

审计报告

柳州市城市投资建设发展有限公司

容诚审字[2023]530Z0029 号



容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京



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 - 92



审 计 报 告

容诚审字[2023]530Z0029 号

柳州市城市投资建设发展有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了柳州市城市投资建设发展有限公司（以下简称城投公司）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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，公允反映了城投公司 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于城投公司，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

城投公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括城投公



司 2022 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

城投公司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，管理层负责评估城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城投公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督城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，就可能导致对城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城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) 就城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，为柳州市城市投资建设发展有限公司容诚审字
[2023]530Z0029 号报告之签字盖章页。）



中国注册会计师：



胡锦涛

中国注册会计师：



韦回奕

中国·北京

中国注册会计师：



谢晓娜

2023 年 4 月 26 日



合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：柳州市城市投资建设发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日	项 目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	1,218,673,840.33	5,417,464,787.48	短期借款	五、19	1,039,972,364.44	2,093,671,906.36
交易性金融资产	五、2	1,348,372,236.97	344,968,081.70	交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据	五、20	140,976,894.12	56,558,000.00
应收账款	五、3	49,750,000.00	1,761,150,000.00	应付账款	五、21	285,621,351.46	288,506,512.24
应收款项融资				预收款项	五、22		23,880,000.00
预付款项	五、4	18,002,329.22	118,000,000.00	合同负债	五、23	740,032,495.81	760,528,790.72
其他应收款	五、5	6,104,394,092.39	6,991,068,259.73	应付职工薪酬	五、24	1,173,279.44	1,173,279.44
存货	五、6	68,280,163,844.55	64,622,917,720.42	应交税费	五、25	1,433,094,985.38	1,317,942,939.94
合同资产				其他应付款	五、26	5,419,945,347.92	5,730,708,989.70
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产	五、7	2,268,169,018.01	82,067,773.68	一年内到期的非流动负债	五、27	17,165,250,678.47	8,362,118,549.60
其他流动资产	五、8	49,917,552.54	55,461,840.53	其他流动负债	五、28	2,806,151,457.96	3,785,585,232.43
流动资产合计		79,337,442,914.01	79,393,098,463.54	流动负债合计		29,032,218,855.00	22,420,674,200.43
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款	五、29	7,393,561,060.00	8,906,728,848.00
其他债权投资	五、9	578,000,000.00	3,939,750,000.00	应付债券	五、30	1,965,708,821.79	14,519,554,498.56
长期应收款	五、10	238,829,219.27	220,138,403.04	其中：优先股			
长期股权投资				永续债			
其他权益工具投资	五、11	1,087,431,300.00	1,068,707,914.42	租赁负债			
其他非流动金融资产				长期应付款	五、31	7,850,309,581.86	5,819,183,387.02
投资性房地产	五、12	1,306,796,062.00	1,371,941,162.80	长期应付职工薪酬			
固定资产	五、13	45,723,951.14	48,451,703.56	预计负债			
在建工程	五、14	124,564,171.58	111,234,083.38	递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债	五、17		2,735,912.83
油气资产				其他非流动负债	五、32	908,360,000.00	523,000,000.00
使用权资产				非流动负债合计		18,117,939,463.65	29,771,202,646.41
无形资产	五、15	101,102,899.29	102,069,550.05	负债合计		47,150,158,318.65	52,191,876,846.84
开发支出				所有者权益：			
商誉				实收资本（或股本）	五、33	1,027,880,000.00	1,027,880,000.00
长期待摊费用	五、16	512,380.19	50,675.24	其他权益工具			
递延所得税资产	五、17	46,068,523.58	39,476,347.78	其中：优先股			
其他非流动资产	五、18	3,631,187,587.94	3,680,140,433.18	永续债			
非流动资产合计		7,160,216,094.99	10,581,960,273.45	资本公积	五、34	33,178,212,140.79	31,850,153,020.13
				减：库存股			
				其他综合收益	五、35		8,207,738.52
				专项储备			
				盈余公积	五、36	540,159,889.81	513,811,429.59
				未分配利润	五、37	4,601,062,363.52	4,383,137,605.77
				归属于母公司所有者权益合计		39,347,314,394.12	37,783,189,794.01
				少数股东权益		186,296.23	-7,903.86
				所有者权益合计		39,347,500,690.35	37,783,181,890.15
资产总计		86,497,659,009.00	89,975,058,736.99	负债和所有者权益总计		86,497,659,009.00	89,975,058,736.99

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：

4/3/2



合并利润表

2022年度

编制单位：柳州市城市投资建设发展有限公司

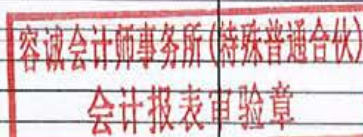
单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2022年度	2021年度
一、营业总收入		1,026,774,469.50	3,564,174,727.60
其中：营业收入	五、38	1,026,774,469.50	3,564,174,727.60
二、营业总成本		772,413,916.58	2,741,445,020.21
其中：营业成本	五、38	661,006,846.69	2,556,583,274.87
税金及附加	五、39	37,958,662.63	48,078,180.74
销售费用	五、40	1,102,033.02	1,672,972.99
管理费用	五、41	38,798,417.39	48,254,238.37
研发费用			
财务费用	五、42	33,547,956.85	86,856,353.24
其中：利息费用	五、42	33,560,246.12	84,234,376.61
利息收入	五、42	98,223.82	10,394.35
加：其他收益	五、43	134,115,845.49	110,006,914.66
投资收益（损失以“-”号填列）	五、44	-39,680,053.85	10,258,855.62
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、45	-1,115,232.73	-1,038,018.30
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、46	-10,052,390.91	-19,681,650.74
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、47	-6,548,983.42	
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		331,079,737.50	922,275,808.63
加：营业外收入	五、48	10,097.46	55,014.84
减：营业外支出	五、49	10,661,629.77	158,224.32
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		320,428,205.19	922,172,599.15
减：所得税费用	五、50	81,269,813.24	225,550,505.77
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		239,158,391.95	696,622,093.38
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		239,158,391.95	696,622,093.38
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		239,166,191.86	696,629,997.24
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-7,799.91	-7,903.86
六、其他综合收益的税后净额		2,735,912.83	349,384.59
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		2,735,912.83	349,384.59
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		2,735,912.83	349,384.59
（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		2,735,912.83	349,384.59
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		241,894,304.78	696,971,477.97
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		241,902,104.69	696,979,381.83
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-7,799.91	-7,903.86
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：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



Handwritten signature of the accounting institution responsible person.



合并现金流量表

2022年度

编制单位：柳州市城市投资建设发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,752,878,826.81	1,987,168,863.82
收到的税费返还		4,494,938.46	
收到其他与经营活动有关的现金		9,002,008,254.60	7,124,183,987.13
经营活动现金流入小计		11,759,382,019.87	9,111,352,850.95
购买商品、接受劳务支付的现金		1,535,580,832.30	1,935,424,398.66
支付给职工以及为职工支付的现金		30,776,511.00	33,669,127.58
支付的各项税费		31,268,671.71	61,529,757.31
支付其他与经营活动有关的现金		5,170,836,979.99	5,425,867,727.75
经营活动现金流出小计		6,768,462,995.00	7,456,491,011.30
经营活动产生的现金流量净额		4,990,919,024.87	1,654,861,839.65
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		188,206,100.00	2,201,776,888.62
取得投资收益收到的现金		25,329,562.65	23,988,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			2,700.00
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		424,596,846.33	574,573,388.95
投资活动现金流入小计		638,132,508.98	2,800,340,977.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		234,182,551.28	362,266,883.29
投资支付的现金		1,063,369,488.00	3,375,227,300.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,297,552,039.28	3,737,494,183.29
投资活动产生的现金流量净额		-659,419,530.30	-937,153,205.72
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		136,202,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		202,000.00	
取得借款收到的现金		3,789,720,008.43	8,342,939,308.11
发行债券收到的现金		1,000,000,000.00	6,366,200,001.00
收到其他与筹资活动有关的现金		3,559,472,553.60	3,342,710,934.53
筹资活动现金流入小计		8,485,394,562.03	18,051,850,243.64
偿还债务支付的现金		10,040,487,958.46	16,302,005,850.86
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,378,506,179.63	2,525,512,468.21
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		534,169,921.28	3,707,736,833.67
筹资活动现金流出小计		12,953,164,059.37	22,535,255,152.74
筹资活动产生的现金流量净额		-4,467,769,497.34	-4,483,404,909.10
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		-136,270,002.77	-3,765,696,275.17
加：期初现金及现金等价物余额		249,936,787.48	4,015,633,062.65
六、期末现金及现金等价物余额		113,666,784.71	249,936,787.48

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并所有者权益变动表

2022年度

单位：元 币种：人民币

项目	2022年度										所有者权益合计
	实收资产 (或股本)	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	
一、上年年末余额	1,027,880,000.00	优先股	31,850,153,020.13		8,207,738.52		513,811,429.59	4,383,137,605.77	37,783,189,794.01	-7,903.86	37,783,181,890.15
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	1,027,880,000.00		31,850,153,020.13		8,207,738.52		513,811,429.59	4,383,137,605.77	37,783,189,794.01	-7,903.86	37,783,181,890.15
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)			1,328,059,120.66		-8,207,738.52		26,348,460.22	217,924,757.75	1,564,124,600.11	194,200.09	1,564,318,800.20
(一)综合收益总额					2,735,912.83			239,166,191.86	241,902,104.69	-7,793.91	241,894,304.78
(二)所有者投入和减少资本			1,328,059,120.66						1,328,059,120.66	202,000.00	1,328,261,120.66
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本			136,000,000.00						136,000,000.00	202,000.00	136,202,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他			1,192,059,120.66						1,192,059,120.66		1,192,059,120.66
(三)利润分配											
1.提取盈余公积							25,254,095.08	-31,090,720.32	-5,836,625.24		-5,836,625.24
2.对所有者(或股东)的分配							25,254,095.08	-25,254,095.08			
3.其他								-5,836,625.24	-5,836,625.24		-5,836,625.24
(四)所有者权益内部结构					-10,943,651.35		1,094,365.14	9,849,286.21			
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益					-10,943,651.35		1,094,365.14	9,849,286.21			
6.其他											
(五)专项储备											
1.本年提取											
2.本年使用											
(六)其他											
四、本年年末余额	1,027,880,000.00		33,178,212,140.79				540,159,889.81	4,601,062,363.52	39,347,314,394.12	186,296.23	39,347,500,690.35

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

罗景

罗景

罗景



合并所有者权益变动表

2022年度

单位：元 币种：人民币

编制单位：郴州市城市建设发展有限公司

项 目	2021年度										所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益										
	实收资本 (或股本)	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	1,027,880,000.00	31,995,302,386.43		7,858,353.93		443,290,350.95	3,780,702,508.23	37,255,033,599.54		37,255,033,599.54	
加：会计政策变更						-1,673,501.13	-15,061,510.21	-16,735,011.34		-16,735,011.34	
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年初余额	1,027,880,000.00	31,995,302,386.43		7,858,353.93		441,616,849.82	3,765,640,998.02	37,238,298,588.20		37,238,298,588.20	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		-145,149,366.30		349,384.59		72,194,579.77	617,496,607.75	544,891,205.81	-7,903.86	544,883,301.95	
(一) 综合收益总额				349,384.59			696,625,997.24	696,979,381.83	-7,903.86	696,971,477.97	
(二) 所有者投入和减少资本		-145,149,366.30						-145,149,366.30		-145,149,366.30	
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		-145,149,366.30						-145,149,366.30		-145,149,366.30	
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积						72,194,579.77	-79,133,389.49	-6,938,809.72		-6,938,809.72	
2. 对所有者(或股东)的分配						72,194,579.77	-72,194,579.77				
3. 其他							-6,938,809.72	-6,938,809.72		-6,938,809.72	
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本年提取											
2. 本年使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	1,027,880,000.00	31,850,153,020.13		8,207,738.52		513,811,429.59	4,383,137,605.77	37,783,189,794.01	-7,903.86	37,783,181,890.15	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：柳州市城市建设发展有限公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注	2022年12月31日	2021年12月31日	负债和所有者权益	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		358,426,860.61	2,461,900,199.99	短期借款		532,366,527.77	2,073,640,563.90
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据		130,155,294.12	52,288,000.00
应收账款	十三、1	49,750,000.00	1,761,150,000.00	应付账款		283,343,649.98	288,506,512.24
应收款项融资				预收款项			23,880,000.00
预付款项				合同负债		740,032,495.81	760,528,790.72
其他应收款	十三、2	6,197,759,360.95	7,602,169,005.65	应付职工薪酬		1,038,317.42	1,038,317.42
存货		67,249,585,000.22	63,615,055,309.32	应交税费		1,432,377,335.31	1,317,889,034.11
合同资产				其他应付款		4,293,138,047.05	5,260,021,893.83
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产		1,168,169,018.01	82,067,773.68	一年内到期的非流动负债		17,072,628,727.71	8,004,484,985.07
其他流动资产		44,833,635.56	52,277,068.73	其他流动负债		2,806,151,457.96	3,785,585,232.43
流动资产合计		75,068,523,875.35	75,574,619,357.37	流动负债合计		27,291,231,853.13	21,567,863,329.72
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款		6,370,861,060.00	7,516,018,848.00
其他债权投资		578,000,000.00	3,939,750,000.00	应付债券		1,965,708,821.79	14,519,554,498.56
长期应收款		238,829,219.27	220,138,403.04	其中：优先股			
长期股权投资	十三、3	2,141,587,500.00	1,848,850,000.00	永续债			
其他权益工具投资		1,087,431,300.00	1,068,707,914.42	租赁负债			
其他非流动金融资产				长期应付款		7,850,309,581.86	5,805,918,905.10
投资性房地产		1,306,796,062.00	1,371,941,162.80	长期应付职工薪酬			
固定资产		45,605,158.89	48,217,428.01	预计负债			
在建工程				递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债			2,735,912.83
油气资产				其他非流动负债		908,360,000.00	523,000,000.00
使用权资产				非流动负债合计		17,095,239,463.65	28,367,228,164.49
无形资产		24,581,908.91	25,442,650.05	负债合计		44,386,471,316.78	49,935,091,494.21
开发支出				所有者权益：			
商誉				实收资本（或股本）		1,027,880,000.00	1,027,880,000.00
长期待摊费用				其他权益工具			
递延所得税资产		40,269,758.36	36,880,797.46	其中：优先股			
其他非流动资产		3,244,888,796.66	3,613,086,684.71	永续债			
非流动资产合计		8,707,989,704.09	12,173,015,040.49	资本公积		33,174,757,012.30	31,846,697,891.64
				减：库存股			
				其他综合收益			8,207,738.52
				专项储备			
				盈余公积		540,159,889.81	513,811,429.59
				未分配利润		4,647,245,360.55	4,415,945,843.90
				所有者权益合计		39,390,042,262.66	37,812,542,903.65
资产总计		83,776,513,579.44	87,747,634,397.86	负债和所有者权益总计		83,776,513,579.44	87,747,634,397.86

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：

罗熹
4502020062352

主管会计工作负责人：

罗熹
4502020062352

会计机构负责人：

叶群



母公司利润表

2022年度

编制单位：柳州市城市建设发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2022年度	2021年度
一、营业收入	十三、4	1,025,993,538.82	3,564,146,233.31
减：营业成本	十三、4	660,981,121.92	2,556,583,274.87
税金及附加		37,677,048.47	47,831,823.74
销售费用		1,102,033.02	1,666,903.68
管理费用		34,729,138.80	42,354,278.64
研发费用			
财务费用		33,636,139.66	87,989,037.51
其中：利息费用		33,560,246.12	85,517,237.73
利息收入			
加：其他收益		134,086,314.12	110,006,914.66
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、5	-39,680,053.85	22,775,867.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		1,645,235.97	-10,338,831.89
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-6,548,983.42	
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		347,370,569.77	950,164,864.64
加：营业外收入		10,097.46	44,013.50
减：营业外支出		10,657,521.19	123,924.32
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		336,723,146.04	950,084,953.82
减：所得税费用		84,182,195.28	228,139,156.07
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		252,540,950.76	721,945,797.75
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		252,540,950.76	721,945,797.75
（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		2,735,912.83	349,384.59
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		2,735,912.83	349,384.59
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		2,735,912.83	349,384.59
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		255,276,863.59	722,295,182.34
七、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：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

437



母公司现金流量表

2022年度

编制单位：柳州市城市投资建设发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,751,944,702.81	1,987,138,944.82
收到的税费返还		2,680,103.73	
收到其他与经营活动有关的现金		10,558,671,788.39	7,322,218,475.81
经营活动现金流入小计		13,313,296,594.93	9,309,357,420.63
购买商品、接受劳务支付的现金		1,525,466,869.35	1,907,468,174.35
支付给职工以及为职工支付的现金		25,905,294.01	27,574,404.43
支付的各项税费		30,528,595.80	60,860,801.08
支付其他与经营活动有关的现金		6,510,730,734.27	9,661,250,816.04
经营活动现金流出小计		8,092,631,493.43	11,657,154,195.90
经营活动产生的现金流量净额		5,220,665,101.50	-2,347,796,775.27
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		161,750,000.00	34,000,000.00
取得投资收益收到的现金		25,329,562.65	23,988,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			2,700.00
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		424,596,846.33	571,600,811.32
投资活动现金流入小计		611,676,408.98	629,591,511.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		209,452,509.37	337,772,493.59
投资支付的现金		74,737,500.00	868,927,300.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		284,190,009.37	1,206,699,793.59
投资活动产生的现金流量净额		327,486,399.61	-577,108,282.27
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		136,000,000.00	
取得借款收到的现金		2,991,620,008.43	7,641,939,308.11
发行债券收到的现金		1,000,000,000.00	6,366,200,001.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,513,172,553.60	3,337,710,934.53
筹资活动现金流入小计		6,640,792,562.03	17,345,850,243.64
偿还债务支付的现金		9,705,565,255.47	13,901,347,767.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,305,211,779.73	2,318,727,126.23
支付其他与筹资活动有关的现金		316,119,422.94	1,567,736,833.67
筹资活动现金流出小计		12,326,896,458.14	17,787,811,727.59
筹资活动产生的现金流量净额		-5,686,103,896.11	-441,961,483.95
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		-137,952,395.00	-3,366,866,541.49
加：期初现金及现金等价物余额		234,372,199.99	3,601,238,741.48
六、期末现金及现金等价物余额		96,419,804.99	234,372,199.99

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

2022年度

编制单位：柳州城市投资发展股份有限公司 单位：元 币种：人民币

项目	实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	1,027,880,000.00					8,207,738.52		513,811,429.59	4,415,945,843.90	37,812,542,903.65
加：会计政策变更										-
前期差错更正										-
其他										-
二、本年初余额	1,027,880,000.00					8,207,738.52		513,811,429.59	4,415,945,843.90	37,812,542,903.65
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)						-8,207,738.52		26,348,460.22	231,299,516.65	1,577,499,359.01
(一) 综合收益总额						2,735,912.83			252,540,950.76	255,276,863.59
(二) 所有者投入和减少资本										1,328,059,120.66
1. 所有者投入的普通股										136,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										1,192,059,120.66
1. 提取盈余公积									-31,090,720.32	-5,836,625.24
2. 对所有者(或股东)的分配									-25,254,095.08	-
3. 其他									-5,836,625.24	-5,836,625.24
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)									9,849,286.21	
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益									9,849,286.21	
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本年提取										
2. 本年使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	1,027,880,000.00					-10,943,651.35		540,159,889.81	4,647,245,360.55	39,390,042,262.66

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

罗景

罗景

罗景

容城会计师事务所(特殊普通合伙)
会计报表盖章





母公司所有者权益变动表

2022年度

单位：元 币种：人民币

项目	2021年度				未分配利润	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备
	优先股	永续债	其他			
一、上年年末余额	1,027,880,000.00				7,858,353.93	443,290,350.95
加：会计政策变更						-1,673,501.13
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	1,027,880,000.00				7,858,353.93	441,616,849.82
三、本年年末余额					349,384.59	642,812,408.26
(一) 综合收益总额					349,384.59	721,945,797.75
(二) 所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入的普通股						
2. 其他权益工具持有者投入资本						
3. 股份支付计入所有者权益的金额						
4. 其他						
(三) 利润分配						
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者(或股东)的分配						
3. 其他						
(四) 所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本(或股本)						
2. 盈余公积转增资本(或股本)						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 设定受益计划变动额结转留存收益						
5. 其他综合收益结转留存收益						
6. 其他						
(五) 专项储备						
1. 本年提取						
2. 本年使用						
(六) 其他						
四、本年年末余额	1,027,880,000.00				8,207,738.52	513,811,429.59
						4,415,945,843.90
						37,812,542,903.65

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

罗景

罗景

罗景

柳州市城市投资建设发展有限公司

财务报表附注

截至 2022 年 12 月 31 日

(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

柳州市城市投资建设发展有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)成立于 1999 年 8 月 9 日, 系由柳州市政府独立出资组建。

根据柳国资(2017) 41 号《柳州市人民政府国有资产监督管理委员会关于注入柳州市城市投资建设发展有限公司等企业国有股权通知》, 柳州市人民政府国有资产监督管理委员会将其持有的本公司 100% 股权出资注入广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司, 2018 年 11 月 20 日, 本公司办理了工商变更登记, 股东由柳州市人民政府国有资产监督管理委员会变更为广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司。

本公司统一社会信用代码为 914502007151242775, 注册资本为人民币 102,788 万元, 法定代表人为罗熹, 注册地址为柳州市潭中东路 72 号。

本公司主要经营活动包括: 城市基础设施及公用事业单位国有资产的营运(体育中心和防洪工程的国有资产除外)及对市政府指定的城市基础设施建设项目建设投资; 土地一级开发整理及运营; 自有房屋、场地租赁; 房地产开发经营。

本公司的最终控制方为柳州市人民政府国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经本公司总经理办公会会议于 2023 年 4 月 26 日批准报出。

2、合并财务报表范围

本公司本期纳入合并范围的子公司 4 家, 具体请参阅“附注七、在其他主体中的权益”, 本期合并范围未发生变化。

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、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和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

本公司的记账本位币为人民币。

5、同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，在合并日按取得被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。其中，对于被合并方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被合并方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在企业合并中取得的净资产账面价值与所支付对价的账面价值之间存在差额的，首先调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

（2）企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

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增加子公司或业务

同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(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。

7、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。

8、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

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、租赁应收款、合同资产、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、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、应收款项融资、长期应收款及合同资产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、应收款项融资、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、应收款项融资、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：

应收账款确定组合的依据如下：

应收账款组合 1 应收其他客户款项组合

应收账款组合 2 应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款项组合

应收账款组合 3 应收城建集团合并范围内关联方组合

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 应收其他客户款项组合

其他应收款组合 4 应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款项组合

其他应收款组合 5 应收城建集团合并范围内关联方组合

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。

长期应收款确定组合的依据如下：

长期应收款组合 1 应收工程款、应收租赁款

长期应收款组合 2 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.其他债权投资

对于其他债权投资，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。

(5) 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）。

（6）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。

（7）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、9。

9、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。

10、存货

(1) 存货的分类

本公司存货分为开发成本、开发产品、库存商品、周转材料等。

(2) 发出存货的计价方法

本公司存货发出时采用实际成本计价。

本公司的成片土地一级整理业务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。一级土地整理开发产品发出时，根据土地整理预计总成本、采用当期土地整理收入配比计算结转当期土地整理成本。

房地产开发产品的实际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。开发产品销售时，采用个别计价法确定其实际成本。

(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) 存货跌价准备的计提方法

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。

11、合同资产及合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。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、8。

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。

12、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的权益性投资。

(1) 初始投资成本确定

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) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，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。

(3) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司的投资，计提资产减值的方法见附注三、18。

13、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。主要是已出租的建筑物。

(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、18。

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	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	10-40	0.00	10.00-2.50

14、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	年限平均法	10-40	0.00	10.00-2.50
机器设备	年限平均法	8-10	0.00	12.50-10.00
运输设备	年限平均法	4-10	0.00	25.00-10.00
办公及电子设备	年限平均法	3-5	0.00	33.33-20.00

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。

15、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。

16、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。

17、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	预计受益期限	法定使用权
软件	2-6 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命
特许经营权	20 年	根据合同约定的使用期限确定

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。

18、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、在建工程和无形资产等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、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。

19. 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。

20、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。

（2）离职后福利的会计处理方法

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。

21、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。

22、应付债券

本公司对外发行的债券按照公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并在债券存续期间采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外，直接计入当期损益。

23、收入的确认原则和计量方法

（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。

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。

（2）具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

①土地整理收入

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土地整理业务完成后将土地移交给柳州市土地储备中心，柳州市土地储备交易中心招拍挂出让后收到柳州市财政局下达给本公司的通知；②已经收款或具有收款的权利。

②项目回购收入

本公司在提供项目建设劳务时，在同时满足下列条件下，确认收入，即：①项目建设完成并移交；②相关的经济利益很可能流入；③相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

③房屋销售收入

以该项目完工并已向购买方办理交付手续为时点，确认收入的实现。

④其他收入

在提供商品或服务后，已收取款项或取得收款权利时确认收入的实现。

24、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

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。

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。

25、递延所得税资产和递延所得税负债

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可弥补亏损和税款抵减

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。

②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。

26、租赁

(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、22。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) 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。

27、重要会计政策和会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

本报告期内，本公司无重要会计政策变更。

（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。

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	3、5、6、9、13
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

五、合并财务报表项目注释

1. 货币资金

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
库存现金		
银行存款	172,627,047.06	249,571,891.42
其他货币资金	1,046,046,793.27	5,167,892,896.06
合计	1,218,673,840.33	5,417,464,787.48

受限制的货币资金明细如下：

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
银行承兑汇票保证金		3,528,000.00
借款质押的定期存单	843,000,000.00	4,564,000,000.00
银行借款保证金	201,247,714.27	600,000,000.00
司法冻结的银行存款	58,960,262.35	
信用证保证金	1,799,079.00	
合计	1,105,007,055.62	5,167,528,000.00

注：期末其他货币资金中 1,046,046,793.27 元为使用权受到限制的资产，具体请参阅“附注五、52.所有权和使用权受到限制的资产”。

2. 交易性金融资产

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产-债务工具投资	1,348,372,236.97	344,968,081.70

3. 应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1 年以内	50,000,000.00	1,720,000,000.00
1 至 2 年		50,000,000.00
小计	50,000,000.00	1,770,000,000.00
减：坏账准备	250,000.00	8,850,000.00
合计	49,750,000.00	1,761,150,000.00

(2) 按坏账计提方法分类披露

①2022 年 12 月 31 日（按简化模型计提）

类 别	2022 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	50,000,000.00	100.00	250,000.00	0.50	49,750,000.00
其中：应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款项组合	50,000,000.00	100.00	250,000.00	0.50	49,750,000.00
合计	50,000,000.00	100.00	250,000.00	0.50	49,750,000.00

(续上表)

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	1,770,000,000.00	100.00	8,850,000.00	0.50	1,761,150,000.00
其中：应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款项组合	1,770,000,000.00	100.00	8,850,000.00	0.50	1,761,150,000.00
合计	1,770,000,000.00	100.00	8,850,000.00	0.50	1,761,150,000.00

(3) 本期坏账准备变动情况

类 别	2021 年 12 月 31 日	本期变动金额			2022 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	
按组合计提坏账准备	8,850,000.00		8,600,000.00		250,000.00

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备余额
柳州市财政局	50,000,000.00	100.00	250,000.00
合计	50,000,000.00	100.00	250,000.00

4. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	2,329.22	0.01	18,000,000.00	15.25
1 至 2 年	18,000,000.00	99.99		

账 龄	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
2 至 3 年				
3 年以上			100,000,000.00	84.75
合计	18,002,329.22	100.00	118,000,000.00	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前两名的预付款项情况

单位名称	2022 年 12 月 31 日余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
柳州市龙翔建设投资发展集团有限公司	18,000,000.00	99.99
柳州市城建石化有限公司	2,329.22	0.01
合计	18,002,329.22	100.00

5. 其他应收款

(1) 分类列示

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收利息	17,104,722.22	16,904,526.26
其他应收款	6,087,289,370.17	6,974,163,733.47
合计	6,104,394,092.39	6,991,068,259.73

(2) 应收利息

①分类列示

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资金拆借利息	17,104,722.22	16,904,526.26

(3) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1 年以内	1,779,173,537.68	3,992,487,276.49
1 至 2 年	2,853,092,061.39	2,185,295,287.89
2 至 3 年	1,455,543,210.88	782,139,545.21
3 至 4 年	2,079,793.40	19,179.60
4 至 5 年	19,179.60	25,341,163.68
5 年以上	83,570,701.65	58,848,004.12
小计	6,173,478,484.60	7,044,130,456.99
减：坏账准备	86,189,114.43	69,966,723.52

账 龄	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
合计	6,087,289,370.17	6,974,163,733.47

②按款项性质分类情况

款项性质	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
往来款、借款	5,871,817,151.66	6,798,986,507.84
保证金及押金	88,359,407.95	46,009,651.65
代垫款	13,724,188.59	13,724,188.59
代付施工单位税金	35,840,000.00	35,840,000.00
代付土地征用及迁移补偿费	12,026,443.00	
其他	151,711,293.40	149,570,108.91
小计	6,173,478,484.60	7,044,130,456.99
减：坏账准备	86,189,114.43	69,966,723.52
合计	6,087,289,370.17	6,974,163,733.47

③按坏账计提方法分类披露

A.2022 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	6,066,463,318.49	18,072,324.15	6,048,390,994.34
第三阶段	107,015,166.11	68,116,790.28	38,898,375.83
合计	6,173,478,484.60	86,189,114.43	6,087,289,370.17

2022 年 12 月 31 日处于第一阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	6,066,463,318.49	0.30	18,072,324.15	6,048,390,994.34	
其中：应收政府、应收金融机构及同属国资委下属					
国企款项组合	3,188,036,002.67	0.50	15,940,180.01	3,172,095,822.66	
应收城建集团合并范围内					
关联方组合	2,855,176,386.04			2,855,176,386.04	
应收其他客户组合	23,250,929.78	9.17	2,132,144.14	21,118,785.64	
合计	6,066,463,318.49	0.30	18,072,324.15	6,048,390,994.34	

2022 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段的坏账准备。

2022 年 12 月 31 日处于第三阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按组合计提坏账准备-应收其他客户组合	107,015,166.11	63.65	68,116,790.28	38,898,375.83	

本期坏账准备计提金额的依据:

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注三、8。

B. 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	6,936,538,886.07	14,885,678.67	6,921,653,207.40
第三阶段	107,591,570.92	55,081,044.85	52,510,526.07
合计	7,044,130,456.99	69,966,723.52	6,974,163,733.47

2021 年 12 月 31 日, 处于第一阶段的坏账准备:

类 别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	6,936,538,886.07	0.21	14,885,678.67	6,921,653,207.40	
其中: 应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款项组合	2,977,135,731.83	0.50	14,885,678.67	2,962,250,053.16	
应收城建集团合并范围内关联方组合	3,959,403,154.24			3,959,403,154.24	
合计	6,936,538,886.07	0.21	14,885,678.67	6,921,653,207.40	

2021 年 12 月 31 日, 本公司不存在处于第二阶段的坏账准备。

2021 年 12 月 31 日, 处于第三阶段的坏账准备:

类 别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按组合计提坏账准备-应收其他客户组合	107,591,570.92	51.19	55,081,044.85	52,510,526.07	

④坏账准备的变动情况

类 别	2021 年 12 月 31 日	本期变动金额			2022 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	
按组合计提坏账准备	69,966,723.52	16,222,390.91			86,189,114.43

⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2022年12月31日余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
柳州市祥云盛世投资发展有限公司	借款、往来款	2,313,770,725.12	1-3年	37.48	
柳州市泓益资产经营管理有限责任公司	往来款	1,253,934,936.69	1-2年	20.31	6,269,674.68
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	往来款	1,116,502,503.97	1-3年	18.09	5,582,512.52
柳州市城建集团柳江投资开发有限责任公司	往来款	389,643,651.00	1-3年	6.31	
柳州市城建非凡商贸有限公司	往来款	253,400,700.00	1年以内	4.10	1,267,003.50
合计		5,327,252,516.78		86.29	13,119,190.70

6. 存货

(1) 存货分类

项 目	2022年12月31日			2021年12月31日		
	账面余额	跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发产品	6,182,776,415.92	6,548,983.42	6,176,227,432.50	6,207,521,533.48		6,207,521,533.48
开发成本	62,103,936,412.05		62,103,936,412.05	58,415,396,186.94		58,415,396,186.94
合计	68,286,712,827.97	6,548,983.42	68,280,163,844.55	64,622,917,720.42		64,622,917,720.42

注：存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 15,921,582,607.40 元。

7. 一年内到期的非流动资产

项 目	2022年12月31日	2021年12月31日
一年内到期的长期应收款	28,569,018.01	32,067,773.68
一年内到期的其他非流动资产	2,239,600,000.00	50,000,000.00
合计	2,268,169,018.01	82,067,773.68

8. 其他流动资产

项 目	2022年12月31日	2021年12月31日
委托贷款	6,300,000.00	8,730,000.00
预缴税费	43,617,552.54	44,252,649.08
待抵扣进项税		1,707,944.96
待认证进项税		771,246.49
合计	49,917,552.54	55,461,840.53

9. 其他债权投资

(1) 其他债权投资情况

项 目	2021 年 12 月 31 日金额	本期变动	2022 年 12 月 31 日金额	备注
柳州市新区城镇化投资管理 有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00	
柳州柳银城投投资基金管理 中心（有限合伙）	200,000,000.00	-200,000,000.00		
柳州市城致新型城镇化投资 管理有限公司	478,000,000.00		478,000,000.00	
柳州市城营城镇化发展投资 中心	3,000,000,000.00	-3,000,000,000.0		
海益二号投资集合资金信托 计划第 120 期信托单元	161,750,000.00	-161,750,000.00		
小计	3,939,750,000.00	-3,361,750,000.00	578,000,000.00	
减：一年内到期到其他债 权投资				
合计	3,939,750,000.00	-3,361,750,000.00	578,000,000.00	

(2) 按三阶段模型披露

2022 年 12 月 31 日，减值准备按三阶段模型计提如下：

阶 段	计提减值准备的基础	减值准备
第一阶段	578,000,000.00	

10. 长期应收款

项 目	2022 年 12 月 31 日			2021 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	
融资租赁保证金	267,398,237.28		267,398,237.28	252,206,176.72		252,206,176.72	
减：一年内到期的 长期应收款	28,569,018.01		28,569,018.01	32,067,773.68		32,067,773.68	
合计	238,829,219.27		238,829,219.27	220,138,403.04		220,138,403.04	

11. 其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
上市权益工具投资		13,276,614.42
非上市权益工具投资	1,087,431,300.00	1,055,431,300.00
合计	1,087,431,300.00	1,068,707,914.42

(2) 期末其他权益工具投资情况

项 目	2022 年 12 月 31 日金额	本期确认 的股利收 入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入 留存收益的金额
广西南方食品集团 股份有限公司			10,943,651.35		10,943,651.35
柳州银行股份有 限公司	755,594,000.00				
广西柳州中小企 业信用担保有限 公司	120,000,000.00				
柳州市建合嘉投 资管理有限责任 公司	2,000,000.00				
柳州市建合源投 资管理有限责任 公司	2,000,000.00				
柳州市正坦建设 投资有限公司	75,000,000.00				
柳州市城铁建设 投资有限公司	10,000,000.00				
柳州市浩龙投资 管理有限责任公 司	10,000,000.00				
柳州市广龙投资 管理有限责任公 司	10,000,000.00				
柳州市中铁凤凰 岭投资发展有限 公司	10,000,000.00				
柳州市翔龙工程 项目管理有限责 任公司	9,510,000.00				
柳州城建城市运 营管理有限责任 公司	2,400,000.00				
柳州市国治路桥 投资发展有限公 司	80,927,300.00				
合计	1,087,431,300.00		10,943,651.35		10,943,651.35

12. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1.2021 年 12 月 31 日	1,773,006,203.73	1,773,006,203.73

项 目	房屋、建筑物	合计
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.2022 年 12 月 31 日	1,773,006,203.73	1,773,006,203.73
二、累计折旧和累计摊销		
1.2021 年 12 月 31 日	401,065,040.93	401,065,040.93
2.本期增加金额	65,145,100.80	65,145,100.80
(1) 计提或摊销	65,145,100.80	65,145,100.80
3.本期减少金额		
4.2022 年 12 月 31 日	466,210,141.73	466,210,141.73
三、减值准备		
四、账面价值		
1.2022 年 12 月 31 日账面价值	1,306,796,062.00	1,306,796,062.00
2.2021 年 12 月 31 日账面价值	1,371,941,162.80	1,371,941,162.80

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
河东管理大厦	223,664,000.00	正在办理中

13. 固定资产

(1) 分类列示

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
固定资产	45,723,951.14	48,451,703.56

(2) 固定资产

①固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	运输工具	办公及电子设备	合计
一、账面原值:				
1.2021 年 12 月 31 日	69,497,891.42	3,068,905.47	3,149,355.66	75,716,152.55
2.本期增加金额			1,982,115.73	1,982,115.73
(1) 购置			40,515.73	40,515.73
(2) 无偿划拨			1,941,600.00	1,941,600.00
3.本期减少金额		558,542.00	1,438,895.21	1,997,437.21
(1) 处置或报废		558,542.00	1,438,895.21	1,997,437.21
(2) 其他减少				
4.2022 年 12 月 31 日	69,497,891.42	2,510,363.47	3,692,576.18	75,700,831.07

项 目	房屋及建筑物	运输工具	办公及电子设备	合计
二、累计折旧				
1.2021 年 12 月 31 日	21,626,113.23	2,885,925.43	2,752,410.33	27,264,448.99
2.本期增加金额	2,472,675.44	104,922.71	2,132,270.00	4,709,868.15
(1) 计提	2,472,675.44	104,922.71	440,937.97	3,018,536.12
(2) 无偿划拨			1,691,332.03	1,691,332.03
3.本期减少金额		558,542.00	1,438,895.21	1,997,437.21
(1) 处置或报废		558,542.00	1,438,895.21	1,997,437.21
(2) 其他减少				
4.2022 年 12 月 31 日	24,098,788.67	2,432,306.14	3,445,785.12	29,976,879.93
三、减值准备				
四、账面价值				
1.2022 年 12 月 31 日账面价值	45,399,102.75	78,057.33	246,791.06	45,723,951.14
2.2021 年 12 月 31 日账面价值	47,871,778.19	182,980.04	396,945.33	48,451,703.56

14. 在建工程

(1) 分类列示

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
在建工程	124,564,171.58	111,234,083.38

(2) 在建工程

①在建工程情况

项 目	2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
凤山古镇旅游配套设施项目	123,369,924.48		123,369,924.48	110,717,301.52		110,717,301.52
杨柳河酒店	1,194,247.10		1,194,247.10	516,781.86		516,781.86
合计	124,564,171.58		124,564,171.58	111,234,083.38		111,234,083.38

②重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数(万元)	2021 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	2022 年 12 月 31 日
凤山古镇旅游配套设施项目	12,580.00	110,717,301.52	12,652,622.96			123,369,924.48
杨柳河酒店	32,600.00	516,781.86	677,465.24			1,194,247.10

项目名称	预算数(万元)	2021年12月31日	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	2022年12月31日
合计	45,180.00	111,234,083.38	13,330,088.20			124,564,171.58

(续上表)

项目名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
凤山古镇旅游配套设施项目	98.00	95.00	9,123,018.39	877,829.66	5.71	自筹
杨柳河酒店	3.00	3.00				自筹
合计			9,123,018.39	877,829.66		

15. 无形资产

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1.2021年12月31日	106,952,764.55	425,920.49	107,378,685.04
2.本期增加金额		68,550.00	68,550.00
(1) 购置		68,550.00	68,550.00
(2) 内部研发			
(3) 其他增加			
3.本期减少金额			
4.2022年12月31日	106,952,764.55	494,470.49	107,447,235.04
二、累计摊销			
1.2021年12月31日	5,226,060.76	83,074.23	5,309,134.99
2.本期增加金额	991,235.13	43,965.63	1,035,200.76
(1) 计提	991,235.13	43,965.63	1,035,200.76
(2) 其他增加			
3.本期减少金额			
4.2022年12月31日	6,217,295.89	127,039.86	6,344,335.75
三、减值准备			
四、账面价值			
1.2022年12月31日账面价值	100,735,468.66	367,430.63	101,102,899.29
2.2021年12月31日账面价值	101,726,703.79	342,846.26	102,069,550.05

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

项 目	2022 年 12 月 31 日账面价值	未办妥产权证书的原因
大埔镇城东大道北面土地	70,650,000.00	正在办理

16. 长期待摊费用

项 目	2021 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2022 年 12 月 31 日
装修费	50,675.24	613,000.00	151,295.05		512,380.19

17. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值准备	97,739,114.04	24,434,778.51	78,816,723.51	19,704,180.88
房地产预计毛利	77,832,745.80	19,458,186.45	78,050,649.67	19,512,662.42
公允价值变动损益	2,153,251.04	538,312.76	1,038,018.30	259,504.48
资产减值准备	6,548,983.42	1,637,245.86		
合计	184,274,094.30	46,068,523.58	157,905,391.48	39,476,347.78

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	2022 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
其他权益工具投资公允价值变动			10,943,651.35	2,735,912.83

18. 其他非流动资产

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
长期借款	639,600,000.00	679,600,000.00
委托代建项目支出	2,557,330,207.94	2,944,055,456.26
信托保障基金	58,079,000.00	59,761,500.00
应收长期借款利息	15,778,380.00	46,723,476.92
预付土地指标款	100,000,000.00	
质押的长期定期存单	2,500,000,000.00	
小计	5,870,787,587.94	3,730,140,433.18
减：一年内到期的其他非流动资产	2,239,600,000.00	50,000,000.00
合计	3,631,187,587.94	3,680,140,433.18

注：公司代建项目总工程成本支出 4,048,129,173.14 元，期末收到代建项目拨款

1,999,681,420.82 元。期末按明细项目对抵 1,490,798,965.20 元之后，代建项目总工程师支出余额 2,557,330,207.94 元，代建项目拨款余额 508,882,455.62 元。

19. 短期借款

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
质押借款	817,100,000.00	2,036,000,000.00
保证借款	200,000,000.00	20,000,000.00
应付短期借款利息	22,872,364.44	37,671,906.36
合计	1,039,972,364.44	2,093,671,906.36

20. 应付票据

种 类	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
银行承兑汇票		3,528,000.00
商业承兑汇票	140,976,894.12	53,030,000.00
合计	140,976,894.12	56,558,000.00

说明：本期末无已到期未支付的应付票据。

21. 应付账款

(1) 按性质列示

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付工程款	283,478,367.13	286,459,053.93
其他	2,142,984.33	2,047,458.31
合计	285,621,351.46	288,506,512.24

(2) 期末账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	2022 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
中铁上海工程局集团有限公司	43,380,165.97	未结算
广西建王集团冶金建设有限公司	37,007,945.79	未结算
广西建工集团第五建筑工程有限责任公司	35,122,414.68	未结算
中铁五局集团有限公司	30,991,546.45	未结算
十一冶建设集团有限责任公司	19,431,049.79	未结算
合计	165,933,122.68	

22. 预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
预收租金		23,880,000.00

23. 合同负债

(1) 合同负债情况

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
预收房款	740,032,495.81	760,528,790.72

24. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	109,748.38	25,763,325.44	25,763,325.44	109,748.38
二、离职后福利-设定提存计划	1,063,531.06	3,608,253.33	3,608,253.33	1,063,531.06
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	1,173,279.44	29,371,578.77	29,371,578.77	1,173,279.44

(2) 短期薪酬列示

项 目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
一、工资、奖金、津贴和补贴		19,990,274.26	19,990,274.26	
二、职工福利费		872,249.02	872,249.02	
三、社会保险费		1,941,033.55	1,941,033.55	
其中：医疗保险费		1,869,518.79	1,869,518.79	
补充医疗保险费		71,514.76	71,514.76	
工伤保险费				
生育保险费				
四、住房公积金		2,630,692.00	2,630,692.00	
五、工会经费和职工教育经费		329,076.61	329,076.61	
六、短期带薪缺勤	109,748.38			109,748.38
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	109,748.38	25,763,325.44	25,763,325.44	109,748.38

(2) 设定提存计划列示

项 目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
离职后福利：				
1.基本养老保险		3,498,930.01	3,498,930.01	
2.失业保险费		109,323.32	109,323.32	
3.企业年金缴费	1,063,531.06			1,063,531.06
合计	1,063,531.06	3,608,253.33	3,608,253.33	1,063,531.06

25. 应交税费

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
增值税	188,867,553.59	173,792,888.59
营业税	70,429,897.75	70,429,897.75
企业所得税	1,128,826,934.93	1,041,252,822.98
个人所得税	180,744.74	496,914.87
城市维护建设税	20,516,995.97	18,170,027.43
教育费附加及地方教育费附加	14,797,911.63	13,207,219.66
房产税	8,312,783.89	
其他税费	1,162,162.88	593,168.66
合计	1,433,094,985.38	1,317,942,939.94

26. 其他应付款

(1) 分类列示

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
其他应付款	5,419,945,347.92	5,730,708,989.70

(2) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
往来款	5,229,600,518.25	5,105,785,989.81
质保金及押金	89,298,625.24	90,883,242.86
安置房补差款	5,729,729.07	7,443,753.38
待退回的财政资金		418,000,000.00
其他	95,316,475.36	108,596,003.65
合计	5,419,945,347.92	5,730,708,989.70

②期末账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	2022 年 12 月 31 日余额	未偿还或结转的原因
柳州市城致新型城镇化投资管理有限公司	478,000,000.00	未到结算时间

项 目	2022 年 12 月 31 日余额	未偿还或结转的原因
柳州市新区城镇化投资管理有限公司	100,000,000.00	未到结算时间
合计	578,000,000.00	

27. 一年内到期的非流动负债

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	2,401,957,788.00	2,212,257,788.00
一年内到期的应付债券	13,595,491,656.42	2,651,931,295.08
一年内到期长期应付款	537,961,951.94	2,823,791,132.58
分期付息到期还本的长期借款利息	18,144,120.96	46,277,821.88
企业债券应付利息	575,347,397.26	616,026,876.71
其他非流动负债应付利息	29,349,542.48	5,540,575.35
长期应付款应付利息	6,998,221.41	6,293,060.00
合计	17,165,250,678.47	8,362,118,549.60

28. 其他流动负债

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
短期公司债		2,000,000,000.00
建行 E 信通	125,520,000.00	179,978,940.21
工行云信通	193,038,978.64	101,908,677.78
柳州市金投资产经营管理有限公司	230,000,000.00	220,000,000.00
柳州市供应链集团有限公司	24,000,000.00	24,000,000.00
柳州市鑫湾供应链管理有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00
广西柳州市北城投资开发集团有限公司	470,279,858.96	640,000,000.00
广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司	940,520,000.00	330,000,000.00
柳州市小微企业融资担保有限公司	101,000,000.00	
2022 柳州城投债权产品-1 号	73,910,000.00	
柳州市农工商房地产开发有限责任公司	310,500,000.00	
南宁市万融小额贷款有限责任公司柳州分公司	15,000,000.00	
其他流动负债应付利息	135,380,995.57	99,719,908.66
待转销项税	37,001,624.79	39,977,705.78
合计	2,806,151,457.96	3,785,585,232.43

29. 长期借款

(1) 长期借款分类

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
抵押借款	1,066,000,000.00	1,088,380,000.00

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
质押借款	5,740,978,848.00	6,242,006,636.00
保证借款	1,429,440,000.00	1,073,000,000.00
信用借款	460,000,000.00	490,000,000.00
保证+抵押借款	693,100,000.00	1,871,600,000.00
保证+质押借款	406,000,000.00	354,000,000.00
小计	9,795,518,848.00	11,118,986,636.00
减：一年内到期的长期借款	2,401,957,788.00	2,212,257,788.00
合计	7,393,561,060.00	8,906,728,848.00

30. 应付债券

(1) 应付债券

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
2012 柳州城投债		224,593,265.88
光大银行-债权融资计划	402,000,000.00	430,000,000.00
19 柳州城投 PPN001		499,938,618.92
2019 年浦发银行债权融资计划第 1 期		319,779,756.62
2019 年浦发银行债权融资计划第 2 期		679,477,980.83
2019 年浦发银行债权融资计划第 3 期		499,488,216.51
2019 年非公开发行公司债券（第一期）	1,999,707,609.15	1,992,611,587.32
2020 柳州城投 PPN001	499,718,885.20	498,154,549.16
2020 柳桂城投 ZR001		400,653,456.32
2020 年非公开发行公司债券（第二期）	1,498,757,338.89	1,493,501,199.96
2020 柳州城投 MTN001	499,699,528.78	498,145,773.05
2020 年非公开发行公司债（第三期）	499,444,457.39	497,701,508.44
20 柳州城投 MTN002	499,070,515.25	497,529,745.55
2020 年第二期债权融资	499,166,363.15	497,622,980.21
2020 年非公开发行公司债（第四期）	740,000,000.00	737,819,678.74
2020 年第二期定向债务融资工具	399,042,642.94	397,821,222.24
2020 公开发行公司债（第一期）	1,096,756,432.08	1,093,050,732.43
2020 公开发行公司债（第二期）	1,544,824,156.07	1,539,642,522.74
2021 年公开发行公司债券（第一期）	597,699,227.21	595,713,287.52
21 柳州城投 PPN001	999,061,804.19	996,016,872.34
2021 年公开发行公司债券（第二期）	1,746,540,311.95	1,741,342,671.75
2021 年非公开发行公司债券（第一期）	597,558,238.82	594,624,157.64
2021 年非公开发行公司债券（第二期）	298,454,689.61	297,011,851.09

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
广西金柳 1 号定向融资计划第 1 期	49,908,010.28	49,759,009.88
广西金柳 1 号定向融资计划第 2 期	49,896,511.57	49,748,316.82
广西金柳 1 号定向融资计划第 3 期	49,884,161.10	49,736,831.68
2022 年非公开发行公司债券（第一期）	596,771,813.59	
2022 年非公开发行公司债券（第二期）2022 柳债 02	397,237,780.99	
小计	15,561,200,478.21	17,171,485,793.64
减：一年内到期的应付债券	13,595,491,656.42	2,651,931,295.08
合计	1,965,708,821.79	14,519,554,498.56

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	本期利息调整-发行费	折溢价摊销	本期偿还	期末余额
2012 柳州城投债	15 亿	2012-12-31	10 年	1,500,000,000.00	224,593,265.88			406,734.12	225,000,000.00	
光大银行-债权融资计划	5 亿	2017-5-31	20 年	500,000,000.00	430,000,000.00				28,000,000.00	402,000,000.00
19 柳州城投 PPN001	5 亿	2019-1-14	3 年	500,000,000.00	499,938,618.92			61,381.08	500,000,000.00	
2019 年浦发银行-债权融资计划第 1 期	3.2 亿	2019-3-19	3 年	320,000,000.00	319,779,756.62			220,243.38	320,000,000.00	
2019 年浦发银行-债权融资计划第 2 期	6.8 亿	2019-3-28	3 年	680,000,000.00	679,477,980.83			522,019.17	680,000,000.00	
2019 年浦发银行-债权融资计划第 3 期	5 亿	2019-4-26	3 年	500,000,000.00	499,488,216.51			511,783.49	500,000,000.00	

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	本期利息调整-发行费	折溢价摊销	本期偿还	期末余额
2019年非公开发行公司债券（第一期）	20亿	2020-1-16	3+2年	2,000,000,000.00	1,992,611,587.32			7,096,021.83		1,999,707,609.15
2020柳州城投PPN001	5亿	2020-3-6	3年	500,000,000.00	498,154,549.16			1,564,336.04		499,718,885.20
2020柳州城投ZR001	4亿	2020-3-31	2年	400,000,000.00	400,653,456.32			-653,456.32	400,000,000.00	
2020年非公开发行公司债券（第二期）	15亿	2020-3-26	3+2年	1,500,000,000.00	1,493,501,199.96			5,256,138.93		1,498,757,338.89
2020柳州城投MTN001	5亿	2020-3-11	3+2年	500,000,000.00	498,145,773.05			1,553,755.73		499,699,528.78
2020年非公开发行公司债券（第三期）	5亿	2020-4-24	3+2年	500,000,000.00	497,701,508.44			1,742,948.95		499,444,457.39
20柳州城投MTN002	5亿	2020-7-31	3年	500,000,000.00	497,529,745.55			1,540,769.70		499,070,515.25

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	本期利息调整-发行费	折溢价摊销	本期偿还	期末余额
2020年第二期债权融资	5 亿	2020-7-10	3 年	500,000,000.00	497,622,980.21			1,543,382.94		499,166,363.15
2020年非公开发行公司债券(第四期)	7.4 亿	2020-7-27	2+1+2 年	740,000,000.00	737,819,678.74			2,180,321.26		740,000,000.00
2020年第二期定向债务融资工具	4 亿	2020-9-28	3+2 年	400,000,000.00	397,821,222.24			1,221,420.70		399,042,642.94
2020年公开发行公司债券(第一期)	11 亿	2020-10-29	3+2 年	1,100,000,000.00	1,093,050,732.43			3,705,699.65		1,096,756,432.08
2020年公开发行公司债券(第二期)	15.5 亿	2020-12-8	3+2 年	1,550,000,000.00	1,539,642,522.74			5,181,633.33		1,544,824,156.07

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	本期利息调整-发行费	折溢价摊销	本期偿还	期末余额
2021年公开发行公司债券（第一期）21柳发01	6 亿	2021-1-29	3+2 年	600,000,000.00	595,713,287.52			1,985,939.69		597,699,227.21
21 柳州城投 PPN001	10 亿	2021-4-20	2+1 年	1,000,000,000.00	996,016,872.34			3,044,931.85		999,061,804.19
2021年公开发行公司债券（第二期）	17.5 亿	2021-8-20	2+2+1 年	1,750,000,000.00	1,741,342,671.75			5,197,640.20		1,746,540,311.95
2021年非公开发行公司债券（第一期）	6 亿	2021-10-13	2+1+2 年	600,000,000.00	594,624,157.64			2,934,081.18		597,558,238.82
2021年非公开发行公司债券（第二期）	3 亿	2021-12-28	2+1+2 年	300,000,000.00	297,011,851.09			1,442,838.52		298,454,689.61

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	本期利息调整-发行费	折溢价摊销	本期偿还	期末余额
广西金柳1号定向融资计划第1期	5千万	2021-8-4	2年	50,000,000.00	49,759,009.88			149,000.40		49,908,010.28
广西金柳1号定向融资计划第2期	5千万	2021-8-31	2年	50,000,000.00	49,748,316.82			148,194.75		49,896,511.57
广西金柳1号定向融资计划第3期	5千万	2021-9-29	2年	50,000,000.00	49,736,831.68			147,329.42		49,884,161.10
2022年非公开发行公司债券（第一期）	6亿	2022-1-14	2+1+2年	600,000,000.00		600,000,000.00	6,000,000.00	2,771,813.59		596,771,813.59
2022年非公开发行公司债券（第二期）2022柳债02	4亿	2022-4-29	2+1+2年	400,000,000.00		400,000,000.00	4,000,000.00	1,237,780.99		397,237,780.99

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	本期利息调整-发行费	折溢价摊销	本期偿还	期末余额
小计				19,590,000,000.00	17,171,485,793.64	1,000,000,000.00	10,000,000.00	52,714,684.57	2,653,000,000.00	15,561,200,478.21
减：一年内到期的应付债券					2,651,931,295.08					13,595,491,656.42
合计				19,590,000,000.00	14,519,554,498.56	1,000,000,000.00	10,000,000.00	52,714,684.57	2,653,000,000.00	1,965,708,821.79

31. 长期应付款

(1) 分类列示

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
长期应付款	7,850,309,581.86	5,819,183,387.02
专项应付款		
合计	7,850,309,581.86	5,819,183,387.02

(2) 按款项性质列示长期应付款

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
国银金融租赁股份有限公司	1,705,940,016.50	1,771,926,837.76
北京文化科技融资租赁公司	241,957,369.86	246,174,035.80
华夏金融租赁有限公司	312,416,963.59	384,892,420.21
工银金融租赁有限公司		138,506,597.71
中航国际租赁有限公司	88,201,774.06	131,481,784.27
广西融资租赁公司	115,407,288.19	128,879,256.76
国药控股融资租赁公司	46,330,372.46	69,565,176.32
华融金融租赁股份有限公司	137,053,860.17	179,340,209.45
国泰租赁有限公司		19,106,828.84
江苏华东文化科技融资租赁有限公司	82,089,606.58	84,062,114.36
江苏金融租赁股份有限公司	43,188,759.48	62,218,211.61
深圳前海桂金融融资租赁有限公司	35,614,912.00	71,876,125.23
河南九鼎金融租赁有限公司	117,493,985.80	129,534,695.44
久实融资租赁有限公司	85,764,415.75	147,791,515.43
浙江稠州金融租赁有限公司	120,763,927.41	168,679,395.21
渝农商金融租赁有限公司	216,623,245.04	280,811,244.26
通用环球国际融资租赁（天津）有限公司	113,193,484.10	131,449,498.52
中建投租赁股份有限公司	55,399,097.19	82,590,326.14
柳州柳银城投投资基金管理中心（有限合伙）		695,850,000.00
上海浦银安盛资产管理有限公司	3,308,000,000.00	3,338,000,000.00
河北省金融租赁有限公司		65,955,079.54
中国信达资产管理股份有限公司广西壮族自 治区分公司	1,053,950,000.00	
代建项目拨款	508,882,455.62	314,283,166.74
小计	8,388,271,533.80	8,642,974,519.60
减：一年内到期长期应付款	537,961,951.94	2,823,791,132.58

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
合计	7,850,309,581.86	5,819,183,387.02

注：代建项目拨款说明详见“附注五、18.其他非流动资产”。

32. 其他非流动负债

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
柳北体育园政府专项债	100,000,000.00	100,000,000.00
桂中大道东区地下停车场政府专项债	170,000,000.00	170,000,000.00
柳南体育园政府专项债	60,000,000.00	60,000,000.00
龙都旅游道路专项债	80,000,000.00	80,000,000.00
百福颐养中心专项债	100,000,000.00	100,000,000.00
三门江森林公园停车库专项债	13,000,000.00	13,000,000.00
2022 柳州城投债权产品 2 号	49,660,000.00	
柳州城投 2022 年直接融资工具	335,700,000.00	
小计	908,360,000.00	523,000,000.00
一年内到期的其他非流动负债		
合 计	908,360,000.00	523,000,000.00

33. 实收资本

投资者名称	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	持股比例	出资金额	持股比例	出资金额
柳州市城市建设投资发展集团有限公司	100.00%	1,027,880,000.00	100.00%	1,027,880,000.00

34. 资本公积

项 目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
其他资本公积	31,850,153,020.13	1,620,160,267.97	292,101,147.31	33,178,212,140.79
合计	31,850,153,020.13	1,620,160,267.97	292,101,147.31	33,178,212,140.79

注：（1）股东柳州市城市建设投资发展集团有限公司注入资本金，增加资本公积 136,000,000.00 元；

（2）柳州市财政局拨款，增加资本公积 1,483,910,000.00 元；

（3）柳州市财政局无偿划拨资产，增加资本公积 250,267.97 元；

（4）柳州市人民政府收回学院路延长线土地（柳国用（2012）第 106446 号土地），减少资本公积 292,101,147.31 元。

35. 其他综合收益

项 目	2021 年 12 月 31 日	本期发生金额						2022 年 12 月 31 日
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	减：本期其他综合收益转入留存收益	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、将重分类进损益的其他综合收益								
其中：可供出售金融资产公允价值变动损益								
二、不能重分类进损益的其他综合收益	8,207,738.52	3,647,883.77		911,970.94	10,943,651.35			
其中：其他权益工具投资公允价值变动	8,207,738.52	3,647,883.77		911,970.94	10,943,651.35			
合计	8,207,738.52	3,647,883.77		911,970.94	10,943,651.35			

36. 盈余公积

项 目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
法定盈余公积	513,811,429.59	26,348,460.22		540,159,889.81

注：本期计提法定盈余公积增加盈余公积 25,254,095.08 元，其他综合收益结转留存收益增加盈余公积 1,094,365.14 元。

37. 未分配利润

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
调整前上期末未分配利润	4,383,137,605.77	3,780,702,508.23
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-15,061,510.21
调整后期初未分配利润	4,383,137,605.77	3,765,640,998.02
加：本期归属于母公司所有者的净利润	239,166,191.86	696,629,997.24
减：提取法定盈余公积	25,254,095.08	72,194,579.77
应付普通股股利	5,836,625.24	6,938,809.72

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
加：其他	9,849,286.21	
期末未分配利润	4,601,062,363.52	4,383,137,605.77

注：其他为本期处置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的非交易性权益工具投资广西南方食品集团股份有限公司时，将处置之前计入其他综合收益的累计利得从其他综合收益中转入未分配利润 9,849,286.21 元。

38. 营业收入及营业成本

项 目	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务：				
土地整理	869,504,854.37	568,977,419.96	3,285,245,922.33	2,362,061,087.50
项目回购			97,686,116.50	92,104,361.47
代建管理费收入	1,543,280.43		2,513,284.30	
房产销售	24,618,370.30	24,745,117.56	43,338,370.29	37,272,725.10
小计	895,666,505.10	593,722,537.52	3,428,783,693.42	2,491,438,174.07
其他业务：				
租金收入	131,107,964.40	67,284,309.17	135,391,034.18	65,145,100.80
小计	131,107,964.40	67,284,309.17	135,391,034.18	65,145,100.80
合计	1,026,774,469.50	661,006,846.69	3,564,174,727.60	2,556,583,274.87

39. 税金及附加

项 目	2022 年度	2021 年度
城市维护建设税	2,675,824.41	6,551,531.92
教育费附加及地方教育费附加	1,825,218.20	4,725,308.63
房产税	16,474,433.97	17,080,293.09
印花税	1,222,101.50	1,090,906.29
土地使用税	15,273,602.82	16,712,326.55
水利建设基金	475,514.21	1,905,349.94
其他	11,967.52	12,464.32
合计	37,958,662.63	48,078,180.74

40. 销售费用

项 目	2022 年度	2021 年度
广告宣传费	117,000.00	242,104.82

项 目	2022 年度	2021 年度
售楼处费用	50,253.11	232,823.37
办公费	5,115.60	802,221.80
代理费	928,164.31	372,000.00
其他	1,500.00	23,823.00
合计	1,102,033.02	1,672,972.99

41. 管理费用

项 目	2022 年度	2021 年度
职工薪酬	28,678,907.46	33,201,433.77
办公费	1,715,103.12	2,320,347.24
折旧费	2,956,663.80	2,860,164.49
案件受理费及诉讼费	1,238,613.85	3,455,428.69
中介机构服务费	936,574.69	1,933,450.17
摊销费	1,035,200.76	1,033,656.81
其他	2,237,353.71	3,449,757.20
合计	38,798,417.39	48,254,238.37

42. 财务费用

项 目	2022 年度	2021 年度
利息费用总额	2,113,031,809.70	2,486,773,224.72
减：利息资本化	2,077,596,433.50	2,396,607,171.78
利息费用	35,435,376.20	90,166,052.94
减：利息收入	1,973,353.90	5,942,070.68
手续费及其他	85,934.55	2,632,370.98
合计	33,547,956.85	86,856,353.24

43. 其他收益

项 目	2022 年度	2021 年度	与资产相关/与收益相关
路桥收费补贴	132,000,000.00	110,000,000.00	与收益相关
融资奖补资金	1,937,500.00		与收益相关
其他补助	178,345.49	6,914.66	与收益相关
合计	134,115,845.49	110,006,914.66	

44. 投资收益

项 目	2022 年度	2021 年度
-----	---------	---------

项 目	2022 年度	2021 年度
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入		23,988,000.00
处置交易性金融资产取得的投资收益		-12,517,011.38
处置投资取得的投资收益	-39,680,053.85	
委托贷款收益		-1,212,133.00
合计	-39,680,053.85	10,258,855.62

45. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2022 年度	2021 年度
交易性金融资产	-1,115,232.73	-1,038,018.30
合计	-1,115,232.73	-1,038,018.30

46. 信用减值损失

项 目	2022 年度	2021 年度
应收账款坏账损失	8,600,000.00	-8,600,000.00
其他应收款坏账损失	-16,222,390.91	-16,205,650.74
委托贷款减值损失	-2,430,000.00	5,124,000.00
合计	-10,052,390.91	-19,681,650.74

47. 资产减值损失

项 目	2022 年度	2021 年度
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-6,548,983.42	
合计	-6,548,983.42	

48. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项 目	2022 年度	2021 年度	计入当期非经常性损益的金额
固定资产报废利得	8,703.65	3,080.00	8,703.65
其他	1,393.81	51,934.84	1,393.81
合计	10,097.46	55,014.84	10,097.46

49. 营业外支出

项 目	2022 年度	2021 年度	计入当期非经常性损益的金额
扶贫支出	140,431.80	45,715.00	140,431.80
固定资产报废损失	6,982.36		6,982.36

项 目	2022 年度	2021 年度	计入当期非经常性损益的金额
违约金赔偿损失	6,034,838.38		6,034,838.38
未实施项目停工损失	3,342,522.93		3,342,522.93
其他	1,136,854.30	112,509.32	1,136,854.30
合计	10,661,629.77	158,224.32	10,661,629.77

50.所得税费用

项 目	2022 年度	2021 年度
当期所得税费用	87,861,989.04	232,276,835.23
递延所得税费用	-6,592,175.80	-6,726,329.46
合计	81,269,813.24	225,550,505.77

51.现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2022 年度	2021 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	239,158,391.95	696,622,093.38
加：资产减值准备	6,548,983.42	
信用减值损失	10,052,390.91	19,681,650.74
固定资产折旧、投资性房地产折旧	68,163,636.92	68,118,810.61
无形资产摊销	1,035,200.76	1,033,656.81
长期待摊费用摊销	151,295.05	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	6,982.36	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	1,115,232.73	1,038,018.30
财务费用（收益以“-”号填列）	33,560,246.12	84,234,376.61
投资损失（收益以“-”号填列）	39,680,053.85	-10,258,855.62
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-6,592,175.80	-6,726,329.46
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,168,909,151.42	624,089,003.48
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	2,582,051,972.39	-1,659,353,095.21
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	3,184,895,965.63	1,836,382,510.01
其他		
经营活动产生的现金流量净额	4,990,919,024.87	1,654,861,839.65

补充资料	2022 年度	2021 年度
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		
租入的资产 (简化处理的除外)		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	113,666,784.71	249,936,787.48
减: 现金的期初余额	249,936,787.48	4,015,633,062.65
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-136,270,002.77	-3,765,696,275.17

(2) 现金和现金等价物构成情况

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一、现金	113,666,784.71	249,936,787.48
其中: 库存现金		
可随时用于支付的银行存款	113,666,784.71	249,571,891.42
可随时用于支付的其他货币资金		364,896.06
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	113,666,784.71	249,936,787.48

52.所有权和使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金-其他货币资金	201,247,714.27	借款保证金
货币资金-其他货币资金	843,000,000.00	短期借款质押
货币资金-其他货币资金	1,799,079.00	信用证保证金
货币资金-银行存款	58,960,262.35	司法冻结
其他非流动资产-质押的长期定期存单	900,000,000.00	长期借款质押
一年内到期的非流动资产-质押的长期定期存单	1,600,000,000.00	长期借款质押
存货	219,017,886.75	诉讼查封
存货	1,166,780,675.73	借款抵押
合计	4,990,805,618.10	

53.政府补助

(1) 与收益相关的政府补助

项 目	金 额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的列报项目
路桥收费补贴	132,000,000.00	132,000,000.00	其他收益
融资奖补资金	1,937,500.00	1,937,500.00	其他收益
其他补助	148,814.12	148,814.12	其他收益
合计	134,086,314.12	134,086,314.12	

六、合并范围的变更

无。

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	
柳州市荣城资产经营管理有限公司	柳州市	柳州市	资产管理	100.00		投资设立
柳州市元杰建设开发有限公司	柳州市	柳州市	土地一级开发整理	100.00		投资设立
广西柳城盛迦旅游文化开发有限责任公司	柳州市	柳州市	旅游开发和经营管理	100.00		同一控制下企业合并
柳州城建白云项目管理有限公司	柳州市	柳州市	项目管理	98.99928		投资设立

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	2022 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		1,348,372,236.97		1,348,372,236.97
（一）交易性金融资产		1,348,372,236.97		1,348,372,236.97
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产		1,348,372,236.97		1,348,372,236.97
（1）债务工具投资		1,348,372,236.97		1,348,372,236.97

项 目	2022 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
(2) 权益工具投资				

九、关联方及关联交易

关联方的认定标准：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的构成关联方。

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	母公司对公 司的持股比 例(%)	母公司对本 公司的表决 权比例(%)
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	柳州市	土地一、二级整理;基础设施的投资和建设管理;国有资产运营管理	20 亿	100.00	100.00

①本公司的母公司情况的说明：报告期内，母公司的注册资本未发生变化。

②本公司最终控制方：本公司的最终控制方为柳州市人民政府国有资产监督管理委员会。

2. 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注七、在其他主体中的权益。

3. 本公司的合营和联营企业情况

无。

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	受同一股东控制
柳城祥云投资发展有限公司	受同一股东控制
三江祥云投资发展有限公司	受同一股东控制
柳州市柳江区祥云投资发展有限公司	受同一股东控制
柳州市柳江区安居建设投资有限公司	受同一股东控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
柳州市祥源领地置业管理有限公司	受同一股东控制
柳州市祥源领地地产投资有限公司	受同一股东控制
三江祥云酒店管理有限公司	受同一股东控制
柳州市龙城保安服务有限责任公司	受同一股东控制
柳州市柳东保安服务有限责任公司	受同一股东控制
柳州市城中区保安服务有限责任公司	受同一股东控制
柳州市龙保安全技术防范工程有限责任公司	受同一股东控制
柳州市天马保安服务有限责任公司	受同一股东控制
柳州市柳南区保安服务有限公司	受同一股东控制
柳州市城建阳光龙宝校外托管服务有限公司	受同一股东控制
柳州市龙保万通押运安全服务有限责任公司	受同一股东控制
柳州城建龙行通科技发展有限公司	受同一股东控制
柳州市城建智慧停车管理有限公司	受同一股东控制
柳州市城建集团柳江投资开发有限责任公司	受同一股东控制
柳州市城乡规划设计研究院有限公司	受同一股东控制
柳州市建筑设计科学研究院有限公司	受同一股东控制
广西金世纪施工图审查有限公司	受同一股东控制
柳州市勘察测绘研究院有限公司	受同一股东控制
柳州市市政设计科学研究院有限公司	受同一股东控制
柳州园林规划建筑设计院有限公司	受同一股东控制
柳州城建城市运营管理股份有限公司	受同一股东控制
柳州市安和物业服务有限公司	受同一股东控制
柳州城建工程管理咨询有限公司	受同一股东控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
柳州市广厦工程建设监理有限公司	受同一股东控制
广西柳州市城建粮油产业园集团有限公司	受同一股东控制
广西柳州黄村国家粮食储备库	受同一股东控制
柳州市军粮供应站	受同一股东控制
柳州市五里卡粮库	受同一股东控制
柳州市郊区粮食管理所	受同一股东控制
柳州城建林业投资集团有限公司	受同一股东控制
柳城县城兴林业投资有限公司	受同一股东控制
融安县城安林业投资有限公司	受同一股东控制
柳州市柳州螺蛳粉产业投资集团有限公司	受同一股东控制
柳州城城餐饮管理有限公司	受同一股东控制
柳州市城建绿宝农业科技有限公司	受同一股东控制
广西云螺联数字科技有限公司	受同一股东控制
柳州市柳州螺蛳粉产业服务股份有限公司	受同一股东控制

5. 关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

销售商品、提供劳务情况表

关 联 方	关联交易内容	2022 年度	2021 年度
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	借款利息收入		50,801,619.00
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	借款利息收入	65,238,033.64	138,405,009.17
柳州城建城市运营管理股份有限公司	租赁收入	429,600.00	429,600.00
合计		65,667,633.64	189,636,228.17

采购商品、接受劳务情况表

关 联 方	关联交易内容	2022 年度	2021 年度
柳州城建城市运营管理股份有限公司	物业服务费用	662,380.65	760,700.85
柳州市城建非凡投资有限公司	代管资产服务费		3,938,696.81
柳州市城建非凡投资有限公司	装修工程款		1,224,376.07
柳州市勘察测绘研究院有限公司	工程设计费	14,800.00	64,000.00
柳州市建筑设计科学研究院有限公司	工程设计费		28,500.00
柳州市广厦工程建设监理有限公司	工程监理费	126,000.00	
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	采购商品房	20,784,866.47	
合计		21,588,047.12	6,016,273.73

(2) 关联担保情况

本公司及其子公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	14,733.13	2021-04-29	2026-04-29	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	21,000.00	2021-01-20	2026-01-20	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	10,000.00	2022-03-31	2023-03-30	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	8,469.82	2021-08-30	2024-08-18	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	5,000.00	2022-05-20	2023-05-19	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	4,800.00	2022-06-20	2023-06-19	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	4,185.72	2021-04-09	2024-04-09	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	3,673.23	2021-3-30	2024-3-30	否
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	75,000.00	2019-06-03	2024-06-02	否

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	62,100.00	2018-06-26	2025-11-25	否
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	24,000.00	2019-12-26	2024-01-26	否
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	19,950.00	2020-06-23	2039-11-23	否
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	12,714.00	2018-01-24	2032-11-23	否
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	11,450.00	2018-06-22	2032-11-23	否
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	9,585.00	2018-01-24	2032-11-23	否
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	9,585.00	2018-01-24	2032-11-23	否
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	9,426.00	2020-03-01	2039-11-23	否
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	8,625.00	2021-06-08	2032-11-23	否
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	8,146.00	2018-09-30	2032-11-23	否
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	7,666.00	2018-06-22	2032-11-23	否
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	7,564.00	2019-09-29	2032-11-23	否
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	7,285.00	2018-01-24	2032-11-23	否
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	5,750.00	2018-06-22	2032-11-23	否

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	5,686.00	2020-03-13	2039-11-23	否
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	4,738.00	2020-03-10	2039-11-23	否
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	4,738.00	2020-03-10	2039-11-23	否
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	4,728.00	2018-01-24	2032-11-23	否
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	3,830.00	2018-06-22	2032-11-23	否
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	3,790.00	2020-03-01	2039-11-23	否
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	3,782.00	2019-12-20	2032-11-23	否
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	3,354.00	2018-09-30	2032-11-23	否
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	3,000.00	2022-05-16	2039-11-23	否
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	3,000.00	2020-06-24	2039-11-23	否
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	3,000.00	2022-05-16	2039-11-23	否
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	2,874.00	2018-09-30	2032-11-23	否
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	2,000.00	2022-05-16	2039-11-23	否
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	2,000.00	2021-10-01	2039-11-23	否

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	2,000.00	2021-10-01	2039-11-23	否
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	1,890.00	2019-12-20	2032-11-23	否
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	1,000.00	2021-10-01	2039-11-23	否

本公司及其子公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	2,720.13	2022-03-28	2024-07-24	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	2,621.81	2022-03-28	2024-07-24	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	48,885.00	2022-03-11	2025-03-04	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	46,000.00	2021-05-24	2024-05-24	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	20,000.00	2022-12-14	2023-12-13	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	16,000.00	2021-11-22	2029-11-12	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	14,800.00	2022-11-04	2050-11-04	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	10,509.85	2020-09-28	2024-09-15	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	10,000.00	2021-10-29	2041-10-28	否

担 保 方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	10,000.00	2022-07-28	2041-10-28	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	10,000.00	2021-03-30	2035-11-20	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	10,000.00	2021-11-14	2029-11-12	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	10,000.00	2021-03-23	2035-11-20	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	9,206.93	2019-07-24	2024-07-24	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	6,855.33	2021-02-26	2024-02-26	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	5,800.00	2021-12-17	2041-10-28	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	5,213.66	2021-04-01	2024-04-01	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	5,149.15	2021-06-11	2024-06-05	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	5,000.00	2021-04-08	2035-11-20	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	4,000.00	2021-04-08	2035-11-20	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	2,791.06	2019-07-24	2024-07-24	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	1,000.00	2021-04-08	2035-11-20	否

(3) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	1,353,670,528.40	2022-1-1	2022-8-10	
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	1,334,940,528.40	2022-8-11	2022-8-18	
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	1,329,840,528.40	2022-8-19	2022-9-13	
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	1,329,070,528.40	2022-9-14	2022-12-31	

注：①柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司与本公司签订了《最高额借款合同》。期末,柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司的借款余额为 13.29 亿元。

②本期拆出的关联方资金收取的利息为 6,523.80 万元。

6. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	2,313,770,725.12		3,587,221,180.40	
其他应收款	柳州城建城市运营管理有限公司	1,554,403.47		1,661,803.47	
其他应收款	柳州市城建集团柳江投资开发有限责任公司	389,643,651.00		370,089,484.00	
其他应收款	柳州市柳北区保安服务有限公司	268,800.00		268,800.00	
其他应收款	柳州市城中区保安服务有限公司			132,000.00	
其他应收款	柳州市城建石化有限公司			29,859.37	
其他应收款	柳州市柳江区安居建设投资有限公司	100,000,000.00			
其他应收款	柳州市龙城保安服务有限公司	53,650,000.00			
合计		2,858,887,579.59		3,959,403,127.24	

(2) 应付项目

项目名称	关联方	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付账款	柳州市勘察测绘研究院有限公司	95,404.00	80,604.00

项目名称	关联方	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付账款	柳州市建筑设计科学研究院有限公司	76,180.00	76,180.00
应付账款	柳州城建城市运营管理股份有限公司	477,592.14	101,635.12
应付账款	柳州市城建非凡投资有限公司		1,224,376.07
应付账款	柳州市广厦工程建设监理有限公司	126,000.00	
其他应付款	柳州市城建非凡投资有限公司		723,914,365.84
其他应付款	广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	1,173,898,346.18	409,237,763.12
其他应付款	柳州市柳州螺蛳粉产业投资集团有限公司	290,000,000.00	
其他应付款	柳城祥云投资发展有限公司	52,000,000.00	
其他应付款	柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	12,013,606.00	
合计		1,528,687,128.32	1,134,634,924.15

十、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的重大承诺事项。

2. 或有事项

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司为下列单位贷款提供保证担保：

被保证人	保证人	保证余额 (万元)
一、子公司		
柳州城建白云项目管理有限公司	柳州市城市投资建设发展有限公司	3,600.00
小计		3,600.00
二、外部单位		
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	柳州市城市投资建设发展有限公司	334,256.00
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	柳州市城市投资建设发展有限公司	71,861.90
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	柳州市城市投资建设发展有限公司	601,244.43
柳州市三江盛世文化旅游投资有限公司	柳州市城市投资建设发展有限公司	30,275.00
广西柳州市投资控股集团有限公司	柳州市城市投资建设发展有限公司	25,400.00
柳州市农工商房地产开发有限责任公司	柳州市城市投资建设发展有限公司	18,550.00
柳州阳和开发投资有限公司	柳州市城市投资建设发展有限公司	12,600.00
小计		1,094,187.33
合计		1,097,787.33

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的重要或有事项。

十一、资产负债表日后事项

截至 2023 年 4 月 26 日，公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

截至 2022 年 12 月 31 日，公司不存在应披露的其他重要事项。

十三、母公司主要财务报表项目注释

1. 应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1 年以内	50,000,000.00	1,720,000,000.00
1 至 2 年		50,000,000.00
小计	50,000,000.00	1,770,000,000.00
减：坏账准备	250,000.00	8,850,000.00
合计	49,750,000.00	1,761,150,000.00

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2022 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	50,000,000.00	100.00	250,000.00	0.50	49,750,000.00
其中：应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款项组合	50,000,000.00	100.00	250,000.00	0.50	49,750,000.00
合计	50,000,000.00	100.00	250,000.00	0.50	49,750,000.00

(续上表)

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	1,770,000,000.00	100.00	8,850,000.00	0.50	1,761,150,000.00

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(%)	
其中：应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款项组合	1,770,000,000.00	100.00	8,850,000.00	0.50	1,761,150,000.00
合计	1,770,000,000.00	100.00	8,850,000.00	0.50	1,761,150,000.00

(3) 本期坏账准备变动情况

类 别	2021 年 12 月 31 日	本期变动金额				2022 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	8,850,000.00		8,600,000.00			250,000.00

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备余额
柳州市财政局	50,000,000.00	100.00	250,000.00
合计	50,000,000.00	100.00	250,000.00

2. 其他应收款

(1) 分类列示

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收利息	17,104,722.22	16,904,526.26
其他应收款	6,180,654,638.73	7,585,264,479.39
合计	6,197,759,360.95	7,602,169,005.65

(2) 应收利息

①分类列示

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资金拆借利息	17,104,722.22	16,904,526.26
小计	17,104,722.22	16,904,526.26
减：坏账准备		
合计	17,104,722.22	16,904,526.26

(3) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1 年以内	1,718,009,433.06	4,307,309,589.06

账 龄	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1 至 2 年	2,966,561,451.27	2,155,238,537.89
2 至 3 年	1,438,570,383.94	842,139,545.21
3 至 4 年	39,079,793.40	100,006,179.60
4 至 5 年	10,179.60	182,345,163.68
5 年以上	83,570,701.65	58,848,004.12
小计	6,245,801,942.92	7,645,887,019.56
减：坏账准备	65,147,304.19	60,622,540.17
合计	6,180,654,638.73	7,585,264,479.39

②按款项性质分类情况

款项性质	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
往来款、借款	5,996,197,140.22	7,440,869,500.41
保证金及押金	48,339,407.95	5,941,901.65
代垫款	13,724,188.59	13,724,188.59
置换抵押物保证金	35,840,000.00	35,840,000.00
代付施工单位营业税	151,701,206.16	149,511,428.91
小计	6,245,801,942.92	7,645,887,019.56
减：坏账准备	65,147,304.19	60,622,540.17
合计	6,180,654,638.73	7,585,264,479.39

③按坏账计提方法分类披露

坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶段	2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	6,178,816,864.05	7,189,240.43	6,171,627,623.62	7,578,363,198.64	5,633,079.77	7,572,730,118.87
第三阶段	66,985,078.87	57,958,063.76	9,027,015.11	67,523,820.92	54,989,460.40	12,534,360.52
合计	6,245,801,942.92	65,147,304.19	6,180,654,638.73	7,645,887,019.56	60,622,540.17	7,585,264,479.39

④坏账准备的变动情况

类 别	2021 年 12 月 31 日	本期变动金额				2022 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提 坏账准备	60,622,540.17	4,524,764.02				65,147,304.19

⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2022 年 12 月 31 日余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
柳州市祥云盛世投资发展有限公司	往来款、借款	2,313,770,725.12	1-3 年	37.05	
柳州市荣城资产经营管理有限公司	往来款、借款	1,835,286,939.44	1-2 年	29.38	
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	往来款、借款	567,762,140.79	1-3 年	9.09	5,582,512.52
广西柳城盛迦旅游文化开发有限责任公司	往来款、借款	449,950,598.99	1-4 年	7.20	
柳州市城建集团柳江投资开发有限责任公司	往来款、借款	389,643,651.00	1 年以内	6.24	
合计		5,556,414,055.34		88.96	5,582,512.52

3. 长期股权投资

项 目	2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,141,587,500.00		2,141,587,500.00	1,848,850,000.00		1,848,850,000.00
合计	2,141,587,500.00		2,141,587,500.00	1,848,850,000.00		1,848,850,000.00

(1) 对子公司投资

被投资单位	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日	2022 年度计提减值准备	2022 年 12 月 31 日减值准备余额
柳州市元杰建设开发有限公司	1,595,850,000.00			1,595,850,000.00		
柳州市荣城资产经营管理有限公司	183,000,000.00			183,000,000.00		
广西柳城盛迦旅游文化开发有限责任公司	50,000,000.00	250,000,000.00		300,000,000.00		
柳州城建白云项目管理有限公司	20,000,000.00	42,939,500.00		62,737,500.00		
合计	1,848,850,000.00	292,939,500.00		2,141,587,500.00		

4. 营业收入和营业成本

项 目	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务：				
土地整理	869,504,854.37	568,977,419.96	3,285,245,922.33	2,362,061,087.50
项目回购			97,686,116.50	92,104,361.47
保障房销售收入	24,618,370.30	24,745,117.56	43,338,370.29	37,272,725.10
代建管理费	1,543,280.43		2,513,284.30	
小计	895,666,505.10	593,722,537.52	3,428,783,693.42	2,491,438,174.07
其他业务：				
租金收入	130,327,033.72	67,258,584.40	135,362,539.89	65,145,100.80
小计	130,327,033.72	67,258,584.40	135,362,539.89	65,145,100.80
合计	1,025,993,538.82	660,981,121.92	3,564,146,233.31	2,556,583,274.87

5. 投资收益

项 目	2022 年度	2021 年度
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入		23,988,000.00
处置投资取得的投资收益	-39,680,053.85	
委托贷款收益		-1,212,133.00
合计	-39,680,053.85	22,775,867.00

柳州市城市投资建设发展有限公司

日期：2023 年 04 月 26 日

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





统一社会信用代码
911101020854927874

营业执照

(副本)(5-1)



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

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

出资人 肖厚发

出资额 7500万元

成立日期 2013年12月10日

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

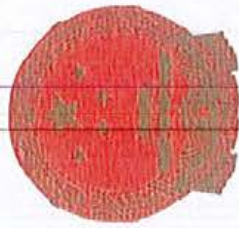
审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账、会计、税务咨询、税务设计、软件开发、软件维护、经营活动分析、资产评估、验资、验证、企业内部控制制度评价、项目评审、资产审计、专项审计、其他依法规定的业务。

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用

登记机关



2022年12月09日



会计师事务所

执业证
名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

名

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

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
业务报告附件专用

证书序号：0011869

说明

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

发证机关：北京市财政局
二〇一九年六月廿一日

中华人民共和国财政部制



姓名: 胡家鑫
 性别: 男
 出生日期: 1970-04-18
 工作单位: 容城会计师事务所有限责任公司
 身份证号码: 210102197004185612

证书编号: 450100080715
 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 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。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

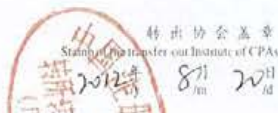
本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



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

容城会计师事务所
 CPAs



同意调入
 Agree the holder to be transferred to

致同会计师事务所
 CPAs

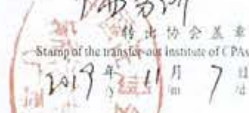
转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

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

致同会计师事务所
 CPAs



同意调入
 Agree the holder to be transferred to

容城会计师事务所
 CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019年 11月 7日



姓名 (Full name) 韦国英
性别 (Sex) 女
出生日期 (Date of birth) 1990-12-15
工作单位 (Working unit) 致同会计师事务所(特殊普通合伙)广西分所
身份证号码 (Identity card No.) 452629199012150623



证书编号:
No. of Certificate

110101560236

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

广西壮族自治区注册
会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2015 07 15
日 月 日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

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

致同会计师 事务所
CPAs

杨芳华

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019 年 8 月 23 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

容诚会计师 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019 年 8 月 23 日





姓名 Full name 谢晓娜
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1990-06-17
工作单位 Working unit 容诚会计师事务所(特殊普通合伙) 广西分所
身份证号码 Identity card No. 230722199006170220



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: 110101560307
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 2016 年 04 月 15 日
Date of Issuance
换发 2019 年 09 月 25 日

