

成都成华旧城改造投资有限责任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。

亚太（集团）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	6
一、公司基本信息	6
二、信息披露事务负责人基本信息	6
三、报告期内控股股东、实际控制人的变更情况	7
四、董事、监事、高级管理人员及变更情况	7
五、公司独立性情况	8
六、公司合规性情况	11
七、公司业务及经营情况	11
第二节 公司信用类债券基本情况	15
一、公司债券基本信息	15
二、公司债券募集资金使用和整改情况	24
三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况	28
四、报告期内公司信用类债券评级调整情况	29
五、增信措施情况	29
六、中介机构情况	29
第三节 重大事项	31
一、审计情况	31
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况	31

三、合并报表范围变化情况	32
四、报告期内亏损情况	32
五、资产受限情况	32
六、可对抗第三人的优先偿付负债情况	33
七、资金占款情况	33
八、主要负债项目同比变动超过 30%的情况	33
九、有息负债变动和逾期情况	34
十、重要子公司或参股公司情况	34
十一、对外担保情况	35
十二、重大未决诉讼情况	35
十三、年度环境信息	35
十四、信息披露事务管理制度变更情况	35
第四节 向普通投资者披露的信息	36
第五节 财务报告	37
一、财务报表	37
第六节 发行人认为应当披露的其他事项	55
第七节 备查文件	56
附件一、发行人财务报告	58

释义

释义项	指	释义内容
发行人/公司/本公司/成华旧改	指	成都成华旧城改造投资有限责任公司
《公司章程》	指	《成都成华旧城改造投资有限责任公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
本报告、年度报告	指	成都成华旧城改造投资有限责任公司公司债券 年度报告（2022 年）
深交所	指	深圳证券交易所
审计机构/会计师事务所/亚太	指	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

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

第一节 公司基本情况

一、公司基本信息

中文名称	成都成华旧城改造投资有限责任公司
中文简称	成华旧改
外文名称（如有）	CHENGDU CHENGHUA URBAN AREA RECONSTRUCTION INVESTMENT CO., LTD
外文名称缩写（如有）	CHENGHUA URBANAREARE CONSTRUCTION
法定代表人	赵华
注册资本（万元）	360,000
实缴资本（万元）	77,000
注册地址	四川省成都市成华区仙韵一路 585 号
办公地址	四川省成都市成华区仙韵一路 585 号
邮政编码	610051
公司网址（如有）	无
电子信箱	1049568945@qq.com

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	冯瑜
职位	董事兼高级管理人员（总会计师）
联系地址	四川省成都市成华区仙韵一路 585 号
电话	028-84317877
传真	无
电子信箱	1049568945@qq.com

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：成都市成华发展集团有限责任公司

报告期末实际控制人姓名/名称：成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局

(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
赵华	董事长
邱皓	董事兼总经理
霍霞	监事
陈爱农	董事兼副总经理
周珏蓉	监事
冯瑜	董事兼总会计师
李娜	董事
王兴梅	监事
蒋林余	监事
秦建平	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
张波	董事	2022 年 08 月 18 日	离任
张波	总经理	2022 年 08 月 18 日	离任
陈远	董事	2022 年 11 月 22 日	离任
陈远	副总经理	2022 年 11 月 22 日	离任
朱轶	监事	2022 年 10 月 11 日	离任
邱皓	总经理	2022 年 08 月 18 日	就任
邱皓	董事	2022 年 08 月 18 日	就任
陈爱农	董事	2022 年 11 月 22 日	就任
陈爱农	副总经理	2022 年 11 月 22 日	就任
周珏蓉	监事	2022 年 10 月 11 日	就任

离任人数占报告期初总人数的 30%。

五、公司独立性情况

（一）发行人报告期内不存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

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

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有成都成华旧城改造投资有限责任公司股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力：

1、业务独立

发行人拥有完整的法人财产权和业务系统，独立开展业务，独立核算和决策，独立承担责任和风险。发行人股东和实际控制人与发行人不存在同业竞争的业务。

2、资产独立

发行人资产完整，与股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立经营所需的配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在资产、资金被股东占用而损害公司利益的情形。

3、人员独立

公司拥有独立的员工队伍，建立了独立的劳动人事和薪酬管理体系。公司董事、监事、高级管理人员的选举或任免均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定进行。公司高级管理人员均专职在公司工作并领取薪酬，均未在股东担任职务；公司的财务人员均未在股东兼职。

4、财务独立

公司设有独立的财务部门，配备专职财务人员，建立了独立的财务核算体系，并符合有关会计制度的要求，独立进行财务决策；公司制定了完善的财务管理制度，独立运营，不与股东、关联企业或其他任何单位或个人共用银行账户；发行人依法独立进行纳税申报。

5、机构独立

发行人的机构与控股股东或实际控制人完全分开且独立运作，不存在混合经营、合署办公的情形，完全拥有机构设置自主权，发行人具有良好的机构独立性。

（三）发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人在《成都成华旧城改造投资有限责任公司关联交易管理制度》（以下简称《关联交易制度》）中，对关联交易的决策权限、决策程序和定价机制作了具体规定和安排，采取了必要措施保护股东的利益，主要包括：

1、决策权限

发行人拟与关联方达成的关联交易总额（含同一标的或与同一关联人在连续 12 个月内达成的关联交易累计金额）高于最近一年经审计净资产一定比例，经股东通过后方可实施。若达不到上述金额，由董事会或总经理办公会审议通过后即可实施。

2、决策程序

公司与关联人进行日常经营相关的关联交易事项，应当按照下述规定履行相应审议程序：（1）总经理办公会或董事会审议关联交易事项时，应当就该项关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查和讨论，经表决通过后方可实施。（2）公司董事会审议关联交易事项时，由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议须经有投票权的非关联参会人员过半数通过。出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的，公司应当将交易提交股东审议。

3、定价机制

关联交易的定价原则按以下规定执行，公司应对关联交易的定价依据予以充分披露：

（1）国家法律、法规及地方政府相应的法规、政策规定的价格；

（2）一般通行的市场价格；

（3）如果没有市场价格，则为推定价格；

(4) 如果既没有市场价格，也不适宜推定价格的，按照双方协议定价。交易双方应根据关联交易事项的具体内容确定定价方法，并在相应的关联交易协议中予以明确。

公司与关联人之间的关联交易应签订书面合同或协议，并遵循平等自愿、等价有偿的原则，合同或协议内容应明确、具体。

(四) 发行人与关联方之间购买、出售、担保、借款等各类关联交易具体情况：

1、采购商品/接受劳务情况：

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
成都东方广益投资有限公司	土地整理		348,623,853.21
合计			348,623,853.21

2、关联方应收应付款项：

单位：元

对方单位	科目名称	年末余额	年初余额
成都东方广益投资有限公司	其他应付款	500,200,000.00	500,200,000.00
成都成华国资经营投资有限责任公司	其他应收款	320,000,000.00	620,070,286.00
成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司	其他应收款	140,000,000.00	40,000,000.00
成都兴华生态建设开发有限公司	其他应付款	15,000,000.00	15,000,000.00
成都成华城市建设投资有限责任公司	其他应付款	100,000.00	100,000.00
成都成华智慧城市建设有限公司	其他应付款	2,684,024.30	
成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司	预付款项	1,000,000.00	
成都成华锦城蓉创实业有限公司	其他应付款	10,000,000.00	
成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局	预付款项	415,343,100.00	307,855,800.00

3、关联担保情况

(1) 本公司作为担保方

单位：元

被担保人	债权人	担保期间	担保形式	担保金额 (万元)
------	-----	------	------	--------------

被担保人	债权人	担保期间	担保形式	担保金额 (万元)
成都东方广益投资有限公司	澳门国际银行股份有限公司广州分行	2021.12.28-2023.12.27	连带责任担保	13,600.00
合计				13,600.00

(2) 本公司作为被担保方

单位：元

担保人	债权人	担保期间	担保形式	担保金额 (万元)
成都兴华生态建设开发有限公司、成都成华国资经营投资有限责任公司	中国工商银行股份有限公司成都沙河支行	2017.8.10-2024.8.3	连带责任担保	50,000.00
成都成华国资经营投资有限责任公司	中国工商银行股份有限公司成都沙河支行	2017.8.10-2024.8.3	连带责任担保	60,000.00
合计				110,000.00

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

报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式：

1. 主要业务

公司作为成华区承接旧城改造开发的运营主体，主要从事成华区内的土地整理、棚户区改造、城市基础设施建设和文创旅游资源开发等业务，其中拆迁改造业务是公司营业收入的主要来源。

2. 经营模式

(1) 拆迁改造业务

发行人的主营业务收入主要来源于拆迁改造收入。拆迁改造业务收入主要来源于成都市跃华房屋经营开发有限公司(以下简称“成都跃华”)及成都市成华区危房改造开发办公室(以下简称“危改办”)的委托项目。成都跃华及危改办分别(以下简称“委托人”)与发行人及下属全资子公司成都华天文化旅

游开发有限责任公司(以下简称“被委托人”)签订项目拆迁改造协议,被委托人负责项目红线范围内房屋的拆迁安置及改造工作。被委托人每年年末根据各项目达到结算条件的实际投入成本按照一定比例加成,向委托人发出项目结算的申请,委托人审核结算材料后,再向被委托人发出项目结算的通知,并据此与被委托人进行项目结算。

(2) 项目管理费业务

项目管理费业务为公司直接作为项目业主方或实施单位,承接的各政府部门的拆迁改造业务。根据中共成都市成华区委、成都市成华区人民政府向成华区有关部门和区国有公司发出的《关于进一步深化区属国有公司改革工作的意见》(成华委[2013]22 号),“公司承担区政府投资项目,一般按投资额的 1%计提工作业务包干经费;承担其他投资项目,根据投资业主约定计提。”。根据公司与成都市成华区统一建设办公室签订的委托建设合同,公司每年根据委托建设项目新增投资额的 1%计提项目管理费用,由成华区财政局每年向公司结算并支付;公司将实际发生的项目成本计入“其他非流动资产”。公司以项目管理费作为收入的项目按委托方的不同和管理费确认方式不同划分为两类:

第一类为公司作为项目业主方。根据成华区统一规划,公司主要承接双桥子、跳蹬河、二仙桥、龙潭、圣灯、白莲池街道六个街道的旧城改造及棚户区改造项目。公司每年依据在建项目实际投入金额,按项目实际发生成本的 1%计提项目管理费收入。委托建设项目完工验收并经第三方机构审计后,相关部门按项目实际发生的总投资返还成本,同时确定当年管理费收入(按最终确认的管理费收入总额减去以前年度已经确认的管理费收入总额)。

第二类为公司作为项目实施单位,承接成都市住房保障中心(以下简称“成都市住保中心”)等市级单位的棚户区改造项目。项目前期,成都市住保中心等市级单位提供项目资金,计入公司长期应付款(专项应付款),项目成本计入公司其他非流动资产。项目建设期间,公司暂不计提管理费,委托建设项目完工验收并经第三方机构审计后,相关部门按项目实际发生的总投资核算成本,公司据此核减专项应付款和其他非流动资产,同时按双方约定的比例确认管理费收入。因该类业务无明确管理费收入确认文件,成都住保中心或成房置业与发行人签订的项目改造实施协议书中亦未约定管理费确认方式。在无补充协议和成都住保中心(或成房置业)确认的前提下,发行人参照成华委[2013]22 号文件确认收入。

(3) 文旅业务

文旅业务主要包括租赁收入、网站运营收入、禾创园区收入等,发行人文旅业务处于起步阶段,该项业务主要由子公司华天文旅运营。在建项目方面,公司目前主要推进“禾创文创产业园区”项目,

项目规划总占地 60.7 亩，总投资约 14.00 亿元，发行人已通过招拍挂的方式取得价值 3.74 亿元的项目土地。该项目计划未来通过产业办公区、影视院线、全息剧场、音乐剧剧场、会展中心、酒店等获得经营性收入。

发行人运营的文创项目主要有：1) 红仓·完美文创公园：红仓·完美文创公园位于成华区中环路东段，系发行人工业遗产保护点位项目的一部分，已于 2019 年 8 月开园。该项目融汇音乐、影视、游戏等创新文化产业集群，目前，已入驻四川完美世界文化创意有限公司、美源之本文化传媒（成都）有限公司、MCN 机构华星璀璨、Comiday 等 51 家知名企业，形成了包括原创内容创作、IP 及艺人孵化、文娱产品消费为主的产业生态圈，承载了集一站式服务的音乐制作及演艺中心、原创音乐、二次元 IP 创作与版权交易平台、5G+技术试验基地、艺人孵化的潮流文化 SHOW 场等功能。发行人主要通过园区场所租赁、物业管理业务实现收入。2) 文创产业是生产、销售与人们精神消费商品相关的产业，是以创意为基本手段，以文化内容、创意成果为核心价值，以知识产权实现或消费为交易特征，为社会创造财富并促进社会进步及居民综合素质提升的产业。文创产业园区推动以人才为核心的发展路径，以独特的产业集聚形态引发人才流、资金流、信息流等一系列城市产业结构的调整和变化，从而提升了城市竞争力。

在未来，文创产业行业面临较好的发展前景的大环境下，成都成华旧城改造投资有限责任公司将以“文创、文商、文产”为聚合方向，以“社区、社群、家庭”为运营核心，打造更多文商新经济，为主营业务中文创产业带来稳定持续的增长潜力。

（二）公司业务发展目标

发行人紧紧跟随成华区政府的建设部署，全力推动各项工作开展，领会成华区政府要求，将进一步坚定信心，创新思维，谋企业发展大局，做惠民为民实事，力争为成华区经济和社会发展做出新的更大贡献。发行人力争不断提升自身管理与经营水平，加强自身建设水平，发展成为符合成华区政府要求的、具备较高旧城改造业务能力、具有较强自身经营能力、产业多元化、资本平台多样化、具备持续发展潜力的现代化国企。同时依托成都市“北改”、“中优”的战略机遇，以市场化方式运行，朝集团化、多元化方向发展。以拆迁改造业务、土地整理等为主要业务领域，将公司打造成具有较强投融资能力、资源整合能力、现代管理能力和持续盈利能力的现代化投资控股集团。

（三）公司业务经营情况

1. 各业务板块收入与成本情况

单位：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 (%)
拆迁改造收入	1,800,505,571.42	29.1%	98.9%	1,635,929,739.02	31.33%	99.59%	9.14%	-14.42%	92.57%
项目管理费收入	4,687,253.65	-61.49%	0.26%	0	0%	0%	100%	0%	2.64%
租赁收入	15,233,622.94	11.86%	0.84%	4,681,317.8	-25.76%	0.28%	69.27%	28.99%	5.94%
其他	30,432.13	-87.08%	0%	2,064,935.33	-24.75%	0.13%	- 6,685.38 %	527.8%	-1.14%
合计	1,820,456,880.14	28.14%	100%	1,642,675,992.15	30.92%	100%	9.77%	-16.39%	100.01 %

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	19 成华债
债券代码	162484.SH
债券名称	成都成华旧城改造投资有限责任公司 2019 年非公开发行公司债券
发行日	2019 年 11 月 07 日
起息日	2019 年 11 月 08 日
最近回售日	2024 年 11 月 08 日
到期日	2026 年 11 月 08 日
债券余额（亿元）	13.85
票面利率（%）	4.92
还本付息方式	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；本期债券附加第 3 年末和第 5 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。
最新主体评级	AA+
最新债项评级	AA+
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	国金证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国金证券股份有限公司
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 发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末和第 5 年末调整本期债券剩余期限的票面利率，发行人将于本期债券

	第 3 个和第 5 个计息年度付息日前的第 30 个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告。若公司未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有的票面利率不变。本公司于 2022 年 9 月 20 日公告出具《成都成华旧城改造投资有限责任公司 2019 年非公开发行公司债券 2022 年票面利率不调整公告》2019 年非公开发行债券 2022 年票面利率不调整公告，即本期债券票面利率仍为 4.92%，并在存续期的第 3 年至第 5 年（2022 年 11 月 8 日至 2024 年 11 月 7 日）固定不变。
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
	本期债券附加第 3 年末和第 5 年末发行人上投资者回售选择权。“19 成华债”债券持有人于回售登记期（2022 年 9 月 21 日、2022 年 9 月 22 日、2022 年 9 月 23 日）内对其所持有的全部或部分“19 成华债”登记回售，回售价格为债券面值（100 元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“19 成华债”（债券代码：162484.SH）回售有效期登记数量为 115,000 手，回售金额为 115,000,000.00 元。
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	20 旧改 01
债券代码	166533.SH
债券名称	成都成华旧城改造投资有限责任公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)
发行日	2020 年 04 月 10 日
起息日	2020 年 04 月 13 日

最近回售日	2025 年 04 月 13 日
到期日	2027 年 04 月 13 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	3.90
还本付息方式	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；本期债券附加第 3 年末和第 5 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。
最新主体评级	AA+
最新债项评级	无评级
最新评级展望	不适用
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	国金证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国金证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交

是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	20 成华旧城 MTN001
债券代码	102001646. IB
债券名称	成都成华旧城改造投资有限责任公司 2020 年度第一期中期票据
发行日	2020 年 08 月 25 日
起息日	2020 年 08 月 27 日
最近回售日	2023 年 08 月 27 日
到期日	2025 年 08 月 27 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	3.97
还本付息方式	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；本期债券附加第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
最新主体评级	AA+
最新债项评级	AA+
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	银行间债券市场
主承销商	兴业银行股份有限公司
受托管理人/债权代理人	兴业银行股份有限公司
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	询价成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	20 成华 01
债券代码	149292.SZ
债券名称	成都成华旧城改造投资有限责任公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券
发行日	2020 年 11 月 11 日
起息日	2020 年 11 月 13 日
最近回售日	
到期日	2025 年 11 月 13 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	4.60
还本付息方式	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。
最新主体评级	AA+
最新债项评级	AA+
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否

交易场所	深圳证券交易所
主承销商	申万宏源证券有限公司
受托管理人/债权代理人	申万宏源证券有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	21 旧改 01
债券代码	177533.SH
债券名称	成都成华旧城改造投资有限责任公司 2021 年非公开发行公司债券(第一期)
发行日	2021 年 01 月 13 日
起息日	2021 年 01 月 15 日
最近回售日	2024 年 01 月 15 日
到期日	2028 年 01 月 15 日

债券余额（亿元）	15
票面利率（%）	4.35
还本付息方式	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；本期债券附加第3年末和第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
最新主体评级	AA+
最新债项评级	无评级
最新评级展望	不适用
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	华西证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	华西证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	21 成华专项债/21 成华债
债券代码	2180203. IB/152891. SH
债券名称	2021 年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券
发行日	2021 年 05 月 25 日
起息日	2021 年 05 月 31 日
最近回售日	2026 年 05 月 31 日
到期日	2031 年 05 月 31 日
债券余额（亿元）	15.5
票面利率（%）	4.45
还本付息方式	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；本期债券附加第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
最新主体评级	AA+
最新债项评级	AA+
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所、银行间债券市场
主承销商	国信证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否

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

债券简称	22 旧改 01
债券代码	114012.SH
债券名称	成都成华旧城改造投资有限责任公司 2022 年非公开发行公司债券(第一期)
发行日	2022 年 10 月 24 日
起息日	2022 年 10 月 26 日
最近回售日	
到期日	2025 年 10 月 26 日
债券余额（亿元）	1.15
票面利率（%）	2.99
还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。利息每年支付一次，到期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
最新主体评级	AA+
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	东海证券股份有限公司

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

二、公司债券募集资金使用和整改情况

债券简称	19 成华债
债券代码	162484.SH
募集资金总额（亿元）	15
募集资金计划用途	偿还有息债务、项目实施及运营、补充流动资金
已使用金额（亿元）	15
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 募集资金专户运作规范正常

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
	项目正常建设，按照预定取得收益
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否

债券简称	20 旧改 01
债券代码	166533. SH
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	项目建设及运营；补充流动资金；根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务
已使用金额（亿元）	10
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
	募集资金专户运作规划正常
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
	项目正常建设，按照约定取得收益
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否

债券简称	20 成华 01
债券代码	149292. SZ
募集资金总额（亿元）	10

募集资金计划用途	偿还有息债务；补充流动资金
已使用金额（亿元）	9.96
未使用金额（亿元）	0.04
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否
	募集资金专户运作规范正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： ☐ 是 ☒ 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否

债券简称	21 旧改 01
债券代码	177533.SH
募集资金总额（亿元）	15
募集资金计划用途	项目实施及运营；补充流动资金
已使用金额（亿元）	15
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
	募集资金专户运作规范正常
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
	项目正常建设，按照约定取得收益
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否

债券简称	21 成华专项债/21 成华债
债券代码	2180203. IB/152891. SH
募集资金总额（亿元）	15.5
募集资金计划用途	项目建设及补充营运资金
已使用金额（亿元）	14.49
未使用金额（亿元）	1.01
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否
	募集资金专户运作规范正常
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
	募集资金投资项目禾创文创产业园区项目处于正常建设过程中
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否

债券简称	22 旧改 01
债券代码	114012. SH
募集资金总额（亿元）	1.15
募集资金计划用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还“19 成华债”回售的公司债券本金。
已使用金额（亿元）	1.15
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
	募集资金专户运作规范正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： ☐ 是 ☒ 否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否

募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否

债券简称	20 成华旧城 MTN001
债券代码	102001646. IB
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	发行人本次拟注册中期票据募集资金为人民币 20.00 亿元，用于偿还金融机构借款，优化债务结构。
已使用金额（亿元）	10
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 募集资金专户运作规范正常
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

债券简称	20 旧改 01
债券代码	166533. SH
变更后募集资金用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将募集资金中的 6.75 亿元用于公司的项目建设及运营，3.25 亿元将用于补充公司流动资金。
变更募集资金用途履行的程序	报告期内发行人按照募集说明书约定，履行相关程序后，新增了募投项目、调整了部分募投项目募集资金使用上

	限。发行人于 2022 年 5 月 27 日披露了《成都成华旧城改造投资有限责任公司关于拟第四次调整“20 旧改 01”募集资金用途的公告》
变更募集资金用途履行的程序是否合规	是
变更后用途的合法合规性	合法合规
信息披露情况	已披露

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	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市丰台区丽泽路 16 号院 3 号楼 20 层 2001
签字会计师姓名	晏小蓉、郭群力

2. 受托管理人

☒ 适用 ☐ 不适用

债券简称	20 成华 01	19 成华债、20 旧改 01	21 旧改 01	21 成华专项债、21 成华债	22 旧改 01
债券代码	149292. SZ	162484. SH、166533. SH	177533. SH	2180203. IB、152891. SH	114012. SH
受托管理人名称	申万宏源证券有限公司	国金证券股份有限公司	华西证券股份有限公司	国信证券股份有限公司	东海证券股份有限公司

受托管理人办公地址	北京市西城区太平桥大街 19 号	上海市浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 23 楼	成都市高新区天府二街 198 号 1107 室	北京市西城区金融街街道西兴盛胡同 6 号国信证券大厦	上海市浦东新区东方路 1928 号东海证券大厦 6 楼
受托管理人联系人	付祥、曹乐然	刘登岳	邹运陶	唐惟怡	赵明明
受托管理人联系方式	010-88085129	021-68826021	028-86154325	021-61761070	021-20333508

3. 评级机构

☒适用 ☐不适用

债券简称	20 成华 01	19 成华债	21 成华专项债、21 成华债
债券代码	149292. SZ	162484. SH	2180203. IB、152891. SH
评级机构名称	联合信用评级有限公司	中证鹏元资信评估股份有限公司	联合资信评估股份有限公司
评级机构办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层	深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层

(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中介机构均未发生变更。

第三节 重大事项

一、审计情况

亚太（集团）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晏小蓉、郭群力签章。

二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司发生会计政策变更事项，具体情况如下：

（一）会计政策变更情况

1、《企业会计准则解释第 15 号》第一条和第三条

（1）固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益，不再将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出，自 2022 年 1 月 1 日起实施。本集团在 2022 年度财务报表中对 2021 年 1 月 1 日之后发生的试运行销售追溯应用解释 15 号的上述规定。

该变更对 2022 年 1 月 1 日及 2021 年度财务报表的无影响。

（2）在判断合同是否为亏损合同时所考虑的“履行合同的成本”，不仅包括履行合同的增量成本（直接人工、直接材料等），还包括与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额（用于履行合同的固定资产的折旧费用分摊金额等），自 2022 年 1 月 1 日起实施。本集团按照解释 15 号的规定，对于首次实施日 2022 年 1 月 1 日尚未履行完成所有义务的合同，累积影响数调整 2022 年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，未调整 2021 年比较财务报表数据。

该变更对 2022 年 1 月 1 日财务报表无影响。

2、《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（以下简称“解释 16 号”）。根据解释 16 号：

A、对于不是企业合并、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）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不再豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产。本集团对该类交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

该变更对 2022 年 1 月 1 日及 2021 年度财务报表无影响。

B、作为分类为权益工具的金融工具的发行方，如对此类金融工具确认的相关股利支出按照税收政策规定在企业所得税税前扣除的，则本集团在确认应付股利时，对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响计入当期损益；对于所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响计入所有者权益项目，自 2022 年 1 月 1 日起实施。该等应付股利确认于 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，进行追溯调整。该变更对 2022 年 1 月 1 日及 2021 年度财务报表无影响。

C、对于修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的（含修改发生在等待期结束后的情形），本集团在修改日按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。

该变更对 2022 年 1 月 1 日财务报表无影响。

（二）会计估计变更情况

不涉及。

（三）会计差错更正情况

不涉及。

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未发生亏损。

五、资产受限情况

截至报告期末，公司合并报表范围内受限资产账面价值为 34,915.2 万元，占报告期末净资产比例为 2%，具体如下：

单位：万元 币种：人民币

受限资产类型	受限金额	占报告期末净资产百分比（%）
无形资产	34,915.2	2%

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 98,900 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 52,449.32 万元，占上年末公司净资产比例为 3.27%，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

项目名称	变动比例（%）	原因
长期借款	45.47%	主要系保证借款、信用借款增加。
短期借款		主要系新增短期银行贷款所致。
应付职工薪酬	-31.26%	主要系应付工会经费和职工教育经费减少所致。
应交税费	88.45%	主要系拆迁改造业务项目投入增加和根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）有关规定，新增项目适用增值税率为 9%，较以往有所提高所致。
其他应付款	44.51%	主要系公司购买安置房和补偿款增加所致。
一年内到期的非流动负债	-33.85%	主要系公司本期长期借款中须一

		年内还贷金额同比减少所致。
递延所得税负债	7,123.12%	主要系投资性房地产公允价值变动使暂时性差异增大所致。

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 1,670,200 万元，同比变动 15.18%。

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	99,600	250,658	524,282
公司信用类债券	200,000	553,278	0
信托借款	10,000	0	0
融资租赁款	12,988	19,358	0
总计	322,588	823,294	524,282

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、重要子公司或参股公司情况

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	成都华天文化旅游开发有限责任公司	
发行人持股比例（%）	100%	
主营业务运营情况	文化旅游服务、房屋拆迁服务	
	本期余额/本期发生额	上期余额/上期发生额
主营业务收入	9.82	3.07
主营业务利润	0.83	0.3
净资产	128.02	20.33
总资产	202.77	62.96

十一、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 13,600 万元，占报告期末净资产比例为 1%。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 13,600 万元，占报告期末净资产比例为 1%。

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。

十二、重大未决诉讼情况

截止报告期末，公司不存在重大未决诉讼情况。

十三、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。

十四、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度未发生变更。

第四节 向普通投资者披露的信息

☐适用 ☒不适用

第五节 财务报告

是否模拟报表	否	模拟期	
是否已对外披露	否	已披露报告期	
是否经审计	否	已审计报告期	
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
资产：		
货币资金	2,259,064,081.53	3,534,731,683.14
其中：客户资金存款		
结算备付金		
其中：客户备付金		
贵金属		
拆出资金		
融出资金		
衍生金融资产		
存出保证金		
应收款项	2,404,937,113.52	2,429,545,444.27
应收款项融资		
预付款项	481,424,613.28	372,789,305.3

应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	613,272,462.89	1,085,143,418.34
其中：应收利息		
应收股利		
合同资产		
买入返售金融资产		
存货	13,326,950,646.35	3,473,725,892.16
持有待售资产		
其他流动资产	437,309.09	462,311.56
流动资产合计	19,086,086,226.66	10,896,398,054.77
金融投资：		
交易性金融资产		
债权投资		
其他债权投资		
其他权益工具投资		
长期股权投资	24,926,208.33	28,284,068.54
长期应收款	14,800,000	14,800,000
其他非流动金融资产	222,384,776.92	200,000,000
投资性房地产	349,085,000	287,269,316.72
固定资产	97,615,811.91	100,769,249.79
在建工程	1,589,252,707.73	925,450,257.55
使用权资产		

无形资产	894,763,115.09	829,943,906.82
商誉		
长期待摊费用	93,994,661.09	74,273,953.03
递延所得税资产	4,792.96	7,988.27
其他资产	17,722,120,181.18	19,320,277,047.85
非流动资产合计	21,008,947,255.21	21,781,075,788.57
资产总计	40,095,033,481.87	32,677,473,843.34
负债：		
短期借款	330,000,000	
应付短期融资款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
卖出回购金融资产款		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	383,571.86	558,033.21
应交税费		
应付款项	1,155,239.9	1,160,227.38
预收款项	48,543,372.39	51,844,464.26
合同负债		
应交税费	482,858,565.34	256,230,666.48
其他应收款	967,023,024.36	669,156,844.57
其中：应付利息		

应付股利		
一年内到期的非流动负债	1,039,956,693.45	1,572,175,915.98
持有待售负债		
预计负债		
长期借款	7,769,400,000	5,340,809,090.91
应付债券	7,532,778,214.04	7,522,736,199.72
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	5,887,831,444.53	5,071,785,394.42
递延收益	11,430,000	11,532,828.13
递延所得税负债	2,531,924.84	35,053.07
其他负债		
负债合计	24,073,892,050.71	20,498,024,718.13
所有者权益：		
实收资本（或股本）	770,000,000	670,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	14,119,789,167.78	10,390,997,154.92
减：库存股		
其他综合收益		
盈余公积	195,280,537.83	185,829,955.2
一般风险准备		

未分配利润	936,071,725.55	932,622,015.09
归属于母公司所有者权益合计	16,021,141,431.16	12,179,449,125.21
少数股东权益		
所有者权益合计	16,021,141,431.16	12,179,449,125.21
负债和所有者权益总计	40,095,033,481.87	32,677,473,843.34

法定代表人：赵华主管会计工作负责人：冯瑜会计机构负责人：邹婧洁

（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
资产：		
货币资金	775,300,328.13	1,819,999,692.26
其中：客户资金存款		
结算备付金		
其中：客户备付金		
贵金属		
拆出资金		
融出资金		
衍生金融资产		
存出保证金		
应收款项	1,630,502,135.95	2,106,463,665.46
应收款项融资		
预付款项	56,626,267.61	54,208,176.8
其他应收款	1,052,745,577.19	1,513,012,382.83
其中：应收利息		

应收股利		
合同资产		
存货	3,125,746,237.65	1,616,611,592.66
买入返售金融资产		
持有待售资产		
其他流动资产		
流动资产合计	6,640,920,546.53	7,110,295,510.01
金融投资：		
交易性金融资产		
债权投资		
其他债权投资		
其他权益工具投资		
长期股权投资	8,959,809,876.92	1,815,059,740
长期应收款	5,000,000	5,000,000
其他非流动金融资产	123,000,000	100,000,000
投资性房地产	93,226,600	86,935,800
固定资产	41,841,132.32	42,836,176.46
在建工程	620,759,352.1	358,703,947.99
使用权资产		
无形资产	243,806.94	272,490.1
商誉		
长期待摊费用	86,096,442.17	68,970,592.26
递延所得税资产		
其他资产		

其他非流动资产	12,242,084,340.56	19,320,933,389.56
非流动资产合计	22,172,061,551.01	21,798,712,136.37
资产总计	28,812,982,097.54	28,909,007,646.38
负债：		
短期借款		
应付短期融资款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
卖出回购金融资产款		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	383,571.86	558,033.21
应交税费	310,433,929.9	245,784,118.83
应付款项	239.9	5,227.38
预收款项	43,450,339.49	48,542,214.36
合同负债		
其他应付款	1,357,913,499.46	1,082,555,812.98
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,039,956,693.45	1,572,175,915.98
预计负债		
长期借款	1,200,000,000	1,653,809,090.91
应付债券	7,532,778,214.04	7,522,736,199.72
其中：优先股		

永续债		
租赁负债		
长期应付款	5,485,811,444.53	4,819,765,394.42
递延收益	600,000	600,000
递延所得税负债	1,572,700	
其他负债		
负债合计	16,972,900,632.63	16,946,532,007.79
所有者权益：		
实收资本（或股本）	770,000,000	670,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	10,197,155,614.92	10,197,155,614.92
减：库存股		
其他综合收益		
盈余公积	195,280,537.83	185,829,955.2
一般风险准备		
未分配利润	677,645,312.16	909,490,068.47
所有者权益合计	11,840,081,464.91	11,962,475,638.59
负债和所有者权益总计	28,812,982,097.54	28,909,007,646.38

（三）合并利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	2,153,959,597.62	1,677,816,326.41

其中：营业收入	1,825,326,619.37	1,424,015,165.46
利息净收入		
利息收入		
利息支出		
手续费及佣金净收入		
其中：经纪业务手续费净收入		
投资银行业务手续费净收入		
资产管理业务手续费净收入		
投资收益（损失以“-”列示）	-11,280,318.05	131,153.45
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产生的收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
其他收益	329,881,515.72	253,511,370.75
公允价值变动收益（损失以“-”列示）	10,018,999.34	108,700
汇兑收益（损失以“-”列示）		
其他业务收入		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业总支出	1,712,179,471.13	1,322,119,536.85
税金及附加	16,503,485.69	8,378,473.97
销售费用		
管理费用	39,085,018.42	45,620,763.96
研发费用		
财务费用	11,107,394.27	9,886,933.96
业务及管理费		

资产减值损失		
信用减值损失	12,781.24	-9,803.25
其他资产减值损失		
其他业务成本		
三、营业利润（亏损以“—”列示）	441,780,126.49	355,696,789.56
加：营业外收入	90,429.13	176,416.56
减：营业外支出	211,300.9	110,772.68
四、利润总额（亏损总额以“—”列示）	441,659,254.72	355,762,433.44
减：所得税费用	111,858,961.63	26,917,570.08
五、净利润（净亏损以“-”列示）	329,800,293.09	328,844,863.36
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	329,800,293.09	328,844,863.36
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	329,800,293.09	328,844,863.36
2. 少数股东损益		
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		

(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用损失准备		
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	329,800,293.09	328,844,863.36
其中：归属于母公司所有者（或股东）的综合收益总额	329,800,293.09	328,844,863.36
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：赵华主管会计工作负责人：冯瑜会计机构负责人：邹婧洁

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	920,765,423.62	1,366,463,280.57
营业收入	840,160,421.41	1,114,840,794.97
利息净收入		

利息收入		
利息支出		
手续费及佣金净收入		
其中：经纪业务手续费净收入		
投资银行业务手续费净收入		
资产管理业务手续费净收入		
投资收益（损失以“-”列示）		
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产生的收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
其他收益	74,314,202.21	251,562,745.6
公允价值变动收益（损失以“-”列示）	6,290,800	
汇兑收益（损失以“-”列示）		
其他业务收入		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		59,740
二、营业总支出	793,936,226.89	1,036,305,053.22
营业成本	743,687,858.99	978,303,454.91
税金及附加	4,102,358.79	4,583,840.85
业务及管理费		
销售费用		
管理费用	33,884,048.64	42,791,981.26
研发费用		
财务费用	12,261,960.47	10,625,776.2
资产减值损失		

信用减值损失		
其他资产减值损失		
其他业务成本		
三、营业利润（亏损以“-”列示）	126,829,196.73	330,158,227.35
加：营业外收入	67,275.74	38,707.58
减：营业外支出	211,300.9	28,612.54
四、利润总额（亏损总额以“-”列示）	126,685,171.57	330,168,322.39
减：所得税费用	32,179,345.25	20,218,575.19
五、净利润（净亏损以“-”列示）	94,505,826.32	309,949,747.2
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	94,505,826.32	309,949,747.2
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
六、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用损失准备		
5. 现金流量套期储备		

6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
七、综合收益总额	94,505,826.32	309,949,747.2
八、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	1,983,181,356.14	820,692,572.16
向其他金融机构拆入资金净增加额		
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	15,205,471.96	10,375,459.42
收到其他与经营活动有关的现金	1,300,857,099.09	542,160,185.14
经营活动现金流入小计	3,299,243,927.19	1,373,228,216.72
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
购买商品、接受劳务支付的现金	6,014,542,929.71	3,006,781,882.6
拆出资金净增加额		
返售业务资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		

支付给职工及为职工支付的现金	27,274,033.27	34,264,295.44
支付的各项税费	7,623,251.49	6,845,659.09
支付其他与经营活动有关的现金	267,250,802.15	777,681,904.59
经营活动现金流出小计	6,316,691,016.62	3,825,573,741.72
经营活动产生的现金流量净额	-3,017,447,089.43	-2,452,345,525
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	8,942,765.24	50,200,000
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,400
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	923,455,536.72	1,093,534,421.1
投资活动现金流入小计	932,398,301.96	1,143,735,821.1
投资支付的现金	39,250,000	177,020,000
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,248,646,424.19	2,476,214,912.44
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	1,287,896,424.19	2,653,234,912.44
投资活动产生的现金流量净额	-355,498,122.23	-1,509,499,091.34
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	100,000,000	220,000,000
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	3,511,400,000	3,787,000,000
发行债券收到的现金	114,394,500	3,035,270,000
收到其他与筹资活动有关的现金	1,431,576,400.8	181,844,082.71

筹资活动现金流入小计	5,157,370,900.8	7,224,114,082.71
偿还债务支付的现金	1,404,706,695	708,000,000.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,051,424,925.81	1,264,680,468.26
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	603,961,669.94	632,920,523.63
筹资活动现金流出小计	3,060,093,290.75	2,605,600,992.56
筹资活动产生的现金流量净额	2,097,277,610.05	4,618,513,090.15
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,275,667,601.61	656,668,473.81
加：期初现金及现金等价物余额	3,534,731,683.14	2,878,063,209.33
六、期末现金及现金等价物余额	2,259,064,081.53	3,534,731,683.14

(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	1,358,156,070.5	802,972,773.14
向其他金融机构拆入资金净增加额		
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	6,648,657.42	5,198,669.08
收到其他与经营活动有关的现金	1,168,238,987.27	997,748,331.68
经营活动现金流入小计	2,533,043,715.19	1,805,919,773.9

为交易目的而持有的金融资产净增加额		
购买商品、接受劳务支付的现金	1,901,974,066.69	1,007,128,042.25
拆出资金净增加额		
返售业务资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	26,505,599.48	34,074,155.03
支付的各项税费	2,222,100.1	1,957,293.08
支付其他与经营活动有关的现金	329,177,636.25	585,046,643.35
经营活动现金流出小计	2,259,879,402.52	1,628,206,133.71
经营活动产生的现金流量净额	273,164,312.67	177,713,640.19
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,400
收到其他与投资活动有关的现金	2,053,676,446.02	1,093,534,421.1
投资活动现金流入小计	2,053,676,446.02	1,093,535,821.1
投资支付的现金	1,742,200,000	735,000,000
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	621,718,280.85	2,192,277,770.86
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,363,918,280.85	2,927,277,770.86
投资活动产生的现金流量净额	-310,241,834.83	-1,833,741,949.76
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	100,000,000	220,000,000
取得借款收到的现金	299,000,000	600,000,000

发行债券收到的现金	114,394,500	3,035,270,000
收到其他与筹资活动有关的现金	1,281,576,400.8	99,824,082.71
筹资活动现金流入小计	1,794,970,900.8	3,955,094,082.71
偿还债务支付的现金	1,404,706,695	708,000,000.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	793,924,377.83	1,158,688,407.15
支付其他与筹资活动有关的现金	603,961,669.94	632,920,523.63
筹资活动现金流出小计	2,802,592,742.77	2,499,608,931.45
筹资活动产生的现金流量净额	-1,007,621,841.97	1,455,485,151.26
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,044,699,364.13	-200,543,158.31
加：期初现金及现金等价物余额	1,819,999,692.26	2,020,542,850.57
六、期末现金及现金等价物余额	775,300,328.13	1,819,999,692.26

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	成都成华旧城改造投资有限责任公司
具体地址	四川省成都市成华区仙韵一路 585 号
查阅网站	http://bond.szse.cn/ 、 https://www.chinabond.com.cn/

（以下无正文，为成都成华旧城改造投资有限责任公司2022年公司债券年度报告盖章页）



成都成华旧城改造投资有限责任公司

2023 年 4 月 28 日

附件一、发行人财务报告

成都成华旧城改造投资有限责任公司

审计报告

亚会审字（2023）第 01590079 号

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二三年四月一十四日

目 录

项 目	起始页码
审计报告	1-3
财务报表	
合并资产负债表	4-5
合并利润表	6
合并现金流量表	7
合并所有者权益变动表	8-9
资产负债表	10-11
利润表	12
现金流量表	13
所有者权益变动表	14-15
财务报表附注	16-105



亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)
Asia Pacific (Group) CPAs(Special General Partnership)

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号
院 3 号楼 20 层 2001 邮编:100073
电话/传真：010-88312386

审计报告

亚会审字（2023）第 01590079 号

成都成华旧城改造投资有限责任公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了成都成华旧城改造投资有限责任公司（以下简称“成华旧改公司”）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，公允反映了成华旧改公司 2022 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2022 年度合并及母公司的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，我们独立于成华旧改公司，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

成华旧改公司管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括 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

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

在编制财务报表时，管理层负责评估成华旧改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成华旧改公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督成华旧改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：

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对成华旧改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成华旧改公司不能持续经营。

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

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

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

亚太（集团）会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年四月十四日

合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：成都成华旧城改造投资有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	八、（一）	2,259,064,081.53	3,534,731,683.14
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	八、（二）	2,404,937,113.52	2,429,545,444.27
应收款项融资			
预付款项	八、（三）	481,424,613.28	372,789,305.30
应收保费*			
应收分保账款*			
应收分保合同准备金*			
其他应收款	八、（四）	613,272,462.89	1,085,143,418.34
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产*			
存货	八、（五）	13,326,950,646.35	3,473,725,892.16
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	八、（六）	437,309.09	462,311.56
流动资产合计		19,086,086,226.66	10,896,398,054.77
非流动资产：			
发放贷款和垫款*			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
长期应收款	八、（七）	14,800,000.00	14,800,000.00
长期股权投资	八、（八）	24,926,208.33	28,284,068.54
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	八、（九）	222,384,776.92	200,000,000.00
投资性房地产	八、（十）	349,085,000.00	287,269,316.72
固定资产	八、（十一）	97,615,811.91	100,769,249.79
在建工程	八、（十二）	1,589,252,707.73	925,450,257.55
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	八、（十三）	894,763,115.09	829,943,906.82
开发支出		-	
商誉			
长期待摊费用	八、（十四）	93,994,661.09	74,273,953.03
递延所得税资产	八、（十五）	4,792.96	7,988.27
其他非流动资产	八、（十六）	17,722,120,181.18	19,320,277,047.85
非流动资产合计		21,008,947,255.21	21,781,075,788.57
资产总计		40,095,033,481.87	32,677,473,843.34

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

2022年12月31日

编制单位：成都成华旧城改造投资有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	八、（十七）	330,000,000.00	
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	八、（十八）	1,155,239.90	1,160,227.38
预收款项	八、（十九）	48,543,372.39	51,844,464.26
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	八、（二十）	383,571.86	558,033.21
应交税费	八、（二十一）	482,858,565.34	256,230,666.48
其他应付款	八、（二十二）	967,023,024.36	669,156,844.57
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金*			
应付分保账款*			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	八、（二十三）	1,039,956,693.45	1,572,175,915.98
其他流动负债		-	
流动负债合计		2,869,920,467.30	2,551,126,151.88
非流动负债：			
保险合同准备金*			
长期借款	八、（二十四）	7,769,400,000.00	5,340,809,090.91
应付债券	八、（二十五）	7,532,778,214.04	7,522,736,199.72
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	八、（二十六）	5,887,831,444.53	5,071,785,394.42
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	八、（二十七）	11,430,000.00	11,532,828.13
递延所得税负债	八、（十五）	2,531,924.84	35,053.07
其他非流动负债			
非流动负债合计		21,203,971,583.41	17,946,898,566.25
负债合计		24,073,892,050.71	20,498,024,718.13
所有者权益：			
实收资本	八、（二十八）	770,000,000.00	670,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	八、（二十九）	14,119,789,167.78	10,390,997,154.92
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	八、（三十）	195,280,537.83	185,829,955.20
一般风险准备*			
未分配利润	八、（三十一）	936,071,725.55	932,622,015.09
归属于母公司所有者权益合计		16,021,141,431.16	12,179,449,125.21
少数所有者权益			
所有者权益合计		16,021,141,431.16	12,179,449,125.21
负债和所有者权益总计		40,095,033,481.87	32,677,473,843.34

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

2022年度

编制单位：成都成华旧城改造投资有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入	八、(三十二)	1,825,326,619.37	1,424,015,165.46
其中：营业收入		1,825,326,619.37	1,424,015,165.46
利息收入*			
已赚保费*			
手续费及佣金收入*			
二、营业总成本		1,712,179,471.13	1,322,119,536.85
其中：营业成本	八、(三十二)	1,645,483,572.75	1,258,233,364.96
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	八、(三十三)	16,503,485.69	8,378,473.97
销售费用			
管理费用	八、(三十四)	39,085,018.42	45,620,763.96
研发费用			
财务费用	八、(三十四)	11,107,394.27	9,886,933.96
其中：利息费用			
利息收入		3,173,847.20	4,736,306.93
加：其他收益	八、(三十五)	329,881,515.72	253,511,370.75
投资收益（损失以“-”号填列）	八、(三十六)	-11,280,318.05	131,153.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益*（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	八、(三十七)	10,018,999.34	108,700.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八、(三十八)	12,781.24	-9,803.25
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八、(三十九)		59,740.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		441,780,126.49	355,696,789.56
加：营业外收入	八、(四十)	90,429.13	176,416.56
减：营业外支出	八、(四十一)	211,300.90	110,772.68
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		441,659,254.72	355,762,433.44
减：所得税费用	八、(四十二)	111,858,961.63	26,917,570.08
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		329,800,293.09	328,844,863.36
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		329,800,293.09	328,844,863.36
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		329,800,293.09	328,844,863.36
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-	-
1、不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2、将重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		329,800,293.09	328,844,863.36
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		329,800,293.09	328,844,863.36
（二）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（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：

6



会计机构负责人：

合并现金流量表

2022年度

编制单位：成都成华旧城改造投资有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
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		1,983,181,356.14	820,692,572.16
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*			
收到再保险业务现金净额*			
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		15,205,471.96	10,375,459.42
收到其他与经营活动有关的现金	八、（四十三）	1,300,857,099.09	542,160,185.14
经营活动现金流入小计		3,299,243,927.19	1,373,228,216.72
购买商品、接受劳务支付的现金		6,014,542,929.71	3,006,781,882.60
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		27,274,033.27	34,264,295.44
支付的各项税费		7,623,251.49	6,845,659.09
支付其他与经营活动有关的现金	八、（四十三）	267,250,802.15	777,681,904.59
经营活动现金流出小计		6,316,691,016.62	3,825,573,741.72
经营活动产生的现金流量净额		-3,017,447,089.43	-2,452,345,525.00
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		8,942,765.24	50,200,000.00
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			1,400.00
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	八、（四十三）	923,455,536.72	1,093,534,421.10
投资活动现金流入小计		932,398,301.96	1,143,735,821.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,248,646,424.19	2,476,214,912.44
投资支付的现金		39,250,000.00	177,020,000.00
质押贷款净增加额*			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,287,896,424.19	2,653,234,912.44
投资活动产生的现金流量净额		-355,498,122.23	-1,509,499,091.34
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		100,000,000.00	220,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,511,400,000.00	3,787,000,000.00
发行债券收到的现金		114,394,500.00	3,035,270,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	八、（四十三）	1,431,576,400.80	181,844,082.71
筹资活动现金流入小计		5,157,370,900.80	7,224,114,082.71
偿还债务支付的现金		1,404,706,695.00	708,000,000.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,051,424,925.81	1,264,680,468.26
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	八、（四十三）	603,961,669.94	632,920,523.63
筹资活动现金流出小计		3,060,093,290.75	2,605,600,992.56
筹资活动产生的现金流量净额		2,097,277,610.05	4,618,513,090.15
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-1,275,667,601.61	656,668,473.81
加：期初现金及现金等价物余额		3,534,731,683.14	2,878,063,209.33
六、期末现金及现金等价物余额		2,259,064,081.53	3,534,731,683.14

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

归属于母公司所有者权益															所有者权益合计
本年金额															
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计	少数所有者以 益		
		优先股	永续债 其他												
一、年末余额	670,000,000.00			10,390,997,154.92				185,829,955.20		932,622,015.09		12,179,449,125.21		12,179,449,125.21	
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年初余额	670,000,000.00			10,390,997,154.92				185,829,955.20		932,622,015.09		12,179,449,125.21		12,179,449,125.21	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	100,000,000.00			3,728,792,012.86				9,450,582.63		3,449,710.46		3,841,692,305.95		3,841,692,305.95	
（一）综合收益总额															
（二）股东投入和减少资本	100,000,000.00			3,728,792,012.86						329,800,293.09		329,800,293.09		329,800,293.09	
1、股东投入的普通股	100,000,000.00														
2、其他权益工具持有者投入资本															
3、股份支付计入股东权益的金额															
4、其他				3,728,792,012.86								3,728,792,012.86		3,728,792,012.86	
（三）利润分配								9,450,582.63		-326,350,582.63		-316,900,000.00		-316,900,000.00	
1、提取盈余公积															
2、提取一般风险准备								9,450,582.63		-9,450,582.63					
3、对股东的分配															
4、其他															
（四）股东权益内部结转															
1、资本公积转增资本（或实收资本）															
2、盈余公积转增资本（或实收资本）															
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、本年年末余额	770,000,000.00			14,119,789,167.78				195,280,537.83		936,071,725.55		16,021,141,431.16		16,021,141,431.16	

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

法定代表人：

冯瑜

成华

郭清

合并所有者权益变动表 (续)

上年金额														金额单位：人民币元		
编制单位：成都成华旧城改造投资有限公司	目	归属于母公司所有者权益				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	其他	小计	少数所有者权 益	所有者权益合计
		其他权益工具			实收资本											
		优先股	永续债	其他												
一、年末余额	450,000,000.00				10,127,465,283.11					154,834,980.48		1,398,772,126.45		12,131,072,390.04		12,131,072,390.04
加：会计政策变更																
前期差错更正																
同一控制下企业合并																
其他																
二、本年初余额	450,000,000.00				10,127,465,283.11					154,834,980.48		1,398,772,126.45		12,131,072,390.04		12,131,072,390.04
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	220,000,000.00				263,531,871.81					30,994,974.72		-466,150,111.36		48,376,735.17		48,376,735.17
（一）综合收益总额	220,000,000.00				263,531,871.81							328,844,863.36		328,844,863.36		328,844,863.36
（二）所有者投入和减少资本	220,000,000.00				263,531,871.81									483,531,871.81		483,531,871.81
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					263,531,871.81									263,531,871.81		263,531,871.81
（三）利润分配														-764,000,000.00		-764,000,000.00
1、提取盈余公积																
2、提取一般风险准备																
3、对所有者的分配																
4、其他																
（四）所有者权益内部结转																
1、资本公积转增资本（或实收资本）																
2、盈余公积转增资本（或实收资本）																
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、本年年末余额	670,000,000.00				10,390,997,154.92					185,829,955.20		932,622,015.09		12,179,449,125.21		12,179,449,125.21

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

3/24/16

资产负债表

2022年12月31日

编制单位：成都成华旧城改造投资有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		775,300,328.13	1,819,999,692.26
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十二、（一）	1,630,502,135.95	2,106,463,665.46
应收款项融资			
预付款项		56,626,267.61	54,208,176.80
其他应收款	十二、（二）	1,052,745,577.19	1,513,012,382.83
其中：应收利息			
应收股利			
存货		3,125,746,237.65	1,616,611,592.66
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		-	-
流动资产合计		6,640,920,546.53	7,110,295,510.01
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
长期应收款		5,000,000.00	5,000,000.00
长期股权投资	十二、（三）	8,959,809,876.92	1,815,059,740.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		123,000,000.00	100,000,000.00
投资性房地产		93,226,600.00	86,935,800.00
固定资产		41,841,132.32	42,836,176.46
在建工程		620,759,352.10	358,703,947.99
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		243,806.94	272,490.10
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		86,096,442.17	68,970,592.26
递延所得税资产			
其他非流动资产		12,242,084,340.56	19,320,933,389.56
非流动资产合计		22,172,061,551.01	21,798,712,136.37
资产总计		28,812,982,097.54	28,909,007,646.38

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



资产负债表（续）

2022年12月31日

编制单位：成都成华旧城改造投资有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		239.90	5,227.38
预收款项		43,450,339.49	48,542,214.36
合同负债			
应付职工薪酬		383,571.86	558,033.21
应交税费		310,433,929.90	245,784,118.83
其他应付款		1,357,913,499.46	1,082,555,812.98
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,039,956,693.45	1,572,175,915.98
其他流动负债			
流动负债合计		2,752,138,274.06	2,949,621,322.74
非流动负债：			
长期借款		1,200,000,000.00	1,653,809,090.91
应付债券		7,532,778,214.04	7,522,736,199.72
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		5,485,811,444.53	4,819,765,394.42
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		600,000.00	600,000.00
递延所得税负债		1,572,700.00	
其他非流动负债			
非流动负债合计		14,220,762,358.57	13,996,910,685.05
负债合计		16,972,900,632.63	16,946,532,007.79
所有者权益：			
实收资本		770,000,000.00	670,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		10,197,155,614.92	10,197,155,614.92
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		195,280,537.83	185,829,955.20
未分配利润		677,645,312.16	909,490,068.47
所有者权益合计		11,840,081,464.91	11,962,475,638.59
负债和所有者权益总计		28,812,982,097.54	28,909,007,646.38

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

2022年度

编制单位：成都成华旧城改造投资有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	十二、（四）	840,160,421.41	1,114,840,794.97
减：营业成本	十二、（四）	743,687,858.99	978,303,454.91
税金及附加		4,102,358.79	4,583,840.85
销售费用		-	-
管理费用		33,884,048.64	42,791,981.26
研发费用		-	-
财务费用		12,261,960.47	10,625,776.20
其中：利息费用		-	-
利息收入		2,009,052.70	3,991,288.18
加：其他收益		74,314,202.21	251,562,745.60
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		6,290,800.00	-
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）		-	59,740.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		126,829,196.73	330,158,227.35
加：营业外收入		67,275.74	38,707.58
减：营业外支出		211,300.90	28,612.54
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		126,685,171.57	330,168,322.39
减：所得税费用		32,179,345.25	20,218,575.19
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		94,505,826.32	309,949,747.20
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		94,505,826.32	309,949,747.20
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、重新计量设定受益计划变动额		-	-
2、权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3、其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4、企业自身信用风险公允价值变动		-	-
5、其他		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2、其他债权投资公允价值变动		-	-
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4、其他债权投资信用减值准备		-	-
5、现金流量套期储备		-	-
6、外币财务报表折算差额		-	-
7、其他		-	-
六、综合收益总额		94,505,826.32	309,949,747.20

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2022年

编制单位：成都成华旧城改造投资有限责任公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
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		1,358,156,070.50	802,972,773.14
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*			
收到再保险业务现金净额*			
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		6,648,657.42	5,198,669.08
收到其他与经营活动有关的现金		1,168,238,987.27	997,748,331.68
经营活动现金流入小计		2,533,043,715.19	1,805,919,773.90
购买商品、接受劳务支付的现金		1,901,974,066.69	1,007,128,042.25
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		26,505,599.48	34,074,155.03
支付的各项税费		2,222,100.10	1,957,293.08
支付其他与经营活动有关的现金		329,177,636.25	585,046,643.35
经营活动现金流出小计		2,259,879,402.52	1,628,206,133.71
经营活动产生的现金流量净额		273,164,312.67	177,713,640.19
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			1,400.00
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		2,053,676,446.02	1,093,534,421.10
投资活动现金流入小计		2,053,676,446.02	1,093,535,821.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		621,718,280.85	2,192,277,770.86
投资支付的现金		1,742,200,000.00	735,000,000.00
质押贷款净增加额*			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,363,918,280.85	2,927,277,770.86
投资活动产生的现金流量净额		-310,241,834.83	-1,833,741,949.76
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		100,000,000.00	220,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		299,000,000.00	600,000,000.00
发行债券收到的现金		114,394,500.00	3,035,270,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,281,576,400.80	99,824,082.71
筹资活动现金流入小计		1,794,970,900.80	3,955,094,082.71
偿还债务支付的现金		1,404,706,695.00	708,000,000.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		793,924,377.83	1,158,688,407.15
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		603,961,669.94	632,920,523.63
筹资活动现金流出小计		2,802,592,742.77	2,499,608,931.45
筹资活动产生的现金流量净额		-1,007,621,841.97	1,455,485,151.26
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-1,044,699,364.13	-200,543,158.31
加：期初现金及现金等价物余额		1,819,999,692.26	2,020,542,850.57
六、期末现金及现金等价物余额		775,300,328.13	1,819,999,692.26

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2022年度

编制单位：成都成华旧城改造投资有限责任公司

本年金额											
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	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、年末余额	670,000,000.00				10,197,155,614.92				185,829,955.20	909,490,068.47	11,962,475,638.59
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年初余额	670,000,000.00				10,197,155,614.92				185,829,955.20	909,490,068.47	11,962,475,638.59
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	100,000,000.00								9,450,582.63	-231,844,756.31	-122,394,173.68
（一）综合收益总额											
（二）股东投入和减少资本	100,000,000.00									94,505,826.32	94,505,826.32
1、股东投入的普通股	100,000,000.00										100,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本											100,000,000.00
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									9,450,582.63	-326,350,582.63	-316,900,000.00
2、对股东的分配									9,450,582.63	-9,450,582.63	
3、其他										-316,900,000.00	-316,900,000.00
（四）股东权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或实收资本）											
2、盈余公积转增资本（或实收资本）											
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、本年年末余额	770,000,000.00				10,197,155,614.92				195,280,537.83	677,645,312.16	11,840,081,464.91

金额单位：人民币元

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

冯瑜

冯瑜

冯瑜

所有者权益变动表 (续)

2021年度

编制单位：成都成华旧城改造投资有限责任公司	上年金额							所有者权益合计
	实收资本	优先股	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	
一、上年年末余额	450,000,000.00	-	-	10,127,465,283.11	-	-	-	12,126,835,559.58
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	450,000,000.00	-	-	10,127,465,283.11	-	-	-	12,126,835,559.58
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	220,000,000.00	-	-	69,690,331.81	-	-	-	-164,359,920.99
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）所有者投入和减少资本	220,000,000.00	-	-	69,690,331.81	-	-	-	309,949,747.20
1、所有者投入的普通股	220,000,000.00	-	-	-	-	-	-	289,690,331.81
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	220,000,000.00
3、股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	69,690,331.81	-	-	-	69,690,331.81
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-764,000,000.00
2、对所有者分配	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-764,000,000.00
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或实收资本）	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本（或实收资本）	-	-	-	-	-	-	-	-
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、本年年末余额	670,000,000.00	-	-	10,197,155,614.92	-	-	-	11,962,475,638.59

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

冯瑜

冯瑜

15

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位: 元 币种: 人民币)

一、公司基本情况

成都成华旧城改造投资有限责任公司以下简称“本公司”, 成都成华旧城改造投资有限责任公司及其所有子公司以下合称为“本集团”。

(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址。

成都成华旧城改造投资有限责任公司(以下简称本公司)于 2007 年 7 月 10 日经成都市成华区市场和监督管理局登记注册成立的有限责任公司(国有独资), 社会统一信用代码 915101086630342445; 住所: 四川省成都市成华区仙韵一路 585 号; 营业期限: 2007 年 7 月 10 日到永久; 注册资本: 360,000.00 万元; 法定代表人: 赵华。

本公司成立于 2007 年 7 月 10 日, 注册资本为 5,000.00 万元, 由成都成华国资经营投资有限责任公司出资 5,000.00 万元组建, 其中货币出资 1,500 万元, 实物出资 3,500 万元。2017 年 10 月 26 日, 公司增资人民币 55,000.00 万元, 变更后注册资本为人民币 60,000.00 万元, 出资时间为 2037 年 7 月 9 日。

2019 年 3 月, 根据成华委办发(2019)41 号关于《成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局职能配备、内设机构和人员编制规定》的通知, 最终控制人名称变更为成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局。

2021 年 2 月根据成华区常委会会议纪要议定, 同意成都成华旧城改造投资有限责任公司增资 30 亿, 变更后注册资本为人民币 360,000.00 万元。2021 年 2 月 8 日, 收到成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局拨付注册资金人民币 10,000.00 万元, 2021 年 3 月 30 日, 收到成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局拨付注册资金人民币 12,000.00 万元。2021 年 6 月 7 日, 根据成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局文

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

件成华国金融〔2021〕104 号《成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局关于无偿划转区属国有企业产权》的通知，股东变更为成都市成华发展集团有限责任公司。

2022 年 12 月 23 日，收到成都市成华发展集团有限责任公司拨付注册资金人民币 10,000.00 万元。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动。

企业的业务性质：商务服务业；经营范围：房地产开发、建筑施工、房屋拆迁、工程前期准备、对外实业投资（不得从事非法社会集资、吸取公众资金等金融活动）、物业管理服务、房屋销售服务、企业营销策划服务、房屋租赁服务、棚户区改造、旧城改造等城镇化建设、房屋拆除、土地整理；货物及技术进出口；会议及展览展示服务；销售工艺品（不含象牙及其制品）；资产管理（不得从事非法社会集资、吸取公众资金等金融活动）；商务信息咨询；苗木的销售；建筑材料的销售；金属材料的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

(三) 母公司以及集团总部的名称。

本公司的母公司为成都市成华发展集团有限责任公司。

(四) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表业经公司董事会于 2023 年 4 月 14 日批准报出。

二、财务报表编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、遵循企业会计准则的声明

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

四、公司主要会计政策、会计估计

(一) 会计期间

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

本公司会计年度采用公历年度,自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(二) 营业周期

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

(三) 记账本位币

本集团的记账本位币为人民币,编制财务报表采用的货币为人民币。本集团选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

(四) 同企业合并

企业合并,是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

1、同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制,且该控制并非暂时性的,为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并,在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方,参与合并的其他企业为被合并方。合并日,是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额,调整资本公积(股本溢价);资本公积(股本溢价)不足以冲减的,调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用,于发生时计入当期损益。

2、非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的,为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并,在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方,参与合并的其他企业为被购买方。购买日,是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，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，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会[2012]19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、（五）“合并财务报表的编制方法”2），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、（十四）“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

（五）合并财务报表的编制方法

1、合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本集团控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

2、合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

在编制合并财务报表时，子公司与本公司拟采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

本集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、（十四）“长期股权投资”或本附注四、（九）“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、（十四）“长期股权投资”）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（六）合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、（十四）“长期股权投资”、“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本集团作为合营方对共同经营，确认本集团单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本集团份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本集团仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

（七）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

（八）外币业务和外币报表折算

1、外币交易的折算方法

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额。

2、对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）；以及③分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的外币货币性项目，除摊余成本（含减值）之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

3、外币财务报表的折算方法

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和所有者权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初余额和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

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

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

（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。在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1. 金融工具的分类

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

2. 金融资产的确认和计量

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

（1）以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

3. 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

(2) 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③ 该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

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

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权

上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

5. 金融负债终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

6. 金融资产和金融负债的抵销

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

7. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，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

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

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。

8. 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

（十）金融工具减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

1. 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备/不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

2. 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

3. 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

4. 金融资产减值的会计处理方法

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

5. 各类金融资产信用损失的确定方法

(1) 应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
-----	---------

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分,应与“应收账款”组合划分相同

(2) 应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产,本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产和租赁应收款,本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。不选择简化处理方法,依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加,而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款和合同资产外,基于其信用风险特征,将其划分为不同组合:

组合名称	计提坏账准备方法	适用范围
账龄组合	账龄分析法	单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项,按信用风险特征的相似性和相关性进行分组
无风险组合	其他方法	成华区国金局及其所属机构、部门等
其他	相关资料、文件计提坏账	有确凿的资料确定相关往来全额或者部分计提坏账

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备:

账 龄	应收账款计提比例%	合同资产计提比例%
1 年以内 (含 1 年)	1.00	1.00
1 至 2 年	5.00	5.00
2 至 3 年	10.00	10.00
3 年以上	30.00	30.00

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：备用金、押金、保证金、以及正常的关联方账款，除非有确凿证据表明该项应收款的回收存在重大不确定性，不计提坏账准备。

(3) 其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合名称	计提坏账准备方法	适用范围
账龄组合	账龄分析法	单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的其他应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性进行分组
无风险组合	其他方法	成华区国金局及其所属机构、部门等
其他	相关资料、文件计提坏账	有确凿的资料确定相关往来全额或者部分计提坏账

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备：

账 龄	其他应收款计提比例%
1 年以内（含 1 年）	1.00
1 至 2 年	5.00
2 至 3 年	10.00
3 年以上	30.00

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：备用金、押金、保证金、以及正常的关联方账款，除非有确凿证据表明该项其他应收款的回收存在重大不确定性，不计提坏账准备。

(4) 债权投资

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。应根据公司的实际情况，披露公司债权投资违约的界定、已发生信用减值的依据、评估信用风险自初始确认后是否已显著增加的具体方法。

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

(5) 其他债权投资

其他债权投资主要核算以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。应根据公司的实际情况，披露公司其他债权投资违约的界定、已发生信用减值的依据、评估信用风险自初始确认后是否已显著增加的具体方法。

(6) 长期应收款（重大融资成分的应收款项和租赁应收款除外）

本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。

(十一) 存货

1. 存货的分类

本公司存货主要包括开发成本、库存商品等。

2. 取得和发出存货的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

库存商品、发出商品和在产品成本包括原材料、直接人工、其他直接成本以及按正常生产能力下适当比例分摊的间接生产成本，还包括相关的利息支出。各类存货的购入与入库按实际成本计价，发出按月末一次加权平均计价。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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

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

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

a 低值易耗品采用一次转销法；

b 包装物采用一次转销法。

（十二）合同资产

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

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、（十）金融工具减值。

（十三）划分为持有待售资产

1. 持有待售的非流动资产或处置组的确认标准

公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，应当将其划分为持有待售类别。

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

(2) 出售极可能发生，即公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

确定的购买承诺，是指公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

2. 持有待售的非流动资产或处置组的会计处理方法

公司初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

a 对于持有待售的固定资产，应当调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

b 对于持有待售的联营企业或合营企业的权益性投资，自划分至持有待售之日起，停止按权益法核算。

(3) 不再满足持有待售确认条件时的会计处理

a 某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售固定资产确认条件的，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②决定不再出售之日的再收回金额。

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

b 已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，本公司从其被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

(4) 其他持有待售非流动资产的会计处理

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，此处所指其他非流动资产不包括递延所得税资产、职工薪酬形成的资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

(十四) 长期股权投资

1. 长期股权投资的分类及其判断依据

(1) 长期股权投资的分类

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

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

(2) 长期股权投资类别的判断依据

①确定对被投资单位控制的依据详见本附注四、（十四）；

②确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

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

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

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

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

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

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

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

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注四、（五）。

2. 长期股权投资初始成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益/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达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作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而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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

通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

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

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3. 长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

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

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

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；本公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。

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

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

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

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理。

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

（十五）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用公允价值模式计量。

（十六）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

2. 折旧方法

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

类 别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	50	0	2.00
电子设备	3	0	33.33
运输设备	4	0	25.00
办公设备	5	0	20.00
其他设备	3	0	33.33

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

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

（3）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

a.租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；b.公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；c.租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；d.租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

（十七）在建工程

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必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

（十八）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

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

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

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

a.资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

b.借款费用已经发生；

c.为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3. 暂停资本化期间

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

4. 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

（十九）使用权资产

使用权资产的确定方法及会计处理方法，参见本附注四、（三十一）“租赁”。

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

- （1）租赁负债的初始计量金额；
- （2）在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- （3）本公司发生的初始直接费用；
- （4）本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

（二十）无形资产

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

1. 计价方法、使用寿命、减值测试

①无形资产的计价方法

a.公司取得无形资产时按成本进行初始计量

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

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

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

b.后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

2. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

类别	使用寿命	摊销方法	备注
商标等专利权	10 年	直线法	
土地使用权	40 年	直线法	

每年度终了，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。

经复核，本年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

3. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

每年末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

经复核，年末无使用寿命不确定的无形资产。

②内部研究开发支出会计政策

1.划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

2.开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- （1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- （3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- （4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- （5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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

（二十一）长期资产减值

在每个资产负债表日判断长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生物性资产、油气资产使用寿命确定的无形资产

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

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

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

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

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

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

（二十二）长期待摊费用

长期待摊费用为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。

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

1. 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2. 摊销年限

a. 固定资产改良支出按该固定资产的剩余使用年限摊销；

b. 其他费用按受益年限分 3-5 年平均摊销。

(二十三) 合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务部分确认为合同负债。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

(二十四) 职工薪酬

1. 短期薪酬的会计处理方法

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

2. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

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

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

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

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

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

3. 辞退福利的会计处理方法

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

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

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

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的，适用关于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，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、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的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（二十五）租赁负债

租赁负债的确认方法及会计处理方法，参见本附注四、（三十一）“租赁”。

本公司对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。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

- （1）扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- （2）取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- （3）在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
- （4）在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
- （5）根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

（二十六）预计负债

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

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

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

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

（1）亏损合同

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

（2）重组义务

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

（3）质量保证及维修

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

（4）回购担保

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

（二十七）收入

1、收入确认的一般原则

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或服务（简称：商品）控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

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。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：

（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。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用投入法确定恰当的履约进度。投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

2、可变对价

合同中存在可变对价的，本公司按照期望值或有可能发生金额确定可变对价的佳估计数，但包含可变对价的交易价格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。每一资产负债表日，本公司重新估计应计入交易价格的可变对价金额。

3、重大融资成分

对于合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，使用将合同对价的名义金额折现为商品或服务现销价格的折现率，将确定的交易价格与合同承诺的对价金额之间的差额在合同期间内采用实际利率法摊销。

对于预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司未考虑合同中存在的重大融资成分。

4、应付客户对价

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

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。

5、交易价格分配至各单项履约义务

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。但在有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅与合同中一项或多项（而非全部）履约义务相关的，本公司将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。

单独售价，是指本公司向客户单独销售商品或服务的价格。单独售价无法直接观察的，本公司综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

6、主要责任人/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。

7、合同变更

本公司与客户之间的建造合同发生合同变更时：

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

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

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

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

8、收入确认的具体方法

本公司的收入主要来源于如下业务类型：工程代建、租赁收入等。

(1) 工程代建收入：**a**、本公司与委托方签订委托代建合同，期末本公司根据委托方当期代建项目产值来确认成本，按照代建合同约定比例成本加成确认工程代建收入的实现。**b**、代政府建设并移交的项目按照工程项目实际发生额的 1% 确认代建管理费收入。

(2) 租赁收入：本公司根据每年租赁合同约定确认租赁收入。

(二十八) 合同成本

1. 合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

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

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

(3) 该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

2. 合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

3. 合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

4. 合同成本减值

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本公司将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

(1) 企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

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

（二十九）政府补助

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

1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

a 用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益。

b 用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

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

3. 政策性优惠贷款贴息的会计处理

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

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

b 财政将贴息资金直接拨付给公司，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

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

已确认的政府补助需要退回的，公司在需要退回的当期进行会计处理，即对初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。

（三十）递延所得税资产/递延所得税负债

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

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，才确认递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

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

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

（三十一）租赁

租赁是指本公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

（1）本公司作为承租人

① 初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

② 后续计量

本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、十六“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

③短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

（2）本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

①经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

②融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

（三十二）持有代售

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

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

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

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

（三十三）公允价值计量

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和/或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

1、公允价值计量的资产和负债

本集团本年末采用公允价值计量的资产主要包括投资性房地产。

2、估值技术

本集团以公允价值计量相关资产或负债时，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。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本集团使用其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，充分考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

公允价值计量基于输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

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。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。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。第二层次输入值包括：①活跃市场中类似资产或负债的报价。②非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价。③除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率、收益率曲线、隐含波动率、信用利差等。④市场验证的输入值。第三层次输入值是不可观察输入值，本集团只有在相关资产或负债不存在市场活动或者市场活动很少导致相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用第三层次输入值。

本集团在以公允价值计量资产和负债时，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。

3、会计处理方法

本集团以公允价值计量相关资产或负债、公允价值变动应当计入当期损益还是其他综合收益等会计处理问题，由要求或允许本集团采用公允价值进行计量或披露的其他相关会计准则规范，参见本附注四中其他部分相关内容。

五、重要会计政策和会计估计的变更

（一）重要会计政策变更

1、《企业会计准则解释第 15 号》第一条和第三条

（1）固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益，不再将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出，自 2022 年 1 月 1 日起实施。本集团在 2022 年度财务报表中对 2021 年 1 月 1 日之后发生的试运行销售追溯应用解释 15 号的上述规定。

该变更对 2022 年 1 月 1 日及 2021 年度财务报表的无影响。

（2）在判断合同是否为亏损合同时所考虑的“履行合同的成本”，不仅包括履行合同的增量成本（直接人工、直接材料等），还包括与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额（用于履行合同的固定资产的折旧费用分摊金额等），自 2022 年 1 月 1 日起实施。本集团按照解释 15 号的规定，对于首次实施日 2022 年 1 月 1 日尚未履行完成所有义务的合同，累积影响数调整 2022 年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，未调整 2021 年比较财务报表数据。

该变更对 2022 年 1 月 1 日财务报表无影响。

2、《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（以下简称“解释 16 号”）。根据解释 16 号：

A、对于不是企业合并、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）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不再豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产。本集团对该类交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

该变更对 2022 年 1 月 1 日及 2021 年度财务报表无影响。

B、作为分类为权益工具的金融工具的发行方，如对此类金融工具确认的相关股利支出按照税收政策规定在企业所得税税前扣除的，则本集团在确认应付股利时，对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响计入当期损益；对于所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响计入所有者权益项目，自 2022 年 1 月 1 日起实施。该等应付股利确认于 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，进行追溯调整。

该变更对 2022 年 1 月 1 日及 2021 年度财务报表无影响。

C、对于修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的（含修改发生在等待期结束后的情形），本集团在修改日按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。该变更对 2022 年 1 月 1 日财务报表无影响。

（二）重要会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

（三）重要前期差错

本报告期本公司无前期差错。

六、税项

（一）主要税种及税率

本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税 种	计税依据	法定税率（%）
增值税	应税收入	3、6、9、13
城市维护建设税	实缴增值税	7
教育费附加	实缴增值税	3

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

税 种	计税依据	法定税率（%）
地方教育费附加	实缴增值税	2
企业所得税	应纳税所得额	25

(二) 优惠税负及批文： 无。

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

七、企业合并及合并报表

(一) 子公司情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	享有的 表决权 (%)	投资额(万 元)	取得方式
1	成都华天文化旅游开发有限责任公司	二级	有限责任公司	四川省成都市成华区仙韵一路 585 号	成都	公共设施管理业	319,520.00	100.00	100.00	319,520.00	设立
2	成都成华优创城市更新建设有限责任公司	二级	有限责任公司	四川省成都市成华区仙韵一路 585 号	成都	商务服务业	33,900.00	100.00	100.00	33,900.00	设立
3	成都市畅行致远汽车租赁有限责任公司	三级	有限责任公司	四川省成都市成华区仙韵一路 585 号	成都	租赁业	500.00	100.00	100.00	500.00	设立
4	成都华天悦居置业有限责任公司	三级	有限责任公司	四川省成都市成华区仙韵一路 585 号	成都	房地产业	10,000.00	100.00	100.00	10,000.00	设立
5	成都华天嘉业置地有限责任公司	三级	有限责任公司	四川省成都市成华区仙韵一路 585 号	成都	商务服务业	5,000.00	100.00	100.00	5,000.00	设立
6	成都华天锦业置地有限责任公司	三级	有限责任公司	四川省成都市成华区熊猫大道 1248 号	成都	商务服务业	13,000.00	100.00	100.00	13,000.00	设立

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

(二) 本年新纳入合并范围的主体

序号	主体名称	年末净资产(元)	本年净利润(元)	控制的性质
1	成都华天悦居置业有限责任公司	351,652,769.40	-347,230.60	新设
2	成都华天嘉业置地有限责任公司	205,817,695.73	-182,304.27	新设
3	成都华天锦业置地有限责任公司	129,984,846.34	-15,153.66	新设

八、合并财务报表主要项目注释

(一) 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	128,605.06	127,340.33
银行存款	2,258,935,476.47	3,534,604,342.81
其他货币资金		
合 计	2,259,064,081.53	3,534,731,683.14
其中：存放在境外的款项总额		
其中：存放财务公司的款项总额		

(二) 应收账款

1、应收账款基本情况

(1) 按账龄披露应收账款

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内	1,649,426,494.47	1,473,212,834.70
1 至 2 年	755,529,790.90	956,364,562.66
2 至 3 年		
3 年以上		
小 计	2,404,956,285.37	2,429,577,397.36
减：坏账准备	19,171.85	31,953.09
合 计	2,404,937,113.52	2,429,545,444.27

(2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	2,404,956,285.37	100.00	19,171.85		2,404,937,113.52
其中:					
组合 1: 无风险组合	2,403,039,099.94	99.92			2,403,039,099.94
组合 2: 账龄组合	1,917,185.43	0.08	19,171.85	1.00	1,898,013.58
组合 3: 其他					
合 计	2,404,956,285.37	100.00	19,171.85		2,404,937,113.52

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项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	2,429,577,397.36	100.00	31,953.09		2,429,545,444.27
其中:					
组合 1: 无风险组合	2,426,382,088.31	99.87			2,426,382,088.31
组合 2: 账龄组合	3,195,309.05	0.13	31,953.09	1.00	3,163,355.96
组合 3: 其他					
合 计	2,429,577,397.36	100.00	31,953.09		2,429,545,444.27

2、年末单项计提坏账准备的应收账款:无。

3、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 其他组合

组合名称	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

组合名称	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账 准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账 准备
无风险组合	2,403,039,099.94			2,426,382,088.31		
合 计	2,403,039,099.94	—		2,426,382,088.31	—	

(2) 账龄组合

账 龄	年末余额			年初余额		
	应收账款	坏账准备	计提 比例%	应收账款	坏账准备	计提 比例%
1 年以内	1,917,185.43	19,171.85	1.00	3,195,309.05	31,953.09	1.00
1 至 2 年			5.00			5.00
2 至 3 年			10.00			10.00
3 年以上			30.00			30.00
合 计	1,917,185.43	19,171.85		3,195,309.05	31,953.09	

4、坏账准备的情况

类 别	年初余额	本期变动金额			年末余额
		计提	收回或转 回	转销或核 销	
账龄组合坏账准备	31,953.09	19,171.85	31,953.09		19,171.85
合 计	31,953.09	19,171.85	31,953.09		19,171.85

5、本期实际核销的应收账款情况：无。

6、按欠款方归集的年末余额大额的应收账款情况

单位名称	账面余额	占应收账款总额的比例%
成都市跃华房屋经营开发有限公司	1,630,502,135.95	67.80
成都市成华区危房改造开发办公室	764,674,127.98	31.80
合 计	2,395,176,263.93	99.60

(三) 预付款项

1、账龄分析及百分比

账 龄	年末余额	年初余额
-----	------	------

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	160,016,316.37	33.24	11,816,891.12	3.17
1 至 2 年	9,251,056.91	1.92	11,116,614.18	2.98
2 至 3 年	11,017,240.00	2.29	329,855,800.00	88.48
3 年以上	301,140,000.00	62.55	20,000,000.00	5.37
合 计	481,424,613.28	100.00	372,789,305.30	100.00

2、按欠款方归集的年末余额前五名的预付账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限
成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局	关联方	415,343,100.00	1 年以内/3 年以上
中天建设集团公司	非关联方	53,000,000.00	2-3 年/3 年以上
成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司	关联方	1,000,000.00	1 年以内
国网四川省电力公司成都供电公司	非关联方	2,960,483.06	1 年以内/1-2 年
成都市自来水有限责任公司	非关联方	175,549.72	1 年以内
合 计		472,479,132.78	

(四) 其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	613,272,462.89	1,085,143,418.34
合 计	613,272,462.89	1,085,143,418.34

1、应收利息情况：无。

2、应收股利情况：无。

3、其他应收款

(1) 其他应收款项基本情况

①按账龄披露其他应收款项

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内	209,764,197.37	743,183,002.78
1 至 2 年	372,338,912.22	340,061,800.00

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

账 龄	年末余额	年初余额
2 至 3 年	30,033,000.00	1,749,815.56
3 年以上	1,136,353.30	148,800.00
小 计	613,272,462.89	1,085,143,418.34
减：坏账准备		
合 计	613,272,462.89	1,085,143,418.34

②按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	613,272,462.89	100.00			613,272,462.89
其中:					
组合 1: 无风险组合	613,272,462.89	100.00			613,272,462.89
组合 2: 账龄组合					
组合 3: 其他					
合 计	613,272,462.89	100.00			613,272,462.89

(续)

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	1,085,143,418.34	100.00			1,085,143,418.34
其中：					
组合 1：无风险组合	1,085,143,418.34	100.00			1,085,143,418.34
组合 2：账龄组合					
组合 3：其他					
合 计	1,085,143,418.34	100.00			1,085,143,418.34

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

(2) 单项计提坏账准备的其他应收款项：无。

(3) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项：

①其他组合

组合名称	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账 准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准 备
无风险组合	613,272,462.89			1,085,143,418.34		
合 计	613,272,462.89	—		1,085,143,418.34	—	

(4) 收回或转回的坏账准备情况：无。

(5) 本期实际核销的其他应收款情况：无。

(6) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	账面余额	账龄	占其他应收款 总额的比例%
成都成华国资经营投资 有限责任公司	往来款	320,000,000.00	1-2 年	52.18
成都成华棚户区惠民改 造建设有限责任公司	往来款	140,000,000.00	1 年以内	22.83
成华区财政局	往来款	110,465,821.40	1 年以内/1-2 年	18.01
平安国际融资租赁（天 津）有限公司	保证金	40,000,000.00	1 年以内/2-3 年	6.52
华鑫国际信托有限公司	保证金	1,000,000.00	1 年以内	0.16
合 计		611,465,821.40		99.70

(五) 存货

(1) 存货分类

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价 准备	账面价值	账面余额	跌价 准备	账面价值
开发成 本	12,069,022,478.30		12,069,022,478.30	3,473,477,674.04		3,473,477,674.04
待开发 土地	1,257,679,949.93		1,257,679,949.93			
库存商 品	248,218.12		248,218.12	248,218.12		248,218.12
合 计	13,326,950,646.35		13,326,950,646.35	3,473,725,892.16		3,473,725,892.16

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

①开发成本明细

项目名称	年末余额	年初余额
成华区八里庄工业遗址片区城市更新项目	1,261,373,041.44	671,920,266.06
东三环片区拆迁改造项目	1,240,581,922.28	
成都市成华区龙潭新型产业园区城市更新项目一期	1,172,441,343.28	185,208,433.38
新鸿片区拆迁改造项目	932,271,215.37	
龙潭新城西片区城市更新项目	915,156,356.85	136,626,355.00
新鸿路片区棚改项目	769,954,231.84	
二环路东二段 10 号地块旧城改造项目	722,815,647.95	
菽香里 1 号地块棚户区改造项目	662,044,425.86	403,977,750.94
成都成华区龙潭新型产业园区二期城市更新项目	614,591,324.18	377,772,307.90
小龙桥市井文化特色街区城市更新项目	583,314,051.51	9,682,801.75
杉板桥圣灯片区拆迁改造项目	580,740,360.43	
建设路城中村拆迁改造项目	423,779,181.83	
成华区杉板桥路 7、9 号住宅修建项目	482,223,191.91	466,945,726.60
二仙桥 1 号 A 地块旧城改造项目	393,718,840.68	584,077,189.88
川陕路成华段改造及其周边土地整理项目	313,907,854.52	
科仪厂宿舍棚户区改造项目	220,044,849.34	227,872,257.37
中心城区城北片区棚户区房屋征收及基础设施改造成都铁塔厂地块工程项目	196,936,046.39	242,155,196.82
北三环片区拆迁改造项目	164,630,868.30	
成华区崔家店东片区城市有机更新项目	103,677,929.54	453,136.27
零星项目	314,819,794.80	166,786,252.07
合 计	12,069,022,478.30	3,473,477,674.04

其他说明：零星项目为截止 2022 年末，已投资额在 10,000.00 万以下的项目。

②待开发土地明细

项目名称	年末余额	年初余额
成华区科仪厂地块项目	662,178,478.85	
二仙桥街道关家堰社区 6 组宗地 CH08(21/251):2022-018	374,124,437.59	
成华区龙潭街道桂林社区 8 组、集体 CH20 (251) : 2022-074	221,377,033.49	

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

项目名称	年末余额	年初余额
合 计	1,257,679,949.93	

其他说明：三块土地产权均正在办理中。

(2) 权属受限的存货：无。

(六) 其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税	437,309.09	462,311.56
合 计	437,309.09	462,311.56

(七) 长期应收款

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
成都东广智优股权投资 基金有限公司	5,000,000.00		5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00
四川金色映像文化传播 有限公司	9,800,000.00		9,800,000.00	9,800,000.00		9,800,000.00
合 计	14,800,000.00		14,800,000.00	14,800,000.00		14,800,000.00

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

(八) 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
对子公司投资				
对合营企业投资				
对联营企业投资	28,284,068.54	16,250,000.00	19,607,860.21	24,926,208.33
小 计	28,284,068.54	16,250,000.00	19,607,860.21	24,926,208.33
减：长期股权投资减值准备				
合 计	28,284,068.54	16,250,000.00	19,607,860.21	24,926,208.33

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
			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	
合 计	42,880,000.00	28,284,068.54	16,250,000.00	10,000,000.00	-7,504,334.03				-2,103,526.18	24,926,208.33	
一、合营企业											
二、联营企业	42,880,000.00	28,284,068.54	16,250,000.00	10,000,000.00	-7,504,334.03				-2,103,526.18	24,926,208.33	
成都传华艺展文化发展有限公司	10,000,000.00	12,103,526.18		10,000,000.00					-2,103,526.18		
蜀韵天府熊猫创意文化旅游有限公司	13,230,000.00	12,780,542.36			-3,478,838.65					9,301,703.71	
成都中滨华天文化旅游发展有限公司	3,400,000.00	3,400,000.00								3,400,000.00	

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备 年末余额
			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	
成都成华蝶舞华天文化发展有限公司	12,250,000.00		12,250,000.00		-4,024,876.30					8,225,123.70	
成都天府华章文化创意发展有限责任公司	4,000,000.00		4,000,000.00		-619.08					3,999,380.92	

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

(九) 其他非流动金融资产

项 目	年末余额	年初余额
成都市天府壹号文创产业发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）	49,384,776.92	50,000,000.00
成都市成华区振成兴华股权投资基金有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
成都市重大产业化项目一期股权投资基金有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00
成都市普惠融资担保有限责任公司	40,000,000.00	40,000,000.00
成都兴创和医疗美容产业投资合伙企业（有限合伙）	3,000,000.00	
成都市重大产业化项目二期股权投资基金有限公司	20,000,000.00	
合 计	222,384,776.92	200,000,000.00

(十) 投资性房地产

1、按公允价值计量的投资性房地产

项 目	年初余额	本年增加			本年减少		年末余额
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
一、成本合计	287,160,616.72	51,796,683.94					338,957,300.66
其中：房屋、建筑物	287,160,616.72	51,796,683.94					338,957,300.66
土地使用权							
二、公允价值变动合计	108,700.00			10,018,999.34			10,127,699.34
其中：房屋、建筑物	108,700.00			10,018,999.34			10,127,699.34
土地使用权							
三、账面价值合计	287,269,316.72	51,796,683.94		10,018,999.34			349,085,000.00
其中：房屋、建筑物	287,269,316.72	51,796,683.94		10,018,999.34			349,085,000.00
土地使用权							

(十一) 固定资产

项 目	年末余额	年初余额
固定资产	97,615,811.91	100,769,249.79

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

项 目	年末余额	年初余额
固定资产清理		
合 计	97,615,811.91	100,769,249.79

(1) 固定资产及累计折旧

① 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备	办公设备	其他设备	合计
一、账面原值合计						
1. 年初余额	96,470,400.00	4,641,559.97	1,694,679.84	1,081,754.36	71,518.85	103,959,913.02
2. 本期增加金额			101,997.00	252,265.48		354,262.48
购置			101,997.00	236,265.48		338,262.48
在建工程转入						
股东投入						
划拨				16,000.00		16,000.00
3. 本期减少金额						
处置或报废						
其他转出						
4. 年末余额	96,470,400.00	4,641,559.97	1,796,676.84	1,334,019.84	71,518.85	104,314,175.50
二、累计折旧						
1. 年初余额		1,187,260.23	1,340,663.45	657,902.86	4,836.69	3,190,663.23
2. 本期增加金额	1,946,202.96	1,086,027.67	191,698.44	259,913.51	23,857.78	3,507,700.36
计提	1,946,202.96	1,086,027.67	191,698.44	256,780.25	23,857.78	3,504,567.10
其他转入				3,133.26		3,133.26
3. 本期减少金额						
处置或报废						
其他转出						
4. 年末余额	1,946,202.96	2,273,287.90	1,532,361.89	917,816.37	28,694.47	6,698,363.59
三、减值准备						
1. 年初余额						
2. 本期增加金额						
计提						
其他转入						
3. 本期减少金额						

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

项 目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备	办公设备	其他设备	合计
处置或报废						
其他转出						
4. 年末余额						
四、账面价值合计						
1. 年末余额	94,524,197.04	2,368,272.07	264,314.95	416,203.47	42,824.38	97,615,811.91
2. 年初余额	96,470,400.00	3,454,299.74	354,016.39	423,851.50	66,682.16	100,769,249.79

②权属受限的固定资产：无。

(2) 固定资产清理：无

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

(十二) 在建工程

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
工程建设项目	1,589,087,168.93		1,589,087,168.93	925,284,718.75		925,284,718.75
工程物资	165,538.80		165,538.80	165,538.80		165,538.80
合 计	1,589,252,707.73		1,589,252,707.73	925,450,257.55		925,450,257.55

1、 重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	年初余额	本期增加	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额
成华区妇幼保健院新址建设工程项目	101,725,873.57	209,045,789.97			310,771,663.54
新华坊特色街区建设工程项目	259,544,742.16	49,094,398.39			308,639,140.55
禾创文创产业园区项目	172,024,452.19	122,656,978.27			294,681,430.46
107 仓库项目	151,421,022.43				151,421,022.43
工业遗产保护点位项目	107,733,742.16	11,382,239.61			119,115,981.77
101 研发总部项目工程项目	9,526,639.53	80,277,674.58			89,804,314.11
成华区杉板桥产业服务型国际化社区建设工程项目	68,593,640.08	7,063,655.03			75,657,295.11
八里庄-101 文化综合体	9,129,276.03	53,008,210.02			62,137,486.05
八里庄-101 片区新建（红仓 101）	14,295,850.16	43,488,596.03			57,784,446.19
八里庄-老旧院落改造	7,934,266.47	22,393,770.66			30,328,037.13
“学习强国”特色街区建设工程项目	15,179,509.01	6,070,207.55			21,249,716.56
合 计	917,109,013.79	604,481,520.11			1,521,590,533.90

(十三) 无形资产

项 目	土地使用权	商标权、 版权、著作 权	经营权	软件	合计
一、账面原值					
1. 年初余额	863,278,186.03	312,126.57	15,204,528.36	286,831.68	879,081,672.64
2. 本期增加金额	87,788,107.06				87,788,107.06
3. 本期减少金额					

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

4. 年末余额	951,066,293.09	312,126.57	15,204,528.36	286,831.68	966,869,779.70
二、累计摊销					
1. 年初余额	49,103,692.37	19,731.87		14,341.58	49,137,765.82
2. 本期增加金额	22,921,770.27	18,445.36		28,683.16	22,968,898.79
(1) 计提	22,921,770.27	18,445.36		28,683.16	22,968,898.79
3. 本期减少金额					
(1) 其他减少					
4. 年末余额	72,025,462.64	38,177.23		43,024.74	72,106,664.61
三、减值准备					
1. 年初余额					
2. 本期增加金额					
3. 本期减少金额					
4. 年末余额					
四、账面价值					
1. 年末余额	879,040,830.45	273,949.34	15,204,528.36	243,806.94	894,763,115.09
2. 年初余额	814,174,493.66	292,394.70	15,204,528.36	272,490.10	829,943,906.82

其他说明：①由于经营权的经营期限未定，故暂未摊销；②存在资产受限情况，详见：附注“八、四十五”。

(十四) 长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加	本年摊销	其他减少	年末余额
融资费用	39,240,146.79		13,909,922.69		25,330,224.10
装修、改造工程等	35,033,806.24	44,130,536.78	4,895,037.57	5,604,868.46	68,664,436.99
合 计	74,273,953.03	44,130,536.78	18,804,960.26	5,604,868.46	93,994,661.09

(十五) 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	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	19,171.85	4,792.96	31,953.09	7,988.27
合 计	19,171.85	4,792.96	31,953.09	7,988.27

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	10,127,699.35	2,531,924.84	140,212.29	35,053.07
合计	10,127,699.35	2,531,924.84	140,212.29	35,053.07

(十六) 其他非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
委托代改造项目	17,722,120,181.18	19,320,277,047.85
合 计	17,722,120,181.18	19,320,277,047.85

(1) 代改造项目明细

项 目	年末余额	年初余额
成都灯泡厂地块旧城改造项目	1,467,722,458.91	1,453,733,493.06
二仙片区 5 号地块房屋征收项目	1,398,261,484.01	1,376,518,304.84
二仙片区 8 号地块旧城改造项目	1,365,833,426.81	1,208,163,673.09
八里庄货场旧城改造项目	980,659,775.51	977,368,406.00
龙潭总部新城双龙路北片区非核心功能疏解项目	978,496,221.19	978,496,221.19
二仙片区 10 号地块旧城改造项目	893,620,030.44	859,945,284.09
二仙桥区一号 B 地块旧城改造项目	833,808,719.30	806,462,680.03
二仙桥片区 6 号地块旧城改造工程项目（含成都西南铁路物资有限公司旧城改造工程项目）	772,890,969.42	1,200,812,440.99
新客站片区旧城改造房屋征收五桂桥一期市场及道路基础设施建设工程项目	768,030,867.86	768,030,867.86
101 仓库地块旧城改造项目	641,391,758.58	601,707,644.39
成都铁塔厂 2 号 B 地块旧城改造项目	537,009,555.90	504,428,129.51
成都电焊机厂宿舍、电研所宿舍棚户区改造项目	524,989,147.70	505,843,592.62
成都铁塔厂 2 号 A 地块旧城改造项目	520,514,498.54	502,650,475.83
双林北横路 127、129 号院棚户区改造项目	496,862,282.01	484,466,608.80
四川抗研所宿舍棚改项目	383,964,651.05	358,863,911.91
蜀龙路五期道路红线用地征收项目（包含了蜀龙路五期道路基础设施建设及旧城改造项目、蜀龙路五期轻工厅宿舍搬迁改造项目）	380,788,287.62	358,093,096.96
金属材料公司拆迁项目	344,136,416.02	344,136,416.02

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

项 目	年末余额	年初余额
矿机厂宿舍棚户区改造工程项目	331,447,353.13	317,295,990.36
石油总机厂片区棚户区改造项目	308,840,741.79	300,626,892.18
二仙桥北路 3 号地块旧城改造项目	287,943,948.61	287,940,043.49
虹开 4 栋生活区棚户区改造项目	226,969,498.95	219,514,139.80
成华区焦煤厂宿舍棚户区改造项目	222,593,541.61	218,950,990.91
二环路东一段二号旧城改造项目	211,332,369.31	200,027,103.27
中心城区成北片区棚户区房屋征收及基础设施改造蜀龙路五期工程项目	209,413,368.78	209,413,368.78
八里庄路 77 号宿舍棚户区改造项目	191,848,957.00	191,817,457.00
二仙片区 11 号地块旧城改造项目	188,524,384.14	183,589,057.82
成华大道十里店路 351 号地块搬迁改造项目	163,007,942.48	161,836,684.90
杉板桥路改造工程用地搬迁项目	158,423,196.75	157,492,636.58
中环路（成华段）城市空间品质提升改造工程项目	156,436,573.77	149,643,260.70
成华区连心苑小区棚户区改造项目	139,329,528.84	134,702,601.47
二仙片区 9 号地块旧城改造项目	123,098,215.53	115,779,750.44
成华区柳林村棚户区改造工程项目	119,530,809.22	118,893,841.94
虹开 3 幢生活区棚户区改造项目	116,788,541.00	114,656,385.08
成都铁路局走行线用地项目	107,029,308.32	105,930,152.97
二仙桥东路 6 号二宗国有土地搬迁项目	100,619,040.85	100,511,040.85
物资局车队宿舍棚户区改造项目	99,481,614.93	96,716,287.65
二环路东一段一号项目	98,508,605.94	95,357,453.14
踏水新村 1 组棚户区改造项目	76,948,888.37	73,913,143.60
龙潭向龙社区 7、8、9、10 组安置房用地搬迁项目	72,886,675.59	72,826,575.59
109 仓库地块搬迁改造项目	67,426,311.77	67,426,311.77
成华大道十里店路 331 号院	61,151,619.09	60,978,356.15
建设南路地块北侧道路建设工程搬迁项目	61,104,808.10	61,068,194.57
成都自然博物馆建设用地搬迁改造项目	60,532,960.10	60,167,935.47
跳蹬河北路 193 号棚户区改造项目	54,962,981.38	53,922,723.96
东郊记忆艺术特色文旅街项目	50,412,440.00	50,412,440.00
零星项目	366,545,404.96	2,049,144,980.22
合计	17,722,120,181.18	19,320,277,047.85

其他说明：零星项目为截止 2022 年末，已投资额在 5000 万以下的项目。

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

(十七) 短期借款

项 目	年末余额	年初余额
保证借款	330,000,000.00	
信用借款		
抵押及保证借款		
合 计	330,000,000.00	

(1) 截止 2022 年 12 月 31 日借款明细

贷款单位	年末余额	借款起始日	借款终止日
浙商银行股份有限公司	200,000,000.00	2022 年 11 月 2 日	2023 年 11 月 1 日
华鑫国际信托有限公司	100,000,000.00	2022 年 9 月 1 日	2023 年 8 月 31 日
中国光大银行股份有限公司	20,000,000.00	2022 年 11 月 28 日	2023 年 11 月 27 日
成都农村商业银行股份有限公司	10,000,000.00	2022 年 3 月 30 日	2023 年 3 月 29 日
合 计	330,000,000.00		

(十八) 应付账款

(1) 应付账款列示

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)		1,159,987.48
1-2 年 (含 2 年)	1,155,000.00	
2-3 年 (含 3 年)		239.90
3 年以上	239.90	
合 计	1,155,239.90	1,160,227.38

(2) 按债权人归集年末余额较大的应付账款情况

债权人单位名称	年末余额	未偿还原因
成都广通汽车有限公司	1,155,000.00	未达到支付条件
合 计	1,155,000.00	

(十九) 预收款项

(1) 预收款项列示

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	6,160,032.18	51,844,464.26

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

账 龄	年末余额	年初余额
1-2 年（含 2 年）	42,383,340.21	
2-3 年（含 3 年）		
3 年以上		
合 计	48,543,372.39	51,844,464.26

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

债权单位名称	年末余额	未结转原因
成都成铁华晟置业有限公司	42,250,339.49	未到结转期间
合 计	42,250,339.49	—

(二十) 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
一、短期薪酬	558,033.21	24,071,233.50	24,245,694.85	383,571.86
二、离职后福利-设定提存计划		3,028,338.42	3,028,338.42	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合 计	558,033.21	27,099,571.92	27,274,033.27	383,571.86

(2) 短期薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		19,510,402.40	19,510,402.40	
二、职工福利费		1,849,673.08	1,849,673.08	
三、社会保险费		974,452.16	974,452.16	
其中：医疗保险费及生育保险费		867,484.10	867,484.10	
工伤保险费		47,831.01	47,831.01	
其他		59,137.05	59,137.05	
四、住房公积金		1,353,134.00	1,353,134.00	
五、工会经费和职工教育经费	558,033.21	383,571.86	558,033.21	383,571.86
合 计	558,033.21	24,071,233.50	24,245,694.85	383,571.86

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

(3) 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
一、基本养老保险		1,987,667.29	1,987,667.29	
二、失业保险费		69,671.13	69,671.13	
三、企业年金缴费		971,000.00	971,000.00	
合 计		3,028,338.42	3,028,338.42	

(二十一) 应交税费

项 目	年末余额	年初余额
企业所得税	307,693,155.00	200,292,075.54
增值税	156,092,462.94	46,358,059.47
城市维护建设税	10,605,887.73	4,476,502.73
教育费附加	4,616,435.50	1,989,592.28
地方教育费附加	3,077,623.66	1,326,394.77
印花税	650,133.73	65,719.81
个人所得税	122,866.78	1,722,321.87
合 计	482,858,565.34	256,230,666.48

(二十二) 其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	967,023,024.36	669,156,844.57
合 计	967,023,024.36	669,156,844.57

1、应付利息：无。

2、应付股利：无。

3、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
往来款	933,090,685.87	635,000,000.00
保证金	32,616,706.29	30,326,082.86
房款		3,368,075.57

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

项 目	年末余额	年初余额
代收代付款	1,103,250.22	307,604.79
其他	212,381.98	155,081.35
合 计	967,023,024.36	669,156,844.57

②按债权人归集的年末余额前五名的其他应付款情况

债权人名称	账面余额	占其他应付款 总额的比例 (%)	款项性质
成都东方广益投资有限公司	500,200,000.00	51.73	往来款+保证金
成都兴华生态建设开发有限公司	15,000,000.00	1.55	往来款
成都成华锦城蓉创实业有限公司	10,000,000.00	1.03	往来款
成都市跃华房屋经营开发有限公司	8,166,831.57	0.84	购买资产款
成都东广智优股权投资基金有限公司	5,000,000.00	0.52	往来款
合 计	538,366,831.57	55.67	

(二十三) 一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	746,000,000.00	1,282,897,604.09
一年内到期的长期应付款	129,884,704.49	126,444,114.72
一年内到期的应付利息	164,071,988.96	162,834,197.17
合 计	1,039,956,693.45	1,572,175,915.98

(二十四) 长期借款

项 目	年末余额	年初余额
保证借款	5,508,400,000.00	4,481,706,695.00
信用借款	1,257,000,000.00	592,000,000.00
抵押及保证借款	1,750,000,000.00	1,550,000,000.00
小 计	8,515,400,000.00	6,623,706,695.00
减：一年内到期的长期借款	746,000,000.00	1,282,897,604.09
合 计	7,769,400,000.00	5,340,809,090.91

(2) 截止 2022 年 12 月 31 日借款明细

贷款单位	年末余额	借款起始日	借款终止日
国家开发银行四川省分行	1,750,000,000.00	2020 年 11 月 24 日	2040 年 11 月 24 日

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

贷款单位	年末余额	借款起始日	借款终止日
中国工商银行股份有限公司	1,297,000,000.00	2021 年 1 月 1 日	2035 年 12 月 22 日
中国农业银行股份有限公司	650,000,000.00	2021 年 12 月 28 日	2041 年 12 月 27 日
中国工商银行股份有限公司	600,000,000.00	2017 年 8 月 10 日	2024 年 8 月 3 日
中国农业银行股份有限公司	500,000,000.00	2022 年 2 月 15 日	2041 年 12 月 27 日
成都银行股份有限公司	500,000,000.00	2022 年 9 月 28 日	2024 年 9 月 19 日
中国农业银行股份有限公司	500,000,000.00	2022 年 3 月 15 日	2041 年 12 月 27 日
中国工商银行股份有限公司	500,000,000.00	2017 年 8 月 10 日	2024 年 8 月 3 日
中国工商银行股份有限公司	444,000,000.00	2021 年 5 月 8 日	2030 年 10 月 20 日
中国建设银行股份有限公司	300,000,000.00	2021 年 2 月 3 日	2035 年 2 月 2 日
中国建设银行股份有限公司	299,000,000.00	2022 年 9 月 7 日	2024 年 9 月 7 日
中国农业银行股份有限公司	280,000,000.00	2021 年 3 月 8 日	2024 年 3 月 6 日
中国农业银行股份有限公司	200,000,000.00	2022 年 11 月 18 日	2042 年 11 月 18 日
成都银行股份有限公司	200,000,000.00	2022 年 12 月 9 日	2025 年 12 月 18 日
中国农业银行股份有限公司	172,400,000.00	2021 年 11 月 26 日	2043 年 11 月 25 日
上海银行股份有限公司	170,000,000.00	2021 年 3 月 18 日	2023 年 3 月 17 日
中国农业银行股份有限公司	97,000,000.00	2021 年 6 月 30 日	2024 年 6 月 29 日
中国农业银行股份有限公司	46,000,000.00	2022 年 12 月 30 日	2043 年 11 月 25 日
成都银行股份有限公司	10,000,000.00	2022 年 5 月 27 日	2024 年 5 月 26 日
合 计	8,515,400,000.00		

(二十五) 应付债券

(1) 应付债券明细

项目	年末余额	年初余额
2019 年非公开发行公司债券 15 亿元	1,383,149,240.86	1,497,436,276.81
2020 年非公开发行公司债券 10 亿元	999,553,327.21	997,896,201.02
2020 年度第一期中期票据 10 亿元	998,264,605.60	995,545,765.89
2020 年面向专业投资者公开发行公司债券 10 亿元	994,687,432.82	992,961,482.24
2021 年非公开发行公司债券（第一期）	1,497,300,841.87	1,494,782,359.14
2021 年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券	1,545,361,657.96	1,544,114,114.62
2022 年面向专业投资者投资非公开发行公司债券（第一期）	114,461,107.72	

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

合计	7,532,778,214.04	7,522,736,199.72
----	------------------	------------------

(2) 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）

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	年末余额
2019 年非公开发行公司债券	100	2019-11-8	3+2+2 年	1,500,000,000.00	1,497,436,276.81		72,978,427.40	712,964.05	115,000,000.00	1,383,149,240.86
2020 年非公开发行公司债券	100	2020-4-13	3+2+2 年	1,000,000,000.00	997,896,201.02		39,213,698.63	1,657,126.19		999,553,327.21
2020 年度第一期中期票据	100	2020-8-27	3+2 年	1,000,000,000.00	995,545,765.89		39,917,534.25	2,718,839.71		998,264,605.60
2020 年面向专业投资者公开发行公司债券	100	2020-11-13	5 年	1,000,000,000.00	992,961,482.24		46,252,054.79	1,725,950.58		994,687,432.82
2021 年非公开发行公司债券（第一期）	100	2021-1-14	3+2+2 年	1,500,000,000.00	1,494,782,359.14		65,607,534.25	2,518,482.73		1,497,300,841.87
2021 年成都成华旧城改造投资有限责任公司社会领域产业专项债券	100	2021-5-26	5+5 年	1,550,000,000.00	1,544,114,114.62		69,352,945.21	1,247,543.34		1,545,361,657.96
2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	100	2022-10-25	3 年	115,000,000.00		115,000,000.00	573,396.23	34,503.95		114,461,107.72
合计	/	/	/	7,665,000,000.00	7,522,736,199.72	115,000,000.00	333,895,590.76	10,615,410.55		7,532,778,214.04

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

(二十六) 长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
长期应付款	323,461,688.95	353,647,894.65
专项应付款	5,694,254,460.07	4,844,581,614.49
小 计	6,017,716,149.02	5,198,229,509.14
减：一年内到期长期应付款	129,884,704.49	126,444,114.72
合 计	5,887,831,444.53	5,071,785,394.42

(1) 长期应付款情况

贷款单位	项目明细	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
平安国际融资租赁（天津）有限公司	应付融资租赁款	387,012,239.94	141,711,700.00	168,366,742.60	360,357,197.34
	未确认融资租赁费用	33,364,345.29	11,711,700.00	8,180,536.90	36,895,508.39
合 计		353,647,894.65	130,000,000.00	160,186,205.70	323,461,688.95

(2) 专项应付款情况

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
成都住房保障中心棚改项目专项资金	3,375,389,025.23	5,614,000.00	457,517,555.22	2,923,485,470.01
八里庄货场旧城改造项目拆迁补偿款	977,172,589.26	3,299,042.71		980,471,631.97
政府专项债资金	492,020,000.00	300,000,000.00		792,020,000.00
项目专项资金		998,277,358.09		998,277,358.09
合 计	4,844,581,614.49	1,307,190,400.80	457,517,555.22	5,694,254,460.07

(二十七) 递延收益

项 目	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			计入损益	返还	
政府补助	11,532,828.13	30,000.00	132,828.13		11,430,000.00
其中：					
项目补助金	11,532,828.13	30,000.00	132,828.13		11,430,000.00
合 计	11,532,828.13	30,000.00	132,828.13		11,430,000.00

(二十八) 实收资本

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

出资人	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
成都市成华发展集团有限责任公司	670,000,000.00	100,000,000.00		770,000,000.00
合计	670,000,000.00	100,000,000.00		770,000,000.00

(二十九) 资本公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
资本溢价	1,693,300.00			1,693,300.00
其他资本公积	10,389,303,854.92	3,728,792,012.86		14,118,095,867.78
合 计	10,390,997,154.92	3,728,792,012.86		14,119,789,167.78

注：根据成都市成华区国有资产监督管理和金融局出具的文件显示，划拨资产增加资本公积 12,866.74 元。

根据成都市成华区国有资产监督管理和金融局出具的文件显示，同意将成华区部分项目划转至成都华天文化旅游开发有限责任公司，增加资本公积 3,728,779,146.12 元。

(三十) 盈余公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
法定盈余公积	185,829,955.20	9,450,582.63		195,280,537.83
合 计	185,829,955.20	9,450,582.63		195,280,537.83

(三十一) 未分配利润

项 目	年末余额	年初余额
调整前上期末未分配利润	932,622,015.09	1,398,772,126.45
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	932,622,015.09	1,398,772,126.45
加：本期归属于母公司所有者的净利润	329,800,293.09	328,844,863.36
减：提取法定盈余公积	9,450,582.63	30,994,974.72
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	316,900,000.00	764,000,000.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	936,071,725.55	932,622,015.09

(三十二) 营业收入和营业成本

(1) 营业收入及成本列示如下：

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

项 目	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	1,820,456,880.14	1,642,675,992.15	1,420,679,380.79	1,254,748,250.79
其他业务	4,869,739.23	2,807,580.60	3,335,784.67	3,485,114.17
合 计	1,825,326,619.37	1,645,483,572.75	1,424,015,165.46	1,258,233,364.96

(2) 主营业务（按业务）

业务名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
拆迁改造收入	1,800,505,571.42	1,635,929,739.02	1,394,653,056.78	1,245,698,969.24
项目管理费收入	4,687,253.65		12,172,264.54	
租赁收入	15,233,622.94	4,681,317.80	13,618,506.01	6,305,329.68
其他	30,432.13	2,064,935.33	235,553.46	2,743,951.87
合 计	1,820,456,880.14	1,642,675,992.15	1,420,679,380.79	1,254,748,250.79

(三十三) 税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	6,132,752.49	2,610,184.83
教育费附加	2,628,286.44	1,118,650.65
房产税	2,539,852.48	1,905,335.21
土地使用税	2,129,781.27	1,706,566.45
地方教育费附加	1,752,191.04	745,767.02
印花税	1,320,621.97	291,969.81
合 计	16,503,485.69	8,378,473.97

(三十四) 管理费用、财务费用

1、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	27,099,571.92	34,820,112.67
办公费	4,055,864.40	3,239,718.15
摊销、折旧费	2,231,079.45	3,164,896.78
中介机构服务费	2,715,075.23	1,095,773.17
水电物业费	424,528.32	

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

保险费	237,643.68	186,000.83
差旅费	66,939.28	166,916.46
运营费	25,527.54	193,171.43
策划制作费	18,488.09	574,125.21
业务招待费及宣传费	14,255.00	137,312.29
培训费	3,400.00	20,501.98
咨询顾问费		463,363.37
设计费		16,400.99
劳动保护费		13,860.00
其他	2,192,645.51	1,528,610.63
合计	39,085,018.42	45,620,763.96

2、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出		
减：利息收入	3,173,847.20	4,736,306.93
融资顾问费用	14,252,202.49	14,598,601.92
手续费及其他	29,038.98	24,638.97
合 计	11,107,394.27	9,886,933.96

(三十五) 其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额
政府补助	329,406,811.68	250,688,951.54
其他	474,704.04	2,822,419.21
合 计	329,881,515.72	253,511,370.75

其他说明：根据成都市成华区财政局出具的补贴文件，2022 年度计入 32,900.00 万元补助资金。

(三十六) 投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-7,504,334.03	61,612.81
处置长期股权投资产生的投资收益	-3,775,984.02	69,540.64
合 计	-11,280,318.05	131,153.45

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

(三十七) 公允价值变动损益

项 目	本年发生额	上年发生额
投资性房地产公允价值变动收益	10,018,999.34	108,700.00
合 计	10,018,999.34	108,700.00

(三十八) 信用减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失准备	12,781.24	-9,803.25
合 计	12,781.24	-9,803.25

(三十九) 资产处置收益

项目	本年发生额	上年发生额
处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失小计		59,740.00
其中：固定资产处置		59,740.00
合 计		59,740.00

(四十) 营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额
罚款收入	90,153.39	49,380.29
非流动资产处置利得		1,372.55
其他	275.74	125,663.72
合 计	90,429.13	176,416.56

(四十一) 营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额
滞纳金	211,300.90	
捐赠支出		20,000.00
其他		90,772.68
合 计	211,300.90	110,772.68

(四十二) 所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	109,358,894.55	26,888,109.41

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

项 目	本年发生额	上年发生额
递延所得税费用	2,500,067.08	29,460.67
合 计	111,858,961.63	26,917,570.08

(四十三) 现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
往来款	952,368,922.80	276,899,217.44
政府补助	329,406,811.68	250,954,400.00
保证金	13,923,213.41	8,816,181.79
利息收入	3,173,847.20	4,736,306.93
其他	1,984,304.00	754,078.98
合 计	1,300,857,099.09	542,160,185.14

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
往来款	187,825,915.20	747,921,943.49
保证金	19,388,725.78	8,422,260.42
费用	60,036,161.17	21,317,700.68
捐赠支出		20,000.00
合 计	267,250,802.15	777,681,904.59

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
代建项目成本回款	923,455,536.72	1,093,534,421.10
合 计	923,455,536.72	1,093,534,421.10

(4) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
项目专项资金	998,277,358.09	
平安融资租赁款	130,000,000.00	
政府专项债资金	300,000,000.00	142,020,000.00
八里庄货场旧城改造项目拆迁补偿款	3,299,042.71	
成都住房保障中心棚改项目专项资金		39,824,082.71
合 计	1,431,576,400.80	181,844,082.71

(5) 支付其他与筹资活动有关的现金

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

项 目	本年发生额	上年发生额
退回未使用完的专项资金	457,517,555.22	554,419,734.84
偿还融资租赁款	146,444,114.72	78,500,788.79
合 计	603,961,669.94	632,920,523.63

(四十四) 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料表

补充资料	本年发生额	上年发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	329,800,293.09	328,844,863.36
加: 资产减值准备		
信用减值损失	-12,781.24	9,803.25
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,504,567.10	1,583,771.67
无形资产摊销	22,968,898.79	20,830,627.96
长期待摊费用摊销	18,804,960.26	17,217,851.81
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)		59,740.00
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		-1,372.55
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-10,018,999.34	-108,700.00
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)	11,280,318.05	-131,153.45
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	3,195.31	-5,592.40
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	2,496,871.77	35,053.07
存货的减少(增加以“-”号填列)	-9,853,224,754.19	-2,125,818,777.25
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	387,843,978.22	-1,260,357,033.55
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	6,069,106,362.75	565,495,393.08
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-3,017,447,089.43	-2,452,345,525.00
2. 不涉及现金收支的重大活动:		
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转让的金额		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

补充资料	本年发生额	上年发生额
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	2,259,064,081.53	3,534,731,683.14
减: 现金的期初余额	3,534,731,683.14	2,878,063,209.33
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,275,667,601.61	656,668,473.81

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	本年发生额	上年发生额
一、现金	2,259,064,081.53	3,534,731,683.14
其中: 库存现金	128,605.06	127,340.33
可随时用于支付的银行存款	2,258,935,476.47	3,534,604,342.81
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,259,064,081.53	3,534,731,683.14
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(四十五) 所有权或使用权受到限制的资产:

序号	受限资产	坐落位置	金额	受限原因	抵押期限
1	川(2019)成都市不动产权第0259547号	成都市成华区二仙桥街道二仙片区1号项目C地块	349,151,957.21	国开行借款抵押	2020.11.24-2040.11.24
合计			349,151,957.21		

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

九、或有事项

(一) 或有负债

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司对外担保情况如下表：

被担保人	债权人	担保期间	担保形式	担保金额 (万元)
成都东方广益投资有限公司	澳门国际银行股份有限公司广州分行	2021.12.28-2023.12.27	连带责任担保	13,600.00
合计				13,600.00

(二) 或有资产

截止 2022 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的重大或有事项。

十、资产负债表日后事项

截止 2022 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的资产负债表日后事项。

十一、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

名称	地址	机构类型	注册资本 (万元)	对本企业的 持股比例 (%)	对本企业的 表决权比例 (%)
成都市成华发展集团有限责任公司	四川省成都市成华区建设南街 9 号 6 层	国有独资	1,000,000.00	100.00	100.00

本公司实际控制人为成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局。

2、本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注七、企业合并及合并财务报表。

3、本公司合营和联营企业情况：

联营企业	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
蜀韵天府熊猫创意文化旅游有限公司	成都市成华区	成都市成华区熊猫大道 1248 号 2 楼 207 室	旅游会展服务	44.10%		出资
成都中演华天文化旅游发展有限公司	成都市成华区	四川省成都市成华区府青街办八里庄路 80 号	商务服务业	34.00%		出资

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

联营企业	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
成都成华蝶舞华天文化发展有限公司	成都市成华区	四川省成都市成华区熊猫大道 1248 号	商务服务业	49.00%		出资
成都天府华章文化创意发展有限责任公司	成都市成华区	四川省成都市成华区八里庄路 80 号 1 号仓库	批发业	40.00%		出资

4、其他关联方情况:

关联方	关联关系
成都东方广益投资有限公司	受同一控制方控制
成都智汇英才人力资源管理服务有限公司	受同一控制方控制
成都东广餐饮管理有限公司	受同一控制方控制
成都东广新城置业有限公司	受同一控制方控制
成都市东广华盛贸易有限公司	受同一控制方控制
成都华启物业管理有限公司	受同一控制方控制
成都兴华生态建设开发有限公司	受同一控制方控制
成都成华城市建设投资有限责任公司	受同一控制方控制
成都成华智慧城市建设有限公司	受同一控制方控制
成都北湖熊猫旅游资源开发有限公司	受同一控制方控制
成都成华国资经营投资有限责任公司	受同一控制方控制
成都新蓉华文旅发展投资有限公司	受同一控制方控制
成都市荷花池四区综合贸易市场经营管理有限公司	受同一控制方控制
成都星辰资产管理有限公司	受同一控制方控制
成都蓉华置业发展有限责任公司	受同一控制方控制
成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司	受同一控制方控制
成都锦城华创置业有限责任公司	受同一控制方控制
成都成华锦城蓉创实业有限公司	受同一控制方控制

5、关联方交易:

(1) 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
成都东方广益投资有限公司	土地整理		348,623,853.21
合计			348,623,853.21

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

6、关联方应收应付款项：

对方单位	科目名称	年末余额	年初余额
成都东方广益投资有限公司	其他应付款	500,200,000.00	500,200,000.00
成都成华国资经营投资有限责任公司	其他应收款	320,000,000.00	620,070,286.00
成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司	其他应收款	140,000,000.00	40,000,000.00
成都兴华生态建设开发有限公司	其他应付款	15,000,000.00	15,000,000.00
成都成华城市建设投资有限责任公司	其他应付款	100,000.00	100,000.00
成都成华智慧城市建设有限公司	其他应付款	2,684,024.30	
成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司	预付款项	1,000,000.00	
成都成华锦城蓉创实业有限公司	其他应付款	10,000,000.00	
成都市成华区国有资产监督管理和金融工作局	预付款项	415,343,100.00	307,855,800.00

7、关联担保情况

(1) 本公司作为担保方

被担保人	债权人	担保期间	担保形式	担保金额 (万元)
成都东方广益投资有限公司	澳门国际银行股份有限公司广州分行	2021.12.28-2023.12.27	连带责任担保	13,600.00
合计				13,600.00

(2) 本公司作为被担保方

担保人	债权人	担保期间	担保形式	担保金额 (万元)
成都兴华生态建设开发有限公司、成都成华国资经营投资有限责任公司	中国工商银行股份有限公司成都沙河支行	2017.8.10-2024.8.3	连带责任担保	50,000.00
成都成华国资经营投资有限责任公司	中国工商银行股份有限公司成都沙河支行	2017.8.10-2024.8.3	连带责任担保	60,000.00
合计				110,000.00

十二、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、应收账款基本情况

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

(1) 按账龄披露应收账款

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内	874,972,345.05	1,150,099,102.80
1 至 2 年	755,529,790.90	956,364,562.66
2 至 3 年		
3 年以上		
小 计	1,630,502,135.95	2,106,463,665.46
减：坏账准备		
合 计	1,630,502,135.95	2,106,463,665.46

(2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的 应收账款					
按组合计提坏账准备的 应收账款	1,630,502,135.95	100.00			1,630,502,135.95
其中：					
组合 1：无风险组合	1,630,502,135.95	100.00			1,630,502,135.95
组合 2：账龄组合					
组合 3：其他					
合 计	1,630,502,135.95	100.00			1,630,502,135.95

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项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	2,106,463,665.46	100.00			2,106,463,665.46
其中：					
组合 1：无风险组合	2,106,463,665.46	100.00			2,106,463,665.46
组合 2：账龄组合					

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
组合 3: 其他					
合 计	2,106,463,665.46	100.00			2,106,463,665.46

2、年末单项计提坏账准备的应收账款:无。

3、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 其他组合

组合名称	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
无风险组合	1,630,502,135.95			2,106,463,665.46		
合 计	1,630,502,135.95	—		2,106,463,665.46	—	

4、坏账准备的情况: 无。

5、本期实际核销的应收账款情况: 无。

6、按欠款方归集的年末余额大额的应收账款情况

单位名称	账面余额	占应收账款总额的比例 %
成都市跃华房屋经营开发有限公司	1,630,502,135.95	100.00
合 计	1,630,502,135.95	100.00

(二) 其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,052,745,577.19	1,513,012,382.83
合 计	1,052,745,577.19	1,513,012,382.83

5、应收利息情况: 无。

6、应收股利情况: 无。

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

7、其他应收款

(1) 其他应收款项基本情况

①按账龄披露其他应收款项

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内	649,699,896.45	1,291,306,967.27
1 至 2 年	372,131,327.44	220,061,800.00
2 至 3 年	30,033,000.00	1,499,815.56
3 年以上	881,353.30	143,800.00
小 计	1,052,745,577.19	1,513,012,382.83
减：坏账准备		
合 计	1,052,745,577.19	1,513,012,382.83

②按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	1,052,745,577.19	100.00			1,052,745,577.19
其中：					
组合 1：无风险组合	1,052,745,577.19	100.00			1,052,745,577.19
组合 2：账龄组合					
组合 3：其他					
合 计	1,052,745,577.19	100.00			1,052,745,577.19

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账	1,513,012,382.83	100.00			1,513,012,382.83

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
准备的其他应收款项					
其中:					
组合 1: 无风险组合	1,513,012,382.83	100.00			1,513,012,382.83
组合 2: 账龄组合					
组合 3: 其他					
合 计	1,513,012,382.83	100.00			1,513,012,382.83

(2) 单项计提坏账准备的其他应收款项: 无。

(3) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项: 无。

①其他组合

组合名称	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
无风险组合	1,052,745,577.19			1,513,012,382.83		
合 计	1,052,745,577.19	—		1,513,012,382.83	—	

(4) 收回或转回的坏账准备情况: 无。

(5) 本期实际核销的其他应收款情况: 无。

(6) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例%
成都成华优创城市更新建设有限责任公司	往来款	386,468,094.79	1 年以内	36.71
成都成华国资经营投资有限责任公司	往来款	320,000,000.00	1-2 年	30.40
成都华天文化旅游开发有限责任公司	往来款	154,028,497.61	1 年以内	14.63
区财政局	往来款	110,465,821.40	1 年以内/1-2 年	10.49
成都成华棚户区惠民改造建设有限责任公司	往来款	40,000,000.00	1 年以内	3.80

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

单位名称	款项的性质	账面余额	账龄	占其他应收款 总额的比例%
合 计		1,010,962,413.80		96.03

成都成华旧城改造投资有限责任公司 2022 年度财务报表附注

(三) 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
对子公司投资	1,815,059,740.00	7,144,750,136.92		8,959,809,876.92
对合营企业投资				
对联营企业投资				
小 计	1,815,059,740.00	7,144,750,136.92		8,959,809,876.92
减：长期股权投资减值准备				
合 计	1,815,059,740.00	7,144,750,136.92		8,959,809,876.92

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动						年末余额	减值准备 年末余额
			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
合 计	3,534,259,740.00	1,815,059,740.00	7,144,750,136.92							8,959,809,876.92
一、子公司	3,534,259,740.00	1,815,059,740.00	7,144,750,136.92							8,959,809,876.92
成都华天文化旅游开发有限责任公司	8,620,809,876.92	1,815,059,740.00	6,805,750,136.92							8,620,809,876.92
成都成华优创城市更新建设有限公司	339,000,000.00		339,000,000.00							339,000,000.00
二、合营企业										

成都成华旧城改造投资有限责任公司 2022 年度财务报表附注

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动						年末余额	减值准备 年末余额
			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
三、联营企业										

成都成华旧城改造投资有限责任公司

2022 年度财务报表附注

(四) 营业收入和营业成本

(1) 营业收入及成本列示如下:

项 目	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	838,676,834.83	743,566,922.66	1,113,407,265.44	977,404,208.48
其他业务	1,483,586.58	120,936.33	1,433,529.53	899,246.43
合 计	840,160,421.41	743,687,858.99	1,114,840,794.97	978,303,454.91

(2) 主营业务 (按业务)

业务名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
拆迁改造收入	832,225,987.03	741,501,987.33	1,101,235,000.90	974,660,256.61
项目管理费收入	4,167,045.68		12,172,264.54	
租赁收入	2,283,802.12			
其他		2,064,935.33		2,743,951.87
合 计	838,676,834.83	743,566,922.66	1,113,407,265.44	977,404,208.48

成都成华旧城改造投资有限责任公司

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

2023 年 4 月 14 日



营业执照

(副本) (6-1)

统一社会信用代码

911100000785632412



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

名称 亚太（集团）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 周含军

经营范围

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、变更、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；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2013年09月02日

合伙期限 2013年09月02日 至 长期

主要经营场所 北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001

登记机关



2022年04月29日

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

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所 执业证书	
名 称:	亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)
首席合伙人:	周含军
主任会计师:	
经 营 场 所:	北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001
组 织 形 式:	特殊普通合伙
执业证书编号:	11010075
批准执业文号:	京财会许可[2013]0052号
批准执业日期:	2013年08月09日

证书序号 0017230

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
二〇二二年五月二十日
中华人民共和国财政部制



从事证券服务业务事务所备案名录

行政区划	执业证书编号	事务所名称	事务所状态	组织形式	注册资本 (万元)	主任会
北京市	11000010	北京兴华会计师事务所 (特殊普通合伙)	正常	特殊普通合伙	1700	
北京市	11000102	永拓会计师事务所 (特殊普通合伙)	正常	特殊普通合伙	1500	
北京市	11000154	利安达会计师事务所 (特殊普通合伙)	正常	特殊普通合伙	1621.000000	
北京市	11000162	中勤万信会计师事务所 (特殊普通合伙)	正常	特殊普通合伙	1940	
北京市	11000167	中兴华会计师事务所 (特殊普通合伙)	正常	特殊普通合伙	5492	
北京市	11000168	中喜会计师事务所 (特殊普通合伙)	正常	特殊普通合伙	2040	
北京市	11000170	中准会计师事务所 (特殊普通合伙)	正常	特殊普通合伙	1680	
北京市	11000204	中天运会计师事务所 (特殊普通合伙)	正常	特殊普通合伙	1000	
北京市	11000220	北京中天信会计师事务所 (特殊普通合伙)	正常	特殊普通合伙	1120	
北京市	11000241	毕马威华振会计师事务所 (特殊普通合伙)	正常	特殊普通合伙	11385	
北京市	11000243	安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙)	正常	特殊普通合伙	10000	
北京市	11000267	中证天通会计师事务所 (特殊普通合伙)	正常	特殊普通合伙	1594	
北京市	11000287	北京中天华茂会计师事务所 (普通合伙)	正常	普通合伙	100	
北京市	11000374	天圆全会计师事务所 (特殊普通合伙)	正常	特殊普通合伙	1000	
北京市	11000395	北京东事会计师事务所 (特殊普通合伙)	正常	特殊普通合伙	100	
北京市	11000407	中瑞诚会计师事务所 (特殊普通合伙)	正常	特殊普通合伙	2720	
北京市	11010032	睿诚会计师事务所 (特殊普通合伙)	正常	特殊普通合伙	7190	
北京市	11010054	北京兴昌华会计师事务所 (普通合伙)	正常	普通合伙	200	
北京市	11010075	亚太 (集团) 会计师事务所 (特殊普通合伙)	正常	特殊普通合伙	3680	
北京市	11010084	北京瑞勤会计师事务所 (普通合伙)	正常	普通合伙	10	

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

从事证券服务业务资格说明

根据中国证券监督管理委员会官网发布的《从事证券服务业务会计师事务所名录（截至 2022.12.31）》



中国证券监督管理委员会

CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

English

移动端

微博

微信

无障碍

请输入关键字

首页

机构概况

新闻发布

政务信息

办事服务

互动交流

统计信息

专题专栏

当前位置： 首页 > 政务信息 > 政府信息公开 > 主动公开目录 > 按主题查看 > 证券服务机构监管 > 审计与评估机构

索引号

bm56000001/2023-00002630

发布机构

名称

从事证券服务业务会计师事务所名录（截至2022.12.31）

文号

分类

审计与评估机构监管对象

发文日期

2023年02月27日

主题词

从事证券服务业务会计师事务所名录（截至2022.12.31）

从事证券服务业务会计师事务所名录（截至2022.12.31）

110

从事证券服务业务会计师事务所名录（截至 2022.12.31）			
序号	会计师事务所名称	通讯地址	联系电话
77	天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区中关村南大街乙 56 号 1502-1509 单元	010-83914188
78	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域	010-88827799
79	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）	陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦六层	029-83620980
80	新联谊会计师事务所（特殊普通合伙）	山东省济南市槐荫区兴福寺街道腊山河西路济南报业大厦 B 座 11 层	0531-80995542
81	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层	028-62922216
82	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市丰台区丽泽路 16 号院 3 号楼 20 层 2001	0371-65336688
83	永拓会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区关东店北街一号（国安大厦 13 层）	010-65950411
84	尤尼泰振青会计师事务所（特殊普通合伙）	山东省青岛市市北区上清路 20 号	0532-85921367
85	浙江科信会计师事务所（特殊普通合伙）	浙江省宁波市鄞州区江东北路 317 号和丰创意广场和庭楼 10 楼	0574-87269394
86	浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）	杭州市拱墅区湖州街 567 号北城天地商务中心 9 幢十一层	0571-56832576

中国注册会计师任职资格检查合格专用章 (四川) 2017年3月 THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 中国注册会计师任职资格检查合格专用章 (四川) 2018.3.31	姓名: 晏小蓉 性别: 女 出生日期: 1974-08-02 工作单位: 四川君和会计师事务所有限公司 身份证号码: 512221740802512 Identity card No.
同意调入 同意调出 转出协会盖章 事务所 CPAs	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 批准注册协会: 四川省 发证日期: 2004 年 12 月 30 日 证书编号: 510100023059 Authorized Institute of (四川)
1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary. 2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed. 3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business. 4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.	年度检验登记 Annual Renewal Registration 2010.3.31 2021.4.20 2024 年 12 月 31 日 合格专用章 (四川)

5