

广州市城发投资基金管理有限公司公司债券年度报告 (2022 年)

2023 年 04 月

重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。

本公司监事会已对本报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

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

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2022 年年度财务报告出具了标准的无保留意见的审计报告。

重大风险提示

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

截至本报告期末，公司面临的风险因素与上一期定期报告所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读上一期定期报告的“重大风险提示”等有关章节。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	5
第一节 公司基本情况	8
一、公司基本信息	8
二、信息披露事务负责人基本信息	8
三、报告期内控股股东、实际控制人的变更情况	9
四、董事、监事、高级管理人员及变更情况	9
五、公司独立性情况	9
六、公司合规性情况	12
七、公司业务及经营情况	12
第二节 公司信用类债券基本情况	17
一、公司债券基本信息	17
二、公司债券募集资金使用和整改情况	18
三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况	19
四、报告期内公司信用类债券评级调整情况	19
五、增信措施情况	19
六、中介机构情况	19
第三节 重大事项	21
一、审计情况	21
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况	21

三、合并报表范围变化情况	21
四、报告期内亏损情况	21
五、资产受限情况	21
六、可对抗第三人的优先偿付负债情况	21
七、资金占款情况	21
八、主要负债项目同比变动超过 30%的情况	22
九、有息负债变动和逾期情况	22
十、对外担保情况	22
十一、年度环境信息	22
十二、信息披露事务管理制度变更情况	22
第四节 向普通投资者披露的信息	23
第五节 财务报告	24
一、财务报表	24
第六节 发行人认为应当披露的其他事项	42
第七节 备查文件	43
附件一、发行人财务报告	45

释义

释义项	指	释义内容
发行人/公司/本公司/城发基金/广州城发	指	广州市城发投资基金管理有限公司
实际控制人/市政府	指	广州市人民政府
控股股东/广泰咨询/广泰城发	指	广州广泰城发规划咨询有限公司
广泰咨询	指	广州广泰城发规划咨询有限公司
广州基金	指	广州产业投资基金管理有限公司
广州城投	指	广州市城市建设投资集团有限公司
国寿咨询	指	广州国寿城市发展产业投资咨询企业（有限合伙）
国寿股权	指	广州国寿城发股权投资管理企业（有限合伙）
新华股权	指	广州新华城发股权投资管理企业（有限合伙）
城发应元	指	广州城发应元股权投资管理企业（有限合伙）
城发创投	指	广州城发创业投资企业（有限合伙）
新华基金	指	广州新华城市发展产业投资企业（有限合伙）
国寿基金	指	广州国寿城市发展产业投资企业（有限合伙）和广州国寿城发投资基金合伙企业（有限合伙）
国寿产投基金	指	广州国寿城市发展产业投资企业（有限合伙）
国寿城发基金	指	广州国寿城发投资基金合伙企业（有限合伙）
中国人寿	指	中国人寿保险（集团）公司
新华人寿	指	新华人寿保险股份有限公司
General Partner 或 GP	指	普通合伙人
Limited Partner 或 LP	指	有限合伙人

PE	指	私募股权投资
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《债券管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《信息披露准则 23 号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》
《公司章程》	指	现行有效的《广州市城发投资基金管理有限公司章程》
主承销商	指	海通证券股份有限公司与中信证券股份有限公司
簿记管理人/受托管理人/海通证券	指	海通证券股份有限公司
中信证券	指	中信证券股份有限公司
公司律师	指	北京大成律师事务所
评级机构、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
审计机构/上会会计师事务所/上会	指	中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）
监管银行	指	中国民生银行广州分行
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
《债券受托管理协议》、受托管理协议	指	《广州市城发投资基金管理有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行大湾区专项公司债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》、持有人会议规则	指	《广州市城发投资基金管理有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行大湾区专项公司债券持有人会议规则》及其变更和补充
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
元	指	如无特别说明，为人民币元

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

第一节 公司基本情况

一、公司基本信息

中文名称	广州市城发投资基金管理有限公司
中文简称	城发基金
外文名称（如有）	
外文名称缩写（如有）	
法定代表人	张彦
注册资本（万元）	1,250,200
实缴资本（万元）	1,250,200
注册地址	广州市天河区珠江西路 5 号 6001 房 A 单元
办公地址	广州市海珠区阅江西路 218、220 号广州国际媒体港西港 14 层 1401 单元
邮政编码	510310
公司网址（如有）	
电子信箱	CWB@cfcapital.com.cn

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	张昕
职位	副总经理
联系地址	广州市海珠区阅江西路 218、220 号广州国际媒体港西港 14 层 1401 单元
电话	020-36651111
传真	020-88832940
电子信箱	xinzhang@cfcapital.com.cn

三、报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人

报告期末控股股东姓名/名称：广州广泰城发规划咨询有限公司

报告期末实际控制人姓名/名称：广州市人民政府

（二）控股股东、实际控制人的变更情况

1. 控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

2. 实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

四、董事、监事、高级管理人员及变更情况

截至报告批准报出日董事、监事、高级管理人员情况

人员姓名	职务
张彦	董事长
刘奇龙	董事
黄纪元	总经理、职工董事
王婷	监事

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员发生的变更情况：

人员姓名	职务	变更时间	就任/离任
张彦	董事长	2022 年 05 月 30 日	就任

离任人数占报告期初总人数的 0%。

五、公司独立性情况

本公司严格按照《公司法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，建立了健全的公司法人治理结构，建有完整的生产经营体系，自主经营，自负盈亏，主要负责对授权经营的国有资产行使经营决策、资产处置和投资收益权。

（一）业务独立情况

公司按照《公司法》和《公司章程》的规定，设有必需的经营管理部门负责业务投资经营，该经营管理系统独立于控股股东、实际控制人及其控股的其他企业，公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间实际没有同业竞争或显失公平的关联交易。

（二）资产独立情况

公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用的情形，也不存在其他资产被占用的情形。

（三）人员独立情况

公司独立聘用员工，按照国家法律的规定与所聘员工签订劳动合同，并独立发放员工工资。公司的劳动、人事及工资管理完全独立。

（四）财务独立情况

公司设立了独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系和财务管理制度。公司独立进行财务决策，不存在股东单位及关联方干预公司资金使用的情况。依法独立设立银行账户，未与任何股东共用银行账户。公司作为独立纳税人，依法按财税制度规定缴纳各类税款。

（五）机构独立情况

公司已按照《公司法》等法律法规、规范性文件以及《公司章程》的有关规定设立了股东会、董事会、监事等机构。公司的劳动、人事及工资管理完全独立；董事会、监事、公司经营层独立运作，控股子公司、公司各职能部门在公司经营层的领导下根据其职责独立开展工作。

（六）关联交易的决策权限、决策程序、定价机制和信息披露安排

公司严格按照《财务会计管理制度》开展关联交易，关联交易遵循公平、公开、公允的原则，关联交易协议的签订遵循平等、自愿、等价、有偿的原则。

（七）关联交易情况（单位：元）

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广州城发智创股权投资合伙企业（有限合伙）	管理人报酬收入	3,773,584.91	1,891,961.04
广东城发顺盛创新股权投资合伙企业（有限合伙）	管理人报酬收入	485,849.06	266,218.87
广州国寿城市发展产业投资企业（有限合伙）	管理人报酬收入	8,490,566.05	8,396,226.43
广州国寿城发投资基金合伙企业（有限合伙）	管理人报酬收入	10,377,358.46	10,377,358.46

关联方名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广东城发顺盛股权投资企业（有限合伙）	管理人报酬收入	1,554,716.98	1,554,717.00
广州林发股权投资管理企业（有限合伙）	管理人报酬收入	292,452.83	292,452.83
广州新华城市发展产业投资企业（有限合伙）	管理人报酬收入	3,249,999.98	94,339,622.62

2. 关联方资金拆借

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广州广泰城发规划咨询有限公司	资金拆借	资金拆入		250,000,000.00
广州广泰城发规划咨询有限公司	资金拆借	资金占用费		7,260,643.26
广州市城投投资有限公司	资金拆借	资金拆入		1,707,000,000.00
广州市城投投资有限公司	资金拆借	资金占用费	91,454,999.98	75,675,315.05

3. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应收账款	广州国寿城市发展产业投资企业（有限合伙）	8,900,000.00	8,900,000.00
应收账款	广东城发顺盛股权投资企业（有限合伙）	1,648,000.00	
应收账款	广州新华城市发展产业投资企业（有限合伙）	10,000,000.00	
其他应收款	广州产业投资基金管理有限公司	350,000,000.00	100,000,000.00
其他应收款	广州国寿城市发展产业投资企业（有限合伙）	219,999,991.27	699,999,991.27
其他应收款	广州广泰城发规划咨询有限公司	178,687,776.40	178,687,776.40
债权投资-成本	广州城发瑞新有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
债权投资-应计利息	广州城发瑞新有限公司	72,222.23	72,222.23

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付股利	广州广泰城发规划咨询有限公司	500,000.00	

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	广州市城市建设投资集团有限公司	905,498,533.83	905,498,533.83
其他应付款	广州广泰城发规划咨询有限公司	285,000,000.00	285,332,291.65
其他应付款	广州产业投资基金管理有限公司	440,000,000.00	440,000,000.00
其他应付款	广州市城投投资有限公司	1,410,006,739.69	1,410,006,739.71
其他应付款	广州市城建规划设计院有限公司	36,585.34	
其他应付款	广州市市维建设工程有限公司	1,521,473.29	
其他应付款	广州国寿城市发展产业投资企业（有限合伙）	151,132,075.48	

六、公司合规性情况

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

七、公司业务及经营情况

（一）公司业务情况

1. 公司主要业务及经营模式介绍

城发基金作为广州市最大的城市发展基金运营主体，专门从事城市基础设施建设和城市产业发展方面的基金投资管理。从开展业务规模来看，目前公司以城市产业发展基金为主。

城发基金已于 2014 年组建广州国寿基金、广州新华基金两只产业基金，基金规模各为 200 亿元，存续期均为 12 年。两支基金均由广州市政府通过发行人分别出资 60 亿元认购普通合伙人份额，保险公司（广州国寿基金系与中国人寿保险股份有限公司合作组建，广州新华基金系与新华人寿保险股份有限公司合作组建）分别通过直接或相应通道出资 140 亿元认购有限合伙人份额。截至 2022 年 12 月末，广州国寿基金和广州新华基金合计 400 亿元已全部到位。

经过数年的探索实践，城发基金立足支持本地基础设施建设和产业转型升级的责任使命，积极对接市属国有企业和本地重点企业，通过股、债、股+债、永续债、可转债、定向增资、IPO、设立基金等多元化模式，成功投出广州国际金融城、南沙港铁路、水环境整治、穗清扶贫基金等一大批重点项目，截止 2022 年 12 月末，广州国寿基金、广州新华基金在投项目投出资金共 376 亿元，走出了一条独特的国有基金投资平台路径。

2. 公司所处行业情况介绍

公司主要从事城市发展基金、股权投资业务及其他政策类业务。

（1）城市发展基金

近年来，我国城市发展基金高速发展，承担着城市建设与资源配置的职能，为推动城镇化建设、深化国企改革、缓解地方政府财政压力等方面发挥了积极的作用。

城镇化建设将伴随着城镇人口的大量增加，市政公共设施的建设以及公共服务建设都需配套跟进。但是，这些项目均具有较强的公共产品属性，公益性大于盈利性，社会效益大于经济效益，投资额大、建设周期长。目前地方政府的城镇化建设资金来源比较单一，除依靠政府财政之外，债务则主要来自于商业银行的贷款，这就造成了地方政府财政压力过大。与此同时，随着中央对地方政府的担保行为和集资方式逐步给予制度性的限制安排，金融监管部门对地方政府投融资平台公司，以及地方出资设立的国有企业的融资行为逐步严格规范，传统的政府融资将逐渐遭遇瓶颈。在有限的公共财政资源条件约束下，政府逐渐转变思路，由以往单纯依靠政府财政和商业银行贷款转向由财政引导、商业银行推动、社会其他投资方参与的多元化的融资体系，通过设立城市发展基金，为城市建设提供切实的资金保障。

深化国企改革是政府面对的另一个课题，而深化国企改革的突破口就是大力发展混合所有制经济。李克强总理在《政府工作报告》中提出：“要制定非国有资本参与中央企业投资项目的办法，在金融、石油、电力、铁路、电信、资源开发、公共事业等领域，向非国有资本推出一批投资项目；实施铁路投融资体制改革，在更多领域放开竞争性业务，为民间资本提供大显身手的舞台。为此要做好顶层设计，制定非国有资本参与中央企业投资项目的实施细则和办法，推出一批实实在在的项目，吸引非公资本的进入，形成示范带动效应。”城市发展基金能够为深化国企改革提供稳定且强有力的资金支持，为积极推进国资国企改革发挥重要的作用。

（2）政府引导基金

政府引导基金除了为市场提供了一个资金来源渠道之外，还能通过政府信用吸引民间资本、国外资本进入创业投资领域，同时也能通过设计相应的“让利机制”，吸引保险资金、社保资金等机构投资者的资金进入投资领域，降低其资本风险。政府引导基金一方面通过杠杆比放大财政扶持资金，以市场化运作方式投入到技改、技术进步和科研开发产业化等方面，加大产业重组、企业并购力度，促进经济结构调整、产业结构调整和资源优化配置。另一方面能够顺应国家产业发展的政策与方向，使注入行业的资本有更高的利用率，保证了行业在后期发展中具备较强的生命力。

近年来，国家出台多项有利于政府引导基金发展的产业政策，在国家政策的积极推动下，各个地方政府陆续出台相关政策并成立了专项基金，我国的政府引导基金发展如火如荼。

自 2015 年开始，各地方政府纷纷积极主导设立政府引导基金，设立主体也由省级单位逐渐延伸至市级及区级单位，掀起了发展政府引导基金的新浪潮。

在经历了快速发展后，我国政府引导基金的引导作用日益增强、运作模式日趋完善，目前已逐步步入规范化高质量发展阶段。截至 2022 年末，我国共设立 2,107 支政府引导基金，目标规模约 12.84 万亿元人民币，已认缴规模约 6.51 万亿元人民币，其中，2022 年新设立的政府引导基金仅有 120 支，同比下降 7.0%；已认缴规模为 2,812.38 亿元人民币，同比下降 34.7%，且均为近八年来最低水平。近些年，各地纷纷加强对政府引导基金的统筹管理，再加上全国各地财政资金不断承压，政府引导基金新设步伐放缓，且更加关注存量基金的优化改革。

在国内经济结构调整和转型升级推动下，2022 年各地政府引导基金聚焦先进制造、新材料、信息技术、医疗健康、新能源、数字经济等科技领域。

（3）私募股权投资基金

从 1984 年中国引进风险投资概念至今，我国私募股权投资已经历了 30 个春秋的潮起潮涌。在国际私募股权投资基金蜂拥而至的同时，本土私募股权投资基金也在快速发展壮大，我国的私募股权投资基金业已经从一个“新生儿”逐步成长起来，并开始迈出坚实的步伐。总体来看，私募股权投资在中国发展迅速，新募集基金数、募集金额和投资案例与金额等代表着投资发展的基本数据将会长时间保持增长状态，这是新兴市场的经济发展和中国企业数量多、发展快所带来的投资机遇。

2023 年 1 月 17 日，国家统计局发布最新国民经济运行数据，2022 年中国 GDP 总量达到 121.02 万亿人民币，按不变价格计算同比增长 3.0%。整体来看，2022 年国民经济顶住压力持续发展，宏观经济大盘稳中有增，经济总量再上新台阶，发展质量稳步提高，经济社会大局和谐稳定。

根据清科研究中心《2022 年中国股权投资市场研究报告》，2017 年中基协股权投资基金新备案数量达到小高峰 7,432 支，此后备案数量有所下降，2019 年后基金备案数量再次回暖上升。一方面，中基协不断简化登记备案标准和流程，另一方面基金管理人为满足募资和投资过程中的各方需求，基金结构设计愈发复杂，联接基金和项目基金不断增多，基金备案需求量逐渐提升。2022 年新备案基金数量共计 8,841 支，与去年保持同等水平，维持在近年的高位。2022 年我国股权投资市场平稳发展，募资总量整体维持稳定，新募基金数量达 7,061 支，同比上升 1.2%；在国有资本股权投资参与度加深、新基建加速布局的背景下，大型政策性基金、基础设施投资基金集中设立，推动市场募资规模维持高位，2022 年新募基金总规模达 21,582.55 亿元人民币，同比下降 2.3%。

随着行业监管的逐步健全以及各类资本的有序入局，行业合规性要求以及市场 LP 的差异化诉求均有所增加，机构募资面临的要求随之逐渐升级，此背景下，多数不具备或缺乏国资、大型金融机构、产业资源与背景的中小机构募资难度进一步上升，故多以募集项目基金、专项基金和专注特定领域的小型产业基金等小规模基金为主；据统计，2022 年市场中小规模基金数量持续上升，单支基金的平均募资规模下滑至 3.06 亿元人民币，同比降幅达 3.6%。

3. 公司所处行业地位

公司是广州市唯一的城市发展基金业务经营主体，也是国内首批具备 AAA 资质的专业化政府基金投资管理公司，在资金、业务和政策方面受到广州市政府的大力支持。发行人在不增加政府债务的前提下，已经建成具有财政资金梯次放大功能的创新型基金化融资平台，也建设成以 AAA 级资质为基础，低成本、高效运营的专业化政府基金投资管理平台，实现国有资产保值增值和可持续发展。

目前，发行人管理着两支华南地区规模最大的城市发展基金：广州国寿城市发展产业投资企业（有限合伙）和广州新华城市发展产业投资企业（有限合伙）。这两支基金分别由广州市政府与中国人寿、广州市政府与新华人寿共同设立，规模各 200 亿，是国内大型保险集团与广州市政府开展战略合作的重大成果，也是保险资金支持广东经济建设的重大举措。同时，发行人全力推进广州市基础设施及城市经济发展领域投资，重点投资项目包括广州国际金融城、水环境整治、南沙港铁路等，有效拉动了广州城市基础设施项目建设，“城发基金”模式在业内形成相当影响力。

（二）公司业务发展目标

“十四五”时期，城发基金将按照城投集团和广州基金的统一部署，坚持“支持广州基础设施建设、支持广州重点产业发展”的创设使命，满怀信心，奋力拼搏，为广州“老城市新活力”、“四个出新出彩”作出应有贡献。

1. 重点打造广州重大产业投融资平台

在广州基金党委的坚强领导下，按照城投集团战略部署，围绕广州打造湾区核心城市、全球新经济高地的战略目标，将城发基金打造成为以“服务重要产业招商、支持重大产业落地”为使命的广州重大产业投融资平台。

2. 大力投资广州基础设施建设领域

利用保险资金大额、稳定、长期的特点，发挥国企平台协同和资源优势，积极投资新型基础设施建设，包括新一代信息网络、5G 应用、充电桩建设等；投资广州城市更新领域，包括新型城镇化建设、旧城改造等，以资本驱动为城市更新注入新活力。

3. 积极支持国企并购重组和转型发展，推动国企做大做强

强化国有资本投资、运营公司的功能作用，推动更多上市公司股权及国企资源整合，在更大范围和更高层次上推进资本运作，促进国有资本在流动中优化配置和价值提升。

4. 积极开展 IAB 等战略性新兴产业股权投资，助推广州产业转型升级

围绕政策支持的人工智能、生物医药、新材料与新一代信息技术等行业，通过 PE、定增、并购等方式加快产业投资布局，加大对广州优秀企业的股权投资力度，支持广州打造具有国际竞争力的现代产业体系。

（三）公司业务经营情况

1. 各业务板块收入与成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块/产品 (服务)	收入	收入同比变动比例 (%)	收入占比 (%)	成本	成本同比变动比例 (%)	成本占比 (%)	毛利率 (%)	毛利率同比变动比例 (%)	毛利占比 (%)
管理人报酬收入	2,924.91	-75.23%	94.04%	0	0%	0%	100%	0%	94.04%
财务顾问费	185.35	455.03%	5.96%	0	0%	0%	100%	0%	5.96%
合计	3,110.26	-73.73%	100%	0	0%	0%	100%	0%	100%

主要产品或服务经营情况说明

报告期内，公司利润主要来源于基金管理和市场化投资业务板块，占比超过 95%，为本公司主要经营业务。

2. 合并报表范围新增业务情况

报告期内，本公司无合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上的业务板块。

3. 非主要经营业务情况

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

第二节 公司信用类债券基本情况

一、公司债券基本信息

债券简称	21 穗城 01
债券代码	149359
债券名称	广州市城发投资基金管理有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（大湾区债）（第一期）
发行日	2021 年 01 月 19 日
起息日	2021 年 01 月 21 日
最近回售日	2024 年 01 月 21 日
到期日	2026 年 01 月 21 日
债券余额（亿元）	5
票面利率（%）	3.8
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自本金兑付日起不另计利息。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	海通证券股份有限公司、中信证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	海通证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否

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

二、公司债券募集资金使用和整改情况

债券简称	21 穗城 01
债券代码	149359
募集资金总额（亿元）	5
募集资金计划用途	偿还有息负债
已使用金额（亿元）	5
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否 正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： ☐ 是 ☒ 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否

募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否
---------------	--

三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内公司信用类债券评级调整情况

（一）主体评级变更情况

报告期内，发行人主体评级变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

☐适用 ☒不适用

五、增信措施情况

☐适用 ☒不适用

六、中介机构情况

（一）中介机构基本信息

1. 为发行人提供审计服务的会计师事务所

会计师事务所名称	中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市海淀区西直门北大街 32 号枫蓝国际中心 A 座 18 层
签字会计师姓名	何培刚、武栋梁

2. 受托管理人

☒适用 ☐不适用

债券简称	21 穗城 01
债券代码	149359
受托管理人名称	海通证券股份有限公司
受托管理人办公地址	北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层
受托管理人联系人	肖霞、熊婧、廖萌、董尧奇
受托管理人联系方式	010-60833864

3. 评级机构

☒适用 ☐不适用

债券简称	21 穗城 01
债券代码	149359
评级机构名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级机构办公地址	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 8 楼

(二) 报告期内中介机构变更情况

报告期内，发行人发行的公司信用类债券的会计师事务所发生变更。

为发行人提供审计服务的会计师事务所变更情况：

变更前会计师事务所名称	上会会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所
变更后会计师事务所名称	中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）
变更原因	根据本公司间接控股股东广州产业投资基金管理有限公司统一安排，本公司 2022 年度财务报告审计机构由上会会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所更换为中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）。
履行的程序	公司此次审计机构变更已经公司内部有权决策机构审议通过，该项变更程序不存在违背公司章程的情形。
对投资者权益的影响	本次审计机构变更，属于公司日常经营活动范围，对投资者权益无重大不利影响。

第三节 重大事项

一、审计情况

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券服务业务资格/是经国务院证券监督管理机构备案的事务所，已对本公司 2022 年年度财务报告进行了审计，并出具了标准的无保留意见的审计报告。审计报告已由本会计师事务所和注册会计师何培刚、武栋梁签章。

二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司未发生会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正事项。

三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围未发生重大变化。

四、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内发生亏损-154,438.21 万元，占上年末净资产比例为 12.44%，超过 10%。

公司的主要职能为城市发展基金运营，专门从事城市基础设施建设和城市产业发展方面的基金投资管理。2022 年度合并范围投资收益-145,572.17 万元，较上年同期下降 627.48%，主要由于对联营企业和合营企业的投资收益下降，具体为公司管理的新华基金等基金所投部分项目出现风险、计提了减值准备。

五、资产受限情况

截至报告期末，公司合并报表范围内不存在受限资产。

六、可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人及其子公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

七、资金占款情况

报告期初，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借余额为 0 万元，截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借总额为 0 万元，占上年末公司净资产比例为 0% ，未超过 10%。

报告期内，本公司不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

八、主要负债项目同比变动超过 30%的情况

☐适用 ☒不适用 ☐不披露

九、有息负债变动和逾期情况

截至报告期末，公司有息负债总额为 190,700 万元，同比变动-20.77%。

单位：万元 币种：人民币

	一年以内	一年到三年	三年以上
银行贷款			
公司信用类债券		50,000	
信托借款			
融资租赁款			
关联方借款及其他		120,700	20,000

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

十、对外担保情况

截至报告期末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 0 万元，占报告期末净资产比例为 0%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 0 万元，占报告期末净资产比例为 0%。

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

十一、年度环境信息

本公司不属于应当履行环境信息披露义务的主体。

十二、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度未发生变更。

第四节 向普通投资者披露的信息

☒适用 ☐不适用

项目	本期数据	上期数据	同比变动 (%)
扣除非经常性损益后净利润 (万元)	-139,367.68	21,261.5	-755.49%
EBITDA 全部债务比 (%)	-83.53%	15.81%	-628.35%
利息保障倍数	-13.66	3.51	-489.07%
现金利息保障倍数	0.77	7.26	-89.38%
EBITDA 利息保障倍数	-13.65	3.52	-487.9%
贷款偿还率 (%)	100%	100%	0%
利息偿付率 (%)	100%	100%	0%

注：EBITDA 全部债务比= EBITDA/全部债务；

利息保障倍数= 息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；

现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出；

EBITDA 利息保障倍数= EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

第五节 财务报告

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

一、财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	135,339,941.01	330,848,483.73
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	20,734,487.67	9,093,446.57
应收款项融资		
预付款项	337,844.57	
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		

其他应收款	751,588,391.78	980,806,923.33
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	13,300,984.59	9,213,916.57
流动资产合计	921,301,649.62	1,329,962,770.2
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	456,072,222.23	456,072,222.23
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	12,660,550,004.32	14,450,286,648.46
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	156,162,730.85	146,829,826.62
投资性房地产		
固定资产	505,421.42	493,360.79
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		

无形资产	180,844.08	289,624.3
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,490,230.57	315,786.88
递延所得税资产	21,450,291.77	21,450,291.77
其他非流动资产		
非流动资产合计	13,298,411,745.24	15,075,737,761.05
资产总计	14,219,713,394.86	16,405,700,531.25
流动负债：		
短期借款	0	250,332,291.65
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	49,793.83	43,866.66
应交税费	3,553,933.87	13,861,067.33

其他应付款	3,196,269,965.75	3,041,789,585.42
其中：应付利息		
应付股利	500,000	
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	17,958,904.15	17,958,904.13
其他流动负债		
流动负债合计	3,217,832,597.6	3,323,985,715.19
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
应付债券	499,820,895.26	499,766,556.16
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	0	166,028,120.57
其他非流动负债		
非流动负债合计	499,820,895.26	665,794,676.73
负债合计	3,717,653,492.86	3,989,780,391.92

所有者权益：		
实收资本（或股本）	12,502,000,000	12,502,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	34,064.62	34,064.62
减：库存股		
其他综合收益	-999,298,808.46	-630,320,701.13
专项储备		
盈余公积	18,994,578.79	17,731,236.54
一般风险准备	89,246.06	75,951.72
未分配利润	-1,019,759,179.01	526,399,587.58
归属于母公司所有者权益合计	10,502,059,902	12,415,920,139.33
少数股东权益		
所有者权益合计	10,502,059,902	12,415,920,139.33
负债和所有者权益总计	14,219,713,394.86	16,405,700,531.25

法定代表人：张彦主管会计工作负责人：张昕会计机构负责人：陈传仓

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	107,964,583.96	270,330,407.53
交易性金融资产		
衍生金融资产		

应收票据		
应收账款	27,365,185.67	20,867,644.57
应收款项融资		
预付款项	337,844.57	
其他应收款	1,109,915,615.38	1,244,134,146.93
其中：应收利息		
应收股利	95,000,000	
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	4,221,095.99	2,719,467
流动资产合计	1,249,804,325.57	1,538,051,666.03
非流动资产：		
债权投资	20,072,222.23	20,072,222.23
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	14,543,401,004.23	14,717,106,439.71
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	500,364.93	487,895.07
在建工程		
生产性生物资产		

油气资产		
使用权资产		
无形资产	180,844.08	289,624.3
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,490,230.57	315,786.88
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	14,567,644,666.04	14,738,271,968.19
资产总计	15,817,448,991.61	16,276,323,634.22
流动负债：		
短期借款		250,332,291.65
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项	2,370,092.34	
合同负债		
应付职工薪酬	27,471.03	29,993.83
应交税费	149,492.89	9,960,438.48
其他应付款	3,467,084,152.27	3,357,057,105.76
其中：应付利息		
应付股利	500,000	
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债	17,958,904.15	17,958,904.13
其他流动负债		0
流动负债合计	3,487,590,112.68	3,635,338,733.85
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	499,820,895.26	499,766,556.16
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	499,820,895.26	499,766,556.16
负债合计	3,987,411,007.94	4,135,105,290.01
所有者权益：		
实收资本（或股本）	12,502,000,000	12,502,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	34,064.62	34,064.62
减：库存股		

其他综合收益	-834,310,850.54	-510,997,067.51
专项储备		
盈余公积	18,994,578.79	17,731,236.54
一般风险准备金	89,246.06	75,951.72
未分配利润	143,230,944.74	132,374,158.84
所有者权益合计	11,830,037,983.67	12,141,218,344.21
负债和所有者权益总计	15,817,448,991.61	16,276,323,634.22

(三) 合并利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	31,102,568.14	118,403,408.35
其中：营业收入	31,102,568.14	118,403,408.35
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	160,712,988.78	148,354,746.31
其中：营业成本	0	0
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		

税金及附加	20,004.9	255,613.38
销售费用		
管理费用	47,937,049.62	45,265,515.94
研发费用		
财务费用	112,755,934.26	102,833,616.99
其中：利息费用	116,702,047.47	108,166,645.8
利息收入	4,152,733.42	5,306,815.65
加：其他收益	449,492.11	251,523.46
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,455,721,682.37	274,010,193.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,463,749,956.03	199,054,253.55
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	25,627,222.19	27,729,662.1
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,559,255,388.71	272,040,040.84
加：营业外收入	1.46	0.52
减：营业外支出	151,154,863.32	18,566
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,710,410,250.57	272,021,475.36
减：所得税费用	-166,028,120.57	59,275,426.88
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,544,382,130	212,746,048.48
（一）按经营持续性分类		

1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,544,382,130	212,746,048.48
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	-1,544,382,130	212,746,048.48
2. 少数股东损益		
六、其他综合收益的税后净额	-368,978,107.33	365,866,709.27
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-368,978,107.33	365,866,709.27
（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	-368,978,107.33	365,866,709.27
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-368,978,107.33	365,866,709.27
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-1,913,360,237.33	578,612,757.75
归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,913,360,237.33	578,612,757.75

归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

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

法定代表人：张彦主管会计工作负责人：张昕会计机构负责人：陈传仓

（四） 母公司利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	14,525,209.66	37,188,552.23
减：营业成本	0	0
税金及附加	19,379.9	660
销售费用		
管理费用	33,500,761.73	34,028,837.83
研发费用		
财务费用	113,143,238.03	103,508,065.84
其中：利息费用	116,702,047.47	108,166,645.8
利息收入	3,564,890.39	4,666,761.62
加：其他收益	178,503.97	62,733.17
投资收益（损失以“—”号填列）	144,615,465.67	149,438,899.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	49,616,928.33	39,396,666.07
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		

公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	12,655,799.64	49,152,621.44
加：营业外收入	1.46	
减：营业外支出	22,378.61	18,566
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	12,633,422.49	49,134,055.44
减：所得税费用		9,603,568.65
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	12,633,422.49	39,530,486.79
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	12,633,422.49	39,530,486.79
（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	-323,313,783.03	362,903,225.85
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0	0
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	-323,313,783.03	362,903,225.85
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	-323,313,783.03	362,903,225.85
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		

5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	-310,680,360.54	402,433,712.64
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

（五）合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	27,882,681.14	177,100,653.97
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,006,049,365.6	838,701,612.36

经营活动现金流入小计	1,033,932,046.74	1,015,802,266.33
购买商品、接受劳务支付的现金		
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	26,549,259.75	32,837,078.33
支付的各项税费	14,609,410.9	19,861,982.51
支付其他与经营活动有关的现金	1,029,314,712.13	422,369,057.35
经营活动现金流出小计	1,070,473,382.78	475,068,118.19
经营活动产生的现金流量净额	-36,541,336.04	540,734,148.14
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	498,386,717.96	132,570,022.4
取得投资收益收到的现金	65,038,321.05	163,767,060.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	11,158,342.05	
投资活动现金流入小计	574,583,381.06	296,337,083.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,987,554.02	397,601.69
投资支付的现金	102,092,400	2,405,020,969.71
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		

支付其他与投资活动有关的现金	11,158,342.05	
投资活动现金流出小计	116,238,296.07	2,405,418,571.4
投资活动产生的现金流量净额	458,345,084.99	-2,109,081,488.13
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		500,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金		2,406,700,000
筹资活动现金流入小计		2,906,700,000
偿还债务支付的现金	500,000,000	260,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	25,857,291.67	13,277,166.68
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	91,455,000	856,309,665.95
筹资活动现金流出小计	617,312,291.67	1,129,586,832.63
筹资活动产生的现金流量净额	-617,312,291.67	1,777,113,167.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		45,959.37
五、现金及现金等价物净增加额	-195,508,542.72	208,811,786.75
加：期初现金及现金等价物余额	330,848,483.73	122,036,696.98
六、期末现金及现金等价物余额	135,339,941.01	330,848,483.73

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	6,397,681.14	3,249,256.49

收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,125,988,259.17	1,066,966,906.84
经营活动现金流入小计	1,132,385,940.31	1,070,216,163.33
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	17,389,219.81	22,078,208.61
支付的各项税费	10,837,136.48	17,177,269.52
支付其他与经营活动有关的现金	1,026,234,146.63	891,167,918.46
经营活动现金流出小计	1,054,460,502.92	930,423,396.59
经营活动产生的现金流量净额	77,925,437.39	139,792,766.74
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	480,000,000	50,866,445
取得投资收益收到的现金	8,584.73	149,946,746.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	11,158,342.05	
投资活动现金流入小计	491,166,926.78	200,813,191.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,987,554.02	397,601.69
投资支付的现金	100,000,000	1,957,331,369.71
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	11,158,342.05	
投资活动现金流出小计	114,145,896.07	1,957,728,971.4
投资活动产生的现金流量净额	377,021,030.71	-1,756,915,779.42
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		500,000,000
收到其他与筹资活动有关的现金		2,406,700,000
筹资活动现金流入小计		2,906,700,000
偿还债务支付的现金	500,000,000	260,000,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	25,857,291.67	13,277,166.68
支付其他与筹资活动有关的现金	91,455,000	856,309,665.95
筹资活动现金流出小计	617,312,291.67	1,129,586,832.63
筹资活动产生的现金流量净额	-617,312,291.67	1,777,113,167.37
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	-162,365,823.57	159,990,154.69
加：期初现金及现金等价物余额	270,330,407.53	110,340,252.84
六、期末现金及现金等价物余额	107,964,583.96	270,330,407.53

第六节 发行人认为应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

第七节 备查文件

备查文件目录

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

备查文件查阅

备查文件置备地点	广东省广州市海珠区阅江西路 218、220 号广州国际媒体港西港 14 层 1401 单元
具体地址	公司财务部
查阅网站	http://www.szse.cn/

(本页无正文，为《广州市城发投资基金管理有限公司公司债券年度报告(2022 年)》盖章页)



附件一、发行人财务报告

广州市城发投资基金管理有限公司



审计报告

中瑞诚审字[2023]第 300789 号

中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市海淀区西直门北大街 32 号枫蓝国际中心 A 座 18 层

电话：010-62267688

邮编：100082

传真：62267682

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：京23VR81D1HQ





目 录

● 审计报告	第 1-4 页
● 财务报表	第 5-16 页
● 财务报表附注	第 17-75 页
● 会计师事务所营业执照、资格证书	



审计报告

中瑞诚审字[2023]第 300789 号

广州市城发投资基金管理有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了广州市城发投资基金管理有限公司（以下简称“城发基金”）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、2022 年度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，公允反映了城发基金 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，我们独立于城发基金，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

城发基金管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，



以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估城发基金的持续经营能力，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发基金、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督城发基金的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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



(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对城发基金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发基金不能持续经营。

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

(6) 就城发基金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。



(本页无正文，为中瑞诚审字[2023]第 300789 号审计报告签字盖章页)



中国·北京

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二三年三月二十日



合并资产负债表

编制单位：广州市城发投资基金管理有限公司

2022年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末金额	期初金额
流动资产：			
货币资金	五、（一）	135,339,941.01	330,848,483.73
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、（二）	20,734,487.67	9,093,446.57
应收款项融资			
预付款项	五、（三）	337,844.57	
其他应收款	五、（四）	751,588,391.78	980,806,923.33
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、（五）	13,300,984.59	9,213,916.57
流动资产合计		921,301,649.62	1,329,962,770.20
非流动资产：			
债权投资	五、（六）	456,072,222.23	456,072,222.23
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、（七）	12,660,550,004.32	14,450,286,648.46
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	五、（八）	156,162,730.85	146,829,826.62
投资性房地产			
固定资产	五、（九）	505,421.42	493,360.79
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	五、（十）	180,844.08	289,624.30
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、（十一）	3,490,230.57	315,786.88
递延所得税资产	五、（十二）	21,450,291.77	21,450,291.77
其他非流动资产			
非流动资产合计		13,298,411,745.24	15,075,737,761.05
资产总计		14,219,713,394.86	16,405,700,531.25

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人



张

张昕

张昕

陈



合并资产负债表（续）

编制单位：广州市城发投资基金管理有限公司

2022年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末金额	期初金额
流动负债：			
短期借款	五、（十三）		250,332,291.65
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	五、（十四）	49,793.83	43,866.66
应交税费	五、（十五）	3,553,933.87	13,861,067.33
其他应付款	五、（十六）	3,196,269,965.75	3,041,789,585.42
其中：应付利息			
应付股利		500,000.00	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、（十七）	17,958,904.15	17,958,904.13
其他流动负债			
流动负债合计		3,217,832,597.60	3,323,985,715.19
非流动负债：			
长期借款			
应付债券	五、（十八）	499,820,895.26	499,766,556.16
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	五、（十二）		166,028,120.57
其他非流动负债			
非流动负债合计		499,820,895.26	665,794,676.73
负债合计		3,717,653,492.86	3,989,780,391.92
所有者权益：			
实收资本	五、（十九）	12,502,000,000.00	12,502,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、（二十）	34,064.62	34,064.62
减：库存股			
其他综合收益	五、（二十一）	-999,298,808.46	-630,320,701.13
专项储备			
盈余公积	五、（二十二）	18,994,578.79	17,731,236.54
一般风险准备金		89,246.06	75,951.72
未分配利润	五、（二十三）	-1,019,759,179.01	526,399,587.58
归属于母公司所有者权益合计		10,502,059,902.00	12,415,920,139.33
少数股东权益			
所有者权益合计		10,502,059,902.00	12,415,920,139.33
负债和所有者权益总计		14,219,713,394.86	16,405,700,531.25

法定代表人



主管会计工作负责人

张彦

会计机构负责人

Phoebe



母公司资产负债表

编制单位：广州市城发投资基金管理有限公司

2022年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末金额	期初金额
流动资产：			
货币资金		107,964,583.96	270,330,407.53
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、（一）	27,365,185.67	20,867,644.57
应收款项融资			
预付款项		337,844.57	
其他应收款	十三、（二）	1,109,915,615.38	1,244,134,146.93
其中：应收利息			
应收股利		95,000,000.00	
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		4,221,095.99	2,719,467.00
流动资产合计		1,249,804,325.57	1,538,051,666.03
非流动资产：			
债权投资		20,072,222.23	20,072,222.23
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三、（三）	14,543,401,004.23	14,717,106,439.71
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		500,364.93	487,895.07
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		180,844.08	289,624.30
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		3,490,230.57	315,786.88
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		14,567,644,666.04	14,738,271,968.19
资产总计		15,817,448,991.61	16,276,323,634.22

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



张彦

Phineas



母公司资产负债表（续）

编制单位：广州市城发投资基金管理有限公司

2022年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末金额	期初金额
流动负债：			
短期借款			250,332,291.65
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项		2,370,092.34	
合同负债			
应付职工薪酬		27,471.03	29,993.83
应交税费		149,492.89	9,960,438.48
其他应付款		3,467,084,152.27	3,357,057,105.76
其中：应付利息			
应付股利		500,000.00	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		17,958,904.15	17,958,904.13
其他流动负债			
流动负债合计		3,487,590,112.68	3,635,338,733.85
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		499,820,895.26	499,766,556.16
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		499,820,895.26	499,766,556.16
负债合计		3,987,411,007.94	4,135,105,290.01
所有者权益：			
实收资本		12,502,000,000.00	12,502,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		34,064.62	34,064.62
减：库存股			
其他综合收益		-834,310,850.54	-510,997,067.51
专项储备			
盈余公积		18,994,578.79	17,731,236.54
一般风险准备金		89,246.06	75,951.72
未分配利润		143,230,944.74	132,374,158.84
所有者权益合计		11,830,037,983.67	12,141,218,344.21
负债和所有者权益总计		15,817,448,991.61	16,276,323,634.22

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并利润表

编制单位：广州市城发投资基金管理有限公司

2022年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	五、（二十四）	31,102,568.14	118,403,408.35
减：营业成本			
税金及附加	五、（二十五）	20,004.90	255,613.38
销售费用			
管理费用	五、（二十六）	47,937,049.62	45,265,515.94
研发费用			
财务费用	五、（二十七）	112,755,934.26	102,833,616.99
其中：利息费用		116,702,047.47	108,166,645.80
利息收入		4,152,733.42	5,306,815.65
加：其他收益	五、（二十八）	449,492.11	251,523.46
投资收益（损失以“-”号填列）	五、（二十九）	-1,455,721,682.37	274,010,193.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,463,749,956.03	199,054,253.55
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、（三十）	25,627,222.19	27,729,662.10
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,559,255,388.71	272,040,040.84
加：营业外收入	五、（三十一）	1.46	0.52
减：营业外支出	五、（三十二）	151,154,863.32	18,566.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,710,410,250.57	272,021,475.36
减：所得税费用	五、（三十三）	-166,028,120.57	59,275,426.88
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,544,382,130.00	212,746,048.48
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,544,382,130.00	212,746,048.48
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（或股东）的净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,544,382,130.00	212,746,048.48
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-368,978,107.33	365,866,709.27
（一）归属母公司所有者（或股东）的其他综合收益的税后净额		-368,978,107.33	365,866,709.27
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益		-368,978,107.33	365,866,709.27
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		-368,978,107.33	365,866,709.27
（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			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		-1,913,360,237.33	578,612,757.75
（一）归属于母公司所有者（或股东）的综合收益总额		-1,913,360,237.33	578,612,757.75
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

张彦
4401061031485

主管会计工作负责人

张昕

会计机构负责人：

陈明



母公司利润表

编制单位：广州市城发投资基金管理有限公司

2022年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十三、（四）	14,525,209.66	37,188,552.23
减：营业成本			
税金及附加		19,379.90	660.00
销售费用			
管理费用		33,500,761.73	34,028,837.83
研发费用			
财务费用		113,143,238.03	103,508,065.84
其中：利息费用		116,702,047.47	108,166,645.80
利息收入		3,564,890.39	4,666,761.62
加：其他收益		178,503.97	62,733.17
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、（五）	144,615,465.67	149,438,899.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		49,616,928.33	39,396,666.07
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		12,655,799.64	49,152,621.44
加：营业外收入		1.46	
减：营业外支出		22,378.61	18,566.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		12,633,422.49	49,134,055.44
减：所得税费用			9,603,568.65
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		12,633,422.49	39,530,486.79
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		12,633,422.49	39,530,486.79
（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		-323,313,783.03	362,903,225.85
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-323,313,783.03	362,903,225.85
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-323,313,783.03	362,903,225.85
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		-310,680,360.54	402,433,712.64
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：



主管会计工作负责人：

张彦

会计机构负责人：

陈水记



合并现金流量表

编制单位：广州市城发投资基金管理有限公司

2022年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		27,882,681.14	177,100,653.97
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,006,049,365.60	838,701,612.36
经营活动现金流入小计		1,033,932,046.74	1,015,802,266.33
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		26,549,259.75	32,837,078.33
支付的各项税费		14,609,410.90	19,861,982.51
支付其他与经营活动有关的现金		1,029,314,712.13	422,369,057.35
经营活动现金流出小计		1,070,473,382.78	475,068,118.19
经营活动产生的现金流量净额		-36,541,336.04	540,734,148.14
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		498,386,717.96	132,570,022.40
取得投资收益收到的现金		65,038,321.05	163,767,060.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		11,158,342.05	
投资活动现金流入小计		574,583,381.06	296,337,083.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,987,554.02	397,601.69
投资支付的现金		102,092,400.00	2,405,020,969.71
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		11,158,342.05	
投资活动现金流出小计		116,238,296.07	2,405,418,571.40
投资活动产生的现金流量净额		458,345,084.99	-2,109,081,488.13
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			500,000,000.00
发行债券收到的现金			499,700,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			1,907,000,000.00
筹资活动现金流入小计			2,906,700,000.00
偿还债务支付的现金		500,000,000.00	260,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		25,857,291.67	13,277,166.68
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		91,455,000.00	856,309,665.95
筹资活动现金流出小计		617,312,291.67	1,129,586,832.63
筹资活动产生的现金流量净额		-617,312,291.67	1,777,113,167.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			45,959.37
五、现金及现金等价物净增加额		-195,508,542.72	208,811,786.75
加：期初现金及现金等价物余额		330,848,483.73	122,036,696.98
六、期末现金及现金等价物余额		135,339,941.01	330,848,483.73

法定代表人：

张彦
4401061031465

主管会计工作负责人：

张昕

会计机构负责人：

Phonie



母公司现金流量表

编制单位：广州市城发投资基金管理有限公司

2022年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,397,681.14	3,249,256.49
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,125,988,259.17	1,066,966,906.84
经营活动现金流入小计		1,132,385,940.31	1,070,216,163.33
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		17,389,219.81	22,078,208.61
支付的各项税费		10,837,136.48	17,177,269.52
支付其他与经营活动有关的现金		1,026,234,146.63	891,167,918.46
经营活动现金流出小计		1,054,460,502.92	930,423,396.59
经营活动产生的现金流量净额		77,925,437.39	139,792,766.74
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		480,000,000.00	50,866,445.00
取得投资收益收到的现金		8,584.73	149,946,746.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		11,158,342.05	
投资活动现金流入小计		491,166,926.78	200,813,191.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,987,554.02	397,601.69
投资支付的现金		100,000,000.00	1,957,331,369.71
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		11,158,342.05	
投资活动现金流出小计		114,145,896.07	1,957,728,971.40
投资活动产生的现金流量净额		377,021,030.71	-1,756,915,779.42
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			500,000,000.00
发行债券收到的现金			499,700,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			1,907,000,000.00
筹资活动现金流入小计			2,906,700,000.00
偿还债务支付的现金		500,000,000.00	260,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		25,857,291.67	13,277,166.68
支付其他与筹资活动有关的现金		91,455,000.00	856,309,665.95
筹资活动现金流出小计		617,312,291.67	1,129,586,832.63
筹资活动产生的现金流量净额		-617,312,291.67	1,777,113,167.37
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		-162,365,823.57	159,990,154.69
加：期初现金及现金等价物余额		270,330,407.53	110,340,252.84
六、期末现金及现金等价物余额		107,964,583.96	270,330,407.53

法定代表人：



主管会计工作负责人：

张昕

会计机构负责人：

陈永





合并所有者权益变动表

2022年度

单位：人民币元

项目	本期										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	归属于母公司所有者权益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益
一、上年期末余额	12,502,000,000.00		34,064.62		-430,320,701.13		17,731,236.54	75,951.72	526,399,587.58	12,415,920,139.33	
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年期初余额	12,502,000,000.00		34,064.62		-430,320,701.13		17,731,236.54	75,951.72	526,399,587.58	12,415,920,139.33	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-385,978,107.33		1,263,342.25	13,294.34	-1,546,158,766.59	-1,913,860,237.33	
（一）综合收益总额					-385,978,107.33				-1,544,382,130.00	-1,913,360,237.33	
（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							1,263,342.25	13,294.34	-1,776,636.59	-500,000.00	
2.对所有者分配的分配							1,263,342.25		-1,263,342.25		
3.提取一般风险准备									-500,000.00	-500,000.00	
4.其他									-13,294.34		
（四）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											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	12,502,000,000.00		34,064.62		-816,298,808.46		18,994,578.79	89,246.06	-1,019,759,178.01	10,502,059,902.00	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张彦

张彦

张彦
4401051031465



合并所有者权益变动表

2022年度

编制单位：广州市城发投资基金管理有限公司

单位：人民币元

项 目	归属于母公司所有者权益				上期				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	一般风险准备	未分配利润	小计
		优先股								
		永续债								
		其他								
一、上年期末余额	12,502,000,000.00		34,064.62		-1,006,761,354.68		13,778,187.86	38,992.20	325,551,431.59	11,832,621,321.59
加：会计政策变更					12,593,944.28				-7,907,884.29	4,686,059.99
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年期初余额	12,502,000,000.00		34,064.62		-994,167,410.40		13,778,187.86	38,992.20	317,643,547.30	11,837,307,381.58
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					395,866,709.27		3,953,048.68	38,959.52	208,756,040.28	578,612,757.75
（一）综合收益总额					395,866,709.27				212,746,046.48	578,612,757.75
（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							3,953,048.68	38,959.52	-3,990,008.20	
2.对所有者分配							3,953,048.68		-3,953,048.68	
3.提取一般风险准备										
4.其他								38,959.52	-38,959.52	
（四）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										
（五）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	12,502,000,000.00		34,064.62		-600,300,701.13		17,731,236.54	75,951.72	526,399,587.58	12,415,020,139.33

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张彦





母公司所有者权益变动表

单位：人民币元

2022年度

项目	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	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	12,502,000,000.00				34,064.62		-510,997,067.51		17,731,236.54	75,951.72	132,374,158.84	12,141,218,344.21
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	12,502,000,000.00				34,064.62		-510,997,067.51		17,731,236.54	75,951.72	132,374,158.84	12,141,218,344.21
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-323,313,783.03		1,263,342.25	13,294.34	10,856,785.90	-311,180,390.54
（一）综合收益总额							-323,313,783.03				12,633,422.49	-310,680,360.54
（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									1,263,342.25	13,294.34	-1,776,635.59	-500,000.00
2.对所有者分配的分配									1,263,342.25		-500,000.00	-500,000.00
3.提取一般风险准备										13,294.34	-13,294.34	
4.其他												
（四）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												
（五）专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	12,502,000,000.00				34,064.62		-834,310,850.54		18,994,578.79	89,246.06	143,230,944.74	11,830,037,983.67

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

单位：人民币元

2022年度

项 目	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	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债								
一、上年期末余额	12,502,000,000.00			34,064.62		-873,900,293.36		13,778,187.86	38,992.20	96,833,680.25	11,738,764,631.57
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	12,502,000,000.00			34,064.62		-873,900,293.36		13,778,187.86	38,992.20	96,833,680.25	11,738,764,631.57
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						362,903,225.85		3,953,048.68	36,959.52	35,540,478.59	402,433,712.64
（一）综合收益总额						362,903,225.85		3,953,048.68			
（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										39,530,486.79	402,433,712.64
（三）利润分配											
1.提取盈余公积								3,953,048.68	36,959.52	-3,990,008.20	
2.对所有者分配的分配								3,953,048.68		-3,953,048.68	
3.提取一般风险准备											
3.其他									36,959.52	-36,959.52	
（四）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											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	12,502,000,000.00			34,064.62		-510,997,067.51		17,731,236.54	75,951.72	132,374,159.84	12,441,218,344.21

主管会计工作负责人：张彦 会计机构负责人：Parker

张彦 3401061031485



广州市城发投资基金管理有限公司 财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、 公司的基本情况

1、公司概况

公司名称: 广州市城发投资基金管理有限公司 (以下简称“本公司”)

注册地址: 广州市天河区珠江西路5号6001房A单元

注册资本: 人民币 12,502,000,000.00 元

统一社会信用代码: 91440101094100730B

法定代表人: 张彦

经营期限: 2014-03-19 至 无固定期限

2、业务性质和主要经活动

所处行业: 资本市场服务

经营范围: 股权投资; 基金管理服务。

3、母公司以及集团最终母公司的名称

本公司的母公司为广州广泰城发规划咨询有限公司, 最终控制方为广州市城市建设投资集团有限公司。

4、财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表及财务报表附注业经本公司于 2023 年 3 月 20 日批准报出。

5、合并财务报表范围

本公司 2022 年度纳入合并范围的子公司共 16 户, 详见本附注七“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围较上年度新增 3 户。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本公司以持续经营为财务报表的编制基础, 以权责发生制为记账基础。公司一般采用历史成本对会计要素进行计量, 在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的前提下采



用重置成本、可变现净值、现值及公允价值进行计量。

（二）持续经营

报告期内公司员工队伍稳定，现金流量正常，经营业绩稳定，自报告期末起 12 个月内不存在对持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策和会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司财务报表及附注系按财政部颁布的《企业会计准则》、应用指南、企业会计准则解释以及相关补充规定的要求编制，真实、完整地反映了本公司的 2022 年 12 月 31 日的财务状况、2022 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

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

（四）记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

（五）企业合并

1. 同一控制下的企业合并

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

2. 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允



价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，体现为商誉价值。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期营业外收入。

(六) 合并财务报表的编制方法

1. 合并财务报表范围

本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

2. 统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

3. 合并财务报表抵销事项

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，已抵销了本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有本公司的长期股权投资，视为本公司的库存股，作为合伙人权益的减项，在合并资产负债表中合伙人权益项目下以“减：库存股”项目列示。

4. 合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实施控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

5. 处置子公司的会计处理

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计



算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

(七) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1. 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，合营方对合营安排的分类进行重新评估。

2. 共同经营的会计处理

本公司为共同经营参与方，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产或负债，以及按份额确认共同持有的资产或负债；确认出售享有的共同经营产出份额所产生的收入；按份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按份额确认共同经营发生的费用。

本公司为对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债，则参照共同经营参与方的规定进行会计处理；否则，按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

3. 合营企业的会计处理

本公司为合营企业合营方，按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。本公司为非合营方，根据对该合营企业的影响程度进行会计处理。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指公司持有的期限短（一般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。

(九) 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当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。

1、金融资产



(1) 分类和初始计量

公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：

以摊余成本计量的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

① 债务工具

公司持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下三种方式进行计量：

<1>以摊余成本计量：

公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据及应收账款、合同资产、其他应收款、债权投资、租赁应收款和长期应收款等。公司将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的债权投资列示为其他流动资产。

<2>以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：

公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内(含一年)到期的其他债权投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的其他债权投资列示为其他流动资产。

<3>以公允价值计量且其变动计入当期损益：

公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的



债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。在初始确认时，公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

②权益工具

公司将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

此外，公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。该指定一经做出，不得撤销。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该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。

对于非交易性权益工具投资，公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

(2) 减值

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务工具投资、租赁应收款、合同资产和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

于每个资产负债表日，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，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，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，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，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。



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。

对于应收票据及应收账款和合同资产，无论是否存在重大融资成分，公司均可以按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

①信用风险显著增加判断标准

公司在每个资产负债表日评估相关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，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量或定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- <1>定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例。
- <2>定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等。
- <3>上限指标为债务人合同付款(包括本金和利息)一般逾期超过30天，最长不超过90天。

②已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- <1>发行方或债务人发生重大财务困难；
 - <2>债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
 - <3>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；
 - <4>债务人很可能破产或进行其他财务重组；
 - <5>发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
 - <6>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；
- 金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件



所致。

③预期信用损失

A.预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，公司对不同的资产分别以12个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

<1>违约概率是指债务人在未来12个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。公司的违约概率以历史信用损失模型结果为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；

<2>违约损失率是指公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来12个月内或整个存续期为基准进行计算；

<3>违约风险敞口是指，在未来12个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，公司应被偿付的金额。

B.预期信用损失计量

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。

应收款项包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利、其他应收款等。

对于应收款项，本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行，所以本公司按照信用风险评级为共同风险特征，对应收款项进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。按照信用风险评级为共同风险特征，对应收款项进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

单独评估信用风险的应收款项，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项。



除了单独评估信用风险的应收款项外，本公司基于共同风险特征将应收款项划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。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判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合 1	按类似信用风险特征（账龄）进行组合	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提
组合 2	信用损失风险极低（备用金、押金、保证金以及正常的合并范围内关联方账款）	参考历史信用损失经验不计提坏账准备

账龄与整个存续期预期信用损失率对照表如下：

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	25	25
3-4年	40	40
4-5年	40	40
5年以上	100	100

④前瞻性信息

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。公司通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

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，公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款组合；

其他应收款组合。

对于划分为组合的应收账款，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，编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款，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。



为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，公司及其子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，公司及其子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。

(3) 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然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，但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接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。

(4) 核销

如果公司及其子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公司及其子公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照公司及其子公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

2、金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。

(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

(3) 不属于本条第(1)项或第(2)项情形的财务担保合同，以及不属于本条第(1)



项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。在非同一控制下的企业合并中，公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，公司可以将金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该指定满足下列条件之一：

(1) 能够消除或显著减少会计错配；

(2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经做出，不得撤销。

公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，公司终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3、金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

4、后续计量

初始确认后，公司对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

初始确认后，公司对不同类别的金融负债，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益或以其他适当方法进行后续计量。



金融资产或金融负债的摊余成本，以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定：

(1) 扣除已偿还的本金；

(2) 加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额；

(3) 扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：

(1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

(2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。公司按照上述政策对金融资产的摊余成本运用实际利率法计算利息收入的，若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述政策之后发生的某一事件相联系（如债务人的信用评级被上调），公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

(十) 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、（九）——金融工具。

(十一) 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、（九）——金融工具。

(十二) 债权投资

债权投资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、（九）——金融工具。

(十三) 长期股权投资

长期股权投资是指公司对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的投资。

1、投资成本确定

除对外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初始投资成本：

(1) 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初始投资成本。初



始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；

(2) 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；

(3) 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》确定；

(4) 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第12号—债务重组》确定。

2、后续计量及损益确认方法

(1) 下列长期股权投资采用成本法核算：

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当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) 对被投资单位具有共同控制(指合营企业)或重大影响的长期股权投资，按照采用权益法核算。

长期股权投资采用权益法核算时，对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投资成本；对长期股权投资的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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

在权益法核算时，当取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益，并调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司对被投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。



长期股权投资按照权益法核算在确认投资损益时，先对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整，再按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。

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持股比例计算归属于公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

3、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，是指对一个企业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。

4、处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，企业因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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



计入当期损益。

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

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

企业通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在



丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

5、长期股权投资的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、（十七）。

（十四）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、各类固定资产折旧方法

各类固定资产采用直线法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

类别	折旧方法	使用年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
运输设备	直线法	4 年	1.00	24.75
电子设备	直线法	3 年	1.00	33.00
办公设备	直线法	5 年	1.00	19.80

3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、（十七）。

（十五）借款费用

1、公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长的时间的（通常是指1年及1年以上）购建或者生产活动才能达到预定可使用可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。其他借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇率差额等。

2、借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

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

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



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。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态必要的程序，借款费用的资本化则继续进行。

3、在资本化期间内，每一会计期间的利息(包括折价或溢价的摊销)资本化金额，按照下列规定确定：

(1) 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，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

(2) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用的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确定。

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

4、专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

(十六) 无形资产

1、无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产按照成本进行初始计量。于取得无形资产时分析判断其使用寿命。

2、公司确定无形资产使用寿命通常考虑的因素：

- (1) 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；
- (2) 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；
- (3) 以该资产生产的产品或提供服务的市场需求情况；
- (4) 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；



(5) 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；

(6) 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；

(7) 与企业持有其他资产使用寿命的关联性等。

无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

3、对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内系统合理(或者直线法)摊销。公司于每年年度终了，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。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，将改变摊销期限和摊销方法。

4、对于使用寿命有限的无形资产，在采用直线法计算摊销额时，各项无形资产的使用寿命、预计净残值率如下：

名称	使用年限	预计净残值率(%)
软件	5年	0.00
其他(网站、邮箱)	5年	0.00

5、内部研究开发

(1) 内部研究开发项目的支出，包括研究阶段支出与开发阶段支出，其中：

①研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。

②开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。

(2) 内部研究开发项目在研究阶段的支出于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

6、无形资产计提资产减值方法见附注三、(十七)

(十七) 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产



及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）和该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）两者之间较高者，同时也不低于零。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(十八) 长期待摊费用

长期待摊费用是公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上(不含 1



年)的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销,如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的,则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

长期待摊费用按照直线法平均摊销,摊销年限如下:

名称	摊销年限
装修费	5
其他	3

(十九) 职工薪酬

1、职工薪酬的范围

职工薪酬,是指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。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。

2、短期薪酬是指公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬。

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

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

3、离职后福利是指公司为获得员工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后,提供的各种形式的报酬和福利,短期薪酬和辞退福利除外。

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中,设定提存计划,是指向独立的基金缴存固定费用后,公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划;设定受益计划,是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。在职工提供服务的会计期间,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。

于报告期末,将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分:

- (1) 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;
- (2) 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;

- (3) 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。



除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，上述第（1）项和第（2）项应计入当期损益；第（3）项应计入其他综合收益，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。

在设定受益计划下，在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：

- （1）修改设定受益计划时；
- （2）企业确认相关重组费用或辞退福利时。

在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

4、辞退福利

是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

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：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5、其他长期职工福利

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

企业向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，适用于上述设定提存计划的有关规定进行处理。

除符合设定提存计划条件的情形外，按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，企业应当将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- （1）服务成本；
- （2）其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；
- （3）重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（二十）收入

1、收入确认原则

与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- （1）合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；



- (2) 合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；
- (3) 合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- (4) 合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；
- (5) 因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。然后确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行，并且在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

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) 客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益；
- (2) 客户能够控制企业履约过程中在建的商品；
- (3) 企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且该企业在整个合同期间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，在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，应考虑下列迹象：

- (1) 企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- (2) 企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；
- (3) 企业已将该商品实物转移到客户，即客户已实物占有该商品；
- (4) 企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；
- (5) 客户已接受该商品；
- (6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

(二十一) 政府补助



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

1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

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

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

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

2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

企业对于综合性项目的政府补助，需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分，分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与公司日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入当期损益或冲减相关成本。与公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

企业取得政策性优惠贷款贴息的，应当区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给企业两种情况：

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企业提供贷款的，企业可以选择下列方法之一进行会计处理：

(1) 以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用；

(2) 以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率



法摊销，冲减相关借款费用。

财政将贴息资金直接拨付给企业，企业应当将对应的贴息冲减相关借款费用。

3、政府补助的确认时点

政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认；政府补助为非货币性资产的，应当按照取得非货币性资产所有权风险和报酬转移时确认政府补助实现。其中非货币性资产按公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

(二十二) 递延所得税资产/递延所得税负债

所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，两者之间存在差异的，确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上，将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益)，但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来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，应当减记递延所得税资产的账面价值。

(二十三) 租赁

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：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③承租人发生的初始直接费用；④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计提折旧；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计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已



发生减值并进行会计处理。

(2) 租赁负债

租赁负债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：①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；④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；⑤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；

本公司采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

当本公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的，则按变动后的租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的，则按变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

2. 出租资产的会计处理

(1) 经营租赁会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期收益。

(2) 融资租赁会计处理

本公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。本公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始入账价值中。

(二十四) 重要会计政策、会计估计的变更以及差错更正

无。



四、 税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应收收入	3%、6%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

不同主体所得税税率：

纳税主体名称	所得税税率
合并范围内的其他公司	25%
合并范围内的合伙企业	说明

说明：合伙企业不作为企业所得税的纳税主体，合伙人自合伙企业分配取得的收益，由合伙人各自负责缴纳企业所得税。

(二) 重要税收优惠及批文

无。

五、 合并财务报表重要项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	135,339,832.75	330,848,483.73
其他货币资金	108.26	
合计	135,339,941.01	330,848,483.73

(二) 应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	20,734,487.67	9,093,446.57
减：坏账准备		
合计	20,734,487.67	9,093,446.57

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额
----	------



	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	20,734,487.67	100.00		
其中：关联方组合	20,548,000.00	99.10		
无风险组合	186,487.67	0.90		
账龄组合				
合计	20,734,487.67	100.00		

类别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	9,093,446.57	100.00		
其中：关联方组合	8,900,000.00	97.87		
无风险组合	193,446.57	2.13		
账龄组合				
合计	9,093,446.57	100.00		

3. 坏账准备期初期末余额均为 0 元，本期无计提、收回或转回的坏账准备情况。

4. 按欠款方归集的期末余额应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
广州新华城市发展产业投资企业（有限合伙）	10,000,000.00	48.23	
广州国寿城市发展产业投资企业（有限合伙）	8,900,000.00	42.92	
广东城发顺盛股权投资企业（有限合伙）	1,648,000.00	7.95	
北京工融金投二号投资管理合伙企业（有限合伙）	186,487.67	0.90	
合计	20,734,487.67	100.00	

(三) 预付账款

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额			期初余额		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
1 年以内	337,844.57	100.00				
合计	337,844.57	100.00				

2. 预付款项单位情况



单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)	预付款时间	备注
广州市广播电视台	非关联方	337,844.57	100.00	1年以内	未结算
合计		337,844.57	100.00		

(四) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	751,588,391.78	980,806,923.33
减：坏账准备		
合计	751,588,391.78	980,806,923.33

1. 应收利息

无。

2. 应收股利

无。

3. 其他应收款项

(1) 按款项性质披露

款项性质	期末余额	期初余额
关联方往来款	528,687,776.40	278,687,776.40
股票收益权转让款	219,999,991.27	699,999,991.27
保证金、押金	2,895,741.76	2,093,064.20
其他	4,882.35	26,091.46
减：坏账准备		
合计	751,588,391.78	980,806,923.33

(2) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	250,865,013.91	700,031,589.73
1至2年	220,005,498.27	100,267,827.10
2至3年	100,267,827.10	180,285,444.50
3至4年	180,285,444.50	191,522.00
4至5年	164,068.00	
5年以上	540.00	30,540.00
减：坏账准备		
合计	751,588,391.78	980,806,923.33



(3) 按坏账计提方法披露

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项计提坏账准备的其他应收款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	751,588,391.78	100.000		
其中：账龄组合				
关联方组合	748,687,767.67	99.614		
押金及保证金组合	2,895,741.76	0.385		
根据历史损失率测算，信用风险极低的其他应收款项	4,882.35	0.001		
合计	751,588,391.78	100.000		

类别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项计提坏账准备的其他应收款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	980,806,923.33	100.000		
其中：账龄组合				
关联方组合	978,687,767.67	99.784		
押金及保证金组合	2,093,064.20	0.213		
根据历史损失率测算，信用风险极低的其他应收款项	26,091.46	0.003		
合计	980,806,923.33	100.000		

(4) 坏账准备期初期末余额均为 0 元，本期无计提、收回或转回的坏账准备情况。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
广州产业投资基金管理有限公司	关联方往来款	350,000,000.00	1 年以内 2 至 3 年	46.57	
广州国寿城市发展产业投资企业（有限合伙）	股票收益权转让款	219,999,991.27	1 至 2 年	29.27	
广州广泰城发规划咨询有限公司	关联方往来款	178,687,776.40	3 至 4 年	23.77	
广州越秀城建国际金融中心有限公司	保证金、押金	1,802,497.20	2 至 4 年	0.24	
广州市广播电视台	保证金、押金	700,200.00	1 年以内	0.09	
合计		751,190,464.87		99.94	



(五) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣或待认证进项税额	4,199,473.99	4,562,030.52
多交或预缴的增值税额	8,124,710.36	4,296,005.42
预缴其他税费	903,355.53	284,199.20
待摊费用	73,444.71	71,681.43
合计	13,300,984.59	9,213,916.57

(六) 债权投资

1. 债权投资的分类

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
广州城发瑞新有限公司-借款	20,072,222.23		20,072,222.23
雪松南岗村旧改融资项目	436,000,000.00		436,000,000.00
合计	456,072,222.23		456,072,222.23

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
广州城发瑞新有限公司-借款	20,072,222.23		20,072,222.23
雪松南岗村旧改融资项目	436,000,000.00		436,000,000.00
合计	456,072,222.23		456,072,222.23

2. 期末重要的债权投资

项目	期末余额			
	投资成本	固定收益率	实际利率	到期日
雪松南岗村旧改融资项目	436,000,000.00	10.00%	10.00%	2023/10/17
合计	436,000,000.00			

项目	期初余额			
	投资成本	固定收益率	实际利率	到期日
雪松南岗村旧改融资项目	436,000,000.00	10.00%	10.00%	2023/10/17
合计	436,000,000.00			



(七) 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收益 调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值 准备	其他	
一、合营企业										
广州开创投资合伙企业(有限合伙)	994,645.65			-2,116.35					992,529.30	
广州云逸股权投资基金合伙企业(有限合伙)	2,508,091,004.18			50,362,591.58	-323,313,783.03				2,235,139,812.73	
广州国寿城市发展产业投资企业(有限合伙)	5,006,911,401.19			14,446,110.43	-19,082,977.14		2,000,000.00		5,000,274,534.48	
广州国寿城发投资基金合伙企业(有限合伙)	715,165,927.54			23,111,102.34			5,000,000.00		733,277,029.88	
广州新华城市发展产业投资企业(有限合伙)	6,089,703,288.21			-1,616,592,962.28	-26,581,347.16		50,000,000.00		4,396,528,978.77	
小计	14,320,866,266.77			-1,528,675,274.28	-368,978,107.33		57,000,000.00		12,366,212,885.16	
二、联营企业										
广州城发智创股权投资合伙企业(有限合伙)	49,954,995.51			-33,432.38					49,921,563.13	
广州瓦根新能源股权投资合伙企业(有限合伙)		100,000,000.00		-710,063.60					99,289,936.40	
国通信达(北京)资产管理有限公司	935,664.35								935,664.35	



被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收益 调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值 准备	其他	
广州林发股权投资 管理企业（有限合 伙）	29,686,031.99			64,829,453.96						94,515,485.95
广东城发顺盛股权 投资企业（有限合 伙）	41,534,485.21			840,167.91						42,374,653.12
广东城发顺盛创新 股权投资合伙企业 （有限合伙）	8,236,237.28			-756.72						8,235,480.56
清远广清投资企业 （有限合伙）	8,631.70			-50.92					-8,580.78	
小计	130,356,046.04	100,000,000.00		64,925,318.25					-8,580.78	935,664.35
合计	14,451,222,312.81	100,000,000.00		-1,463,749,956.03	-368,978,107.33		57,000,000.00		-8,580.78	935,664.35



(八) 其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
深圳市富海新材股权投资基金（有限合伙）	43,859,104.81	50,196,242.09
深圳市松禾成长一号股权投资合伙企业（有限合伙）	42,347,080.18	39,152,999.62
北京盛诺基医药科技股份有限公司	29,985,240.00	30,000,000.00
杭州联创永钧科创股权投资合伙企业（有限合伙）	29,683,262.07	19,085,156.14
北京生命科学园创新投资基金（有限合伙）	6,141,486.87	4,000,000.00
广州珠江艾莱森数码乐器股份有限公司	2,024,947.80	2,356,288.69
北京工融金投二号投资管理合伙企业（有限合伙）	1,000,107.55	1,000,101.14
广东省深科园区股权投资合伙企业（有限合伙）	989,706.09	999,382.78
广州城发星光投资合伙企业（有限合伙）	131,795.48	39,656.16
合计	156,162,730.85	146,829,826.62

其他说明：

(1) 2016年8月25日，全资子公司广州城发应元股权投资管理企业（有限合伙）作为LP投资深圳市富海新材股权投资基金（有限合伙），实缴0.6亿元，基金总规模3.67亿元，城发应元持股比例16.3488%；目前基金处于退出期，截止2021年12月31日投资本金已全部收回。

(2) 2016年3月17日，全资子公司广州城发应元股权投资管理企业（有限合伙）作为LP投资深圳市松禾成长一号股权投资合伙企业（有限合伙），实缴0.6亿，基金总规模11.735亿元，城发应元持股比例5.1129%。

(3) 2019年12月4日，全资子公司广州城嘉礼鑫资产经营管理合伙企业（有限合伙）认购北京盛诺基医药科技股份有限公司新增股份，增资金额3,000.00万元，持股1,670,563股，占比0.9489%。

(4) 2016年7月22日，全资子公司广州城发应元股权投资管理企业（有限合伙）作为LP投资杭州联创永钧科创股权投资合伙企业（有限合伙），实缴0.3亿元，基金总规模2.82亿元，城发应元持股比例10.64%。

(5) 2020年12月21日，全资子公司广州城发应元股权投资管理企业（有限合伙）作为LP投资北京生命科学园创新投资基金（有限合伙），实缴600万，期末持股比例1.9685%。

(6) 2018年6月30日，全资子公司广州广泰新业创业投资有限公司认购新三板企业广州珠江艾莱森数码乐器股份有限公司“艾莱森(872752.OC)”100万股，总投资额为240万元，持股比例3.1%。



(7) 2019年6月14日，全资子公司广州城发投资管理咨询有限公司作为GP投资北京工融金投二号投资管理合伙企业（有限合伙），城发咨询出资100万元，持股比例0.1%。

(8) 2021年12月3日，全资子公司广州广泰城建投资有限公司作为GP投资广东省深科园区股权投资合伙企业（有限合伙），广泰城建实缴100万元，总实缴额1700万元，持股比例5.88%。

(9) 2021年4月28日，全资子公司广州广泰城建投资有限公司作为GP投资广州城发星光投资合伙企业（有限合伙），广泰城建实缴132,000.00元，总实缴额1,320,000,000.00元，持股比例0.01%。

(九) 固定资产

类别	期末余额	期初余额
固定资产	505,421.42	493,360.79
固定资产清理		
减：减值准备		
合计	505,421.42	493,360.79

1. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	运输设备	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	261,280.56	4,010,002.35	735,704.56	5,006,987.47
2. 本期增加金额		181,355.75	18,400.00	199,755.75
(1) 购置		181,355.75	18,400.00	199,755.75
3. 本期减少金额		58,454.27	160,928.41	219,382.68
(1) 处置或报废		58,454.27	160,928.41	219,382.68
4. 期末余额	261,280.56	4,132,903.83	593,176.15	4,987,360.54
二、累计折旧				
1. 期初余额	34,565.40	3,760,221.08	718,840.20	4,513,626.68
2. 本期增加金额	70,495.29	109,695.44	5,310.55	185,501.28
(1) 计提	70,495.29	109,695.44	5,310.55	185,501.28
3. 本期减少金额		57,869.73	159,319.11	217,188.84
(1) 处置或报废		57,869.73	159,319.11	217,188.84
4. 期末余额	105,060.69	3,812,046.79	564,831.64	4,481,939.12
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				



项目	运输设备	电子设备	办公设备	合计
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末余额账面价值	156,219.87	320,857.04	28,344.51	505,421.42
2.期初余额账面价值	226,715.16	249,781.27	16,864.36	493,360.79

2. 固定资产清理

无。

(十) 无形资产

1. 无形资产情况

项目	软件	合计
一、账面原值		
1.期初余额	1,177,110.85	1,177,110.85
2.本期增加金额		
(1) 购置		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	1,177,110.85	1,177,110.85
二、累计摊销		
1.期初余额	887,486.55	887,486.55
2.本期增加金额	108,780.22	108,780.22
(1) 计提	108,780.22	108,780.22
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	996,266.77	996,266.77
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末余额账面价值	180,844.08	180,844.08
2.期初余额账面价值	289,624.30	289,624.30



(十一) 长期待摊费用

类别	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
装修费	103,208.26	3,617,328.53	344,771.64		3,375,765.15
网站建设	212,578.62		98,113.20		114,465.42
合计	315,786.88	3,617,328.53	442,884.84		3,490,230.57

(十二) 递延所得税资产/递延所得税负债

1. 未经抵消的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税 负债	应纳税暂时 性差异	递延所得税 负债	应纳税暂时 性差异
递延所得税资产：				
未实现内部交易利润	21,450,291.77	85,801,167.08	21,450,291.77	85,801,167.08
合计	21,450,291.77	85,801,167.08	21,450,291.77	85,801,167.08

2. 未经抵消的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税 负债	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：				
合伙企业未分配利润应计所得税			166,028,120.57	664,112,482.25
合计			166,028,120.57	664,112,482.25

3. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	45,558,165.31	22,841,036.04
可抵扣暂时性差异	1,420,876.03	1,518,599.75
合计	46,979,041.34	24,359,635.79

注：由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此没有确认为递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损。

(十三) 短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款		250,000,000.00
信用借款应付利息		332,291.65
合计		250,332,291.65



(十四) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
短期薪酬	43,866.66	24,335,747.03	24,329,819.86	49,793.83
离职后福利-设定提存计划		2,021,682.25	2,021,682.25	
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合计	43,866.66	26,357,429.28	26,351,502.11	49,793.83

2. 短期职工薪酬情况

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴		19,580,696.53	19,580,696.53	
职工福利费		704,601.41	704,601.41	
社会保险费		987,250.13	987,250.13	
其中：医疗及生育保险费		952,318.56	952,318.56	
工伤保险费		34,931.57	34,931.57	
住房公积金		2,049,759.00	2,049,759.00	
工会经费和职工教育经费	43,866.66	391,613.92	385,686.75	49,793.83
其他短期薪酬		621,826.04	621,826.04	
合计	43,866.66	24,335,747.03	24,329,819.86	49,793.83

3. 设定提存计划情况

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
基本养老保险		1,955,478.98	1,955,478.98	
失业保险费		66,203.27	66,203.27	
合计		2,021,682.25	2,021,682.25	

(十五) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	2,940,643.62	3,401,446.24
城市维护建设税	209,701.82	238,262.15
教育费附加	89,872.20	102,112.35
地方教育费附加	59,914.80	68,074.88
企业所得税		9,664,286.82
个人所得税	253,011.23	386,094.69
其他税费	790.20	790.20
合计	3,553,933.87	13,861,067.33



(十六) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	500,000.00	
其他应付款项	3,195,769,965.75	3,041,789,585.42
合计	3,196,269,965.75	3,041,789,585.42

1. 应付利息

无。

2. 应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	500,000.00	
合计	500,000.00	

3. 其他应付款项

(1) 按款项性质分类

项目	期末余额	期初余额
关联方往来款	3,193,195,407.63	3,040,837,565.19
党建工作经费	485,211.68	582,935.40
预提费用	566,146.44	78,553.46
保证金、押金	1,000,000.00	
其他	523,200.00	290,531.37
合计	3,195,769,965.75	3,041,789,585.42

账龄超过 1 年的重要其他应付款项情况的说明

单位名称	期末余额	未偿还或未结转原因
广州市城市建设投资集团有限公司	905,498,533.83	关联方未结算
广州市城投投资有限公司	1,407,000,000.00	关联方未结算
广州产业投资基金管理有限公司	440,000,000.00	关联方未结算
广州广泰城发规划咨询有限公司	285,000,000.00	关联方未结算
合计	3,037,498,533.83	

(十七) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的应付债券	17,958,904.15	17,958,904.13
合计	17,958,904.15	17,958,904.13



(十八) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
广州市城发投资基金管理有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（大湾区债）（第一期）	517,779,799.41	517,725,460.29
减：一年内到期的应付债券	17,958,904.15	17,958,904.13
合计	499,820,895.26	499,766,556.16

1. 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
广州市城发投资基金管理有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（大湾区债）（第一期）	500,000,000.00	2021/1/21	5 年（附第 3 个计息年度末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权）	500,000,000.00	517,725,460.29
减：一年内到期的应付债券					17,958,904.13
合计	500,000,000.00			500,000,000.00	499,766,556.16

应付债券的增减变动（续）

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他减少-外币报表折算差额	期末余额
广州市城发投资基金管理有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（大湾区债）（第一期）		19,000,000.02	54,339.10	19,000,000.00		517,779,799.41
减：一年内到期的应付债券						17,958,904.15
合计		19,000,000.02	54,339.10	19,000,000.00		499,820,895.26

其他说明：

- ①城发基金 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（大湾区债）（第一期），简称：21穗城 01，证券代码：149359.SZ，主承销商为海通证券股份有限公司、中信证券股份有限公司；
- ②本期债券为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。



(十九) 实收资本

项目	期初余额	所占比例 (%)	本期 增加额	本期 减少额	期末余额	所占比例 (%)
广州产业投资基金管理有限公司	245,137,254.90	1.96			245,137,254.90	1.96
广州广泰城发规划咨询有限公司	12,256,862,745.10	98.04			12,256,862,745.10	98.04
合计	12,502,000,000.00	100.00			12,502,000,000.00	100.00

(二十) 资本公积

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
资本溢价	34,064.62			34,064.62
合计	34,064.62			34,064.62



(二十一) 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		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：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东
一、不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计量设定受益计划变动额							
权益法下不能转损益的其他综合收益							
其他权益工具投资公允价值变动							
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	-630,320,701.13	-368,978,107.33				-368,978,107.33	-999,298,808.46
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-630,320,701.13	-368,978,107.33				-368,978,107.33	-999,298,808.46
其他债权投资公允价值变动							
金融资产重分类计入其他综合收益的金额							
其他债权投资信用减值准备							
现金流量套期储备							
外币财务报表折算差额							
其他综合收益合计	-630,320,701.13	-368,978,107.33				-368,978,107.33	-999,298,808.46



(二十二) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	17,731,236.54	1,263,342.25		18,994,578.79
合计	17,731,236.54	1,263,342.25		18,994,578.79

(二十三) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	526,399,587.58	325,551,431.59
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		-7,907,884.29
调整后期初未分配利润	526,399,587.58	317,643,547.30
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-1,544,382,130.00	212,746,048.48
减: 提取法定盈余公积	1,263,342.25	3,953,048.68
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备	13,294.34	36,959.52
应付普通股股利	500,000.00	
其他		
期末未分配利润	-1,019,759,179.01	526,399,587.58

(二十四) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务				
管理人报酬收入	29,249,056.60		118,069,461.87	
财务顾问费	1,853,511.54		333,946.48	
合计	31,102,568.14		118,403,408.35	

(二十五) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税		148,722.79
教育费附加		63,738.35
地方教育费附加		42,492.24
印花税	18,984.90	
车船税	1,020.00	660.00
合计	20,004.90	255,613.38

(二十六) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	26,357,429.28	31,030,376.12



项目	本期发生额	上期发生额
劳保费	677,608.03	617,229.91
折旧和摊销	737,166.34	442,321.18
租赁费	8,795,554.70	7,137,430.00
物业管理及保洁费	1,535,516.30	1,045,154.76
业务招待费	163,851.37	374,380.44
维修维护费	1,806,938.05	
差旅费	62,844.81	260,925.06
通讯费	479,572.73	56,036.60
办公费	303,878.22	663,317.03
诉讼费	3,920,084.32	
中介机构费	1,891,169.35	1,292,084.88
汽车费用	228,748.21	288,368.04
业务宣传及广告费	228,356.83	116,018.86
协会会费	145,000.00	
专项费用		95,619.26
其他	603,331.08	1,846,253.80
合计	47,937,049.62	45,265,515.94

(二十七) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	116,702,047.47	108,166,645.80
减：利息收入	4,152,733.42	5,306,815.65
汇兑损益	193,286.89	-45,959.37
手续费及其他	13,333.32	19,746.21
合计	112,755,934.26	102,833,616.99

(二十八) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
增值税加计扣除优惠补助	287,505.18	251,523.46
增值税退税	42,059.19	
稳岗补贴	95,677.74	
其他	24,250.00	
合计	449,492.11	251,523.46

(二十九) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,463,749,956.03	199,054,253.55
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,462.66	11,170,181.73



项目	本期发生额	上期发生额
持有及处置其他非流动金融资产取得的投资收益	8,029,736.32	
交易性金融资产在持有期间的投资收益		43,643,893.16
处置交易性金融资产取得的投资收益		19,269,812.89
债权投资在持有期间取得的利息收入		872,051.91
合计	-1,455,721,682.37	274,010,193.24

(三十) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		27,729,662.10
其他非流动金融资产	25,627,222.19	
合计	25,627,222.19	27,729,662.10

(三十一) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	1.46	0.52	1.46
合计	1.46	0.52	1.46

(三十二) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
以前年度减免的管理人报酬	151,132,075.48		151,132,075.48
非流动资产毁损报废损失	2,193.84		2,193.84
其他	20,594.00	18,566.00	20,594.00
合计	151,154,863.32	18,566.00	151,154,863.32

(三十三) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用		9,603,568.65
递延所得税费用	-166,028,120.57	49,671,858.23
合计	-166,028,120.57	59,275,426.88

(三十四) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-1,544,382,130.00	212,746,048.48
加：信用减值损失		
资产减值准备		



2022年1月1日—2022年12月31日

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产折旧	185,501.28	117,078.12
使用权资产折旧		
无形资产摊销	108,780.22	137,669.82
长期待摊费用摊销	442,884.84	187,573.24
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）	2,193.84	
净敞口套期损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-25,627,222.19	-27,729,662.10
财务费用（收益以“-”号填列）	116,702,047.47	108,120,686.43
投资损失（收益以“-”号填列）	1,455,721,682.37	-274,010,193.24
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-166,028,120.57	49,671,858.23
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-266,555,566.45	299,297,552.88
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	392,888,613.15	172,195,536.28
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-36,541,336.04	540,734,148.14
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		
租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	135,339,941.01	330,848,483.73
减：现金的期初余额	330,848,483.73	122,036,696.98
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	-195,508,542.72	208,811,786.75

2. 现金及现金等价物

项目	期末余额	期初余额
一、现金	135,339,941.01	330,848,483.73
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	135,339,832.75	330,848,483.73
可随时用于支付的其他货币资金	108.26	
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	135,339,941.01	330,848,483.73



2022年1月1日—2022年12月31日

项目	期末余额	期初余额
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

六、合并范围的变更

(一)合并范围发生变化的其他原因。

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例(%)	表决权比例(%)	纳入合并原因
1	广州城禾浩誉财务咨询合伙企业(有限合伙)	广州	商务服务业	100.00	100.00	担任 GP, 取得控制权
2	广州城禾浩誉资产管理合伙企业(有限合伙)	广州	商务服务业	100.00	100.00	担任 GP, 取得控制权
3	广州城嘉礼鑫财务咨询合伙企业(有限合伙)	广州	商务服务业	100.00	100.00	担任 GP, 取得控制权

1、本公司之子公司广州城禾浩誉财务咨询合伙企业(有限合伙)、广州城禾浩誉资产管理合伙企业(有限合伙)原有限合伙人广州国寿城市发展产业投资企业(有限合伙)于2022年6月退出,本公司之子公司广州国寿城市发展产业投资咨询企业(有限合伙)、广州城发创业投资企业(有限合伙)分别为执行事务合伙人和有限合伙人,故纳入合并范围。

2、本公司之子公司广州城嘉礼鑫财务咨询合伙企业(有限合伙)原有限合伙人广州国寿城发投资基金合伙企业(有限合伙)于2022年6月退出,本公司之子公司广州国寿城发股权投资管理企业(有限合伙)、广州城发创业投资企业(有限合伙)分别为执行事务合伙人和有限合伙人,故纳入合并范围。

七、在其他主体中的权益

(一)在子公司中的权益

1.企业集团的构成

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
广州市城发投资管理咨询有限公司	广州	广州	商务服务业	100.00		设立
广州城发创业投资企业(有限合伙)	广州	广州	商务服务业	99.98	0.02	设立
广州国寿城市发展产业投资咨询企业(有限合伙)	广州	广州	商务服务业	0.01	99.99	设立
广州国寿城发股权投资管理企业(有限合伙)	广州	广州	资本市场服务	0.10	99.90	设立
广州新华城发股权投资管理企业(有限合伙)	广州	广州	资本市场服务	0.03	99.97	设立
广州广泰新业创业投资有限公司	广州	广州	资本市场服务	100.00		设立
广州城发元股权投资管理企业(有限合伙)	广州	广州	资本市场服务		100.00	设立



子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
广州广泰城建投资有限公司	广州	广州	商务服务业	100.00		设立
广州城嘉礼鑫资产经营管理合伙企业(有限合伙)	广州	广州	资本市场服务		100.00	其他
广州祥城投资合伙企业(有限合伙)	广州	广州	商务服务业	99.00	1.00	设立
广州祥发投资合伙企业(有限合伙)	广州	广州	商务服务业		100.00	设立
广州城发大德投资合伙企业(有限合伙)	广州	广州	商务服务业		100.00	设立
广州新创开私募基金管理有限公司	广州	广州	商务服务业	100.00		设立
广州城禾浩誉财务咨询合伙企业(有限合伙)	广州	广州	商务服务业		100.00	其他
广州城禾浩誉资产管理合伙企业(有限合伙)	广州	广州	商务服务业		100.00	其他
广州城嘉礼鑫财务咨询合伙企业(有限合伙)	广州	广州	商务服务业		100.00	其他

(二) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业和联营企业基本情况

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		投资的会计处理方法
				直接	间接	
广州新华城市发展产业投资企业(有限合伙)	广州	广州	资本市场服务	30.00		权益法
广州国寿城市发展产业投资企业(有限合伙)	广州	广州	商务服务业	29.78		权益法
广州国寿城发投资基金合伙企业(有限合伙)	广州	广州	资本市场服务	31.82		权益法
广州云逸股权投资基金合伙企业(有限合伙)	广州	广州	资本市场服务	98.39		权益法

2. 与重要合营和联营企业相关的重大事项

(1) 渤海信托项目

本公司之合营企业广州国寿城市发展产业投资企业(有限合伙)(简称“国寿基金”)于2016年9月与渤海国际信托股份有限公司(简称“渤海信托”)签署《渤海信托-渤发1号集合资金信托计划信托合同》,认购渤海信托-渤发1号集合资金信托计划资金规模10亿,预期年化收益率为5.8%/年,信托期限为18个月。2016年9月26日国寿基金与海航集团有限公司(简称“海航集团”)签订《信托受益权远期转让合同》,约定国寿基金同意转让且海航集团同意受让《资金信托合同》项下全部信托受益权。国寿基金于2017年9月26日赎回渤发1号项目信托期限为1年的本金6亿元。2018年11月6日国寿基金与海航集团、渤海信托签署《债权债务确认及债务重组协议》,协议约定:《资金信托合同》项下未赎回的4亿元本金到期日均调整至2018年8月26日,由海航集团支付信托转让价款。到期日后,海航集团未按照合同约定履行。



2021年1月29日，海航集团被有关债权人申请破产重整，根据《海南省高级人民法院民事裁定书（2021）琼破1号之六》及其裁定批准的《海航集团有限公司等三百二十一家公司实质合并重整案重整计划》（以下简称《重整计划》），海航集团进入破产重整执行阶段，并于2022年4月19日海航集团破产重整专项服务信托依法成立时破产重整执行完毕，国寿基金已受领普通信托份额5.2676亿份。

2022年12月21日海航集团破产重整专项服务信托《关于2022年度信托收益分配事宜的公告》显示，该信托因2022年度未发生担保财产处置而无特定收益归集，同时为确保重整计划执行和保障信托稳定运营而决定不向信托归集非特定收益资金，因此无法进行信托收益分配。

截至2022年12月31日，国寿基金可受偿资产包含：渤海信托所提和解意向方案中的现金加其他信托份额再加其所持重整计划普通信托份额的补偿组合、国寿基金所持重整计划普通信托份额5.2676亿份。渤海信托项目预计可回收金额高于账面价值2.79亿元。

截至2022年12月31日，国寿基金在其他非流动金融资产列报该项目账面价值为279,097,247.76元，其中：本金399,970,000.00元，公允价值变动-120,872,752.24元。

（2）雪松永续债项目

本公司之合营企业广州新华城市发展产业投资企业（有限合伙）（简称“新华基金”），2019年3月14日新华基金与雪松实业集团有限公司（简称“雪松实业”）签订《雪松实业集团有限公司2019年度第一期债权融资计划认购协议》，约定由新华基金认购雪松实业于北京金融资产交易所发行的债权融资计划产品，债券总面值60亿元，投资期限5+N年，前五年票面利率8.5%，每半年付息一次。截止2022年3月15日到期的应收利息2.53亿元未能按期得到偿付，构成违约。

广州中院于2022年11月11日就本案出具一审判决，后案件当事人提起上诉，本案进入二审阶段。

截至2022年12月31日，新华基金在债权投资列报该项目账面价值为5,502,362,367.54元，其中：成本6,000,000,000.00元，应计利息142,362,367.54元，减值准备640,000,000.00元。



(3) 新华信托事项

①华晟系列。2017年2月，本公司之合营企业广州新华城市发展产业投资企业（有限合伙）（简称“新华基金”）与新华信托股份有限公司（简称“新华信托”）签订《新华信托华晟系列单一资金信托合同》购买新华信托华晟系列理财产品，信托金额为人民币10.00亿，信托期限预计6个月，自2017年2月27日起至2017年8月27日止，经新华基金同意可延期6个月，预期收益率为5.5%/年。2018年2月，新华基金与新华信托签订《信托合同补充协议》，约定该信托期限延期一年，自2018年2月27日起至2019年2月27日终止，预期收益率在上述期间调整为6.75%/年。2018年12月，新华基金与新华信托签订《债权债务确认及债务重组协议》，约定债务重组期自2018年8月27日至2019年2月27日，重组债务本金为9.00亿元，约定新华信托应于2019年2月27日前支付剩余项目本金人民币80,198.85万元。

②同融系列。2017年5月，新华基金与新华信托股份有限公司签订《同融31号专户理财资金信托资产信托合同》购买同融31号专项理财产品，信托金额为人民币6.00亿元，期限预计12个月，自2017年5月9日至2018年5月9日止，预期收益率为5.5%/年。2018年12月，新华基金与新华信托签订《债权债务确认及债务重组协议》，约定重组期限自2018年5月9日至2019年2月27日，重组债务本金为人民币6.00亿元，约定新华信托应于2019年2月27日前支付剩余项目本金人民币6.00亿元，重组债务期间的利息按照8%/年的标准计算。

2020年7月17日起新华信托被中国银保监会全面接管，直至2022年7月结束。2022年7月6日，重庆五中院裁定受理新华信托破产清算一案并指定新华信托清算组为管理人，新华信托进入破产清算程序。2022年8月30日，管理人召开第一次债权人会议，新华基金申报债权金额合计22.08亿元，初步确认债权金额19.90亿元。

截至2022年12月31日，新华基金在其他非流动金融资产列报该项目账面价值合计为466,972,000.00元，其中：本金1,119,866,297.23元，公允价值变动-652,894,297.23元，最终可受偿金额尚未确定。

八、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括现金及现金等价物、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产、股权投资、债权投资、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注“五、合并财务报表重要项目注释”相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层



对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使合伙人及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1、公允价值变动风险

公允价值变动风险指因以公允价值持续计量的金融工具公允价值下降产生损失的风险。本公司以公允价值持续计量的金融工具包括可供出售金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产等，未来该类金融工具的公允价值若出现较大变化，将影响本公司的资产总额及合伙人权益总额。

2、股权投资风险

股权投资风险指因所投项目净资产价值变动导致的投资收益变动风险。本公司从事项目投资和资产管理，收入主要来源于项目的投资收益。由于本公司的项目投资风险存在一定的不确定性，因此投资收益也存在一定的不确定性。

九、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	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(%)
广州广泰城发规划咨询有限公司	广州	专业技术服务业	1,249,316.00	98.04	98.04

(二) 本公司的子公司的情况

详见附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司的合营或联营企业详见“附注五、(七)——长期股权投资”。

(四) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系
广州产业投资基金管理有限公司	股东
广州城发瑞新有限公司	其他关联
广州市城市建设投资集团有限公司	最终控制方



其他关联方名称	与本公司关系
广州市城投投资有限公司	受同一控制
广州市城建规划设计院有限公司	受同一控制
广州市市维建设工程有限公司	受同一控制

(五) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 提供劳务情况：

关联方名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广州城发智创股权投资合伙企业（有限合伙）	管理人报酬收入	3,773,584.91	1,891,961.04
广东城发顺盛创新股权投资合伙企业（有限合伙）	管理人报酬收入	485,849.06	266,218.87
广州国寿城市发展产业投资企业（有限合伙）	管理人报酬收入	8,490,566.05	8,396,226.43
广州国寿城发投资基金合伙企业（有限合伙）	管理人报酬收入	10,377,358.46	10,377,358.46
广东城发顺盛股权投资企业（有限合伙）	管理人报酬收入	1,554,716.98	1,554,717.00
广州林发股权投资管理企业（有限合伙）	管理人报酬收入	292,452.83	292,452.83
广州新华城市发展产业投资企业（有限合伙）	管理人报酬收入	3,249,999.98	94,339,622.62

2. 其他关联交易

(1) 关联方资金拆借

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广州广泰城发规划咨询有限公司	资金拆借	资金拆入		250,000,000.00
广州广泰城发规划咨询有限公司	资金拆借	资金占用费		7,260,643.26
广州市城投投资有限公司	资金拆借	资金拆入		1,707,000,000.00
广州市城投投资有限公司	资金拆借	资金占用费	91,454,999.98	75,675,315.05

(六) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应收账款	广州国寿城市发展产业投资企业（有限合伙）	8,900,000.00	8,900,000.00
应收账款	广东城发顺盛股权投资企业（有限合伙）	1,648,000.00	
应收账款	广州新华城市发展产业投资企业（有限合伙）	10,000,000.00	
其他应收款	广州产业投资基金管理有限公司	350,000,000.00	100,000,000.00
其他应收款	广州国寿城市发展产业投资企业（有限合伙）	219,999,991.27	699,999,991.27
其他应收款	广州广泰城发规划咨询有限公司	178,687,776.40	178,687,776.40
债权投资-成本	广州城发瑞新有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
债权投资-应计利息	广州城发瑞新有限公司	72,222.23	72,222.23



2. 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付股利	广州广泰城发规划咨询有限公司	500,000.00	
其他应付款	广州市城市建设投资集团有限公司	905,498,533.83	905,498,533.83
其他应付款	广州广泰城发规划咨询有限公司	285,000,000.00	285,332,291.65
其他应付款	广州产业投资基金管理有限公司	440,000,000.00	440,000,000.00
其他应付款	广州市城投投资有限公司	1,410,006,739.69	1,410,006,739.71
其他应付款	广州市城建规划设计院有限公司	36,585.34	
其他应付款	广州市市维建设工程有限公司	1,521,473.29	
其他应付款	广州国寿城市发展产业投资企业（有限合伙）	151,132,075.48	

十、 承诺及或有事项

（一） 承诺事项

无。

（二） 或有事项

1. 诉讼、仲裁事项

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司处于诉讼阶段的案件合计 1 个，具体情况如下：

序号	涉案主体	涉案项目	案件进度
1	广州广泰城建投资有限公司	雪松南岗村旧改融资项目	二审上诉中

（1） 雪松南岗村旧改融资项目

2021 年 10 月 18 日本公司之子公司广州广泰城建投资有限公司（简称“广泰城建”）与广州雪城投资有限公司（简称“雪城公司”）签订《广州广泰城建投资有限公司与广州雪城投资有限公司关于广州市景腾房地产投资有限公司股权转让协议》（简称“《股权转让协议》”）等协议，约定雪城公司将其持有的广州市景腾房地产投资有限公司 80%股权转让给广泰城建，触发相关条件则广泰城建有权要求雪城公司受让景腾公司 80%股权。协议签署后广泰城建已付清股权转让价款，广泰城建未能依法取得标的股权，因此雪城公司已触发《股权转让协议》违约条款。



广州中院于2022年11月11日就本案出具一审判决，后案件当事人提起上诉，本案进入二审阶段。

截至2022年12月31日，广泰城建在债权投资列报该项目账面价值为436,000,000.00元。

截至2022年12月31日，本公司无其他应披露的诉讼、仲裁事项。

十一、资产负债表日后事项

本公司无需披露的资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

无。

十三、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	6,690,987.67	17,860,644.57
1至2年	17,667,198.00	
2至3年		3,007,000.00
3至4年	3,007,000.00	
减：坏账准备		
合计	27,365,185.67	20,867,644.57

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按单项计提坏账准备的应收账款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	27,365,185.67	100.00		
其中：账龄组合				
关联方组合	27,178,698.00	99.32		
无风险组合	186,487.67	0.68		



类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
合计	27,365,185.67	100.00		

类别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按单项计提坏账准备的应收账款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	20,867,644.57	100.00		
其中：账龄组合				
关联方组合	20,674,198.00	99.07		
无风险组合	193,446.57	0.93		
合计	20,867,644.57	100.00		

3.坏账准备期初期末余额均为0元，本期无计提、收回或转回的坏账准备情况。

4.按欠款方归集的期末余额应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
广州新华城发股权投资管理企业（有限合伙）	17,164,698.00	62.73	
广州国寿城发股权投资管理企业（有限合伙）	10,014,000.00	36.59	
北京工融金投二号投资管理合伙企业（有限合伙）	186,487.67	0.68	
合计	27,365,185.67	100.00	

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	95,000,000.00	
其他应收款项	1,014,915,615.38	1,244,134,146.93
减：坏账准备		
合计	1,109,915,615.38	1,244,134,146.93

1.应收利息

无。

2.应收股利

项目	期末余额	期初余额
广州城发创业投资企业（有限合伙）	95,000,000.00	



项目	期末余额	期初余额
减：坏账准备		
合计	95,000,000.00	

3.其他应收款项

(1) 按款项性质披露

款项性质	期末余额	期初余额
关联方往来款	792,015,000.00	542,015,000.00
保证金、押金	2,895,741.76	2,093,064.20
股票收益权转让款	219,999,991.27	699,999,991.27
其他	4,882.35	26,091.46
减：坏账准备		
合计	1,014,915,615.38	1,244,134,146.93

(2) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	250,865,013.91	1,142,046,589.73
1至2年	662,020,498.27	100,267,827.10
2至3年	100,267,827.10	1,597,668.10
3至4年	1,597,668.10	191,522.00
4至5年	164,068.00	
5年以上	540.00	30,540.00
减：坏账准备		
合计	1,014,915,615.38	1,244,134,146.93

(3) 按坏账计提方法披露

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项计提坏账准备的其他应收款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,014,915,615.38	100.0000		
其中：账龄组合				
关联方组合	1,012,014,991.27	99.7142		
押金及保证金组合	2,895,741.76	0.2853		
根据历史损失率测算，信用风险极低的其他应收款项	4,882.35	0.0005		
合计	1,014,915,615.38	100.0000		
类别	期初余额			



	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项计提坏账准备的其他应收款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,244,134,146.93	100.0000		
其中：账龄组合				
关联方组合	1,242,014,991.27	99.8297		
押金及保证金组合	2,093,064.20	0.1682		
根据历史损失率测算，信用风险极低的其他应收款项	26,091.46	0.0021		
合计	1,244,134,146.93	100.0000		

(4) 坏账准备期初期末余额均为 0 元，本期无计提、收回或转回的坏账准备情况。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
广州广泰城建投资有限公司	关联方往来款	440,000,000.00	1 至 2 年	43.35	
广州产业投资基金管理有限公司	关联方往来款	350,000,000.00	1 年以内 2 至 3 年	34.49	
广州国寿城市发展产业投资企业(有限合伙)	关联方往来款	219,999,991.27	1 至 2 年	21.68	
广州城嘉礼鑫资产经营管理合伙企业(有限合伙)	关联方往来款	2,015,000.00	1 至 2 年	0.20	
广州越秀城建国际金融中心有限公司	押金及保证金	1,802,497.20	2 至 4 年	0.18	
合计		1,013,817,488.47		99.90	





(三) 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动						期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收益 调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他
一、子公司									
广州城发投资管理咨 询有限公司	50,000,000.00							50,000,000.00	
广州城发创业投资企 业（有限合伙）	12,060,000,000.00							12,060,000,000.00	
广州国寿城市发展产 业投资咨询企业（有 限合伙）	300,000.00							300,000.00	
广州国寿城发股权投 资管理企业（有限合 伙）	700,000.00							700,000.00	
广州新华城发股权投 资管理企业（有限合 伙）	2,057,162.67							2,057,162.67	
广州广泰城建投资有 限公司	30,000,000.00							30,000,000.00	
广州广泰新业创业投 资有限公司	15,000,000.00							15,000,000.00	
小计	12,158,057,162.67							12,158,057,162.67	
二、合营企业									
广州开创资产管理合 伙企业（有限合伙）	994,645.65			-2,116.35				992,529.30	
广州云逸股权投资基 金合伙企业（有限合 伙）	2,508,091,004.18			50,362,591.58	-323,313,783.03			2,235,139,812.73	
小计	2,509,085,649.83			50,360,475.23	-323,313,783.03			2,236,132,342.03	
三、联营企业									

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
清远广清投资企业（有限合伙）	8,631.70			-50.92					-8,580.78		
广州城发智创股权投资合伙企业（有限合伙）	49,954,995.51			-33,432.38						49,921,563.13	
广州汇垠新能源股权投资合伙企业（有限合伙）		100,000,000.00		-710,063.60						99,289,936.40	
小计	49,963,627.21	100,000,000.00		-743,546.90					-8,580.78	149,211,499.53	
合计	14,717,106,439.71	100,000,000.00		49,616,928.33	-323,313,783.03				-8,580.78	14,543,401,004.23	



(四) 营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本按项目分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务				
管理人报酬收入	13,294,339.63		36,959,516.58	
财务顾问费	1,230,870.03		229,035.65	
合计	14,525,209.66		37,188,552.23	

(五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资股利	95,000,000.00	98,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	49,616,928.33	39,396,666.07
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,462.66	11,170,181.73
债权投资在持有期间取得的利息收入		872,051.91
合计	144,615,465.67	149,438,899.71

广州市城发投资基金管理有限公司

2023年3月20日





统一社会信用代码

91110102MA01NKWE6R

营业执照

(副本) (10-1)



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 中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 何培刚

经营范围

代理记账；从事会计师事务所业务；人力资源服务；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，出具有关的报告；法律、法规规定的其他业务；工程管理服务；会计、审计及税务服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账、从事会计师事务所业务、人力资源服务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 2840万元

成立日期 2019年11月08日

主要经营场所

北京市海淀区西直门北大街32号院1号楼15层1806

登记机关



2023 年 01 月 10 日

<http://www.gsxt.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址：

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：何培刚

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区西直门北大街32号院1号楼15层1806

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000407

批准执业文号：京财会许可[2019]0072号

批准执业日期：2019年12月26日



证书序号：0014529

说明

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

发证机关：



二〇二一年三月十五日

中华人民共和国财政部制



姓 名

Full name

何培刚

性 别

Sex

男

出 生 日 期

Date of birth

1946-06-10

工 作 单 位

Working unit

北京中瑞诚会计师事务所有限公司

身 份 证 号 码

Identity card No.

110103460610063





证书编号:
No. of Certificate

110000252074

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

北京注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

1993 年 12 月
/y /m

18 /d



合格,

this renewal.

ate is valid for another year after

2015



年 /y

月 /m

日 /d



记
ration

合格，继续有效一年。
2017
This certificate is valid for another year after
this renewal.



姓名：何培刚
证书编号：110000252074

年 /y
月 /m
日 /d

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 /y
月 /m
日 /d



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意变更
Agree the holder to be transferred to



同意转入
Agree the holder to be transferred to



姓 名 武建强
Full name 男
Sex 男
出生日期 1983-07-07
Date of birth
工作单位 大信会计师事务所(特
殊普通合伙)南沙自贸
Working unit 区分所
Identity card No. 430203198307076031

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 月 日
/y /m /d

