

审计报告

广西柳州市建设投资开发有限责任公司

容诚审字[2022]530Z0069 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码:	110100322022124005707
报告名称:	审计报告
报告文号:	容诚审字[2022]530Z0069 号
被审(验)单位名称:	广西柳州市建设投资开发有限责任公司
会计师事务所名称:	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务类型:	财务报表审计
报告意见类型:	无保留意见
报告日期:	2022 年 04 月 27 日
报备日期:	2022 年 04 月 27 日
签字人员:	胡锦涛(450100080715), 贺菊香(110002040176), 万伏平(450100080714)
 (可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)	

说明: 本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备, 不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

目 录

序号	内 容	页码
1	审计报告	1-4
2	合并资产负债表	5
3	合并利润表	6
4	合并现金流量表	7
5	合并所有者权益变动表	8 - 9
6	母公司资产负债表	10
7	母公司利润表	11
8	母公司现金流量表	12
9	母公司所有者权益变动表	13 - 14
10	财务报表附注	15- 103

审 计 报 告

容诚审字[2022]530Z0069 号

广西柳州市建设投资开发有限责任公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了广西柳州市建设投资开发有限责任公司（以下简称建投公司）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2021 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了建投公司 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2021 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，我们独立于建投公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

建投公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括建投公司 2021 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表

任何形式的鉴证结论。

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估建投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建投公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督建投公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

错报的风险。

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对建投公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致建投公司不能持续经营。

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

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

(此页无正文，为广西柳州市建设投资开发有限责任公司容诚审字
[2022]530Z0069 号审计报告之签字盖章页。)



中国注册会计师:



胡锦涛

中国注册会计师:



贺菊香

中国·北京

中国注册会计师:



万伏平

2022 年 4 月 27 日

合并资产负债表

2021年12月31日

编制单位：广西柳州市建设投资开发有限责任公司

金额单位：元

项目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日	项目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	2,916,807,009.37	4,592,923,248.94	短期借款	五、18	1,770,361,405.08	2,073,475,000.00
交易性金融资产	五、2	89,005,567.41		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资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据	五、19	15,594,755.00	
应收账款	五、3	132,796.32	265,000,000.00	应付账款	五、20	58,615,163.83	6,371,997.64
应收款项融资				预收款项	五、21	54,665,823.55	727,199,350.25
预付款项	五、4	2,197,984.51	122,496.32	合同负债	五、22	915,787,791.19	
其他应收款	五、5	1,321,017,135.74	1,397,963,331.55	应付职工薪酬	五、23		
存货	五、6	26,363,341,739.84	25,960,161,019.89	应交税费	五、24	772,804,052.00	722,455,139.75
合同资产				其他应付款	五、25	5,064,990,676.12	899,829,668.70
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债	五、26	6,614,220,513.21	5,345,644,915.09
其他流动资产	五、7	176,151,669.68	129,672,071.47	其他流动负债	五、27	66,164,751.72	
流动资产合计		30,868,653,902.87	32,345,842,168.17	流动负债合计		15,333,204,931.70	9,774,976,071.43
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款	五、28	1,558,700,000.00	5,606,902,000.00
可供出售金融资产	五、8		1,248,300,000.00	应付债券	五、29	9,652,779,462.72	5,905,703,833.79
其他债权投资				其中：优先股			
持有至到期投资				永续债			
长期应收款	五、9	484,366,000.00		租赁负债			
长期股权投资	五、10	234,023,874.42	224,023,566.88	长期应付款	五、30	2,429,984,570.29	3,695,226,059.77
其他权益工具投资				长期应付职工薪酬			
其他非流动金融资产	五、11	5,074,767,449.88		预计负债			
投资性房地产	五、12	398,804,158.21	330,385,941.60	递延收益			
固定资产	五、13	641,861,633.75	663,748,134.26	递延所得税负债	五、31	83,847,155.06	
在建工程				其他非流动负债			
生产性生物资产				非流动负债合计		13,725,311,188.07	15,207,831,893.56
油气资产				负债合计		29,058,516,119.77	24,982,807,964.99
使用权资产				所有者权益：			
无形资产	五、14	66,724,785.84	69,286,267.59	实收资本	五、32	125,000,000.00	125,000,000.00
开发支出				其他权益工具			
商誉				其中：优先股			
长期待摊费用	五、15		16,015.34	永续债			
递延所得税资产	五、16	24,739,092.61	18,522,335.14	资本公积	五、33	15,567,275,564.53	15,567,770,883.11
其他非流动资产	五、17	9,091,247,297.75	7,557,127,422.58	减：库存股			
非流动资产合计		16,016,534,292.46	10,111,409,683.39	其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积	五、34	107,274,530.63	107,274,530.63
				未分配利润	五、35	2,027,240,221.27	1,674,398,472.83
				归属于母公司所有者权益合计		17,826,790,316.43	17,474,443,886.57
				少数股东权益		-118,240.87	
				所有者权益合计		17,826,672,075.56	17,474,443,886.57
资产总计		46,885,188,195.33	42,457,251,851.56	负债和所有者权益总计		46,885,188,195.33	42,457,251,851.56

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
会计报表审验章

法定代表人：

主管会计工作负责人：

瞿杨梅

会计机构负责人：

瞿杨梅

驱罗印胜
4502020051606



合并利润表

2021年度

编制单位：广西柳州市建设投资开发有限责任公司

金额单位：元

项 目	附注	2021年度	2020年度
一、营业总收入		1,172,825,569.82	1,112,816,782.20
其中：营业收入	五、36	1,172,825,569.82	1,112,816,782.20
二、营业总成本		1,053,037,106.31	980,546,586.90
其中：营业成本	五、36	864,014,773.60	842,501,043.60
税金及附加	五、37	14,094,220.32	12,888,115.38
销售费用	五、38	9,218,332.99	10,220,963.22
管理费用	五、39	49,300,618.14	45,597,340.98
研发费用			
财务费用	五、40	116,409,161.26	69,339,123.72
其中：利息费用		183,517,087.43	120,693,474.84
利息收入		67,223,328.82	51,433,981.37
加：其他收益	五、41	16,910.51	2,138,637.41
投资收益（损失以“-”号填列）	五、42	13,794,502.24	29,220,337.96
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）	五、43	93,447,566.11	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、44	14,674,774.35	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、45		-1,789,490.46
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		241,722,216.72	161,839,680.21
加：营业外收入	五、46	1,311,308.78	532,370.47
减：营业外支出	五、47	597,333.85	7,403,800.88
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		242,436,191.65	154,968,249.80
减：所得税费用	五、48	59,180,511.52	35,126,622.90
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		183,255,680.13	119,841,626.90
（一）按所有权归属分类			
1.归属于母公司所有者的净利润		183,318,885.60	119,841,626.90
2.少数股东损益		-63,205.47	
（二）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		183,255,680.13	119,841,626.90
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		183,255,680.13	119,841,626.90
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		183,318,885.60	119,841,626.90
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-63,205.47	-
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

450200051606

主管会计工作负责人：

瞿杨梅

会计机构负责人：

瞿杨梅

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
会计报表审验章



合并现金流量表

2021年度

编制单位：广西柳州市建设投资开发有限责任公司

金额单位：元

项 目	附注	2021年度	2020年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,830,004,010.50	681,297,419.45
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		5,884,337,656.33	4,953,182,242.75
经营活动现金流入小计		7,714,341,666.83	5,634,479,662.20
购买商品、接受劳务支付的现金		1,329,059,096.71	1,329,731,323.58
支付给职工以及为职工支付的现金		27,811,489.51	23,260,923.43
支付的各项税费		17,516,318.51	24,647,160.31
支付其他与经营活动有关的现金		1,299,282,814.48	6,357,794,561.24
经营活动现金流出小计		2,673,669,719.21	7,735,433,968.56
经营活动产生的现金流量净额		5,040,671,947.62	-2,100,954,306.36
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		360,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		49,194,109.58	29,220,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,052.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		409,196,161.58	29,220,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,138,005,227.38	1,150,298,447.17
投资支付的现金		3,963,561,715.00	
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		35,399,914.88	
投资活动现金流出小计		5,136,966,857.26	1,150,298,447.17
投资活动产生的现金流量净额		-4,727,770,695.68	-1,121,078,447.17
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		9,644,950,000.00	10,700,975,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,425,359,656.21	2,320,495,030.14
筹资活动现金流入小计		12,070,309,656.21	13,021,470,030.14
偿还债务支付的现金		10,585,935,405.34	5,256,335,173.10
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,537,943,422.52	1,292,255,971.65
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		1,398,023,299.78	2,068,217,545.04
筹资活动现金流出小计		13,521,902,127.64	8,616,808,689.79
筹资活动产生的现金流量净额		-1,451,592,471.43	4,404,661,340.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-1,138,691,219.49	1,182,628,586.82
加：期初现金及现金等价物余额		2,523,861,702.61	1,341,233,115.79
六、期末现金及现金等价物余额		1,385,170,483.12	2,523,861,702.61

法定代表人：

印 胜
4502020051606

主管会计工作负责人：

翟杨梅

会计机构负责人：

翟杨梅

合并所有者权益变动表

2021年度

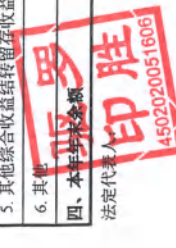
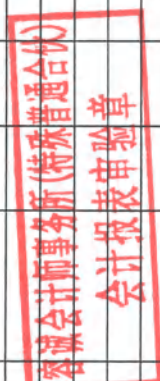
编制单位：广西柳州建设投资有限公司

金额单位：元

本年金额													
项目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润			小计
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	125,000,000.00	-	-	-	15,567,770,883.11	-	-	-	107,274,530.63	1,674,398,472.83	17,474,443,886.57	17,474,443,886.57	
加：会计政策变更										172,862,783.58	172,862,783.58	172,862,783.58	
前期差错更正											-	-	
同一控制下企业合并											-	-	
其他												-	
二、本年初余额	125,000,000.00	-	-	-	15,567,770,883.11	-	-	-	107,274,530.63	1,847,261,256.41	17,647,306,670.15	17,647,306,670.15	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-495,318.58	-	-	-	-	179,978,964.86	179,483,646.28	179,365,405.41	
(一) 综合收益总额										183,318,885.60	183,318,885.60	183,255,680.13	
(二) 所有者投入和减少资本					-495,318.58	-	-	-	-	-	-495,318.58	-550,353.98	
1. 所有者投入的普通股												-55,035.40	
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					-495,318.58						-495,318.58	-495,318.58	
(三) 专项储备的提取和使用												-	
1. 提取专项储备												-	
2. 使用专项储备												-	
(四) 利润分配												-	
1. 提取盈余公积										-3,339,920.74	-3,339,920.74	-3,339,920.74	
其中：法定公积金												-	
任意公积金												-	
2. 对所有者的分配										-3,339,920.74	-3,339,920.74	-3,339,920.74	
3. 其他												-	
(五) 所有者权益内部结转												-	
1. 资本公积转增资本												-	
2. 盈余公积转增资本												-	
3. 盈余公积弥补亏损												-	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												-	
5. 其他综合收益结转留存收益												-	
6. 其他												-	
四、本年年末余额	125,000,000.00	-	-	-	15,567,275,564.53	-	-	-	107,274,530.63	2,027,240,221.27	17,826,790,316.43	17,826,672,075.56	

主管会计工作负责人：瞿杨梅

会计机构负责人：瞿杨梅



合并所有者权益变动表

2021年度

编制单位：广州市建设投资和开发有限责任公司

金额单位：元

项目	上年金额										所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	
一、上年年末余额	125,000,000.00	-	15,567,770.883.11	-	-	-	107,274,530.63	1,555,107,009.51	17,355,152,423.25	-	17,355,152,423.25
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年年初余额	125,000,000.00	-	15,567,770.883.11	-	-	-	107,274,530.63	1,555,107,009.51	17,355,152,423.25	-	17,355,152,423.25
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	119,291,463.32	119,291,463.32	-	119,291,463.32
(一) 综合收益总额								119,841,626.90	119,841,626.90		119,841,626.90
(二) 所有者投入和减少资本								-	-		-
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 专项储备的提取和使用											
1. 提取专项储备											
2. 使用专项储备											
(四) 利润分配								-550,163.58	-550,163.58		-550,163.58
1. 提取盈余公积											
其中：法定公积金											
任意公积金											
2. 对所有者的分配								-550,163.58	-550,163.58		-550,163.58
3. 其他											
(五) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本											
2. 盈余公积转增资本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
四、本年年末余额	125,000,000.00	-	15,567,770.883.11	-	-	-	107,274,530.63	1,674,398,472.83	17,474,443,886.57	-	17,474,443,886.57

法定代表人：

主管会计工作负责人

会计机构负责人

罗胜印

罗胜印

罗胜印



母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：广西柳州市建设投资开发有限责任公司

金额单位：元

项 目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日	项 目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		943,052,137.08	4,216,022,199.41	短期借款		1,760,361,405.08	1,954,500,000.00
交易性金融资产		89,005,567.41		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资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据		8,094,755.00	
应收账款			265,000,000.00	应付账款		1,185,217.53	195,269.50
应收款项融资				预收款项		54,665,823.55	593,169,979.84
预付款项		166,984.51	39,996.32	合同负债		784,246,666.33	
其他应收款		2,928,448,593.87	1,783,893,766.82	应付职工薪酬			
存货		25,157,409,284.89	25,107,796,416.17	应交税费		771,735,007.50	722,145,992.82
合同资产				其他应付款		2,760,476,560.28	3,519,959,210.50
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债		5,415,552,077.97	5,345,644,915.09
其他流动资产		133,876,308.12	104,583,659.77	其他流动负债		54,326,050.48	
流动资产合计		29,251,958,875.88	31,477,336,038.49	流动负债合计		11,610,643,563.72	12,135,615,367.75
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款		1,242,700,000.00	2,648,652,000.00
可供出售金融资产			1,248,300,000.00	应付债券		9,652,779,462.72	5,905,703,833.79
其他债权投资				其中：优先股			
持有至到期投资				永续债			
长期应收款		484,366,000.00		租赁负债			
长期股权投资		679,497,357.44	657,497,049.90	长期应付款		2,369,984,570.29	3,695,226,059.77
其他权益工具投资				长期应付职工薪酬			
其他非流动金融资产		2,386,396,047.93		预计负债			
投资性房地产		398,804,158.21	330,385,941.60	递延收益			
固定资产		641,474,532.90	662,948,177.41	递延所得税负债		83,847,155.06	
在建工程				其他非流动负债			
生产性生物资产				非流动负债合计		13,349,311,188.07	12,249,581,893.56
油气资产				负债合计		24,959,954,751.79	24,385,197,261.31
使用权资产				所有者权益：			
无形资产		66,719,522.28	69,286,267.59	实收资本		125,000,000.00	125,000,000.00
开发支出				其他权益工具			
商誉				其中：优先股			
长期待摊费用			16,015.34	永续债			
递延所得税资产		26,758,312.04	18,522,335.14	资本公积		15,567,770,883.11	15,567,770,883.11
其他非流动资产		8,907,634,703.25	7,434,340,033.25	减：库存股			
非流动资产合计		13,591,650,634.05	10,421,295,820.23	其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积		107,274,530.63	107,274,530.63
				未分配利润		2,083,609,344.40	1,713,389,183.67
				所有者权益合计		17,883,654,758.14	17,513,434,597.41
资产总计		42,843,609,509.93	41,898,631,858.72	负债和所有者权益总计		42,843,609,509.93	41,898,631,858.72

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
会计报表审验章

法定代表人

驱罗印胜
4502020051806

主管会计工作负责人：

程海

会计机构负责人：

瞿杨梅

母公司利润表

2021年度

编制单位：广西柳州市建设投资开发有限责任公司

金额单位：元

项 目	附注	2021年度	2020年度
一、营业收入		1,170,734,228.55	1,108,926,683.19
减：营业成本		864,014,773.60	842,501,043.60
税金及附加		13,969,628.25	12,849,054.76
销售费用		9,218,332.99	10,033,003.02
管理费用		41,030,539.11	40,026,317.29
研发费用			
财务费用		120,490,683.35	56,675,966.94
其中：利息费用		163,994,429.10	101,733,562.49
利息收入		43,594,436.43	45,118,632.01
加：其他收益		6,145.99	2,113,529.44
投资收益（损失以“-”号填列）		35,394,502.24	29,220,337.96
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）		93,124,969.16	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		7,345,966.84	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-1,789,490.46
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		257,881,855.48	176,385,674.52
加：营业外收入		1,311,307.92	532,056.38
减：营业外支出		586,503.24	7,198,049.35
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		258,606,660.16	169,719,681.55
减：所得税费用		57,348,309.64	35,126,622.90
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		201,258,350.52	134,593,058.65
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		201,258,350.52	134,593,058.65
（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（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
六、综合收益总额		201,258,350.52	134,593,058.65
七、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
会计报表审验章

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

印 胜
4502020051606

瞿杨梅

瞿杨梅

母公司现金流量表

2021年度

编制单位：广西柳州市建设投资开发有限责任公司

金额单位：元

项 目	附注	2021年度	2020年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,818,253,916.57	543,202,181.13
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		7,664,265,315.78	7,390,055,259.83
经营活动现金流入小计		9,482,519,232.35	7,933,257,440.96
购买商品、接受劳务支付的现金		1,006,483,752.90	877,414,590.37
支付给职工以及为职工支付的现金		20,963,742.61	18,175,224.10
支付的各项税费		16,832,992.87	24,487,274.85
支付其他与经营活动有关的现金		9,436,478,776.73	9,074,473,302.46
经营活动现金流出小计		10,480,759,265.11	9,994,550,391.78
经营活动产生的现金流量净额		-998,240,032.76	-2,061,292,950.82
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		360,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		49,194,109.58	29,220,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,052.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		409,196,161.58	29,220,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,078,749,858.92	1,060,903,739.19
投资支付的现金		1,287,512,910.00	
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		13,799,914.88	
投资活动现金流出小计		2,380,062,683.80	1,060,903,739.19
投资活动产生的现金流量净额		-1,970,866,522.22	-1,031,683,739.19
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		8,728,950,000.00	9,484,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,195,679,656.21	2,046,045,030.14
筹资活动现金流入小计		10,924,629,656.21	11,530,545,030.14
偿还债务支付的现金		8,175,660,405.34	4,365,735,173.10
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,317,384,438.36	1,039,388,521.90
支付其他与筹资活动有关的现金		216,023,299.78	1,868,217,545.04
筹资活动现金流出小计		9,709,068,143.48	7,273,341,240.04
筹资活动产生的现金流量净额		1,215,561,512.73	4,257,203,790.10
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-1,753,545,042.25	1,164,227,100.09
加：期初现金及现金等价物余额		2,346,960,653.08	1,182,733,552.99
六、期末现金及现金等价物余额		593,415,610.83	2,346,960,653.08

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

2021年度

编制单位：江西赣州市建设投资开发有限责任公司

金额单位：元

项目	本年金额					
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益
		优先股	永续债	其他		
一、上年年末余额	125,000,000.00	-	-	-	-	-
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	125,000,000.00	-	-	-	-	-
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)						
(一) 综合收益总额						
(二) 所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入的普通股						
2. 其他权益工具持有者投入资本						
3. 股份支付计入所有者权益的金额						
4. 其他						
(三) 专项储备的提取和使用						
1. 提取专项储备						
2. 使用专项储备						
(四) 利润分配						
1. 提取盈余公积						
其中：法定公积金						
任意公积金						
2. 对所有者的分配						
3. 其他						
(五) 所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本						
2. 盈余公积转增资本						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 设定受益计划变动额结转留存收益						
5. 其他综合收益结转留存收益						
6. 其他						
四、本年年末余额	125,000,000.00	-	-	-	-	-

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

罗印胜

罗杨梅

罗杨梅

母公司所有者权益变动表

2021年度

编制单位：广西柳州市建设投资开发有限责任公司

金额单位：元

项目	上年金额											所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	125,000,000.00	-	-	-	15,567,770,883.11	-	-	-	107,274,530.63	1,579,346,288.60	17,379,391,702.34	
加：会计政策变更											-	
前期差错更正											-	
其他											-	
二、本年初余额	125,000,000.00	-	-	-	15,567,770,883.11	-	-	-	107,274,530.63	1,579,346,288.60	17,379,391,702.34	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	134,042,895.07	134,042,895.07	
(一) 综合收益总额										134,593,058.65	134,593,058.65	
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 所有者投入的普通股											-	
2. 其他权益工具持有者投入资本											-	
3. 股份支付计入所有者权益的金额											-	
4. 其他											-	
(三) 专项储备的提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 提取专项储备											-	
2. 使用专项储备											-	
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-550,163.58	-550,163.58	
1. 提取盈余公积											-	
其中：法定公积金												
任意公积金												
2. 对所有者的分配												
3. 其他												
(五) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增资本											-	
2. 盈余公积转增资本											-	
3. 盈余公积弥补亏损											-	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											-	
5. 其他综合收益结转留存收益											-	
6. 其他											-	
四、本年年末余额	125,000,000.00	-	-	-	15,567,770,883.11	-	-	-	107,274,530.63	1,713,389,183.67	17,513,434,597.41	

主管会计工作负责人：张初梅

会计机构负责人：张初梅

法定代表人：罗胜

广西柳州市建设投资开发有限责任公司

财务报表附注

2021 年度

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

1、公司概况

广西柳州市建设投资开发有限责任公司(以下简称“本公司”)是柳州市人民政府批准成立的、具有法人资格的国有独资公司, 企业法人营业执照注册号为(企)91450200272957340L, 注册资本人民币 12,500 万元, 法定代表人罗胜驱, 注册地址为: 广西柳州市学院路 35 号。

本公司设有董事会、监事会的法人治理结构, 实行董事会领导下的总经理负责制, 目前设有资金管理部、工程审核部、征地拆迁部、综合办管理办公室、工程管理部、工程技术部、计划发展部、融资部、资产经营管理部等部门。

本公司业务性质和主要经营活动(经营范围)为: 为本市经济建设重点建设项目引进募集资金; 受市政府委托负责盘活市有财力及各项建设基金管理和经营、开展经营性及开发性投资业务; 自有房屋、土地出租, 停车场管理及经营, 土地开发整理, 房地产开发经营; 建筑材料、钢材销售。(法律、行政法规需经审批的经营项目, 需办理后方可经营)

本公司的母公司为柳州市投资控股有限公司, 最终控制方为柳州市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称市国资委)。

本财务报表及财务报表附注业经本公司董事会于 2022 年 4 月 27 日批准。

2、合并财务报表范围

本公司本期纳入合并范围的子公司合计 3 家, 具体请参阅“附注六、合并范围的变动”和“附注七、在其他主体中的权益”。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、持续经营

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

三、重要会计政策及会计估计

本公司下列重要会计政策、会计估计根据企业会计准则制定。未提及的业务按企业会计准则中相关会计政策执行。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司的财务状况以及 2021 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

本公司正常营业周期为一年。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、记账基础和计价原则

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。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围的确定

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似表决权）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定

的结构化主体。

控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。子公司是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等），结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定性因素而设计的主体（注：有时也称为特殊目的主体）。

（2）合并财务报表的编制方法

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策和会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

①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。

②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。

③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，应当全额确认该部分损失。

④站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

（3）报告期内增减子公司的处理

①同一控制下企业合并增加子公司或业务

A.编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数，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。

B.编制合并利润表时，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，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。

C.编制合并现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金

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。

②处置子公司或业务

A.编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

B.编制合并利润表时，将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。

C.编制合并现金流量表时将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

（4）合并抵销中的特殊考虑

①因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

②本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

（1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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。

（2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般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、价值变动风险很小的投资。

9、金融工具

自 2021 年 1 月 1 日起适用

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

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作

出实质性修改的，应当终止原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新的金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款规定，在法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

（2）金融资产的分类与计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分类为：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当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。因销售商品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收票据及应收账款，本公司则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

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：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；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。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、按实际利率法摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。除减值损失或利得及汇兑损益确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。但是采用实际利率法计算的该金融资产的相关利息收入计入当期损益。

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，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

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。

（3）金融负债的分类与计量

本公司将金融负债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、低于市场利率贷款的贷款承诺及财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

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

该类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。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。但本公司对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，由其自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额计入其他综合收益，当该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得和损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

②贷款承诺及财务担保合同负债

贷款承诺是本公司向客户提供的一项在承诺期间内以既定的合同条款向客户发放贷款的承诺。贷款承诺按照预期信用损失模型计提减值损失。

财务担保合同指，当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同负债以按照依据金融工具的减值原则所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除按收入确认原则确定的累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

③以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

①如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

（4）金融工具减值

本公司对于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权投资、合同资产、租赁应收款、贷款承诺及财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

①预期信用损失的计量

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

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

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

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

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

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

对于应收票据、应收账款及应收款项融资及合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

A. 应收款项/合同资产

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收票据、应收账款，其他应收款、合同资产及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收票据、应收账款、其他应收款、

合同资产及长期应收款或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收票据、应收账款、其他应收款、合同资产及长期应收款等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收票据确定组合的依据如下：

应收票据组合 1 商业承兑汇票

应收票据组合 2 银行承兑汇票

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

应收账款确定组合的依据如下：

应收账款组合 1 应收政府部门客户、应收关联方客户及同属市国资委下属国企客户

应收账款组合 2 应收其他客户

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

其他应收款确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1 应收利息

其他应收款组合 2 应收股利

其他应收款组合 3 应收政府部门、应收关联方、应收金融机构及同属市国资委下属国企往来

其他应收款组合 4 应收其他款项

对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

合同资产确定组合的依据如下：

合同资产组合 1 工程施工项目

合同资产组合 2 未到期质保金

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

长期应收款确定组合的依据如下：

长期应收款组合 1 应收租赁款

长期应收款组合 2 应收政府部门、同属市国资委下属国企借款

长期应收款组合 3 应收其他款项

对于划分为组合 1 的长期应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合 2 的长期应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合 3 的长期应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

B. 债权投资、其他债权投资

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

②具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人

履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

③信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率与在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率，以确定金融工具预计存续期内发生违约概率的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

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

- A.信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；
- B.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；
- C.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；
- D.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；
- E.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；
- F.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；
- G.债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- H.合同付款是否发生逾期超过（含）30日。

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

通常情况下，如果逾期超过30日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增

加。除非本公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限 30 天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

④已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

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。

⑤预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

⑥核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（6）金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

B.将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

①终止确认所转移的金融资产

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，或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，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，根据转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单方面将转移的金融资产整体出售给不相关的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，则公司已放弃对该金融资产的控制。

本公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.所转移金融资产的账面价值；

B.因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对于终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》第十八条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的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.终止确认部分在终止确认日的账面价值；

B.终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》第十八条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的

情形)之和。

②继续涉入所转移的金融资产

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,且未放弃对该金融资产控制的,应当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。

继续涉入所转移金融资产的程度,是指企业承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

③继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,应当继续确认所转移金融资产整体,并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间,企业应当继续确认该金融资产产生的收入(或利得)和该金融负债产生的费用(或损失)。

(7) 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示,不得相互抵销。但同时满足下列条件的,以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:

本公司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;

本公司计划以净额结算,或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移,转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

(8) 金融工具公允价值的确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、10。

以下金融工具会计政策适用 2020 年度及以前

金融工具是指形成一个企业的金融资产,并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下两类：应收款项和可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，相关交易费用计入其初始确认金额。

应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等（附注三、9）。应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本计量。

（2）金融负债分类和计量

本公司的金融负债为其他金融负债。

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

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

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

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

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

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

（3）金融资产减值

本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

以成本计量的金融资产

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不得转回。

(4) 金融资产和金融负债的抵销

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

(5) 金融资产和金融负债的利得和损失的计量基础

可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。可供出售外币货币性金融资产形成的汇兑差额，计入当期损益。采用实

际利率法计算的可供出售金融资产的利息，计入当期损益；可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、10。

采用实际利率法以摊余成本计量的金融资产或金融负债，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。实际利率法，是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或利息费用的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

（6）金融资产转移

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

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

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产

和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（7）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

10、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，本公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

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

①估值技术

本公司采用在当期情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

本公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

②公允价值层次

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

11、应收款项

以下应收款项会计政策适用 2020 年度及以前

应收款项包括应收账款、其他应收款。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：期末余额达到 5000 万元（含 5000 万元）以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

(2) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	涉诉款项、客户信用状况恶化的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

(3) 按组合计提坏账准备应收款项：

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险特征组合计提坏账准备。

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄状态	账龄分析法
关联方往来组合	资产类型	按历史损失率
押金、保证金、备用金组合	资产类型	按历史损失率
应收政府部门、同属国资委下属平台公司款项组合	资产类型	按历史损失率

A、对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

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）	5	5
1-2年	10	10
2-3年	20	20
3-5年	50	50
5年以上	100	100

本公司坏账损失的确认标准及核销原则：

在发生下列情况之一时，按规定程序批准后确认为坏账，冲销坏账准备。

A、债务人被依法宣告破产、撤销的，取得破产宣告、注销工商登记或吊销执照的证明或者政府部门责令关闭的文件等有关资料，在扣除以债务人清算财产清偿的部分后，对仍不能收回的应收款项，作为坏账损失；

B、债务人死亡或者依法被宣告失踪、死亡，其财产或者遗产不足清偿且没有继承人的应收款项，在取得相关法律文件后，作为坏账损失；

C、涉诉的应收款项，已生效的人民法院判决书、裁定书判定、裁定败诉的，或者虽然胜诉但因无法执行被裁定终止执行的，作为坏账损失；

D、逾期 5 年的应收款项，具有企业依法催收磋商记录，并且能够确认 5 年内没有任何业务往来的，在扣除应付该债务人的各种款项和有关责任人员的赔偿后的余额，作为坏账损失；

E、逾期 5 年的应收款项，债务人在境外及我国香港、澳门、台湾地区的，经依法催收仍未收回，且在 5 年内没有任何业务往来的，在取得境外中介机构出具的终止收款意见书，或者取得我国驻外使（领）馆商务机构出具的债务人逃亡、破产证明后，作为坏账损失。债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回；

F、债务人较长时间内未偿付其到期债务，并有足够的证据表明无法收回或收回的可能性极小。

12、存货

（1）存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，包括开发成本、开发产品等。

（2）存货发出的计价及摊销

本公司存货取得时按实际成本计价。

本公司房地产开发成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

本公司成片土地一级整理开发的开发产品实际成本包括征地拆迁费、“三通一平”等基础配套设施支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，根据土地整理预计总体毛利率、采用当期土地整理收入配比计算结转当期土地整理成本。

（3）存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制，每年至少盘点一次，盘盈及盘亏金额计入当年度损益。

（4）存货跌价准备计提方法

资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

在确定存货的可变现净值时，以取得的可靠证据为基础，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。

①产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，以合同价格作为其可变现净值的计量基础；如果持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计量基础。用于出售的材料等，以市场价格作为其可变现净值的计量基础。

②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。如果用其生产的产成品的可变现净值高于成本，则该材料按成本计量；如果材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本，则该材料按可变现净值计量，按其差额计提存货跌价准备。

③存货跌价准备一般按单个存货项目计提；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提。

④资产负债表日如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（5）周转材料的摊销方法

①低值易耗品摊销方法：在领用时采用一次转销法。

②包装物的摊销方法：在领用时采用一次转销法。

13、合同资产及合同负债

自 2021 年 1 月 1 日起适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（且该权利取决

于时间流逝之外的其他因素)列示为合同资产。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、9。

合同资产和合同负债在资产负债表中单独列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示,净额为借方余额的,根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示;净额为贷方余额的,根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。不同合同下的合同资产和合同负债不能相互抵销。

14、合同成本

自 2021 年 1 月 1 日起适用

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本,在同时满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产:

①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关,包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本。

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。

③该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的,作为合同取得成本确认为一项资产。

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;但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的,本公司将其在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产,其账面价值高于下列两项的差额的,本公司将对于超出部分计提减值准备,并确认为资产减值损失,并进一步考虑是否应计提亏损合同有关的预计负债:

①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。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不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。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

15、长期股权投资

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

（1）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再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。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50%

的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响。

（2）初始投资成本确定

① 企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

② 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A. 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。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；

B. 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；

C. 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

D. 通过债务重组取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

（3）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；对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。

① 成本法

采用成本法核算的长期股权投资，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本；被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②权益法

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

本公司长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司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；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位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，应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。本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认。

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可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

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公允价值计量，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。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、21。

16、投资性房地产

(1) 投资性房地产的分类

投资性房产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

- ①已出租的土地使用权。
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权。
- ③已出租的建筑物。

(2) 投资性房地产的计量模式

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，计提资产减值方法见附注三、21。

本公司对投资性房地产成本减累计减值及净残值后按直线法计算折旧或摊销，投资性房地产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	20-40	5.00	4.75-2.38

17、固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一年的单位价值较高的有形资产。

(1) 确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

- 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。

固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

(2) 各类固定资产的折旧方法

本公司从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	直线法	20-40	5.00	4.75-2.38
机器设备	直线法	4-20	5.00	23.75-4.75
运输工具	直线法	5-8	5.00	19.00-11.86
办公设备及其他	直线法	3-7	5.00	31.73.00-13.57

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

每年年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法（适用 2020 年度及以前）

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。融资租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

18、在建工程

(1) 在建工程以立项项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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。包括建筑费用、机器设备原价、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前为该项目专门借款所发生的借款费用及占用的一般借款发生的借款费用。本公司在工程安装或建设完成达到预定可使用状态时将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

19、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用在同时满足下列条件时予以资本化计入相关资产成本：

- ①资产支出已经发生；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。

当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，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

（2）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额。

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按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。

20、无形资产

（1）无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

（2）无形资产使用寿命及摊销

①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	50 年	法定使用权
软件	5 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命

每年年度终了，公司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。对于使用寿命不确定的无形资产，公司在每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果重新复核后仍为不确定的，于资产负债表日进行减值测试。

③无形资产的摊销

对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时确定其使用寿命，在使用寿命内采用直线法系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入当期损益。具体应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。使用寿命有限的无形资产，其残值视为零，但下列情况除外：有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产或可以根据活跃市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

对使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命并在预计使用年限内系统合理摊销。

21、长期资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等（存货、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

22、长期待摊费用

长期待摊费用核算本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销，各项费用摊销的年限如下：

项目	摊销年限
宿舍周边道路维修工程	5 年

23、职工薪酬

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

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应

付职工薪酬”项目。

（1）短期薪酬的会计处理方法

①职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

本公司在职工为其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，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

②职工福利费

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

③医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及工会经费和职工教育经费

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为其提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

④短期带薪缺勤

本公司在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。本公司在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

（2）离职后福利的会计处理方法

①设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入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，本公司参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定提存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确定），将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

②设定受益计划

A. 确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本

根据预期累计福利单位法,采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计,计量设定受益计划所产生的义务,并确定相关义务的归属期间。本公司按照相应的折现率(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确定)将设定受益计划所产生的义务予以折现,以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。

B. 确认设定受益计划净负债或净资产

设定受益计划存在资产的,本公司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,本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

C. 确定应计入资产成本或当期损益的金额

服务成本,包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中,除了其他会计准则要求或允许计入资产成本的当期服务成本之外,其他服务成本均计入当期损益。

设定受益计划净负债或净资产的利息净额,包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息,均计入当期损益。

D. 确定应计入其他综合收益的金额

重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动,包括:

(a) 精算利得或损失,即由于精算假设和经验调整导致之前所计量的设定受益计划义务现值的增加或减少;

(b) 计划资产回报,扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额;

(c) 资产上限影响的变动,扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额。

上述重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动直接计入其他综合收益,并且在后续会计期间不允许转回至损益,但本公司可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

(3) 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的,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。

辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的,参照相应的折现率(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确定)将辞退福利金额予以折现,以折现后的金额计量应付职工薪酬。

24、预计负债

(1) 预计负债的确认标准

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件,本公司将其确认为预计负债:

- ①该义务是本公司承担的现时义务;
- ②该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司;
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

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。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的,按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

25、收入的确认原则和计量方法

自 2021 年 1 月 1 日起适用

（1）一般原则

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销，对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；
- ③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法（或产出法）确定提供服务的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- ②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；
- ③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；
- ④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；
- ⑤客户已接受该商品。

销售退回条款

对于附有销售退回条款的销售，公司在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而与其有权取得的对价金额确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认为预计负债；同时，按照预期将退回商品转让时的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，确认为一项资产，即应收退货成本，按照所转让商品转让时的账面价值，扣除上述资产成本的净额结转成本。每一资产负债表日，公司重新估计未来销售退回情况，并对上述资产和负债进行重新计量。

质保义务

根据合同约定、法律规定等，本公司为所销售的商品、所建造的工程等提供质量保证。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准的保证类质量保证，本公司按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》进行会计处理。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准之外提供了一项单独服务的服务类质量保证，本公司将其作为一项单项履约义务，按照提供商品和服务类质量保证的单独售价的相对比例，将部分交易价格分摊至服务类质量保证，并在客户取得服务控制权时确认收入。在评估质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独服务时，本公司考虑该质量保证是否为法定要求、质量保证期限以及本公司承诺履行任务的性质等因素。

主要责任人与代理人

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认

收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

应付客户对价

合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本公司将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

客户未行使的合同权利

本公司向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本公司预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

合同变更

本公司与客户之间的建造合同发生合同变更时：

①如果合同变更增加了可明确区分的建造服务及合同价款，且新增合同价款反映了新增建造服务单独售价的，本公司将该合同变更作为一份单独的合同进行会计处理；

②如果合同变更不属于上述第①种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间可明确区分的，本公司将其视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；

③如果合同变更不属于上述第①种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间不可明确区分，本公司将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。

（2）具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

①房地产销售合同

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

②土地一级整理业务合同

本公司与土储部门之间的土地整理合同包含征地拆迁、对土地进行“三通一平”后移交土储部门的履约义务，属于在某一时点履行履约义务。

本公司土地一级整理业务在同时满足下列条件下确认收入，即：①本公司土地整理工作已完工；②收到款项或取得收款权利；③相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

以下收入会计政策适用 2020 年度及以前

（1）销售商品收入

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

（2）提供劳务收入

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

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

本公司按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

① 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认。

提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

② 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（3）让渡资产使用权收入

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

① 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

② 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（4）本公司收入确认的具体方法如下：

① 房地产销售业务

本公司在房屋销售时，在同时满足下列条件下，确认销售收入，即：①房屋建设完工；②房屋经验收合格；③取得房屋面积测绘报告；④房屋已交付买主；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

② 土地整理业务

本公司在提供土地整理劳务时，在同时满足下列条件下，确认收入，即：①本公司土地整理工作已完工；②收到款项或取得收款权利；③相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

26、政府补助

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ①本公司能够满足政府补助所附条件；
- ②本公司能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

（3）政府补助的会计处理

①与资产相关的政府补助

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划分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，在相关资产使用期限内按照合理、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

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分情况按照以下规定进行会计处理：

用于补偿本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；

用于补偿本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；

与本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。与本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

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本公司提供贷款的，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。

财政将贴息资金直接拨付给本公司，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

④政府补助退回

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

27、递延所得税资产及递延所得税负债

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

（1）递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限。

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生的可抵扣暂时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

- A. 该项交易不是企业合并；
- B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列两项条件的，其对所得税的影响额（才能）确认为递延所得税资产：

- A. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- B. 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；

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

在资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，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。

（2）递延所得税负债的确认

本公司所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

①因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所得税负债：

A.商誉的初始确认；

B.具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

②本公司对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

A.本公司能够控制暂时性差异转回的时间；

B.该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（3）特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

①与企业合并相关的递延所得税负债或资产

非同一控制下企业合并产生的应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异，在确认递延所得税负债或递延所得税资产的同时，相关的递延所得税费用（或收益），通常调整企业合并中所确认的商誉。

②直接计入所有者权益的项目

与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的当期所得税和递延所得税，计入所有者权益。暂时性差异对所得税的影响计入所有者权益的交易或事项包括：可供出售金融资产公允价值变动等形成的其他综合收益、会计政策变更采用追溯调整法或对前

期（重要）会计差错更正差异追溯重述法调整期初留存收益、同时包含负债成份及权益成份的混合金融工具在初始确认时计入所有者权益等。

③可弥补亏损和税款抵减

A. 本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

可抵扣亏损是指按照税法规定计算确定的准予用以后年度的应纳税所得额弥补的亏损。对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理。在预计可利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间内很可能取得足够的应纳税所得额时，以很可能取得的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产，同时减少当期利润表中的所得税费用。

B. 因企业合并而形成的可弥补的被合并企业的未弥补亏损

在企业合并中，本公司取得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。

④合并抵销形成的暂时性差异

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

⑤以权益结算的股份支付

如果税法规定与股份支付相关的支出允许税前扣除，在按照会计准则规定确认成本费用的期间内，本公司根据会计期末取得信息估计可税前扣除的金额计算确定其计税基础及由此产生的暂时性差异，符合确认条件的情况下确认相关的递延所得税。其中预计未来期间可税前扣除的金额超过按照会计准则规定确认的与股份支付相关的

成本费用，超过部分的所得税影响应直接计入所有者权益。

28、经营租赁与融资租赁

自 2021 年 1 月 1 日起适用

(1) 租赁的识别

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。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) 本公司作为承租人的会计处理方法

在租赁期开始日，本公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。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。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

①使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 承租人发生的初始直接费用；
- 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司按照预计负债的确认标准和计量方法对该成本进行确认和计量，详见附注三、24。前述成本属于为生产存货而发生的将计入存货成本。

使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内，根据使用权资产类别和预计净残值率确定折旧率；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内，根据使用权资产类别确定折旧率。

②租赁负债

租赁负债应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括以下五项内容：

- 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；
- 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入

当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

（4）本公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，本公司将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划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

①经营租赁

本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并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。本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

②融资租赁

在租赁开始日，本公司按照租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，本公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

（5）租赁变更的会计处理

①租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：A.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；B.增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

②租赁变更未作为一项单独租赁

A.本公司作为承租人

在租赁变更生效日，本公司重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响，区分以下情形进行会计处理：

- 租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；
- 其他租赁变更，相应调整使用权资产的账面价值。

B. 本公司作为出租人

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

（6）售后租回

本公司按照附注三、25 的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

① 本公司作为卖方（承租人）

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照附注三、9 对该金融负债进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

② 本公司作为买方（出租人）

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照附注三、9 对该金融资产进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并对资产出租进行会计处理。

以下经营租赁和融资租赁会计政策适用 2020 年度及以前

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

(1) 经营租赁的会计处理方法

①本公司作为经营租赁承租人时，将经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法或根据租赁资产的使用量计入当期损益。出租人提供免租期的，本公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分摊，免租期内确认租金费用及相应的负债。出租人承担了承租人某些费用的，本公司按该费用从租金费用总额中扣除后的租金费用余额在租赁期内进行分摊。

初始直接费用，计入当期损益。如协议约定或有租金的在实际发生时计入当期损益。

②本公司作为经营租赁出租人时，采用直线法将收到的租金在租赁期内确认为收益。出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人也确认租金收入。承担了承租人某些费用的，本公司按该费用自租金收入总额中扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

初始直接费用，计入当期损益。金额较大的予以资本化，在整个经营租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。如协议约定或有租金的在实际发生时计入当期收益。

(2) 融资租赁的会计处理方法

①本公司作为融资租赁承租人时，在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁期内各个期间采

用实际利率法进行分摊，确认为当期融资费用，计入财务费用。

发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

在计提融资租赁资产折旧时，本公司采用与自有应折旧资产相一致的折旧政策，折旧期间以租赁合同而定。如果能够合理确定租赁期届满时本公司将会取得租赁资产所有权，以租赁期开始日租赁资产的寿命作为折旧期间；如果无法合理确定租赁期届满后本公司是否能够取得租赁资产的所有权，以租赁期与租赁资产寿命两者中较短者作为折旧期间。

②本公司作为融资租赁出租人时，于租赁期开始日将租赁开始日最低租赁应收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，计入资产负债表的长期应收款，同时记录未担保余值；将最低租赁应收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额作为未实现融资收益，在租赁期内各个期间采用实际利率法确认为租赁收入。

29、重要会计政策和会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

①执行新金融工具准则

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》（财会【2017】7 号）、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》（财会【2017】8 号）、《企业会计准则第 24 号—套期会计》（财会【2017】9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（财会【2017】14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。本公司于 2021 年 1 月 1 日执行上述新金融工具准则，对会计政策的相关内容进行调整，详见附注三、9。

于 2021 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的规定，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2021 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2021 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

上述会计政策的累积影响数如下：

因执行新金融工具准则，本公司合并财务报表相应调整 2021 年 1 月 1 日应收账款-1,325,000.00 元、其他应收款-8,020,939.60 元、可供出售金融资产-1,248,300,000.00 元、长期应收款 484,366,000.00 元、其他非流动金融资产 1,490,563,651.06 元、递延所得税资产 2,944,984.89 元、其他非流动资产-486,800,000.00 元、递延所得税负债 60,565,912.77 元。相关调整对本公司合并财务报表中归属于母公司股东权益的影响金额为 172,862,783.58 元，其中未分配利润为 172,862,783.58 元。本公司母公司财务报表相应调整 2021 年 1 月 1 日应收账款-1,325,000.00 元、其他应收款-8,769,009.78 元、可供出售金融资产-1,248,300,000.00 元、长期应收款 484,366,000.00 元、其他非流动金融资产 1,490,563,651.06 元、递延所得税资产 3,132,002.44 元、其他非流动资产-486,800,000.00 元、递延所得税负债 60,565,912.77 元。相关调整对本公司母公司财务报表中股东权益的影响金额为 172,301,730.95 元，其中未分配利润为 172,301,730.95 元。

②执行新收入准则

2017 年 7 月 5 日，财政部发布了《企业会计准则第 14 号—收入》（财会【2017】22 号）（以下简称“新收入准则”）。本公司于 2021 年 1 月 1 日执行新收入准则，对会计政策的相关内容进行调整，详见附注三、25。

新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初(即 2021 年 1 月 1 日)留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未完成的合同的累计影响数进行调整。

上述会计政策的累积影响数如下：

因执行新收入工具准则，本公司合并财务报表相应调整 2021 年 1 月 1 日预收账款-671,085,031.54 元、合同负债 628,050,687.45 元、其他流动负债 43,034,344.09 元，相关调整对本公司合并财务报表中归属于母公司股东权益的影响金额 0 元；本公司母公司财务报表相应调整 2021 年 1 月 1 日预收账款-537,055,661.13 元、合同负债 505,087,962.30 元、其他流动负债 31,967,698.83 元，相关调整对本公司母公司财务报表中股东权益的影响金额 0 元。

③执行新租赁准则

2018年12月7日，财政部发布了《企业会计准则第21号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）。本公司于2021年1月1日执行新租赁准则，对会计政策的相关内容进行调整，详见附注三、28。

对于首次执行日前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

对于首次执行日之后签订或变更的合同，本公司按照新租赁准则中租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。

A. 本公司作为承租人

本公司选择首次执行新租赁准则的累积影响数调整首次执行当年年初（即2021年1月1日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整：

a. 对于首次执行日前的融资租赁，本公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

b. 对于首次执行日前的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日承租人增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁按照与租赁负债相等的金额及预付租金进行必要调整计量使用权资产。；

c. 在首次执行日，本公司按照附注三、21，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

本公司首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。除此之外，本公司对于首次执行日前的经营租赁，采用下列一项或多项简化处理：

- 将于首次执行日后12个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；
- 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 存在续租选择权或终止租赁选择权的，本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

- 作为使用权资产减值测试的替代，本公司根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- 首次执行日之前发生租赁变更的，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

B. 本公司作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司作为转租出租人在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估并做出分类。除此之外，本公司未对作为出租人的租赁按照衔接规定进行调整，而是自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

C. 售后租回交易

对于首次执行日前已存在的售后租回交易，本公司在首次执行日不重新评估资产转让是否符合附注三、31 作为销售进行会计处理的规定。对于首次执行日前应当作为销售和融资租赁进行会计处理的售后租回交易，本公司作为卖方（承租人）按照与其他融资租赁相同的方法对租回进行会计处理，并继续在租赁期内摊销相关递延收益或损失。对于首次执行日前作为销售和经营租赁进行会计处理的售后租回交易，本公司作为卖方（承租人）应当按照与其他经营租赁相同的方法对租回进行会计处理，并根据首次执行日前计入资产负债表的相关递延收益或损失调整使用权资产。

执行新租赁准则对本公司本报告期内财务报表无重大影响。

④执行《企业会计准则解释第 14 号》

2021 年 1 月 26 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 14 号》（财会[2021]1 号）（以下简称“解释 14 号”），自公布之日起施行。本公司于 2021 年 1 月 26 日执行解释 14 号，执行解释 14 号对本公司本报告期内财务报表无重大影响。

⑤执行《企业会计准则解释第 15 号》中“关于资金集中管理相关列报”的规定

2021 年 12 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号）（以下简称“解释 15 号”），其中“关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日

起施行，本公司自 2021 年 12 月 30 日起执行该规定，执行解释 15 号对本公司本报告期内财务报表无重大影响。

(2) 重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

(3) 首次执行新金融工具准则和新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

①合并财务报表调整明细

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
应收账款	265,000,000.00	263,675,000.00	-1,325,000.00
其他应收款	1,397,963,331.55	1,389,942,391.95	-8,020,939.60
流动资产合计	1,662,963,331.55	1,653,617,391.95	-9,345,939.60
可供出售金融资产	1,248,300,000.00		-1,248,300,000.00
长期应收款		484,366,000.00	484,366,000.00
其他非流动金融资产		1,490,563,651.06	1,490,563,651.06
递延所得税资产	18,522,335.14	21,467,320.03	2,944,984.89
其他非流动资产	7,557,127,422.58	7,070,327,422.58	-486,800,000.00
非流动资产合计	8,823,949,757.72	9,066,724,393.67	242,774,635.95
资产总计	10,486,913,089.27	10,720,341,785.62	233,428,696.35
预收款项	727,199,350.25	56,114,318.71	-671,085,031.54
合同负债		628,050,687.45	628,050,687.45
其他流动负债		43,034,344.09	43,034,344.09
流动负债合计	727,199,350.25	727,199,350.25	
递延所得税负债		60,565,912.77	60,565,912.77
非流动负债合计		60,565,912.77	60,565,912.77
负债合计	727,199,350.25	787,765,263.02	60,565,912.77
未分配利润	1,674,398,472.83	1,847,261,256.41	172,862,783.58
归属于母公司所有者权益合计	1,674,398,472.83	1,847,261,256.41	172,862,783.58
股东权益合计	1,674,398,472.83	1,847,261,256.41	172,862,783.58
负债和股东权益总计	2,401,597,823.08	2,635,026,519.43	233,428,696.35

②母公司财务报表调整明细

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
应收账款	265,000,000.00	263,675,000.00	-1,325,000.00
其他应收款	1,783,893,766.82	1,775,124,757.04	-8,769,009.78
流动资产合计	2,048,893,766.82	2,038,799,757.04	-10,094,009.78

可供出售金融资产	1,248,300,000.00		-1,248,300,000.00
长期应收款		484,366,000.00	484,366,000.00
其他非流动金融资产		1,490,563,651.06	1,490,563,651.06
递延所得税资产	18,522,335.14	21,654,337.58	3,132,002.44
其他非流动资产	7,434,340,033.25	6,947,540,033.25	-486,800,000.00
非流动资产合计	8,701,162,368.39	8,944,124,021.89	242,961,653.50
资产总计	10,750,056,135.21	10,982,923,778.93	232,867,643.72
预收款项	593,169,979.84	56,114,318.71	-537,055,661.13
合同负债		505,087,962.30	505,087,962.30
其他流动负债		31,967,698.83	31,967,698.83
流动负债合计	593,169,979.84	593,169,979.84	
递延所得税负债		60,565,912.77	60,565,912.77
非流动负债合计		60,565,912.77	60,565,912.77
负债合计	593,169,979.84	653,735,892.61	60,565,912.77
未分配利润	1,713,389,183.67	1,885,690,914.62	172,301,730.95
归属于母公司所有者权益合计	1,713,389,183.67	1,885,690,914.62	172,301,730.95
股东权益合计	1,713,389,183.67	1,885,690,914.62	172,301,730.95
负债和股东权益总计	2,306,559,163.51	2,539,426,807.23	232,867,643.72

四、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	适用税率%
增值税	应税收入	1、3、5、6、9
城市维护建设税	应纳流转税额	7.00
教育费附加	应纳流转税额	3.00
地方教育费附加	应纳流转税额	2.00
房产税	原值、租金收入	1.2、12
土地增值税	增值额	30-60
土地使用税	土地面积	1.5-8.5 元/平方米
企业所得税	应纳税所得额	25.00

(二) 优惠税负及批文

无。

五、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
银行存款	2,916,807,009.37	4,592,923,248.94

注：期末本公司银行存款中受限制的货币资金金额合计 1,531,636,526.25 元，其中定期存单受限金额 1,492,500,000.00 元、预售资金监管账户金额 37,460,674.36 元，活期保证金户金额 1,675,851.89 元；因使用受到限制，不作为现金及现金等价物。除此之外，本公司不存在抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

受限制的货币资金明细如下：

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
用于质押的定期存单	1,492,500,000.00	1,631,500,000.00
预售资金监管账户存款	37,460,674.36	130,860,515.34
活期保证金户存款	1,675,851.89	306,701,030.99
合计	1,531,636,526.25	2,069,061,546.33

2、交易性金融资产

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
海益二号债券投资	88,005,567.41	
长城证券供应链 1 号资产	1,000,000.00	
合计	89,005,567.41	

3、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
1 年以内	133,463.64	265,000,000.00
小计	133,463.64	265,000,000.00
减：坏账准备	667.32	
合计	132,796.32	265,000,000.00

(2) 按坏账计提方法分类披露

①2021 年 12 月 31 日（按简化模型计提）

类别	2021 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
1.组合 1：应收政府、应收关联方、应收金融机构及同属市国资委下属国企往来	133,463.64	100	667.32	0.50	132,796.32
2.组合 2：应收其他往来款					

类别	2021 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
合计	133,463.64	100	667.32	0.50	132,796.32

②2020 年 12 月 31 日（按已发生损失模型计提）

类别	2020 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独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					
其中：政府、同属国资委下属平台公司组合	265,000,000.00	100.00			265,000,000.00
组合小计	265,000,000.00	100.00			265,000,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	265,000,000.00	100.00			265,000,000.00

(3) 本期坏账准备变动情况

类别	2020 年 12 月 31 日	会计政策变更	2021 年 1 月 1 日	本期变动金额			2021 年 12 月 31 日
				计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备		1,325,000.00	1,325,000.00	667.32	1,325,000.00		667.32

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	2,157,984.51	98.18	122,496.32	100.00
1 至 2 年	40,000.00	1.82		
合计	2,197,984.51	100.00	122,496.32	100.00

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)
广西建工集团第二建筑工程有限责任公司	1,991,000.00	90.58
广西电网有限责任公司柳州供电局	166,984.51	7.60
南宁智管科技有限公司	40,000.00	1.82
合计	2,197,984.51	100.00

5、其他应收款

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应收股利		
应收利息		18,132,564.59
其他应收款	1,321,017,135.74	1,379,830,766.96
合计	1,321,017,135.74	1,397,963,331.55

(1)、应收利息

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
定期存款利息		18,132,564.59
小计		18,132,564.59
减：坏账准备		
合计		18,132,564.59

(2)、其他应收款

①按账龄披露

账龄	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
1 年以内	1,245,798,524.97	1,119,479,854.65
1 至 2 年	13,984,261.40	198,674,020.64
2 至 3 年	33,902,209.31	19,143,428.66
3 至 4 年	11,732,201.47	39,903,597.09
4 至 5 年	12,947,244.90	239,965.48
5 年以上	27,410,769.71	32,477,478.53
小计	1,345,775,211.76	1,409,918,345.05
减：坏账准备	24,758,076.02	30,087,578.09
合计	1,321,017,135.74	1,379,830,766.96

②按款项性质分类情况

款项性质	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
往来款	1,239,826,447.45	1,158,849,722.22
保证金	105,053,510.83	248,678,067.37
押金	652,091.81	2,182,520.00
其他	243,161.67	208,035.46
小计	1,345,775,211.76	1,409,918,345.05
减：坏账准备	24,758,076.02	30,087,578.09
合计	1,321,017,135.74	1,379,830,766.96

③按坏账计提方法分类披露

A.2021 年 12 月 31 日，坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	1,306,595,150.04	6,532,975.76	1,300,062,174.28
第二阶段			
第三阶段	39,180,061.72	18,225,100.26	20,954,961.46
合计	1,345,775,211.76	24,758,076.02	1,321,017,135.74

B.2020年12月31日，坏账准备按已发生损失模型计提如下：

种类	2020年12月31日				
	金额	比例%	坏账准备	比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：账龄组合	56,560,581.93	4.01	30,087,578.09	53.20	26,473,003.84
关联方往来组合	5,475,905.80	0.39			5,475,905.80
押金、保证金、备用金	365,147,062.68	25.90			365,147,062.68
政府、同属国资委下属平台公司组合	982,734,794.64	69.70			982,734,794.64
组合小计	1,409,918,345.05	100.00	30,087,578.09	2.13	1,379,830,766.96
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,409,918,345.05	100.00	30,087,578.09	2.13	1,379,830,766.96

④坏账准备的变动情况

类别	2020年12月31日	会计政策变更	2021年1月1日	本期变动金额			2021年12月31日
				计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	30,087,578.09	8,020,939.60	38,108,517.69		13,350,441.67		24,758,076.02

6、存货

(1) 存货分类

项目	2021年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	875,594,827.90		875,594,827.90
开发成本	25,487,746,911.94		25,487,746,911.94
合计	26,363,341,739.84		26,363,341,739.84

存货分类（续）

项目	2020年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	294,616,253.00		294,616,253.00
开发成本	25,665,544,766.89		25,665,544,766.89

项目	2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
合计	25,960,161,019.89		25,960,161,019.89

(2) 借款费用资本化

存货包含 2021 年存货资本化金额 234,543,122.68 元。

7、其他流动资产

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
进项税额	40,095,425.72	54,949,996.84
多交或预缴的增值税额	84,621,990.39	59,451,491.93
预缴其他税费	23,707,359.81	15,270,582.70
合同取得成本	961,743.34	
未逾期的应收利息	26,765,150.42	
合计	176,151,669.68	129,672,071.47

8、可供出售金融资产

项 目	2021年12月31	2020年12月31
可供出售权益工具		
其中：按公允价值计量		
按成本计量		1,248,300,000.00
合计		1,248,300,000.00

9、长期应收款

(1) 长期应收款情况

项目	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
广西柳州市金融投资发展集团有限公司	486,800,000.00	2,434,000.00	484,366,000.00				

(2) 按坏账计提方法分类披露

①2021 年 12 月 31 日，坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	486,800,000.00	2,434,000.00	484,366,000.00

②2020 年 12 月 31 日，坏账准备按已发生损失模型计提如下：

类别	账面余额	坏账准备	账面价值
----	------	------	------

	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提 坏账准备的长期应收款					
按信用风险特征组合计提 坏账准备的长期应收款					
单项金额不重大但单独计 提坏账准备的长期应收款					
合计					

(3) 坏账准备的变动情况

类别	2020 年 12 月 31 日	会计政策变更	2021 年 1 月 1 日	本期变动金额			2021 年 12 月 31 日
				计提	收回或 转回	转销或 核销	
原值		486,800,000.00	486,800,000.00				486,800,000.00
坏账准备		2,434,000.00	2,434,000.00				2,434,000.00
净值		484,366,000.00	484,366,000.00				484,366,000.00

10、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 12 月 31 日
合营企业		10,000,000.00		10,000,000.00
联营企业	224,023,566.88	307.54		224,023,874.42
合计	224,023,566.88	10,000,307.54		234,023,874.42

(2) 长期股权投资明细表

被投资单位	投资成本	2020 年 12 月 31 日	本期增减变动		2021 年 12 月 31 日	减值准 备期末 余额
			追加 投资	权益法下 确认的投资 损益		
柳州市城致新型城镇化 投资管理有限公司	223,888,889.00	224,023,566.88		307.54	224,023,874.42	
柳州良业环境良业技 术有限公司	10,000,000.00				10,000,000.00	
合计	233,888,889.00	224,023,566.88		307.54	234,023,874.42	

注：2016 年度本公司向柳州市城致新型城镇化投资管理有限公司投资 2.23 亿元，占柳州市城致新型城镇化投资管理有限公司表决权比例 21.76%，本年度按照权益法确认投资收益 307.54 元。

11、其他非流动金融资产

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
债务工具投资	3,532,223,004.70	

权益工具投资	1,542,544,445.18	
其中：指定为公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,542,544,445.18	
合计	5,074,767,449.88	

12、投资性房地产

项目	2020年12月31日	本期增加		本期减少		2021年12月31日
		购置或计提	自用房地产或存货转入	处置	转为自用房地产	
一、账面原值合计	404,969,440.81		85,962,591.76			490,932,032.57
房屋、建筑物	404,969,440.81		85,962,591.76			490,932,032.57
二、累计折旧和累计摊销合计	74,583,499.21	17,544,375.15				92,127,874.36
房屋、建筑物	74,583,499.21	17,544,375.15				92,127,874.36
三、投资性房地产账面净值合计	330,385,941.60					398,804,158.21
房屋、建筑物	330,385,941.60					398,804,158.21

说明：（1）本期折旧额 17,544,375.15 元；

（2）2021 年度新增投资性房地产 85,962,591.76 元。

13、固定资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值：					
1.2020年12月31日	773,626,538.00		4,894,153.80	45,363,961.66	823,884,653.46
2.本期增加金额			400,733.00	463,313.82	864,046.82
（1）购置				127,174.82	127,174.82
（2）在建工程转入				205,760.00	205,760.00
（3）企业合并增加			400,733.00	130,379.00	531,112.00
（4）其他增加					
3.本期减少金额			261,286.00	29,930.00	291,216.00
（1）处置或报废					
（2）其他减少					
4.2021年12月31日	773,626,538.00		5,033,600.80	45,797,345.48	824,457,484.28
二、累计折旧					
1.2020年12月31日	140,396,204.65		4,257,695.70	15,482,618.85	160,136,519.20
2.本期增加金额	17,910,114.14		726,654.46	4,113,778.73	22,750,547.33
（1）计提	17,910,114.14		326,615.66	3,983,818.57	22,220,548.37
（2）其他增加			400,038.80	129,960.16	529,998.96
3.本期减少金额			261,286.00	29,930.00	291,216.00
（1）处置或报废			261,286.00	29,930.00	291,216.00

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备及其他	合计
(2) 其他减少					
4.2021 年 12 月 31 日	158,306,318.79	-	4,723,064.16	19,566,467.58	182,595,850.53
三、减值准备					
1.2020 年 12 月 31 日					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
(2) 其他增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 其他减少					
4.2021 年 12 月 31 日					
四、账面价值					
1.期末账面价值	615,320,219.21	-	310,536.64	26,230,877.91	641,861,633.75
2.期初账面价值	633,230,333.35	-	636,458.10	29,881,342.81	663,748,134.26

(1) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
三中路6号地下室	145,939.54	产权证办理中
桂柳新居	468,200.62	产权证办理中
合计	614,140.16	

14、无形资产

项目	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 12 月 31 日
一、账面原值合计	97,718,521.97	6,534.06		97,725,056.03
土地使用权	96,423,368.76			96,423,368.76
软件	1,295,153.21	6,534.06		1,301,687.27
二、累计摊销合计	28,432,254.38	2,568,015.81		31,000,270.19
土地使用权	27,226,924.20	2,476,922.28		29,703,846.48
软件	1,205,330.18	91,093.53		1,296,423.71
三、无形资产账面净值合计	69,286,267.59			66,724,785.84
土地使用权	69,196,444.56			66,719,522.28
软件	89,823.03			5,263.56
四、减值准备合计				
土地使用权				
软件				
五、无形资产账面价值合计	69,286,267.59			66,724,785.84
土地使用权	69,196,444.56			66,719,522.28
软件	89,823.03			5,263.56

15、长期待摊费用

项目	原始成本	2020年12月31日	本期增加	本期减少	2021年12月31日	剩余摊销年限
柳高公寓宿舍周边道路修维工程	784,746.38	16,015.34		16,015.34		0年

16、递延所得税资产

(1) 已确认递延所得税资产

项目	2021年12月31日		2020年12月31日	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产				
资产减值准备	6,798,185.83	27,192,743.34	7,521,894.53	30,087,578.09
房地产预计利润	17,940,906.78	71,763,627.12	11,000,440.61	44,001,762.44
小计	24,739,092.61	98,956,370.46	18,522,335.14	74,089,340.53

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
可抵扣亏损	46,759,513.16	36,400,700.35

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末金额	期初金额	备注
2023年	14,935,707.41	14,935,707.41	
2024年	6,861,106.35	6,861,106.35	
2025年	14,603,886.59	14,603,886.59	
2026年	10,358,812.81		
合计	46,759,513.16	36,400,700.35	

17、其他非流动资产

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
代建项目款	9,091,247,297.75	6,970,327,422.58
柳州市新区城镇化投资管理有限公司投资		100,000,000.00
广西柳州市金融投资发展集团有限公司		486,800,000.00
合计	9,091,247,297.75	7,557,127,422.58

说明：1、截至2021年12月31日代建项目投资额22,668,410,014.20元，收到的代建项目拨款合计13,577,162,716.45元；未抵销完的在建工程代建项目，重分类至其他非流动资产科目列示，金额9,091,247,297.75元。

2、本公司为柳州市政府代持对柳州市新区城镇化投资管理有限公司投资

100,000,000.00 元已于 2021 年度收回，收回后无余额。

3、为广西柳州市金融投资发展集团有限公司提供借款 4.868 亿元，根据新金融工具准则要求，2021 年末此项借款在长期应收款核算，本科目无余额。

18、短期借款

借款类别	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
质押借款	751,950,000.00	1,973,475,000.00
保证借款	1,000,000,000.00	100,000,000.00
信用借款	17,000,000.00	
短期借款利息	1,411,405.08	
合计	1,770,361,405.08	2,073,475,000.00

说明：（1）截至审计报告日已偿还借款本金 9.905 亿元；

（2）期末本公司不存在已到期未偿还的短期借款。

19、应付票据

种类	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	15,594,755.00	

20、应付账款

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
工程款	58,615,163.83	6,371,997.64

21、预收款项

账龄	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	7,342,966.00	230,506,152.49
1 年以上	47,322,857.55	496,693,197.76
合计	54,665,823.55	727,199,350.25

账龄超过 1 年的大额预收账款

债权单位名称	所欠金额	未结转原因
预收购房认购金	47,322,857.55	购房认购金，尚未签约

22、合同负债

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
预收售房款	915,787,791.19	

23、应付职工薪酬

项目	2020年12月 31日	本期增加	本期减少	2021年12月 31日
短期薪酬		25,454,200.16	25,454,200.16	
离职后福利-设定提存计划		2,716,158.03	2,716,158.03	
合计		28,170,358.19	28,170,358.19	

(1) 短期薪酬

项目	2020年12月 31日	本期增加	本期减少	2021年12月 31日
工资、奖金、津贴和补贴		21,438,644.81	21,438,644.81	
职工福利费		555,508.42	555,508.42	
社会保险费		1,536,949.16	1,536,949.16	
其中：1. 医疗保险费		1,503,833.76	1,503,833.76	
2. 工伤保险费		33,115.40	33,115.40	
住房公积金		1,501,613.44	1,501,613.44	
工会经费和职工教育经费		421,484.33	421,484.33	
合计		25,454,200.16	25,454,200.16	

(2) 设定提存计划列示

项目	2020年12月 31日	本期增加	本期减少	2021年12月 31日
基本养老保险		2,633,460.44	2,633,460.44	
失业保险费		82,697.59	82,697.59	
合计		2,716,158.03	2,716,158.03	

24、应交税费

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
企业所得税	593,260,891.58	569,508,291.67
个人所得税	410,147.08	393,298.00
增值税	22,867,184.43	-
营业税	91,441,416.06	91,441,416.06
城市维护建设税	15,418,729.17	13,821,422.29
教育费附加	6,634,795.32	5,949,199.67
地方教育费附加	4,404,646.26	3,948,279.43
水利建设基金	4,097,182.87	3,468,218.22
土地增值税	31,507,566.64	31,310,949.32
房产税	2,761,492.20	2,577,277.20
印花税	0.16	36,787.66
土地使用税	0.23	0.23
合计	772,804,052.00	722,455,139.75

25、其他应付款

内容	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付股利		
应付利息		489,559,168.15
其他应付款	5,064,990,676.12	410,270,500.55
合计	5,064,990,676.12	899,829,668.70

(1)、应付利息

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付债券利息		437,335,171.31
长期应付款利息		49,432,283.60
短期借款利息		2,791,713.24
合计		489,559,168.15

(2)、其他应付款

按款项性质列示

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
保证金	172,730,074.97	102,916,877.59
押金	23,560,541.68	21,547,191.10
往来款	4,859,914,047.29	268,377,654.81
其他	8,786,012.18	17,428,777.05
合计	5,064,990,676.12	410,270,500.55

账龄超过 1 年的重要其他应付款

债权单位名称	款项性质	2021 年 12 月 31 日	未偿还原因
柳州市荣城资产经营管理有限公司	往来款	1,699,137,269.44	资金拆借
广西建工集团第三建筑工程有限责任公司	工程款以及合同履约保证金	89,766,180.01	工程仍在进行中
广西建工集团第五建筑工程有限责任公司	工程款以及合同履约保证金	29,061,763.59	工程仍在进行中
广西壮族自治区冶金建设公司	工程款以及合同履约保证金	24,548,584.62	工程仍在进行中
合计		1,842,513,797.66	

26、一年内到期的非流动负债

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
1 年内到期的长期借款	2,403,056,553.45	1,300,000,000.00
1 年内到期的融资租赁款	769,054,105.01	564,840,546.41
1 年内到期的应付债券	3,442,109,854.75	3,480,804,368.68
合计	6,614,220,513.21	5,345,644,915.09

27、其他流动负债

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------

预收房款中的税金	66,164,751.72	
----------	---------------	--

28、长期借款

借款类别	2021年12月31日	2020年12月31日
信用借款	49,900,000.00	49,900,000.00
保证借款	2,058,990,000.00	4,063,000,000.00
抵押借款	197,250,000.00	1,025,252,000.00
质押借款	1,643,500,000.00	1,768,750,000.00
小计	3,949,640,000.00	6,906,902,000.00
长期借款利息	12,116,553.45	
减：一年内到期的长期借款	2,403,056,553.45	1,300,000,000.00
合计	1,558,700,000.00	5,606,902,000.00

说明：（1）截至审计报告日已偿还借款本金 11.062 亿元；

（2）期末本公司不存在已到期未偿还的长期借款。

29、应付债券

（1）应付债券

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
2016 年非公开发行公司债券(第一期)		69,814,171.60
2016 年非公开发行公司债券(第二期)		29,917,890.41
2018 第一期非公开定向债务融资工具		149,917,397.26
2018 第二期非公开定向债务融资工具		249,547,945.21
2018 第一期债权融资计划		298,668,493.15
2018 第二期债权融资计划	500,187,214.59	497,694,063.92
2019 第一期债权融资计划	264,720,547.95	248,917,808.22
2019 第一期非公开定向债务融资工具		99,950,251.88
2019 非公开发行公司债券第一期	414,883,925.46	398,553,424.66
2019 第一期中期票据	424,126,027.39	397,632,876.71
2019 非公开发行扶贫专项公司债券	287,140,921.38	278,480,610.05
2019 可转换公司债券		99,971,232.88
2020 第一期债权融资计划	1,066,156,940.64	992,181,369.90
2020 第一期中期票据	530,334,958.93	496,373,863.00
2020 第二期中期票据	523,686,301.37	494,618,767.10
2020 第一期短期融资券		999,326,027.40
2020 非公开发行扶贫专用公司债券（第一期）	1,067,159,817.35	993,141,552.50
2020 非公开发行扶贫专项公司债券（第二期）	547,851,106.56	516,167,671.20
2020 公开发行公司债券（第一期）	932,080,000.00	888,186,575.30
2020 非公开发行公司债券（第一期）	415,987,945.20	396,814,611.90

2020 非公开发行公司债券（第二期）	407,204,383.56	396,431,050.20
2020 公开发行公司债券（第二期）	398,440,547.95	394,200,548.00
2021 非公开发行公司债券（第一期）	1,046,965,574.93	
2021 第一期债权融资计划	520,369,887.12	
2021 第二期债权融资计划	337,780,132.15	
2021 第一期定向债务融资工具（21 柳州建投 PPN 001）	1,019,769,315.07	
2021 第一期中期票据（21 柳州建投 MTN001） 102102013	1,130,440,547.95	
2021 第三期债权融资计划（21 桂柳州建投 ZR003）	200,760,842.01	
2021 第四期债权融资计划（21 桂柳州建投 ZR004）	200,551,736.08	
2021 第二期中期票据（21 柳州建投 MTN002）	858,290,643.83	
小计	13,094,889,317.47	9,386,508,202.47
减：一年内到期的应付债券	3,442,109,854.75	3,480,804,368.68
合计	9,652,779,462.72	5,905,703,833.79

(2) 应付债券增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2020年12月31日	本期发行	按面值计提利息	支付利息	折溢价摊销	本期偿还	2021年12月31日
2016 年非公开发行公司债券(第一期)	100	2016/8/29	3+2	70,000,000.00	69,814,171.60		1,590,059.36	3,360,000.00	185,828.39	70,000,000.00	
2016 年非公开发行公司债券(第二期)	100	2016/9/27	3+2	30,000,000.00	29,917,890.41		2,065,171.14	2,191,609.50	85,777.59	30,000,000.00	
2018 年度第一期非公开定向债务融资工具	100	2018/3/9	3+2	150,000,000.00	149,917,397.26		1,912,397.26	10,500,000.00	87,814.24	150,000,000.00	
2018 年度第二期非公开定向债务融资工具	100	2018/8/7	3	250,000,000.00	249,547,945.21		12,802,639.59	18,254,694.38	452,054.79	250,000,000.00	
2018 年度第一期债权融资计划	100	2018/6/5	3	300,000,000.00	298,668,493.15		9,300,000.00	21,900,000.00	1,331,506.85	300,000,000.00	
2018 年度第二期债权融资计划	100	2018/12/26	3+1	500,000,000.00	497,694,063.92		36,000,000.00	36,000,000.00	2,000,000.00		500,187,214.59
2019 年度第一期债权融资计划	100	2019/1/30	3+1	250,000,000.00	248,917,808.22		18,000,000.00	18,000,000.00	1,082,191.78		264,720,547.95
2019 年度第一期非公开定向债务融资工具	100	2019/1/29	2 年	100,000,000.00	99,950,251.88		580,000.01	7,300,000.00	49,748.12	100,000,000.00	
2019 年非公开发行公司债券第一期	100	2019/1/31	3 年	400,000,000.00	398,553,424.66		29,200,000.00	29,200,000.00	1,334,793.33		414,883,925.46
2019 年度第一期中期票据	100	2019/3/8	3+2	400,000,000.00	397,632,876.71		30,000,000.00	30,000,000.00	2,001,176.88		424,126,027.39
2019 年非公开发行扶贫专项公司债券	100	2019/8/15	3	280,000,000.00	278,480,610.05		20,440,000.00	20,441,022.00	937,083.33		287,140,921.38
2019 年可转换公司债券	100	2019/8/23	1.5	100,000,000.00	99,971,232.88		1,739,006.83	1,831,111.10	28,767.12	100,000,000.00	
2020 年第一期债权融资计划	100	2020/1/21	3 年	1,000,000,000.00	992,181,369.86		75,800,000.00	77,063,333.33	3,800,000.00		1,066,156,940.64
2020 年度第一期中期票据	100	2020/1/22	2+1	500,000,000.00	496,373,863.01		32,500,000.00	32,500,000.00	3,420,000.00		530,334,958.93
2020 年度第二期中期票据	100	2020/3/26	3 年	500,000,000.00	494,618,767.12		34,750,000.00	34,750,000.00	2,410,000.00		523,686,301.37
2020 年度第一期短期融资券	100	2020/3/23	1 年	1,000,000,000.00	999,326,027.40		11,232,876.71	50,000,000.00	692,347.60	1,000,000,000.00	
2020 年非公开发行扶贫专用公司债券(第一期)	100	2020/1/21	2+1	1,000,000,000.00	993,141,552.51		75,000,000.00	75,000,000.00	3,333,333.33		1,067,159,817.35

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2020年12月31日	本期发行	按面值计提利息	支付利息	折溢价摊销	本期偿还	2021年12月31日
2020年非公开发行扶贫专项公司债券(第二期)	100	2020/3/18	2+1	520,000,000.00	516,167,671.23		37,960,000.00	37,961,898.00	1,733,333.33		547,851,106.56
2020年公开发行公司债券(第一期)	100	2020/4/30	5	900,000,000.00	888,186,575.34		63,000,000.00	63,000,000.00	5,211,460.00		932,080,000.00
2020年非公开发行公司债券(第一期)	100	2020/5/21	3	400,000,000.00	396,814,611.87		29,200,000.00	29,200,000.00	3,855,666.00		415,987,945.20
2020年非公开发行公司债券(第二期)	100	2020/9/4	3	400,000,000.00	396,431,050.23		29,200,000.00	29,200,000.00	3,250,185.29		407,204,383.56
2020年公开发行公司债券(第二期)	100	2020/11/23	5	400,000,000.00	394,200,547.95		29,200,000.00	29,200,000.00	1,204,610.00		398,440,547.95
2021年非公开发行公司债券(第一期)	100	2021/3/25	3	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	56,200,000.00		3,172,563.21		1,046,965,574.93
2021年度第一期债权融资计划	100	2021/3/29	3	498,000,000.00		498,000,000.00	26,455,397.26		1,591,689.86		520,369,887.12
2021年度第二期债权融资计划	100	2021/3/29	23个月	322,000,000.00		322,000,000.00	17,105,698.63		1,019,666.52		337,780,132.15
2021年度第一期定向债务融资工具(21柳州建投PPN001)	100	2021/9/3	2+1	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	24,289,041.10		1,102,940.77		1,019,769,315.07
2021年度第一期中期票据(21柳州建投MTN001)	100	2021/9/29	3	1,120,000,000.00		1,120,000,000.00	20,689,315.07		1,013,952.88		1,130,440,547.95
2021年度第三期债权融资计划(21桂柳州建投ZR003)	100	2021/10/8	1	200,000,000.00		200,000,000.00	2,669,589.04		570,586.30		200,760,842.01
2021年度第四期债权融资计划(21桂柳州建投ZR004)	100	2021/10/8	2	200,000,000.00		200,000,000.00	2,770,849.32		288,553.43		200,551,736.08
2021年度第二期中期票据(21柳州建投MTN002)	100	2021/11/16	2+1	880,000,000.00		880,000,000.00	7,865,753.42		1,992,170.41		858,290,643.83
合计					9,386,508,202.47	5,220,000,000.00	739,517,794.74	656,853,668.31	49,239,801.35	2,000,000,000.00	13,094,889,317.47

30、长期应付款

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
远期股权回购	1,634,388,889.00	2,238,888,889.00
联合发债款	360,000,000.00	540,000,000.00
融资租赁款	1,186,479,311.84	1,481,177,717.18
小计	3,180,868,200.84	4,260,066,606.18
长期应付款利息	18,170,474.46	
减：一年内到期长期应付款	769,054,105.01	564,840,546.41
合计	2,429,984,570.29	3,695,226,059.77

(1) 2016 年本公司与上海浦银安盛资产管理有限公司（以下简称“浦银安盛”）、柳州东城投资开发有限公司（以下简称“东城投资”）和柳州市城市投资建设发展有限公司（以下简称“城市投资”）共同签署出资协议，同意共同投资设立柳州市城致新型城镇化投资管理有限公司（以下简称“城致新型投资”），注册资本人民币 102.5 亿元，其中浦银安盛认缴出资 92.25 亿元，占股权比例 90%，本公司认缴出资 2.23 亿元，占股权比例 2.18%，东城投资认缴出资 3.24 亿元，占股权比例 3.16%，城市投资认缴出资 4.78 亿元，占股权比例 4.66%。浦银安盛将所持城致新型投资股权所享有的所有股东会表决权委托三家平台公司行使，不再亲自行使表决权，但有权列席股东会。浦银安盛不参与公司的生产经营与管理，通过与三家平台公司另行约定的股权回购安排获得固定收益，因此不参与公司利润分配，亦不承担公司的经营亏损。

同时，本公司、东城投资、城市投资与浦银安盛签订《股权回购协议》，约定由本公司回购浦银安盛 20.15 亿元出资款对应所持有的城致新型投资公司股权，分别在 2021 年 11 月 15 日、2022 年 11 月 15 日、2023 年 11 月 15 日回购 6.045 亿元、6.045 亿元、8.06 亿元，浦银安盛获得固定回报，回报率按股权出资日全国银行间同业拆借中心公布的的当期一年期贷款基础利率+(227BPs)计算。

2016 年 4 月 20 日，城致新型投资已办妥工商设立登记手续，投资协议认缴出资全部到位，扣除浦银安盛债权性投资人民币 92.25 亿元，本公司对城致新型投资的权益性投资股权比例为 21.76%；

2016 年本公司与城致新型投资公司签订《目标公司投资协议》，约定城致新型投资以货币资金形式向建投投资 20.15 亿元，城致新型投资不向建投委派董事和监事，城致新型投资将所持建投股权所享有的所有股东会表决权委托本公司行使，不再亲自

行使表决权，但有权列席股东会；不参与公司经营管理，不参与利润分配，也不承担经营亏损；

2017 年本公司共收到城致新型投资公司的投资款 22.39 亿，本期归还 6.05 亿元，余额 16.34 亿元；

(2) 2016 年本公司与母公司联合发行企业债 19 亿元，收到母公司转来联合发债款 9.00 亿元，累计已归还 5.4 亿元，其中本期归还 1.8 亿元，余额 3.6 亿元；

(3) 欠融资租赁公司借款 1,126,479,311.84 元，其中中信金融租赁公司 175,000,000.00 元、华夏金融租赁公司 33,913,425.12 元、兴业金融租赁公司 245,756,961.58 元、华夏金融租赁有限公司 131,250,000.00 元、广西融资租赁有限公司 190,782,387.69 元、国泰租赁有限公司 103,249,860.61 元、深圳前海桂金融租赁有限公司 60,656,918.32 元，中建投租赁股份有限公司 86,069,758.52 元，柳州市财政局 100,000,00.00 元。

(3) 欠融资租赁公司借款 1,186,479,311.84 元，其中建投公司 1,126,479,311.84 元，其中中信金融租赁公司 175,000,000.00 元、华夏金融租赁公司 33,913,425.12 元、兴业金融租赁公司 245,756,961.58 元、华夏金融租赁有限公司 131,250,000.00 元、广西融资租赁有限公司 190,782,387.69 元、国泰租赁有限公司 103,249,860.61 元、深圳前海桂金融租赁有限公司 60,656,918.32 元，中建投租赁股份有限公司 86,069,758.52 元，柳州市财政局 100,000,00.00 元；泓益公司 60,000,00.00 元。

(4) 长期应付款利息 18,170,474.46 元，其中建投公司 17,551,807.79 元，泓益公司 618,666.67 元。

(5) 资产负债表日至审计报告日偿还借款 90,967,756.89 元，其中偿还广西融资租赁有限公司借款 29,371,009.14 元、国泰租赁有限公司 12,160,884.95 元、深圳前海桂金融租赁有限公司 8,261,988.38 元、中建投租赁股份有限公司 6,173,874.42 元。

31、递延所得税负债

项目	2020 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	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
其他非流动金融资产			335,388,620.24	83,847,155.06

32、实收资本

投资者名称	2020 年 12 月 31 日		本期增加	本期减少	2021 年 12 月 31 日	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
柳州市投资控股有限公司	125,000,000.00	100.00			125,000,000.00	100.00

说明：本公司注册资本 125,000,000.00 元，经广西天华会计师事务所有限责任公司审验，并出具“广华师验字（2011）第 55 号”《验资报告》审验。

33、资本公积

项目	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 12 月 31 日
其他资本公积	15,567,770,883.11		495,318.58	15,567,275,564.53

说明：本期划拨新增子公司合并权益抵销变动-495,318.58 元。

34、盈余公积

项目	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 12 月 31 日
法定盈余公积	107,274,530.63			107,274,530.63

35、未分配利润

项目	本期金额	上年金额
2020 年 12 月 31 日调整前	1,674,398,472.83	1,555,107,009.51
调整合计数（调增+，调减-）	172,862,783.58	
2021 年 12 月 31 日调整后	1,847,261,256.41	
本期增加额	183,318,885.60	119,841,626.90
其中：本期净利润转入	183,318,885.60	119,841,626.90
本期减少额	3,339,920.74	550,163.58
其中：本期提取盈余公积数		
应付普通股股利	3,339,920.74	550,163.58
2021 年 12 月 31 日	2,027,240,221.27	1,674,398,472.83

36、营业收入和营业成本

项目	2021 年度		2020 年度	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务				
房地产销售收入	520,107,481.91	439,101,039.35	547,324,675.51	408,638,221.19
土地整理收入	596,573,689.80	400,809,427.23	517,599,410.68	412,374,442.33
其他收入	27,496,681.83	5,441,049.79	28,705,045.53	5,440,278.93
主营业务小计	1,144,177,853.54	845,351,516.37	1,093,629,131.72	826,452,942.45
2、其他业务				
租赁收入	28,044,409.29	17,544,375.15	18,657,723.50	14,607,488.13

项目	2021 年度		2020 年度	
	收入	成本	收入	成本
其他收入	603,306.99	1,118,882.08	529,926.98	1,440,613.02
其他业务小计	28,647,716.28	18,663,257.23	19,187,650.48	16,048,101.15
合计	1,172,825,569.82	864,014,773.60	1,112,816,782.20	842,501,043.60

37、税金及附加

项目	2021 年度	2020 年度
城市维护建设税	699,751.97	614,007.88
教育费附加	499,807.45	438,462.19
水利建设基金	543,642.01	
土地增值税	5,750,327.77	6,167,498.12
房产税	4,709,612.98	3,724,756.47
土地使用税	1,287,493.61	1,367,062.89
印花税	592,724.53	567,922.83
车船使用税	10,860.00	8,405.00
合计	14,094,220.32	12,888,115.38

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项

38、销售费用

项目	2021 年度	2020 年度
广告费	4,040,431.56	4,759,461.27
销售代理费	2,858,411.68	3,980,984.46
售楼处费用	2,274,544.50	1,439,725.25
其他费用	44,945.25	40,792.24
合计	9,218,332.99	10,220,963.22

39、管理费用

项目	2021 年度	2020 年度
职工薪酬费用	18,109,460.17	14,217,766.59
折旧费和摊销费用	19,642,120.20	19,280,185.73
其他费用	11,549,037.77	12,099,388.66
合计	49,300,618.14	45,597,340.98

40、财务费用

项目	2021 年度	2020 年度
利息支出	1,550,305,829.54	1,487,244,121.83
减：利息资本化	1,366,788,742.11	1,366,550,646.99
减：利息收入	67,223,328.82	51,433,981.37

项目	2021 年度	2020 年度
手续费及其他	115,402.65	79,630.25
合计	116,409,161.26	69,339,123.72

41、其他收益

项目	2021 年度	2020 年度
政府补助	2,000.00	2,109,607.47
个税返还手续费	4,145.99	29,029.94
免征增值税	10,764.52	
合计	16,910.51	2,138,637.41

42、投资收益

项目	2021 年度	2020 年度
权益法核算的长期股权投资收益	307.54	337.96
持有其他非流动金融资产期间取得的投资收益	13,794,194.70	29,220,000.00
合计	13,794,502.24	29,220,337.96

43、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2021 年度	2020 年度
其他非流动金融资产	93,447,566.110	
其中：柳州银行股权	61,980,794.12	
北方国际信托股份有限公司(长城证券(N+N+N)供应链 1 号资产专项计划 21 祥云 A)	5,005,567.41	
上海竹润投资有限公司 (乐在 6 号私募证券投资基金)	26,138,607.63	
国民信托稳鑫 86 号信托保障基金等	322,596.95	

44、信用减值损失

项目	2021 年度	2020 年度
应收账款坏账损失	-1,324,332.68	
其他应收款坏账损失	-13,350,441.67	
合计	-14,674,774.35	

45、资产减值损失

项目	2021 年度	2020 年度
坏账损失		1,789,490.46

46、营业外收入

项 目	2021 年度	2020 年度
违约金、赔偿金	1,305,060.86	457,521.00
其他	6,247.92	74,849.47

项 目	2021 年度	2020 年度
合计	1,311,308.78	532,370.47

47、营业外支出

项目	2021 年度	2020 年度
公益性捐赠支出	124,089.90	661,657.52
赔偿支出	463,181.74	6,652,168.03
其他	10,062.21	89,975.33
合计	597,333.85	7,403,800.88

48、所得税费用**(1) 所得税费用明细**

项目	2021 年度	2020 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	39,171,041.81	27,878,598.59
递延所得税调整	20,009,469.71	7,248,024.31
合计	59,180,511.52	35,126,622.90

(2) 所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项目	2021 年度	2020 年度
利润总额	242,435,317.93	154,968,249.80
按适用税率计算的所得税费用（利润总额*25%）	60,608,829.48	38,742,062.45
无须纳税的收入（以“-”填列）	-7,305,000.00	-7,305,084.49
不可抵扣的成本、费用和损失	9,548.28	6,075.00
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	5,867,133.76	3,683,569.94
所得税费用	59,180,511.52	35,126,622.90

49、现金流量表相关事项**(1) 现金流量表补充资料**

项目	2021 年度	2020 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	183,255,680.13	119,841,626.90
加：资产减值准备	-14,674,774.35	1,789,490.46
固定资产折旧、投资性房地产折旧	39,764,923.52	36,175,654.24
无形资产摊销	2,568,015.81	2,862,165.58
长期待摊费用摊销	16,015.34	619,136.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失	-2,052.00	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-93,447,566.11	

项目	2021 年度	2020 年度
财务费用（收益以“-”号填列）	183,517,087.43	120,693,474.84
投资损失（收益以“-”号填列）	-13,794,502.24	-29,220,337.96
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-3,271,772.58	15,459,202.92
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	23,281,242.29	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-519,697,175.97	-344,378,117.99
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,456,590,546.71	-1,850,813,654.23
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	3,796,566,279.64	-173,982,947.18
其他		
经营活动产生的现金流量净额	5,040,671,947.62	-2,100,954,306.36
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的 2021 年 12 月 31 日	1,385,170,483.12	2,523,861,702.61
减：现金的期初余额		
加：现金等价物的 2021 年 12 月 31 日		
减：现金等价物的期初余额	2,523,861,702.61	1,341,233,115.79
现金及现金等价物净增加额	-1,138,691,219.49	1,182,628,586.82

(2) 现金和现金等价物

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一、现金	1,385,170,483.12	2,523,861,702.61
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	1,385,170,483.12	2,523,861,702.61
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,385,170,483.12	2,523,861,702.61
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(3) 货币资金与现金及现金等价物的调节

列示于现金流量表的现金及现金等价物包括：	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
期末货币资金	2,916,807,009.37	4,592,923,248.94
减：使用受到限制的货币资金	1,531,636,526.25	2,069,061,546.33
加：持有期限不超过三个月的国债投资		
期末现金及现金等价物余额	1,385,170,483.12	2,523,861,702.61

50、借款费用

年度	资本化的借款费用金额	资本化率区间(%)
2021 年	1,366,788,742.11	4.28%-7.45%

51、所有权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
存货	602,500,000.00	银行抵押
货币资金	1,531,636,526.25	银行质押
其他流动资产	26,851,087.92	银行质押存款利息收入
其他非流动金融资产	617,220,000.00	柳州银行股权质押
合计	2,778,207,614.17	

52、政府补助

采用总额法计入当期损益的政府补助情况

补助项目	种类	上期计入损益的金额	本期计入损益的金额	计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
稳岗补贴	总额法	107,607.47	2,000.00	其他收益	与收益相关
柳州市统计局基层专项补助资金	总额法	2,000.00		其他收益	与收益相关
2019 年度撬动资本市场资源服务实体经济发展奖补资金	总额法	1,000,000.00		其他收益	与收益相关
2020 年度第一批撬动资本市场资源服务实体经济发展奖补资金	总额法	1,000,000.00		其他收益	与收益相关
合计		2,109,607.47	2,000.00		

六、合并范围的变更

其他原因的合并范围变动

2021 年 9 月 10 日，本公司与柳州市安居建设投资开发有限公司签订《股权无偿划转协议》，柳州市安居建设投资开发有限公司将持有柳州安厦建设监理咨询有限公司 90%股权划转给本公司，划转基准日为 2021 年 6 月 30 日。划转基准日柳州安厦建设监理咨询有限公司资产总额 55,963.15 元，负债总额 606,317.13 元，净资产总额 -550,353.98 元。

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

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	
柳州市三江盛世文化旅游投资有限公司	三江	三江	土地一级整理、房地产开发、代建管理、对旅游业投资	100.00	100.00	投资设立
柳州市泓益资产管理有限责任公司	柳州	柳州	土地一级整理、代建管理	100.00	100.00	划拨
柳州市安厦建设监理咨询有限公司	柳州	柳州	工程监理	90.00	90.00	划拨

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
联营企业						
柳州市城致新型城镇化投资管理有限公司	柳州	柳州	城镇化建设项目的开发与管理，土地开发，城市基础设施建设，城市重大公共服务项目建设	21.76		权益法
合营企业						
柳州良业环境技术有限公司	柳州	柳州	投资、融资、建设及运营维护	8.64		成本法

八、公允价值的披露

以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	2021年12月31日公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产			5,163,773,017.29	5,163,773,017.29
（1）债务工具投资			3,621,228,572.11	3,621,228,572.11
（2）权益工具投资			1,542,544,445.18	1,542,544,445.18

九、关联方关系及其交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
柳州市投资控股有限公司	广西柳州	投资	193,053.41	100.00	100.00

根据《柳州市国有资产管理委员会关于授权柳州市投资控股有限公司经营国有资产的通知》（柳国资委字【2001】3号），授权柳州市投资控股有限公司作为广西柳州市建设投资开发有限责任公司的出资者，行使出资者权利。广西柳州市建设投资开

发有限责任公司出资者信息工商变更登记事项尚在办理之中。

报告期内，母公司注册资本无增减变化。

2、本公司的子公司情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质
1	柳州市三江盛世文化旅游投资有限公司	一级	境内金融子企业	三江县	柳州市	投资
2	柳州市泓益资产经营管理有限责任公司	一级	境内金融子企业	柳州市	柳州市	投资
3	柳州市安厦建设监理咨询有限公司	一级	境内金融子企业	柳州市	柳州市	工程监理

续：

序号	企业名称	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	享有的表 决权 (%)	投资额(万元)	取得方式
1	柳州市三江盛世文化旅游投资有限公司	5,000.00	100.00	100.00	5,000.00	投资设立
2	柳州市泓益资产经营管理有限责任公司	10,000.00	100.00	100.00	10,000.00	划拨
3	柳州市安厦建设监理咨询有限公司	100.00	90.00	90.00	90.00	划拨

3、本公司的合营和联营企业情况

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例 (%)
				直接	间接	
联营企业						
柳州市城致新型城镇化投资管理有限公司	柳州市	柳州市	投资管理	21.76		21.76
合营企业						
柳州良业环境技术有限公司	柳州市	柳州市	投资管理	8.64		8.64

4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
柳州市威立雅水务有限公司	同一控制下企业
柳州中燃城市燃气发展有限公司	同一控制下企业
柳州市自来水管道的设备安装工程有限公司	同一控制下企业

5、关联交易情况

本公司本期关键管理人员 3 人，上期关键管理人员 2 人，支付薪酬情况见下表：

关联方	支付关键管理人员薪酬决策程序	2021 年度		2020 年度	
		金额（万元）	占同类交易金额的比例(%)	金额（万元）	占同类交易金额的比例(%)
关键管理人员	国资委考核后发放	152.52	5.41	99.41	5.47

6、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	2021年12月31日	2020年12月31日
其他应收款	柳州市威立雅水务有限公司	76,972.64	76,972.64
其他应收款	柳州中燃城市燃气发展有限公司	5,258,155.82	5,398,933.16
合计		5,335,128.46	5,475,905.80

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	2021年12月31日	2020年12月31日
其他应付款	柳州市自来水管道路设备安装工程有限公司	121,884.88	97,953.61
其他应付款	柳州市投资控股有限公司	215,010,576.29	
长期应付款	柳州市投资控股有限公司	360,000,000.00	540,000,000.00
应付利息	柳州市投资控股有限公司		34,336,459.20
一年内到期非流动负债	柳州市投资控股有限公司	12,611,740.29	
合计		587,744,201.46	574,434,412.81

十、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

无

2. 或有事项

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司为下列单位贷款提供保证：

被担保单位	担保事项	担保金额 (万元)	开立日期/ 接收日期	到期日
柳州市城市投资建设发展有限公司	融资型租赁	1,920.00	2019/11/22	2022/11/22
柳州市城市投资建设发展有限公司	融资型租赁	1,642.91	2019/10/17	2024/10/15
柳州市城市投资建设发展有限公司	融资型租赁	1,614.95	2019/10/17	2024/7/15
柳州市城市投资建设发展有限公司	融资型租赁	1,587.15	2019/10/17	2024/4/15
柳州市城市投资建设发展有限公司	融资型租赁	1,558.63	2019/10/17	2024/1/15
柳州市城市投资建设发展有限公司	融资型租赁	1,531.51	2019/10/17	2023/10/15
柳州市城市投资建设发展有限公司	融资型租赁	1,506.66	2019/10/17	2023/7/15
柳州市城市投资建设发展有限公司	融资型租赁	1,482.79	2019/10/17	2023/4/15
柳州市城市投资建设发展有限公司	融资型租赁	1,452.87	2019/10/17	2023/1/15
柳州市城市投资建设发展有限公司	融资型租赁	1,427.59	2019/10/17	2022/10/15
柳州市城市投资建设发展有限公司	融资型租赁	1,405.63	2019/10/17	2022/7/15
柳州市城市投资建设发展有限公司	融资型租赁	1,384.58	2019/10/17	2022/4/15
柳州市城市投资建设发展有限公司	融资型租赁	1,354.22	2019/10/17	2022/1/15
柳州市城市投资建设发展有限公司	固定资产贷款	6,282.30	2020/1/7	2025/1/7

被担保单位	担保事项	担保金额 (万元)	开立日期/ 接收日期	到期日
柳州市城市投资建设发展有限公司	项目融资	3,488.00	2020/1/10	2022/1/10
柳州市城市投资建设发展有限公司	项目融资	3,640.00	2020/12/24	2022/12/24
柳州市城市投资建设发展有限公司	项目融资	1,370.00	2020/12/30	2022/12/30
柳州市荣城资产经营管理有限公司	流动资金贷款	1,000.00	2021/6/21	2022/6/20
柳州市元杰建设开发有限公司	流动资金贷款	1,000.00	2021/6/21	2022/6/20
柳州市城建非凡投资有限公司	固定资产贷款	72,000.00	2020/5/26	2045/5/26
柳州市安居建设投资开发有限公司	固定资产贷款	54,900.00	2020/4/1	2045/4/1
广西柳州市东城投资开发集团有限公司	项目融资	68,000.00	2015/6/29	2023/12/22
柳州市城市投资建设发展有限公司	融资型租赁	13,125.00	2019/6/28	2023/6/28
柳州市城市投资建设发展有限公司	流动资金贷款	16,570.00	2020/4/24	2022/4/24
柳州市城市投资建设发展有限公司	流动资金贷款	11,150.00	2020/4/28	2022/4/28
柳州市城市投资建设发展有限公司	流动资金贷款	6,460.00	2020/4/30	2022/4/30
柳州市城市投资建设发展有限公司	流动资金贷款	5,590.00	2020/4/8	2022/4/8
柳州市城市投资建设发展有限公司	流动资金贷款	5,120.00	2020/3/18	2022/3/18
柳州市城市投资建设发展有限公司	流动资金贷款	4,820.00	2020/4/17	2022/4/17
柳州市城市投资建设发展有限公司	流动资金贷款	4,000.00	2020/4/15	2022/4/15
柳州市城市投资建设发展有限公司	流动资金贷款	3,980.00	2020/3/13	2022/3/13
柳州市城市投资建设发展有限公司	流动资金贷款	3,790.00	2020/3/11	2022/3/11
柳州市城市投资建设发展有限公司	流动资金贷款	3,460.00	2020/4/22	2022/4/22
柳州市城市投资建设发展有限公司	流动资金贷款	3,240.00	2020/4/10	2022/4/10
柳州市城市投资建设发展有限公司	流动资金贷款	2,000.00	2020/2/12	2022/2/12
柳州市城市投资建设发展有限公司	流动资金贷款	1,200.00	2020/4/3	2022/4/3
柳州市城市投资建设发展有限公司	流动资金贷款	1,000.00	2020/3/27	2022/3/27
柳州市城市投资建设发展有限公司	流动资金贷款	1,000.00	2020/4/1	2022/4/1
柳州市城市投资建设发展有限公司	流动资金贷款	950.00	2020/3/6	2022/3/6
柳州市城市投资建设发展有限公司	流动资金贷款	900.00	2020/1/15	2022/1/15
柳州市城市投资建设发展有限公司	流动资金贷款	800.00	2020/3/4	2022/3/4
柳州市城市投资建设发展有限公司	流动资金贷款	750.00	2020/1/22	2022/1/22
柳州市城市投资建设发展有限公司	流动资金贷款	480.00	2020/2/5	2022/2/5
柳州市城市投资建设发展有限公司	流动资金贷款	450.00	2020/2/21	2022/2/21
柳州市城市投资建设发展有限公司	流动资金贷款	220.00	2020/1/8	2022/1/8
柳州市城市投资建设发展有限公司	流动资金贷款	370.00	2020/1/10	2022/1/10
柳州市城市投资建设发展有限公司	流动资金贷款	300.00	2020/1/20	2022/1/20
柳州市城市投资建设发展有限公司	流动资金贷款	300.00	2020/1/17	2022/1/17
柳州市城市投资建设发展有限公司	流动资金贷款	300.00	2020/2/7	2022/2/7
柳州市城市投资建设发展有限公司	流动资金贷款	300.00	2020/2/28	2022/2/28
柳州市城市投资建设发展有限公司	流动资金贷款	100.00	2020/2/19	2022/2/19
广西柳州市东城投资开发集团有限公司	借款	7,000.00	2014/5/28	2023/12/22

被担保单位	担保事项	担保金额 (万元)	开立日期/ 接收日期	到期日
广西柳州市东城投资开发集团有限公司	借款	4,000.00	2014/9/19	2023/12/22
广西柳州市东城投资开发集团有限公司	借款	11,000.00	2014/9/19	2023/12/22
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	融资租赁	27,000.00	2021/1/20	2026/1/20
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	融资租赁	5,371.06	2021/3/30	2024/3/30
柳州市城市投资建设发展有限公司	融资租赁	4,528.85	2021/3/23	2026/6/23
柳州市城市投资建设发展有限公司	融资租赁	4,182.05	2021/2/25	2026/2/25
柳州市城市投资建设发展有限公司	融资租赁	1,271.89	2021/3/2	2026/3/2
柳州市城市投资建设发展有限公司	融资租赁	8,450.14	2021/2/26	2024/2/26
柳州市城市投资建设发展有限公司	项目融资	1,950.00	2021/3/5	2023/3/5
柳州市城市投资建设发展有限公司	项目融资	1,900.00	2021/3/19	2023/3/19
柳州市城市投资建设发展有限公司	项目融资	1,700.00	2021/3/12	2023/3/12
柳州市城市投资建设发展有限公司	项目融资	900.00	2021/2/20	2023/2/20
柳州市城市投资建设发展有限公司	项目融资	670.00	2021/1/29	2023/1/29
柳州市城市投资建设发展有限公司	项目融资	605.00	2021/3/26	2023/3/26
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	融资租赁	18,308.22	2021/4/29	2026/4/29
柳州市城市投资建设发展有限公司	融资租赁	8,450.14	2021/4/1	2024/4/1
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	融资租赁	6,768.11	2021/4/9	2024/4/9
柳州市城市投资建设发展有限公司	融资租赁	4,543.82	2021/4/30	2026/4/30
柳州市城市投资建设发展有限公司	融资租赁	5,475.15	2021/6/1	2026/6/1
广西柳州市投资控股集团有限公司	固定资产贷款	2,700.00	2021/4/9	2034/3/21
柳州市城市投资建设发展有限公司	融资租赁	8,000.00	2021/9/1	2026/9/1
广西柳州市投资控股集团有限公司	并购贷款	30,000.00	2021/10/2	2028/9/20
广西柳州市投资控股集团有限公司	并购贷款	30,000.00	2021/10/2	2028/9/20
广西柳州市投资控股集团有限公司	固定资产贷款	5,390.00	2021/10/25	2034/3/21
广西柳州市投资控股集团有限公司	固定资产贷款	2,100.00	2021/10/15	2036/9/26
柳州市城市投资建设发展有限公司	银行借款	208.00	2007/3/26	2022/3/25
柳州市城市投资建设发展有限公司	银行借款	30.00	2008/10/30	2023/10/30
曹远平	消费性农户贷款	38.46	2021/3/16	2036/3/15
合计		526,815.68		

截止 2021 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

十一、资产负债表日后事项

公司 2022 年 1 月 19 日非公开发行公司债 10 亿元。

十二、其他重要事项

1、前期会计差错更正

无

2、债务重组

无

3、资产置换

无

十三、母公司主要财务报表项目注释

1、其他应收款

内容	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应收股利		
应收利息		17,840,897.92
其他应收款	2,928,448,593.87	1,766,052,868.90
	2,928,448,593.87	1,783,893,766.82

(1)、应收利息

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
定期存款		17,840,897.92
小计		17,840,897.92
减：坏账准备		
合计		17,840,897.92

(2)、其他应收款

①按账龄披露

账龄	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
1 年以内	2,871,314,528.11	1,499,760,956.59
1 至 2 年	13,977,261.40	204,615,020.64
2 至 3 年	23,902,209.31	19,143,428.66
3 至 4 年	11,732,201.47	39,903,597.09
4 至 5 年	12,947,244.90	239,965.48
5 年以上	27,410,769.71	32,477,478.53
小计	2,961,284,214.90	1,796,140,446.99
减：坏账准备	32,835,621.03	30,087,578.09
合计	2,928,448,593.87	1,766,052,868.90

②按款项性质分类情况

款项性质	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
往来款	2,872,245,217.71	1,561,546,173.26
保证金	88,283,510.83	233,838,067.37
押金	548,800.00	549,520.00
其他	206,686.36	206,686.36
小计	2,961,284,214.90	1,796,140,446.99
减：坏账准备	32,835,621.03	30,087,578.09
合计	2,928,448,593.87	1,766,052,868.90

③按坏账计提方法分类披露

A.2021 年 12 月 31 日，坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	2,922,104,153.18	14,610,520.77	2,907,493,632.41
第二阶段			
第三阶段	39,180,061.72	18,225,100.26	20,954,961.46
合计	2,961,284,214.90	32,835,621.03	2,928,448,593.87

B.2020 年 12 月 31 日，坏账准备按已发生损失模型计提如下：

种类	期末余额				
	金额	比例%	坏账准备	比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：账龄组合	56,560,581.93	3.15	30,087,578.09	53.20	26,473,003.84
关联方往来组合	398,207,483.05	22.17			398,207,483.05
押金、保证金、备用金	348,637,587.37	19.41			348,637,587.37
政府、财政、同属国资委下属平台公司组合	992,734,794.64	55.27			992,734,794.64
组合小计	1,796,140,446.99	100.00	30,087,578.09	1.68	1,766,052,868.90
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,796,140,446.99	100.00	30,087,578.09	1.68	1,766,052,868.90

④坏账准备的变动情况

类别	2020 年 12 月 31 日	会计政策变更	2021 年 1 月 1 日	本期变动金额			2021 年 12 月 31 日
				计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	30,087,578.09	8,769,009.78	38,856,587.87		6,020,966.84		32,835,621.03

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 12 月 31 日
----	------------------	------	------	------------------

项目	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 12 月 31 日
对子公司投资	433,473,483.02	12,000,000.00		445,473,483.02
对其他企业投资	224,023,566.88	10,000,307.54		234,023,874.42
总计	657,497,049.90	22,000,307.54		679,497,357.44
减：长期股权投资减值准备				
总计	657,497,049.90	22,000,307.54		679,497,357.44

(2) 长期股权投资明细表

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	2020 年 12 月 31 日	增减变动	2021 年 12 月 31 日
柳州市城致新型城镇化投资管理有限公司	权益法	223,888,889.00	224,023,566.88	307.54	22,023,874.42
柳州良业环境技术有限公司	成本法			10,000,000.00	10,000,000.00
柳州市三江县盛世文化旅游投资有限公司	成本法	50,000,000.00	81,426,000.00	12,000,000.00	93,426,000.00
柳州市泓益资产经营管理有限责任公司	成本法		352,047,483.02		352,047,483.02
合计		273,888,889.00	657,497,049.90	22,000,307.54	679,497,357.44

长期股权投资明细表（续）

被投资单位名称	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
柳州市城致新型城镇化投资管理有限公司	21.76%	21.76%			
柳州良业环境技术有限公司	8.64%	8.64%			
柳州市三江县盛世文化旅游投资有限公司	100.00%	100.00%			
柳州市泓益资产经营管理有限责任公司	100.00%	100.00%			
合计					

3、营业收入和营业成本

项目	2021 年度		2020 年度	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务				
房地产销售收入	520,107,481.91	439,101,039.35	547,324,675.51	408,638,221.19
土地整理收入	596,573,689.80	400,809,427.23	517,599,410.68	412,374,442.33
其他收入	26,395,439.56	5,441,049.79	25,805,045.53	5,440,278.93
主营业务小计	1,143,076,611.27	845,351,516.37	1,090,729,131.72	826,452,942.45
2、其他业务				
租赁收入	27,054,310.29	17,544,375.15	17,667,624.49	14,607,488.13
其他收入	603,306.99	1,118,882.08	529,926.98	1,440,613.02
其他业务小计	27,657,617.28	18,663,257.23	18,197,551.47	16,048,101.15
合计	1,170,734,228.55	864,014,773.60	1,108,926,683.19	842,501,043.60

4、投资收益

(1) 投资收益明细情况

项目	2021 年度	2020 年度
权益法核算的长期股权投资收益	307.54	337.96
持有其他非流动金融资产期间取得的投资收益	35,394,194.70	29,220,000.00
合计	35,394,502.24	29,220,337.96

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	2021 年度	2020 年度
柳州市城致新型城镇化投资管理有限公司	307.54	337.96

(3) 持有其他非流动金融资产期间取得的投资收益

被投资单位名称	2021 年度	2020 年度
柳州银行股份有限公司	29,220,000.00	29,220,000.00
北方国际信托股份有限公司（赎回收益）	2,910,000.00	
五矿信国际有限公司收益	17,064,109.58	
认购乐在 6 号基金发生的认购交易费用	-13,799,914.88	
合计	35,394,194.70	29,220,000.00

广西柳州市建设投资开发有限责任公司



法定代表人：



主管会计工作负责人：

瞿杨梅

会计机构负责人：

瞿杨梅

日期：2022 年 4 月 27 日



统一社会信用代码

911101020854927874

营业执照

(副本)(5-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息



名称 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

负责人 肖厚发

经营范围

成立日期 2013年12月10日

合伙期限 2013年12月10日至 长期

主要经营场所

北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦
901-22至901-26

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、增资、减资、清算等事务中的审计业务；出具审计报告、纳税申报表鉴证报告；代理记账、设计、制作、发布、代理、审查广告业务；企业管理咨询、销售计算机、软件及辅助设备；市场调查、其他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。

容诚会计师事务所(普通合伙)
业务报告(普通合伙)



登记机关

2021 年12 月17 日

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

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

名称:

首席合伙人:肖厚发

主任会计师:

经营场所 北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

组织形式特殊普通合伙

执业证书编号11010032

批准执业文号京财会许可[2013]0067号

批准执业日期2013年10月25日

证书序号: 0011869

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。

- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的,应当及时向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 北京市财政局

二〇一九年六月廿一日

中华人民共和国财政部制


 姓名: 胡锦涛
 Sex: 男
 出生日期: 1970-04-18
 Date of birth: 1970-04-18
 工作单位: 祥浩会计师事务所有限责任公司
 Working unit: 祥浩会计师事务所有限责任公司
 身份证号: 210102197004185612
 Identity card No.: 210102197004185612

证书编号: 450100080715
 No. of Certificate: 450100080715

批准注册协会: 广西壮族自治区注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 广西壮族自治区注册会计师协会

有效日期: 始发 2004 年 07 月 29 日
 Validity date: 始发 2004 年 07 月 29 日
 换发 2011 年 04 月 21 日
 Renewance: 换发 2011 年 04 月 21 日



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

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



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

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2012 年 8 月 20 日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2012 年 8 月 20 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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2019 年 11 月 7 日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2019 年 11 月 7 日



姓名	贺莉香
Sex	女
出生日期	1984-09-27
工作单位	容诚会计师事务所(特殊普通合伙) 广西分所
身份证号码	43022319840927072X
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 110002040176
No. of Certificate

批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 始发 2012 年 06 月 28 日
Date of Issuance
换发 2019 年 09 月 25 日





姓名	万伏平
Sex	男
出生日期	1975-06-03
工作单位	容诚会计师事务所(特殊普通合伙) 广西分所
身份证号码	450204197506031034



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: 450100080714
No. of Certificate

批准注册协会: 广西壮族自治区注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 始发 2004 年 07 月 29 日
Date of Issuance
换发 2019 年 09 月 25 日

