

审计报告

广西柳州市建设投资开发有限责任公司

容诚审字[2020]530Z0011 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

目录

<u>序号</u>	<u>内容</u>	<u>页码</u>
1	审计报告	1-3
2	合并资产负债表	4
3	合并利润表	5
4	合并现金流量表	6
5	合并所有者权益变动表	7-8
6	母公司资产负债表	9
7	母公司利润表	10
8	母公司现金流量表	11
9	母公司所有者权益变动表	12-13
10	财务报表附注	14-81

审计报告

容诚审字[2020]530Z0011号

广西柳州市建设投资开发有限责任公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了广西柳州市建设投资开发有限责任公司(以下简称建投公司)财务报表,包括2019年12月31日的合并及母公司资产负债表,2019年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了建投公司2019年12月31日的合并及母公司财务状况以及2019年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于建投公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、 其他信息

建投公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括建投公司2019年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息,我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估建投公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算建投公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督建投公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

(以下无正文，为广西柳州市建设投资开发有限责任公司容诚审字[2020]530Z0011号报告之签字盖章页。)



中国注册会计师：



中国注册会计师：

2020年4月23日



合并资产负债表

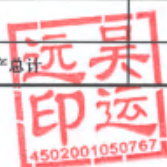
2019年12月31日

编制单位：广西柳州市建设投资开发有限责任公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五 (1)	3,167,223,678.53	4,339,905,532.28	短期借款	五 (14)	1,645,000,000.00	2,400,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据	五 (15)	132,150,860.22	
应收账款				应付账款	五 (16)		3,380,000.00
预付款项	五 (2)	12,702,085.07	3,004,526.47	预收款项	五 (17)	926,038,367.76	1,433,625,723.87
其他应收款	五 (3)	316,482,115.77	226,215,453.83	应付职工薪酬	五 (18)		1,225,102.46
存货	五 (4)	25,773,457,887.35	25,664,167,496.56	应交税费	五 (19)	799,139,556.39	788,255,000.99
持有待售资产				其他应付款	五 (20)	1,233,836,352.50	549,955,682.41
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产	五 (5)	220,999,738.69	189,000,530.45	一年内到期的非流动负债	五 (21)	2,053,157,254.36	2,077,666,829.64
流动资产合计		29,490,865,505.41	30,422,293,539.59	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		6,789,322,391.23	7,254,108,339.37
可供出售金融资产	五 (6)	1,248,300,000.00	1,248,300,000.00	非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款	五 (22)	6,424,902,000.00	4,798,752,000.00
长期应收款				应付债券	五 (23)	2,808,724,894.64	3,671,712,336.37
长期股权投资	五 (7)	224,023,228.92	224,022,921.10	其中：优先股			
投资性房地产	五 (8)	335,558,836.63	316,868,309.90	永续债			
固定资产	五 (9)	667,812,287.24	677,876,820.10	长期应付款	五 (24)	4,284,867,357.48	4,286,662,307.05
在建工程				长期应付职工薪酬			
生产性生物资产				预计负债			
油气资产				递延收益			
无形资产	五 (10)	72,148,433.17	74,980,179.04	递延所得税负债			
开发支出				其他非流动负债			
商誉				非流动负债合计		13,518,494,252.12	12,757,126,643.42
长期待摊费用	五 (11)	392,011.21	731,244.45	负债合计		20,307,816,643.35	20,011,234,982.79
递延所得税资产	五 (12)	33,981,538.06	59,955,084.38	所有者权益：			
其他非流动资产	五 (13)	5,589,887,225.96	4,153,577,279.97	实收资本	五 (25)	125,000,000.00	125,000,000.00
非流动资产合计		8,172,103,561.19	6,756,311,838.94	其他权益工具			
				其中：优先股			
				永续债			
				资本公积	五 (26)	15,567,770,883.11	15,490,351,883.11
				减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积	五 (27)	107,274,530.63	107,274,530.63
				未分配利润	五 (28)	1,555,107,009.51	1,444,743,982.00
				归属于母公司所有者权益合计		17,355,152,423.25	17,167,370,395.74
				少数股东权益			
				所有者权益合计		17,355,152,423.25	17,167,370,395.74
资产总计		37,662,969,066.60	37,178,605,378.53	负债和所有者权益总计		37,662,969,066.60	37,178,605,378.53

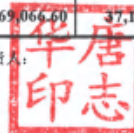
法定代表人：



主管会计工作负责人：

翟杨梅

会计机构负责人：



合并利润表

2019年度

编制单位：广西柳州市建设投资开发有限责任公司

单位：元 币种：人民币

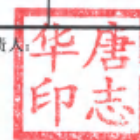
项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入	五 (29)	1,095,134,826.94	1,105,864,303.88
其中：营业收入		1,095,134,826.94	1,105,864,303.88
二、营业总成本	五 (29)	1,001,943,163.60	897,133,004.17
其中：营业成本		871,654,232.72	799,059,892.83
税金及附加	五 (30)	50,968,572.56	22,168,048.59
销售费用	五 (31)	7,060,089.58	7,561,861.28
管理费用	五 (32)	46,711,103.30	47,311,571.77
研发费用			
财务费用	五 (33)	25,549,165.44	21,031,629.70
其中：利息费用		60,471,506.27	47,751,635.00
利息收入		35,067,838.47	26,775,523.85
加：其他收益	五 (34)	55,986,812.20	
投资收益（损失以“-”号填列）	五 (35)	307.82	419.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五 (36)	3,506,168.14	18,020,380.88
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五 (37)	-191,406.95	496,360.49
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		152,493,544.55	227,248,460.10
加：营业外收入	五 (38)	21,821.48	18,948.29
减：营业外支出	五 (39)	3,460,558.79	448,069.99
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		149,054,807.24	226,819,338.40
减：所得税费用	五 (40)	37,216,798.10	63,165,472.94
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		111,838,009.14	163,653,865.46
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		111,838,009.14	163,653,865.46
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		111,838,009.14	163,653,865.46
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）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
.....			
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			
（1）可供出售金融资产公允价值变动损益			
（3）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
（4）现金流量套期损益的有效部分			
（5）外币财务报表折算差额			
.....			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		111,838,009.14	163,653,865.46
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		111,838,009.14	163,653,865.46
（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：翟杨梅

会计机构负责人：



合并现金流量表

2019年度

编制单位：广西柳州市建设投资开发有限责任公司

单位：元 币种：人民币

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		613,799,813.79	881,233,583.18
收到的税费返还		-	
收到其他与经营活动有关的现金		3,649,187,333.20	2,466,984,581.30
经营活动现金流入小计		4,262,987,146.99	3,348,218,164.47
购买商品、接受劳务支付的现金		652,169,489.72	1,147,561,070.05
支付给职工以及为职工支付的现金		27,513,152.94	21,950,974.04
支付的各项税费		47,097,608.30	21,238,906.92
支付其他与经营活动有关的现金		2,873,086,258.12	1,787,036,660.87
经营活动现金流出小计		3,599,866,509.08	2,977,787,611.87
经营活动产生的现金流量净额		663,120,637.91	370,430,552.60
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		113,361.13	496,360.49
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			1,160,840,367.07
投资活动现金流入小计		113,361.13	1,161,336,727.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,254,520,400.71	1,221,292,751.39
投资支付的现金			504,102,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			486,800,000.00
投资活动现金流出小计		1,254,520,400.71	2,212,194,751.39
投资活动产生的现金流量净额		-1,254,407,039.58	-1,050,858,023.83
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		77,419,000.00	
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		6,010,000,000.00	5,549,252,000.00
发行债券收到的现金		2,630,000,000.00	1,700,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		3,170,662,781.00	2,888,131,045.93
筹资活动现金流入小计		11,888,081,781.00	10,137,383,045.93
偿还债务支付的现金		8,659,007,357.39	8,822,536,107.52
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,263,575,416.21	1,034,048,945.94
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		1,854,035,022.22	2,767,835,572.33
筹资活动现金流出小计		11,776,617,795.82	12,624,420,625.79
筹资活动产生的现金流量净额		111,463,985.18	-2,487,037,579.86
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			
加：期初现金及现金等价物余额		1,821,055,532.28	4,988,520,583.37
六、期末现金及现金等价物余额			
		1,341,233,115.79	1,821,055,532.28

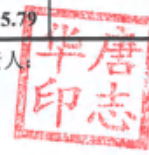
法定代表人



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

2019年度

单位：元 币种：人民币

编制单位：广通柳州市建设投资开发有限公司

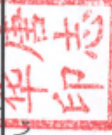


项目	本年金额											
	归属于母公司所有者权益											
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	125,000,000.00	-	-	-	15,490,351,883.11	-	-	-	107,274,530.63	1,444,743,982.00	-	17,167,370,395.74
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	125,000,000.00	-	-	-	15,490,351,883.11	-	-	-	107,274,530.63	1,444,743,982.00	-	17,167,370,395.74
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	77,419,000.00	-	-	-	-	110,363,027.51	-	187,782,027.51
(一) 综合收益总额										111,838,009.14		111,838,009.14
(二) 所有者投入和减少资本					77,419,000.00							77,419,000.00
1. 所有者投入的普通股					77,419,000.00							77,419,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配										-1,474,981.63		-1,474,981.63
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者的分配										-1,474,981.63		-1,474,981.63
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本												
2. 盈余公积转增资本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	125,000,000.00	-	-	-	15,567,770,883.11	-	-	-	107,274,530.63	1,555,107,009.51	-	17,355,152,423.25

法定代表人：吴运

主管会计工作负责人：程杨桦

会计机构负责人



合并所有者权益变动表

2019年度

单位：元 币种：人民币

编制单位：广西柳州和建投资开发有限责任公司

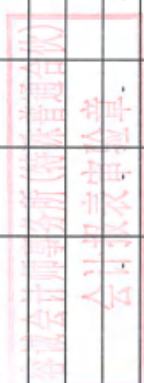
项目	上年金额											
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	125,000,000.00	-	-	-	15,138,304,400.09	-	-	-	107,274,530.63	1,281,311,743.71	-	16,651,890,674.43
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	125,000,000.00	-	-	-	15,138,304,400.09	-	-	-	107,274,530.63	1,281,311,743.71	-	16,651,890,674.43
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	352,047,483.02	-	-	-	-	163,432,238.29	-	515,479,721.31
(一) 综合收益总额					352,047,483.02					163,653,865.46		163,653,865.46
(二) 所有者投入和减少资本												352,047,483.02
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配					352,047,483.02					-221,627.17		352,047,483.02
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者的分配										-221,627.17		-221,627.17
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本												
2. 盈余公积转增资本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	125,000,000.00	-	-	-	15,490,351,883.11	-	-	-	107,274,530.63	1,444,743,982.00	-	17,171,673,903,95.74

法定代表人：

主管会计工作负责人：

翟杨梅

会计机构负责人：





母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：广西柳州市建设投资开发有限责任公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注	期末余额	期初余额	负债和所有者权益	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		2,803,724,115.73	3,358,024,703.73	短期借款		1,445,000,000.00	1,200,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据		132,150,860.22	
应收账款				应付账款			
预付款项		109,585.07	3,004,526.47	预收款项		926,038,367.76	1,433,625,723.87
其他应收款		447,001,277.06	569,790,199.50	应付职工薪酬			1,225,102.46
存货		25,372,831,456.94	25,377,128,113.25	应交税费		798,781,482.37	787,947,972.31
持有待售资产				其他应付款		3,653,254,016.99	2,198,015,150.23
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产		204,268,119.68	188,119,765.86	一年内到期的非流动负债		2,053,157,254.36	2,077,666,829.64
流动资产合计		28,827,934,554.48	29,496,067,308.81	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		9,008,381,981.70	7,698,480,778.51
可供出售金融资产		1,248,300,000.00	1,248,300,000.00	非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款		3,873,252,000.00	3,762,252,000.00
长期应收款				应付债券		2,808,724,894.64	3,671,712,336.37
长期股权投资		657,496,711.94	626,070,404.12	其中：优先股			
投资性房地产		335,558,836.63	316,868,309.90	永续债			
固定资产		666,838,368.02	676,490,183.78	长期应付款		4,284,867,357.48	4,286,662,307.05
在建工程				长期应付职工薪酬			
生产性生物资产				预计负债			
油气资产				递延收益			
无形资产		72,148,433.17	74,980,179.04	递延所得税负债			
开发支出				其他非流动负债			
商誉				非流动负债合计		10,966,844,252.12	11,720,626,643.42
长期待摊费用		208,198.10	400,380.86	负债合计		19,975,226,233.82	19,419,107,421.93
递延所得税资产		33,981,538.06	59,955,084.38	所有者权益：			
其他非流动资产		5,512,151,295.76	4,112,113,378.68	实收资本		125,000,000.00	125,000,000.00
非流动资产合计		8,526,683,381.68	7,115,177,920.76	其他权益工具			
				其中：优先股			
				永续债			
				资本公积		15,567,770,883.11	15,490,351,883.11
				减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积		107,274,530.63	107,274,530.63
				未分配利润		1,579,346,288.60	1,469,511,393.90
				所有者权益合计		17,379,391,702.34	17,192,137,807.64
资产总计		37,354,617,936.16	36,611,245,229.57	负债和所有者权益总计		37,354,617,936.16	36,611,245,229.57

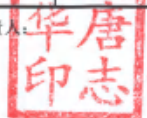
法定代表人：



主管会计工作负责人：

翠杨梅

会计机构负责人：



母公司利润表

2019年度

编制单位：广西柳州市建设投资开发有限责任公司

单位：元 币种：人民币

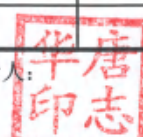
项 目	附注	本金额	上年金额
一、营业收入		1,093,386,353.76	1,104,254,109.71
减：营业成本		879,003,566.65	799,059,892.83
税金及附加		50,903,322.56	21,520,333.97
销售费用		7,060,089.58	7,561,861.28
管理费用		42,655,831.42	41,409,533.74
研发费用			
财务费用		21,187,257.63	4,549,801.93
其中：利息费用		45,203,006.26	24,515,385.00
利息收入		24,140,639.29	20,007,728.20
加：其他收益		55,984,874.20	
投资收益（损失以“-”号填列）		307.82	4,000,419.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）		3,506,168.14	18,020,380.88
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-191,406.95	496,360.49
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		151,876,229.13	252,669,846.35
加：营业外收入		21,821.48	18,722.00
减：营业外支出		3,426,512.24	448,069.99
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		148,471,538.37	252,240,498.36
减：所得税费用		37,161,662.04	63,157,763.81
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		111,309,876.33	189,082,734.55
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		111,309,876.33	189,082,734.55
（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			
.....			
（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			
1.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
.....			
六、综合收益总额		111,309,876.33	189,082,734.55
七、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：



主管会计工作负责人：翟杨梅

会计机构负责人：



母公司现金流量表

2019年度

编制单位：广西柳州市建设投资开发有限责任公司

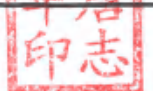
单位：元 币种：人民币

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		611,946,432.22	881,039,456.97
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		11,965,928,559.76	4,943,983,218.19
经营活动现金流入小计		12,577,874,991.98	5,825,022,675.16
购买商品、接受劳务支付的现金		525,218,504.93	1,109,214,157.31
支付给职工以及为职工支付的现金		23,659,063.62	20,211,771.45
支付的各项税费		41,327,828.35	18,149,749.12
支付其他与经营活动有关的现金		10,382,555,351.88	5,448,489,904.45
经营活动现金流出小计		10,972,760,748.78	6,596,065,582.33
经营活动产生的现金流量净额		1,605,114,243.20	-771,042,907.17
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			200,000,000.00
取得投资收益收到的现金			4,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		113,361.13	496,360.49
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		113,361.13	204,496,360.49
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,132,082,067.52	1,183,417,045.24
投资支付的现金		31,426,000.00	554,102,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			486,800,000.00
投资活动现金流出小计		1,163,508,067.52	2,224,319,045.24
投资活动产生的现金流量净额		-1,163,394,706.39	-2,019,822,684.75
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		77,419,000.00	
取得借款收到的现金		3,250,000,000.00	4,349,252,000.00
发行债券收到的现金		2,630,000,000.00	1,700,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,169,562,781.00	2,888,131,045.93
筹资活动现金流入小计		8,126,981,781.00	8,937,383,045.93
偿还债务支付的现金		6,414,157,357.39	6,475,036,107.52
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,076,970,695.92	1,010,812,695.94
支付其他与筹资活动有关的现金		1,649,014,415.24	1,852,827,145.13
筹资活动现金流出小计		9,140,142,468.55	9,338,675,948.59
筹资活动产生的现金流量净额		-1,013,160,687.55	-401,292,902.66
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			
加：期初现金及现金等价物余额		1,754,174,703.73	4,946,333,198.31
六、期末现金及现金等价物余额			
		1,182,733,552.99	1,754,174,703.73

法定代表人：

主管会计工作负责人：翟杨梅

会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表

2019年度

单位：元 币种：人民币

编制单位：广西柳州市建设投资开发有限公司



项目	本年金额										
	实收资本	优先股	永续债	其他	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
一、上年期末余额	125,000,000.00	-	-	-	15,490,351,883.11	-	-	-	107,274,530.63	1,469,511,393.90	17,192,137,807.64
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	125,000,000.00	-	-	-	15,490,351,883.11	-	-	-	107,274,530.63	1,469,511,393.90	17,192,137,807.64
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	77,419,000.00	-	-	-	-	109,834,894.70	187,253,894.70
(一) 综合收益总额										111,309,876.33	111,309,876.33
(二) 所有者投入和减少资本					77,419,000.00					-	77,419,000.00
1. 所有者投入的普通股					77,419,000.00						77,419,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配										-1,474,981.63	-1,474,981.63
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者的分配										-1,474,981.63	-1,474,981.63
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本											
2. 盈余公积转增资本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	125,000,000.00	-	-	-	15,567,770,883.11	-	-	-	107,274,530.63	1,579,346,288.60	17,379,391,702.34

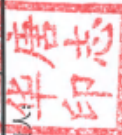
法定代表人：



主管会计工作负责人：覃杨桦



会计机构负责人：唐华印



母公司所有者权益变动表

2019年度

编制单位：广西柳州市建设投资开发有限责任公司

单位：元 币种：人民币

项目	上年金额						所有者权益合计						
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益		专项储备	盈余公积	未分配利润			
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	125,000,000.00							15,138,304,400.09			107,274,530.63	1,280,650,286.52	16,651,229,217.24
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额	125,000,000.00							15,138,304,400.09			107,274,530.63	1,280,650,286.52	16,651,229,217.24
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)								352,047,483.02				188,861,107.38	540,908,590.40
(一) 综合收益总额												189,082,734.55	189,082,734.55
(二) 所有者投入和减少资本								352,047,483.02					352,047,483.02
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								352,047,483.02					
(三) 利润分配												-221,627.17	-221,627.17
1. 提取盈余公积													
2. 对所有者的分配												-221,627.17	-221,627.17
3. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本													
2. 盈余公积转增资本													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	125,000,000.00							15,490,351,883.11			107,274,530.63	1,469,511,393.90	17,192,137,807.64

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



广西柳州市建设投资开发有限责任公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

1、公司概况

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

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

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

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

本财务报表及财务报表附注业经本公司董事会于 2020 年 4 月 23 日批准。

2、合并财务报表范围

(1) 本公司本期纳入合并范围的子公司

序号	子公司全称	子公司简称	持股比例%	
			直接	间接
1	柳州市泓益资产经营管理有限责任公司	柳州泓益公司	100.00	
2	三江盛世文化旅游投资有限公司	三江盛世投资公司	100.00	

上述子公司具体情况详见本附注七“在其他主体中的权益”；

(2) 本公司本期合并财务报表范围变化

本期新增子公司：

无

本期减少子公司：

序号	子公司全称	子公司简称	本期不纳入合并范围原因
1	柳州柳银建投投资基金管理中心（有限合伙）	柳州柳银建投基金	清算注销

本期新增及减少子公司的具体情况详见本附注六“合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

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

三、重要会计政策及会计估计

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

1、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了合并及母公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

本公司正常营业周期为一年。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、记账基础和计价原则

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

6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围的确定

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

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

(2) 关于母公司是投资性主体的特殊规定

如果母公司是投资性主体，则只将那些为投资性主体的投资活动提供相关服务的子公司纳入合并范围，其他子公司不予以合并，对不纳入合并范围的子公司的股权投资方确认为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

当母公司同时满足下列条件时，该母公司属于投资性主体：

①该公司是以向投资方提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金。

②该公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报。

③该公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

当母公司由非投资性主体转变为投资性主体时，除仅将为其投资活动提供相关服

务的子公司纳入合并财务报表范围编制合并财务报表外,企业自转变日起对其他子公司不再予以合并,并参照部分处置子公司股权但未丧失控制权的原则处理。

当母公司由投资性主体转变为非投资性主体时,应将原未纳入合并财务报表范围的子公司于转变日纳入合并财务报表范围,原未纳入合并财务报表范围的子公司在转变日的公允价值视同为购买的交易对价,按照非同一控制下企业合并的会计处理方法进行处理。

(3) 合并财务报表的编制方法

本公司以自身和子公司的财务报表为基础,根据其他有关资料,编制合并财务报表。

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

①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

②抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。

③抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的,应当全额确认该部分损失。

④站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

(4) 报告期内增减子公司的处理

①增加子公司或业务

A.同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时,调整合并资产负债表的期初数,同时对比较报表的相关项目进行调整,视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

(b) 编制合并利润表时,将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表,同时对比较报表的相关项目进行调整,视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

(c) 编制合并现金流量表时, 将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表, 同时对比较报表的相关项目进行调整, 视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

B. 非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时, 不调整合并资产负债表的期初数。

(b) 编制合并利润表时, 将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。

(c) 编制合并现金流量表时, 将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

② 处置子公司或业务

A. 编制合并资产负债表时, 不调整合并资产负债表的期初数。

B. 编制合并利润表时, 将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

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

(5) 合并抵销中的特殊考虑

① 子公司持有本公司的长期股权投资, 应当视为本公司的库存股, 作为所有者权益的减项, 在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减: 库存股”项目列示。

子公司相互之间持有的长期股权投资, 比照本公司对子公司的股权投资的抵销方法, 将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

② “专项储备”和“一般风险准备”项目由于既不属于实收资本(或股本)、资本公积, 也与留存收益、未分配利润不同, 在长期股权投资与子公司所有者权益相互抵销后, 按归属于母公司所有者的份额予以恢复。

③ 因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的, 在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债, 同时调整合并利润表中的所得税费用, 但与直接计入所

有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

④本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

⑤子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余部分仍应当冲减少数股东权益。

(6) 特殊交易的会计处理

①购买少数股东股权

本公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在个别财务报表中，购买少数股权新取得的长期股权投资的投资成本按照所支付对价的公允价值计量。在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

②通过多次交易分步取得子公司控制权的

A.通过多次交易分步实现同一控制下企业合并

在合并日，本公司在个别财务报表中，根据合并后应享有的子公司净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本；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取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减

的，调整留存收益。

合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资且按权益法核算的，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益。

B.通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

在合并日，在个别财务报表中，按照原持有的长期股权投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和，作为合并日长期股权投资的初始投资成本。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益，但由于被合并方重新计量设定受益计划净资产或净负债变动而产生的其他综合收益除外。本公司在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权

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

④本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

A.一次交易处置

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

与原子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

B.多次交易分步处置

在合并财务报表中，应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

如果分步交易不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，对丧失子公司控制权之前的各项交易，结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益；在合并财务报表中，应按照“母公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权”的有关规定处理。

如果分步交易属于“一揽子交易”的，应当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；在个别财务报表中，在丧失控制权之前的每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益；在合并财务报表中，对于丧失控制权之前的每一次交易，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应当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。

各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况的，通常将多次交易作为“一揽子交易”进行会计处理：

- (a) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的。
- (b) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果。
- (c) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生。
- (d) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

⑤因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例

子公司的其他股东（少数股东）对子公司进行增资，由此稀释了母公司对子公司的股权比例。在合并财务报表中，按照增资前的母公司股权比例计算其在增资前子公司账面净资产中的份额，该份额与增资后按照母公司持股比例计算的在增资后子公司账面净资产份额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本

溢价或股本溢价)不足冲减的,调整留存收益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

(1) 共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目,并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理:

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

(2) 合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短(一般是指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、金融工具

(1) 金融资产的分类

- ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和直接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，前者主要是指本公司为了近期内出售而持有的股票、债券、基金以及不作为有效套期工具的衍生工具投资。这类资产在初始计量时按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。在持有期间取得利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，本公司将这类金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益。这类金融资产在处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

②持有至到期投资

主要是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司具有明确意图和能力持有至到期的国债、公司债券等。这类金融资产按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付价款中包含的已到付息期但尚未发放的债券利息，单独确认为应收项目。持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③应收款项

应收款项主要包括应收账款和其他应收款等。应收账款是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收款项。应收账款按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

④可供出售金融资产

主要是指本公司没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。可供出售金融资产按照取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利计入投资收益。

可供出售金融资产是外币货币性金融资产的，其形成的汇兑损益应当计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售债务工具投资的利息，计入当期损益；可供出售

权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量，且其变动计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入投资收益；同时，将原计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

（2）金融负债的分类

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；这类金融负债初始确认时以公允价值计量，相关交易费用直接计入当期损益，资产负债表日将公允价值变动计入当期损益。

②其他金融负债，是指以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。

（3）金融负债与权益工具的区分

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

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

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

（4）金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

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

①终止确认所转移的金融资产

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，注重转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单独将转入的金融资产整体出售给与其不存在关联方关系的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，表明企业已放弃对该金融资产的控制。

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.所转移金融资产的账面价值；

B.因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

A.终止确认部分的账面价值；

B.终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

②继续涉入所转移的金融资产

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，且未放弃对

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

继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

③继续确认所转移的金融资产

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

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，企业应当继续确认该金融资产产生的收入和该金融负债产生的费用。所转移的金融资产以摊余成本计量的，确认的相关负债不得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。

(5) 金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托，偿付债务的现时义务仍存在的，不终止确认该金融负债，也不终止确认转出的资产。

与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

(6) 金融资产和金融负债的抵销

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

本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

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

(7) 金融资产减值测试方法及减值准备计提方法

①金融资产发生减值的客观证据：

A.发行方或债务人发生严重财务困难；

B.债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

C.债权人出于经济或法律等方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

D.债务人可能倒闭或进行其他财务重组；

E.因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

F.无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；

G.债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

H.权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，例如权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）。

低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）是指，权益工具投资公允价值月度均值连续 12 个月均低于其初始投资成本；

I.其他表明金融资产发生减值的客观证据。

②金融资产的减值测试（不包括应收款项）

A. 以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。

预计未来现金流量现值，按照该持有至到期投资的原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（取得和出售该担保物发生的费用予以扣除）。原实际利率是初始确认该持有至到期投资时计算确定的实际利率。对于浮动利率的持有至到期投资，在计算未来现金流量现值时可采用合同规定的现行实际利率作为折现率。

本公司对摊余成本计量的金融资产进行减值测试时，将金额大于或等于 5000 万元的金融资产作为单项金额重大的金融资产，此标准以下的作为单项金额非重大的金融资产。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试；已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

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

B.可供出售金融资产减值测试

可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入资产减值损失。可供出售债务工具金融资产发生减值后，利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

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

(9) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、10。

10、公允价值计量

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

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

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

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

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

①估值技术

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

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

②公允价值层次

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输

入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

11、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

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

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。

短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，可不对其预计未来现金流量进行折现。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据：

组合 1：对单项金额重大单独测试未发生减值的应收款项汇同单项金额不重大的应收款项，本公司以账龄作为信用风险特征组合。

组合 2：对关联方往应收款项，本公司以历史损失作为信用风险特征组合。

组合 3：对押金、保证金、备用金应收款项，本公司以历史损失作为信用风险特征组合。

组合 4：对政府部门应收款项，本公司以历史损失作为信用风险特征组合。

按组合计提坏账准备的计提方法：

组合 1：根据账龄确定本年各账龄段应收款项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年应计提的坏账准备。

各账龄段应收款项组合计提坏账准备的比例具体如下：

账 龄	应收账款计提比例%	其他应收款计提比例%
1年以内（含1年）	5.00	5.00
1-2年	10.00	10.00
2-3年	20.00	20.00
3-5年	50.00	50.00
5年以上	100.00	100.00

组合 2：根据历史损失率确定应收款项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年应计提的坏账准备。

组合 3：根据历史损失率确定应收款项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年应计提的坏账准备。

组合 4：根据历史损失率确定应收款项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年应计提的坏账准备。

（3）单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

对单项金额不重大但已有客观证据表明其发生了减值的应收款项，按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况，本公司单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。

12、存货

（1）存货的分类

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

（2）存货发出的计价及摊销

本公司存货取得时按实际成本计价。

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

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

(3) 存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制，每年至少盘点一次，盘盈及盘亏金额计入当年度损益。

(4) 存货跌价准备计提方法

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

在确定存货的可变现净值时，以取得的可靠证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

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

②需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。如果用其生产的产成品的可变现净值高于成本，则该材料按成本计量；如果材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本，则该材料按可变现净值计量，按其差额计提存货跌价准备。

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

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

(5) 周转材料的摊销方法

①低值易耗品摊销方法：在领用时采用一次转销法。

②包装物的摊销方法：在领用时采用一次转销法。

13、长期股权投资

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

(1) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

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

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响。

(2) 初始投资成本确定

① 企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A. 同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中

的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

B. 同一控制下的企业合并，合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。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；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

C. 非同一控制下的企业合并，以购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值确定为合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

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

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

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

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

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

(3) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业

和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。

①成本法

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

②权益法

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

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

本公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，应按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

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

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、19。

14、投资性房地产

(1) 投资性房地产的分类

投资性房产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

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

(2) 投资性房地产的计量模式

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，计提资产减值方法见附注三、19。

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

类 别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	20-40	5.00	4.75-2.38
土地使用权	按受益年限		

15、固定资产

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

(1) 确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

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

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

(2) 各类固定资产的折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	直线法	20-40	5.00	4.75-2.38
机器设备	直线法	10-20	5.00	9.50-4.75
运输工具	直线法	5-8	5.00	19.00-11.86
办公设备及其他	直线法	5-7	5.00	19.00-13.57

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

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

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

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

16、在建工程

(1) 在建工程以立项项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

17、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

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

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

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

(2) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时

性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额。

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

18、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

(2) 无形资产使用寿命及摊销

①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

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

每年年度终了，公司对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

②无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，公司在每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果重新复核后仍为不确定的，于资产负债表日进行减值测试。

③无形资产的摊销

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

对使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。每年年度终了对使用寿命不确定的无

形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命并在预计使用年限内系统合理摊销。

19、长期资产减值

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

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

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

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

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

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

20、长期待摊费用

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

本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销，各项费用摊销的年限如下：

项 目	摊销年限
宿舍周边道路维修工程	5年

21、职工薪酬

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

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

(1) 短期薪酬的会计处理方法

①职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

②职工福利费

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

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

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

④短期带薪缺勤

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

① 设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，本公司参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定提存计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定），将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

② 设定受益计划

A. 确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本

根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。本公司按照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。

B. 确认设定受益计划净负债或净资产

设定受益计划存在资产的，本公司将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。

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

C. 确定应计入资产成本或当期损益的金额

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

损益。

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

D.确定应计入其他综合收益的金额

重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，包括：

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

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

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

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

①企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将辞退福利金额予以折现，以折现后的金额计量应付职工薪酬。

22、 预计负债

(1) 预计负债的确认标准

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

（2）预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

23、收入确认原则和计量方法

（1）销售商品收入

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

（2）提供劳务收入

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

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

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

① 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认

提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

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

（3）让渡资产使用权收入

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

① 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

② 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定

（4）本公司收入确认的具体方法如下：

① 房地产销售业务

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

② 土地整理业务

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

24、政府补助

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

① 本公司能够满足政府补助所附条件；

② 本公司能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量

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

(3) 政府补助的会计处理

①与资产相关的政府补助

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

②与收益相关的政府补助

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

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

用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

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

③政策性优惠贷款贴息

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

财政将贴息资金直接拨付给本公司，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

④政府补助退回

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

25、递延所得税资产及递延所得税负债

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

(1) 递延所得税资产的确认

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

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

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

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

- A. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- B. 未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额；

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

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

(2) 递延所得税负债的确认

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

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

A.商誉的初始确认；

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

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

A.本公司能够控制暂时性差异转回的时间；

B.该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(3) 特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

①与企业合并相关的递延所得税负债或资产

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

②直接计入所有者权益的项目

与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的当期所得税和递延所得税，计入所有者权益。暂时性差异对所得税的影响计入所有者权益的交易或事项包括：可供出售金融资产公允价值变动等形成的其他综合收益、会计政策变更采用追溯调整法或对前期（重要）会计差错更正差异追溯重述法调整期初留存收益、同时包含负债成份及权益成份的混合金融工具在初始确认时计入所有者权益等。

③可弥补亏损和税款抵减

A.本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

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

B.因企业合并而形成的可弥补的被合并企业的未弥补亏损

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

④合并抵销形成的暂时性差异

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

⑤以权益结算的股份支付

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

26、经营租赁与融资租赁

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

(1) 经营租赁的会计处理方法

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

初始直接费用，计入当期损益。如协议约定或有租金的在实际发生时计入当期损益。

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

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

(2) 融资租赁的会计处理方法

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

发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

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

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

27、会计政策、会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

2019年4月30日，财政部发布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会【2019】6号），要求未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应收股利”和“应收利息”归并至“其他应收款”项目；将“固定资产清理”归并至“固定资产”项目；将“工程物资”归并至“在建工程”项目；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”；将“应付股利”和“应付利息”归并至“其他应付款”项目；将“专项应付款”归并至“长期应付款”项目。

2019年9月19日，财政部发布了《关于修订印发《合并财务报表格式（2019版）》的通知》（财会【2019】16号），与财会【2019】6号配套执行。

本公司根据财会【2019】6号、财会【2019】16号规定的财务报表格式编制比较报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

2019年5月9日，财政部发布《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》（财会【2019】8号），根据要求，本公司对2019年1月1日至执行日之间发生的非货币性资产交换，根据本准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不进行追溯调整，本公司于2019年6月10日起执行本准则。

2019年5月16日，财政部发布《企业会计准则第12号—债务重组》（财会【2019】9号），根据要求，本公司对2019年1月1日至执行日之间发生的非货币性资产交换，根据本准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不进行追溯调整，本公司于2019年6月17日起执行本准则。

2018 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

合并财务报表单位：元

原报表项目及金额		新报表项目及金额	
应收票据及应收账款	0.00	应收票据	0.00
		应收账款	0.00
应付票据及应付账款	3,380,000.00	应付票据	0.00
		应付账款	3,380,000.00

母公司财务报表单位：元

原报表项目及金额		新报表项目及金额	
应收票据及应收账款	0.00	应收票据	0.00
		应收账款	0.00
应付票据及应付账款	0.00	应付票据	0.00
		应付账款	0.00

(2) 重要会计估计变更

本期无重要会计估计变更。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	适用税率%
增值税	应税收入	3、5、6、10、16
城市维护建设税	应纳流转税额	7.00
教育费附加	应纳流转税额	3.00
地方教育费附加	应纳流转税额	2.00
房产税	原值、租金收入	1.2、12
土地增值税	增值额	30-60
土地使用税	土地面积	1.5-8.5 元/平方米
企业所得税	应纳税所得额	25.00

(二) 优惠税负及批文

无

五、财务报表主要项目注释

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
银行存款	3,035,072,818.31	4,339,905,532.28
其他货币资金	132,150,860.22	
合计	3,167,223,678.53	4,339,905,532.28

注：期末本公司银行存款中受限制的货币资金金额合计 1,825,990,562.74 元，其中定期存单受限金额 1,620,800,000.00 元、银行票据保证金金额 132,150,860.22 元，预售资金监管账户金额 72,164,421.53 元，活期保证金户金额 875,280.99 元；因使用受到限制，不作为现金及现金等价物。除此之外，本公司不存在抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
用于质押的定期存单	1,620,800,000.00	2,518,850,000.00
银行票据保证金存款	132,150,860.22	
预售资金监管账户存款	72,164,421.53	
活期保证金户存款	875,280.99	
合计	1,825,990,562.74	2,518,850,000.00

2、预付款项

预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	12,702,085.07	100.00	3,004,526.47	100.00

3、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	23,208,771.64	16,983,219.66
其他应收款	293,273,344.13	209,232,234.17
合计	316,482,115.77	226,215,453.83

(1) 应收利息

项目	期末数	期初数
定期存款利息收入	23,208,771.64	16,983,219.66

(2) 其他应收款

①其他应收款按种类披露

	期末余额				
	金额	比例%	坏账准备	比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：账龄组合	47,406,117.65	14.74	28,298,087.63	59.69	19,108,030.02
关联方往来组合	8,978,646.93	2.79			8,978,646.93
押金、保证金、备用金	265,186,667.18	82.47			265,186,667.18
应收政府款项					
组合小计	321,571,431.76	100.00	28,298,087.63	8.80	293,273,344.13
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	321,571,431.76	100.00	28,298,087.63	8.80	293,273,344.13

其他应收款按种类披露（续）

种类	期初余额				
	金额	比例%	坏账准备	比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：账龄组合	99,467,399.61	41.27	31,804,255.77	31.97	67,663,143.84
关联方往来组合	6,683,426.05	2.77			6,683,426.05
押金、保证金、备用金	118,629,692.17	49.22			118,629,692.17
应收政府款项	16,255,972.11	6.74			16,255,972.11
组合小计	241,036,489.94	100.00	31,804,255.77	13.19	209,232,234.17
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	241,036,489.94	100.00	31,804,255.77	13.19	209,232,234.17

A、按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			
	金额	比例%	坏账准备	净额
1年以内	6,237,490.34	13.16	311,874.52	5,925,615.82
1至2年	11,490,588.18	24.24	1,149,058.82	10,341,529.36
2至3年	2,909,281.72	6.14	581,856.34	2,327,425.38
3至5年	1,026,918.93	2.17	513,459.47	513,459.46
5年以上	25,741,838.48	54.30	25,741,838.48	-
合计	47,406,117.65	100.00	28,298,087.63	19,108,030.02

采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款（续）

账 龄	期初余额			
	金额	比例%	坏账准备	净额
1 年以内	62,901,037.97	63.24	3,145,051.90	59,755,986.07
1 至 2 年	2,956,551.97	2.97	295,655.20	2,660,896.77
2 至 3 年	900,460.60	0.91	180,092.12	720,368.48
3 至 5 年	9,051,785.04	9.10	4,525,892.52	4,525,892.52
5 年以上	23,657,564.03	23.78	23,657,564.03	
合计	99,467,399.61	100.00	31,804,255.77	67,663,143.84

① 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
兴业国际信托有限公司	保证金	157,638,591.00	1 年以内	49.09	
兴业金融租赁公司	保证金	26,400,000.00	2-3 年	8.22	
华融金融租赁股份有限公司	保证金	25,000,000.00	4-5 年	7.79	
华夏金融租赁有限公司	保证金	24,500,000.00	2-3 年以及 1 年以内	7.63	
广西融资租赁有限公司	保证金	8,000,000.00	1 年以内	2.49	
合计		241,538,591.00		75.22	

4、存货

(1) 存货分类

项目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	340,691,674.52		340,691,674.52
开发成本	25,432,766,212.83		25,432,766,212.83
合计	25,773,457,887.35		25,773,457,887.35

存货分类（续）

项目	年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	86,961,621.77		86,961,621.77
开发成本	25,577,205,874.79		25,577,205,874.79
合计	25,664,167,496.56		25,664,167,496.56

(2) 借款费用资本化

存货包含 2019 年存货资本化金额 191,194,873.90 元。

5、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
进项税额	160,851,071.86	109,270,302.37
多交或预缴的增值税额	52,695,333.95	40,907,423.66
预缴其他税费	7,453,332.88	38,822,804.42
合计	220,999,738.69	189,000,530.45

6、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产分项目列示

项目	期末账面价值	年初账面价值
可供出售权益工具		
其中：按公允价值计量		
按成本计量	1,248,300,000.00	1,248,300,000.00
合计	1,248,300,000.00	1,248,300,000.00

(2) 采用成本计量的可供出售权益工具

被投资单位	期末账面余额	期末减值准备	期末账面价值	期末持股比例%
柳州银行股份有限公司	1,238,300,000.00		1,238,300,000.00	10.48
柳州良业环境技术有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00	8.64
合计	1,248,300,000.00		1,248,300,000.00	

7、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
联营企业	224,022,921.10	307.82		224,023,228.92

(2) 长期股权投资明细表

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动		期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	权益法下确认的投资损益		
柳州市城致新型城镇化投资管理有限公司	223,888,889.00	224,022,921.10		307.82	224,023,228.92	

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

确认投资收益 307.82 元。

8、投资性房地产

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		购置或计提	自用房地产或存货转入	处置	转为自用房地产	
一、账面原值合计	362,512,013.33		33,022,834.38			395,534,847.71
房屋、建筑物	362,512,013.33		33,022,834.38			395,534,847.71
二、累计折旧和累计摊销合计	45,643,703.43		14,332,307.65			59,976,011.08
房屋、建筑物	45,643,703.43		14,332,307.65			59,976,011.08
三、投资性房地产账面净值合计	316,868,309.90					335,558,836.63
房屋、建筑物	316,868,309.90					335,558,836.63

说明：

(1) 本期折旧额 14,332,307.65 元；

(2) 2019 年度新增投资性房地产 33,022,834.38 元。

9、固定资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	760,876,868.24	24,496,680.45	2,845,414.77	6,306,059.37	794,525,022.83
2.本期增加金额	3,531,210.52	2,446,439.50		6,391,030.60	12,368,680.62
(1) 购置	3,531,210.52			1,578,208.23	5,109,418.75
(2) 在建工程转入		2,446,439.5		3,824,850.11	6,271,289.61
(3) 企业合并增加					
(4) 其他增加				987,972.26	987,972.26
3.本期减少金额	987,972.26	559,630.00	889,727.00	714,855.99	3,152,185.25
(1) 处置或报废		559,630.00	889,727.00	714,855.99	2,164,212.99
(2) 其他减少	987,972.26				987,972.26
4.期末余额	763,420,106.50	26,383,489.95	1,955,687.77	11,982,233.98	803,741,518.20
二、累计折旧					
1.期初余额	105,138,061.75	5,174,002.92	1,874,565.07	4,461,572.99	116,648,202.73
2.本期增加金额	17,570,250.98	1,924,016.68	315,782.28	1,330,423.20	21,140,473.14
(1) 计提	17,570,250.98	1,924,016.68	315,782.28	1,330,423.20	21,140,473.14
(2) 其他增加					

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备及其他	合计
3.本期减少金额		513436.92	889,727.00	456,280.99	1,859,444.91
(1) 处置或报废		513436.92	889,727.00	456,280.99	1,859,444.91
(2) 其他减少					
4.期末余额	122,708,312.73	6,584,582.68	1,300,620.34	5,335,715.20	135,929,230.96
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
(2) 其他增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 其他减少					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	640,711,793.77	19,798,907.27	655,067.42	6,646,518.78	667,812,287.24
2.期初账面价值	655,738,806.49	19,322,677.53	970,849.70	1,844,486.38	677,876,820.10

(1) 未办妥产权证书的固定资产情况

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

10、无形资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	97,502,946.74	215,575.23		97,718,521.97
土地使用权	96,423,368.76			96,423,368.76
软件	1,079,577.98	215,575.23		1,295,153.21
二、累计摊销合计	22,522,767.70	3,047,321.10		25,570,088.80
土地使用权	22,273,079.64	2,476,922.28		24,750,001.92
软件	249,688.06	570,398.82		820,086.88
三、无形资产账面净值合计	74,980,179.04			72,148,433.17
土地使用权	74,150,289.12			71,673,366.84
软件	829,889.92			475,066.33
四、减值准备合计				
土地使用权				

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
软件				
五、无形资产账面价值合计	74,980,179.04			72,148,433.17
土地使用权	74,150,289.12			71,673,366.84
软件	829,889.92			475,066.33

11、长期待摊费用

项目	原始成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	剩余摊销年限
柳高公寓宿舍周边道路维修工程	784,746.38	400,380.86		192,182.76	208,198.1	3年
房屋装修费	330,863.59	330,863.59		147,050.48	183,813.11	2年
合计	1,115,609.97	731,244.45		339,233.24	392,011.21	

12、递延所得税资产

(1) 已确认递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产				
资产减值准备	7,074,521.91	28,298,087.63	7,951,063.95	31,804,255.77
房地产预计利润	26,907,016.15	107,628,064.60	52,004,020.43	208,016,081.71
合计	33,981,538.06	135,926,152.23	59,955,084.38	239,820,337.48

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	6,881,784.71	17,525,351.62

13、其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
代建项目款	5,003,087,225.96	3,566,777,279.97
柳州市新区城镇化投资管理有限公司投资	100,000,000.00	100,000,000.00
广西柳州市金融投资发展集团有限公司	486,800,000.00	486,800,000.00
合计	5,589,887,225.96	4,153,577,279.97

说明：（1）截至 2019 年 12 月 31 日代建项目投资额 17,441,936,452.05 元，收到的代建项目拨款合计 12,438,849,226.09 元；未抵销完的在建工程代建项目，被审计单位将其重分类至其他非流动资产科目列示，金额 5,003,087,225.96 元。

(2) 本公司为柳州市政府代持对柳州市新区城镇化投资管理有限公司投资 100,000,000.00 元，具体情况如下：

2015 年，本公司与上海浦银安盛资产管理有限公司（以下简称“浦银安盛”）、柳州东城投资开发有限公司（以下简称“东城投资”）和柳州市城市投资建设发展有限公司（以下简称“城市投资”）签署出资协议、股权回购协议及其补充协议，同意共同投资设立柳州市新区城镇化投资管理有限公司（以下简称“新区投资”），认缴出资额人民币 50 亿元，其中浦银安盛代表浦银安盛资管-浦发银行南宁分行 2 号专项资产管理计划（以下简称“资管计划”）认缴出资人民币 45 亿元，占新区投资 90% 股权，本公司认缴出资人民币 1 亿元，占新区投资 2% 股权，东城投资认缴出资人民币 3 亿元，占新区投资 6% 股权，城市投资认缴出资人民币 1 亿元，占新区投资 2% 股权，同时资管计划将所持公司股权所享有的所有股东会表决权委托东城投资行使，资管计划不行使表决权，但有权列席股东会，资管计划不参与公司的生产经营与管理，不参与新区投资的利润分配，亦不承担新区投资的经营亏损；本公司、东城投资和城市投资应于 2021 年 6 月 19 日前向资管计划支付股权远期受让期权费，即回购价款等于资管计划出资额加对应的期权费之和，期权费固定收益年利率为 8.3%，本公司、东城投资和城市投资自 2019 年起按约定时间每半年向资管计划回购资管计划出资额，自 2015 年起按约定每年 6 月 21 日、12 月 21 日向资管计划支付一次期权费，其中本公司应回购资管计划出资额人民币 9 亿元及对应期权费。各方约定的股权回购及回购对价支付对于本公司、东城投资和城市投资是无条件且不可撤销的，如果新区投资经营情况出现严重恶化甚至资不抵债，本公司、东城投资和城市投资三方仍需按约履行支付股权回购价款。2015 年 5 月 26 日，新区投资已办妥工商设立登记手续，注册资本为人民币 50 亿元，扣除浦银安盛债权性投资人民币 45 亿元，本公司对新区投资的权益性投资股权比例为 20%。2015 年 6 月 18 日，本公司与新区投资签订《股权投资协议》，约定新区投资以货币资金形式向本公司投资 10 亿元，新区投资不向本公司委派董事和监事，新区投资将所持本公司股权所享有的所有股东会表决权委托本公司行使，不再亲自行使表决权，但有权列席股东会；不参与公司经营管理，不参与利润分配，也不承担经营亏损，新区投资有权要求未来溢价回购所持有的本公司股东权益，按 8.3% 计算回购固定收益。

柳州市财政局《关于柳州市新区城镇化发展基金有关事宜的说明》明确：该基金

用于政府负有偿还责任债务，政府负责回购。从进入回购年度开始，对东城公司、本公司、城投公司溢价回购基金公司股权所需资金列入相应年度财政支出安排。

根据市政府《柳州市人民政府关于设立柳州市新区城镇化发展基金有关事宜的批复》（柳政函（2015）52号），明确同意东城公司、本公司、城投公司作为出资人，受托向基金公司出资5亿元并代持股权。

（3）为广西柳州市金融投资发展集团有限公司提供借款4.868亿元。

14、短期借款

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	1,545,000,000.00	2,400,000,000.00
保证借款	100,000,000.00	
合计	1,645,000,000.00	2,400,000,000.00

说明：（1）截止审计报告日已偿还兴业银行柳州分行借款2亿元；

（2）期末本公司不存在已到期未偿还的短期借款。

15、应付票据

项目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	132,150,860.22	

16、应付账款

项目	期末余额	期初余额
工程款		3,380,000.00

17、预收款项

账龄	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	442,779,906.72	320,321,402.72
1年以上	483,258,461.04	1,113,304,321.15
合计	926,038,367.76	1,433,625,723.87

账龄超过1年的大额预收账款

债权单位名称	所欠金额	未结转原因
预收售房款	483,228,175.32	预收房款，尚未交房

18、应付职工薪酬

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
----	-----	------	------	-----

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	1,225,102.46	23,235,535.46	24,460,637.92	
离职后福利-设定提存计划		3,050,015.02	3,050,015.02	
合计	1,225,102.46	26,285,550.48	27,510,652.94	

(1) 短期薪酬

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	1,225,102.46	19,095,343.97	20,320,446.43	
职工福利费		508,535.85	508,535.85	
社会保险费		1,636,427.63	1,636,427.63	
其中：1. 医疗保险费		1,473,452.26	1,473,452.26	
2. 工伤保险费		65,483.31	65,483.31	
3. 生育保险费		97,492.06	97,492.06	
住房公积金		1,328,143.52	1,328,143.52	
工会经费和职工教育经费		667,084.49	667,084.49	
合计	1,225,102.46	23,235,535.46	24,460,637.92	

(2) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		2,448,936.42	2,448,936.42	
失业保险费		108,106.05	108,106.05	
企业年金		492,972.55	492,972.55	
合计		3,050,015.02	3,050,015.02	

19、应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	548,322,207.09	544,642,960.03
个人所得税	419,325.81	106,065.53
增值税	99,541,003.28	92,557,921.53
营业税	91,441,416.06	91,441,416.06
城市维护建设税	13,452,399.80	12,890,266.71
教育费附加	5,791,257.12	5,544,309.16
地方教育费附加	3,842,809.10	3,678,341.47
水利建设基金	3,468,218.22	3,469,539.99
土地增值税	30,390,126.96	30,850,602.41
房产税	2,393,775.05	3,013,577.71
印花税	77,017.66	60,000.16
土地使用税	0.24	0.23
合计	799,139,556.39	788,255,000.99

20、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	215,897,824.24	136,172,808.22
其他应付款	1,017,938,528.26	413,782,874.19
合计	1,233,836,352.50	549,955,682.41

(1) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
应付债券利息	176,391,824.24	97,652,808.22
长期应付款利息	38,520,000.00	38,520,000.00
短期借款利息	986,000.00	
合计	215,897,824.24	136,172,808.22

(2) 其他应付款

按款项性质列示

项目	期末余额	期初余额
保证金	143,330,116.34	181,121,057.90
押金	23,552,066.01	24,981,945.98
往来款	836,873,838.80	197,194,865.87
其他	14,182,507.11	10,485,004.44
合计	1,017,938,528.26	413,782,874.19

账龄超过 1 年的重要其他应付款

债权单位名称	款项性质	期末余额	未偿还原因
广西建工集团第三建筑工程有限责任公司	• 保证金	8,660,950.10	工程未过保质期
广西壮族自治区冶金建设公司	保证金	74,605,887.10	工程未过保质期
广西建工集团第五建筑工程有限责任公司	保证金	57,355,924.78	工程未过保质期
柳州市龙城保安服务有限责任公司	押金及往来款	19,846,045.71	未退卡
广西建工集团第二建筑工程有限责任公司	保证金	10,021,757.70	工程未过保质期
合计		170,490,565.39	

21、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	50,000,000.00	400,000,000.00
1 年内到期的融资租赁款	411,334,421.82	279,696,829.64
1 年内到期的应付债券	1,591,822,832.54	1,397,970,000.00
合计	2,053,157,254.36	2,077,666,829.64

22、长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
信用借款	50,000,000.00	100,000,000.00
保证借款	4,150,000,000.00	2,897,000,000.00
抵押借款	1,275,002,000.00	2,201,752,000.00
质押借款	999,900,000.00	
小计	6,474,902,000.00	5,198,752,000.00
减：一年内到期的长期借款	50,000,000.00	400,000,000.00
合计	6,424,902,000.00	4,798,752,000.00

说明：（1）截止审计报告日已偿还柳州银行柳北支行借款 100 万元；

（2）期末本公司不存在已到期未偿还的长期借款。

23、应付债券

（1）应付债券

项目	期末余额	期初余额
16 柳州建投 PPN001		1,397,970,000.00
16 柳建 01	69,628,343.23	696,283,432.26
16 柳建 02	29,835,780.81	795,620,821.92
16 柳建 03		497,186,301.37
18 柳州建投 PPN001（1.5 亿）	149,467,397.26	149,017,397.26
18 柳建 PPN001（2.5 亿）2018.8.8	248,797,945.21	248,047,945.20
18 桂柳州建投 ZR001（3 亿）	297,228,493.15	296,508,493.15
18 桂柳州建投 ZR002(5 亿) 2018.12.26	496,027,397.26	494,027,397.26
18 柳建 01(5 亿) 2018.12.28	497,518,722.95	495,020,547.95
19 桂柳州建投 ZR001（2.5 亿）	247,917,808.22	
19 柳州建投 PPN001（1 亿）	99,650,251.88	
19 柳建 01(4 亿)	397,220,091.32	
19 柳建 02（11 亿）	1,094,304,109.59	
19 柳州建投 MTN001（4 亿）	395,632,876.71	
19 柳扶 01（扶贫债券（3 年）7.3%2.8 亿	277,547,276.71	
2019 年可转换公司债券 1 亿 10.3%(18 个月)	99,771,232.88	
小计	4,400,547,727.18	5,069,682,336.37
减：一年内到期的应付债券	1,591,822,832.54	1,397,970,000.00
合计	2,808,724,894.64	3,671,712,336.37

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	支付利息	折溢价摊销	本期偿还	期末余额
16 柳州建投 PPN001	100.00	2016/6/28	3	1,400,000,000.00	1,397,970,000.00		39,246,666.67	81,200,000.00	2,104,060.00	1,400,000,000.00	-
16 柳建 01	100.00	2016/8/29	3+2	700,000,000.00	696,283,432.26		23,492,383.56	33,600,000.00	3,378,090.97	630,000,000.00	69,628,343.23
16 柳建 02	100.00	2016/9/27	3+2	800,000,000.00	795,620,821.91		30,295,890.41	40,000,000.00	4,255,458.90	770,000,000.00	29,835,780.81
16 柳建 03	100.00	2016/10/25	3+2	500,000,000.00	497,186,301.37		20,616,438.36	25,000,000.00	2,839,948.63	500,000,000.00	-
18 柳州建投 PPN001 (1.5 亿)	100.00	2018/3/9	3+2	150,000,000.00	149,017,397.26		10,500,000.00	10,500,000.00	450,000.00		149,467,397.26
18 柳州建投 PPN001 (2.5 亿)	100.00	2018/8/7	3	250,000,000.00	248,047,945.21		17,514,999.99	18,250,000.00	750,000.00		248,797,945.21
18 桂柳州建投 ZR001 (3 亿)	100.00	2018/6/5	3	300,000,000.00	296,508,493.15		21,900,000.00	21,900,000.00	720,000.00		297,228,493.15
18 桂柳州建投 ZR 002(5 亿)	100.00	2018/12/26	3	500,000,000.00	494,027,397.26		36,000,000.00	36,000,000.00	2,000,000.00		496,027,397.26
18 柳建 01(5 亿)	100.00	2018/12/28	2	500,000,000.00	495,020,547.95		36,501,825.00	36,500,000.00	2,500,000.00		497,518,722.95
19 桂柳州建投 ZR001 (2.5 亿)	100.00	2019/1/30	3+1	250,000,000.00		250,000,000.00	16,520,547.95	1,800,000.00	917,808.22		247,917,808.22
19 柳州建投 PPN001 (1 亿)	100.00	2019/1/29	2	100,000,000.00		100,000,000.00	6,720,000.00		310,689.38		99,650,251.88
19 柳建 01(4 亿)	100.00	2019/1/31	3	400,000,000.00		400,000,000.00	26,720,000.00		1,230,091.32		397,220,091.32

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	支付利息	折溢价摊销	本期偿还	期末余额
19 柳建 02 (11 亿)	100.00	2019/2/26	1.75	1,100,000,000.00		1,100,000,000.00	64,975,342.47		5,334,109.59		1,094,304,109.59
19 柳州建 投 MTN001 (4 亿)	100.00	2019/3/8	3+2	400,000,000.00		400,000,000.00	24,493,150.68		1,674,876.71		395,632,876.71
19 柳扶 01 (扶贫债券 (3 年) 7.3%2.8 亿	100.00	2019/8/15	3	280,000,000.00		280,000,000.00	7,728,000.00		352,876.71		277,547,276.71
2019 年可 转换公司债 券 1 亿 10.3%(18 个月)	100.00	2019/8/23	1.5	100,000,000.00		100,000,000.00	3,668,493.15	3,404,722.22	71,232.88		99,771,232.88
合计				7,730,000,000.00	5,069,682,336.37	2,630,000,000.00	386,893,738.24	308,154,722.22	28,889,243.31	3,300,000,000.00	4,400,547,727.18

24、长期应付款

项目	期末余额	期初余额
远期股权回购	2,238,888,889.00	2,238,888,889.00
联合发债款	900,000,000.00	900,000,000.00
融资租赁款	1,557,312,890.30	1,427,470,247.69
小计	4,696,201,779.30	4,566,359,136.69
减：一年内到期长期应付款	411,334,421.82	279,696,829.64
合计	4,284,867,357.48	4,286,662,307.05

说明：

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

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

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

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

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

2017年本公司共收到城致新型投资公司的投资款 22.39 亿元。

(2) 2016年本公司与母公司联合发行企业债 19 亿元，收到母公司转来联合发债款 9.00 亿元；

(3) 欠融资租赁公司借款 1,557,312,890.30 元，其中中信金融租赁公司 442,500,000.00 元、华夏金融租赁公司 160,447,172.19 元、兴业金融租赁公司 545,312,326.05 元、华夏金融租赁有限公司 226,250,000.00 元、广西融资租赁有限公司 182,803,392.06 元。

(4) 资产负债表日至审计报告日偿还借款 211,403,358.23 元，其中偿还柳州市投资控股有限公司借款 180,000,000.00 元、中信金融租赁公司借款 22,500,000.00 元，广西融资租赁有限公司借款 8,903,392.06 元。

25、实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
柳州市投资控股有限公司	125,000,000.00	100.00			125,000,000.00	100.00

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

26、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	15,490,351,883.11	77,419,000.00		15,567,770,883.11

注：本期增加 7,741.90 万元，柳州市财政局根据《关于下达柳州市殡仪馆迁建项目建设资金支出预算的通知》（柳财预【2019】705 号）拨入款项 7741.90 万元，作为资本金注入本公司。

27、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	107,274,530.63			107,274,530.63

28、未分配利润

项目	本期金额	上年金额
本期期初余额	1,444,743,982.00	1,281,311,743.71
本期增加额	111,838,009.14	163,653,865.46
其中：本期净利润转入	111,838,009.14	163,653,865.46
本期减少额	1,474,981.63	221,627.17
其中：本期提取盈余公积数		
应付普通股股利	1,474,981.63	221,627.17
本期末余额	1,555,107,009.51	1,444,743,982.00

29、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务				
房地产销售收入	955,952,667.01	771,538,022.91	707,034,147.02	508,968,099.17
土地整理收入	102,983,567.24	77,828,265.06	344,481,864.14	269,455,715.38
其他收入	27,421,500.20	6,043,555.29	30,197,204.73	6,853,946.31
主营业务小计	1,086,357,734.45	855,409,843.26	1,081,713,215.89	785,277,760.86
2、其他业务				
租赁收入	8,154,811.96	14,547,767.26	23,746,893.47	13,323,276.52
其他收入	622,280.53	1,696,622.20	404,194.52	458,855.45
其他业务小计	8,777,092.49	16,244,389.46	24,151,087.99	13,782,131.97
合计	1,095,134,826.94	871,654,232.72	1,105,864,303.88	799,059,892.83

30、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	29,590,546.26	929,602.48
城市维护建设税	3,458,522.40	3,311,329.28
教育费附加	2,470,370.16	2,365,118.84
水利建设基金	843,048.29	159,084.88
土地增值税	10,489,646.07	10,369,065.61
房产税	2,427,660.20	3,590,269.99
土地使用税	1,208,131.08	1,208,381.10
车船使用税	9,120.00	1,500.00
印花税	471,528.10	233,696.41
合计	50,968,572.56	22,168,048.59

说明：各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项

31、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	1,634,827.33	2,214,111.55
销售代理费	3,107,704.30	1,982,336.17
售楼处费用	2,311,418.85	3,226,465.06
其他费用	6,139.10	138,948.50
合计	7,060,089.58	7,561,861.28

32、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬费用	17,564,431.53	15,500,769.14
折旧费和摊销费用	18,487,622.47	18,150,628.02
其他费用	10,659,049.30	13,660,174.61
合计	46,711,103.30	47,311,571.77

33、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,167,188,321.73	1,033,827,318.77
减：利息资本化	1,106,716,815.46	986,075,683.77
减：利息收入	35,067,838.47	26,775,523.85
手续费及其他	145,497.64	55,518.55
合计	25,549,165.44	21,031,629.70

34、其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	55,986,812.20	

35、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	307.82	419.02

36、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	3,506,168.14	18,020,380.88

37、资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	-191,406.95	496,360.49

38、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
违约金、赔偿金		18,590.00
其他	21,821.48	358.29
合计	21,821.48	18,948.29

39、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
公益性捐赠支出	541,346.00	438,340.60
赔偿支出	2,832,034.00	
其他	87,178.79	9,729.39
合计	3,460,558.79	448,069.99

40、所得税费用

(1) 所得税费用明细

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	11,243,251.78	52,237,313.28
递延所得税调整	25,973,546.32	10,928,159.66
合计	37,216,798.10	63,165,472.94

(2) 所得税费用与利润总额的关系列示如下:

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	149,054,807.24	226,819,338.40
按适用税率计算的所得税费用(利润总额*25%)	37,263,701.81	56,704,834.60
无须纳税的收入(以“-”填列)	-1,837,641.30	-104.76
不可抵扣的成本、费用和损失	49,254.85	6,460,743.10
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	1,741,482.74	
所得税费用	37,216,798.10	63,165,472.94

41、借款费用

年度	资本化的借款费用金额	资本化率区间(%)
2019年	1,106,716,815.46	3.05至8.67

42、现金流量表相关事项

(1) 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	111,838,009.14	163,653,865.46
加:资产减值准备	-3,506,168.14	-18,020,380.88

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产折旧、投资性房地产折旧	35,472,780.79	33,624,408.99
无形资产摊销	3,047,321.10	2,726,610.34
长期待摊费用摊销	339,233.24	192,182.76
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）	191,406.95	-496,360.49
固定资产报废损失		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	60,471,506.27	47,751,635.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-307.82	-419.02
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	25,973,546.32	10,928,159.66
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	82,544,279.44	-15,374,473.55
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-536,728,888.05	408,292,706.14
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	883,477,918.67	-262,847,381.81
其他		
经营活动产生的现金流量净额	663,120,637.91	370,430,552.60
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,341,233,115.79	1,821,055,532.28
减：现金的期初余额		
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额	1,821,055,532.28	4,988,520,583.37
现金及现金等价物净增加额	-479,822,416.49	-3,167,465,051.09

(2) 现金和现金等价物

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,341,233,115.79	1,821,055,532.28
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	1,341,233,115.79	1,821,055,532.28
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,341,233,115.79	1,821,055,532.28
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(3) 货币资金与现金及现金等价物的调节

列示于现金流量表的现金及现金等价物包括：	期末余额	期初余额
期末货币资金	3,167,223,678.53	4,339,905,532.28
减：使用受到限制的货币资金	1,825,990,562.74	2,518,850,000.00
加：持有期限不超过三个月的国债投资		
期末现金及现金等价物余额	1,341,233,115.79	1,821,055,532.28

43、所有权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
存货	1,192,500,000.00	银行抵押
货币资金	1,825,990,562.74	银行质押、资金监管
应收利息	16,696,321.39	银行质押存款利息收入
可供出售金融资产	617,220,000.00	柳州银行股权质押
合计	3,652,406,884.13	

六、合并范围的变更

1、本期减少子公司

基本情况：

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	本期不再成为子公司原因
1	柳州柳银建投投资基金管理中心（有限合伙）	柳州市	投资管理	100.00	100.00	清算注销

2019年9月3日，广西柳州市建设投资开发有限责任公司全资合并单位-柳州柳银建投投资基金管理中心（有限合伙）办理了工商注销手续，并取得柳州市工商局准予注销登记通知书。

财务状况：

项目	柳州柳银建投投资基金管理中心（有限合伙）	
	注销日余额	期初余额
流动资产	639,678.15	737,503.94
流动负债		13,561.36
所有者权益	639,678.15	737,503.94

经营状况：

项目	柳州柳银建投投资基金管理中心（有限合伙）	
	本期发生额	上期发生额
营业收入		91,467,295.59

项目	柳州柳银建投投资基金管理中心（有限合伙）	
	本期发生额	上期发生额
营业税金及附加		561,470.92
期间费用	84,146.25	3,365,173.95
营业利润	-84,146.25	87,540,650.72
利润总额	-84,146.25	87,540,650.72
净利润	-84,146.25	87,540,650.72

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
柳州市三江盛世文化旅游投资有限公司	三江	三江	土地一级整理、房地产开发 代建管理、对旅游业投资	100.00	100.00	投资设立
柳州市泓益资产经营管理有限责任公司	柳州	柳州	土地一级整理、代建管理	100.00	100.00	划拨

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

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

八、关联方关系及其交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
柳州市投资控股有限公司	广西柳州	投资	193,053.4148	100.00	100.00

根据《柳州市国有资产管理委员会关于授权柳州市投资控股有限公司经营国有资产的通知》（柳国资委字【2001】3号），授权柳州市投资控股有限公司作为广西柳

州市建设投资开发有限责任公司的出资者，行使出资者权利。广西柳州市建设投资开发有限责任公司出资者信息工商变更登记事项尚在办理之中。

报告期内，母公司注册资本无增减变化。

2、本公司的子公司情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质
1	柳州市三江县盛世文化旅游投资有限公司	一级	境内金融子企业	三江县	柳州市	投资
2	柳州市泓益资产经营管理有限责任公司	一级	境内金融子企业	柳州市	柳州市	投资

续：

序号	企业名称	实收资本(万元)	持股比例(%)	享有的表决权(%)	投资额(万元)	取得方式
1	柳州市三江县盛世文化旅游投资有限公司	5,000.00	100.00	100.00	5,000.00	投资设立
2	柳州市泓益资产经营管理有限责任公司	10,000.00	100.00	100.00	10,000.00	划拨

3、本公司的合营和联营企业情况

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

4、本公司的其他关联方情况

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

5、关联交易情况

本公司本期关键管理人员 4 人，上期关键管理人员 4 人，支付薪酬情况见下表：

关联方	支付关键管理人员薪酬决策程序	本期发生额		上期发生额	
		金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)	金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)
关键管理人员	国资委考核后发放	133.48	5.95	129.62	5.95

6、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应收款	柳州市威立雅水务有限公司	76,972.64	76,972.64
其他应收款	柳州中燃城市燃气发展有限公司	8,901,674.29	6,606,453.41
合计		8,978,646.93	6,683,426.05

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	柳州市自来水管道设备工程有限公司	97,953.61	121,884.88
长期应付款	柳州市投资控股有限公司	900,000,000.00	900,000,000.00
应付利息	柳州市投资控股有限公司	38,520,000.00	38,520,000.00
合计		938,617,953.61	938,641,884.88

九、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

无

2. 或有事项

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司为下列单位贷款提供保证：

担保单位	被担保单位	担保事项	担保金额	担保期限
本公司	广西柳州市东城投资开发集团有限公司	贷款	680,000,000.00	2023.12.22 止
本公司	柳州市城市投资建设发展有限公司	贷款	200,000,000.00	2020.3.1 止
本公司	柳州市城市投资建设发展有限公司	贷款	158,000,000.00	2021.11.22 止
本公司	柳州市城市投资建设发展有限公司	贷款	104,000,000.00	2022.3.25 止
本公司	柳州市城市投资建设发展有限公司	贷款	100,000,000.00	2020.3.1 止
本公司	柳州市城市投资建设发展有限公司	贷款	11,200,000.00	2023.10.30 止
本公司	柳州市城市投资建设发展有限公司	贷款	500,000,000.00	2021.11.15 止
本公司	柳州市城市投资建设发展有限公司	贷款	120,000,000.00	2022.11.22 止
本公司	柳州市城市投资建设发展有限公司	贷款	100,000,000.00	2021.4.19 止
本公司	柳州市城市投资建设发展有限公司	贷款	100,000,000.00	2022.5.15 止
本公司	柳州市城市投资建设发展有限公司	贷款	432,869,200.00	2022.5.15 止
本公司	柳州市城市投资建设发展有限公司	贷款	280,000,000.00	2024.10.14 止
合计			2,786,069,200.00	

截止 2019 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

十、资产负债表日后事项

本公司资产负债表日成功发行债券融得资金 45.20 亿元。

债券名称	贷方	发行日期	发行期限	年限	利率
20 桂柳州建投 ZR001	1,000,000,000.00	2020/1/21	2023/1/21	3 年	7.58%
20 柳州建投 M TN 001	500,000,000.00	2020/1/22	2023/1/22	2+1	6.50%
20 柳扶 01	1,000,000,000.00	2020/1/21	2023/1/21	3 年	7.50%
20 柳州建投 CP001	1,000,000,000.00	2020/3/23	2021/3/23	1 年	5.00%
20 柳州建投 M TN 002	500,000,000.00	2020/3/26	2023/3/26	3 年	6.95%
20 柳扶 01	520,000,000.00	2020/3/18	2023/3/18	3 年	7.30%
合计	4,520,000,000.00				

十一、其他重要事项

1. 前期会计差错更正

无

2. 债务重组

无

3. 资产置换

无

十二、母公司主要财务报表项目注释

1、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	18,814,084.14	11,356,219.66
其他应收款	428,187,192.92	558,433,979.84
合计	447,001,277.06	569,790,199.50

(1) 应收利息

项目	期末数	期初数
定期存款利息收入	18,814,084.14	11,356,219.66

(2) 其他应收款

其他应收款按种类披露

种类	期末余额
----	------

	金额	比例%	坏账准备	比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：账龄组合	47,406,117.65	10.39	28,298,087.63	59.69	19,108,030.02
关联方往来组合	155,552,646.93	34.08			155,552,646.93
押金、保证金、备用金	253,526,515.97	55.54			253,526,515.97
应收政府款项					-
组合小计	456,485,280.55	100	28,298,087.63	6.61	428,187,192.92
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	456,485,280.55	100	28,298,087.63	6.61	428,187,192.92

其他应收款按种类披露（续）

种类	期初余额				
	金额	比例%	坏账准备	比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：账龄组合	99,467,399.61	16.85	31,804,255.77	31.97	67,663,143.84
关联方往来组合	46,683,426.05	7.91			46,683,426.05
押金、保证金、备用金	427,831,437.84	72.48			427,831,437.84
应收政府款项	16,255,972.11	2.75			16,255,972.11
组合小计	590,238,235.61	100.00	31,804,255.77	5.39	558,433,979.84
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	590,238,235.61	100.00	31,804,255.77	5.39	558,433,979.84

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			
	金额	比例%	坏账准备	净额
1年以内	6,237,490.34	13.16	311,874.52	5,925,615.82
1至2年	11,490,588.18	24.24	1,149,058.82	10,341,529.36
2至3年	2,909,281.72	6.14	581,856.34	2,327,425.38
3至5年	1,026,918.93	2.17	513,459.47	513,459.46
5年以上	25,741,838.48	54.30	25,741,838.48	-
合计	47,406,117.65	100.00	28,298,087.63	19,108,030.02

采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款（续）

账龄	期初余额			
	金额	比例%	坏账准备	净额
1年以内	62,901,037.97	63.24	3,145,051.90	59,755,986.07
1至2年	2,956,551.97	2.97	295,655.2	2,660,896.77
2至3年	900,460.60	0.91	180,092.12	720,368.48
3至5年	9,051,785.04	9.10	4,525,892.52	4,525,892.52
5年以上	23,657,564.03	23.78	23,657,564.03	
合计	99,467,399.61	100.00	31,804,255.77	67,663,143.84

按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例(%)	坏账准备
兴业国际信托有限公司	保证金	157,638,591.00	一年以内	34.53	
柳州市三江盛世文化旅游投资有限公司	合并范围内关联方往来	146,574,000.00	一年以内以及1-2年	32.11	
兴业金融租赁公司	保证金	26,400,000.00	2-3年	5.78	
华融金融租赁股份有限公司	保证金	25,000,000.00	4-5年	5.48	
广西融资租赁有限公司	保证金	8,000,000.00	一年以内	1.75	
合计		363,612,591.00		79.65	

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	402,047,483.02	31,426,000.00		433,473,483.02
对其他企业投资	224,022,921.10	307.82		224,023,228.92
总计	626,070,404.12	31,426,307.82		657,496,711.94
减：长期股权投资减值准备				
合计	626,070,404.12	31,426,307.82		657,496,711.94

(2) 长期股权投资明细表

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额
柳州市城致新型城镇化投资管理有限公司	权益法	223,888,889.00	224,022,921.10	307.82	224,023,228.92
柳州柳银建投投资基金管理中心（有限合伙）	成本法	200,000,000.00			
柳州市三江盛世文化旅游投资有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00	31,426,000.00	81,426,000.00

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额
柳州市泓益资产管理有限责任公司	成本法		352,047,483.02		352,047,483.02
合计		473,888,889.00	626,070,404.12	31,426,307.82	657,496,711.94

长期股权投资明细表（续）

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

3、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务				
房地产销售收入	955,952,667.01	771,538,022.91	707,034,147.02	508,968,099.17
土地整理收入	102,983,567.24	85,177,598.99	344,481,864.14	269,455,715.38
其他收入	25,673,027.02	6,043,555.29	28,747,204.73	6,853,946.31
主营业务小计	1,084,609,261.27	862,759,177.19	1,080,263,215.89	785,277,760.86
2、其他业务				
租赁收入	8,154,811.96	14,547,767.26	23,746,893.47	13,323,276.52
其他收入	622,280.53	1,696,622.20	244,000.35	458,855.45
其他业务小计	8,777,092.49	16,244,389.46	23,990,893.82	13,782,131.97
合计	1,093,386,353.76	879,003,566.65	1,104,254,109.71	799,059,892.83

4、投资收益

(1) 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	307.82	419.02
成本法核算的长期股权投资收益		4,000,000.00
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益		
合计	307.82	4,000,419.02

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额
柳州市城致新型城镇化投资管理有限公司	307.82	419.02

(3) 持有可供出售金融资产期间取得的投资收益

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额
柳州柳银建投投资基金管理中心（有限合伙）		4,000,000.00

广西柳州市建设投资开发有限责任公司



法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



日期：2020年4月23日



统一社会信用代码

911101020854927874

营业执照

(副本) (5-1)



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



名称 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

出资人 肖厚发

成立日期 2013年12月10日
合伙期限 2013年12月10日至长期

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、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、法规规定的其它业务。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

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



登记机关

2020年01月09日



姓名: 胡锦添
 Full name: Hu Jintan
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1970-04-18
 Date of birth: 1970-04-18
 工作单位: 祥浩会计师事务所有限责任公司
 Working unit: Xianghao Accounting Firm Co., Ltd.
 身份证号码: 210102197004185612
 Identity card No.: 210102197004185612

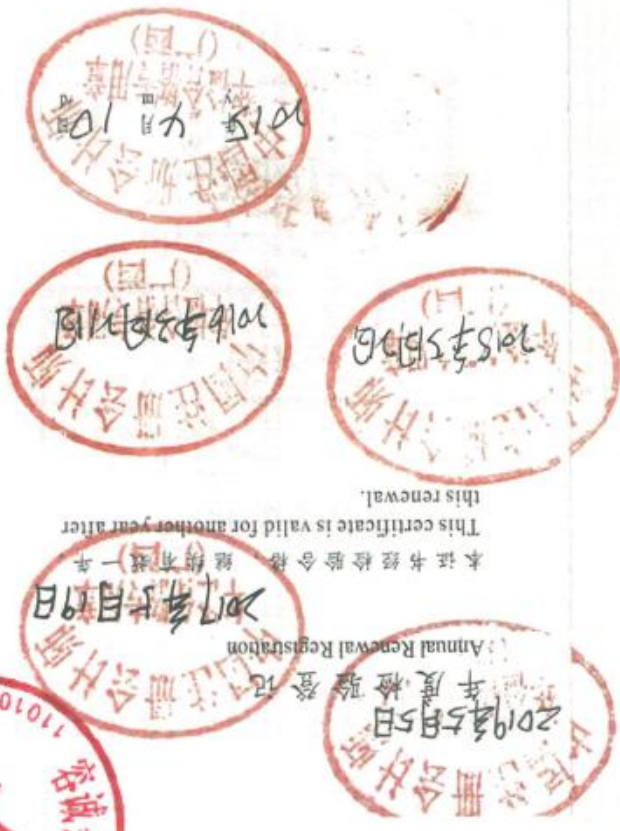


证书编号: 450100080715
 No. of Certificate: 450100080715
 批准注册协会: 广西壮族自治区注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Guangxi Association of CPAs
 发证日期: 始发 2004年 07月 29日
 Date of Issuance: Issued 2004 07 29
 换发 2011年 04月 21日
 Exchange 2011 04 21

注册会计工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA
 同意调出
 Agree the holder to be transferred from
 2017年5月9日
 2017年5月9日
 年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书经检验合格(继续有效)一年
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2019年 11月 7日
 2019年 11月 7日
 同意调入
 Agree the holder to be transferred to
 事务所
 CPAs
 致同会计师事务所
 CPAs
 事务所
 容城会计师事务所
 CPAs
 事务所
 容城会计师事务所
 CPAs
 事务所

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





姓名 万伏平
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1975-06-03
 Date of birth
 工作单位 容诚会计师事务所(特殊普通合伙) 广西分所
 Working unit
 身份证号码 450204197506031034
 Identity card No.



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

证书编号: 450100080714
 No. of Certificate

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

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

年 /y
 月 /m
 日 /d



证书序号: 000392

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部 中国证券监督管理委员会审查, 批准
容诚会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。



首席合伙人: 肖厚发



证书号: 18 发证时间: 二〇二一年七月二日
证书有效期至: 二〇二一年七月二日

证书序号: 0011869

说明

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

发证机关:  北京市财政局
二〇一九年六月廿一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书
名称: 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

名称:

首席合伙人: 肖厚发

主任会计师:

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

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010032

批准执业文号: 京财会许可[2013]0067号

批准执业日期: 2013年10月25日