

江门市城市发展投资集团有限公司公司债券年度报告 (2022 年) (更正后)

2023 年 12 月

重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。

本公司监事会已对本报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，公司及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证本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。

北京兴昌华会计师事务所（普通合伙）为本公司 2022 年年度财务报告出具了标准的无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者参与投资本公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素。

截至本报告期末，本公司面临的风险因素与上一期定期报告相比存在重大变化，风险因素如下文列示，请投资者关注：

1、经营性现金流波动的风险

2021 年度及 2022 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-0.91 亿元、-20.60 亿元，2022 年度经营活动产生的现金流量净额较 2021 年度减少 19.69 亿元，降幅 2163.74%，主要系银湖湾新项目、湾西新项目及江发置业等拍地支出导致购买商品、接受劳务支付的现金增多所致，随着后续新项目的落地与楼盘销售的推进，预计未来将持续形成较大规模的现金流入。若公司未来的经营活动现金流量净额持续为负，将对本期债券的偿付造成一定的不利影响。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	7
第一节 公司基本情况	8
一、公司基本信息	8
二、信息披露事务负责人基本信息	8
三、报告期内控股股东、实际控制人的变更情况	9
四、董事、监事、高级管理人员及变更情况	9
五、公司独立性情况	10
六、公司合规性情况	12
七、公司业务及经营情况	12
第二节 公司信用类债券基本情况	20
一、公司债券基本信息	20
二、公司债券募集资金使用和整改情况	25
三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况	27
四、报告期内公司信用类债券评级调整情况	27
五、增信措施情况	2

8	六、中介机构情况	2
8	第三节 重大事项	3
0	一、审计情况	3
0	二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况	3
0	三、合并报表范围变化情况	3
1	四、主要资产项目情况	3
1	五、报告期内亏损情况	3
3	六、资产受限情况	3
3	七、可对抗第三人的优先偿付负债情况	3
3	八、资金占款情况	3
3	九、主要负债项目同比变动超过 30%的情况	3
4	十、有息负债变动和逾期情况	3
5	十一、重要子公司或参股公司情况	3
5	十二、对外担保情况	3
7	十三、重大未决诉讼情况	

.....	3
7	
十四、年度环境信息	
.....	3
7	
十五、信息披露事务管理制度变更情况	
.....	3
7	
第四节 向普通投资者披露的信息	
.....	3
8	
第五节 财务报告	
.....	3
9	
一、财务报表	
.....	3
9	
第六节 发行人认为应当披露的其他事项	
.....	5
7	
第七节 备查文件	
.....	5
8	
附件一、发行人财务报告	
.....	6
0	

释义

释义项	指	释义内容
报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
发行人/公司/本公司	指	江门市城市发展投资集团有限公司
本次债券/本次公司债券	指	江门市滨江建设投资有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)、江门市滨江建设投资有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)、江门市滨江建设投资有限公司 2022 年非公开发行公司债券(第一期)(品种一)、江门市滨江建设投资有限公司 2022 年非公开发行公司债券(第一期)(品种二)
募集说明书	指	《江门市滨江建设投资有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)募集说明书》、《江门市滨江建设投资有限公司 2022 年非公开发行公司债券(第一期)募集说明书》
债券受托管理人	指	国泰君安证券股份有限公司、浙商证券股份有限公司
国泰君安证券	指	国泰君安证券股份有限公司
浙商证券	指	浙商证券股份有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一节 公司基本情况

一、公司基本信息

中文名称	江门市城市发展投资集团有限公司
中文简称	江门发展集团
外文名称（如有）	Jiangmen Urban Development Investment Group Co., Ltd.
外文名称缩写（如有）	无
法定代表人	张义栋
注册资本（万元）	118,010
实缴资本（万元）	118,010
注册地址	江门市江会路 3 号
办公地址	江门市江会路 3 号
邮政编码	529000
公司网址（如有）	无
电子信箱	jmfzjt@126.com

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	尚庭裕
职位	常务副总经理，董事
联系地址	江门市江会路 3 号
电话	0750-3272803
传真	0750-3272811
电子信箱	-

三、报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

(一) 报告期末控股股东、实际控制人

报告期末控股股东姓名/名称：江门市人民政府国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人姓名/名称：江门市人民政府国有资产监督管理委员会

(二) 控股股东、实际控制人的变更情况

1. 控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

2. 实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

四、董事、监事、高级管理人员及变更情况

截至报告批准报出日董事、监事、高级管理人员情况

人员姓名	职务
张义栋	董事长（法定代表人），董事
陈伟光	董事（职工代表）
尚庭裕	董事，常务副总经理
何永超	外部董事
廖志聪	外部董事
马思权	外部董事
杜岷柏	外部董事
陈晓文	监事会主席
李进崇	监事
黄小吹	监事
陈子豪	监事（职工代表）
容昭婷	监事（职工代表）
亓光勇	副总经理
卫 星	副总经理
梁军华	副总经理
杨惠藩	副总经理

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员发生的变更情况：

人员姓名	职务	变更时间	就任/离任
徐红兵	董事长（法定代表人），董事	2022 年 09 月 14 日	离任
叶剑华	董事，总经理	2022 年 10 月 27 日	离任
游鑫	董事，副总经理	2022 年 10 月 27 日	离任

亓光勇	董事，副总经理	2022 年 10 月 27 日	离任
石晓峰	监事会主席	2022 年 08 月 29 日	离任
张义栋	董事长（法定代表人），董事	2022 年 09 月 14 日	就任
尚庭裕	董事，常务副总经理	2022 年 10 月 27 日	就任
陈伟光	董事	2022 年 10 月 24 日	就任
何永超	外部董事	2022 年 09 月 30 日	就任
廖志聪	外部董事	2022 年 09 月 30 日	就任
马思权	外部董事	2022 年 09 月 30 日	就任
杜岷柏	外部董事	2022 年 12 月 01 日	就任
陈晓文	监事会主席	2022 年 08 月 29 日	就任
亓光勇	副总经理	2022 年 10 月 27 日	就任
卫星	副总经理	2022 年 10 月 27 日	就任
梁军华	副总经理	2022 年 10 月 27 日	就任
杨惠藩	副总经理	2022 年 10 月 27 日	就任

离任人数占报告期初总人数的 38.46%。

五、公司独立性情况

（一）发行人报告期内与控股股东、实际控制人、其他关联方之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力，具体详见募集说明书中“发行人的治理结构及独立性”相关章节。

（二）发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人为规范关联交易行为，保护公司、出资人和债权人的合法权益，保证公司关联交易决策行为的公允性，根据《公司法》、《企业会计准则第 36 号——关联方披露》和《公司章程》的有关规定，发行人制定了《关联交易管理制度》。发行人关于关联交易决策、决策程序及定价机制的情况如下：

1、关联交易决策及决策程序

公司股东及董事会负责对关联交易进行监督管理，审批关联交易事项。监事会对需要董事会批准的关联交易是否公平、合理，是否存在损害公司合法权益的情形明确发表意见。

具体决策权限及程序如下：

（1）公司与关联方发生的重大关联交易中如下部分由董事长审议批准：

1）公司与关联自然人发生的交易金额达到人民币 600 万元以上不足 2,000 万元的关联交易事项；

2）公司与关联法人发生的交易金额在人民币 2,000 万元以上或占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上，并低于人民币 5,000 万元或低于公司最近一期经审计净资产绝对值 5%的关联交易。

（2）公司与关联方发生的重大关联交易，除由董事长审批的情形外，由董事会审议批准。公司财务部应当同时对该关联交易事项进行审核，形成书面意见，提交董事会审议，并报告监事会。

公司重大关联交易或总额高于 5,000 万元的关联交易应由二分之一以上董事同意后，方可提交董事会讨论。

2、关联交易定价机制

有市场参考价格时，公司关联交易的价格确定主要遵循市场价格，确保关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。无市场参考价格时执行双方协议价格。

（三）发行人关联交易情况

1、关联方应收项目

单位：万元

关联方名称	关联方名称	2022 年末	2021 年末
应收账款	中海石油销售（江门）有限公司	0.00	244.91
其他应收款	中能建（开平）环保科技有限公司	914.66	-

关联方名称	关联方名称	2022 年末	2021 年末
其他应收款	江门市融盛投资有限公司	74634.64	74,042.01
其他应收款	广东省粤科江门创新创业投资母基金有限公司	0.00	-
其他应收款	江门市金融投资控股有限公司	11751.55	8,276.95
其他应收款	江门市人才岛房地产投资开发有限公司	21700.49	20,777.99
其他应收款	江门绿源环保有限公司	0.00	534.39

2、关联方应付项目

单位:万元

关联方名称	关联方名称	2022 年末	2021 年末
其他应付款	江门市融盛投资有限公司	0.00	634.80
其他应付款	中海石油销售（江门）有限公司	0.00	280.08

六、公司合规性情况

报告期内，本公司不存在违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度等规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况。

七、公司业务及经营情况

（一）公司业务情况

1、公司业务范围

股权管理；投资交通、市政基础设施、房地产、油气供应等行业；会议展览策划，物业管理及租赁，市政工程施工（凭资质证）管理；物业代理；设计、制作、发布：国内外各类广告；以下项目由分支机构凭批准文件经营：收取滨江大道车辆通行费（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）。

2、公司主营业务及经营模式

发行人主营业务主要包括交通运输业务、工程建设业务、供水业务、环保业务、房地产销售业务、商品销售业务等六大业务板块。

（1）交通运输板块

交通运输板块是发行人的核心业务，主要为高速公路运营，主要由江门市交通建设投资集团有限公司（以下简称“江门建设”）及其下属企业负责。

2018 年，江门市交通工程建设有限公司(以下简称“交通工程建设公司”)划入江门建设合并报表范围，交通运输业务收入新增江鹤高速公路的通行费收入；银洲湖高速公路项目尚在建设当中。

(2) 工程建设板块

工程建设业务主要由子公司交通工程建设公司、江门市规划勘察设计院有限公司(以下简称“勘察设计院”),以及江门市公用设施投资控股有限公司(以下简称“公用设施公司”)投资下属两家子公司江门市建设监理顾问有限公司(以下简称“建设监理公司”)和江门市建筑设计工程有限公司负责。公司工程建设业务包括工程项目建设、规划设计、工程监理和勘察等。

1) 工程项目建设

工程项目建设主要由江门建设子公司交通工程建设公司负责。江门建设主要依靠提供道路工程施工、管理养护服务获取收入,以及对江门市江鹤高速公路有限公司的投资收益,其中工程施工类业务模式是公司通过投标取得项目工程,建设资金由公司垫付,按施工进度与招标方结算工程建设收入。

2) 规划设计及工程监理和勘察

规划设计业务主要由勘察设计院负责。工程监理及勘察业务主要由建设监理公司负责。建设监理公司是一个综合型的从事建设工程监理、咨询服务企业,由江门市建设监理顾问有限公司、江门市公盈建设工程计价有限公司(属下二级法人单位)一体化构成,开展包括建设项目管理、工程造价咨询、工程招标代理及房屋建筑工程、市政工程监理等多项业务,并拥有国家建设部批准的资质证书。

(3) 供水业务板块

供水业务板块主要由江门建设下属子公司江门公用水务环境股份有限公司(以下简称“公用水务公司”)经营。

江门建设目前拥有西江水厂、杜阮水厂、睦州水厂、棠下水厂、牛古坑水厂 5 家水厂,供水面积 300 多平方公里,供水能力 67 万立方米/日。江门建设建立了源水水质预警监测体系,拥有江门地区唯一的广东省水质监测网江门监测站,水质检测能力达到新国标 106 项,出水厂和管网水质综合合格率达到 100%。

目前，江门市城区公共供水水源地为西江，主要以地表水作为水源。公用水务公司持有江门市水利局发放的取水证，直接取用地表水，根据广东省发改委、财政厅和水利厅联合发布的粤发改价格[2015]847 号文，城乡生活，生产、经营及其他取用地表水的水资源费征收标准调整为 0.2 元/立方米。

（4）环保业务板块

公司环保业务主要为污水处理服务及固体废物处理。

1) 污水处理

污水处理业务主要由子公司公用设施公司投资的下属子公司江门公用能源环保有限公司（以下简称“公用能源环保公司”）负责。公用能源环保公司下属有 7 个污水处理厂，分别为文昌沙水质净化厂、丰乐污水处理厂、潮连污水处理厂、棠下污水处理厂、江门市杜阮污水处理厂、江门市荷塘污水处理厂和江门市高新污水处理厂。

2) 固体废物处理

固体废物处理主要由下属子公司江门市固体废物处理有限公司负责，该公司于 2004 年 3 月 1 日成立，主要负责固体废物的处理、处置和清运。

（5）房地产销售板块

公司房地产业务主要由江门市城市发展投资集团有限公司及子公司江门市交通房地产开发有限公司负责，江门交通房地产通过开发历史存量土地或参与公开招拍挂的方式取得土地，通过公开方式招总承包单位，进行房地产项目工程开发，总承包具体的承包范围包括主体土建工程、满足使用功能的各专业配套工程。江门交通房地产的销售方式是公开招聘专业代理公司进行销售。待房地产项目达到预售条件时开始销售，所收到的销售款先计入预收账款，房屋实际交付使用时确认为营业收入。

（6）商品销售板块

商品销售板块主要由江门建设下属子公司公用设施公司投资下属全资子公司江门市粮油储备调剂有限公司（以下简称“粮油储备公司”）和子公司江门市交建融汇供应链管理有限公司（以下简称“交建融汇公司”）负责经营。

储备粮油采取动态储备轮换方式，以先进先出法进行轮换销售；粮油购销方式主要以竞价招标采购、向农民定向收购或一般市场贸易购销，运输方式以海运和汽车运输为主，到期进行轮换的粮油产生的运输费用列入当期成本，轮换粮油的销售价格以当期市场价格进行询价销售。江门建设储备和购销的粮食品种为大米、稻谷、豆油、玉米、小麦等。上游主要采购地为东北、江苏、湖南、江西等粮食主产区；下游主要销售方为珠三角地区的饲料厂及贸易加工企业，购销货款以银行汇票统一结算。

（7）其他业务板块

公司其他业务收入主要包括投资业务收入、码头货柜费收入，绿化园林维护收入、港澳船票收入、代建业务收入等。

（二）公司业务发展目标

1、发行人所在行业状况

（1）交通运输板块

随着交通运输行业供给侧结构性改革的进一步深化，以及“四纵四横”高铁网的建成与高铁普及，消费升级下旅客出行选择更趋多元化，航空、高铁出行方式表现出强劲的消费属性，而共享经济下顺风车、网络租车的流行，以及私家车自驾的分流效应，使道路运输发送旅客人数的减少成为常态。但道路客运网络特有的高密度性、分布面的广泛性，以及灵活性和高渗透性，在短途客运和城镇末梢的支线运输服务方面仍占据优势。

（2）工程建设

近年来，江门市积极推进大湾区互联互通，以构筑外联内通的大交通格局为目标，建设多层次全方位的交通基础设施体系，积极融入轨道上的大湾区，确保珠西综合交通枢纽江门站按计划通车运营，完善提升综合性交通枢纽功能，构建“外引内联”高速廊道。同时，着重打造面向大西南腹地的门户功能和珠西客货运输组织功能，谋划构建“六横六纵两联”高速路网，完善城市快速路网系统。

（3）供水板块

从短期来看，尽管阶梯式水价已经在我国部分地区推行，但对水务行业的经营绩效的提振作用并不会“立竿见影”，长期以来形成的水资源成本与价格倒挂现象不会迅速改变，供水企业的整体经营状况仍有可能继续处于较低水平，且在外部宏观经济环境的不利影响下，甚至继续出现部分供水企业亏损的局面。从长期来看，在多重利好政策的刺激下，加上水资源定价机制市场化改革的深入推进，供排水行业将会迎来新的发展机遇，行业规模将进一步扩大，经营状况将有明显改善。

（4）环保板块

环保产业是今后政策持续扶持的重点。环境恶化成为推动行业增长的催化剂，随着环境污染治理进程的稳步推进，排放、监管、保护力度的不断加大，地方政府环保责任制的深入落实，后续财政投入将更有保障，环保产业有望持续快速发展。“十三五”期间，在国家一系列政策支持和全社会共同努力下，我国节能环保产业发展取得显著成效。

（5）房地产销售

2022 年，全国房地产开发投资 132895 亿元，比上年下降 10.0%；其中，住宅投资 100646 亿元，下降 9.5%。2022 年，商品房销售面积 135837 万平方米，比上年下降 24.3%，其中住宅销售面积下降 26.8%。商品房销售额 133308 亿元，下降 26.7%，其中住宅销售额下降 28.3%。

过往几年，随着信用风险的逐渐暴露，地产企业融资渠道全面收缩，同时伴随着流动性紧张情况的出现及调控政策的持续影响，商品房销售增速自 2022 年下半年以来亦逐渐放缓并呈下降趋势。在融资渠道收缩、叠加销售回款下滑的双重影响下，房地产行业信用风险在近几年逐步开始释放。2022 年 11 月 28 日，沉寂多年的房企股权融资政策终于松动，“第三支箭”正式出台，政策支持下，国内地产行业开始逐步回暖。今年全国两会前后，房地产利好消息继续传出，支持恢复房地产企业自身的“造血功能”，国内房地产价格开始回暖，积极变化明显。目前，房地产市场由政府调控逐渐向市场主导切换，供需矛

盾逐渐解决，行业发展回归理性，房地产投资在未来有望恢复增长，房地产销售预计在未来亦有望持续好转。

（6）商品销售

2022 年，全国粮油、食品类商品零售类值累计值 18667.7 亿元，累计增长 8.7%。目前，中国粮油食品消费市场规模将持续、快速增长；而随着家庭可支配收入提升，消费者对价格的敏感程度降低，行业规模发展有进一步提升空间。

2、发行人所处行业地位

发行人是是江门市人民政府授权江门市国资委投资设立的国有独资公司，是江门市城市基础设施建设和国有资产管理的主要载体，承担着江门市城市基础设施及市政公用事业项目的投资、融资、建设、运营和管理等职能。

3、发行人未来业务发展目标

按照集团战略定位、重点产业布局、新业务开拓设想，重点发展交通运输与物流、供水、环保（含污水、污泥、医疗垃圾、餐厨垃圾、危险品处理）、房地产销售、物业投资与管理、金融（股权）投资等五大板块，采取新体制、新机制，盘活存量、吸引增量，做大做强国有资产，确保国有资产保值增值，为地方经济发展作出贡献。

（三）公司业务经营情况

1. 各业务板块收入与成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块/产品（服务）	收入	收入同比变动比例（%）	收入占比（%）	成本	成本同比变动比例（%）	成本占比（%）	毛利率（%）	毛利率同比变动比例（%）	毛利占比（%）
交通运输	18,075.24	-72.22%	6.11%	9,507.98	-88.62%	3.9%	47.4%	-266.75	16.38%

								%	
工程建设	36,359.05	-16.96%	12.29%	22,171.93	-28.2%	9.1%	39.02%	32.4%	27.12%
供水业务	33,381.53	-17.36%	11.28%	25,790.19	-2.2%	10.59%	22.74%	-34.49%	14.51%
环保业务	32,330.23	29.75%	10.92%	20,231.66	9.33%	8.3%	37.42%	45.4%	23.13%
房地产销售	45,896.83	403.22%	15.51%	44,609.19	457.6%	18.31%	2.81%	-77.16%	2.46%
商品销售	106,122.22	120.35%	35.86%	102,325.39	124.43%	42%	3.58%	-32.87%	7.26%
其他业务	23,770.18	-42.26%	8.03%	18,993.86	-10.66%	7.8%	20.09%	-58.45%	9.13%
合计	295,935.28	8.56%	100%	243,630.2	4.04%	100%	17.67%	25.34%	100%

主要产品或服务经营情况说明

主要产品或服务经营情况说明

1、报告期内，公司交通运输业务收入同比减少 72.22%，营业成本同比降低 88.62%。主要系今年由于国资平台公司重新整合，相应的交通运输版块收入成本转出，造成变幅巨大。

2、报告期内，公司工程建设业务收入同比减少 16.96%，成本同比降低 28.20%，主要由于本地工程逐渐采取大小工程打包方式统一发包，不再分拆，由于资质的限制，交通工程承接本市的工程业务有所减少。

3、报告期内，公司供水业务收入同比减少 17.36%，成本同比下降 2.20%，主要系对新会地区供水量相对同期减少，导致 2022 年供水量总体减少

4、报告期内，公司环保业务收入同比增长 29.75%，成本同比增加 9.33%，主要系随特许经营权取得，污水处理单价提升，并且荷塘三期的污水处理厂完工，污水处理费收入有较大幅度提升。

5、报告期内，房地产销售业务收入同比增长 403.22%，成本同比增加 457.60%，主要由于公司名下的滨江和院、滨江名院、育德公馆楼盘于 2020 年 12 月取得部分预售证并正式对外开盘销售，截止到 2022 年 12 月，滨江和院名院已竣工验收备案，预结转相关销售收入成本，收入增加 3.68 亿元。

6、报告期内，公司商品销售业务收入同比增长 120.35%，成本同比增加 124.43%，主要由于本年江门市交建融汇供应链管理有限公司、江门市滨汇建材供应链管理有限公司经营的大宗建材贸易业务正式启动，收入成本大幅增加。

7、报告期内，公司其他业务收入同比减少 42.26%，成本同比下降 10.66%，主要系一方面，今年由于国资平台公司重新整合，其他业务收入同比减少约 1 亿元，另一方面，属下的子公司融顺交通投资因 2021 年 11 月 22 日省六厅要求暂停收取综合服务费，在暂时未收到财政补贴的情况下，本年同比收入减少 0.68 亿元。

2. 合并报表范围新增业务情况

报告期内，本公司无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%以上的业务板块。

3. 非主要经营业务情况

报告期内，本公司无非主要经营业务收入占合并报表范围营业收入 30%以上的情况。

第二节 公司信用类债券基本情况

一、公司债券基本信息

债券简称	22 江门 01
债券代码	133180.SZ
债券名称	江门市滨江建设投资有限公司 2022 年非公开发行公司债券 (第一期) (品种一)
发行日	2022 年 01 月 13 日
起息日	2022 年 01 月 17 日
最近回售日	2025 年 01 月 17 日
到期日	2027 年 01 月 17 日
债券余额 (亿元)	5
票面利率 (%)	3.3
还本付息方式	按年付息, 到期一次还本
最新主体评级	AA+
最新债项评级	AA+
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	国泰君安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国泰君安证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☒ 否

报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	22 江门 02
债券代码	133181.SZ
债券名称	江门市滨江建设投资有限公司 2022 年非公开发行公司债券（第一期）（品种二）
发行日	2022 年 01 月 13 日
起息日	2022 年 01 月 17 日
最近回售日	
到期日	2027 年 01 月 17 日
债券余额（亿元）	5
票面利率（%）	3.89
还本付息方式	按年付息，到期一次还本
最新主体评级	AA+
最新债项评级	AA+
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否

交易场所	深圳证券交易所
主承销商	国泰君安证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国泰君安证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	21 江门 01
债券代码	149645.SZ
债券名称	江门市滨江建设投资有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
发行日	2021 年 09 月 27 日
起息日	2021 年 09 月 28 日
最近回售日	2024 年 09 月 28 日
到期日	2026 年 09 月 28 日

债券余额（亿元）	3
票面利率（%）	3.54
还本付息方式	按年付息，到期一次还本
最新主体评级	AA+
最新债项评级	AA+
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	浙商证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	浙商证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	21 江门 02
债券代码	149646.SZ
债券名称	江门市滨江建设投资有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
发行日	2021 年 09 月 27 日
起息日	2021 年 09 月 28 日
最近回售日	
到期日	2026 年 09 月 28 日
债券余额 (亿元)	5
票面利率 (%)	4.18
还本付息方式	按年付息, 到期一次还本
最新主体评级	AA+
最新债项评级	AA+
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	浙商证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	浙商证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☒ 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☒ 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☒ 否

报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

二、公司债券募集资金使用和整改情况

债券简称	22 江门 01
债券代码	133180.SZ
募集资金总额（亿元）	5
募集资金计划用途	扣除发行费用后拟用于偿还有息债务和补充流动资金
已使用金额（亿元）	5
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否 正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： ☐ 是 ☒ 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否

债券简称	22 江门 02
债券代码	133181.SZ

募集资金总额（亿元）	5
募集资金计划用途	扣除发行费用后拟用于偿还有息债务和补充流动资金
已使用金额（亿元）	5
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否 正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： ☐ 是 ☒ 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否

债券简称	21 江门 01
债券代码	149645.SZ
募集资金总额（亿元）	3
募集资金计划用途	扣除发行费用后，将用于偿还公司有息债务
已使用金额（亿元）	3
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否 正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： ☐ 是 ☒ 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否

债券简称	21 江门 02
债券代码	149646.SZ
募集资金总额（亿元）	5
募集资金计划用途	扣除发行费用后，将用于偿还公司有息债务
已使用金额（亿元）	5
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否
	正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： ☐ 是 ☒ 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否

三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内公司信用类债券评级调整情况

（一）主体评级变更情况

报告期内，发行人主体评级变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

☐适用 ☒不适用

五、增信措施情况

☐适用 ☒不适用

六、中介机构情况

（一）中介机构基本信息

1. 为发行人提供审计服务的会计师事务所

会计师事务所名称	北京兴昌华会计师事务所（普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市丰台区马家堡东路 106 号 2 号楼 12 层 1210
签字会计师姓名	高直、郁舒二、牛志永

2. 受托管理人

☒适用 ☐不适用

债券简称	22 江门 01、22 江门 02	21 江门 01、21 江门 02
债券代码	133180.SZ、133181.SZ	149645.SZ、149646.SZ
受托管理人名称	国泰君安证券股份有限公司	浙商证券股份有限公司
受托管理人办公地址	上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层	浙江省杭州市五星路 201 号
受托管理人联系人	周迪、裴佳骏	施文姣
受托管理人联系方式	021-38677397	0571-87901936

3. 评级机构

☒适用 ☐不适用

债券简称	22 江门 01、22 江门 02	21 江门 01、21 江门 02
债券代码	133180.SZ、133181.SZ	149645.SZ、149646.SZ
评级机构名称	东方金诚国际信用评估有限公司	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级机构办公地址	北京市朝阳区朝外西街 3 号兆泰国际中心 C 座 12 层	上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

（二）报告期内中介机构变更情况

报告期内，发行人发行的公司信用类债券的会计师事务所发生变更。

为发行人提供审计服务的会计师事务所变更情况：

变更前会计师事务所名称	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
-------------	-------------------

变更后会计师事务所名称	北京兴昌华会计师事务所（普通合伙）
变更原因	根据发行人的采购管理办法，发行人以询价及综合评定相结合的方式，选聘了北京兴昌华会计师事务所（普通合伙）为发行人 2021 年度合并财务报表审计报告的审计中介机构。变更公告已于 2022 年 5 月 13 日发布。
履行的程序	已按照规定履行相关程序
对投资者权益的影响	无不利影响

第三节 重大事项

一、审计情况

北京兴昌华会计师事务所（普通合伙）具有证券服务业务资格/是经国务院证券监督管理机构备案的会计师事务所，已对本公司 2022 年年度财务报告进行了审计，并出具了标准的无保留意见的审计报告。审计报告已由本会计师事务所和注册会计师高直、郁舒二、牛志永签章。

二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司发生重大会计差错更正事项，具体情况如下：

1、追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较 期间报表项目名称	累积影响数
公用工程公司、润远环保追溯调整收入、成本	管理层已批准	营业收入	33,408,976.94
	管理层已批准	营业成本	12,556,898.35
	管理层已批准	管理费用	10,989.16
	管理层已批准	所得税费用	4,594,965.15
	管理层已批准	应收账款	7,475,411.25
	管理层已批准	合同资产	10,898,317.36
	管理层已批准	存货	12,064,742.00
	管理层已批准	其他流动资产	898,830.94
	管理层已批准	在建工程	-10,705,951.24
	管理层已批准	无形资产	8,729,080.81
	管理层已批准	应付账款	12,123,804.83

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较 期间报表项目名称	累积影响数
	管理层已批准	合同负债	-7,516,521.30
	管理层已批准	应交税费	5,018,101.62
	管理层已批准	期初未分配利润	908,870.31
	管理层已批准	未分配利润	5,562,822.45
	管理层已批准	少数股东权益	14,172,223.52
	管理层已批准	少数股东损益	11,592,172.14
交建集团调整权益法核算的投资 收益	管理层已批准	长期股权投资	88,650,619.05
	管理层已批准	投资收益	88,650,619.05

三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围发生如下重大变化：

新增移出合并报表范围的公司情况：

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	注册资 本	总资产	净资产	营业收 入	移出前 公司持 股比例 (%)	新增移 出原因	对发行 人生产 经营和 偿债能 力的影 响
江门市交通文旅投资集团 有限公司	8,108.49	128,821. 58	9,837.85	51,071.8 1	100%	国资版 块资源 整合	无实质 性影响

四、主要资产项目情况

单位：万元 币种：人民币

资产类报	金额	报告期末	同比变动	变动原因
------	----	------	------	------

表项目		占总资产 比例 (%)	比例 (%)	
应收票 据	4,873.22	0.09%	20,205.06 %	主要原因为属下融汇供应链及滨汇供应链公司业务 22 年正式开展，建材贸易项目有无部分采用承兑汇 票结算，票据暂时未到期。
应收账 款	101,284.3 3	1.91%	47.55%	主要原因为属下融汇供应链及滨汇供应链公司业务 22 年正式开展增加约 1.5 亿元。另外公水环对比上 年增加污水处理费等业务导致应收账款增加 1.2 亿 元。
其他应收 款	634,597	11.98%	15.27%	主要原因为对被投资单位应收股利及对债务人其他 应收款项增多所致
存货	934,952.6 5	17.65%	39.29%	主要原因为发展集团东海路及江海路项目待政府回 购计入存货 4.67 亿及和院名院楼盘建设新增 2.5 亿，银湖湾公司新项目拍下两块地价值合计 2.82 亿，湾西新项目拍地 1 亿，荷兴楼盘建设增加 1.5 亿，江发置业拍地新增价值 11 亿
长期股权 投资	655,131.7 4	12.37%	17.1%	主要原因为对多家投资单位追加投资所致
其他权 益工具投 资	507,222.0 4	9.58%	366.91%	主要原因为本年新纳入增加江门铁投公司增加 21.27 亿关于深茂铁路项目的投资，对海纳新能源投资合 伙企业新增投入 1.4 亿，对中创新航科技集团股份 有限公司新增投入 3.38 亿，追加投资广东珠肇铁路 有限责任公司 9.5 亿

在建工程	1,101,208.9	20.79%	46.37%	主要原因为银洲湖高速项目建设增加 24 亿，银湖湾原有项目建设增加 2 亿，本年新纳入增加江门铁投公司关于深茂铁路项目在建工程 19 亿。
使用权资产	948.75	0.02%	-43.68%	主要原因为国资平台公司重新整合导致相关的使用权资产转出。

五、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内未发生亏损。

六、资产受限情况

截至报告期末，公司合并报表范围内受限资产账面价值为 318,082.55 万元，占报告期末净资产比例为 13.66%，具体如下：

单位：万元 币种：人民币

受限资产类型	受限金额	占报告期末净资产百分比（%）
存货	126,248.48	5.42%
货币资金	693.2	0.03%
其他权益工具投资	2,600	0.11%
其他应收款	8,055.66	0.35%
无形资产	29,183.63	1.25%
应收账款	38,863.08	1.67%
长期股权投资	112,438.5	4.83%

七、可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人及其子公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

八、资金占款情况

报告期初，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借余额为 78,856.25 万元，截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借总额为 134,836.41 万元，占上年末公司净资产比例为 6.37%，未超过 10%。

报告期内，本公司不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

九、主要负债项目同比变动超过 30%的情况

☒适用 ☐不适用 ☐不披露

项目名称	变动比例（%）	原因
短期借款	-56.93%	主要原因为发展集团短期借款还款 5 亿
预收款项	-48.57%	主要原因为截止到 2022 年 12 月，滨江和院名院已竣工验收备案，预结转相关销售收入成本。预收账款减少 4.35 亿元
合同负债	59.5%	主要原因为荷兴公司房地产项目新增的预收房款
应付职工薪酬	-38.62%	主要原因为国资平台公司重新整合导致相关计提的应付职工薪酬转出。
其他应付款	56.3%	主要原因为本年新纳入增加江门铁投公司增加 27 亿，集团本部与各区财政增加往来 16.56 亿元。
一年内到期的非流动负债	43.68%	主要原因为交建有 4 亿中期票据将在 2023 年到期
长期借款	79.01%	主要由于属下企业项目开展及集团融资结构优化，交建新增 30 亿，发展集团增加 16 亿
应付债券	54.5%	主要由于属下企业项目开展及集

		团融资结构优化，发展集团 2022 年 1 月发行 10 亿债券，交建 9 月发行了 6 亿债券
租赁负债	-38.53%	主要原因为国资平台公司重新整合导致相关的租赁负债转出。
递延收益	-53.86%	主要原因为国资平台公司重新整合导致相关的政府补助递延收益转出。

十、有息负债变动和逾期情况

截至报告期末，公司有息负债总额为 1,438,705.85 万元，同比变动 56.45%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

	一年以内	一年到三年	三年到五年	五年以上
银行贷款	100,940.67	274,918.89	8,306.16	675,164.23
公司信用类债券	40,000	159,977.2	179,398.69	0
信托借款	0	0	0	0
融资租赁款	0	0	0	0
小计	140,940.67	434,896.09	187,704.85	675,164.23

截至报告期末，公司合并报表范围内不存在公司信用类债券逾期和其他有息债务重大逾期情况。

十一、重要子公司或参股公司情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	江门市交通建设投资集团有限公司
发行人持股比例（%）	100%
主营业务运营情况	公司主营业务包括交通运输，工程建设，商品销售，供水环保。截

	至 2022 年末，公司总资产 2,528,892.71 万元，净资产 1,055,744.54 万元，2022 年度实现主营业务收入 203,649.23 万元，主营业务利润 43,381.61 万元，经营状况良好。	
	本期余额/本期发生额	上期余额/上期发生额
主营业务收入	203,649.23	219,994.34
主营业务利润	43,381.61	15,844.77
净资产	1,055,744.54	937,706.97
总资产	2,528,892.71	2,102,294.06

单位：万元 币种：人民币

公司名称	江门农村商业银行股份有限公司	
发行人持股比例（%）	5%	
主营业务运营情况	企业为银行属性。截至 2022 年末，公司总资产 13,921,321.54 万元，净资产 1,375,965.01 万元，2022 年度实现主营业务收入 478,602.20 万元，主营业务利润 318,000.13 万元。	
	本期余额/本期发生额	上期余额/上期发生额
主营业务收入	478,602.2	446,910.67
主营业务利润	318,000.13	285,742.87
净资产	1,375,965.01	1,307,712.41
总资产	13,921,321.54	12,401,432.91

单位：万元 币种：人民币

公司名称	广东省粤科江门创新创业投资母基金有限公司	
发行人持股比例（%）	50%	
主营业务运营情况	公司主营业务范围为产业投资。截至 2022 年末，公司总资产 119,583.48 万元，净资产 113,746.32 万元，2022 年度未实现主营	

	业务收入与利润。	
	本期余额/本期发生额	上期余额/上期发生额
主营业务收入	0	0
主营业务利润	0	0
净资产	113,746.32	124,990.56
总资产	119,583.48	134,084.29

十二、对外担保情况

截至报告期末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 73,899.25 万元，占报告期末净资产比例为 3.17%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 39,680 万元，占报告期末净资产比例为 1.7%。

公司不存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超过报告期末净资产 10%的情形。

十三、重大未决诉讼情况

截止报告期末，公司不存在重大未决诉讼情况。

十四、年度环境信息

本公司不属于应当履行环境信息披露义务的主体。

十五、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度未发生变更。

第四节 向普通投资者披露的信息

☐适用 ☒不适用

第五节 财务报告

是否模拟报表	否	模拟期	
是否已对外披露	是	已披露报告期	2022 年度报告
是否经审计	是	已审计报告期	2022 年度报告
审计意见类型	标准的无保留意见		

一、财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,664,133,956.32	3,907,587,928.02
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	48,732,150.01	240,000
应收账款	1,012,843,277.07	686,456,741.07
应收款项融资		
预付款项	1,016,145,360.91	935,666,911.16
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		

其他应收款	6,345,970,012.47	5,505,266,552.56
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	9,349,526,524.98	6,712,340,665.49
合同资产	29,405,380.03	28,956,798.57
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	265,750,167.62	327,776,294.07
流动资产合计	21,732,506,829.41	18,104,291,890.94
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	812,480,000	814,480,000
长期股权投资	6,551,317,359.81	5,594,747,962.05
其他权益工具投资	5,072,220,446.53	1,086,332,019.92
其他非流动金融资产		
投资性房地产	911,282,562.11	958,778,433.71
固定资产	5,292,213,680.44	5,851,011,156.14
在建工程	11,012,088,994.43	7,523,432,111.6
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	9,487,537.09	16,844,841.31

无形资产	863,862,981.61	947,858,528.53
开发支出		
商誉	50,388,248.48	50,388,248.48
长期待摊费用	46,209,033.99	62,509,671.82
递延所得税资产	6,411,536.21	7,782,208.69
其他非流动资产	605,697,405.31	606,418,937.8
非流动资产合计	31,233,659,786.01	23,520,584,120.05
资产总计	52,966,166,615.42	41,624,876,010.99
流动负债：		
短期借款	365,759,200	849,150,700
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	81,000,000	
应付账款	648,239,400.45	608,598,911.54
预收款项	453,337,218.76	881,397,234.32
合同负债	57,823,309.53	36,252,234.44
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	81,832,582.52	133,313,175.83
应交税费	68,993,563.99	88,704,161.7

其他应付款	12,609,760,747.24	8,067,825,899.81
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,043,647,489.13	726,359,119.34
其他流动负债	44,378,314.85	41,867,397.69
流动负债合计	15,454,771,826.47	11,433,468,834.67
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	9,583,892,896.07	5,353,861,455.45
应付债券	3,393,758,882.96	2,196,639,477.55
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	10,247,480.82	16,669,947.87
长期应付款	559,763,292.53	635,868,257.2
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	94,549,782.4	204,902,122.58
递延所得税负债	92,602,088.34	94,120,899.58
其他非流动负债	492,213,296.77	506,211,664.59
非流动负债合计	14,227,027,719.89	9,008,273,824.82
负债合计	29,681,799,546.36	20,441,742,659.49

所有者权益：		
实收资本（或股本）	1,180,100,000	952,100,000
其他权益工具		500,000,000
其中：优先股		
永续债		500,000,000
资本公积	15,770,854,535.1	15,032,064,804.41
减：库存股		
其他综合收益	-141,295,827.16	-1,173,219.25
专项储备		
盈余公积	171,918,970.68	164,316,815.96
一般风险准备		
未分配利润	1,934,155,505.3	2,021,504,892.99
归属于母公司所有者权益合计	18,915,733,183.92	18,668,813,294.11
少数股东权益	4,368,633,885.14	2,514,320,057.39
所有者权益合计	23,284,367,069.06	21,183,133,351.5
负债和所有者权益总计	52,966,166,615.42	41,624,876,010.99

法定代表人：张义栋主管会计工作负责人：尚庭裕会计机构负责人：黎英敏

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,052,630,730.46	1,315,529,813.42
交易性金融资产		
衍生金融资产		

应收票据		
应收账款	4,463,352.75	4,463,352.75
应收款项融资		
预付款项	841,028,686.59	841,018,686.59
其他应收款	3,186,724,117.31	2,584,786,853.72
其中：应收利息		
应收股利		
存货	3,764,447,278.99	3,473,910,260.05
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	25,547,465.79	77,879,001.65
流动资产合计	8,874,841,631.89	8,297,587,968.18
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	10,319,671,262.94	7,499,806,500.99
其他权益工具投资	473,953,859.38	57,404,033.5
其他非流动金融资产		
投资性房地产	52,103,028.44	53,346,871.64
固定资产	1,531,533,688.47	1,584,147,460.13
在建工程	1,988,227,444.21	2,568,295,072.05
生产性生物资产		

油气资产		
使用权资产		
无形资产	30,152,404.8	30,906,214.92
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	253,357.23	403,434.6
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	14,395,895,045.47	11,794,309,587.83
资产总计	23,270,736,677.36	20,091,897,556.01
流动负债：		
短期借款	15,000,000	610,000,000
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		377,057,600.06
合同负债		
应付职工薪酬	4,675,954.3	6,137,214.36
应交税费	24,373,398.33	23,835,152.4
其他应付款	3,935,203,115.09	2,897,665,393.6
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债	375,220,426.63	37,236,000
其他流动负债		
流动负债合计	4,354,472,894.35	3,951,931,360.42
非流动负债：		
长期借款	2,387,035,612.89	839,811,032.45
应付债券	1,793,986,933.15	796,639,477.55
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	4,181,022,546.04	1,636,450,510
负债合计	8,535,495,440.39	5,588,381,870.42
所有者权益：		
实收资本（或股本）	1,180,100,000	952,100,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	12,199,306,306.47	12,201,976,732.75
减：库存股		

其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	171,918,970.68	164,316,815.96
未分配利润	1,183,915,959.82	1,185,122,136.88
所有者权益合计	14,735,241,236.97	14,503,515,685.59
负债和所有者权益总计	23,270,736,677.36	20,091,897,556.01

(三) 合并利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	2,959,352,856.03	2,726,020,924.5
其中：营业收入	2,959,352,856.03	2,726,020,924.5
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,928,362,406	2,908,971,888.7
其中：营业成本	2,436,302,066.78	2,341,603,227.15
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	29,905,060.16	46,056,831.56

销售费用	37,461,744.13	41,266,493.58
管理费用	273,573,721.89	352,836,456.77
研发费用	14,280,823.3	11,363,428.39
财务费用	136,838,989.74	115,845,451.25
其中：利息费用	156,086,882.03	149,360,801.93
利息收入	34,114,246.56	38,115,403.69
加：其他收益	56,216,555.44	296,291,423.67
投资收益（损失以“-”号填列）	47,061,534.57	444,405,145.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
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）	-3,178,330.42	-45,324,457.03
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-150,966.06	-1,412,795.8
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,280,495.13	13,533,274.84
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	132,219,738.69	524,541,627.37
加：营业外收入	15,632,673.61	203,691,059.87
减：营业外支出	3,854,313.41	3,196,564.78
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	143,998,098.89	725,036,122.46
减：所得税费用	47,030,003.01	122,639,697.73
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	96,968,095.88	602,396,424.73
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	96,968,095.88	602,396,424.73

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. 归属于母公司所有者的净利润	-4,142,677.45	438,160,046.03
2. 少数股东损益	101,110,773.33	164,236,378.7
六、其他综合收益的税后净额	-371,605,879.71	-1,200,000
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-141,322,607.91	-1,200,000
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-141,322,607.91	-1,200,000
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	-141,322,607.91	-1,200,000
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		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-230,283,271.8	
七、综合收益总额	-274,637,783.83	601,196,424.73
归属于母公司所有者的综合收益总额	-145,465,285.36	436,960,046.03
归属于少数股东的综合收益总额	-129,172,498.47	164,236,378.7

八、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

法定代表人：张义栋主管会计工作负责人：尚庭裕会计机构负责人：黎英敏

（四） 母公司利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	448,466,148.14	112,713,307.23
减：营业成本	437,456,240.74	78,762,061.1
税金及附加	2,328,102.9	4,565,412.21
销售费用		
管理费用	11,919,833.95	11,335,729.28
研发费用		
财务费用	-3,565,518.88	-1,992,204.67
其中：利息费用		
利息收入	3,601,533.72	2,044,125.61
加：其他收益	20,164.97	
投资收益（损失以“—”号填列）	69,758,854.19	104,149,951.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“—”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		

信用减值损失（损失以“-”号填列）		
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）	70,106,508.59	124,192,260.82
加：营业外收入	8,012,603	
减：营业外支出	10,000	12,400
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	78,109,111.59	124,179,860.82
减：所得税费用	2,087,564.35	5,007,491.97
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	76,021,547.24	119,172,368.85
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	76,021,547.24	119,172,368.85
（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	76,021,547.24	119,172,368.85
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

（五）合并现金流量表

单位：元

项目	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	2,392,475,299.84	2,946,337,761.65
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	38,911,482.33	13,173,777.06
收到其他与经营活动有关的现金	2,505,116,567.59	1,922,018,019.31
经营活动现金流入小计	4,936,503,349.76	4,881,529,558.02

购买商品、接受劳务支付的现金	3,817,110,508.82	1,791,571,117.52
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	504,211,433.82	860,489,379.31
支付的各项税费	344,744,174.43	276,842,838.57
支付其他与经营活动有关的现金	2,330,091,901.94	2,043,659,943.16
经营活动现金流出小计	6,996,158,019.01	4,972,563,278.56
经营活动产生的现金流量净额	-2,059,654,669.25	-91,033,720.54
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	80,000,000	202,162,431.37
取得投资收益收到的现金	112,093,848.34	388,504,307
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,478,532.45	19,239,227.63
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		3,988,639.44
收到其他与投资活动有关的现金	223,611,165.65	1,859,521,905.15
投资活动现金流入小计	417,183,546.44	2,473,416,510.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,407,978,296.02	2,768,772,375.4
投资支付的现金	1,715,815,600.73	581,690,089
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	25,990,000	1,518,579,202.66

投资活动现金流出小计	5,149,783,896.75	4,869,041,667.06
投资活动产生的现金流量净额	-4,732,600,350.31	-2,395,625,156.47
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,455,746,000	387,313,069.03
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	5,911,160,617.5	4,627,819,933.34
发行债券收到的现金	1,594,380,000	796,600,000
收到其他与筹资活动有关的现金	147,508,519.83	427,568,871.66
筹资活动现金流入小计	10,108,795,137.33	6,239,301,874.03
偿还债务支付的现金	3,092,752,156.58	3,010,941,641.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	349,277,076.3	419,010,736.05
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	128,558,779.04	111,702,788.48
筹资活动现金流出小计	3,570,588,011.92	3,541,655,166.11
筹资活动产生的现金流量净额	6,538,207,125.41	2,697,646,707.92
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	12,139,667.46	-1,081,689.45
五、现金及现金等价物净增加额	-241,908,226.69	209,906,141.46
加：期初现金及现金等价物余额	3,899,110,203.85	3,689,204,062.39
六、期末现金及现金等价物余额	3,657,201,977.16	3,899,110,203.85

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	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	113,820,869.65	467,780,209.23

收到的税费返还	33,211,869.8	130,680.64
收到其他与经营活动有关的现金	1,822,559,178.77	882,667,339.79
经营活动现金流入小计	1,969,591,918.22	1,350,578,229.66
购买商品、接受劳务支付的现金	236,662,990.77	312,957,262.64
支付给职工以及为职工支付的现金	9,971,460.23	7,198,715.92
支付的各项税费	14,331,770.29	37,782,571.96
支付其他与经营活动有关的现金	2,160,969,215.28	1,337,937,841.77
经营活动现金流出小计	2,421,935,436.57	1,695,876,392.29
经营活动产生的现金流量净额	-452,343,518.35	-345,298,162.63
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	69,758,854.19	104,438,347.7
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	2,000,000	1,724,695,178.65
投资活动现金流入小计	71,758,854.19	1,829,133,526.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,156,423.52	26,705,080.03
投资支付的现金	2,175,386,111.11	200,640,000
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	25,990,000	1,516,166,976.02
投资活动现金流出小计	2,202,532,534.63	1,743,512,056.05
投资活动产生的现金流量净额	-2,130,773,680.44	85,621,470.3
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	205,000,000	28,000,000

取得借款收到的现金	2,110,075,280.59	922,915,051.98
发行债券收到的现金	996,000,000	796,600,000
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,311,075,280.59	1,747,515,051.98
偿还债务支付的现金	819,866,273.52	784,650,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	170,469,315.24	176,474,887.09
支付其他与筹资活动有关的现金	521,576	3,212,800
筹资活动现金流出小计	990,857,164.76	964,337,687.09
筹资活动产生的现金流量净额	2,320,218,115.83	783,177,364.89
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	-262,899,082.96	523,500,672.56
加：期初现金及现金等价物余额	1,315,529,813.42	792,029,140.86
六、期末现金及现金等价物余额	1,052,630,730.46	1,315,529,813.42

第六节 发行人认为应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

第七节 备查文件

备查文件目录

序号	文件名称
1	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
2	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
3	报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
4	按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息

备查文件查阅

备查文件置备地点	江门市城市发展投资集团有限公司
具体地址	江门市江会路 3 号
查阅网站	http://www.szse.cn/

(本页无正文，为《江门市城市发展投资集团有限公司公司债券年度报告(2022 年) (更正后)》盖章页)

江门市城市发展投资集团有限公司

2023 年 12 月 4 日



附件一、发行人财务报告



北京兴昌华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGCHANGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表审计报告

审计机构：北京兴昌华会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市丰台区马家堡东路 106 号 2 号楼 12 层 1210

电话：010-58030218

您可使用手机“扫一扫”或进入 此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>） 进行查验。
报告编码：京23G009940E





北京兴昌华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGCHANGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

目 录

一、审计报告	1—3 页
二、审计报告附件	
1、合并资产负债表	4—5 页
2、母公司资产负债表	6—7 页
3、合并利润表	8 页
4、母公司利润表	9 页
5、合并现金流量表	10 页
6、母公司现金流量表	11 页
7、合并所有者权益变动表	12—13 页
8、母公司所有者权益变动表	14—15 页
9、财务报表附注	16—114 页





北京兴昌华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGCHANGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

审 计 报 告

[2023]京会兴昌华审字第000349号

江门市城市发展投资集团有限公司：

一、审计意见

我们审计了江门市城市发展投资集团有限公司（以下简称“江门发展集团公司”）合并及母公司财务报表（以下简称财务报表），包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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，公允反映了江门发展集团公司 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，我们独立于江门发展集团公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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。





北京兴昌华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGCHANGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

在编制财务报表时，管理层负责评估江门发展集团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江门发展集团公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督江门发展集团公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

1、识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险；设计和实施审计程序以应对这些风险；并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

2、了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对江门发展集团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；





北京兴昌华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGCHANGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

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江门发展集团公司不能持续经营。

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

6、就江门发展集团公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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



中国·北京
二〇二三年十月十八日

中国注册会计师：



高直

中国注册会计师：



郁舒二

中国注册会计师：



牛永



合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位: 江门市城市发展投资集团有限公司 单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产:			
货币资金	八(一)	3,664,133,956.32	3,907,587,928.02
交易性金融资产		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据	八(二)	48,732,150.01	240,000.00
应收账款	八(三)	1,012,843,277.07	686,456,741.07
应收款项融资			
预付款项	八(四)	1,016,145,360.91	935,666,911.16
其他应收款	八(五)	6,345,970,012.47	5,505,266,552.56
存货	八(六)	9,349,526,524.98	6,712,340,665.49
合同资产	八(七)	29,405,380.03	28,956,798.57
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	八(八)	265,750,167.62	327,776,294.07
流动资产合计		21,732,506,829.41	18,104,291,890.94
非流动资产:			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			-
长期应收款	八(九)	812,480,000.00	814,480,000.00
长期股权投资	八(十)	6,551,317,359.81	5,594,747,962.05
其他权益工具投资	八(十一)	5,072,220,446.53	1,086,332,019.92
其他非流动金融资产			
投资性房地产	八(十二)	911,282,562.11	958,778,433.71
固定资产	八(十三)	5,292,213,680.44	5,851,011,156.14
在建工程	八(十四)	11,012,088,994.43	7,523,432,111.60
使用权资产	八(十五)	9,487,537.09	16,844,841.31
无形资产	八(十六)	863,662,981.61	947,858,528.53
开发支出			
商誉	八(十七)	50,388,248.48	50,388,248.48
长期待摊费用	八(十八)	46,209,033.99	62,509,671.82
递延所得税资产	八(十九)	6,411,536.21	7,782,208.69
其他非流动资产	八(二十)	605,697,405.31	606,418,937.80
非流动资产合计		31,233,659,786.01	23,520,584,120.05
资产总计		52,966,166,615.42	41,624,876,010.99

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



合并资产负债表（续）

2022年12月31日

编制单位：江门市城市发展投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债：			
短期借款	八（二十一）	365,759,200.00	849,150,700.00
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据	八（二十二）	81,000,000.00	-
应付账款	八（二十三）	648,239,400.45	608,598,911.54
预收款项	八（二十四）	453,337,218.76	881,397,234.32
合同负债	八（二十五）	57,823,309.53	36,262,234.44
应付职工薪酬	八（二十六）	81,832,582.52	133,313,175.83
应交税费	八（二十七）	68,993,563.99	88,704,161.70
其他应付款	八（二十八）	12,609,760,747.24	8,067,825,899.81
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	八（二十九）	1,043,847,489.13	726,359,119.34
其他流动负债	八（三十）	44,378,314.85	41,887,307.69
流动负债合计		15,454,771,825.47	11,433,468,834.67
非流动负债：			
长期借款	八（三十一）	9,583,892,898.07	5,353,861,455.45
应付债券	八（三十二）	3,393,758,882.96	2,196,639,477.55
租赁负债	八（三十三）	10,247,480.82	16,669,947.87
长期应付款	八（三十四）	559,763,292.53	635,868,257.20
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	八（三十五）	94,549,782.40	204,902,122.58
递延所得税负债	八（十九）	92,602,088.34	94,120,899.58
其他非流动负债	八（三十六）	492,213,298.77	506,211,664.59
非流动负债合计		14,227,027,719.89	9,008,273,824.82
负债合计		29,681,799,545.36	20,441,742,659.49
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	八（三十七）	1,180,100,000.00	952,100,000.00
其他权益工具	八（三十八）	-	500,000,000.00
其中：优先股			
永续债		-	500,000,000.00
资本公积	八（三十九）	15,770,854,635.10	15,032,064,804.41
减：库存股			
其他综合收益	八（四十）	-141,295,827.16	-1,173,219.25
专项储备			
盈余公积	八（四十一）	171,918,970.68	164,316,815.96
一般风险准备*		-	-
未分配利润	八（四十二）	1,934,155,505.30	2,021,504,892.99
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		18,915,733,183.92	18,568,813,294.11
少数股东权益		4,368,633,885.14	2,514,320,057.39
所有者权益（或股东权益）合计		23,284,367,069.06	21,083,133,351.50
负债和所有者权益（或股东权益）总计		52,966,166,615.42	41,524,876,010.99

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：江门市城市发展投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产			
货币资金		1,052,630,730.46	1,315,529,813.42
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			-
衍生金融资产			
应收票据		-	-
应收账款		4,463,352.75	4,463,352.75
应收款项融资			
预付款项		841,028,686.59	841,018,686.59
其他应收款	十二（一）	3,186,724,117.31	2,584,786,853.72
存货		3,764,447,278.99	3,473,910,260.05
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		25,547,465.79	77,879,001.65
流动资产合计		8,874,841,631.89	8,297,587,968.18
非流动资产			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			-
长期应收款		-	-
长期股权投资	十二（二）	10,319,671,262.94	7,499,806,500.99
其他权益工具投资		473,953,859.38	57,404,033.50
其他非流动金融资产			
投资性房地产		52,103,028.44	53,346,871.64
固定资产		1,531,533,688.47	1,584,147,460.13
在建工程		1,988,227,444.21	2,568,295,072.05
使用权资产			
无形资产		30,152,404.80	30,906,214.92
开发支出			
商誉		-	-
长期待摊费用		253,357.23	403,434.60
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		14,395,895,045.47	11,794,309,587.83
资产总计		23,270,736,677.36	20,091,897,556.01

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：

张义栋

主管会计工作负责人：

尚庭裕

会计机构负责人：

蔡兴荣



母公司资产负债表（续）

2022年12月31日

编制单位：江门市城市发展投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债：			
短期借款		15,000,000.00	610,000,000.00
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			-
应付票据		-	-
应付账款		-	-
预收款项		-	377,057,600.06
合同负债			
应付职工薪酬		4,675,954.30	6,137,214.36
应交税费		24,373,398.33	23,835,152.40
其他应付款		3,935,203,115.09	2,897,665,393.60
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		375,220,426.63	37,236,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		4,354,472,894.35	3,951,931,360.42
非流动负债：			
长期借款		2,387,035,612.89	839,811,032.45
应付债券		1,793,986,933.15	796,639,477.55
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		4,181,022,546.04	1,636,450,510.00
负债合计		8,535,495,440.39	5,588,381,870.42
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,180,100,000.00	952,100,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		12,199,306,306.47	12,201,976,732.75
减：库存股			
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		171,918,970.68	164,316,815.96
未分配利润		1,183,915,959.82	1,185,122,136.88
所有者权益（或股东权益）合计		14,735,241,236.97	14,503,515,685.59
负债和所有者权益（或股东权益）总计		23,270,736,677.36	20,091,897,556.01

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并利润表

2022年1-12月

编制单位：江门市城市发展投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
一、营业总收入		2,959,352,856.03	2,726,020,924.50
其中：营业收入	八（四十三）	2,959,352,856.03	2,726,020,924.50
二、营业总成本		2,928,362,406.00	2,908,971,888.70
其中：营业成本	八（四十三）	2,436,302,066.78	2,341,603,227.15
税金及附加	八（四十四）	29,905,060.16	46,056,831.56
销售费用	八（四十五）	37,461,744.13	41,266,493.58
管理费用	八（四十六）	273,573,721.89	352,836,458.77
研发费用	八（四十七）	14,280,823.30	11,363,428.39
财务费用	八（四十八）	136,838,989.74	115,845,451.25
其中：利息费用		156,066,882.03	149,360,801.93
利息收入		34,114,246.56	38,115,403.69
加：其他收益	八（四十九）	56,216,555.44	298,291,423.67
投资收益（损失以“-”号填列）	八（五十）	47,061,534.57	444,405,145.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）	八（五十一）	-3,178,330.42	-45,324,457.03
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八（五十二）	-150,566.08	-1,412,765.80
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八（五十三）	1,280,495.13	13,533,274.84
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		132,219,738.69	524,541,627.37
加：营业外收入	八（五十四）	15,832,673.61	203,691,059.87
减：营业外支出	八（五十五）	3,854,313.41	3,196,564.78
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		143,998,098.89	725,036,122.46
减：所得税费用	八（五十六）	47,030,003.01	122,639,697.73
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		96,968,095.88	602,396,424.73
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		96,968,095.88	602,396,424.73
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）		-4,142,677.45	438,160,046.03
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		101,110,773.33	164,236,378.70
六、其他综合收益的税后净额		-371,605,879.71	-1,200,000.00
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-141,322,607.51	-1,200,000.00
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		-141,322,607.51	
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		-141,322,607.51	
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
（6）其他债权投资信用减值准备			
（7）现金流量套期储备			
（8）外币财务报表折算差额			
（9）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-230,283,272.20	
七、综合收益总额		-274,637,783.83	601,196,424.73
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-145,455,285.36	436,960,046.03
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-129,172,498.47	164,236,378.70
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

附注财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司利润表

2022年1-12月

编制单位：江门市城市发展投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
一、营业收入	十二（三）	448,466,148.14	112,713,307.23
减：营业成本	十二（三）	437,456,240.74	78,762,061.10
税金及附加		2,328,102.90	4,565,412.21
销售费用		-	-
管理费用		11,919,833.95	11,335,729.28
研发费用		-	-
财务费用		-3,565,518.88	-1,992,204.67
其中：利息费用		-	-
利息收入		3,601,533.72	2,044,125.61
加：其他收益		20,164.97	-
投资收益（损失以“-”号填列）		69,758,854.19	104,149,951.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）		-	-
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）		70,106,508.59	124,192,260.82
加：营业外收入		8,012,603.00	-
减：营业外支出		10,000.00	12,400.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		78,109,111.59	124,179,860.82
减：所得税费用		2,087,584.35	5,007,491.97
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		76,021,547.24	119,172,368.85
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		76,021,547.24	119,172,368.85
（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. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		76,021,547.24	119,172,368.85

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并现金流量表

2022年1-12月

编制单位：江门市城市发展投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	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		2,392,475,299.84	2,046,337,761.65
收到的税费返还		38,911,482.33	13,173,777.06
收到其他与经营活动有关的现金	八（五十七）	2,505,116,567.59	1,922,018,019.31
经营活动现金流入小计		4,936,503,349.76	4,881,529,558.02
购买商品、接受劳务支付的现金		3,817,110,508.82	1,791,571,117.52
支付给职工以及为职工支付的现金		504,211,433.82	860,489,379.31
支付的各项税费		344,744,174.43	276,842,838.57
支付其他与经营活动有关的现金	八（五十七）	2,330,091,901.94	2,043,659,943.16
经营活动现金流出小计		6,996,158,019.01	4,972,563,278.56
经营活动产生的现金流量净额		-2,059,654,669.25	-91,033,720.54
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		80,000,000.00	202,162,431.37
取得投资收益收到的现金		112,093,848.34	388,504,307.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,478,532.45	19,239,227.63
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	3,988,639.44
收到其他与投资活动有关的现金		223,611,165.65	1,859,521,905.15
投资活动现金流入小计		417,183,546.44	2,473,416,510.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,407,978,296.02	2,768,772,375.40
投资支付的现金		1,715,815,600.73	581,690,089.00
质押贷款净增加额		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		25,990,000.00	1,518,579,202.66
投资活动现金流出小计		5,149,783,896.75	4,869,041,667.06
投资活动产生的现金流量净额		-4,732,600,350.31	-2,395,625,156.47
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,455,746,000.00	387,313,069.03
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		5,911,160,617.50	4,627,819,933.34
发行债券收到的现金		1,594,380,000.00	798,600,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		147,508,519.83	427,568,871.66
筹资活动现金流入小计		10,108,795,137.33	6,239,301,874.03
偿还债务支付的现金		3,092,752,156.58	3,010,841,841.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		349,277,076.30	419,010,736.05
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		128,558,779.04	111,702,788.48
筹资活动现金流出小计		3,570,588,011.92	3,541,555,166.11
筹资活动产生的现金流量净额		6,538,207,125.41	2,697,746,707.92
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		12,139,667.46	-1,081,689.45
五、现金及现金等价物净增加额		-241,908,228.69	209,908,141.46
加：期初现金及现金等价物余额		3,899,110,203.85	3,689,204,062.39
六、期末现金及现金等价物余额		3,657,201,975.16	3,899,110,203.85

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司现金流量表

2022年1-12月

编制单位：江门市城市发展投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	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		113,820,869.65	467,780,209.23
收到的税费返还		33,211,869.80	130,680.64
收到其他与经营活动有关的现金		1,822,559,178.77	882,667,339.79
经营活动现金流入小计		1,969,591,918.22	1,350,578,229.66
购买商品、接受劳务支付的现金		236,662,990.77	312,957,262.64
支付给职工以及为职工支付的现金		9,971,460.23	7,198,715.92
支付的各项税费		14,331,770.29	37,782,571.96
支付其他与经营活动有关的现金		2,160,969,215.28	1,337,937,841.77
经营活动现金流出小计		2,421,935,436.57	1,695,876,392.29
经营活动产生的现金流量净额		-452,343,518.35	-345,298,162.63
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		69,758,854.19	104,438,347.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		2,000,000.00	1,724,695,178.65
投资活动现金流入小计		71,758,854.19	1,829,133,526.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,156,423.52	26,705,080.03
投资支付的现金		2,175,386,111.11	200,640,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		25,990,000.00	1,516,166,976.02
投资活动现金流出小计		2,202,532,534.63	1,743,512,056.05
投资活动产生的现金流量净额		-2,130,773,680.44	85,621,470.30
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		205,000,000.00	28,000,000.00
取得借款收到的现金		2,110,075,280.59	922,915,051.98
发行债券收到的现金		996,000,000.00	796,600,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		3,311,075,280.59	1,747,515,051.98
偿还债务支付的现金		819,866,273.52	784,650,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		170,469,315.24	176,474,887.09
支付其他与筹资活动有关的现金		521,576.00	3,212,800.00
筹资活动现金流出小计		990,857,164.76	964,337,687.09
筹资活动产生的现金流量净额		2,320,218,115.83	783,177,364.89
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		-262,899,082.96	523,500,672.56
加：期初现金及现金等价物余额		1,315,529,813.42	792,029,140.86
六、期末现金及现金等价物余额		1,052,630,730.46	1,315,529,813.42

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：

张义栋

主管会计工作负责人：

尚庭裕

会计机构负责人：

梁荣



合并所有者权益变动表

2022年1-12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年度				2021年度			
	实收资本(或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	所有者权益合计
一、上年期末余额	952,100,000.00	15,032,864,884.41	-1,173,219.25	164,316,815.96	-	2,871,584,897.99	18,466,813,294.11	21,183,133,351.50
加：会计政策变更	-500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	952,100,000.00	15,032,864,884.41	-1,173,219.25	164,316,815.96	-	2,871,584,897.99	18,466,813,294.11	21,183,133,351.50
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	228,000,000.00	738,789,739.69	-448,122,607.91	7,602,154.72	-	-87,787,131.75	-107,446,079.99	1,854,313,827.75
(一) 综合收益总额	-	-	-151,122,607.91	-	-	-41,52,077.45	-145,465,285.36	-129,172,498.47
(二) 所有者投入和减少资本	228,000,000.00	738,789,739.69	-	-	-	-	114,661,594.05	2,012,716,713.46
1. 所有者投入的普通股	228,000,000.00	114,661,594.95	-	-	-	-	114,661,594.95	2,127,378,318.41
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	-500,000,000.00	624,128,225.74	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	7,602,154.72	-	-85,644,454.20	-78,042,299.58	-107,272,606.82
2. 提取一般风险准备	-	-	-	7,602,154.72	-	-7,602,154.72	-	-
3. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	1,200,000.00	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	1,200,000.00	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,180,100,000.00	15,770,854,525.10	-141,235,827.16	171,918,970.68	-	1,954,155,905.30	18,915,733,183.92	23,384,367,869.96

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

公司负责人：



合并所有者权益变动表

2022年1-12月

项目	2021年年初余额					2021年12月31日余额					所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计	实收资本(或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	952,100,000.00	14,336,776,293.28	26,786.75	152,399,579.97	1,708,371,552.49	2,105,279,526.03	19,654,913,231.62	952,100,000.00	14,336,776,293.28	26,786.75	152,399,579.97	1,708,371,552.49
二、本年年初余额	952,100,000.00	14,336,776,293.28	26,786.75	152,399,579.97	1,708,371,552.49	2,105,279,526.03	19,654,913,231.62	952,100,000.00	14,336,776,293.28	26,786.75	152,399,579.97	1,708,371,552.49
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-4,200,000.00	11,917,256.89	307,892,677.82	409,080,731.36	1,527,279,546.40	-	-	-	-	-
(一)综合收益总额	-	-	-4,200,000.00	11,917,256.89	307,892,677.82	409,080,731.36	1,527,279,546.40	-	-	-	-	-
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-1,200,000.00	-	-438,169,446.03	164,263,378.70	608,196,024.27	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股	-	-	-1,200,000.00	-	-438,169,446.03	164,263,378.70	608,196,024.27	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	244,844,352.66	1,846,132,863.79	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	244,844,352.66	1,846,132,863.79	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	11,917,256.89	-438,067,779.01	-	-119,049,942.12	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	11,917,256.89	-438,067,779.01	-	-119,049,942.12	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-118,706,071.24	-	-118,706,071.24	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-118,706,071.24	-	-118,706,071.24	-	-	-	-	-
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	952,100,000.00	15,036,864,384.41	-1,173,213.25	164,316,836.86	2,021,564,892.99	2,514,330,897.39	21,883,133,351.58	952,100,000.00	15,036,864,384.41	-1,173,213.25	164,316,836.86	2,021,564,892.99



会计机构负责人



主管会计工作负责人



公司负责人



母公司所有者权益变动表

2022年1-12月

单位：元 币种：人民币		2022年度				
项目	实收资本（或股本）	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	952,100,000.00	12,201,976,732.75	-	164,316,815.96	1,185,122,136.88	14,503,515,685.59
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他					134,430.42	134,430.42
二、本年期初余额	952,100,000.00	12,201,976,732.75	-	164,316,815.96	1,185,256,567.30	14,503,550,116.01
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	228,000,000.00	-2,670,426.28	-	7,602,154.72	-1,340,607.48	231,591,120.96
（一）综合收益总额					76,021,547.24	76,021,547.24
（二）所有者投入和减少资本	228,000,000.00	-2,670,426.28	-	-	-	225,329,573.72
1.所有者投入的普通股	228,000,000.00					228,000,000.00
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		-2,670,426.28				-2,670,426.28
（三）利润分配				7,602,154.72	-77,362,154.72	-69,760,000.00
1.提取盈余公积				7,602,154.72	-7,602,154.72	
2.对所有者（或股东）的分配					-69,760,000.00	-69,760,000.00
3.其他						
（四）所有者权益内部结转						
1.资本公积转增资本（或股本）						
2.盈余公积转增资本（或股本）						
3.盈余公积弥补亏损						
4.设定受益计划变动额结转留存收益						
5.其他综合收益结转留存收益						
6.其他						
（五）专项储备						
1.本期提取						
2.本期使用						
（六）其他						
四、本期期末余额	1,180,100,000.00	12,199,306,306.47	-	171,918,970.68	1,183,915,959.82	14,735,241,236.97

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张

庭

张



母公司所有者权益变动表

2022年1-12月

单位:元 币种:人民币

项目	实收资本(或股本)	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	952,100,000.00	11,531,521,866.43	-	152,399,579.07	1,182,153,676.16	13,818,175,121.66
加:会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	952,100,000.00	11,531,521,866.43	-	152,399,579.07	1,182,153,676.16	13,818,175,121.66
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		670,454,866.32	-	11,917,236.89	2,988,460.72	685,340,563.93
(一)综合收益总额			-		119,172,368.85	119,172,368.85
(二)所有者投入和减少资本		670,454,866.32	-	-	-	670,454,866.32
1.所有者投入的普通股						
2.其他权益工具持有者投入资本						
3.股份支付计入所有者权益的金额						
4.其他		670,454,866.32				670,454,866.32
(三)利润分配			-	11,917,236.89	-116,203,908.13	-104,286,671.24
1.提取盈余公积				11,917,236.89	-11,917,236.89	-
2.对所有者(或股东)的分配					-104,286,671.24	-104,286,671.24
3.其他						
(四)所有者权益内部结转						
1.资本公积转增资本(或股本)						
2.盈余公积转增资本(或股本)						
3.盈余公积弥补亏损						
4.设定受益计划变动额结转留存收益						
5.其他综合收益结转留存收益						
6.其他						
(五)专项储备						
1.本期提取						
2.本期使用						
(六)其他						
四、本期期末余额	952,100,000.00	12,201,976,732.75	-	164,316,815.96	1,185,172,136.88	14,503,515,685.59

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人:

张义松

主管会计工作负责人:

陈国良

会计机构负责人:

陈国良



江门市城市发展投资集团有限公司 2022 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额以人民币元表述)

一、企业的基本情况

江门市城市发展投资集团有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)于 2003 年 9 月 25 日由江门市资产管理局投资经江门市工商行政管理局批准成立的国有独资公司。2009 年公司股东由江门市资产管理局变更为江门市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称江门市国资委)。企业统一社会信用代码 91440703754543837Q; 法定代表人为张义栋; 注册地址: 江门市江会路 3 号。

2022 年 2 月公司名称由江门市滨江建设投资有限公司变更为江门市城市发展投资集团有限公司。

本公司经营范围: 股权管理; 投资交通、市政基础设施、房地产、油气供应等行业; 会议展览策划, 物业管理及租赁, 市政工程施工(凭资质证)管理; 物业代理; 设计、制作、发布: 国内外各类广告; 以下项目由分支机构凭批准文件经营: 收取滨江大道车辆通行费。2022 年 12 月 31 日, 本公司注册资本为人民币 118,010.00 万元, 实收资本为人民币 118,010.00 万元。

公司的基本组织架构: 董事会处于决策的核心地位, 监事会是公司的监督机构, 总经理负责公司的日常经营管理工作。截止报告年末公司内设: 投资和融资部、项目管理部、企业和资产管理部、财务部、法务和审计部、党委和行政办公室等五部一室。

本公司的母公司为江门市人民政府国有资产监督管理委员会, 最终控制人为江门市人民政府国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经公司全体董事于 2023 年 10 月 18 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)的规定编制。

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

2、持续经营

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2022 年 12 月 31 日的财务状况及 2022 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（二）营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（三）记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

（四）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

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

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。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

（1）确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后应享有被合并方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。

（2）长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投

资的初始投资成本,与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得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,冲减留存收益。

(3) 合并日之前持有的股权投资,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,暂不进行会计处理,直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理;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所有者权益其他变动,暂不进行会计处理,直至处置该项投资时转入当期损益。其中,处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的,其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转,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应全部结转。

2、非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的,为非同一控制下的企业合并。

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额,计入当期损益。

购买方在购买日对合并成本进行分配,确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,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,经复核后,计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产(不仅限于被购买方原已确认的资产),其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的,单独确认并按公允价值计量;公允价值能够可靠计量的无形资产,单独确认为无形资产并按公允价值计量;取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债,履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的,单独确认并按照公允价值计量;取得的被购买方或有负债,其公允价值能可靠计量的,单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时,对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断,满足以下条件之一的,应确认为无形资产:(1)源于合同性权利或其他法定权利;(2)能够从被购买方中分离或者划分出来,并能单独或与相关合同、资产和负债一起,用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

购买方在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异,在购买日不符合递延所得税资产

确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，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；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，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，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，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应全部结转。

购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，将该股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本，原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。

3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

- (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) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

（五）合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断, 通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的, 将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时, 仅考虑与被投资方相关的实质性权利, 包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

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, 已按照统一的会计政策及会计期间, 反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括: 合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目; 抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额; 抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响, 内部交易表明相关资产发生减值损失的, 全额确认该部分损失; 站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额, 作为少数股东权益, 在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额, 在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额, 在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

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

向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益, 全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益, 按照母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, 按照母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。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务, 编制合并报表时, 调整合并资产负债表的期初数, 将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入

合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表，同时对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。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，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，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。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，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。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

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。

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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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，如果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。

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

（六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制，是指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。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。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：

- 1、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- 2、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- 3、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 5、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（七）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指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及价值变动风险很小的投资。

（八）外币业务和外币报表折算

1、外币业务折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。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，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

2、外币报表折算

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；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在其他综合收益项目下单独列示“外币报表折算差额”项目。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

（九）金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

1、金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

(2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

2、金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业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分类为：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，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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，

其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

(1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。此类金融资产主要包含货币资金、应收账款、应收票据、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本公司将自资产负债表日起一年内到期的债权投资和长期应收款列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的债权投资列报为其他流动资产。

(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

①以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当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从其他综合收益转出，计入当期损益。此类金融资产包括应收款项融资和其他债权投资。自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择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，仅将相关股利收入(明确作为投资成本部分收回的股利收入除外)计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当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从其他综合收益转出，计入留存收益。此类金融资产列报为其他权益工具投资。

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。此类金融资产列报为交易性金融资产，自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的列报为其他非流动金融资产。在初

始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，该指定一经作出不得撤销。

3、金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。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。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(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。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证

据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。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，所有公允价值变动均计入当期损益。

(2) 其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

4、金融工具抵销

同时满足下列条件的，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：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；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。

5、财务担保合同

财务担保合同，是指特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，除指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同外，其余财务担保合同在初始确认后按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额两者孰高者进行后续计量。

6、金融资产转移

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

(十) 预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同等进行减值处理并确认损失准备。

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，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于租赁应收款、应收款项、合同资产，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

具体的预期信用损失的确定方法如下：

1、应收账款、应收票据、其他应收款：

(1) 银行承兑汇票：不计提损失准备。

(2) 商业承兑汇票、应收账款及其他应收款

本公司商业承兑汇票及应收账款按以下组合计提损失准备，具体计提比例如下：

a. 单项计提坏账准备的组合

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

b. 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据		
组合 1：无风险组合	政府部门、事业单位、押金或按金、备用金、关联方、其他国有企业、与员工有关的代收款项等	
组合 2：账龄组合	以账龄作为类似信用风险特征划分	
按组合计提坏账准备的计提方法		
组合 1：无风险组合	不计提坏账	
组合 2：账龄组合	账龄分析法	
组合 2，采用账龄分析法计提坏账准备的：		
账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	1.00	1.00
1—2 年	5.00	5.00
2—3 年	10.00	10.00
3 年以上	20.00	20.00

除上述采用简化计量方法以外的金融资产及财务担保合同,本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加,如果信用风险自初始确认后未显著增加,处于第一阶段,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,并按照账面余额和实际利率计算利息收入;如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的,处于第二阶段,本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备,并按照账面余额和实际利率计算利息收入;如果初始确认后发生信用减值的,处于第三阶段,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,并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只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未显著增加。

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司考虑了不同客户的信用风险特征,以账龄组合为基础评估以摊余成本计量金融工具的预期信用损失。

本公司在评估预期信用损失时,考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

1、信用风险显著增加的判断标准

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息,通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险,以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素:

- 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化;
- 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化;
- 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化;
- 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化;
- 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率;
- 预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化;

-借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；

-债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

-合同付款是否发生逾期超过(含)30 日。

2、已发生信用减值金融资产的定义

当本公司预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

-发行方或债务人发生重大财务困难；

-债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

-债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

-债务人很可能破产或进行其他财务重组；

-发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

-以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

3、预期信用损失的确定

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

-对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

-对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

-对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

4、减记金融资产

当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的，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。

(十一) 存货

1、存货的分类

存货分类为：原材料、开发产品、开发成本、拟开发土地、工程施工、消耗性生物资产、资

产包、合同履约成本。

2、取得和发出存货的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

存货发出时按先进先出法计价。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

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

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

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

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

(十二) 合同资产

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、十“预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

(十三) 长期股权投资

1、长期股权投资的分类及其判断依据

(1) 长期股权投资的分类

长期股权投资分为三类，即是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

(2) 长期股权投资类别的判断依据

①确定对被投资单位控制的依据详见本附注四、（五）；

②确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

A.在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并相应享有实质性的参与决策权，投资方可以通过该代表参与被投资单位财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。

B.参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下，在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

C.与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要性，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

D.向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

E.向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资方的技术或技术资料，表明投资方对被投资单位具有重大影响。

公司在判断是否对被投资方具有重大影响时，不限于是否存在上述一种或多种情形，还需要综合考虑所有事实和情况来做出综合的判断。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注四、（六）。

2、长期股权投资初始成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，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。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，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（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。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

合并方或购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。

3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

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

本公司取得长期股权投资后,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;本公司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;本公司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。

本公司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可辨认净资产的公允价值为基础,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等。

本公司确认被投资单位发生的净亏损,以长期股权投资的账面价值以及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,本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的,本公司在其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。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时,与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应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收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失,按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的,全额确认交易损失。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的,按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和,作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的,与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

本公司因处置部分股权投资等原因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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的,在编制个别财务报表时,处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按权益法核算,并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整;处置后的剩余股权不能对被投资单位实

施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理。

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

（十四）投资性房地产

1、投资性房地产的初始计量

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

本公司的投资性房地产按其成本进行初始计量，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

2、投资性房地产的后续计量

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。

（十五）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、其他设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	40-50	0-5	1.90-2.50
机器设备	10	0-5	9.50-10.00
运输工具	4-5	0-5	19-25.00
办公及其他设备	4-5	0-5	19-25.00

3、其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠

地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

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

（十六）在建工程

在建工程以立项项目分类核算。

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，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。

（十七）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是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者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- （1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- （2）借款费用已经发生；
- （3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资

本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、借款费用暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用及其辅助费，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（十八）使用权资产

本公司使用权资产类别主要包括房屋及建筑物、机器设备、土地使用权。

本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产，采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 1、租赁负债的初始计量金额；
- 2、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；
- 3、本公司发生的初始直接费用；
- 4、本公司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，不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产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，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。

本公司按照本附注“四、（二十）长期资产减值”所述，确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

（1）当购买选择权、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，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

（2）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动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（十九）无形资产

1、无形资产的计价方法

（1）取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，其入账价值包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无

形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

2、划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

3、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (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。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(二十) 长期资产减值

在每个资产负债表日判断长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生物性资产、油气资产、使用权资产、使用寿命确定的无形资产等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可回收金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间做相应调整，使资产在剩余寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

对于使用寿命不确定的无形资产、尚未达到使用状态的无形资产以及合并所形成的商誉每年年度终了进行减值测试。

关于商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

（二十一）长期待摊费用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

（二十二）合同负债

本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

（二十三）职工薪酬

职工薪酬是指为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1、短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司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，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相

匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

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

设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，企业以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

3、辞退福利的会计处理方法

在下列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：

- (1) 企业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；
- (2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

(二十四) 租赁负债

本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量，采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- 1、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；
- 2、取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指

数或比率确定：

3、本公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格；

4、租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；

5、根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

租赁期开始日后，本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本，未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

（1）当购买选择权、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，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

（2）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动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（二十五）预计负债

涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

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。

3、质量保证及维修

本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

4、回购担保

本公司会为有融资需求的客户向融资机构提供设备回购担保，并根据可能发生的回购担保损失确认预计负债。预计负债时已考虑了本公司历史上实际履行回购担保的比例、履行回购担保后实际发生损失比例等数据、并评估不同客户的支付能力。由于历史数据或评估数据均可能无法反映将来的回购损失情况，这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

(二十六) 收入

1、收入确认和计量所采用的会计政策

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公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；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，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：客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；客户能够控制公司履约过程中在建的商品；公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。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，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，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。

2、主要收入确认具体方法

（1）商品销售合同

本公司与客户之间的销售商品合同包含转让商品的履约义务，属于在某一时点履行履约义务。销售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经济利益很可能流入，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）建造合同

本公司与客户之间的建造合同包含工程建设的履约义务，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。本公司按照投入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。

（3）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。

（4）物业管理收入：在物业服务已按照合同或协议提供并取得收入服务费的权利时确认收入。

（二十七）合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

1、取得合同发生的增量成本

为取得合同发生的增量成本，是指企业不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，将其作为合同取得成本确认为一项资产。企业为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出，在发生时计入当期损益，除非这些支出明确由客户承担。

2、履行合同发生的成本

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围，且同时满足下列条件的，

将其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) 该成本增加了企业未来用于履行（包括持续履行）履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

3、合同成本摊销和减值

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产(以下简称“与合同成本有关的资产”)采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。合同取得成本确认的资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列第一项减去第二项的差额时，企业对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

(1) 企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前款（1）减（2）的差额高于合同成本账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的合同成本账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（二十八）政府补助

政府补助，是公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

(1) 用于补偿公司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。

(2) 用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

对于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，整体归类为与收益相关的政府补助。

与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

3、政策性优惠贷款贴息的会计处理

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，可以按应收金额予以确认和计量。

已确认的政府补助需要退回的，公司在需要退回的当期进行会计处理，即对初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值，存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

(二十九) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，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暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，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。

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非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。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，才确认递延所得税资产。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。

除与直接计入其他综合收益或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。

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。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（三十）租赁

1、租赁的识别

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

2、单独租赁的识别

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。

3、本公司作为承租人

（1）租赁和非租赁部分的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本公司将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

(2) 租赁期的评估

租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。本公司有续租选择权，即有权选择续租该资产，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本公司有终止租赁选择权，即有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期包含终止租赁选择权涵盖的期间。发生本公司可控范围内的重大事件或变化，且影响本公司是否合理确定将行使相应选择权的，本公司对其是否合理确定将行使续租选择权、购买选择权或不行使终止租赁选择权进行重新评估。

(3) 使用权资产和租赁负债

见“附注四、（十八）”和“附注四、（二十四）”。

(4) 租赁变更

租赁变更是原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。

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：

- ① 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；
- ② 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。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

就上述租赁负债调整的影响，本公司区分以下情形进行会计处理：（1）租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司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；（2）其他租赁变更，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

(5) 短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

4、本公司作为出租人

(1) 租赁和非租赁部分的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司根据《企业会计准则第 14 号——收入》关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

(2) 租赁的分类

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为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(3) 作为经营租赁出租人

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入，未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

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。

(4) 作为融资租赁出租人

在租赁开始日，本公司对融资租赁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“四、（九）金融工具”及“四、（十）预期信用损失的确定方法及会计处理方法”进行会计处理。

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。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该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。

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：

- 假如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；

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“四、（九）金融工具”关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

5、售后租回交易

(1) 本公司作为卖方及承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的, 本公司作为承租人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; 售后租回交易中的资产转让不属于销售的, 本公司作为承租人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, 按照本附注“四、(九) 金融工具”对该金融负债进行会计处理。

(2) 本公司作为买方及出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的, 本公司作为出租人对资产购买进行会计处理, 并根据前述“4. 本公司作为出租人”的规定对资产出租进行会计处理; 售后租回交易中的资产转让不属于销售的, 本公司作为出租人不确认被转让资产, 但确认一项与转让收入等额的金融资产, 并按照本附注“四、(九) 金融工具”对该金融资产进行会计处理。

(三十一) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响, 以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的, 构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业, 不构成关联方。

本公司关联方包括但不限于:

- 1、母公司;
- 2、子公司;
- 3、受同一母公司控制的其他企业;
- 4、实施共同控制的投资方;
- 5、施加重大影响的投资方;
- 6、合营企业, 包括合营企业的子公司;
- 7、联营企业, 包括联营企业的子公司;
- 8、本公司与所属企业集团的其他成员单位(包括母公司和子公司)的合营企业或联营企业;
- 9、主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员;
- 10、本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员;
- 11、本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

除上述按照企业会计准则的有关要求被确定为本公司的关联方以外, 根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》的要求, 以下企业或个人(包括但不限于) 也属于本公司的关联方:

- 12、持有本公司 5% 以上股份的企业或者一致行动人;

13、直接或者间接持有本公司 5% 以上股份的个人及与其关系密切的家庭成员，上市公司监事及与其关系密切的家庭成员；

14、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 1、3 和 11 项情形之一的企业；

15、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 9、12 项情形之一的个人；

16、由上述第 9、12 和 14 项直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除本公司及其控股子公司以外的企业。

除上述列示的本公司的关联方之外，下列各方构成关联方：

本公司的合营企业与本公司的其他合营企业或联营企业。

（三十二）其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

1、重要会计估计和判断

本公司在运用上述会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

（1）所得税

本公司在多个地区缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性，在计提各个地区的所得税费用时，本公司需要作出重大判断。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批，如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。此外，递延所得税资产的转回取决于本公司于未来年度是否能够产生足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异。若未来的盈利能力偏离相关估计，则须对递延所得税资产的价值作出调整，因而可能对本公司的财务状况及经营业绩产生影响。

（2）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提

折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(3) 固定资产的可使用年限

本公司的管理层对固定资产可使用年限做出估计。此类估计以相似性质及功能的固定资产在以往年度的实际可使用年限的历史经验为基准。可使用年限与以前估计的使用年限不同时，管理层将对固定资产的预计使用年限进行相应的调整，或者当报废或出售技术落后相关设备时相应地冲销或冲减相应的固定资产。因此，根据现有经验进行估计的结果可能与下一会计期间实际结果有所不同，因而可能导致对资产负债表中的固定资产账面价值和折旧费用的重大调整。

(4) 非金融长期资产减值

本公司在资产负债表日对非金融资产进行减值评估，以确定资产可收回金额是否下跌至低于其账面价值。如果情况显示该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失。

可收回金额是资产（或资产组）的公允价值减去处置费用后的净额与资产（或资产组）预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）未来可使用寿命、生产产品的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等做出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出的有关产量、售价和相关经营成本等的预测。倘若未来事项与该等估计不符，可收回金额将需要作出修订，这些修订可能会对本公司的经营业绩或者财务状况产生影响。

(5) 坏账准备计提

本公司管理层对应收款项所计提的坏账准备金额的估计是基于客户的信用记录及目前的市场情况而确定的。管理层于每个资产负债表日前重新衡量坏账准备的金额。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及坏账准备的计提或转回。

(6) 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

(7) 商誉减值

本公司至少每年评估商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本公司需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算

未来现金流量的现值。

(8) 建造合同

— 在建造合同结果可以可靠估计时，本公司根据履约进度在资产负债表日确认合同收入。在确定履约进度、已发生的合同成本、预计合同总收入和总成本，以及合同可回收性时，需要作出重大判断。项目管理层主要依靠过去的经验和工作作出判断。预计合同总收入和总成本，以及合同执行结果的估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

五、重要会计政策、会计估计的变更

(一) 重要会计政策变更

本公司 2022 年度会计政策未发生重大变更。

(二) 会计估计变更

本公司 2022 年度会计估计未发生重大变更。

六、税项

(一) 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	3%、5%、6%、9%、13%
教育费附加（地方教育附加）	3%、2%
城市维护建设税	5%、7%
企业所得税	25%、5%

(二) 税收优惠及批文

根据《国家财政部、税务总局关于专项用途财政性资金有关企业所得税处理问题的通知》（财税[2011]70号），企业从县级以上各级人民政府财政部门及其他部门取得的应计入收入总额的财政性资金，符合相关规定的可以不作为征税收入，在计算应纳税所得额时从收入总额中扣除。

七、企业合并及合并财务报表

(一) 子企业情况

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
1	江门市公共物业建设有限公司	江门市	江门市	经适房建设、物业管理	100		划拨
2	江门市交通建设投资集团有限公司	江门市	江门市	基础设施建设	100		划拨
3	江门广佛江珠城际铁路有限公司	江门市	江门市	土木工程建筑业	100		设立
4	江门市资产投资经营	江门市	江门市	投资、经营	100		划拨

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
	营有限公司						
5	江门市勘测院有限公司	江门市	江门市	勘察测绘		100	划拨
6	江门信金资产管理有限公司	江门市	江门市	产权转让, 租赁, 投资	100		划拨
7	江门市城市建设投资集团有限公司	江门市	江门市	基础设施建设	100		设立
8	江门市和兴市场物业管理有限公司	江门市	江门市	物业管理		100	划拨
9	江门市江发城市服务有限公司	江门市	江门市	物业管理		100	设立
10	江门市交通物业管理有限公司	江门市	江门市	物业管理		100	划拨
11	江门市五邑会展物业经营有限公司	江门市	江门市	物业管理		100	划拨
12	江门市广兴隆市场物业管理有限公司	江门市	江门市	物业管理		100	划拨
13	江门市基础设施投资控股有限公司	江门市	江门市	基础设施投资		100	划拨
14	江门市市政工程设计院有限公司	江门市	江门市	设计服务		100	划拨
15	江门市银湖湾滨海新区投资开发有限公司	江门市	江门市	能源投资	50.47		投资
16	江门市交通房地产开发有限公司	江门市	江门市	房地产开发		100	划拨
17	江门市交通工程实业有限公司	江门市	江门市	工程投资		100	划拨
18	江门市融汇置业投资有限公司	江门市	江门市	资本市场服务		100	划拨
19	江门市建设工程检测中心有限公司	江门市	江门市	工程检测		100	划拨
20	江门市公路工程检测有限公司	江门市	江门市	工程质量安全检测		100	设立
21	江门江和房地产有限公司	江门市	江门市	房地产开发, 销售		100	划拨
22	江门市和兴置业投资有限公司	江门市	江门市	房地产业		100	设立
23	江门市融顺交通投资管理有限公司	江门市	江门市	交通投资		100	划拨
24	江门市蓬江区融顺机动车检测有限公司	江门市	江门市	机动车检测		100	划拨
25	江门市蓬江区融顺机动车驾驶人培训	江门市	江门市	驾驶培训		100	划拨

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
	有限公司						
26	江门市蓬江区融顺怡景山庄有限公司	江门市	江门市	资产经营		100	划拨
27	江门市金叶经贸发展有限公司	江门市	江门市	零售		100	划拨
28	江门市荷兴置业有限公司	江门市	江门市	房地产业	70		设立
29	江门市江宇物业管理有限公司	江门市	江门市	房地产业		100	划拨
30	江门市南泉房地产开发有限公司	江门市	江门市	房屋建筑业		100	划拨
31	江门市悦兴置业有限公司	江门市	江门市	房地产业	100		设立
32	广东江门银港建设投资有限公司	江门市	江门市	商务服务业	55		设立
33	广东湾西创新科技园有限公司	江门市	江门市	商务服务业	100		设立
34	江门银港置业有限公司	江门市	江门市	房地产业	100		设立
35	江门新旺科技投资有限公司	江门市	江门市	商务服务业	99		设立
36	江门江发璟泰地产投资有限公司	江门市	江门市	房地产业	100		设立
37	江门江发置业投资有限公司	江门市	江门市	商务服务业	100		设立
38	江门市投资有限公司	江门市	江门市	资本市场服务	65.79		设立
39	江门市银湖湾海泉建设投资有限公司	江门市	江门市	商务服务业	100		设立
40	江门市和兴置业发展有限公司	江门市	江门市	房地产业	100		设立
41	江门市农业控股集团有限公司	江门市	江门市	农、林、牧、渔专业及辅助性活动	100		设立
42	江门市园林科学技术研究有限公司	江门市	江门市	科技推广和应用服务业	100		划拨
43	江门市国储林投资运营有限公司	江门市	江门市	商务服务业	100		设立
44	汇才招商服务（广州）有限公司	江门市	江门市	商务服务业	100		设立
45	广东江门农机现代化产业园建设有限公司	江门市	台山市	建筑安装业	55		设立
46	江门铁路投资有限公司	江门市	江门市	商务服务业	99.94		划拨

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
47	江门市滨汇建材供应链管理有限公司	江门市	江门市	批发业	100		设立
48	江门市滨富房地产开发有限公司	江门市	江门市	房地产业	100		设立
49	江门市滨兴房地产开发有限公司	江门市	江门市	房地产业	100		设立
50	江门市江滨粮食发展有限公司	江门市	江门市	农业	100		设立
51	江门市园林设计院有限公司	江门市	江门市	设计服务		51.72	划拨
52	江门市交通投资有限公司	江门市	江门市	基础设施建设	82.00		划拨
53	江门市城建集团有限公司	江门市	江门市	基础设施建设	100.00		划拨
54	江门市交通集团有限公司	江门市	江门市	基础设施建设		100.00	划拨
55	江门国际货柜码头有限公司	江门市	江门市	码头服务		50.00	投资
56	江门市高沙外运代理有限公司	江门市	江门市	代理服务		35.00	投资
57	江门市志远科教投资有限公司	江门市	江门市	科教投资		100.00	投资
58	江门市广盈管桩基础有限公司	江门市	江门市	基础设施建设		100.00	投资
59	江门市公用设施投资控股有限公司	江门市	江门市	基础设施建设	51.72		投资
60	江门市水务集团有限公司	江门市	江门市	供水服务		34.02	投资
61	江门融通管网投资有限公司	江门市	江门市	交通投资		34.02	投资
62	江门公用水务环境股份有限公司	江门市	江门市	供水服务		26.19	投资
63	江门市睦洲润源供水有限公司	江门市	江门市	供水服务		26.19	投资
64	江门公用能源环保有限公司	江门市	江门市	供水服务		26.19	投资
65	江门市固体废物处理有限公司	江门市	江门市	废物处理		26.19	投资
66	江门市滨江供水有限公司	江门市	江门市	供水服务		26.19	投资
67	江门市水利水电工程质量检测站有限公司	江门市	江门市	水利检测服务		26.19	投资
68	江门公用工程有限公司	江门市	江门市	工程服务		26.19	投资

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
69	江门公用检测科技有限公司	江门市	江门市	供水服务		26.19	投资
70	开平润福供水有限公司	江门市	江门市	环保服务		26.19	投资
71	碧源（四会）环保有限公司	江门市	江门市	环保服务		25.92	投资
72	恩平市润远环保有限公司	江门市	江门市	环保服务		23.57	投资
73	江门市粮油储备调剂有限公司	江门市	江门市	粮油销售		51.72	投资
74	江门市建设监理顾问有限公司	江门市	江门市	监理服务		51.72	投资
75	江门市花木有限公司	江门市	江门市	花木销售		51.72	投资
76	江门市蓬怡园林工程有限公司	江门市	江门市	园林工程建设		51.72	投资
77	江门市建筑设计工程有限公司	江门市	江门市	设计服务		51.72	投资
78	江门市交通工程建设有限公司	江门市	江门市	工程建设	100.00		投资
79	江门市江鹤高速公路有限公司	江门市	江门市	工程建设		75.00	投资
80	江门市港澳客运联营有限公司	江门市	江门市	客运服务	82.00		投资
81	江门市港澳客运口岸有限公司	江门市	江门市	口岸服务		82.00	投资
82	江门城际轨道交通投资有限公司	江门市	江门市	交通建设	100.00		投资
83	江门市江城资产托管有限公司	江门市	江门市	资产管理	50.00	50.00	投资
84	江门市银洲湖高速公路有限公司	江门市	江门市	基础设施建设	100.00		投资
85	江门市规划勘察设计研究院有限公司	江门市	江门市	勘察设计	100.00		投资
86	江门市交建融汇供应链管理有限公司	江门市	江门市	供应链管理	20.00	41.00	投资
87	江门交投矿产开发有限公司	江门市	江门市	房产开发	100.00		投资
88	公用环保（恩平）有限公司	恩平市	恩平市	环保服务		17.02	投资
89	公用能源投资（台山）有限公司	台山市	台山市	能源投资		10.47	投资
90	公用能源科技（鹤山）有限公司	鹤山市	鹤山市	能源投资		10.47	投资
91	中碧新能源（江门）	江门市	江门市	能源投资		13.35	投资

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
	有限公司						
92	江门市海纳新能源投资合伙企业(有限合伙)	江门市	江门市	能源投资		38.03	投资
93	江门市广通能源有限公司	江门市	江门市	能源投资		51.00	投资

(二)合并报表范围变动情况

本期子公司新增 20 家,减少 22 家。

新增江门银港置业有限公司、江门新旺科技投资有限公司、江门江发璟泰地产投资有限公司、江门江发置业投资有限公司、江门市投资有限公司、江门市银湖湾海泉建设投资有限公司、江门市和兴置业发展有限公司、江门市农业控股集团有限公司、江门市园林科学技术研究有限公司、江门市国储林投资运营有限公司、汇才招商服务(广州)有限公司、广东江门农机现代化产业园建设有限公司、江门铁路投资有限公司、江门交投矿产开发有限公司、公用环保(恩平)有限公司、公用能源投资(台山)有限公司、公用能源科技(鹤山)有限公司、中碧新能源(江门)有限公司、江门市海纳新能源投资合伙企业(有限合伙)、江门市广通能源有限公司纳入合并范围。

减少江门市文旅交通投资集团有限公司、江门市公共汽车有限公司、江门市蓬江区公交信息科技有限公司、天骏教育咨询(江门)有限公司、江门汽车制修总厂有限公司、江门市胜利汽车检测有限公司、江门市骏安物流有限公司、台山市交通运输有限公司、江门市新会区金城燃材料供应有限公司、江门市侨光旅行社有限公司、江门市江汽运校车服务有限公司、江门市汽运汽车技术学校有限公司、开平二零六汽车租赁有限公司、开平市二零六汽车修理有限公司、鹤山市鸿运公共汽车有限公司、江门市五邑通智能卡有限公司、台山市侨光幼儿园、江门市智慧停车管理有限公司、台山市下川王府洲别墅度假邨、侨都文创(江门)有限公司、江门市东湖城市管理有限公司、江门市侨光信息咨询有限公司。

八、合并财务报表主要项目注释

以下注释项目(含公司财务报表主要项目注释)除非特别指出,“年初”指 2022 年 1 月 1 日,“年末”指 2022 年 12 月 31 日,“本年”指 2022 年,“上年”指 2021 年。

(一)货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	201,763.40	626,799.03
银行存款	3,632,019,649.52	3,898,483,404.82
其他货币资金	31,912,543.40	8,477,724.17

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

项目	年末余额	年初余额
合计	3,664,133,956.32	3,907,587,928.02
其中：因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项	6,931,979.16	8,185,154.73

(二) 应收票据

(1) 分类列示

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	20,777,425.51	
商业承兑票据	27,954,724.50	240,000.00
合计	48,732,150.01	240,000.00

(三) 应收账款

1、分类列示

项目	年末余额	年初余额
应收账款	1,012,843,277.07	686,456,741.07
合计	1,012,843,277.07	686,456,741.07

2、按坏账计提方法分类披露

种类	年末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,022,199,360.88	99.91	9,356,083.81	0.92
组合 1-无风险组合	607,036,929.99	59.33		
组合 2-账龄组合	415,162,430.89	40.58	9,356,083.81	2.25
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	952,557.37	0.09	952,557.37	100.00
合计	1,023,151,918.25	100.00	10,308,641.18	1.01

(续)

种类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

种类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	696,432,897.33	99.99	9,976,156.26	1.43
组合 1-无风险组合	445,901,801.53	64.02		
组合 2-账龄组合	250,531,095.80	35.97	9,976,156.26	3.98
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	79,200.00	0.01	79,200.00	100.00
合计	696,512,097.33	100.00	10,055,356.26	1.44

3、按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	与本公司关系	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)
江门市江海区城市综合管理及综合执法局	非关联方	257,199,285.87	25.14
中铁七局集团广州工程有限公司	非关联方	82,463,124.18	8.06
中铁十六局集团有限公司	非关联方	60,192,238.58	5.88
江门市江海区城市管理和综合执法局	非关联方	40,666,828.65	3.97
中铁十八局集团有限公司	非关联方	39,084,903.24	3.82
合计		479,606,380.52	46.88

(四) 预付款项

1、按账龄列示

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	120,016,991.25	11.81		39,287,494.55	4.20	
1-2 年	4,527,993.82	0.45		4,852,717.52	0.52	
2-3 年	2,452,397.85	0.24		1,312,949.69	0.14	
3 年以上	889,147,977.99	87.5		890,213,749.40	95.14	
合计	1,016,145,360.91	100.00		935,666,911.16	100.00	

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

2、按欠款方归集的年末余额前五名的预付账款情况

单位名称	与本公司关系	年末余额	账龄	未及时结算的原因
江门市政府投资工程建设管理中心	非关联方	470,747,995.21	1-3 年以上	工程未竣工
江门市先进制造业江沙示范园区投资有限公司	非关联方	262,040,691.38	3 年以上	工程未竣工
江门市蓬江区财政局	非关联方	80,000,000.00	3 年以上	工程未竣工
中铁上海工程局集团有限公司	非关联方	35,152,910.44	1 年以内	工程未竣工
江门市林业和园林局	非关联方	35,050,361.48	1 年以内, 3 年以上	工程未竣工
合计		882,991,958.51		

(五)其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	133,183.31	286,768.26
应收股利	20,411,331.34	6,000,000.00
其他应收款项	6,325,425,497.82	5,498,979,784.30
合计	6,345,970,012.47	5,505,266,552.56

1、应收股利

项目（或被投资单位）	年末余额	年初余额
江门华润燃气有限公司	18,483,231.34	
江门市建筑设计工程有限公司	1,500,000.00	
江门市应急备用水源管理有限公司	428,100.00	6,000,000.00
合计	20,411,331.34	6,000,000.00

2、其他应收款项

种类	年末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	6,328,580,414.14	99.09	3,622,241.32	0.06
组合 1-无风险组合	6,309,535,441.74	98.80		-

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

组合 2-账龄组合	19,044,972.40	0.30	3,622,241.32	19.02
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项	57,803,807.55	0.91	57,336,482.55	99.19
合计	6,386,384,221.69	100.00	60,958,723.87	0.95

(续)

种类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	5,506,643,093.83	98.79	7,663,309.53	0.14
组合 1-无风险组合	5,452,517,938.28	97.82		
组合 2-账龄组合	54,125,155.55	0.97	7,663,309.53	14.16
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项	67,327,744.57	1.21	67,327,744.57	100.00
合计	5,573,970,838.40	100.00	74,991,054.10	1.35

3、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本期变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款坏账情况	74,991,054.10	238,888.84	3,630,440.41		10,640,778.66	60,958,723.87
合计	74,991,054.10	238,888.84	3,630,440.41		10,640,778.66	60,958,723.87

4、按欠款方归集的年末金额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)
江门市政府投资工程建设管理中心	建设资金	1,324,867,555.00	0-3 年以上	20.75
江门市融盛投资有限公司	代管财政资金、借款本金和利息、往来款	728,836,550.00	1-3 年以上	11.41

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收 款项合计的 比例 (%)
江门人才岛投资控股有限公司	往来款	600,135,000.00	1 年以内	9.40
广中江高速项目	建设资金	523,178,356.09	0-3 年	8.19
江门市公用设施有限公司	往来款	308,590,381.70	0-3 年以上	4.83
合计		3,485,607,842.79		54.58

(六) 存货

1、存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	30,983,598.44	175,451.54	30,808,146.90
开发成本	5,061,200,950.53		5,061,200,950.53
开发产品	969,241,937.09		969,241,937.09
拟开发土地	2,771,394,583.54		2,771,394,583.54
工程施工	1,347,242.39		1,347,242.39
资产包	466,630,356.05		466,630,356.05
合同履约成本	46,444,868.38		46,444,868.38
其他	2,458,440.10		2,458,440.10
合计	9,349,701,976.52	175,451.54	9,349,526,524.98

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	36,804,472.62		36,804,472.62
开发成本	2,260,508,184.94		2,260,508,184.94
开发产品	877,879,009.42		877,879,009.42
拟开发土地	2,969,075,223.67		2,969,075,223.67
工程施工	1,347,242.39		1,347,242.39
资产包	466,630,356.05		466,630,356.05
合同履约成本	100,096,176.40		100,096,176.40
合计	6,712,340,665.49		6,712,340,665.49

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(七)合同资产

(1) 合同资产情况

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
工程承包项目	29,823,771.60	418,391.57	29,405,380.03
合计	29,823,771.60	418,391.57	29,405,380.03

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
工程承包项目	29,399,675.62	442,877.05	28,956,798.57
	29,399,675.62	442,877.05	28,956,798.57

(八)其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
多缴纳税费和待抵扣增值税进项税额	241,357,367.24	234,556,714.09
理财产品		80,000,000.00
待处理财产损益	23,481,477.56	12,473,897.45
其他	911,322.82	745,682.53
合计	265,750,167.62	327,776,294.07

(九)长期应收款

项目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
工程建设费用	2,250,000.00		2,250,000.00
广珠铁路项目	580,850,000.00		580,850,000.00
广珠城际铁路项目	229,380,000.00		229,380,000.00
合计	812,480,000.00		812,480,000.00

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁保证金款	2,000,000.00		2,000,000.00
工程建设费用	2,250,000.00		2,250,000.00
广珠铁路项目	580,850,000.00		580,850,000.00

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

广珠城际铁路项目	229,380,000.00		229,380,000.00
合计	814,480,000.00		814,480,000.00

(十)长期股权投资

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
江门市南泉物业管理服务有限公司	100,000.00				
江门市珠西枢纽投资开发公司	1,058,074,802.96				
广东烟草江门市有限公司	1,332,000.00				
江门市投控东海招商股权投资合伙企业	85,140,000.00	104,940,000.00			
江门人才岛投资控股有限公司	403,715,922.88	5,000,000.00			
江门市新兴产业投资基金（有限合伙）	1,000,000.00	5,000,000.00			
江门市金海一号投资基金合伙企业（有限合伙）		1,000,000.00			
江门市人才发展集团有限公司		1,000,000.00			
国电投（江门新会）燃气热电有限公司		19,500,000.00			
江门市新会区银洲湖新城开发有限公司	318,269,306.81				
江门市银湖湾海创健康产业发展股权投资合伙企业（有限合伙）		29,707,000.12			
江门市先进装备制造产业基金合伙企业（有限合伙）		90,000,000.00			
江门市政企合作融资支持基金合		200,000,000.00			

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

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
伙企业					
江门市创新创业基金合伙企业(有限合伙)		170,000,000.00			
江门市鼎诚融资担保有限公司		20,000,000.00			
苏州科韵激光科技有限公司		16,000,000.00			
中能建(开平)环保科技有限公司	73,534,955.32			2,059,681.93	
江门绿源环保科技有限公司	10,959,577.88	14,244,000.00		-3,760,316.49	
公用能源(江门)有限公司		86,858,000.00			
江门市应急备用水源管理有限公司	25,654,796.23			-37,357.96	
广中江高速公路项目管理处	2,592,173,950.00				
江门江铁公路建设有限公司	19,400,000.00				
中电建路桥集团(江门)市政有限公司	10,652,600.00				
中创新航科技(江门)有限公司		686,000,000.00		-3,155,655.90	
粤财普惠金融(江门)融资担保股份有限公司	53,984,864.75			1,774,722.20	
广东省粤科江门创新创业投资母基金有限公司	598,163,330.88			-41,221,117.52	
江门市金融投资控股有限公司	238,798,124.09			6,006,049.77	
江门市越通房地产开发有限公司	56,468,562.11			-4,260,078.75	
江门市融建房地产开发有限公司	6,872,465.63			-1,370,935.09	
江门市人才岛房地产投资开发有限公司	9,995,164.74				

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

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
江门市新兴产业投资基金(有限公司)	1,006,498.31	5,000,000.00		-223,723.93	
江门市金海一号投资基金合伙企业(有限合伙)		4,100,000.00			
开平市快的电召服务有限公司	219,591.27				
江门市骏德科技有限公司	1,870,104.64				
中海油江门能源有限公司	23,330,117.83				
中油汽运新能源有限公司	3,186,858.07				
江门市新会停车服务有限公司	548,469.46				
江门市蓬江智慧停车管理服务有 限公司	295,898.19				
合计	5,594,747,962.05	1,458,349,000.12		-44,188,731.74	

(续)

投资单位	本年增减变动				年末余额	减值准备 年末余额
	其 他 权 益 变 动	宣 告 发 放 金 股 利 或 利 润	计 提 坏 账 准 备	其 他		
江门市南泉物业管理服务有限公司					100,000.00	
江门市珠西枢纽投资开发公司					1,058,074,802.96	
广东烟草江门市有限公司					1,332,000.00	
江门市投控东海招商股权投资合伙企业					190,080,000.00	
江门人才岛投资控股有限公司				408,715,922.88		
江门市新兴产业投资基金(有限合伙)					6,000,000.00	
江门市金海一号					1,000,000.00	

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

投资单位	本年增减变动				年末余额	减值准备 年末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提坏账准备	其他		
投资基金合伙企业（有限合伙）						
江门市人才发展集团有限公司					1,000,000.00	
国电投（江门新会）燃气热电有限公司					19,500,000.00	
江门市新会区银洲湖新城开发有限公司					318,269,306.81	
江门市银湖湾海创健康产业发展股权投资合伙企业（有限合伙）					29,707,000.12	
江门市先进装备制造产业基金合伙企业（有限合伙）					90,000,000.00	
江门市政企合作融资支持基金合伙企业					200,000,000.00	
江门市创新创业基金合伙企业（有限合伙）					170,000,000.00	
江门市鼎诚融资担保有限公司					20,000,000.00	
苏州科韵激光科技有限公司					16,000,000.00	
中能建(开平)环保科技有限公司					75,594,637.25	
江门绿源环保有限公司					21,443,261.39	
公用能源(江门)有限公司					86,858,000.00	
江门市应急备用水源管理有限公司		1,500,000.00			24,117,438.27	
广中江高速公路项目管理处					2,592,173,950.00	
江门江铁公路建设有限公司					19,400,000.00	
中电建路桥集团(江门)市政有限公司					10,652,600.00	

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

投资单位	本年增减变动				年末余额	减值准备 年末余额
	其 他 权 益 变 动	宣 告 发 放 金 股 利 或 利 润	计 提 坏 账 准 备	其 他		
中创新航科技(江 门)有限公司					682,844,344.10	
粤财普惠金融(江 门)融资担保股份 有限公司					55,759,586.95	
广东省粤科江门创 新创业投资母基金 有限公司		15,000,000.00			541,942,213.36	
江门市金融投资控 股有限公司		2,923,908.28			241,880,265.58	
江门市越通房地产 开发有限公司					52,208,483.36	
江门市融建房地产 开发有限公司					5,501,530.54	
江门市人才岛房地 产投资开发有限公 司					9,995,164.74	
江门市新兴产业投 资基金(有限公司)					5,782,774.38	
江门市金海一号投 资基金合伙企业 (有限合伙)					4,100,000.00	
开平市快的电召服 务有限公司				219,591.27		
江门市骏德科技有 限公司				1,870,104.64		
中海油江门能源有 限公司				23,330,117.83		
中油汽运新能源有 限公司				3,186,858.07		
江门市新会停车服 务有限公司				548,469.46		
江门市蓬江智慧停 车管理服务有限公 司				295,898.19		
合计		19,423,908.28		438,166,962.34	6,551,317,359.81	

(十一) 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	年末减值	年末净值
----	------	------	------

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

项目	年末余额	年末减值	年末净值
广东省铁路建设投资集团有限公司深茂铁路项目	2,127,000,000.00		2,127,000,000.00
广东珠肇铁路有限责任公司	1,071,320,000.00		1,071,320,000.00
江门农村商业银行股份有限公司	554,100,608.93		554,100,608.93
江门人才岛投资控股有限公司	408,715,922.88		408,715,922.88
中创新航科技集团股份有限公司	338,392,502.16		338,392,502.16
江门农村商业银行股份有限公司	148,800,000.00		148,800,000.00
江门市海纳新能源投资合伙企业（有限合伙）	140,000,000.00		140,000,000.00
中电建路桥集团江门建设有限公司	56,720,000.00		56,720,000.00
广东珠海金湾液化天然气有限公司	56,435,654.19		56,435,654.19
江门市江控物业投资有限公司	47,016,993.41		47,016,993.41
江门华润燃气有限公司	40,000,000.00		40,000,000.00
广东鹤山农村商业银行股份有限公司	26,000,000.00		26,000,000.00
广东广海湾能源控股有限公司	21,000,000.00		21,000,000.00
江门市和悦电化有限公司	18,220,943.09		18,220,943.09
江门市博盈焊接工程有限公司	16,172,000.00		16,172,000.00
广东发展银行	1,097,028.93		1,097,028.93
江门市公桥水泥有限公司	1,078,792.94		1,078,792.94
江门市公盈建设工程计价有限公司	150,000.00		150,000.00
合计	5,072,220,446.53		5,072,220,446.53

(续)

项目	年初余额	年初减值	年初净值
江门农村商业银行股份有限公司	702,900,608.93		702,900,608.93
广东珠肇铁路有限责任公司	121,320,000.00		121,320,000.00
中电建路桥集团江门建设有限公司	56,720,000.00		56,720,000.00
广东珠海金湾液化天然气公司	41,739,555.62		41,739,555.62
江门华润燃气有限公司	40,000,000.00		40,000,000.00
江门市江控物业投资有限公司	39,183,090.41		39,183,090.41
鹤山市农村商业银行	26,000,000.00		26,000,000.00
广东广海湾能源控股有限公司	21,000,000.00		21,000,000.00

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

项目	年初余额	年初减值	年初净值
江门市和悦电化有限公司	18,220,943.09		18,220,943.09
江门市博盈焊接工程有限公司	16,172,000.00		16,172,000.00
广珠铁路有限责任公司	1,450,000.00	1,450,000.00	
江门市南建新型墙体材料有限公司	1,200,000.00	1,200,000.00	
广东发展银行	1,097,028.93		1,097,028.93
江门市公桥水泥有限公司	1,078,792.94		1,078,792.94
广东网上飞物流科技有限公司	750,000.00		750,000.00
江门市公盈建设工程计价有限公司	150,000.00		150,000.00
合计	1,088,982,019.92	2,650,000.00	1,086,332,019.92

(十二) 投资性房地产

1、按成本计量的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1、年初余额	1,189,796,084.84	1,189,796,084.84
2、本年增加金额	11,334,715.32	11,334,715.32
(1) 外购	917,682.86	917,682.86
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	10,417,032.46	10,417,032.46
3、本年减少金额	47,898,451.28	47,898,451.28
4、年末余额	1,153,232,348.88	1,153,232,348.88
二、累计折旧和累计摊销		
1、年初余额	231,017,651.13	231,017,651.13
2、本年增加金额	29,076,893.62	29,076,893.62
(1) 计提或摊销	29,076,893.62	29,076,893.62
(2) 存货\固定资产\在建工程转入		
3、本年减少金额	18,144,757.98	18,144,757.98
4、年末余额	241,949,786.77	241,949,786.77
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

项目	房屋、建筑物	合计
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	911,282,562.11	911,282,562.11
2、年初账面价值	958,778,433.71	958,778,433.71

(十三) 固定资产

项目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	5,292,139,026.09	5,850,968,014.78
固定资产清理	74,654.35	43,141.36
合计	5,292,213,680.44	5,851,011,156.14

1、固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公及其他设备	合计
一、账面原值：					
1.年初余额	5,873,128,941.85	921,215,403.05	1,344,486,354.90	1,897,763,436.26	10,036,594,136.06
2.本年增加金额	79,609,340.39	12,738,712.46	7,261,820.20	499,550,709.45	599,160,582.50
(1)购置	2,968,905.54	3,049,667.07	7,256,510.46	11,062,166.93	24,337,250.00
(2)在建工程转入	75,365,096.79	9,689,045.39	5,309.74	487,050,434.55	572,109,886.47
(3)企业合并增加	1,275,338.06			1,438,107.97	2,713,446.03
3.本年减少金额	475,829,855.43	56,803,811.54	1,275,272,837.07	49,973,958.67	1,857,880,462.71
(1)处置或报废	921,909.95	42,949,046.17	1,050,036.00	3,405,756.05	48,326,748.17
(2)其他	474,907,945.48	13,854,765.37	1,274,222,801.07	46,568,202.62	1,809,553,714.54
4.年末余额	5,476,908,426.81	877,150,303.97	76,475,338.03	2,347,340,187.04	8,777,874,255.85
二、累计折旧					
1.年初余额	2,031,446,638.98	443,384,167.55	706,630,600.01	1,004,164,714.74	4,185,626,121.28
2.本年	145,061,738.14	46,833,547.25	7,641,265.43	76,128,263.62	275,664,814.44

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公及其他设备	合计
增加金额					
(1)计提	144,038,293.19	46,833,547.25	7,641,265.43	74,979,609.24	273,492,715.11
(2)企业合并增加	1,023,444.95			1,148,654.38	2,172,099.33
3. 本年减少金额	223,773,302.25	50,943,037.92	662,993,246.25	37,846,119.54	975,555,705.96
(1)处置或报废	745,094.26	42,062,058.35	904,640.89	3,008,825.53	46,720,619.03
(2)其他	223,028,207.99	8,880,979.57	662,088,605.36	34,837,294.01	928,835,086.93
4. 年末余额	1,952,735,074.87	439,274,676.88	51,278,619.19	1,042,446,858.82	3,485,735,229.76
三、减值准备					
1. 年初余额					
2. 本年增加金额					
3. 本年减少金额					
4. 年末余额					
四、账面价值					
1. 年末账面价值	3,524,173,351.94	437,875,627.09	25,196,718.84	1,304,893,328.22	5,292,139,026.09
2. 年初账面价值	3,841,682,302.87	477,831,235.50	637,855,754.89	893,598,721.52	5,850,968,014.78

其他说明：根据江国资管[2014]40 号文件规定，厂、网资产分离后，污水管网资产暂不计算折旧，仍保持“市财政负责还本付息，营运企业只取得运行经费”的营运模式。因此，融通管网公司相关管网资产达到可使用状态投入并营运时，不作资产的摊销及折旧的账务处理。

(十四) 在建工程

项目	年末余额	年初余额
在建工程	11,012,088,994.43	7,523,432,111.60

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

项目	年末余额	年初余额
工程物资		
合计	11,012,088,994.43	7,523,432,111.60

1、在建工程情况表

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
注资抵债房屋	1,037,660.97		1,037,660.97	1,037,660.97		1,037,660.97
江门市江海区兴南里 86、87、88 幢首层 1-22、L-P 轴	1,641,478.37		1,641,478.37			
江门市江海区兴南里 86、87、88 幢二层 1-22、L-P 轴	844,809.03		844,809.03			
江门市江海区兴南里 84、85 幢首层 1-13、A-M 轴	2,167,745.24		2,167,745.24			
江门市江海区兴南里 84、85 幢二层 1-13、A-L 轴	1,015,327.63		1,015,327.63			
融浩水业功能中心	182,815,363.23		182,815,363.23	91,859,185.00		91,859,185.00
江门五邑路（外海大桥至江门大道段）给水工程	69,568,193.06		69,568,193.06	53,635,474.67		53,635,474.67
江门市供水管网扩容改造建	3,922,151.58		3,922,151.58	3,922,151.58		3,922,151.58

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
设项目之甘棠路(发展大道-江北路)DN600 给水管工程						
中心工业区 DN200 给水管工程	664,785.17		664,785.17			
文昌沙水质净化厂提标改造工程	2,066,767.07		2,066,767.07	2,066,767.07		2,066,767.07
江门市卫生物料处置项目扩建工程	2,766,430.69		2,766,430.69			
江门市医用可回收物料综合利用项目	951,576.48		951,576.48			
台山市静脉产业园项目	84,899,456.12		84,899,456.12			
鹤山市生活垃圾资源化处理提质改造项目	8,730,385.33		8,730,385.33			
江门市西江水厂排泥水处理工程				13,569,440.91		13,569,440.91
西江水厂综合楼室内修缮及电梯工程				1,186,221.71		1,186,221.71
西江水厂第三供水系统二期				6,644,235.09		6,644,235.09
棠下镇"户				2,479,825.27		2,479,825.27

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
户通”周郡村自来水管网改造工程						
文昌沙水质净化厂处理设施设备改造工程	12,447,123.76		12,447,123.76			
连海路污水水管工程	6,671,294.17		6,671,294.17	6,671,294.17		6,671,294.17
荷塘污水厂二期截污管网工程	23,963,139.88		23,963,139.88	23,963,139.88		23,963,139.88
杜阮二期管网	59,331,729.07		59,331,729.07	59,348,467.52		59,348,467.52
广场环路截污干管工程、潮连嘉禾路截污干管工程	10,232,061.00		10,232,061.00	10,232,061.00		10,232,061.00
棠下污水处理厂(首期)工程配套管网				140,586,214.93		140,586,214.93
杜阮污水处理厂首期工程配套管网				134,149,452.06		134,149,452.06
江门市潮连污水处理厂(二期)配套截污管网工程				53,446,711.25		53,446,711.25
潮连污水处理厂首期工程配套管网				27,040,000.00		27,040,000.00
江门市潮				6,849,375.60		6,849,375.60

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
连污水处理厂(二期)配套截污管网工程						
胜利南路延长线	464,847,005.53		464,847,005.53	412,694,746.91		412,694,746.91
簞庄大道西	130,587,085.43		130,587,085.43	130,587,115.48		130,587,115.48
银洲湖高速公路工程	5,068,138,422.44		5,068,138,422.44	2,813,952,341.31		2,813,952,341.31
盐田西港	646,549.78		646,549.78	162,961,140.64		162,961,140.64
其他	126,526.00		126,526.00			
深岑高速江门龙湾至共和段改扩建工程	544,674,514.71		544,674,514.71			
江鹤江中互通立交工程	132,650.00		132,650.00			
恩平市新客运站				7,722,914.26		7,722,914.26
取消省界收费站ETC车道改造工程				5,885,511.10		5,885,511.10
其他工程	265,548.92		265,548.92	3,637,185.48		3,637,185.48
银湖湾滨海新区招商中心展厅升级工程				5,397,297.90		5,397,297.90
滨海新区中兴路试验段工程				3,247,651.54		3,247,651.54
滨海新区银垦大道工程				68,001,094.94		68,001,094.94
滨海新区				87,657,969.66		87,657,969.66

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
中兴路工程						
江门市滨海污水处理厂一期工程				99,125,971.09		99,125,971.09
江门市银湖湾滨海新区供水工程				11,759,662.50		11,759,662.50
银洲湖海堤（滨海新区三龙围段）提标改造工程				17,283,949.47		17,283,949.47
滨海新区新斗大道（银垦大道-银湖大道）一期工程				448,263.46		448,263.46
科苑路（华立学院段）新建道路工程				42,785,536.24		42,785,536.24
知城路（华立学院段）新建道路工程				546,410.91		546,410.91
三大入口（银垦大道入口、中兴路入口、古兜冲入口）景观提升工程——滨海新区银垦大道入口景观提升工程				21,881,323.56		21,881,323.56
三大入口				1,400,299.60		1,400,299.60

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
(银垦大道入口、中兴路入口、古兜冲入口)景观提升工程——滨海新区中兴路入口景观提升工程						
三大入口(银垦大道入口、中兴路入口、古兜冲入口)景观提升工程——滨海新区古兜冲入口景观提升工程				2,298,598.30		2,298,598.30
江门市银湖湾滨海新区中兴路示范段全面提升改造工程项目				9,628,228.05		9,628,228.05
华立学院一期用电及银垦大道架空线路迁改工程				4,913,085.77		4,913,085.77
滨海新区海景新村品质提升工程				152,632.00		152,632.00
古兜供水工程				3,358,265.74		3,358,265.74

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
滨海新区 A3 地块及碧海银湖商住小区给排水管道铺设工程				4,092,823.92		4,092,823.92
八大景观提升工程项目——滨海新区耀海阁(南海角公园)景观工程项目				154,245.70		154,245.70
八大景观提升工程项目——滨海新区新海岸公园工程				8,945,684.84		8,945,684.84
八大景观提升工程项目——滨海新区景观项目(跃云台(东海角公园))				176,096.20		176,096.20
八大景观提升工程项目——滨海新区北岸飞鸟广场项目				174,510.00		174,510.00
S365 麻阳线银湖湾段改线工程(路面及交通安全设施完善工程)				198,000.00		198,000.00
滨海新区				26,030.03		26,030.03

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
软基勘察试验工程						
银湖湾滨海高新区管委会园林景观升级改造工程				922,830.60		922,830.60
滨海投资公司项目服务中心改造工程	2,334,747.56		2,334,747.56			
空调设备	54,550.00		54,550.00			
江门中国侨都健康驿站项目	72,110,878.67		72,110,878.67	55,924,913.34		55,924,913.34
江门市集中隔离观察点改造项目工程	1,036,037.63		1,036,037.63			
江门市集中隔离观察点改造工程项目 2	177,314.58		177,314.58			
五福五街 15 座之二 904 室楼宇加建电梯工程				31,228.50		31,228.50
育德社区停车场	9,035,778.24		9,035,778.24	9,035,778.24		9,035,778.24
用电增容项目	1,261,284.40		1,261,284.40			
江门市银湖湾滨海新区温泉水供应世茂项目	30,660.38		30,660.38			
江门桥南两侧绿化带改造工程	61,264.32		61,264.32			

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
江门市城央绿廊绿化管养和环境卫生维护	37,087.62		37,087.62			
戴爱莲广场绿地改造工程	57,948.00		57,948.00			
五洞村花田周边环境整治绿化工程	78,161.15		78,161.15			
七一节日气氛营造工程	243,868.70		243,868.70			
2020-2021 年主城区摆花资格项目工程	3,815,674.34		3,815,674.34			
棠下镇初心谷党建文化公园建设工程	134,249.17		134,249.17			
2022-2023 年城区摆花项目工程	808,201.08		808,201.08			
2021-2024 年度江门市高新区时花种植工程	70,710.13		70,710.13			
2022 年白水带桃花园、环湖路、大道绿化养护工程	181,372.66		181,372.66			
深茂铁路	1,921,731,143.38		1,921,731,143.38			
广珠铁路	188,212.84		188,212.84			
市区道路项目	77,698,525.93		77,698,525.93	77,698,525.93		77,698,525.93

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
东海路至南环路延伸线工程				425,460,968.59		425,460,968.59
江海路改造项目				169,503,672.29		169,503,672.29
杜阮北一路（西环路-江肇高速杜阮出入口）	466,055,365.20		466,055,365.20	466,055,365.20		466,055,365.20
迎宾西路	731,900,642.27		731,900,642.27	731,900,642.27		731,900,642.27
“四馆”整合改造	12,533,192.06		12,533,192.06	12,533,192.06		12,533,192.06
连海路（新港路-南环路）一期	256,369,326.22		256,369,326.22	256,369,326.22		256,369,326.22
东风大道（双龙大道—育德街）	19,000,000.00		19,000,000.00	19,000,000.00		19,000,000.00
南山路（江海路—五邑路）	214,107,400.00		214,107,400.00	214,107,400.00		214,107,400.00
安达停车场	13,249,809.98		13,249,809.98	13,499,280.14		13,499,280.14
胜利新村房屋解危改造	197,039,597.65		197,039,597.65	181,893,114.45		181,893,114.45
江礼桥以北三旧改造项目	273,584.90		273,584.90	273,584.90		273,584.90
新考场	303,864,187.63		303,864,187.63	314,015,793.47		314,015,793.47
新建项目	14,466,826.00		14,466,826.00			
增补科目二、三考试车载人像识别设备				102,552.22		102,552.22
中和小型汽车考场科目二、三增补车载				113,691.51		113,691.51

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
设备						
科目二模拟训练系统	291,000.00		291,000.00			
方直珑湖湾农贸市场	6,586,956.13		6,586,956.13	4,569,069.17		4,569,069.17
丁旺电动汽车充电桩及微电网项目				611,917.22		611,917.22
其他	47,654.95		47,654.95	27,000.00		27,000.00
合计	11,012,088,994.43		11,012,088,994.43	7,523,432,111.60		7,523,432,111.60

(十五)使用权资产

项目	年末余额	年初余额
使用权资产净值	9,487,537.09	16,844,841.31
合计	9,487,537.09	16,844,841.31

(十六)无形资产

1、无形资产分类

项目	土地使用权	软件	其他	合计
一、账面原值				
1、年初余额	706,202,956.77	20,628,256.56	427,874,618.33	1,154,705,831.66
2、本年增加金额	25,680,060.00	2,617,398.48	4,577,924.52	32,875,383.00
(1) 购置	25,680,060.00	2,617,398.48	207,924.52	28,505,383.00
(2) 企业合并增加			4,370,000.00	4,370,000.00
(3) 其他				
3、本年减少金额	103,415,562.36	3,241,709.84	10,241,207.00	116,898,479.20
(1) 处置	103,415,562.36	3,241,709.84	10,241,207.00	116,898,479.20
4、年末余额	628,467,454.41	20,003,945.20	422,211,335.85	1,070,682,735.46
二、累计摊销				
1、年初余额	139,531,339.55	12,274,792.95	55,041,170.63	206,847,303.13
2、本年增加金额	9,905,079.04	2,760,711.37	23,665,011.34	36,330,801.75

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

项目	土地使用权	软件	其他	合计
(1) 计提	9,905,079.04	2,760,711.37	23,652,872.45	36,318,662.86
(2) 企业合并增加			12,138.89	12,138.89
3、本年减少金额	25,407,332.44	1,114,578.05	9,836,440.54	36,358,351.03
(1) 处置	25,407,332.44	1,114,578.05	9,836,440.54	36,358,351.03
4、年末余额	124,029,086.15	13,920,926.27	68,869,741.43	206,819,753.85
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本年增加金额				
3、本年减少金额				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	504,438,368.26	6,083,018.93	353,341,594.42	863,862,981.61
2、年初账面价值	566,671,617.22	8,353,463.61	372,833,447.70	947,858,528.53

(十七) 商誉

1、商誉情况

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
一、初始确认金额合计	96,289,750.72			96,289,750.72
棠下自来水公司所属资产及自来水经营权	26,131,341.72			26,131,341.72
开平市月山丰源供水有限公司供水资产及自来水经营权	70,158,409.00			70,158,409.00
二、减值准备合计	45,901,502.24			45,901,502.24
棠下自来水公司所属资产及自来水经营权	26,131,341.72			26,131,341.72
开平市月山丰源供水有限公司供水资产及自来水经营权	19,770,160.52			19,770,160.52
三、账面价值合计	50,388,248.48			50,388,248.48
棠下自来水公司所属资产及自来水经营权				
开平市月山丰源供水有限公司供水资产及自来水经营权	50,388,248.48			50,388,248.48

说明：2017 年 12 月 29 日开平润福供水有限公司与开平市月山丰源供水有限公司签订《开平市水口镇和月山镇供水资产及经营权重组（收购）合同书》，开平市月山丰源供水有限公司将

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

其供水资产及自来水经营权转让给开平润福供水有限公司，收购价款包括实际应付价款 95,793,920.00 元和承接相关债务 146,600,000.00 元，合计 242,393,920.00 元。实际移交的资产公允价值 172,235,511.00 元，由于该项资产收购构成业务合并，开平润福供水有限公司将收购价款与上述收购资产的公允价值的差额列为商誉。根据粤中坤资评报字【2020】第 D15 号，2018 年度确认开平润福供水有限公司商誉减值 19,770,160.52 元。

(十八) 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
临时销售中心装饰设计 & 施工工程	403,410.57			403,410.57	
蓬江市场升级改造	1,053,805.06		294,085.20		759,719.86
丰乐育德横岭升级改造	288,718.71		80,572.80		208,145.91
江门市人民政府行政总汇服务中心工程款	2,280,833.45		321,999.96		1,958,833.49
办公室维护费	202,822.10	12,000.00	176,103.28		38,718.82
蓬苑 8 号修补加固	48,944.26		48,944.26		
装修费	5,254,422.90	6,059,884.58	4,732,275.28		6,582,032.20
育德公馆物业用装修费		110,605.42	19,186.14		91,419.28
地热水矿山地质环境保护与土地复垦方案前期编制费		100,000.00	16,666.70		83,333.30
正恒资产土地房产评估有限公司评估服务费		8,800.00	1,320.03		7,479.97
地热水矿山地质环境保护与土地复垦方案编制费尾款		155,000.00	7,749.99		147,250.01
修理费	250,986.84	213,789.23	139,382.49		325,393.58
改造款	49,503,495.56	17,156,070.57	3,423,556.80	45,957,197.46	17,278,811.87
办公室改造	8,917.94	88,680.64	11,873.94		85,724.64
开办费	32,224.66	326,198.63	20,955.11		337,468.18

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

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
其他	3,181,089.77	16,483,152.87	1,344,355.62	15,184.14	18,304,702.88
合计	62,509,671.82	40,714,181.94	10,639,027.60	46,375,792.17	46,209,033.99

(十九) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、未经抵销的递延所得税资产

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
信用减值准备	19,934,908.52	4,983,727.13	25,220,244.88	6,305,061.22
内部交易未实现利润			5,770,360.32	1,442,590.08
预提项目	451,334.24	112,833.56	138,229.56	34,557.39
递延收益	5,259,902.08	1,314,975.52		
合计	25,646,144.84	6,411,536.21	31,128,834.76	7,782,208.69

2、未经抵销的递延所得税负债

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
资产评估增值	345,687,356.80	86,421,839.20	372,823,560.92	93,205,890.23
加速折旧	24,720,996.56	6,180,249.14	3,660,037.40	915,009.35
合计	370,408,353.36	92,602,088.34	376,483,598.32	94,120,899.58

(二十) 其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
待处置债权	604,184,155.82	605,258,221.80
非经营性资产（代管资产等）	1,513,249.49	1,160,716.00
合计	605,697,405.31	606,418,937.80

(二十一) 短期借款

项目	年末余额	年初余额
抵押借款		39,500,000.00
信用借款	123,759,200.00	809,650,700.00
保证借款	242,000,000.00	

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

项目	年末余额	年初余额
合计	365,759,200.00	849,150,700.00

(二十二)应付票据

种类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	81,000,000.00	
合计	81,000,000.00	

(二十三)应付账款

1、应付账款项目列示

项目	年末余额	年初余额
工程款等	648,239,400.45	608,598,911.54
合计	648,239,400.45	608,598,911.54

2、按账龄列示

项目	年末金额	年初金额
1 年以内	497,129,470.10	332,448,212.70
1-2 年	4,637,404.14	77,270,160.49
2-3 年	52,550,515.76	38,651,370.88
3 年以上	93,922,010.45	160,229,167.47
合计	648,239,400.45	608,598,911.54

3、年末余额前五的应付账款情况:

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因	占应付账款年末余额的比例 (%)
广东耀南建筑工程有限公司	41,271,442.03	未到结算期	6.37
广珠铁路物流发展股份有限公司	40,069,739.79	未到结算期	6.18
中交第四航务工程局有限公司	35,851,227.62	未到结算期	5.53
中电建路桥集团江门投资有限公司	34,123,096.00	未到结算期	5.26
中铁上海工程局集团有限公司	30,149,881.31	未到结算期	4.65
合计	181,465,386.75		27.99

(二十四)预收款项

1、按账龄列示

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	26,694,721.03	388,547,796.36
1-2 年	8,915,435.14	74,657,910.58
2-3 年	1,023,685.91	417,465,542.23
3 年以上	416,703,376.68	725,985.15
合计	453,337,218.76	881,397,234.32

(二十五) 合同负债

1、合同负债分类列示

项目	年末余额	年初余额
预收工程款	19,837,332.99	36,252,234.44
预收销货款	3,007,942.68	
销售房款	34,978,033.86	
合计	57,823,309.53	36,252,234.44

(二十六) 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	126,723,449.40	394,844,586.20	441,992,628.70	79,575,406.90
二、离职后福利-设定提存计划	1,664,180.82	39,816,283.50	39,582,834.28	1,897,630.04
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利	4,925,545.61		4,566,000.03	359,545.58
合计	133,313,175.83	434,660,869.70	486,141,463.01	81,832,582.52

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
一、工资、奖金、津贴和补贴	111,431,530.40	326,518,915.30	367,730,934.10	70,219,511.60
二、职工福利费	2,098,527.83	17,675,173.79	17,590,818.91	2,182,882.71
三、社会保险费	3,111,524.93	17,139,179.90	16,788,875.53	3,461,829.30
四、住房公积金	1,028,694.32	27,099,865.40	27,470,881.65	657,678.07
五、工会经费和职工教育经费	8,600,690.40	5,467,744.57	11,467,411.27	2,601,023.70
六、其他短期薪酬	452,481.52	943,707.24	943,707.24	452,481.52
合计	126,723,449.40	394,844,586.20	441,992,628.70	79,575,406.90

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

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
1.基本养老保险	142.40	28,841,340.29	28,837,295.97	4,186.72
2.失业保险费	5,593.66	704,090.58	709,352.34	331.9
3.企业年金缴费	1,658,444.76	10,270,852.63	10,036,185.97	1,893,111.42
4.其他				
合计	1,664,180.82	39,816,283.50	39,582,834.28	1,897,630.04

(二十七)应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	8,479,490.45	6,220,232.09
企业所得税	22,182,772.21	41,816,703.77
个人所得税	783,724.58	883,386.91
城市维护建设税	1,822,306.55	2,051,968.00
房产税	449,256.19	452,277.23
城镇土地使用税	100,713.15	100,713.11
教育费附加	1,346,578.89	980,331.61
印花税	680,017.37	3,175,627.89
资源税	6,654,706.44	7,096,430.18
土地增值税	1,666,314.52	77,513.52
其他	24,827,683.64	25,848,977.39
合计	68,993,563.99	88,704,161.70

(二十八)其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	101,536,392.14	31,819,572.93
应付股利	11,247,632.23	81,128,325.33
其他应付款	12,496,976,722.87	7,954,878,001.55
合计	12,609,760,747.24	8,067,825,899.81

1、应付利息

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的借款利息	31,128,773.41	1,226,737.31
企业债券利息	70,407,618.73	30,592,835.62

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

项目	年末余额	年初余额
合计	101,536,392.14	31,819,572.93

2、应付股利

项目	年末余额	年初余额
普通股股利	11,247,632.23	81,128,325.33
合计	11,247,632.23	81,128,325.33

3、其他应付款

(1)按账龄列示其他应付款项

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	4,116,220,483.51	3,129,416,340.89
1 至 2 年	634,966,746.82	1,190,594,215.65
2 至 3 年	2,913,820,784.92	155,807,168.46
3 年以上	4,831,968,707.62	3,479,060,276.55
合计	12,496,976,722.87	7,954,878,001.55

(2)按欠款方对象归集的年末余额前五名的其他应付款情况

债权单位名称	年末余额	占其他应付款年末余额的比例 (%)
江门市财政局	6,353,701,598.60	50.84
财政局-代管财政资金	783,919,634.15	6.27
江门新会区财政局	782,755,472.80	6.26
台山市财政局	401,911,200.00	3.22
恩平市财政局	338,817,600.00	2.71
合计	8,661,105,505.55	69.31

(二十九) 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	643,647,489.13	721,634,119.34
一年内到期的长期应付款		4,725,000.00
一年内到期的应付债券	400,000,000.00	
合计	1,043,647,489.13	726,359,119.34

(三十) 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
上缴统筹费	19,106,527.74	18,402,280.65

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

项目	年末余额	年初余额
荷塘污水厂二期管网工程	17,740,000.00	16,980,000.00
连海路污水管工程	5,500,000.00	5,060,000.00
其他	2,031,787.11	1,425,117.04
合计	44,378,314.85	41,867,397.69

(三十一)长期借款

1、长期借款按类型列示

项目	年末余额	年初余额
保证	5,017,738,000.00	449,886,770.00
抵押	407,231,731.92	557,086,950.81
抵押+保证	40,724,307.60	96,679,797.45
抵押+保证+质押		350,000,000.00
信用	2,789,710,301.37	1,350,866,840.56
质押	1,972,136,044.31	721,707,600.00
质押+保证		2,549,267,615.97
减：一年内到期的长期借款	643,647,489.13	721,634,119.34
合计	9,583,892,896.07	5,353,861,455.45

2、金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	年末余额	
					外币金额	本币金额
国家开发银行广东省分行	2021/2/1	2050/2/1	人民币	提款日前一个营业日所适用的 LPR5Y 报价下浮 50BP		4,606,880,000.00
中国光大银行股份有限公司江门分行	2020/05/15	2029/11/28	人民币	3.95		1,370,700,000.00
中国工商银行股份有限公司江门分行	2013/9/30	2036/10/28	人民币	4.55		860,931,255.30
中国建设银行股份有限公司江门分行	2013/12/24	2023/12/23	人民币	4.90		290,000,000.00
广发银行江门	2021/6/30	2041/6/29	人民币	4.02		269,715,845.67

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

分行			币			
合计						7,398,227,100.97

(三十二)应付债券

1、应付债券

项目	年末余额	年初余额
中期票据	1,599,771,949.81	1,400,000,000.00
21 江门 01 (代码: 149645.SZ)	298,986,591.87	298,739,804.08
21 江门 02 (代码: 149646.SZ)	498,310,986.44	497,899,673.47
22 江门 01	498,315,434.36	
22 江门 02	498,373,920.48	
合计	3,393,758,882.96	2,196,639,477.55

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
2020 年第一期中期票据	100.00	2020/5/19	5 年	600,000,000.00
2020 年第二期中期票据	100.00	2020/10/28	3 年	400,000,000.00
2021 年中期票据	100.00	2021/8/17	3 年	400,000,000.00
2022 年中期票据	100.00	2022/9/5	3 年	600,000,000.00
21 江门 01 (代码: 149645.SZ)	100.00	2021/9/28	3+2 年	300,000,000.00
21 江门 02 (代码: 149646.SZ)	100.00	2021/9/28	5 年	500,000,000.00
22 江门 01	100.00	2022/1/17	3+2 年	500,000,000.00
22 江门 02	100.00	2022/1/17	5 年	500,000,000.00
合计				3,800,000,000.00

(续)

债券名称	年初余额	本年发行	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
2020 年第一期中期票据	600,000,000.00				600,000,000.00
2020 年第二期中期票据	400,000,000.00			400,000,000.00	
2021 年中期票据	400,000,000.00				400,000,000.00
2022 年中期票据		599,771,949.81			599,771,949.81
21 江门 01(代码: 149645.SZ)	298,739,804.08		246,787.79		298,986,591.87

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

债券名称	年初余额	本年发行	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
21 江门 02(代码: 149646.SZ)	497,899,673.47		411,312.97		498,310,986.44
22 江门 01		497,988,308.62	327,125.74		498,315,434.36
22 江门 02		497,988,308.62	385,611.86		498,373,920.48
合计	2,196,639,477.55	1,595,748,567.05	1,370,838.36	400,000,000.00	3,393,758,882.96

(三十三)租赁负债

项目	年末余额	年初余额
租赁付款额	10,247,480.82	16,669,947.87
合计	10,247,480.82	16,669,947.87

(三十四)长期应付款

项目	年末余额	年初余额
长期应付款	1,731,000.00	91,246,270.00
专项应付款	558,032,292.53	544,621,987.20
合计	559,763,292.53	635,868,257.20

1、长期应付款

项目	年末余额	年初余额
应付长期款	1,731,000.00	70,123,713.13
其他		21,122,556.87
合计	1,731,000.00	91,246,270.00

2、主要专项应付款

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
中医药学校第一批搬迁补偿款	3,079,641.32	1,843,986.96		4,923,628.28	政府拨款
江海污水厂管网二期工程财政专项建设基金	30,960,000.00	940,000.00		31,900,000.00	政府基建基金拨款
礼乐片区污水管网首期工程财政专项建设基金	37,790,000.00	1,560,000.00		39,350,000.00	政府基建基金拨款
广场环路截污干管工程财政专项建设基金	4,140,000.00	360,000.00		4,500,000.00	政府基建基金拨款
丰乐污水处理厂截污干管工程财政专项建设基金	6,670,000.00	580,000.00		7,250,000.00	政府基建基金拨款
潮连嘉禾路截污干管工程财政专项建设基金	4,960,000.00			4,960,000.00	政府基建基金拨款
2014 年度市级环保专项资金(荷塘镇生活污水处理厂二期截污管网工程)	800,000.00			800,000.00	政府拨款

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
2015 年市潭江水资源保护专项资金(杜阮污水厂二期管网工程)	2,500,000.00			2,500,000.00	政府拨款
2016 年中央基建投资预算资金(杜阮污水厂二期管网工程)	8,000,000.00			8,000,000.00	政府拨款
2015 年省级水质保护专项资金-水环境综合整治项目(杜阮污水厂二期管网工程)	2,400,000.00			2,400,000.00	政府拨款
2019 年市级财政基建建设资金-杜阮二期	16,189,932.66			16,189,932.66	政府拨款
科教经费	440,911.00		440,911.00		政府拨款
五邑旅游信息中心总站	140,000.00		140,000.00		政府拨款
人防工程	505,381.31		505,381.31		政府拨款
NCP 防控专费	59,949.73		59,949.73		政府拨款
专项应付款(搬迁补偿款)		8,877,346.18		8,877,346.18	政府拨款
改制提留费用		395,214.23		395,214.23	政府拨款
合计	118,635,816.02	14,556,547.37	1,146,242.04	132,046,121.35	

(三十五)递延收益

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
政府补助	204,902,122.58	51,409,576.74	161,761,916.92	94,549,782.40
合计	204,902,122.58	51,409,576.74	161,761,916.92	94,549,782.40

(三十六)其他非流动负债

项目	年末余额	年初余额
二次加压泵房维护费	492,213,296.77	504,982,305.61
待处理财产损益		1,229,358.98
合计	492,213,296.77	506,211,664.59

(三十七)实收资本

所有者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	金额	比例(%)			金额	比例(%)
江门市人民政府国有资产监督管理委员会	952,100,000.00	100.00	228,000,000.00		1,180,100,000.00	100.00
合计	952,100,000.00	100.00	228,000,000.00		1,180,100,000.00	100.00

注：江门市国资委依据江国资规划【2022】32 号《关于增加市城市发展投资集团有限公司

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

注册资本的批复》，于 2022 年 2 月 14 日缴足批复增资款，实收资本由原 95210 万变为 118010 万。

(三十八)其他权益工具

发行在外的金融工具	年初		本年增加		本年减少		年末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债	5,000,000.00	500,000,000.00			5,000,000.00	500,000,000.00		
合计	5,000,000.00	500,000,000.00			5,000,000.00	500,000,000.00		

(三十九)资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其他资本公积	15,032,064,804.41	875,761,525.53	136,971,794.84	15,770,854,535.10
合计	15,032,064,804.41	875,761,525.53	136,971,794.84	15,770,854,535.10

说明：主要根据江国资规划〔2022〕20 号、207 号文件划拨公司及财政基建拨款导致的变动。

(四十)其他综合收益

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	26,780.75			26,780.75
其他权益工具投资公允价值变动	-1,200,000.00	-140,122,607.91		-141,322,607.91
合计	-1,173,219.25	-140,122,607.91		-141,295,827.16

(四十一)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	164,316,815.96	7,602,154.72		171,918,970.68
合计	164,316,815.96	7,602,154.72		171,918,970.68

(四十二)未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	2,021,504,892.99	1,708,371,252.49
调整前期差错更正合计数（调增+，调减-）	2,437,744.06	5,940,773.48

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

项目	本年	上年
调整后年初未分配利润	2,023,942,637.05	1,714,312,025.97
加：本年归属于母公司所有者的净利润	-4,142,677.45	438,160,046.03
减：提取法定盈余公积	7,602,154.72	11,917,236.89
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	69,760,000.00	118,786,671.24
转作股本的普通股股利		
其他	8,282,299.58	263,270.88
年末未分配利润	1,934,155,505.30	2,021,504,892.99

(四十三)营业收入、营业成本

1、营业收入、成本明细情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	2,852,213,296.44	2,377,917,410.52	2,511,183,693.79	2,243,773,227.56
其他业务	107,139,559.59	58,384,656.26	214,837,230.71	97,829,999.59
合计	2,959,352,856.03	2,436,302,066.78	2,726,020,924.50	2,341,603,227.15

2、主营业务（分产品）

项目	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
交通运输业务	180,752,431.53	95,079,798.05	650,579,835.67	835,505,064.77
工程建设业务	363,590,477.82	221,719,336.03	437,830,934.48	308,802,415.04
供水业务	333,815,305.00	257,901,878.51	403,922,159.16	263,706,911.21
环保业务	323,302,318.19	202,316,622.17	249,181,097.06	185,049,489.36
房地产销售业务	458,968,325.67	446,091,880.97	91,206,595.06	80,001,439.62
商品销售业务	1,061,222,183.45	1,023,253,914.62	481,610,957.51	455,942,165.51
租赁业务	38,974,214.81	61,199,481.54	100,109,205.33	26,099,830.90
其他	91,588,039.97	70,354,498.63	96,742,909.52	88,665,911.15
合计	2,852,213,296.44	2,377,917,410.52	2,511,183,693.79	2,243,773,227.56

(四十四)税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
----	-------	-------

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

项目	本年发生额	上年发生额
城建税	2,781,141.40	4,370,394.34
教育费附加	1,685,825.04	2,137,593.40
土地增值税	842,304.14	10,598,987.97
房产税	10,596,400.79	16,248,186.99
土地使用税	10,245,048.29	9,042,417.27
车船税	132,046.46	439,517.19
印花税	1,567,981.08	1,677,397.40
其他	2,054,312.96	1,542,337.00
合计	29,905,060.16	46,056,831.56

(四十五)销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
销售服务费	22,217,236.03	2,831,195.30
办公交通费等	4,986,286.89	11,464,846.40
其他费用	10,258,221.21	26,970,451.88
合计	37,461,744.13	41,266,493.58

(四十六)管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	177,279,615.02	222,767,463.48
办公交通费等	34,213,422.51	29,569,494.63
折旧及摊销费	39,390,512.65	37,466,002.07
其他费用	22,690,171.71	63,033,496.59
合计	273,573,721.89	352,836,456.77

(四十七)研发费用

项目	本期发生额
杂草防治项目的研究开发	243,121.67
红火蚁防治的研究开发	246,025.19
白蚁防治的研究开发	238,402.11
树木复壮的研究开发	246,948.01
赣杜鹃促花，保花技术的研究开发	190,792.84
薇甘菊防治的研究开发	200,663.02

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

项目	本期发生额
两面可用的工程监理用警示牌装置的研发	115,105.35
工程监理项目工序交接的监理方法的研究	419,732.19
工程项目施工质量的监理方法的研究	468,162.69
自动化电力建设监理系统的开发	498,811.13
应用于高层建筑工程测量的监理控制方法的研究	462,999.54
工程监理用三维立体展示系统的开发	529,667.16
监理专用的墙面粉刷质量检测装置的研发	437,689.84
高精度水泥标准稠度仪的研发及其测定方法	241,254.23
市政污泥脱水新型调理系统研发	1,116,839.17
污泥脱水车间快速卸料装置开发	839,736.93
污水厂二沉池精确排泥系统研发	1,005,114.40
其他	6,779,757.83
合计	14,280,823.30

(四十八)财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	156,086,882.03	149,360,801.93
减：利息收入	34,114,246.56	38,115,403.69
利息净支出	121,972,635.47	111,245,398.24
手续费支出	12,735,156.81	6,221,561.51
汇兑损益	2,131,197.46	-1,621,508.50
合计	136,838,989.74	115,845,451.25

(四十九)其他收益

项目	本年发生额	上年发生额
政府补助	53,628,275.84	295,649,654.41
稳岗补贴	995,735.44	
增值税返还	825,737.79	537,506.48
其他	766,806.37	104,262.78
合计	56,216,555.44	296,291,423.67

(续)

项目	本年发生额
----	-------

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

项目	本年发生额
滨海新区管委会经营性补助收入	28,898,600.00
健康驿站项目运营财政专项补助	12,277,874.33
财政局划入隔离点专项补助资金	2,000,000.00
城北供水管网专项资金	399,999.96
中和考场项目建设资金	241,419.96
江海区化工专区等 4 条供水管线工程建设资金	450,000.00
广中江高速之龙溪路供水管道改造工程资金	117,198.24
江门市供水管网扩容改造建设项目之棠下供水一体化村村通工程(11 条村)	600,561.00
江海区黑臭水体综合治理工程给水管迁改-东海路与麻园路口给水管改管工程	10,097.04
老旧社区楼宇供水改造工程	703,276.33
丰乐除臭工程专项款	92,006.52
环保专项资金	83,000.04
潮连污水厂综合楼重置工程	28,555.56
杜阮厂环境保护专项款	9,999.96
丰乐厂土地补偿款	84,064.68
专用设备购置款	69,200.04
棠下厂管网治理专项资金	8,555.04
棠下厂回用水专项资金	29,000.04
丰乐厂回用水专项资金	21,000.00
卫生物料处置项目	42,039.48
电机能效提升专项资金	80,558.04
泵房电费收入	140,202.32
泵房水费收入	155.04
利息收入	1,448,752.36
房产税	123,136.61
土地使用税	23,057.60
烘干线专项建设资金	296,422.56
米厂配套建设项目资金	99,999.96
应急大米储备低温仓工程补贴资金	38,133.37
粮食产后服务体系建设项目资金	50,986.67

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

项目	本年发生额
市级储备大米补贴	3,404,612.63
市级储备食油补贴	1,682,490.46
江门市一次性留工补助收入	73,320.00
合计	53,628,275.84

(五十) 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	26,896,576.66	26,126,362.59
权益法核算的长期股权投资收益	-44,188,731.74	104,691,622.04
处置长期股权投资产生的投资收益		-1,941,898.72
交易性金融资产在持有期间的投资收益		260,951,729.80
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	64,353,689.65	54,113,798.07
其他		463,532.11
合计	47,061,534.57	444,405,145.89

(五十一) 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	-1,673,137.46	-6,048,578.14
其他应收款坏账损失	-1,505,192.96	-39,275,878.89
合计	-3,178,330.42	-45,324,457.03

(五十二) 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-175,451.54	
合同资产减值损失	24,485.48	-442,877.05
其他		-969,918.75
合计	-150,966.06	-1,412,795.80

(五十三) 资产处置收益

资产处置收益的来源	本年发生额	上年发生额
处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失小计	1,280,495.13	13,533,274.84
其中：固定资产处置	1,280,495.13	1,420,567.67
无形资产处置		12,112,707.17

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

资产处置收益的来源	本年发生额	上年发生额
合计	1,280,495.13	13,533,274.84

(五十四) 营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额
与企业日常活动无关的政府补助	3,199,839.36	198,698,581.22
非流动资产报废、毁损利得	50,554.87	2,263,010.37
违约赔偿收入	2,850,920.20	1,132,605.70
股权捐赠收入	7,833,903.00	
其他	1,697,456.18	1,596,862.58
合计	15,632,673.61	203,691,059.87

(五十五) 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产毁损报废损失	608,298.62	1,673,727.07
对外捐赠	200,867.25	669,547.71
税收滞纳金	1,373,959.64	
赔偿金、违约金及罚款支出	1,247,091.94	622,220.60
其他	424,095.96	231,069.40
合计	3,854,313.41	3,196,564.78

(五十六) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	49,236,350.30	125,717,852.25
递延所得税调整	-2,206,347.29	-3,078,154.52
合计	47,030,003.01	122,639,697.73

(五十七) 现金流量表项目

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
企业间往来等	2,455,563,445.16	1,609,816,651.78
政府补助	15,463,250.99	276,270,985.00
利息收入	34,089,871.44	35,930,382.53
合计	2,505,116,567.59	1,922,018,019.31

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
企业间往来	2,221,463,776.83	1,838,959,031.79
手续费	2,706,703.91	5,843,729.34
其他费用等	105,921,421.20	198,857,182.03
合计	2,330,091,901.94	2,043,659,943.16

(五十八)合并现金流量表

1、按间接法将净利润调节为经营活动现金流量

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	96,968,095.88	602,396,424.73
加：资产减值准备	3,329,296.48	46,737,252.83
固定资产、投资性房地产等长期资产折旧	302,569,608.73	476,939,609.20
使用权资产折旧	366,594.41	1,809,307.41
无形资产摊销	36,318,662.86	40,861,295.13
长期待摊费用摊销	10,639,027.60	13,730,448.59
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）	-1,280,495.13	-13,533,274.84
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	557,743.75	-589,283.30
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	156,086,882.03	149,360,801.93
投资损失（收益以“-”号填列）	-47,061,534.57	-444,405,145.89
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,370,672.48	-1,064,008.81
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,518,811.24	8,881,453.53
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,637,185,859.49	177,236,534.66
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,031,140,604.28	-1,342,216,058.71
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	3,050,326,051.24	192,820,923.00
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,059,654,669.25	-91,033,720.54
2、不涉及现金收支的重大活动：		
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转让的金额		
债务转为资本		

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

补充资料	本年金额	上年金额
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	3,657,201,977.16	3,899,110,203.85
减：现金的年初余额	3,899,110,203.85	3,689,204,062.39
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-241,908,226.69	209,906,141.46

九、关联方关系及其交易

(一)母公司基本情况

母公司名称	注册地	业务性质	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
江门市人民政府国有资产监督管理委员会	江门市	机关法人	100.00	100.00

(二)子公司情况

详见附注七、（一）子企业情况。

(三)合营企业及联营企业情况

详见附注八、（十）长期股权投资。

十、或有事项

(一)资产负债表日存在的重要或有事项

担保单位	借款单位	贷款金融机构	担保借款金额	截止 2022 年末 担保借款余额	担保类型	担保期限
江门市城市发展投资集团有限公司	江门人才岛投资控股有限公司	国开行	280,000,000.00	20,000,000.00	保证	2022.06.30-2025.07.20
		中国工商银行	300,000,000.00	300,000,000.00		2022.09.26-2024.09.23
江门市交通建设投资集团有限公司	江门市融建房地产开发有限公司	中国建设银行	128,000,000.00	76,800,000.00	保证	2021.11.11-2024.11.10
江门公用水务环境股份有限公司	江门市公用事业管理局	中国银行江门分行	不超过 445 万美元	8,180,000.00	保证	1999.7.2-2038.6.8

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(二)使用权受限的资产明细

1、货币资金

项目	年末余额	年初余额
货币资金	6,931,979.16	8,185,154.73

2、因质押受限的资产

序号	质押物	2022 年 12 月 31 日借款余额(元)	借款条件	受限原因	质押起始日	质押到期日	是否已履行完毕
1	江门市胜利新村房屋改造项目政府购买服务协议应收账款	150,000,000.00	质押	中国农业发展银行江门分行长期借款	2018/7/18	2032/7/16	否
2	江门市投资有限公司的股权	600,000,000.00	质押	中国光大银行股份有限公司江门分行长期借款	2022/11/29	2029/11/28	否
3	特定资产收费权	266,034,650.00	质押	中国工商银行江门分行长期借款	2021/10/29	2036/10/28	否
4	江门市区污水费收入应收账款	43,915,845.67	质押	中国工商银行江门分行长期借款	2021/6/30	2041/6/29	否
		24,350,000.00	质押		2013/9/27	2028/9/26	否
		19,040,000.00	质押		2013/12/23	2028/12/22	否
		30,110,000.00	质押		2014/12/13	2029/12/11	否
		64,759,088.00	质押	中国建设银行江门分行长期借款	2022/9/30	2042/9/29	否
5	广东鹤山农村商业银行股份有限公司股权	13,070,000.00	质押	中国农村商业银行蓬江中心支行长期借款	2021/12/14	2031/12/8	否
6	江门市区自来水收入应收账款	18,400,000.00	质押	中国银行长期借款	2013/9/30	2025/12/1	否
		35,375,000.00	质押	中国工商银行江门分行长期	2016/6/20	2026/6/17	否

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

序号	质押物	2022 年 12 月 31 日借款余额(元)	借款条件	受限原因	质押起始日	质押到期日	是否已履行完毕
				借款			
		86,847,700.00	质押	中国工商银行江门分行长期借款	2021/2/22	2032/2/22	否
		116,849,700.00	质押	中国工商银行江门分行长期借款	2021/8/31	2036/8/11	否
		38,822,559.00	质押	中国银行长期借款	2021/4/21	2035/12/21	否
		61,193,100.00	质押	中国工商银行江门分行长期借款	2022/2/22	2032/2/22	否
		9,970,000.00	质押	交通银行江门分行	2022/11/8	2033/8/8	否
			质押	交通银行江门分行	2022/8/16	2033/8/8	否
		10,110,750.00	质押	中国工商银行江门分行长期借款	2022/11/7	2036/2/7	否
7	恩平市污水费收入应收账款	48,600,000.00	质押+保证	中国农业发展银行恩平市支行长期借款	2018/2/6	2038/2/1	否
8	四会市以 PPP 模式整县推进污水处理设施建设项目服务费收入应收账款	202,020,355.30	质押+保证	中国工商银行江门分行长期借款	2019/8/16	2044/6/24	否
9	35%江鹤高速公路收费权	20,500,000.00	质押	中国工商银行股份有限公司江门城区支行	2015/10/22	2025/10/20	否
10		30,000,000.00	质押		2016/2/26	2025/10/20	否

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

序号	质押物	2022 年 12 月 31 日借款余额(元)	借款条件	受限原因	质押起始日	质押到期日	是否已履行完毕
	合计	1,889,968,747.97					

3、因抵押受限的资产:

序号	抵押物	2022 年 12 月 31 日借款余额(元)	借款条件	受限原因	抵押起始日	抵押到期日	是否履行完毕
1	粤(2019)市不动产权第 0076633 号	308,177,231.92	抵押	江门农商行借款	2019-10-14	2024-10-13	否
2	江国用(2015)第 200774 号	99,054,500.00	抵押	南粤银行借款	2022-12-13	2027-12-23	否
3	粤(2019)江门市不动产权第 0075835 号 粤(2019)江门市不动产权第 0075839 号 粤(2019)江门市不动产权第 0075841 号 粤(2019)江门市不动产权第 0075848 号 粤(2019)江门市不动产权第 0075851 号 粤(2019)江门市不动产权第 0075853 号 粤(2019)江门市不动产权第 0075855 号 粤(2019)江门市不动产权第 0075857 号 粤(2019)江门市不动产权第 0075859 号 粤(2019)江门市不动产权第 0075860 号 粤(2019)江门市不动产权第 0076106 号 粤(2019)江门市不动产权第 0076108 号 粤(2019)江门市不动产权第 0076111 号 粤(2019)江门市不动产权第 0076114 号	82,167,296.34	抵押	江门农商行长期借款	2019/11/15	2032/11/14	否

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

序号	抵押物	2022 年 12 月 31 日借款余额 (元)	借款 条件	受限原 因	抵押起始 日	抵押到期 日	是否履行 完毕
	粤(2019)江门市不动 产权第 0076229 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0076230 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0076232 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0076234 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0076285 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0076290 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0076291 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0076295 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0075863 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0076121 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0076118 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0076116 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0076113 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0076112 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0076109 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0076107 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0076105 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0076104 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0076103 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0076102 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0076101 号						
	粤(2019)江门市不动						

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

序号	抵押物	2022 年 12 月 31 日借款余额 (元)	借款 条件	受限原 因	抵押起始 日	抵押到期 日	是否履行 完毕
	产权第 0075741 号						
	粤（2019）江门市不动 产权第 0075744 号						
	粤（2019）江门市不动 产权第 0075750 号						
	粤（2019）江门市不动 产权第 0075755 号						
	粤（2019）江门市不动 产权第 0075758 号						
	粤（2019）江门市不动 产权第 0075765 号						
	粤（2019）江门市不动 产权第 0075769 号						
	粤（2019）江门市不动 产权第 0075775 号						
	粤（2019）江门市不动 产权第 0075779 号						
	粤（2019）江门市不动 产权第 0075783 号						
	粤（2019）江门市不动 产权第 0075967 号						
	粤（2019）江门市不动 产权第 0075968 号						
	粤（2019）江门市不动 产权第 0075745 号						
	粤（2019）江门市不动 产权第 0075743 号						
	粤（2019）江门市不动 产权第 0075754 号						
	粤（2019）江门市不动 产权第 0075757 号						
	粤（2019）江门市不动 产权第 0075763 号						
	粤（2019）江门市不动 产权第 0075768 号						
	粤（2019）江门市不动 产权第 0075772 号						
	粤（2019）江门市不动 产权第 0075776 号						
	粤（2019）江门市不动 产权第 0075784 号						
	粤（2019）江门市不动 产权第 0075787 号						

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

序号	抵押物	2022 年 12 月 31 日借款余额 (元)	借款 条件	受限原 因	抵押起始 日	抵押到期 日	是否履行 完毕
	粤(2019)江门市不动 产权第 0075786 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0075795 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0075796 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0075790 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0075964 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0075963 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0075862 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0075861 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0075858 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0075856 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0075854 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0075852 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0075849 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0076327 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0076326 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0076323 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0076325 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0076321 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0076320 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0076319 号						
	粤(2019)江门市不动 产权第 0076318 号						
	粤(2019)江门市不动						

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

序号	抵押物	2022 年 12 月 31 日借款余额 (元)	借款条件	受限原因	抵押起始日	抵押到期日	是否履行完毕
	产权第 0076276 号	489,399,028.26					
	粤 (2019) 江门市不动产权第 0076271 号						
	粤 (2019) 江门市不动产权第 0076317 号						
	粤 (2019) 江门市不动产权第 0076264 号						
	粤 (2019) 江门市不动产权第 0076260 号						
	粤 (2019) 江门市不动产权第 0076259 号						
	粤 (2019) 江门市不动产权第 0076256 号						
	粤 (2019) 江门市不动产权第 0076246 号						
	粤 (2019) 江门市不动产权第 0076244 号						
	粤 (2019) 江门市不动产权第 0076243 号						
	粤 (2019) 江门市不动产权第 0076242 号						
	粤 (2019) 江门市不动产权第 0076240 号						
	粤 (2019) 江门市不动产权第 0076239 号						
	粤 (2019) 江门市不动产权第 0076237 号						
	粤 (2019) 江门市不动产权第 0076235 号						
	合计	489,399,028.26					

十一、资产负债表日后事项

截止 2022 年 12 月 31 日, 本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十二、母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

1、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

项目	年末余额	年初余额
其他应收款	3,186,724,117.31	2,584,786,853.72
合计	3,186,724,117.31	2,584,786,853.72

2、其他应收款项

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（%）	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	3,186,724,117.31	100.00			3,186,724,117.31
组合 1-无风险组合	3,186,724,117.31	100.00			3,186,724,117.31
组合 2-账龄组合					
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项					
合计	3,186,724,117.31	100.00			3,186,724,117.31

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	2,584,786,853.72	100.00			2,584,786,853.72
组合 1-无风险组合	2,584,786,853.72	100.00			2,584,786,853.72
组合 2-账龄组合					

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项					
合计	2,584,786,853.72	100.00			2,584,786,853.72

3、其他应收款账龄分析

账龄	年末余额	
	其他应收款	占其他应收款比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	1,232,586,717.71	38.68
1—2 年	552,233,885.89	17.33
2—3 年	221,032,312.51	6.94
3 年以上	1,180,871,201.20	37.06
合计	3,186,724,117.31	100.00

4、按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款项情况

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
江门人才岛投资控股有限公司	往来款	600,135,000.00	1 年以内	18.83	
江门市荷兴置业有限公司	往来款	535,613,883.86	0-3 年以上	16.81	
江门市悦兴置业有限公司	往来款	370,231,660.00	0-2 年	11.62	
江门市和兴置业发展有限公司	往来款	251,707,000.00	1 年以内	7.90	
江门市交通房地产开发公司	往来款	187,839,321.99	0-3 年以上	5.89	
合计		1,945,526,865.85		61.05	

(二) 长期股权投资

1、长期股权投资分类

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
对子公司投资	9,255,596,459.98		9,255,596,459.98	6,037,015,775.15		6,037,015,775.15
对联营企业投资	1,064,074,802.96		1,064,074,802.96	1,462,790,725.84		1,462,790,725.84

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

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
合计	10,319,671,262.94		10,319,671,262.94	7,499,806,500.99		7,499,806,500.99

2、长期股权投资明细

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	减值准备 年末余额
江门市公共物业建设公司	76,611,402.15		76,611,402.15		
江门市资产投资经营公司	626,644,971.25		626,644,971.25		
江门市交通建设投资集团有限公司	3,014,811,345.63	207,200,000.00		3,222,011,345.63	
江门广佛江珠城际铁路有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00	
江门信金资产管理有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00	
江门市城市建设投资集团有限公司	1,531,174,026.21			1,531,174,026.21	
江门市投控东海招商股权投资合伙企业	85,140,000.00	104,940,000.00		190,080,000.00	
江门市银湖湾滨海新区投资开发有限公司	656,568,429.91			656,568,429.91	
广东湾西创新科技园有限公司	2,000,000.00	229,111,530.30	231,111,530.30		

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	减值准备年末余额
江门市荷兴置业有限公司	36,065,600.00			36,065,600.00	
广东江门银港建设投资有限公司	5,000,000.00	1,111,111.11	6,111,111.11		
汇才招商服务（广州）有限公司		1,000,000.00		1,000,000.00	
江门市农业控股集团有限公司		25,263,539.34		25,263,539.34	
江门市金海一号投资基金合伙企业（有限合伙）		1,000,000.00		1,000,000.00	
江门市和兴置业发展有限公司		932,433,518.89		932,433,518.89	
江门市悦兴置业有限公司		3,000,000.00	3,000,000.00		
江门铁路投资有限公司		1,656,000,000.00		1,656,000,000.00	
江门市国储林投资运营有限公司		1,000,000.00		1,000,000.00	
江门市投资有限公司		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	
江门市珠西枢纽投资开发公司	1,058,074,802.96			1,058,074,802.96	
江门市新兴产业投资基金（有限合伙）	1,000,000.00	5,000,000.00		6,000,000.00	
江门人才岛投资控股有限公司	403,715,922.88	5,000,000.00	408,715,922.88		
合计	7,499,806,500.99	4,172,059,699.64	1,352,194,937.69	10,319,671,262.94	

江门市城市发展投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

(三) 营业收入、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	435,240,600.92	433,724,397.39	81,366,033.94	64,407,996.37
其他业务	13,225,547.22	3,731,843.35	31,347,273.29	14,354,064.73
合计	448,466,148.14	437,456,240.74	112,713,307.23	78,762,061.10

公司名称：江门市城市发展投资集团有限公司

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



二〇二三年十月十八日

仅供报告附件使用

扫描市场主体身
份码了解更多登
记、备案、许可、
监管信息，体验
更多应用服务。



营业执照

统一社会信用代码

91110114686901101X

(副本) (2-1)

名称 北京兴昌华会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 汪和俊

经营范围

审计企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其它业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 200万元

成立日期 2009年03月11日

主要经营场所 北京市丰台区马家堡东路106号2号楼12层1210



2023年09月21日

登记机关

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：北京兴昌华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：汪和俊

主任会计师：

经营场所：北京市丰台区马家堡东路106号2号楼1210

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010054

批准执业文号：京财会许可[2009]0006号

批准执业日期：2009年1月14日

说明

- 《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。
- 《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。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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
行政服务专用章

2023年 10月 23日

中华人民共和国财政部制





THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名: 高鑫
性别: 男
出生日期: 1975-07-13
工作单位: 北京兴华会计师事务所 (特殊普通合伙) 安徽分所
身份证号码: 342125197507130213





北京兴华会计师事务所 (特殊普通合伙)
11011210271220

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:
No. of Certificate

320506200002

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

江苏省注册会计师协会

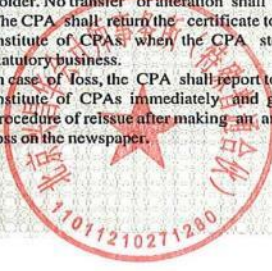
发证日期:
Date of Issuance

2009-01-21
年 / 月 / 日



江苏省注册会计师协会
AICPA
执业会员管理专用章

2015年12月28日

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA		注 意 事 项	
同意调出 Agree the holder to be transferred from	事务所 CPAs	一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。	
 转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs 2022年12月23日 /m /d		NOTES 1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary. 2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed. 3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business. 4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.	
同意调入 Agree the holder to be transferred to	事务所 CPAs	 转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs 2022年12月23日 /m /d	

		姓 名		郁舒二	
		性 别	男		
出生日期		Date of birth		1987-08-20	
工作单位		Working unit		安徽皖瑞会计师事务所	
身份证号码		Identity card No.		342425198708205219	





证书编号:
No. of Certificate

340101880026

批准注册协会: 安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 年 03 月 14 日
Date of Issuance

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.



年度检验登记 Annual Renewal Registration	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.	本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.
	 姓名：郁舒二 证书编号：340101880026
	年 月 日 /y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA	注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调出 Agree the holder to be transferred from	同意调出 Agree the holder to be transferred from
	
同意调入 Agree the holder to be transferred to	同意调入 Agree the holder to be transferred to
	



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 牛志永
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1982-12-15
Date of birth
工作单位 北京兴华会计师事务所
Working unit
身份证号码 (普通合伙)
Identity card No. 410621198212151511





北京兴华会计师事务所(普通合伙)
11011210271280

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:
No. of Certificate 110100540002

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2022 年 /y 01 /m 17 /d

年 /y 月 /m 日 /d

