,971,877.29	526,487.71
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
交易性金融资产持有期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		

项目	本年发生额	上年发生额
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	308,401.55	
债权投资持有期间取得的利息收入		
处置债权投资取得的投资收益		
其他债权投资持有期间取得的利息收入		
处置其他债权投资取得的投资收益		
其他		1,484,155.37
合计	46,588,039.60	53,145,591.00

43、信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	4,627.45	904,526.88
其他应收款坏账损失	-3,089,538.06	-21,231,333.05
合计	-3,084,910.61	-20,326,806.17

44、资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
在建工程减值损失	-1,259,540.84	
商誉减值损失		-5,541,706.40
合计	-1,259,540.84	-5,541,706.40

45、资产处置收益

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
使用权资产处置收益	-324,862.04		-324,862.04
合计	-324,862.04		-324,862.04

46、营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
安全奖励款	50,000.00		50,000.00
保证金、违约金、罚款收入	1,497,820.60	985,268.27	1,497,820.60
非流动资产毁损报废利得	1,024,027.69	61,630.78	1,024,027.69
基础设施排洪泄补偿		294,185.00	-
赔偿款		5,574.25	-
其他	73,735.39	73,168.90	73,735.39
弃标收入	70,000.00	5,283.50	70,000.00
社保退费		43,845.09	-

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
无需支付的贷款收入		86,000.00	-
合计	2,715,583.68	1,554,955.79	2,715,583.68

47、营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	35,375.01	39,755.65	35,375.01
其中：固定资产		3,044.35	
赔偿款		7,423,066.00	
其他	188,170.55	104,213.29	188,170.55
违约金支出	9,157.03	442,236.76	9,157.03
对外捐赠支出	592,259.10	579,350.83	592,259.10
合计	824,961.69	8,588,622.53	824,961.69

48、所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	2,155,125.35	170,916,862.26
递延所得税费用	45,152,782.24	-57,721,851.65
合计	47,307,907.59	113,195,010.61

49、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
政府补助、个税手续费返款及其他补贴等	726,958,103.32	886,435,999.04
其他往来款	363,389,543.92	25,705,095.23
预收款项	33,506,500.30	1,252,613.00
金融机构利息	25,501,533.43	16,402,284.83
其他	13,965,322.00	28,602,650.94
收押金、保证金、意向金等	12,323,782.54	10,819,661.46
执行费、诉讼费	11,937,739.10	693,642.47
代建收入	8,608,416.54	53,900.00
征地、拆迁补偿	5,832,755.70	874,865.60
收水电分摊	5,042,248.27	4,660,552.46
收保险公司、个人等赔偿款	2,805,663.13	2,081,330.01
其他租金、违约金	234,472.90	4,723,773.94

项目	本年发生额	上年发生额
合计	1,210,106,081.15	982,306,368.98

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
代建支出	197,372,864.27	
其他往来款	144,406,221.60	158,320,572.04
退政府补贴	139,673,054.00	77,892,770.00
其他	80,369,696.60	7,953,118.03
工程维修、安装、检测等费用	62,190,902.55	15,510,526.29
退押金、保证金、意向金等	28,075,533.17	27,452,259.30
水电、通讯、快递、保险、车辆、差旅等办公费用	7,316,687.15	3,989,441.46
律师、审计、评估等机构咨询服务费	6,310,200.00	2,082,437.93
执行费、诉讼费	2,708,298.05	15,045,751.79
租赁、物业管理等费用	1,859,861.48	3,042,557.64
补偿款	1,800,000.00	11,703,939.37
金融机构手续费	1,616,474.03	1,203,333.79
付违约金、赔偿、罚款等	1,124,392.86	1,392,935.53
捐款	657,125.10	526,600.00
受限的货币资金		9,951,573.77
合计	675,481,310.86	336,067,816.94

(3) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
贷款抵押物保险费	81,828.39	28,697.77
债券费用	2,442,659.55	2,296,152.00
资产管理财务顾问费	2,030,000.00	
合计	4,554,487.94	2,324,849.77

50、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	90,537,309.45	323,778,081.18
加：资产减值准备	1,259,540.84	5,541,706.40
信用减值损失	3,084,910.61	20,326,806.17

补充资料	本年金额	上年金额
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	327,613,546.11	348,840,615.29
使用权资产折旧	25,073,244.62	25,173,917.59
无形资产摊销	13,795,972.27	13,592,737.85
长期待摊费用摊销	42,244,456.31	50,904,535.55
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）	-1,678,022.96	-51,551.60
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	320,442.01	28,706.62
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）	317,331,016.63	298,672,390.55
投资损失（收益以“—”号填列）	-46,588,039.60	-53,145,591.00
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	45,652,295.84	-28,280,444.39
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	-1,365,712.96	-389,303.88
存货的减少（增加以“—”号填列）	623,893,997.53	-913,700,990.55
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-3,510,576,878.56	-561,211,426.62
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	216,030,197.74	2,048,184,250.49
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,853,371,724.12	1,578,264,439.65
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	1,036,419,823.90	1,528,934,288.01
减：现金的年初余额	1,476,431,563.11	1,131,346,509.88
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	-440,011,739.21	397,587,778.13

（2）现金及现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
一、现金	1,036,419,823.90	1,538,885,861.78
其中：库存现金	54,453.69	59,930.35
可随时用于支付的银行存款	1,036,365,370.21	1,380,075,931.43
可随时用于支付的其他货币资金		158,750,000.00

项目	年末余额	年初余额
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,036,419,823.90	1,538,885,861.78
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		9,951,573.77

51、所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产	16,358,167.22	本公司以自有物业竹苑广场8宗房产(土地证号:中府国用(2010)第210525号、中府国用(2010)第210527号、中府国用(2010)第210529号、中府国用(2010)第210531号、中府国用(2010)第210533号、中府国用(2010)第210535号、中府国用(2010)第210537号、中府国用(2010)第210539号,合计土地面积6,015.10平方米;房产证号:粤房地权证中府字第0110005545号、粤房地权证中府字第0110005500号、粤房地权证中府字第0110005502号、粤房地权证中府字第0110005504号、粤房地权证中府字第0110005506号、粤房地权证中府字第0110005508号、粤房地权证中府字第0110005512号、粤房地权证中府字第0110005514号,合计建筑面积3,577.26平方米)作为抵押物向中国工商银行股份有限公司中山银苑支行借款,截止2022年12月31日借款余额14,400.00万元。
存货	87,857,145.75	本公司以自有物业横栏4宗土地(中府国用(2010)第易170685号、中府国用(2010)第易170722号、中府国用(2010)第易170731号、中府国用(2010)第易170683号),合计土地面积82,778.30平方米作为抵押物,向中国建设银行股份有限公司中山市分行借款,截止2022年12月31日借款余额32,450.00万元。
存货	64,063,202.49	本公司以坦洲2宗土地(中府国用(2010)第易338606号、中府国用(2012)第3300939号)合计土地面积50,468.30平方米作为抵押物,向交通银行股份有限公司中山分行社保支行提供抵押担保,截止2022年12月31日借款余额16,150.00万元。
存货	72,771,475.96	本公司以自有物业中山市东区中山四路57号宏宇大厦201号和301号,土地面积692.98平方米,建筑面积8,387.19平方米,房产权属证号为粤(2015)中山市不动产权第0028473号和粤(2015)中山市不动产权第0028466号作为抵押物,为中山保税物流中心有限公司向东莞银行股份有限公司中山分行提供抵押担保,截止2022年12月31日借款余额9,600.00万元。

固定资产	392,752,177.05	中山保税物流中心有限公司以自有房地产中山市民众镇浪网村, 合计土地面积498,251.20平方米, 合计建筑面积198,089.58平方米, 房地产权属证号为粤(2022)中山市不动产权第0191824号、粤(2021)中山市不动产权第0196054号作为抵押物, 向中信银行股份有限公司中山分行提供抵押担保, 截止2022年12月31日借款余额8,925.00万元。
投资性房地产	473,051,661.13	本公司以自有物业中山市档案信息中心(粤(2017)中山市不动产权第0059136号)自有投资房地产中山市东区博爱路南侧、兴文路北侧(其中土地面积15,513.20平方米, 建筑面积58,222.45平方米)作为抵押物, 向中国工商银行股份有限公司中山分行借款提供抵押, 截止2022年12月31日借款余额22,852.00万元。
投资性房地产	51,286,831.49	本公司以自有投资性房地产, 地址为中山市东区兴政路1号中山中环广场2座901号、202号、301号、401号和501号, 土地不动产权证号: 中府国用(2015)第2100513号、中府国用(2015)第2100511号、中府国用(2015)第2100524号、中府国用(2015)第2100512号、中府国用(2015)第2100508号, 合计土地面积562.96平方米, 房产不动产权证号: 粤房地权证中府字第0115004811号、粤房地权证中府字第0115004794号、粤房地权证中府字第0115004962号、粤房地权证中府字第0115004804号、粤房地权证中府字第0115004782号, 合计房产面积6,546.90平方米作为抵押物, 向交通银行股份有限公司中山分行借款提供抵押, 截止2022年12月31日借款余额12,950.00万元。
投资性房地产	44,690,591.30	本公司以东区东苑南路112号万科朗润园二期18幢(其中: 土地面积3,281.20平方米, 房产面积6,855.64平方米), 权属证号: 粤(2016)中山市不动产权第0186499号作为抵押物, 为中山市城市建设投资集团有限公司向中国建设银行股份有限公司中山市分行借款提供抵押, 截止2022年12月31日借款余额2,600.00万元。
投资性房地产	49,823,216.93	本公司以中山市石岐区民生路36号(其中: 土地面积6,347.50平方米, 房产面积13,686.85平方米), 权属证号: 粤(2018)中山市不动产权第0019204号作为抵押物, 为中山市城市建设投资集团有限公司向中国建设银行股份有限公司中山市分行借款提供抵押, 截止2022年12月31日借款余额2,600.00万元。
投资性房地产	130,157,429.08	本公司以中山市石岐区民生路38号1幢(其中: 土地面积3,912.15平方米, 房产面积20,331.92平方米), 权属证号: 粤(2018)中山市不动产权第0185802号作为抵押物, 为中山市城市建设投资集团有限公司向中国建设银行股份有限公司中山市分行借款提供抵押, 截止2022年12月31日借款余额2,600.00万元。
投资性房地产	136,293,251.77	本公司以中山市石岐区民生路38号2幢负一层、1层-19层(民生大厦), 权属证号粤(2018)中山市不动产权第0187067号、粤(2018)中山市不动产权第0187081号、粤(2018)中山市不动产权第0187074号、粤(2018)中山市不动产权第0187077号、粤(2018)中山市不动产权第0187075号、粤(2018)中山市不动产权第0187082号、粤(2018)中山市不动产权第0187079号、粤(2018)中山市不动产权第0187058号、粤(2018)中山市不动产权第0187056号、粤(2018)中山市不动产权第0187066号、粤(2018)中山市不动产权第0187065号、粤(2018)中山市不动产权第0187059

		号、粤(2018)中山市不动产权第 0187061 号、粤(2018)中山市不动产权第 0187060 号、粤(2018)中山市不动产权第 0187055 号、粤(2018)中山市不动产权第 0187064 号、粤(2018)中山市不动产权第 0187063 号、粤(2018)中山市不动产权第 0187057 号、粤(2018)中山市不动产权第 0187054 号、粤(2018)中山市不动产权第 0187062 号,土地面积合计 5,324.50 万元,房产面积合计 27,672.71 万元作为抵押物,为中山市城市建设投资集团有限公司向东莞银行股份有限公司中山分行借款提供抵押担保,截止 2022 年 12 月 31 日借款余额 35,240.00 万元。
投资性房地产	28,314,861.67	本公司以自有物业 5 宗(粤(2018)中山市不动产权第 0069497 号、粤(2018)中山市不动产权第 0069498 号、粤(2018)中山市不动产权第 0069500 号、粤(2018)中山市不动产权第 0027598 号、粤(2017)中山市不动产权第 0289785 号)合计土地面积 9,853.90 平方米,合计房产面积 17,456.48 平方米作为抵押物,为中山市城市建设投资集团有限公司向中国农业银行股份有限公司中山中环广场支行借款提供抵押担保,截止 2022 年 12 月 31 日借款余额 452.00 万元。
投资性房地产	24,655,683.39	本公司以 6 宗物业(粤(2018)中山市不动产权第 0079074 号、粤(2017)中山市不动产权第 0291012 号、粤(2017)中山市不动产权第 0303654 号、粤(2015)中山市不动产权第 0024240 号、粤(2018)中山市不动产权第 0066214 号、粤(2018)中山市不动产权第 0070386 号)合计土地面积 6,131.45 平方米,合计建筑面积 14,025.64 平方米作为抵押物,为中山市城市建设投资集团有限公司向交通银行股份有限公司中山分行社保支行提供抵押担保,截止 2022 年 12 月 31 日借款余额 12,250.00 万元。
投资性房地产	110,793,316.00	本公司自有物业以中山市东区博爱六路 12 号人才大厦 1 宗房产(中府国用(2008)第 210559 号、粤房地权证中府字第 0114008810 号)作为抵押物向中国工商银行股份有限公司中山分行借款,截止 2022 年 12 月 31 日借款余额 5,525.00 万元
存货	35,534,211.00	中山市城科智能装备有限责任公司以自有物业中山市板芙镇板芙村(粤(2021)中山市不动产权第 0369209 号、粤(2021)中山市不动产权第 0369296 号)总计土地面积 46,724.77 平方米,作为抵押物向中信银行股份有限公司中山分行借款,截止 2022 年 12 月 31 日借款余额 4,812.22 万元
存货	9,864,812.38	中山市翠亨地产开发有限公司以自有物业中山市南朗镇槟榔山开发区(中府国用(2012)第 2500715 号),土地面积共计 48,184.60 平方米,作为抵押物向中山市城市建设投资集团有限公司中国建设银行股份有限公司中山市分行借款,截止 2022 年 12 月 31 日借款余额 27,000.00 万元
存货	26,729,205.87	中山市翠亨地产开发有限公司以自有物业中山市南朗镇槟榔山开发区(中府国用(2012)第 2500705 号),土地面积共计 130,558.60 平方米,作为抵押物为中山市城市建设投资集团有限公司向中国农业银行股份有限公司中山中环广场支行借款,截止 2022 年 12 月 31 日借款余额 24,306.00 万元
存货	23,040,982.22	中山市翠亨地产开发有限公司以自有物业中山市南朗镇槟榔山开发区(中府国用(2012)第 2500701 号),土地面积共计 112,543.50 平方米,作为抵押物为中山

		市城市建设投资集团有限公司向中国民生银行股份有限公司中山分行借款，截止2022年12月31日借款余额7,500.00万元
存货	24,659,021.42	中山市翠亨地产开发有限公司以自有物业中山市南朗镇槟榔山开发区（中府国用（2012）第2500696号），土地面积共计120,446.80平方米，作为抵押物为中山市城市建设投资集团有限公司向兴业银行股份有限公司中山分行借款，截止2022年12月31日借款余额37,605.00万元
投资性房地产	88,612,533.54	本公司以中山市土地开发物业管理有限公司两宗地（土地证号：中府国用（2002）字第214634号，房产证号：粤（2016）中山市不动产权第0111930号、粤房地证字第C6704102号），土地面积合计12653.17平方米，建筑面积合计47852.88平方米，向中国建设银行股份有限公司中山市分行借款20,300.00万元
合计	1,891,309,777.66	

六、合并范围的变更

1、处置子公司

（1）单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
潮州市建潮投资发展有限公司		100	无偿划拨	2022年6月30日	签署协议，办理移交手续	1,848,435.85

2、其他原因的合并范围变动

（1）本期新纳入合并范围的主体

子公司名称	子公司类型	持股比例（%）	表决权比例（%）	取得方式
中山市城锦设备制造有限责任公司	有限公司	50.00	66.67	新设成立

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

序号	子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例 (%)		投资额	取得方式
							直接	间接		
1	中山城联科技有限公司	二级	中山市	中山市	房地产开发及经营、物业管理等	24,000,000.00	100		24,000,000.00	投资设立
2	中山市建恒物业拓展有限公司	二级	中山市	中山市	物业管理、投资物业租赁业	5,000,000.00	100		5,000,000.00	投资设立
3	中山市建安物业拓展有限公司	二级	中山市	中山市	投资物业租赁业；物业管理等	5,000,000.00	100		5,000,000.00	投资设立
4	中山市土地开发物业管理有限公司	二级	中山市	中山市	房产销售、土地开发	100,000,000.00	100		100,000,000.00	同一控制下的企业合并
5	中山市桃苑联合开发有限公司	二级	中山市	中山市	房地产开发及经营	38,000,000.00	49.9095	20.4925	31,501,110.94	同一控制下的企业合并
6	中山市翠亨地产开发有限公司	二级	中山市	中山市	房地产开发，销售	1,000,000.00	100		1,000,000.00	同一控制下的企业合并
7	中山市城区地产有限公司	二级	中山市	中山市	房地产开发，销售	100,000,000.00	100		100,000,000.00	同一控制下的企业合并
8	中山市金马房产公司	三级	中山市	中山市	房地产开发，销售	1,000,000.00	100		1,000,000.00	同一控制下的企业合并
9	中山岐江新城建设开发有限公司	二级	中山市	中山市	房地产开发经营	100,000,000.00	100		100,000,000.00	投资设立
10	中山市板芙镇城市建设投资有限公司	二级	中山市	中山市	投资与资产管理	397,200,000.00	59.20		397,200,000.00	投资设立
11	中山市科创园投资发展有限公司	二级	二级	境内非金融企业	房地产开发经营；房地产项目投资	210,000,000.00	100		210,000,000.00	投资设立
12	中山市城市建设投资集团有限公司	二级	中山市	中山市	投资城市建设项目，物业出租，房地产开发	1,592,854,190.00	100		1,592,854,190.00	同一控制下的企业合并
13	中山市公共交通运输集团有限公司	三级	中山市	中山市	市内包车客运、县际班车客运等公共交通运输	307,183,300.00	100		405,833,904.36	同一控制下的企业合并
14	中山市中南公共汽车有限公司	四级	中山市	中山市	际班车客运、县内班车客运	15,000,000.00	100		15,000,000.00	非同一控制下的企业合并
15	中山市城市汽车客运站有限公司	四级	中山市	中山市	客运站经营	5,000,000.00	100		5,000,000.00	投资设立

序号	子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例 (%)		投资额	取得方式
							直接	间接		
16	中山市坦洲金斗湾汽车客运站有限公司	四级	中山市	中山市	许可经营项目：客运站经营	2,000,000.00	100		2,000,000.00	投资设立
17	中山市公交自行车有限公司	四级	中山市	中山市	公共自行车租赁；维修	29,936,900.00	100		29,936,900.00	投资设立
18	中山市新城广告有限公司	二级	中山市	中山市	设计、制作、发布户外广告业务	500,000.00	100		500,000.00	投资设立
19	中山市兴和投资发展有限公司	二级	中山市	中山市	投资与资产管理	1,000,000.00	100		1,000,000.00	投资设立
20	中山保税物流中心有限公司	二级	中山市	中山市	仓储服务；物业管理	176,000,000.00	100		176,000,000.00	同一控制下的企业合并
21	中山保税物流中心管理服务有限公司	四级	中山市	中山市	物业管理；物流方案设计；国内货运代理	300,000.00	100		300,000.00	投资设立
22	中山市民众镇城市建设投资有限公司	三级	中山市	中山市	投资与资产管理	3,000,000.00	60		1,800,000.00	投资设立
23	中山市东升镇城市建设投资有限公司	三级	中山市	中山市	租赁和商务服务业	10,000,000.00	60		6,000,000.00	非同一控制下的企业合并
24	中山市剑凌贸易有限公司	二级	中山市	中山市	日用百货、五金交电、机动车配件	11,500,000.00	100		175,395,425.61	非同一控制下的企业合并
25	中山市城科智能装备有限责任公司	三级	中山市	中山市	制造、管理、技术业务	200,000,000.00	50		100,000,000.00	投资设立
26	中山市新航物业租赁有限责任公司	三级	中山市	中山市	租赁业务	12,252,987.00	100		12,252,987.00	同一控制下的企业合并
27	中山市城锦设备制造有限公司	三级	中山市	中山市	设备制造	50,000,000.00		50	12,600,000.00	投资设立

注：2017年2月中山市国资委以持有的中山市桃园联合开发有限公司（以下简称“桃园公司”）47.68454%股权注入本公司，100.00%持股的子公司中山市土地开发物业管理有限公司持有桃园公司20.4925%股权，因此本公司对桃园公司享有68.18%表决权。2019年11月28日，根据中府国资【2019】164号《关于无偿划转中山市对外加工装配服务公司持有的桃园公司2.225%股权的批复》增加城建对中山市桃园联合开发有限公司的长期股权投资2.225%，截止2020年12月31日，城建对桃园公司享有70.40204%表决权。2014年，中山市国有资产监督管理委员会将其占有桃园公司47.68%的股权无偿划转给中山市人民政府国

有资产监督管理委员会，中山市人民政府国有资产监督管理委员会委托中山市土地开发物业管理有限公司管理，中山土地开发物业管理有限公司派出 4 名董事管理中山市桃苑联合开发有限公司，实现了实际控制。

八、关联方及关联交易

1、本公司的股东情况

股东名称	注册地	业务性质	注册资本	股东对本公司的持股比例 (%)	股东对本公司的表决权比例 (%)
中山市人民政府	中山市			90.49	90.49
广东省财政厅	广州市			9.51	9.51

2、本公司的子公司情况

(1) 子公司基本情况

子公司名称	注册地	业务性质	本公司持股比例%	本公司表决权比例%	注册资本
中山城联科技有限公司	中山市	房地产开发及经营、物业管理等	100	100	24,000,000.00
中山市建恒物业拓展有限公司	中山市	物业管理、投资物业租赁业	100	100	5,000,000.00
中山市建安物业拓展有限公司	中山市	投资物业租赁业；物业管理等	100	100	5,000,000.00
中山市土地开发物业管理有限公司	中山市	房产销售、土地开发	100	100	100,000,000.00
中山市桃苑联合开发有限公司	中山市	房地产开发及经营	70.40	70.40	38,000,000.00
中山市翠亨地产开发有限公司	中山市	房地产开发，销售	100	100	1,000,000.00
中山市城区地产有限公司	中山市	房地产开发，销售	100	100	100,000,000.00
中山市金马房地产发展有限公司	中山市	房地产开发，销售	100	100	1,013,220.00
中山岐江新城建设开发有限公司	中山市	房地产开发经营	100	100	100,000,000.00
中山市板芙镇城市建设投资有限公司	中山市	投资与资产管理	59.20	60	670,979,800.00
中山城市科创园投资发展有限公司	中山市	投资与资产管理	100	100	210,000,000.00
中山市城市建设投资集团有限公司	中山市	投资城市建设项目，物业出租，房地产开发	100	100	1,592,854,190.00
中山市公共交通运输集团有限公司	中山市	市内包车客运、县际班车客运等公共交通运输	100	100	307,183,300.00
中山市中南公共汽车有限公司	中山市	际班车客运、县内班车客运	100	100	15,000,000.00
中山市城市汽车客运站有限公司	中山市	客运站经营	100	100	5,000,000.00
中山市坦洲金斗湾汽车客运站有限公司	中山市	许可经营项目：客运站经营	100	100	2,000,000.00
中山市公交自行车有限公司	中山市	公共自行车租赁；维修	100	100	29,936,900.00

子公司名称	注册地	业务性质	本公司持股比例%	本公司表决权比例%	注册资本
中山市新城广告有限公司	中山市	设计、制作、发布户外广告业务	100	100	500,000.00
中山市兴和投资发展有限公司	中山市	投资与资产管理	100	100	1,000,000.00
中山保税物流中心有限公司	中山市	仓储服务；物业管理	100	100	176,000,000.00
中山保税物流中心管理服务服务有限公司	中山市	物业管理；物流方案设计；国内货运代理	100	100	300,000.00
中山市民众镇城市建设投资有限公司	中山市	投资与资产管理	60	60	3,000,000.00
中山市东升镇城市建设投资有限公司	中山市	租赁和商务服务业	60	60	10,000,000.00
中山市剑凌贸易有限公司	中山市	日用百货、五金交电、机动车配件	100	100	11,500,000.00
中山市城科智能装备有限责任公司	中山市	制造、管理、技术业务	50	66.67	200,000,000.00
中山市新航物业租赁有限责任公司	中山市	租赁业务	100	100	12,252,987.00
中山市城锦设备制造有限公司	中山市	计算机、通信和其他电子设备制造业	100	100	50,000,000.00

(2) 子公司注册资本及其变化

子公司名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
中山城联科技有限公司	24,000,000.00			24,000,000.00
中山市建恒物业拓展有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
中山市建安物业拓展有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
中山市土地开发物业管理有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
中山市桃苑联合开发有限公司	38,000,000.00			38,000,000.00
中山市翠亨地产开发有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
中山市城区地产有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
中山市金马房地产发展有限公司	1,013,220.00			1,013,220.00
中山岐江新城建设开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
中山市板芙镇城市建设投资有限公司	547,100,000.00			547,100,000.00
潮州市建潮投资发展有限公司	150,000,000.00		150,000,000.00	

中山城市科创园投资发展有限公司	10,000,000.00	200,000,000.00		210,000,000.00
中山市城市建设投资集团有限公司	1,592,854,190.00			1,592,854,190.00
中山市公共交通运输集团有限公司	307,183,300.00			307,183,300.00
中山市中南公共汽车有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00
中山市城市汽车客运站有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
中山市坦洲金斗湾汽车客运站有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00
中山市公交自行车有限公司	29,936,900.00			29,936,900.00
中山市新城广告有限公司	500,000.00			500,000.00
中山市兴和投资发展有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
中山保税物流中心有限公司	176,000,000.00			176,000,000.00
中山保税物流中心管理服务有限公司	300,000.00			300,000.00
中山市民众镇城市建设投资有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00
中山市东升镇城市建设投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
中山市剑凌贸易有限公司	11,500,000.00			11,500,000.00
中山市城科智能装备有限责任公司	40,000,000.00	12,600,000.00		52,600,000.00
中山市新航物业租赁有限责任公司	12,252,987.00			12,252,987.00
中山市城锦设备制造有限公司		25,200,000.00		25,200,000.00

3、本公司的合营和联营企业情况

(1) 联营企业

关联方名称	业务性质	注册地	注册资本	持股比例 (%)	2022年12月31日			2022年度	
					资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
中山港航集团股份有限公司	承接水陆路的普通货物、集装箱运输、货运代理及仓储	中山市	100,000,000.00	37.49	965,766,714.06	323,665,766.34	642,100,947.72	648,356,188.60	59,137,423.89
中山市中通智能卡有限公司	智能IC卡的销售、充值、应用及结算,发布各类广告业务	中山市	30,000,000.00	49.00	98,983,317.47	57,053,485.08	41,929,832.39	4,408,604.69	6,664,726.99
中山中外运仓储有限公司	码头和其他港口设施经营;仓储经营等	中山市	1350.83 万美元	40.55	215,472,916.64	13,289,589.37	202,183,327.27	87,694,910.17	21,350,742.27
中山市中航实业投资有限公司	投资办实业、房地产开发	中山市	10,000,000.00	37.49	265,636,407.18	30,369,616.29	235,266,790.89	66,909,113.01	436,838.15
中山市华航实业投资有限公司	投资办实业	中山市	8,000,000.00	37.49	28,722,531.39	600,000.00	28,122,531.39	4,854.37	1,067.58
中山市华如实业投资有限公司	投资办实业、办公楼出租	中山市	12,000,000.00	37.49	22,561,664.74	7,034,165.42	15,527,499.32		2,627,786.98
中山市辉航实业投资有限公司	投资办实业、房地产开发	中山市	5,000,000.00	37.49	52,564,239.49	70.00	52,564,169.49		6,512,774.81
中山新能源巴士有限公司	物流服务业	中山市	10,000,000.00	35.00	49,488,544.04	277,593,044.08	-228,104,500.04	29,793,621.70	10,581,833.91
中山市华尔街房地产置业有限公司	房地产开发经营、物业管理、投资房地产行业等	中山市	500,000,000.00	20.00	268,872,709.53	248,967,350.23	19,905,359.30		
西藏中工汇兴发展有限公司	林芝市工布江达县虹光水岸商业街5栋	林芝市	100,000,000.00	25.00	4,961,146.54		4,961,146.54		67,275.31

(2) 合营企业

关联方名称	业务性质	注册地	注册资本	持股比例 (%)	2022年12月31日			2022年度	
					资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
中山市小榄进出 货运车辆检查场有 限公司	提供进出 境货运车辆及货物 检查场; 货物仓储	中山市	26,500,000.00	50.00	52,240,108.23	23,151,448.28	29,088,659.95	4,071,317.80	-97,744.61

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中山市地产公司	同一管理人
中山市安泰发展总公司	同一管理人
中山市泰安房地产有限公司	同一管理人
中山市城乡建设公司	同一管理人
中山市防雷设施检测有限公司	同一管理人
中山市建设工程质量检测中心有限公司	同一管理人
中山交投供应链管理有限公司	同一管理人
中山市轨道交通有限公司	同一管理人
中山市交通发展集团有限公司	同一管理人
中山市交通项目建设有限公司	同一管理人
中山市路桥建设有限公司	同一管理人
中山市组团土地整理储备有限公司	同一管理人
中山湾控投资发展有限公司	同一管理人
中山粤冠交通科技股份有限公司	同一管理人
中数海量（中山）科技投资有限公司	同一管理人
中山市东区建设开发有限公司	对该企业子公司实施共同控制的投资方
广东粤财投资控股有限公司	对该企业子公司实施共同控制的投资方
中山昆宏投资发展有限公司	被投资企业
广东广珠城际轨道交通有限责任公司	被投资企业
中山市汽车运输有限公司	被投资企业

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
中山市防雷设施检测有限公司	防雷设施检测费		10,830.19
中山市建设工程质量检测中心有限公司	房屋结构安全性鉴定费	80,652.68	
中山市防雷设施检测有限公司	维护保养费	31,350.00	

② 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
-----	--------	-------	-------

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
中山交投供应链管理有限公司	物管费、水电费、租赁费	169,457.66	60,398.77
中山市轨道交通有限公司	租金		67,924.95
中山市交通发展集团有限公司	水田指标	9,316,075.47	21,085,584.90
中山市交通项目建设有限公司	商铺租金、停车收入、物管费、水电费	1,383,539.23	904,434.65
中山市路桥建设有限公司	物管费、水电费、租金	527,624.10	338,356.99
中山市组团土地整理储备有限公司	物管费、水电费、租金	343,100.55	278,386.28
中山粤冠交通科技股份有限公司	商铺租金、停车收入、物管费、水电费、	763,609.09	652,650.58
中数海量（中山）科技投资有限公司	物管费、水电费	60,585.78	17,822.63
中山湾控投资发展有限公司	租金	111,996.37	

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收利息：				
中山市小榄进出境货运车辆检查场有限公司	4,890,630.21		4,890,630.21	
合计	4,890,630.21		4,890,630.21	
其他应收款：				
中山市地产公司	825,118.03		825,118.03	
广东粤财投资控股有限公司	3,517,590.74		3,517,590.74	
中山市东区建设开发公司	7,146,513.61		7,146,513.61	
中山市小榄进出境货运车辆检查场有限公司	2,192,176.87		2,442,176.87	
中山粤冠交通科技股份有限公司	54,826.40			
中山新能源巴士有限公司	330,505.55			
中山市华尔街房地产置业有限公司	14,511,718.25		14,316,414.13	
合计	28,578,449.45		28,247,813.38	

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付股利：		
中山市东区建设开发有限公司	11,674,887.50	

项目名称	年末余额	年初余额
广东粤财投资控股有限公司	5,746,505.00	
合计	1,7421,392.50	
应付账款:		
中山市地产公司	53,303,004.45	53,303,004.45
合计	53,303,004.45	53,303,004.45
其他应付款:		
中山市板芙城镇房地产开发公司	41,599,330.96	41,341,134.85
中山市地产公司	57,472,072.22	57,472,072.22
中山市交通发展集团有限公司	465,470.10	465,470.10
中山市交通项目建设有限公司	256,018.80	256,018.80
中山市路桥建设有限公司	105,295.20	105,295.20
中山市组团土地整理储备有限公司	69,701.40	69,701.40
中山市轨道交通有限公司		48,291.60
中山市路桥建设有限公司工程分公司	43,089.60	43,089.60
中数海量(中山)科技投资有限公司	62,200.00	62,200.00
合计	100,073,178.28	99,863,273.77

九、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截止审计报告日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

截至审计报告日，涉及未决诉讼与仲裁案件事项如下：

案号	诉讼事由(案件产生原因)	原告/申请人/上诉人	起诉/(应诉)日期 (年/月/日)	涉诉金额 (万元)	案件进度
(2022)粤2071行初1138号	中山市南朗镇翠亨村平顶水晶山地权属争议	珠海市唐家湾镇北沙外沙股份经济合作社	2022/11/4	/	本公司与珠海市唐家湾镇北沙外沙股份经济合作社因中山市南朗镇翠亨村平顶水晶山地存在权属争议，2022年8月由中山市政府作出行政裁决，2023年2月1日法院已作出行政判决，该地块属本公司所有，但申请人不服，已上诉，本公司已委托律师应诉，截至审计报告报出日，未收到法院传票。

案号	诉讼事由（案件产生原因）	原告/申请人/上诉人	起诉/（应诉）日期 （年/月/日）	涉诉金额 （万元）	案件进度
(2021)粤20民初29号	翠亨 S12、S15 地块合法权益争议	杜彬许	2021/2/20	3,002.80	本公司与杜彬许就翠亨 S12、S15 地块的合法权益存在争议,2022 年 4 月 11 日法院作出判决,驳回原告杜彬许全部诉讼请求,原告不服并提出上诉,本公司已委托律师应诉,截至审计报告报出日,未收到法院传票。
(2021)粤2071民初40767号	建设工程施工合同纠纷	中山市诚创建设工程有限公司	2021/12/22	784.60	本公司与中山市诚创建设工程有限公司存在建设工程施工合同纠纷,2021 年 12 月 22 日我司收到法院一审传票,2022 年 11 月 28 日一审判决本公司支付工程款 6,872,311.3 元及逾期利息,支付案件受理费 59,906.00 元,判决后本公司提起上诉,截至审计报告报出日,一审法院正在移送案件,未形成二审案号。
(2021)粤2071民初17521号	建设工程施工合同纠纷	中山市板芙镇城市建设投资有限公司	2022/1/29	1,527.66	本公司与中山市顺景市政道路工程有限公司存在建设工程施工合同纠纷,本公司提出上诉,2021 年 8 月 3 日本公司收到法院一审传票,2021 年 10 月 10 日一审判决,判决我司支付工程款 15,276,619.67 元及逾期利息,支付案件受理费 116,066.00 元,判决后我司提起上诉,2022 年 10 月 26 日二审判决退回一审法院重审,截至审计报告报出日,二审法院正在移送案件,未形式一审法院重审案号。
(2022)粤2071民初15470号	建设工程施工合同纠纷	广西建工集团第三建筑工程有限公司	2022/6/30	823.59	本公司与广西建工集团第三建筑工程有限公司存在建设工程施工合同纠纷,2022 年 5 月 7 日收到法院一审传票,2022 年 9 月 18 日一审判决,判本公司根据相关约定扣罚 788 万元属合理范围,原告主张理证不足,法院不予支持,判决后原告提起上诉,目前一审法院正在移送案件,截至审计报告报出日,未形成二审案号。
(2022)粤2072民初10619号	双方协议赔偿意见未能达成一致	陈伟林	2022/4/22	3.99	因与陈伟林存在协议赔偿纠纷,涉案金额为 3.99 万元,2022 年 10 月 13 日已开庭审理,截至审计报告报出日,判决书尚未作出。
(2022)粤民申16874号	加班工资、劳动关系存续情况及解除劳动关系的补偿金等劳动纠纷	李志真	2022/11/17	2.94	因与李志真存在加班工资、劳动关系存续情况及解除劳动关系的补偿金等劳动纠纷,中山市第一人民法院、中山市中级人民法院分别于 2021 年 12 月 10 日、2022 年 5 月 6 日作出判决驳回了其诉讼请求。申请人李志真向广东省高级人民法院申请再审,广东省高院于 2023 年 1 月 6 日立案审查,本公司已应诉,截至审计报告报出日,案件正处于再审申请受理阶段,广东省高院未作出判决。

案号	诉讼事由（案件产生原因）	原告/申请人/上诉人	起诉/（应诉）日期 （年/月/日）	涉诉金额 （万元）	案件进度
(2022)粤2071民初23844号	买卖合同纠纷	中山市公共交通运输集团有限公司	2022/7/26	5,724.00	本公司与广东晓兰客车有限公司存在买卖合同纠纷，法院于2022年12月27日一审判决本公司向原告支付逾期交车违约金2,601.6万元并驳回其他诉讼请求。本公司不服一审判决，已于2023年2月28日已提起上诉，截至审计报告报出日，二审判决尚未作出。
(2022)粤20民初197号	合资、合作开发房地产合同纠纷	中山市土地开发物业管理有限公司	2022/3/15	1,316.56	本公司与澳门新兴毅实业发展有限公司及中山市辉峰房地产开发有限公司存在合资、合作开发房地产合同纠纷，一审判决①协议于2021年12月20日解除；②被告于本判决发生法律效力之日起15日内向原告返还土地，并协助本公司办理上述土地的权属变更登记手续，权属变更登记的费用由被告澳门新兴毅实业发展有限公司、中山市辉峰房地产开发有限公司承担”。目前处于二审阶段，截至审计报告报出日，二审判决尚未作出。
(2022)粤2071民初7102号	房屋租赁合同纠纷	中山市土地开发物业管理有限公司	2022/2/10	58.21	本公司与郑业昌、国控国大健丰（江门）医药连锁有限公司（中山竹苑市场店）、国控国大健丰（江门）医药连锁有限公司存在房屋租赁合同纠纷，2022年4月8日本公司与上述被告初步达成和解，但由于被告未在协商限期内提交赔偿事宜的方案，2022年8月23日二次开庭，被告补充了相关证据并对证据进行质证，第一被告郑业昌要求对非法占用的位置进行司法鉴定。2023年3月15日第三次开庭，法院建议进行庭外和解，但双方未达成一致和解意见。截至审计报告报出日，法院尚未作出判决。
(2021)粤2071民初38342号	房屋买卖合同纠纷	高海岐	2021/11/9	175.50	本公司与高海岐存在房屋买卖合同纠纷。因本公司与中山市恒昌土石方工程有限公司签订的《合同书》、《桂园商务区配套工程缴费协议书》未履行完毕，本公司拟收回506号别墅，恒昌公司清算组组长高海岐不同意解除合同及协议书，为此，高海岐诉至法院，一审驳回原告的全部诉求，被告不服，提出上诉。截至审计报告报出日，二审判决尚未作出。
(2021)粤2071民初39814号	建设工程施工合同纠纷	国基建设集团有限公司	2021/12/2	1,701.78	本公司与国基建设集团有限公司存在建设工程施工合同纠纷，涉案金额为17,017,845.50元，目前案件正在审理中，截至审计报告报出日，一审判决尚未作出。
(2022)粤2071民初1253号	恢复原状纠纷	缪子鹏	2021/12/6	/	原告缪子鹏认为在博物馆群项目施工过程中的桩基础施工、基坑支护工程未采取适当措施，导致其房屋受损，向法院提起诉讼；目前房屋受损因果关系司法鉴定意见已出具，案件正在审理中，截至审计报告报出日，一审判决尚未作出。

案号	诉讼事由（案件产生原因）	原告/申请人/上诉人	起诉/（应诉）日期 （年/月/日）	涉诉金额 （万元）	案件进度
（2022） 粤 2071 民初 12078 号	建设工程监理 合同纠纷	中山市城市 建设投资集团 有限公司	2022/4/8	104.55	本公司与中外天利（北京）工程管理咨询有限公司存在建设工程监理合同纠纷，一审判决本公司于本判决发生法律效力之日起七日内向原告中外天利（北京）工程管理咨询有限公司支付监理费 760,924.31 元及利息（以 760,924.31 元为基数，从 2020 年 12 月 28 日起，按全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率计算至清偿之日止）。截至审计报告报出日，二审判决尚未作出。
（2020） 粤 20 民 初 24 号	建设工程合同 纠纷	中山市城市 建设投资集团 有限公司	2020/3/18	8,670.09	本公司与中恒建设集团有限公司存在建设工程合同纠纷，一审判决本公司①于判决发生法律效力之日起三日内给付中恒建设集团有限公司工程款 24,325,547.18 元及利息（以 22,972,979.15 元为基数自 2020 年 2 月 3 日起至实际清偿之日止，以 1,352,568.03 元为基数自 2020 年 3 月 4 日起至实际清偿之日止，均按全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率计息）；②中恒建设集团有限公司在 24325547.18 元范围内对本案工程折价或者拍卖的价款享有优先受偿权；③驳回中恒建设集团有限公司的其他诉讼请求。本公司不服提出上诉，截至审计报告报出日，二审判决尚未作出。
（2021） 粤 20 民 初 303 号	建设工程施工 合同纠纷	中恒建设集团 有限公司	2021/11/3	42,738.02	本公司与中恒建设集团有限公司存在建设工程施工合同纠纷，一审判决①解除《建设工程施工合同》；②驳回中恒公司要求确认合同解除无效及要求城投公司承担窝工损失 40,687,920.00 元的请求；③驳回城投公司反诉主张中恒公司、西北设计院向贵司支付合同价款 10% 作为违约金即 39,105,167.78 元的请求。目前处于二审阶段，截至审计报告报出日，二审判决尚未作出。
（2022） 粤 2071 民初 23267 号	股东知情权 纠纷	中山市城市 建设投资集团 有限公司	2022/7/21	/	本公司与中山昆宏投资发展有限公司就股东知情权存在纠纷，一审判决昆宏公司需向城投提供昆宏公司 2016 年至今的财务报表、会计账簿、会计凭证，城投公司应在昆宏公司经营场所内提供查阅之日起 43 个工作日完成查阅。目前处于二审阶段，截至审计报告报出日，二审判决尚未作出。
（2022） 粤 2071 民初 23874 号	租赁合同纠纷	中山城市建 设集团有限 公司	2022/7/26	132.06	因与黄玉兰存在租赁合同纠纷，涉案金额 132.06 万元，目前处于一审待出判决阶段，截至审计报告报出日，一审判决尚未作出。

十、资产负债表日后事项

无。

十一、其他重要事项

1、前期差错更正

本公司及所属子公司在本年度因前期会计差错更正，对报表项目追溯调整，追溯调整后受影响的报表项目如下：

项目	2021 年期末审定金额	2022 年期初审定金额	差异金额
财务费用	4,541,320.54	7,042,347.05	2,501,026.51
存货	6,033,879,147.81	5,270,223,009.88	-763,656,137.93
递延收益	739,115,914.79	765,038,865.23	25,922,950.44
递延所得税负债	-7,292,511.16	28,428,302.27	35,720,813.43
递延所得税资产	32,319,602.27	53,918,066.36	21,598,464.09
短期借款	160,000,000.00	130,000,000.00	-30,000,000.00
固定资产	1,264,954,177.96	1,266,087,573.89	1,133,395.93
管理费用	151,728,914.08	171,533,569.63	19,804,655.55
合同负债	384,289.96	415,982.17	31,692.21
货币资金	153,303,046.39	123,992,416.69	-29,310,629.70
其他非流动负债	249,715.63		-249,715.63
其他流动资产	27,914,759.61	30,282,149.10	2,367,389.49
其他收益	2,733,802.12	4,061,065.07	1,327,262.95
其他应付款	3,667,790,570.11	3,113,254,470.45	-554,536,099.66
其他应收款	3,561,978,448.44	3,542,645,662.35	-19,332,786.09
使用权资产	23,709,395.82	89,655,286.77	65,945,890.95
税金及附加	5,546,416.03	5,580,888.76	34,472.73
所得税费用	137,804,386.52	117,481,306.11	-20,323,080.41
投资收益	18,853,781.63	18,863,266.55	9,484.92
投资性房地产	1,010,680,354.53	1,134,477,714.73	123,797,360.20
未分配利润	1,015,656,331.74	824,754,810.70	-190,901,521.04
无形资产	146,827,901.15	117,835,722.77	-28,992,178.38
信用减值损失	-819,780.32	-21,068,080.66	-20,248,300.34
一年内到期的非流动负债		26,065,948.78	26,065,948.78
应付利息	15,759,048.95	17,144,413.41	1,385,364.46
应付账款	955,706,256.03	971,050,063.21	15,343,807.18
应付职工薪酬	78,131,749.22	88,282,542.68	10,150,793.46

项目	2021 年期末审定金额	2022 年期初审定金额	差异金额
应交税费	211,263,917.92	212,095,862.35	831,944.43
应收账款	27,747,833.83	25,112,154.95	-2,635,678.88
盈余公积	130,205,875.10	129,036,235.83	-1,169,639.27
营业成本	1,134,143,293.35	1,132,508,260.13	-1,635,033.22
营业收入	1,017,529,904.57	941,510,965.56	-76,018,939.01
营业外收入	122,629.16	123,190.85	561.69
营业外支出	7,530.00	7,430,596.00	7,423,066.00
预付账款	2.50	1,002.50	1,000.00
预计负债		7,423,066.00	7,423,066.00
预收账款	15,548,079.52	14,138,983.72	-1,409,095.80
在建工程	52,665,498.86	35,677,900.38	-16,987,598.48
长期待摊费用	14,286,080.47	16,987,539.65	2,701,459.18
长期股权投资	1,363,820,261.49	1,352,532,679.33	-11,287,582.16
长期应付款	800,000.00		-800,000.00
资本公积	140,118,981.16	105,089,235.87	-35,029,745.29
租赁负债	24,563,958.44	61,125,762.96	36,561,804.52

本公司及所属子公司部分重要前期会计差错更正事项见下：

序号	事项	受影响的报表项目	金额
1	中山市城市建设投资集团有限公司：（1）根据安永审计报告调整对参股公司投资收益-10,963,593.83 元	长期股权投资	-10,963,593.83
		未分配利润	-10,963,593.83
	（2）根据安永审计调整，宏宇大厦 201 单元属于出租物业转入投资性房地产 49,645,953.46 元	投资性房地产	49,645,953.46
		存货	-49,645,953.46
	（3）根据安永审计调整，补提宏宇大厦 201 单元折旧（2011 年 10 月-2021 年 12 月共 123 个月）10,906,595.40 元	未分配利润	-10,906,595.40
		营业成本	1,179,091.39
		投资性房地产	-12,085,686.79
	（4）根据安永审计调整，宏宇大厦 301 单元属于出租物业转入投资性房地产 49,658,406.04 元	投资性房地产	49,658,406.04
		存货	-49,658,406.04
	（5）根据安永审计调整，补提宏宇大厦 301 单元折旧（2011 年 10 月-2021 年 12 月共 123 个月）12,088,718.22 元	未分配利润	-10,909,331.08
		营业成本	1,179,387.14
		投资性房地产	-12,088,718.22
	（6）根据安永审计调整，板芙镇湖洲村属于出租物业转入投资性房地产 7,595,800.00 元	投资性房地产	7,595,800.00
		存货	-7,595,800.00
（7）依据董事会决议终止横栏花园 101 亩项目 6,184,297.71	在建工程	-6,184,297.71	

序号	事项	受影响的报表项目	金额
	元	未分配利润	-6,184,297.71
2	中山岐江新城建设开发有限公司：（1）停工不再建设的项目计提减值 5,795,200.00 元	在建工程	-5,795,200.00
		未分配利润	-5,795,200.00
3	中山市城区地产有限公司：（1）根据 2022 年安永专项审计要求，对转入的投资性房地产计提折旧 11,981,948.89 元	营业成本	1,198,194.89
		未分配利润	-10,783,754.00
		投资性房地产	-11,981,948.89
	（2）根据安永审计要求将库存商品调整至投资性房地产 56,756,600.00 元	投资性房地产	56,756,600.00
		存货	-56,756,600.00
4	中山城市建设集团有限公司：（1）对健康大厦前期投入（12210201 其他应收款-辅助：其他）计提坏账准备（已上会）13,310,832.46 元	信用减值损失	13,310,832.46
		其他应收款	-13,310,832.46
	（2）对华尔街会展商务中心污水管维修费（12210204 其他应收款-辅助：中山市华尔街房地产置业有限公司）计提坏账准备（已上会）4,316,414.13 元	信用减值损失	4,316,414.13
		其他应收款	-4,316,414.13
	（3）应付账款负值入错科目	其他应付款	8,973,563.49
		应付账款	-8,973,563.49
5	中山市公共交通运输集团有限公司：（1）退财政局留抵税额调减递延收益摊销额：2018 批次 1100 辆车（2020 年其他收益）7,412,172.39 元	递延收益	-7,412,172.39
		未分配利润	7,412,172.39
	（2）退财政局留抵税额调减递延收益摊销额：2018 批次 1100 辆车（2021 年其他收益）7,412,172.39 元	递延收益	-7,412,172.39
		其他收益	7,412,172.39
	（3）补记成本规制补贴（因调减 2019 年-2021 年递延收益摊销额）25,922,950.44 元	其他应付款	25,922,950.44
		其他收益	-12,103,262.47
		未分配利润	-13,819,687.97
	（4）2016-2020 成本规制补贴清算款 7,420,061.80 元	未分配利润	-11,667,117.80
		其他应付款	11,667,117.80
	（5）调整银行存款未达账项 30,000,000.00 元	短期借款	30,000,000.00
		其他应付款	328,198.42
		货币资金	29,454,670.89
		应收账款	491,525.86
其他应收款		214,758.16	
应付职工薪酬		-4,797.20	
营业收入		-1,453.00	
营业成本		-50,600.35	
管理费用	-2,718.82		
财务费用	213,750.79		

序号	事项	受影响的报表项目	金额
		营业外收入	-561.69
	(6) 补录 21 年年初首次执行新租赁准则调整 71,425,476.31 元	使用权资产	71,425,476.31
		租赁负债	71,425,476.31
	(7) 补入 21 年新增租赁 11,545,198.50 元	使用权资产	-11,545,198.50
		租赁负债	11,545,198.50
	(8) 补提使用权资产折旧 16,909,782.17 元	营业成本	16,909,782.17
		使用权资产	-16,909,782.17
	(9) 补冲回账上已入租赁费 22,852,618.46 元	营业成本	-22,852,618.46
		租赁负债	-22,852,618.46
	(10) 一年内到期租赁负债重分类 25,942,483.58 元	租赁负债	-25,942,483.58
		一年内到期的非流动负债	25,942,483.58
6	中山市公交自行车有限公司：(1) 计提主城区 2019 年政策性亏损补贴款 4,071,236.51 元	未分配利润	-4,071,236.51
		其他应收款	-4,071,236.51
7	中山市中南公共汽车有限公司：(1) 2016-2020 成本规制补贴清算款 (2021.12 记 38) 7,420,061.80 元	未分配利润	-7,420,061.80
		其他应收款	-7,420,061.80
	(2) 调整后重分类 11,753,147.42 元	其他应收款	11,753,147.42
		其他应付款	11,753,147.42
8	中山市板芙镇城市建设投资有限公司：(1) 补计提坏账准备 7,411,647.60 元	未分配利润	-7,411,647.60
		其他应收款	-7,411,647.60
	(2) 计提应付未付的填土工程款 7,969,619.67 元	存货	7,969,619.67
		应付账款	7,969,619.67
	(3) 根据判决书 (2021) 粤 2071 民初 17521 号预计负债 7,423,066.00 元	营业外支出	7,423,066.00
		预计负债	7,423,066.00
	(4) 根据亏损利润计提递延所得税资产 21,069,123.71 元	递延所得税资产	21,069,123.71
		所得税费用	-21,069,123.71
	(5) 冲销 2021 年前土地成交价与实际到账的差额 76,881,413.33 元	其他应付款	-76,881,413.33
		营业收入	76,881,413.33
(6) 根据 26.6 亿估算计提开发成本 601,498,454.24 元	存货	601,498,454.24	
	其他应付款	601,498,454.24	
9	中山市剑凌贸易有限公司：(1) 补计提折旧摊销 4,321,488.10 元	管理费用	4,321,488.10
		固定资产	-177,866.27
		无形资产	-28,992,178.38
		未分配利润	-24,848,556.55

序号	事项	受影响的报表项目	金额
	(2) 确认折旧税会差异的影响 35,029,745.29 元	资本公积	-35,029,745.29
		递延所得税负债	35,029,745.29

十二、担保及其他事项

1、截至审计报告日，本公司为其他单位提供担保情况

(1) 本公司作为保证人为债权人银进基础设施基金有限公司管理人授权机构中国进出口银行广东省分行与债务人中山市交通发展集团有限公司于 2022 年 9 月 23 日签订的《进银基础设施基金借款合同》提供保证担保。担保主债权为全部借款本金 4.11 亿元，借款期限 20 年。担保范围：本金及利息、违约金、损害赔偿金等以及债务人应支付的任何其他款项。

(2) 本公司子公司中山市城科智能装备有限责任公司作为保证人为贷款人中国农业银行股份有限公司中山三乡支行与债务人中山市莫科连电子有限公司于 2022 年 12 月 30 日签订的《中国农业银行股份有限公司对公客户购房担保借款合同》提供保证担保。担保主债权为全部借款本金 850.00 万元，借款期限自 2022 年 12 月 30 日起至 2032 年 12 月 29 日。担保范围：本金及利息、违约金、损害赔偿金等以及债务人应支付的任何其他款项。

2、截至审计报告日，本公司无其他重大事项

十三、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	年末余额
1 年以内	17,301,984.69
1 至 2 年	2,273,361.12
2 至 3 年	1,971,026.17
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	957.00
小计	21,547,328.98
减：坏账准备	357,497.68
合计	21,189,831.30

(2) 按坏账计提方法分类列示

类别	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(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	348,658.88	1.62	348,658.88	100.00	
其中:					
单项金额虽不重大但单项计提减值准备	348,658.88	1.62	348,658.88	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	21,198,670.10	98.38	8,838.80	0.04	21,189,831.30
其中:					
账龄组合	16,287,195.56	75.59	8,838.80	0.05	16,278,356.76
其他组合	4,911,474.54	22.79			4,911,474.54
合计	21,547,328.98	100.00	357,497.68	1.66	21,189,831.30

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	348,658.88	2.84	348,658.88	100.00	
其中:					
单项金额虽不重大但单项计提减值准备	348,658.88	2.84	348,658.88	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	11,933,184.90	97.16	9,101.46	0.08	11,924,083.44
其中:					
账龄组合	6,848,113.11	55.76	9,101.46	0.13	6,839,011.65
其他组合	5,085,071.79	41.40			5,085,071.79
合计	12,281,843.78	100.00	357,760.34	2.91	11,924,083.44

①期末单项计提坏账准备的应收账款

应收账款(按单位)	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
中山市城市管理行政执法局	957.00	957.00	100.00	无法收回
中山任意装苹果装饰设计工程有限公司	347,701.88	347,701.88	100.00	无法收回
合计	348,658.88	348,658.88		

②组合中,按账龄组合计提坏账准备的应收账款

项目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)

项目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含 1年)	16,199,589.41		
1至2年	86,824.35	8,682.44	10.00
2至3年	781.80	156.36	20.00
合计	16,287,195.56	8,838.80	0.05

(3) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
单项金额虽不重大但单项计提减值准备	348,658.88				348,658.88
按组合计提坏账准备的应收账款	9,101.46		262.66		8,838.80
合计	357,760.34		262.66		357,497.68

(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 21,283,717.07 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 98.78%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 347,701.88 元。

2、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	32,925,859.59	7,883,224.44
其他应收款	2,281,232,134.14	1,466,500,299.22
合计	2,314,157,993.73	1,474,383,523.66

(1) 应收利息

① 应收利息分类

项目	年末余额	年初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		

项目	年末余额	年初余额
名义股权投资		
其他	32,925,859.59	7,883,224.44
小计	32,925,859.59	7,883,224.44
减：坏账准备		
合计	32,925,859.59	7,883,224.44

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	年末余额
1年以内	1,073,879,365.79
1至2年	374,773,766.67
2至3年	10,585,679.66
3至4年	11,029,044.31
4至5年	114,270,839.20
5年以上	719,505,272.92
小计	2,304,043,968.55
减：坏账准备	22,811,834.41
合计	2,281,232,134.14

②按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
往来款	2,303,876,500.55	1,487,404,409.56
其他	167,468.00	71,508.00
小计	2,304,043,968.55	1,487,475,917.56
减：坏账准备	22,811,834.41	20,975,618.34
合计	2,281,232,134.14	1,466,500,299.22

③坏账准备计提情况

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）	
2022年1月1日余额			20,975,618.34	20,975,618.34
2022年1月1日其他应收款账面余额在本年：				

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）	
——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			1,836,216.07	1,836,216.07
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2022 年 12 月 31 日余额			22,811,834.41	22,811,834.41

④坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
单项金额重大并单项计提坏账准备	17,627,246.59				17,627,246.59
按信用风险特征组合计提坏账准备	3,348,371.75	1,836,216.07			5,184,587.82
合计	20,975,618.34	1,836,216.07			22,811,834.41

⑤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	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例（%）	坏账准备年末余额
中山市城市建设投资集团有限公司	往来款	1,094,422,074.72	0-5 年以上	47.50	
中山岐江新城建设开发有限公司	往来款	620,000,000.00	1 年以内	26.91	
中山市板芙镇城市建设投资有限公司	往来款	349,095,500.00	0-2 年	15.15	
中山市财政局	往来款	104,280,781.31	0-5 年以上	4.53	

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
中山市乐美达儿童用品有限公司	往来款	44,800,000.00	1年以内	1.94	
合计		2,212,598,356.03		96.03	

3、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、对子公司投资						
中山市城市建设投资集团有限公司	2,076,950,150.22					
中山城联科技有限公司	24,000,000.00					
中山市土地开发物业管理有限公司	79,320,195.15					
中山市翠亨地产开发有限公司	123,993,018.36					
中山市城区地产有限公司	250,435,242.26					
中山市建恒物业拓展有限公司	5,000,000.00					
中山市建安物业拓展有限公司	5,000,000.00					
中山市板芙镇城市建设投资有限公司	397,200,000.00					
中山市桃苑联合开发有限公司	67,956,815.50					
中山岐江新城建设开发有限公司	100,000,000.00					
潮州市建潮投资发展有限公司	150,000,000.00		150,000,000.00			
中山城市科创园投资发展有限公司	10,000,000.00	200,000,000.00				

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
小计	3,289,855,421.49	200,000,000.00	150,000,000.00			
二、联营企业						
中山市华尔街房产置业有限公司	55,126,132.07					
西藏中工汇兴发展有限公司	1,263,880.16			12,614.12		
小计	56,390,012.23			12,614.12		
合计	3,346,245,433.72	200,000,000.00	150,000,000.00	12,614.12		

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、对子公司投资					
中山市城市建设投资集团有限公司				2,076,950,150.22	
中山城联科技有限公司				24,000,000.00	
中山市土地开发物业管理有限公司				79,320,195.15	
中山市翠亨地产开发有限公司				123,993,018.36	
中山市城区地产有限公司				250,435,242.26	
中山市建恒物业拓展有限公司				5,000,000.00	
中山市建安物业拓展有限公司				5,000,000.00	
中山市板芙镇城市建设投资有限公司				397,200,000.00	
中山市桃苑联合开发有限公司				67,956,815.50	
中山岐江新城建设开发				100,000,000.00	

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
有限公司					
潮州市建潮投资发展有限公司				0.00	
中山城市科创园投资发展有限公司				210,000,000.00	
小计				3,339,855,421.49	
二、联营企业					
中山市华尔街房产置业有限公司				55,126,132.07	
西藏中工汇兴发展有限公司				1,276,494.28	
小计				56,402,626.35	
合计				3,396,258,047.84	

4、营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	163,907,715.19	86,643,082.54	162,053,262.71	81,705,100.31
其他业务	52,407,365.29	11,492,178.88	1,541,298.95	
合计	216,315,080.48	98,135,261.42	163,594,561.66	81,705,100.31

5、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	12,614.12	675.93
处置长期股权投资产生的投资收益		526,487.71
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得		

项目	本年发生额	上年发生额
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
交易性金融资产持有期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入		
债权投资持有期间取得的利息收入		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
其他债权投资持有期间取得的利息收入		
其他债权投资终止确认收益		
其他	67,081,811.43	102,501,568.28
合计	67,094,425.55	103,028,731.92

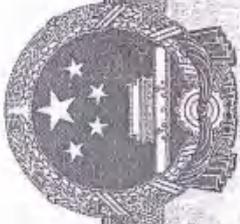
十四、财务报表的批准

本财务报表及财务报表附注业经本公司批准报出。

(本页无正文，为勤信审字【2023】第 1557 号《中山城市建设集团有限公司审计报告》之签字盖章页)

中山城市建设集团有限公司
2023 年 4 月 20 日





营业执照

(副本)(6-1)

统一社会信用代码
91110102089698790Q



扫描市场主体身份码了解更多信息、备案、许可、监管信息、体验更多应用服务。

名称 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

经营范围 会计核算、报表编制、税务咨询、审计、资产评估、验资、清算、破产清算、法律、法规、规章、规范性文件规定的其他经营活动(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)

出资额 1940万元

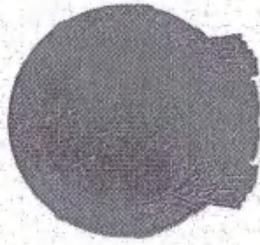
成立日期 2013年12月13日

主要经营场所 北京市西城区西直门外大街112号十层1001

登记机关



2023年03月23日



会计师事务所 执业证书

名称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：胡柏和

主任会计师：

经营场所：北京市西城区西直门外大街112号十层1001

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000162

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0083号

批准执业日期：2013年12月11日

证书序号：0014470

说明

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



发证机关：

北京市财政局
二〇一三年十二月十一日

中华人民共和国财政部制



姓名: 丁波
 Full name: 丁波
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1971-06-09
 Date of birth: 1971-06-09
 工作单位: 中勤万信会计师事务所
 Working unit: 中勤万信会计师事务所
 身份证号码: 440101197106090095
 Identity card No.: 440101197106090095



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: 440100130024
 No. of Certificate: 440100130024

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 广东省注册会计师协会

发证日期: 2002 年 06 月 12 日
 Date of issuance: 2002 /y/ 06 /m/ 12 /d/

2019年4月换发

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.



丁波(440100130024)，已通过广东省注册会计师协会2020
年任职资格检查。通过文号：粤注协(2020)132号。



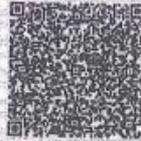
440100130024
y m d



丁波(440100130024)，已通过广东省注册会计师协会2021
年任职资格检查。通过文号：粤注协(2021)268号。



440100130024



年 月 日
y m d



姓名	李新会
Sex	女
Date of birth	1981-10-18
Working unit	中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所
Identity card No.	410181198110189024



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: 110001620247
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018 年 09 月 10日
Date of Issuance /y /m /d

李新会(110001620247)，已通过广东省注册会计师协会2017年任职资格检查。通过文号：粤注协(2017)54号。



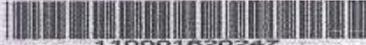
110001620247

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.



李新会(110001620247)，已通过广东省注册会计师协会2020
年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2020〕132号。



110001620247
/y /m /d



李新会(110001620247)，已通过广东省注册会计师协会2021
年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2021〕268号。



110001620247



年 月 日
/y /m /d