

柳州东通投资发展有限公司

审计报告

祥浩审字[2023]4501Z0216 号

祥浩（广西）会计师事务所(特殊普通合伙)



目 录

审计报告	1-3
合并资产负债表	4
合并利润表	5
合并现金流量表	6
合并所有者权益变动表	7
母公司资产负债表	8
母公司利润表	9
母公司现金流量表	10
母公司所有者权益变动表	11
财务报表附注	12-93





祥浩
XIANGHAO

祥浩（广西）会计师事务所（特殊普通合伙）
中国广西南宁市青秀区金湖路59号
南宁地王国际商会中心21层
www.xhcpa.net

审计报告

祥浩审字[2023]4501Z0216号

柳州东通投资发展有限公司：

一、审计意见

我们审计了柳州东通投资发展有限公司（以下简称“东通公司”）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2022 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及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，公允反映了东通公司 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及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，我们独立于东通公司，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

东通公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括东通公司 2022 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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



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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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，管理层负责评估东通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东通公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督东通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，根据所获取的审计证据，就可能导致对东通公司的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东通公司不能持续经营。

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

(6) 就东通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，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，本页为柳州东通投资发展有限公司祥浩审字[2023]4501Z0216号审计报告之签字盖章页。）

祥浩（广西）会计师事务所

（特殊普通合伙）

中国·南宁

中国注册会计师：



丘树暄

中国注册会计师：



万伏平

二〇二三年四月二十七日



合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位: 柳州东通投资发展有限公司

金额单位: 元

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	332,438,783.47	2,786,678,566.01	短期借款	五、19	2,058,258,185.59	1,943,459,263.24
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	五、2		187,816.20	应付票据	五、20	255,581,692.20	165,216,780.68
应收账款	五、3	3,890,604.86	3,851,974.65	应付账款	五、21	46,307,461.32	303,740,667.38
应收款项融资				预收款项	五、22	13,975.50	641,676.86
预付款项	五、4	5,464,158.64	14,724,705.18	合同负债	五、23	1,537,741,509.82	1,845,062,997.22
其他应收款	五、5	796,954,346.05	222,623,881.14	应付职工薪酬	五、24	2,129,410.23	6,312,622.91
存货	五、6	30,835,790,883.94	41,376,742,076.25	应交税费	五、25	758,499,648.27	727,036,399.96
合同资产				其他应付款	五、26	4,387,520,661.09	2,736,189,169.94
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产	五、7	703,266,000.00		一年内到期的非流动负债	五、27	10,303,526,134.61	6,072,466,975.28
其他流动资产	五、8	76,497,326.20	178,347,526.43	其他流动负债	五、28	77,596,966.11	445,488,543.78
流动资产合计		32,754,302,103.16	44,583,156,545.86	流动负债合计		19,427,175,644.74	14,245,615,097.25
非流动资产:				非流动负债:			
债权投资	五、9		313,482,702.49	长期借款	五、29	5,461,039,000.00	5,872,068,500.00
其他债权投资				应付债券	五、30	3,588,030,583.45	10,991,656,727.84
长期应收款	五、10	1,922,698.69	705,113,146.32	其中: 优先股			
长期股权投资	五、11	827,386,660.26	870,584,199.94	永续债			
其他权益工具投资				租赁负债			
其他非流动金融资产	五、12	2,369,381,912.95	2,239,381,771.54	长期应付款	五、31	62,728,616.23	3,681,305,116.94
投资性房地产	五、13	1,676,315,500.00	1,756,575,500.00	长期应付职工薪酬			
固定资产	五、14	1,661,478.55	1,771,884.85	预计负债			
在建工程				递延收益	五、32	69,823,918.83	66,449,193.46
生产性生物资产				递延所得税负债	五、17	374,873,695.49	359,927,352.43
油气资产				其他非流动负债			
使用权资产				非流动负债合计		9,556,495,814.00	20,971,406,890.67
无形资产	五、15	609,679,471.16		负债合计		28,983,671,458.74	35,217,021,987.92
开发支出				所有者权益:			
商誉				实收资本	五、33	347,018,100.00	347,018,100.00
长期待摊费用	五、16	1,045,368.58	1,141,190.83	其他权益工具			
递延所得税资产	五、17	70,997,291.31	31,786,119.64	其中: 优先股			
其他非流动资产	五、18	14,115,338,021.95	975,213,740.37	永续债			
非流动资产合计		19,673,728,403.45	6,895,050,255.98	资本公积	五、34	19,062,742,002.00	12,169,832,002.00
				减: 库存股			
				其他综合收益	五、35	871,574,850.13	904,958,847.05
				专项储备			
				盈余公积	五、36	196,376,108.94	196,376,108.94
				未分配利润	五、37	2,966,647,986.80	2,642,999,755.93
				归属于母公司所有者权益合计		23,444,359,047.87	16,261,184,813.92
				少数股东权益			
				所有者权益合计		23,444,359,047.87	16,261,184,813.92
资产总计		52,428,030,506.61	51,478,206,801.84	负债和所有者权益总计		52,428,030,506.61	51,478,206,801.84

法定代表人:

燕陈印海
4502051135312

主管会计工作负责人:

刘俊

会计机构负责人:

肖基芝



合并利润表

2022年度

编制单位：柳州东通投资发展有限公司

金额单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	五、38	1,642,633,322.69	1,953,415,956.62
其中：营业收入	五、38	1,642,633,322.69	1,953,415,956.62
二、营业总成本	五、38	1,562,591,735.25	1,812,828,005.47
其中：营业成本	五、38	1,290,078,682.21	1,625,386,404.97
税金及附加	五、39	124,027,292.51	32,731,827.77
销售费用	五、40	20,753,627.92	25,333,608.88
管理费用	五、41	45,334,291.18	50,852,702.38
研发费用			
财务费用	五、42	82,397,841.43	78,524,261.47
其中：利息费用	五、42	106,460,534.33	209,322,396.31
利息收入	五、42	24,205,991.28	130,966,822.49
加：其他收益	五、43	306,671,667.01	53,460,462.02
投资收益（损失以“-”号填列）	五、44	-43,197,539.68	112,173,791.67
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、44	-43,197,539.68	62,740,939.40
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、45	104,415,641.41	59,759,231.50
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、46	-3,644,122.45	2,042,461.83
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、47		159,337.13
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		444,287,233.73	368,182,435.30
加：营业外收入	五、48	37,819.36	344,715.23
减：营业外支出	五、49	802,294.67	121,358.18
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		443,522,758.42	368,405,792.35
减：所得税费用	五、50	119,874,527.55	50,841,846.44
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		323,648,230.87	317,563,945.91
（一）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司所有者的净利润		323,648,230.87	317,563,945.91
2. 少数股东损益			
（二）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		323,648,230.87	317,563,945.91
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
六、其他综合收益的税后净额		-33,383,996.92	-12,564,453.67
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-33,383,996.92	-12,564,453.67
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		-33,383,996.92	-12,564,453.67
（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）其他债权投资信用减值准备			
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
（6）其他债权投资信用减值准备			
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
（8）外币财务报表折算差额			
（9）自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分		-33,383,996.92	-12,564,453.67
（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		290,264,233.95	304,999,492.24
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		290,264,233.95	304,999,492.24
（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：

会计机构负责人：

燕陈
印海
4502051135312

刘俊

肖荃芝



合并现金流量表

2022年度

编制单位：柳州东通投资发展有限公司

金额单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		399,429,154.95	1,643,931,367.08
收到的税费返还		-	55,962,451.19
收到其他与经营活动有关的现金		2,100,513,473.59	777,884,787.72
经营活动现金流入小计		2,499,942,628.54	2,477,778,605.99
购买商品、接受劳务支付的现金		1,095,023,928.24	2,860,142,489.13
支付给职工以及为职工支付的现金		66,727,475.99	67,002,686.47
支付的各项税费		355,344,805.15	337,850,777.74
支付其他与经营活动有关的现金		1,320,199,560.14	136,299,286.45
经营活动现金流出小计		2,837,295,769.52	3,401,295,239.79
经营活动产生的现金流量净额		-337,353,140.98	-923,516,633.80
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		-	1,280,512,110.00
取得投资收益收到的现金		6,698,747.67	188,314,001.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	3,720,538,311.24
投资活动现金流入小计		6,698,747.67	5,189,364,422.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,757,967,756.04	116,569,675.13
投资支付的现金		-	-
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		-	1,085,086,400.00
投资活动现金流出小计		2,757,967,756.04	1,201,656,075.13
投资活动产生的现金流量净额		-2,751,269,008.37	3,987,708,347.35
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		5,718,597,025.00	-
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		2,723,254,950.00	11,096,533,214.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,025,184,441.79	4,680,594,065.55
筹资活动现金流入小计		10,467,036,416.79	15,777,127,279.55
偿还债务支付的现金		6,444,122,017.50	15,003,130,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,421,675,214.54	2,032,212,169.78
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		267,435,831.96	3,921,763,893.74
筹资活动现金流出小计		8,133,233,064.00	20,957,106,563.52
筹资活动产生的现金流量净额		2,333,803,352.79	-5,179,979,283.97
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		-754,818,796.56	-2,115,787,570.42
加：期初现金及现金等价物余额		823,308,463.52	2,939,096,033.94
六、期末现金及现金等价物余额		68,489,666.96	823,308,463.52

法定代表人：

燕陈印海
4502051135312

主管会计工作负责人：

刘俊

会计机构负责人：

肖荃芝



合并所有者权益变动表

2022年度

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	小计
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	347,016,100.00	-	-	-	12,169,832,002.00	904,956,847.05	-	196,376,108.94	2,642,999,755.93	16,261,184,813.92
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年年初余额	347,016,100.00	-	-	-	12,169,832,002.00	904,956,847.05	-	196,376,108.94	2,642,999,755.93	16,261,184,813.92
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	6,892,910,000.00	-33,383,996.92	-	-	323,648,230.87	7,183,174,233.95
(一) 综合收益总额						-33,383,996.92			323,648,230.87	290,264,233.95
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	6,892,910,000.00	-	-	-	-	6,892,910,000.00
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					6,892,910,000.00					6,892,910,000.00
(三) 专项储备的提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取专项储备										
2. 使用专项储备										
(四) 利润分配	-	-	-	-	-					-
1. 提取盈余公积										
其中：法定公积金										
任意公积金										
2. 对所有者分配的分配										
3. 其他										
(五) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本										
2. 盈余公积转增资本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
四、本年年末余额	347,016,100.00	-	-	-	19,062,742,002.00	871,574,850.13	-	196,376,108.94	2,966,647,986.80	23,444,399,047.87

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

刘俊

肖奎芝



合并所有者权益变动表

2022年度

金额单位：元

编制单位：柳州东通投资发展有限公司

项 目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益				
	实收资本	其他权益工具 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	小计	所有者权益合计
一、上年年末余额	347,018,100.00		19,383,261,871.00		917,523,300.72		181,600,946.82	2,135,383,484.29	23,964,787,702.83	22,964,787,702.83
加：会计政策变更			-		-		14,838,299.07	188,714,445.33	213,552,744.40	213,552,744.40
前期差错更正			-		631,369.53		-63,136.95	-568,232.58	-	-
同一控制下企业合并			-						-	-
其他									-	-
二、本年年初余额	347,018,100.00		19,383,261,871.00		918,154,670.25		196,376,108.94	2,333,529,897.04	23,178,340,447.23	23,178,340,447.23
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)			-7,213,429,869.00		-13,195,823.20		-	309,470,055.89	-6,917,155,633.31	-6,917,155,633.31
(一) 综合收益总额					-13,195,823.20			317,563,945.91	304,368,122.71	304,368,122.71
(二) 所有者投入和减少资本			-7,213,429,869.00		-			-	-7,213,429,869.00	-7,213,429,869.00
1. 所有者投入的普通股									-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本									-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额									-	-
4. 其他									-	-
(三) 专项储备的提取和使用			-7,213,429,869.00		-				-7,213,429,869.00	-7,213,429,869.00
1. 提取专项储备					-				-	-
2. 使用专项储备									-	-
(四) 利润分配					-			-8,093,887.02	-8,093,887.02	-8,093,887.02
1. 提取盈余公积					-				-	-
其中：法定公积金					-				-	-
任意公积金					-				-	-
2. 对所有者的分配					-			-8,093,887.02	-8,093,887.02	-8,093,887.02
3. 其他					-				-	-
(五) 所有者权益内部结转			-		-				-	-
1. 资本公积转增资本					-				-	-
2. 盈余公积转增资本					-				-	-
3. 盈余公积弥补亏损					-				-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益					-				-	-
5. 其他综合收益结转留存收益					-				-	-
6. 其他					-				-	-
四、本年年末余额	347,018,100.00		12,169,832,002.00		904,958,847.05		196,376,108.94	2,642,999,755.93	16,261,184,813.92	16,261,184,813.92

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

燕陈印海
4502051135312

刘俊

肖莹芝



母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：柳州东通投资发展有限公司

金额单位：元

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：				流动资产：			
货币资金		64,795,042.81	2,589,196,029.79	短期借款		1,408,605,644.48	1,443,654,919.46
交易性金融资产	450			交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据		178,187,463.64	91,778,291.44
应收账款				应付账款		16,605,221.22	283,582,993.28
应收款项融资				预收款项			
预付款项				合同负债			
其他应收款	十三、1	5,899,371,871.34	6,606,983,290.80	应付职工薪酬		2,129,410.23	1,735,589.92
存货		21,365,205,442.23	31,935,051,756.95	应交税费		663,417,895.95	669,081,471.07
合同资产				其他应付款		4,945,299,304.23	4,070,402,462.83
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产		484,366,000.00		一年内到期的非流动负债		10,097,596,873.15	6,033,678,662.90
其他流动资产			47,089,286.71	其他流动负债			353,114,684.92
流动资产合计		27,813,738,356.38	41,178,320,364.25	流动负债合计		17,311,841,812.90	12,947,029,075.82
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款		4,169,019,000.00	4,912,988,500.00
其他债权投资				应付债券		3,588,030,583.45	10,091,856,727.84
长期应收款		1,922,698.09	486,213,146.32	其中：优先股			
长期股权投资	十三、2	2,827,475,582.74	3,171,622,750.61	永续债			
其他权益工具投资				租赁负债			
其他非流动金融资产		1,632,091,925.89	1,542,544,445.18	长期应付款		62,728,616.23	3,680,305,116.94
投资性房地产				长期应付职工薪酬			
固定资产		97,977.79	115,491.48	预计负债			
在建工程				递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债		98,447,981.48	76,061,111.30
油气资产				其他非流动负债			
使用权资产				非流动负债合计		7,918,226,181.16	19,661,011,456.08
无形资产		609,679,471.16		负债合计		25,230,067,994.06	32,608,040,531.90
开发支出				所有者权益：			
长期待摊费用				实收资本		347,018,100.00	347,018,100.00
递延所得税资产		18,902,388.79	17,164,115.12	其他权益工具			
其他非流动资产		14,115,338,021.95	975,213,740.37	其中：优先股			
				永续债			
非流动资产合计		19,205,508,047.01	6,192,873,689.08	资本公积		19,062,742,002.00	12,169,832,002.00
				减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积		196,376,108.94	196,376,108.94
				未分配利润		2,183,042,198.39	2,049,927,310.49
				所有者权益合计		21,789,178,409.33	14,763,153,521.43
资产总计		47,019,246,403.39	47,371,194,053.33	负债和所有者权益总计		47,019,246,403.39	47,371,194,053.33

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

燕陈印海
4502051135312

刘俊

肖荃芝





母公司利润表

2022年度

金额单位：元

编制单位：柳州东通投资发展有限公司

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十三、3	964,418,483.45	937,734,860.08
减：营业成本	十三、3	779,823,360.96	780,480,816.91
税金及附加		9,504,155.07	9,109,808.19
销售费用			-
管理费用		23,700,557.36	24,835,643.12
研发费用			
财务费用		56,015,162.35	60,400,990.30
其中：利息费用		63,940,033.73	152,752,547.15
利息收入		7,955,168.33	92,392,740.91
加：其他收益		25,153,152.00	52,854,882.01
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、4	-19,226,431.47	184,950,261.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十三、4	-43,197,539.68	147,582,657.93
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		89,547,480.71	61,980,794.12
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-6,953,094.68	27,717,511.79
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		183,896,354.27	390,411,050.52
加：营业外收入		245.43	0.80
减：营业外支出		954.00	100,240.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		183,895,645.70	390,310,811.32
减：所得税费用		50,780,757.80	38,151,476.87
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		133,114,887.90	352,159,334.45
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		133,114,887.90	352,159,334.45
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		133,114,887.90	352,159,334.45
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：

刘俊

会计机构负责人：

肖莹芝



母公司现金流量表

2022年度

编制单位：柳州东通投资发展有限公司

金额单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		77,500,000.00	949,463,100.00
收到的税费返还		-	55,962,451.19
收到其他与经营活动有关的现金		1,192,442,418.82	716,869,474.24
经营活动现金流入小计		1,269,942,418.82	1,722,295,025.43
购买商品、接受劳务支付的现金		129,041,238.34	1,192,694,084.40
支付给职工以及为职工支付的现金		17,717,862.81	24,767,532.75
支付的各项税费		193,629,471.44	41,487,165.92
支付其他与经营活动有关的现金		985,171,826.59	879,036,228.35
经营活动现金流出小计		1,326,360,399.18	2,137,985,011.42
经营活动产生的现金流量净额		-56,417,980.36	-415,689,985.99
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		300,000,000.00	500,000,000.00
取得投资收益收到的现金		25,920,756.40	168,887,839.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	3,720,538,311.24
投资活动现金流入小计		325,920,756.40	4,389,426,150.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,757,847,130.46	116,399,456.68
投资支付的现金		1,000,000.00	-
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		-	-
投资活动现金流出小计		2,758,847,130.46	116,399,456.68
投资活动产生的现金流量净额		-2,432,926,374.06	4,273,026,693.79
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		5,718,597,025.00	-
取得借款收到的现金		2,260,654,950.00	9,467,633,214.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,016,184,441.79	1,800,144,903.05
筹资活动现金流入小计		9,995,436,416.79	11,267,778,117.05
偿还债务支付的现金		6,630,862,017.50	12,994,810,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,432,774,213.91	1,701,965,795.20
支付其他与筹资活动有关的现金		66,835,443.88	2,296,323,525.53
筹资活动现金流出小计		8,130,471,675.29	16,993,099,820.73
筹资活动产生的现金流量净额		1,864,964,741.50	-5,725,321,703.68
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		-624,379,612.92	-1,867,904,995.88
加：期初现金及现金等价物余额		635,576,029.79	2,503,561,025.67
六、期末现金及现金等价物余额		11,196,416.87	635,576,029.79

法定代表人：

燕陈印海
4502051135312

主管会计工作负责人：

刘俊

会计机构负责人：

肖荃芝



母公司所有者权益变动表

2022年度

金额单位：元

项目	本年金额									
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	347,018,100.00	-	-	12,169,032,002.00	-	-	-	196,376,108.94	2,049,927,310.49	14,763,153,521.43
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	347,018,100.00	-	-	12,169,032,002.00	-	-	-	196,376,108.94	2,049,927,310.49	14,763,153,521.43
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)				6,892,910,000.00	-	-	-	-	133,114,887.90	7,026,024,887.90
(一)综合收益总额									133,114,887.90	133,114,887.90
(二)所有者投入和减少资本				6,892,910,000.00	-	-	-	-	-	6,892,910,000.00
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				6,892,910,000.00						6,892,910,000.00
(三)专项储备的提取和使用										
1.提取专项储备										
2.使用专项储备										
(四)利润分配										
1.提取盈余公积										
其中：法定盈余公积										
任意盈余公积										
2.对所有者分配										
3.其他										
(五)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本										
2.盈余公积转增资本										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
四、本年年末余额	347,018,100.00	-	-	19,062,742,002.00	-	-	-	196,376,108.94	2,183,042,198.39	21,789,178,409.33

法定代表人：

主管会计工作负责人：

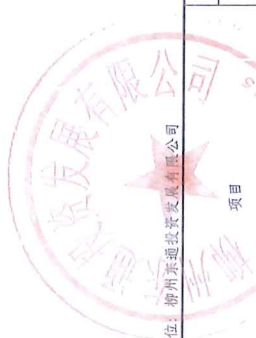
会计机构负责人：

刘俊

肖莹芝

燕陈印





母公司所有者权益变动表

2022年度

金额单位：元

项目	上年金额						所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具 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	所有者权益合计
一、上年年末余额	347,018,100.00	-	19,383,261,871.00	-	-	-	21,484,766,321.82
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	132,976,459.06
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	147,751,621.18
其他	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	347,018,100.00	-	19,383,261,871.00	-	-	-	21,632,517,943.00
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-7,213,429,869.00	-	-	-	344,065,447.43
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	352,159,334.45
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-7,213,429,869.00	-	-	-	-
(三)专项储备的提取和使用	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-
(四)利润分配	-	-	-	-	-	-	-8,093,887.02
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
其中：法定公积金	-	-	-	-	-	-	-
任意公积金	-	-	-	-	-	-	-
2.对所有者分配	-	-	-	-	-	-	-8,093,887.02
3.其他	-	-	-	-	-	-	-
(五)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	347,018,100.00	-	12,169,832,002.00	-	-	-	14,763,153,521.43

法定代表人：肖莹芝

主管会计工作负责人：刘俊

会计机构负责人：



柳州东通投资发展有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司的基本情况

1. 公司概况

柳州东通投资发展有限公司(以下简称“本公司或公司”)是经柳州市政府批准成立的有限公司,于2021年01月10日从柳州市行政审批局领取了统一社会信用代码为91450200735166431B的《企业法人营业执照》,公司经营地址:柳州市东环大道232号之一。公司注册资本人民币34,701.81万元,公司法定代表人:陈海燕。

公司主要的经营活动为:工程管理服务;建筑材料销售;建筑用钢筋产品销售;金属结构销售;水泥制品制造;建筑砌块制造;金属结构制造;城市基础设施项目投资、建设、投资服务;以公司拥有的法定资本、增值资本和借入资本金通过对外投资、上市、收购、兼并、破产、重组、参股、控股、产权交易、股份转让、租赁等各种途径进行优化配置、资源重组和资本运作,对城市公共基础设施、公益性事业项目的投资;自有房屋、土地出租;土地的开发整理。

本公司的母公司为广西柳州市投资控股集团有限公司,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)。

本公司营业期限自2002年02月05日至长期。

财务报表批准报出日:本财务报表业经本公司总经理办公会会议于2023年4月27日决议批准报出。

2. 合并财务报表范围及变化

(1) 本报告期末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	柳州益通馨和实业投资发展有限公司	益通公司	100	
2	柳州市温馨房地产开发有限责任公司	温馨房开	100	

序 号	子公司全称	子公司简称	持股比例%	
			直接	间接
3	柳州市馨运物业服务有限公司	馨运物业	100	
4	柳州市万泰投资发展有限公司	万泰公司	100	

注：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）本报告期内合并财务报表范围变化

本报告期内新增子公司：

序 号	子公司全称	子公司简称	报告期间	纳入合并范围原因
1	柳州市万泰投资发展有限公司	万泰公司	2022 年度	投资设立，100%控股

本报告期内减少子公司：

序 号	子公司全称	子公司简称	报告期间	未纳入合并范围原因
1	柳州桂银通城市发展基金管理 中心（有限合伙）	桂银通	2022 年度	注销

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

2. 持续经营

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

三、重要会计政策及会计估计

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

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3.记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4.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。

5.企业合并

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，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原账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，本公司取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

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

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已

经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，其他所有者权益变动应当转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

6.合并财务报表编制方法

（1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位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、结构化主体等）。

（2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；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所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

（3）丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益等，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收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

7. 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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：

- A、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；
- B、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；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、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

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

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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

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

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

（2）金融资产的分类与计量

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

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

始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

①以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、按实际利率法摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。除减值损失或利得及汇兑损益确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。但是采用实际利率法计算的该金融资产的相关利息收入计入当期损益。

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

（3）金融负债的分类与计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、低于市场利率贷款的贷款承诺及财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

金融负债的后续计量取决于其分类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

②贷款承诺及财务担保合同负债

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

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

③以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

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

②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为

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

（4）金融工具减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资、合同资产、租赁应收款、贷款承诺及财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

①预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

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

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

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

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

对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

A. 应收款项

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收账款，其他应收款及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收账款、其他应收款及长期应收款或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收账款、其他应收款及长期应收款等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款确定组合的依据如下：

应收账款组合 1 应收政府、应收关联方客户及同属市国资委下属国企客户

应收账款组合 2 应收其他客户

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

其他应收款（含应收利息）确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1 应收同一控制下关联方往来款项

其他应收款组合 2 应收政府、应收关联方、应收金融机构及同属市国资委下属国企往来

其他应收款组合 3 应收其他款项

对于划分为组合的合同资产，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以

及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口与整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

长期应收款确定组合的依据如下：

长期应收款组合 1 应收租赁款

长期应收款组合 2 应收同一控制下关联方往来款项

长期应收款组合 3 应收政府、应收关联方、应收金融机构及同属市国资委下属国企借款

长期应收款组合 4 应收其他款项

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

对于划分为组合 2、3、4 的长期应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

B. 债权投资、其他债权投资

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

② 具有较低的信用风险

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

③ 信用风险显著增加

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

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

A.信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

B.预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；

C.债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

D.作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

E.预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

F.借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；

G.债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

H.合同付款是否发生逾期超过（含）30日。

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

通常情况下，如果逾期超过30日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。除非本公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限30天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

④已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现

现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；债务人很可能破产或进行其他财务重组；发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

⑤预期信用损失准备的列报

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

⑥核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（5）金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

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

①终止确认所转移的金融资产

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

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

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.所转移金融资产的账面价值；

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

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

A.终止确认部分在终止确认日的账面价值；

B.终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形）之和。

②继续涉入所转移的金融资产

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，且未放弃对该金融资产控制的，应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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

③继续确认所转移的金融资产

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

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

（6）金融资产和金融负债的抵销

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

本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

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

（7）金融工具公允价值的确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、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.存货

(1) 存货的分类

本公司存货分为库存商品、开发成本、土地整理成本、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。库存商品等发出时采用先进先出法计价。

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）存货跌价准备计提方法

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

12.合同资产及合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、9。

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

13.合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

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

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

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。

③该成本预期能够收回。

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

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司将其在发生时计入当期损益。

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

①因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

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

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

14.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，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与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其他权益工具投资的，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利得或损失应当在改按权益法核算的当期从其他综合收益中转出，计入留存收益。

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，本公司计提资产减值的方法见附注三、21。

15.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

本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

16.固定资产

（1）固定资产的确认条件

本公司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。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类 别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	5	5-3
电子设备	年限平均法	5-7	5	19.00-13.57
运输设备	年限平均法	5-8	5	19.00-11.87
办公设备及其他	年限平均法	5-7	5	19.00-13.57

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、21。

（4）每年年度终了，本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；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（5）大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

17.在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、21。

18.借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

本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。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

①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；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

本公司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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，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；正常中断期间的借款费用继续资本化。

（3）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。

19.无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、软件。

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
土地使用权	预计受益期限	直线法	
软件	预计受益期限	直线法	

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日，预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注三、21。

20.长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

21.资产减值

本公司对子公司、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、生产性生物资产、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：

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

22. 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

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。

（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。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

符合设定提存计划条件的

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

23.应付债券

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

利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外，直接计入当期损益。

24.预计负债

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。

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。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

25.收入的确认原则和计量方法

(1) 一般原则

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无

关的经济利益的总流入。

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

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

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

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

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

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

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

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义

务；

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；

⑤客户已接受该商品。

销售退回条款

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

质保义务

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

主要责任人与代理人

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来

判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

应付客户对价

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

客户未行使的合同权利

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

合同变更

本公司与客户之间的建造合同发生合同变更时：

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

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

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

（2）具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

①房地产销售合同

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

②土地一级整理业务合同

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

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

③代建管理费收入

本公司与客户之间的提供代建服务的履约义务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务。

代建工程由本公司根据委托合同和项目代建协议书，按照当年项目投入的一定比例确认为收入。

26.政府补助

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ①本公司能够满足政府补助所附条件；
- ②本公司能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量

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

（3）政府补助的会计处理

①与资产相关的政府补助

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

②与收益相关的政府补助

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

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

用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

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

③政府补助退回

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计

入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

27.递延所得税资产及递延所得税负债

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

（1）递延所得税资产的确认

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

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

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

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

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

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

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

（2）递延所得税负债的确认

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

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

A.商誉的初始确认；

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

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

A.本公司能够控制暂时性差异转回的时间；

B.该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（3）特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

①与企业合并相关的递延所得税负债或资产

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

②直接计入所有者权益的项目

与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的当期所得税和递延所得税，计入所有者权益。暂时性差异对所得税的影响计入所有者权益的交易或事项包括：其他债权投资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。

28.租赁

（1）租赁的识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

（2）单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：①承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中

获利；②该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

（3）本公司作为承租人的会计处理方法

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

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

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

①使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 承租人发生的初始直接费用；
- 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司按照预计负债的确认标准和计量方法对该成本进行确认和计量，详见附注三、28。前述成本属于为生产存货而发生的将计入存货成本。

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

②租赁负债

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

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

计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率, 无法确定租赁内含利率的, 采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用, 在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用, 并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

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

(4) 本公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日, 本公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁, 除此之外的均为经营租赁。

①经营租赁

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

②融资租赁

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

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

（5）租赁变更的会计处理

①租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：A.该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；B.增加的对价与租赁范围扩大部分单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

②租赁变更未作为一项单独租赁

A.本公司作为承租人

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

就上述租赁负债调整的影响，区分以下情形进行会计处理：

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

B.本公司作为出租人

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

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对

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

29. 国有独资或全资企业之间无偿划拨子公司

（1）划入企业的会计处理

本公司在取得被划拨企业的控制权之日，根据国资监管部门批复的有关金额，借记“长期股权投资”科目，贷记“资本公积（资本溢价）”科目（若批复明确作为资本金投入的，记入“实收资本”科目，下同）。

本公司的合并资产负债表以被划拨企业经审计等确定并经国资监管部门批复的资产和负债的账面价值及其在被划拨企业控制权转移之前发生的变动为基础，对被划拨企业的资产负债表进行调整，调整后应享有的被划拨企业资产和负债之间的差额，计入资本公积（资本溢价）。

本公司取得被划拨企业的控制权当期的合并利润表包含被划拨企业自国资监管部门批复的基准日起至控制权转移当期期末发生的净利润。

本公司取得被划拨企业的控制权当期的合并现金流量表包含被划拨企业自国资监管部门批复的基准日起至控制权转移当期期末产生的现金流量。

本公司合并所有者权益变动表包含被划拨企业自国资监管部门批复的基准日起至控制权转移当期期末的所有者权益变动情况。合并所有者权益变动表可以根据合并资产负债表和合并利润表编制。

（2）划出企业的会计处理

本公司在丧失对被划拨企业的控制权之日，按照对被划拨企业的长期股权投资的账面价值，借记“资本公积（资本溢价）”科目（若批复明确冲减资本金的，应借记“实收资本”科目，下同），贷记“长期股权投资（被划拨企业）”科目；资本公积（资本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

本公司在丧失对被划拨企业的控制权之日，不再将被划拨企业纳入合并财务报表范围，终止确认原在合并财务报表中反映的被划拨企业相关资产、负债、少数股东权益以及其他权益项目，相关差额冲减资本公积（资本溢价），资本公积（资本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。同时，本公司与被划拨企业之间在控制权转移之前发生的未实现内部损益，应转入资本公积（资本溢价），资本公积（资本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

30.重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

金融资产的分类

本公司在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的业务模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

本公司在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

应收账款预期信用损失的计量

本公司通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失

计算相关的假设。

开发支出

确定资本化的金额时，管理层必须做出有关资产的预期未来现金的产生、应采用的折现率以及预计受益期间的假设。

递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

未上市权益投资的公允价值确定

未上市的权益投资的公允价值是根据具有类似条款和风险特征的项目当前折现率折现的预计未来现金流量。这种估价要求本公司估计预期未来现金流量和折现率，因此具有不确定性。在有限情况下，如果用以确定公允价值的信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

31.重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

执行《企业会计准则解释第 15 号》中“关于企业将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会计处理”和“关于亏损合同的判断”的规定

2021 年 12 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号）（以下简称“解释 15 号”），其中“关于企业将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会计处理”（以下简称“试运行销售的会计处理规定”）和“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。执行解释 15 号的相关规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

执行《企业会计准则解释第 16 号》

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31

号，以下简称解释 16 号），“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行，“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。执行解释 16 号的相关规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

（2）重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

四、税项

1. 主要税种及税率

税 种	计税依据	税率%
增值税	应税收入	老项目 5、3， 新项目 9、10、11
城市维护建设税	应纳流转税额	7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
房产税	固定资产原值、租金收入	12/1.2
土地使用税	土地面积	1.5-8.5 元/平方米
土地增值税	增值额	30-60
水利建设基金	应税收入	0.5%
企业所得税	应纳税所得额	25

本公司子公司存在不同企业所得税税率的情况

纳税主体名称	所得税税率
柳州益通馨和实业投资发展有限公司	25%
柳州市温馨房地产开发有限责任公司	25%
柳州市馨运物业服务有限公司	15%
柳州市万泰投资有限公司	25%

2. 税收优惠

（1）子公司柳州市馨运物业服务有限公司根据《财政部 税务总局 国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号）的相关规定，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。本条所称鼓励类产业企业是指以《西部地

区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企业收入总额 60%以上的企业。

(2) 根据《广西壮族自治区财政厅关于明确地方水利建设基金优惠政策的通知》(桂财规[2022]1 号) 规定，2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日(所属期)，减半征收地方水利建设基金。

(3) 根据《广西壮族自治区财政厅关于免征地方水利建设基金有关事项的通知》(桂财税[2022]11 号) 相关规定：2022 年 4 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日(所属期)，对广西壮族自治区所有征收对象免征地方水利建设基金。

(4) 根据 2022 年国家税务总局广西壮族自治区税务局《广西壮族自治区财政厅关于促进市场主体恢复发展有关房产税和城镇土地使用税减免政策的公告》(广西壮族自治区财政厅公告 2022 年第 2 号) 相关规定：

一、对广西壮族自治区缴纳房产税、城镇土地使用税确有困难的增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户，免征 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日房产税、城镇土地使用税。

二、2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，对因减免服务业增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户房屋租金而导致缴纳房产税和城镇土地使用税困难的出租人，按照当期减免租金占当期租金的比例减免相应出租房屋的房产税、城镇土地使用税。

当期减免租金占当期租金的比例是指：2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期间，对服务业增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户承租人减免的租金与原租赁合同(协议)记载租金之比。

五、合并财务报表项目注释

1. 货币资金

(1) 按项目列示

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
库存现金	271.18	341.19
银行存款-人民币	69,039,639.76	823,285,525.25

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
银行存款-美元	24,307.01	22,597.08
其他货币资金	263,374,565.52	1,963,370,102.49
合计	332,438,783.47	2,786,678,566.01

注：存在抵押、质押或冻结、使用限制合计金额为 263,949,116.51 元。其中 250,000,000.00 元为质押定期存单（东通公司本部质押 50,000,000.00 元，子公司益通公司质押 200,000,000.00 元），2,808,695.71 元属于单位贷款保证金，3,598,625.94 元为信用证保证金，6,086,493.87 元为个人按揭保证金，880,750.00 元存在担保，574,550.99 元存在冻结。除此外，期末本公司不存在抵押、质押或冻结、或存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

2. 应收票据

种 类	2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
商业承兑汇票				187,816.20		187,816.20

3. 应收账款

（1）按账龄披露

账 龄	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1 年以内	3,160,537.88	3,871,331.31
1 至 2 年	749,617.76	
小计	3,910,155.64	3,871,331.31
减：坏账准备	19,550.78	19,356.66
合计	3,890,604.86	3,851,974.65

（2）按坏账计提方法分类披露

①2022 年 12 月 31 日（按简化模型计提）

类 别	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
1. 应收政府、应收关联方客户及同属市国资委下属国企客户	164,250.00	4.20	821.25	0.50	163,428.75

类 别	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
2.应收其他客户	3,745,905.64	95.80	18,729.53	0.50	3,727,176.11
合计	3,910,155.64	100.00	19,550.78	0.50	3,890,604.86

②2021 年 12 月 31 日（按简化模型计提）

类 别	2021 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
1.应收政府、应收关联方客户及同属市国资委下属国企客户					
2.应收其他客户	3,871,331.31	100.00	19,356.66	0.50	3,851,974.65
合计	3,871,331.31	100.00	19,356.66	0.50	3,851,974.65

(3) 本期坏账准备变动情况

类 别	2021 年 12 月 31 日	本期变动金额			2022 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	
1.应收政府、应收关联方客户及同属市国资委下属国企客户		821.25			821.25
2.应收其他客户	19,356.66		627.13		18,729.53
合计	19,356.66	821.25	627.13	-	19,550.78

4. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	1,656,998.72	30.32%	9,177,846.19	62.33
1 至 2 年	3,807,159.92	69.68%	5,531,918.99	37.57
2 至 3 年	-			
3 年以上	-		14,940.00	0.10
合计	5,464,158.64	100.00	14,724,705.18	100.00

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例(%)
广西电网有限责任公司柳州供电局	2,813,391.40	51.49
柳州自来水有限责任公司	2,650,767.24	48.51
合计	5,464,158.64	100.00

5. 其他应收款

(1) 分类列示

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收利息	17,229,868.72	18,740,620.40
其他应收款	779,724,477.33	203,883,260.74
合计	796,954,346.05	222,623,881.14

(2) 应收利息

①分类列示

项 目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
资金拆借利息	17,316,450.97	18,805,257.87
小计	17,316,450.97	18,805,257.87
减：坏账准备	86,582.25	64,637.47
合计	17,229,868.72	18,740,620.40

②坏账准备的变动情况

类 别	2021 年 12 月 31 日	本期变动金额			2022 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	
按组合计提坏账准备	64,637.47	48,344.16	26,399.38		86,582.25

(3) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1 年以内	665,425,517.99	38,619,376.28
1 至 2 年	22,546,691.88	93,732,678.82
2 至 3 年	88,055,957.42	40,321,385.25
3 至 4 年	27,227,972.68	72,626,259.95
4 至 5 年	68,518,064.11	26,694,680.94
5 年以上	35,098,741.28	55,415,363.97
小计	906,872,945.36	327,409,745.21

账 龄	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
减：坏账准备	127,148,468.03	123,526,484.47
合 计	779,724,477.33	203,883,260.74

②按款项性质分类情况

款项性质	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
往来款	732,678,632.90	135,613,469.83
保证金	102,855,489.54	115,841,479.75
其他	71,338,822.92	75,954,795.63
小 计	906,872,945.36	327,409,745.21
减：坏账准备	127,148,468.03	123,526,484.47
合 计	779,724,477.33	203,883,260.74

③按坏账计提方法分类披露

A.2022 年 12 月 31 日，坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶 段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	721,905,708.40	2,075,608.78	719,830,099.62
第二阶段			
第三阶段	184,967,236.96	125,072,859.25	59,894,377.71
合 计	906,872,945.36	127,148,468.03	779,724,477.33

B. 2021 年 12 月 31 日，坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶 段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	123,017,443.23	615,087.22	122,402,356.01
第二阶段			
第三阶段	204,392,301.98	122,911,397.25	81,480,904.73
合 计	327,409,745.21	123,526,484.47	203,883,260.74

④坏账准备的变动情况

类 别	2021 年 12 月 31 日	本期变动金额			2022 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	
按组合计提坏账准备	123,526,484.47	6,979,492.26	3,357,508.70		127,148,468.03

6. 存货

(1) 存货分类

项 目	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值

项 目	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	2,194,553.97		2,194,553.97
开发成本	8,345,220,648.99		8,345,220,648.99
开发产品	1,290,689,261.06		1,290,689,261.06
土地整理成本	21,197,686,419.92		21,197,686,419.92
合计	30,835,790,883.94		30,835,790,883.94

存货分类（续）

项目	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	3,762,092.52		3,762,092.52
开发成本	8,675,498,625.39		8,675,498,625.39
开发产品	930,554,560.93		930,554,560.93
土地整理成本	31,766,926,797.41		31,766,926,797.41
合计	41,376,742,076.25		41,376,742,076.25

（2）本期计入存货的利息资本化金额为 1,103,631,215.68 元。

（3）所有权或使用权受到限制的存货

项目名称	抵押账面价值
馨都雅居	125,358,428.51
嘉和馨苑	400,171,159.92
西鹅路南端东侧地块	449,212,204.43
文航大厦	80,704,260.39
红桥馨城二期	64,459,958.49
和悦馨城-房屋建筑物	325,829,847.86
温馨兰亭-房屋建筑物	350,667,406.08
温馨一号-房屋建筑物	323,353,186.62
温馨商务大厦	140,301,574.03
南站馨城 26 套商铺	128,547,503.50
温馨祥园 10 套住宅	9,903,342.74
天恒大厦 1 号楼	416,786,773.30
柳州市柳工大道东侧（地块四）	1,331,257,509.40
柳州市柳工大道东侧（地块五）	1,329,775,554.08
合计	5,476,328,709.35

7. 一年内到期的非流动资产

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年内到期的长期应收款	706,800,000.00	

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
小 计	706,800,000.00	
减：减值准备	3,534,000.00	
合 计	703,266,000.00	

注：本公司和子公司温馨房开公司于 2018 年 12 月与广西柳州市金融投资发展集团公司签订借款合同，借款期限为 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。

8. 其他流动资产

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
增值税留抵税额	7,080,824.43	7,080,824.43
预缴增值税	45,960,169.25	104,385,728.80
预缴城建税	3,217,211.85	3,839,724.08
预缴教育费附加	1,378,805.08	1,645,596.08
预缴地方教育费附加	919,203.39	1,097,064.04
土地增值税	17,823,683.48	14,324,381.01
合同取得成本-“温馨茗园”销售代理费	103,534.00	103,534.00
预缴企业所得税		45,870,673.99
预缴其他税费	13,894.72	
合 计	76,497,326.20	178,347,526.43

9. 债权投资

(1) 债权投资情况

项 目	2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
维佳奇点 5 号				186,170,452.01		186,170,452.01
中烨亿融 6 号				124,630,000.00		124,630,000.00
应收投资收益				2,682,250.48		2,682,250.48
小 计				313,482,702.49		313,482,702.49
减：一年内到期的债权投资						
合 计				313,482,702.49		313,482,702.49

10. 长期应收款

(1) 长期应收款情况

项 目	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值

项 目	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
深圳前海桂金融资租赁有限公司	1,922,698.69		1,922,698.69
广西柳州市金融投资发展集团有限公司	706,800,000.00	3,534,000.00	703,266,000.00
小计	708,722,698.69	3,534,000.00	705,188,698.69
减：一年内到期的长期应收款	706,800,000.00	3,534,000.00	703,266,000.00
合计	1,922,698.69		1,922,698.69

(续上表)

项 目	2021 年 12 月 31 日			折现率 区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	
深圳前海桂金融资租赁有限公司	1,847,146.32		1,847,146.32	
广西柳州市金融投资发展集团有限公司	706,800,000.00	3,534,000.00	703,266,000.00	
小计	708,647,146.32	3,534,000.00	705,113,146.32	
减：一年内到期的长期应收款				
合计	708,647,146.32	3,534,000.00	705,113,146.32	

(2) 按坏账计提方法分类披露

①2022 年 12 月 31 日，坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶 段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	1,922,698.69	0.00	1,922,698.69
第二阶段			
第三阶段			
合计	1,922,698.69	0.00	1,922,698.69

②2021 年 12 月 31 日，坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶 段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	708,647,146.32	3,534,000.00	705,113,146.32
第二阶段			
第三阶段			
合计	708,647,146.32	3,534,000.00	705,113,146.32

(3) 坏账准备的变动情况

类 别	2021 年 12 月 31 日	本期变动金额			2022 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	其他减少	
长期应收款	3,534,000.00			3,534,000.00	

注：本公司和子公司温馨房开公司于 2018 年 12 月与广西柳州市金融投资发展

集团公司签订借款合同，借款期限为 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。

(4) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款：无。

(5) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额：无。

11. 长期股权投资

被投资单位	投资成本	2021 年 12 月 31 日	本期增减变动		
			追加 投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益
联营企业					
柳州柳银东通投资管理中心	327,780,000.00	525,104,650.61			-45,147,187.87
柳州轨道润投置业发展有限公司	352,500,000.00	345,479,549.33			1,949,648.19
合计	680,280,000.00	870,584,199.94			-43,197,539.68

(续上表)

被投资单位	本期增减变动		2022 年 12 月 31 日	减值准备 期末余额
	宣告发放现金股利或利润	其他		
联营企业				
柳州柳银东通投资管理中心			479,957,462.74	
柳州轨道润投置业发展有限公司			347,429,197.52	
合计			827,386,660.26	

12. 其他非流动金融资产

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
权益工具投资	—	—
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	2,369,381,912.95	2,239,381,771.54
合计	2,369,381,912.95	2,239,381,771.54

注：本公司将持有柳州银行股份有限公司的股权投资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，根据资产的流通性在其他非流动金融资产列报。

13. 投资性房地产

采用公允价值计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物
1.2021 年 12 月 31 日	1,756,575,500.00
2.本期增加金额	3,176,000.00
(1) 外购	

项 目	房屋、建筑物
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	
(3) 企业合并增加	
(4) 公允价值变动	3,176,000.00
3.本期减少金额	83,436,000.00
(1) 处置	52,198,400.00
(2) 其他转出	
(3) 公允价值变动	31,237,600.00
4. 2022 年 12 月 31 日	1,676,315,500.00

注：(1)投资性房地产期末公允价值确定依据：本公司本期聘请中联资产评估集团广西有限公司对北岸馨园、兴怡园等 12 个楼盘的 557 间商铺、以及柳州市三中路西一巷 83 号 1 单元 3-2 号等 7 套房产和东通大厦 2022 年 12 月 31 日的公允价值进行评估，并分别出具中联桂资评报字（2023）第 0056 号房地产估价报告和中联桂资评报字（2023）第 0057 号房地产估价报告。根据上述房地产估价报告得出公允价值正向变动 3,176,000.00 元，负向变动 31,237,600.00 元。

(2)投资性房地产本期处置情况：本公司在 2022 年出售了兴怡园、仁和馨园、绿水云间、宏祥园、红桥馨城五个楼盘共计 48 间商铺，共计减少投资性房地产 52,198,400.00 元。

(3)所有权或使用权受到限制的投资性房地产

项目名称	抵押账面价值
东通大厦	862,749,700.00
北岸馨园 1 栋 1-1、2-1、3-1	22,767,700.00
和兴园 2 栋 2-1、3 栋 2-1	29,535,500.00
合计	915,052,900.00

14. 固定资产

(1) 分类列示

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
固定资产	1,661,478.55	1,771,884.85
固定资产清理		
合计	1,661,478.55	1,771,884.85

(2) 固定资产

①固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	办公设备	电子设备	运输工具	合计
一、账面原值：					
1.2021 年 12 月 31 日	1,360,000.00	3,502,869.91	1,435,886.19	1,944,541.00	8,243,297.10
2.本期增加金额		201,100.84	555,257.82		756,358.66
（1）购置		201,100.84	555,257.82		756,358.66
（2）在建工程转入					
（3）企业合并					
3.本期减少金额		227,774.00	473,448.25		701,222.25
（1）处置或报废		227,774.00	473,448.25		701,222.25
（2）其他					
4.2022 年 12 月 31 日	1,360,000.00	3,476,196.75	1,517,695.76	1,944,541.00	8,298,433.51
二、累计折旧					
1.2021 年 12 月 31 日	258,400.00	3,106,834.10	1,247,438.00	1,858,740.15	6,471,412.25
2.本期增加金额	64,600.00	238,179.98	540,070.35		842,850.33
（1）计提	64,600.00	238,179.98	540,070.35		842,850.33
（2）企业合并					
3.本期减少金额		224,088.70	453,218.92		677,307.62
（1）处置或报废		224,088.70	453,218.92		677,307.62
4.2022 年 12 月 31 日	323,000.00	3,120,925.38	1,334,289.43	1,858,740.15	6,636,954.96
三、减值准备					
四、固定资产账面价值					
1.2022 年 12 月 31 日	1,037,000.00	355,271.37	183,406.33	85,800.85	1,661,478.55
2.2021 年 12 月 31 日	1,101,600.00	396,035.81	188,448.19	85,800.85	1,771,884.85

15. 无形资产

（1）无形资产分类

项目	土地使用权	合计
一、账面原值		
1.2021 年 12 月 31 日		
2.本期增加金额	610,697,300.00	610,697,300.00
（1）购置		
（2）其他增加	610,697,300.00	610,697,300.00
3.本期减少金额		
4.2022 年 12 月 31 日	610,697,300.00	610,697,300.00
二、累计摊销		
1.2021 年 12 月 31 日		
2.本期增加金额	1,017,828.84	1,017,828.84

(1) 计提	1,017,828.84	1,017,828.84
(2) 其他增加		
3. 本期减少金额		
4. 2022 年 12 月 31 日	1,017,828.84	1,017,828.84
三、减值准备		
四、账面价值		
1. 2022 年 12 月 31 日	609,679,471.16	609,679,471.16
2. 2021 年 12 月 31 日		

注：本期摊销额 1,017,828.84 元。

16. 长期待摊费用

项 目	2021 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2022 年 12 月 31 日
柳州市建委停车场	1,141,190.83	14,940.00	110,762.25		1,045,368.58

17. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 递延所得税资产

项 目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备				
信用减值准备	130,788,601.06	32,697,150.25	127,144,478.60	31,786,119.64
预收房款预提的企业所得税	153,200,564.24	38,300,141.06		
合计	283,989,165.30	70,997,291.31	127,144,478.60	31,786,119.64

(2) 递延所得税负债

项 目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
自用房产、作为存货的房产转换为以公允价值计量的投资性房地产公允价值大于计税基础部分	12,227,646.96	3,056,911.74	1,025,432,591.16	256,358,147.79
投资性房地产成本模式转换为公允价值计量模式公允价值大于计税基础部分	955,685,221.96	238,921,305.49	12,695,046.96	3,173,761.74
其他非流动金融资产公允价值大于计税基础部分	531,581,913.04	132,895,478.26	401,581,771.60	100,395,442.90
合计	1,499,494,781.96	374,873,695.49	1,439,709,409.72	359,927,352.43

注：(1)子公司温馨房开自用房产、作为存货的房产转换为以公允价值计量的投资性房地产期末计税基础为 690,395,478.02 元，2022 年 12 月 31 日公允价值为 1,646,080,700.00 元，递延所得税负债期末余额为 238,921,305.49 元。

(2)子公司温馨房开原成本模式转换为公允价值的投资性房地产期末计税基础为 18,007,153.06 元，2022 年 12 月 31 日公允价值为 30,234,800.00 元，递延所得税负债期末余额为 3,056,911.74 元。

(3)本公司持有柳州银行股份有限公司股份期末计税基础为 1,837,800,000.00 元，2022 年 12 月 31 日公允价值为 2,369,381,912.95 元，递延所得税负债期末余额为 132,895,478.26 元。

18. 其他非流动资产

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
代建项目	11,861,700,521.95	975,213,740.37
预付土地款、契税	2,253,637,500.00	
合计	14,115,338,021.95	975,213,740.37

说明：截至 2022 年 12 月 31 日，本公司代建项目工程总成本支出 19,033,495,339.68 元，收到代建项目专项拨款余额 7,171,794,817.73 元，抵消之后，代建项目工程总成本余额 11,861,700,521.95 元，长期应付款-代建项目专项预付款拨款余额 0.00 元。

19. 短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
质押借款	747,000,000.00	829,900,000.00
抵押借款	8,600,000.00	
保证借款	1,289,000,000.00	1,100,000,000.00
短期借款应付利息	13,658,185.59	13,559,263.24
合计	2,058,258,185.59	1,943,459,263.24

(2) 未逾期短期借款利息分类

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
质押借款	11,742,938.89	12,433,568.78
抵押借款	12,735.55	
保证借款	1,902,511.15	1,125,694.46

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
合 计	13,658,185.59	13,559,263.24

20. 应付票据

种 类	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	251,983,066.26	165,216,780.68
信用证	3,598,625.94	
合 计	255,581,692.20	165,216,780.68

21. 应付账款**(1) 按性质列示**

账 龄	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	41,359,661.22	302,917,193.28
1 至 2 年（含 2 年）	4,124,326	
2 至 3 年（含 3 年）		
3 年以上	823,474.10	823,474.10
合 计	46,307,461.32	303,740,667.38

22. 预收款项

账 龄	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	13,975.50	641,676.86

按款项性质列示：

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
预收租金	13,975.50	641,676.86

23. 合同负债**(1) 合同负债情况**

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
预收售房款	1,532,005,642.25	1,834,826,959.48
预收物业费	5,735,867.57	10,236,037.74
合 计	1,537,741,509.82	1,845,062,997.22

24. 应付职工薪酬**(1) 应付职工薪酬列示**

项 目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
-----	---------------------	------	------	---------------------

项 目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	6,312,622.91	56,097,356.17	60,280,568.85	2,129,410.23
二、离职后福利-设定提存计划		6,270,699.15	6,270,699.15	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	6,312,622.91	62,368,055.32	66,551,268.00	2,129,410.23

(2) 短期薪酬列示

项 目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	6,004,317.76	47,647,785.43	51,778,224.62	1,873,878.57
二、职工福利费		1,435,525.15	1,435,525.15	
三、社会保险费		3,095,716.68	3,095,716.68	
其中：医疗保险费		3,020,856.50	3,020,856.50	
工伤保险费		74,860.18	74,860.18	
生育保险费				
四、住房公积金		3,378,699.00	3,378,699.00	
五、工会经费和职工教育经费	308,305.15	539,629.91	592,403.40	255,531.66
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	6,312,622.91	56,097,356.17	60,280,568.85	2,129,410.23

(3) 设定提存计划列示

项 目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
1.基本养老保险		5,963,770.52	5,963,770.52	
2.失业保险费		186,380.99	186,380.99	
3.辞退福利		120,547.64	120,547.64	
合计		6,270,699.15	6,270,699.15	

25. 应交税费

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
增值税	43,521,185.63	31,234,963.13
营业税	130,720,007.16	130,720,007.16
企业所得税	550,727,884.85	533,912,855.16
个人所得税	275,928.26	408,420.73
城市维护建设税	17,250,450.72	16,407,344.58
教育费附加	8,487,247.68	8,125,916.49

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
地方教育费附加	2,267,140.03	2,026,252.56
土地增值税	91,209.61	91,209.61
水利建设基金	3,408,262.66	3,953,346.03
印花税	1,750,331.67	156,084.51
合计	758,499,648.27	727,036,399.96

26. 其他应付款

(1) 分类列示

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付利息	149,113,017.49	56,661,784.79
其他应付款	4,238,407,643.60	2,679,527,385.15
合计	4,387,520,661.09	2,736,189,169.94

(2) 应付利息

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
非金融机构借款利息	149,113,017.49	56,661,784.79
合计	149,113,017.49	56,661,784.79

(3) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
往来款	4,109,399,253.67	2,552,230,560.63
诚意金	73,150,000.00	73,250,000.00
押金、质保金	28,577,108.30	28,881,669.02
其他	27,281,281.63	25,165,155.50
合计	4,238,407,643.60	2,679,527,385.15

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

债权单位名称	2022 年 12 月 31 日	未偿还原因
诚意金	73,150,000.00	未签购房合同
代收职工改制企业职工危旧房无产权住户房款	10,628,496.31	未与住建委结算
柳州市源嘉营销策划有限公司	10,028,000.00	保证金
广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司	1,467,042,499.73	往来款
柳州轨道交通产业发展有限公司	591,241,223.50	往来款
柳州市物资集团有限责任公司	200,000,000.00	往来款
柳州市龙溪水利水电建设投资有限公司	50,000,000.00	往来款

债权单位名称	2022 年 12 月 31 日	未偿还原因
柳州市日通实业有限公司	49,606,950.00	往来款
合计	2,451,697,169.54	

27. 一年内到期的非流动负债

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1 年内到期的长期借款	1,304,708,561.69	1,765,972,592.00
1 年内到期的应付债券	8,990,041,903.42	4,284,594,383.28
1 年内到期的长期应付款	8,775,669.50	21,900,000.00
合计	10,303,526,134.61	6,072,466,975.28

28. 其他流动负债

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
短期应付债券		353,114,684.92
合同负债中的税金	77,596,966.11	92,373,858.86
合计	77,596,966.11	445,488,543.78

短期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	2021 年 12 月 31 日余额
21 柳州东通 SCP001	340,000,000.00	2021-4-29	10 个月	340,000,000.00	353,114,684.93
合计	340,000,000.00			340,000,000.00	353,114,684.93

(续上表)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2022 年 12 月 31 日余额
21 柳州东通 SCP001		1,221,205.48		354,335,890.41	
合计		1,221,205.48		354,335,890.41	

29. 长期借款**(1) 长期借款分类**

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年利率区间
质押借款	3,289,229,000.00	978,900,000.00	3.87%-5.88%
抵押借款	1,603,700,000.00	4,342,569,000.00	4.195%-7.3%
保证借款	1,854,000,000.00	2,266,000,000.00	5.22%-7%
长期借款应付利息	18,818,561.69	50,572,092.00	
小计	6,765,747,561.69	7,638,041,092.00	
一年内到期的长期借款	1,304,708,561.69	1,765,972,592.00	
合计	5,461,039,000.00	5,872,068,500.00	

(1.1) 长期借款中的质押借款明细列示

贷款单位	借款余额	质押物	其中：一年内到期金额	备注
柳州市安居建设投资开发有限公司	120,060,000.00	广西城建投资集团有限公司以其合法享有的应收账款即与广西壮族自治区政府就广西壮族自治区2013-2017年棚户区改造项目（一期）签订的《委托代建协议》项下的全部权益和收益为本项目贷款提供质押担保	34,440,000.00	
柳州市区农村信用合作社	30,000,000.00	《柳州市政府购买社会公共服务合同》（柳州市阳和工业新区鼓山路、文体路工程）	6,000,000.00	
兴业银行柳州支行	1,907,540,000.00	应收账款	20,000,000.00	
中国工商银行股份有限公司柳州分行	1,231,629,000.00	“柳州火车南站站房扩建”交通运输服务收入应收账款、“柳州火车站站前广场改造及周边道路建设”路桥通行服务收入应收账款、柳州市阳和古亭片区路网改造工程项目（一期）即【“柳州市阳和工业新区路网改造工程”】路桥通行服务收入应收账款	1,500,000.00	
长期借款利息	5,196,898.67		5,196,898.67	
合 计	3,294,425,898.67		67,136,898.67	

(1.2) 长期借款中的抵押借款明细列示

贷款单位	借款余额	抵押物	其中：一年内到期金额	备注
中国农业银行股份有限公司柳州科技支行	56,900,000.00	抵押品：柳州市柳北区跃进路100号（土地使用权及在建工程），柳州市柳北区跃进路100号（馨都雅居1号楼及车库）	36,700,000.00	
中国农业银行股份有限公司柳州科技支行	144,000,000.00	抵押物名称桂(2021) 柳州市不动产权第0228512号、桂(2021) 柳州市不动产权第0228514号、桂(2022) 柳州市不动产权第0082591号		
中国民生银行股份有限公司柳州分行	200,000,000.00	抵押物名称桂(2019)柳州市不动产权第0094803号，抵押面积12937.59平方米，抵押价值15077.47万元，抵押债权2.3亿。柳州东通投资发展有限公司提供单人担保。	60,000,000.00	

国家开发银行 广西壮族自治区 区分行	404,000,000.00	桂(2021)柳州市不动产权第 0087964号东通大厦	48,000,000.00	
交通银行股份 有限公司柳州 三中支行	798,800,000.00	土地使用权抵押: 柳国用(2013) 第117913号, 土地使用权抵押: 柳国用(2013)第117914号, 南站 馨城26套商铺, 天恒大厦1号楼, 柳州市龙建投资发展有限责任公 司桂(2022)柳州市不 动产权第0041237号	200,250,000.00	
长期借款利息	8,661,357.46		8,661,357.46	
合 计	1,612,361,357.46		353,611,357.46	

(1.3) 长期借款中的保证借款明细列示

贷款单位	借款余额	担保人	其中: 一年内到 期金额	备注
柳州银行股份 有限公司广雅 支行	789,000,000.00	柳州市投资控股有限 公司	789,000,000.00	
柳州银行股份 有限公司	985,000,000.00	柳州东通投资发展有 限公司	10,000,000.00	
柳州市区农村 信用合作社	80,000,000.00	柳州东通投资发展有 限公司	80,000,000.00	
利息	4,960,305.56		4,960,305.56	
合 计	1,858,960,305.56		883,960,305.56	

(2) 未逾期长期借款利息分类

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
质押借款	5,196,898.67	6,473,115.57
抵押借款	8,661,357.46	20,242,593.09
保证借款	4,960,305.56	23,856,383.34
合 计	18,818,561.69	50,572,092.00

30. 应付债券

(1) 应付债券

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付债券成本	12,233,000,000.00	14,889,221,214.00
利息调整	-24,128,724.33	-45,198,204.70
应付债券应付利息	369,201,211.20	432,228,101.82
小 计	12,578,072,486.87	15,276,251,111.12
减: 一年内到期的应付债券	8,990,041,903.42	4,284,594,383.28
合 计	3,588,030,583.45	10,991,656,727.84

(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	2021年12月31日余额
16 柳投 02	2,380,000,000.00	2021-3-25	1 年	2,380,000,000.00	1,284,698,001.61
16 柳州东通债	2,000,000,000.00	2016-7-21	7 年	2,000,000,000.00	813,678,649.56
17 柳州东通 PPN001	500,000,000.00	2017-7-28	6 年	500,000,000.00	102,633,333.33
18 柳州东通 PPN002	400,000,000.00	2018-3-29	3+3 年	400,000,000.00	419,378,409.87
19 桂柳州东通 ZR001	200,000,000.00	2019-1-30	3 年	200,000,000.00	206,022,673.32
境外美元债	1,240,888,000.00	2019-5-22	3 年	1,240,888,000.00	1,246,741,423.34
19 柳投 01	1,000,000,000.00	2021-9-11	2 年	1,000,000,000.00	751,567,736.99
19 柳投 03	800,000,000.00	2021-11-5	2 年	800,000,000.00	708,376,986.30
20 柳州东通 MTN001	500,000,000.00	2020-5-13	3 年	500,000,000.00	519,397,490.55
20 柳投 01	800,000,000.00	2020-6-5	2 年	800,000,000.00	832,848,160.56
20 柳投 01	800,000,000.00	2022-6-6	2+1	800,000,000.00	
20 柳投 02	1,000,000,000.00	2020-6-18	3+2 年	1,000,000,000.00	1,032,624,234.07
20 柳州东通 01	600,000,000.00	2020-7-3	4+3 年	600,000,000.00	616,639,374.77
20 柳投 04	1,000,000,000.00	2020-8-25	3+2 年	1,000,000,000.00	1,017,963,736.35
20MTN002	500,000,000.00	2020-10-16	3 年	500,000,000.00	504,386,307.25
2020PPN001	1,300,000,000.00	2020-11-23	3+2 年	1,300,000,000.00	1,302,996,328.05
20 柳投 05	400,000,000.00	2020-12-16	3+2 年	400,000,000.00	398,364,583.06
21 柳投 01	290,000,000.00	2021-2-4	2+2+1 年	290,000,000.00	307,616,170.84
21 柳投 02	910,000,000.00	2021-3-25	2+2+1 年	910,000,000.00	960,672,737.75
21 柳州东通 MTN001	500,000,000.00	2021-4-9	3 年	500,000,000.00	525,539,924.39
21 柳州东通 PPN001	700,000,000.00	2021-6-10	3+2 年	700,000,000.00	722,614,977.70
21 柳投 03	1,000,000,000.00	2021-12-7	3+2 年	1,000,000,000.00	1,001,489,871.46
22 柳投 01	399,000,000.00	2022-2-25	3+2 年	399,000,000.00	
合计	19,219,888,000.00			19,219,888,000.00	15,276,251,111.12

(续上表)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2022年12月31日余额
16 柳投 02		20,610,212.39		1,305,308,214.00	
16 柳州东通债		28,183,333.33	1,098,527.29	435,600,000.00	407,360,510.18
17 柳州东通 PPN001		7,000,000.00		7,000,000.00	102,633,333.33
18 柳州东通 PPN002		28,000,000.00	894,622.44	28,000,000.00	420,273,032.31
19 桂柳州东通 ZR001		1,183,561.64	52,943.12	207,259,178.08	

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2022年12月31日余额
境外美元债		36,290,284.40	2,141,953.26	1,285,173,661.00	
19 柳投 01		57,252,000.00		57,252,000.00	751,567,736.99
19 柳投 03		54,600,000.00		54,600,000.00	708,376,986.30
20 柳州东通 MTN001		34,000,000.00	1,565,332.31	34,000,000.00	520,962,822.86
20 柳投 01		24,891,803.28	660,036.16	858,400,000.00	
20 柳投 01	800,000,000.00	35,901,369.86	-2,694,473.29		833,206,896.57
20 柳投 02		68,000,000.00	2,764,589.04	68,000,000.00	1,035,388,823.11
20 柳州东通 01		39,000,000.00	1,071,643.69	39,000,000.00	617,711,018.46
20 柳投 04		67,000,000.00	3,411,435.07	67,000,000.00	1,021,375,171.42
20MTN002		34,000,000.00	1,520,192.23	34,000,000.00	505,906,499.48
2020PPN001		81,900,000.00	3,319,905.56	81,900,000.00	1,306,316,233.61
20 柳投 05		28,000,000.00	1,334,850.44	28,000,000.00	399,699,433.50
21 柳投 01		20,300,000.00	724,914.94	20,300,000.00	308,341,085.78
21 柳投 02		68,250,000.00	1,671,111.99	68,250,000.00	962,343,849.74
21 柳州东通 MTN001		36,500,000.00	489,896.65	36,500,000.00	526,029,821.04
21 柳州东通 PPN001		49,000,000.00	1,917,564.37	49,000,000.00	724,532,542.07
21 柳投 03		75,000,000.00	1,157,752.98	75,000,000.00	1,002,647,624.44
22 柳投 01	399,000,000.00	26,432,383.56	-2,033,317.88		423,399,065.68
合计	1,199,000,000.00	921,294,948.46	21,069,480.37	4,839,543,053.08	12,578,072,486.87

31. 长期应付款

(1) 分类列示

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
长期应付款	71,504,285.73	76,854,116.94
专项应付款		3,626,351,000.00
小计	71,504,285.73	3,703,205,116.94
1 年内到期的长期应付款	8,775,669.50	21,900,000.00
合计	62,728,616.23	3,681,305,116.94

(2) 按款项性质列示长期应付款

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
前海金融佳资本管理（深圳）有限公司		1,000,000.00
深圳前海桂金融资租赁有限公司	71,504,285.73	75,854,116.94
合计	71,504,285.73	76,854,116.94

(3) 专项应付款

项 目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日	形成原因
财政拨款	3,626,351,000.00		3,626,351,000.00		财政拨款入

32. 递延收益

(1) 递延收益情况

项 目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日	形成原因
政府补助	66,449,193.46	3,617,000.00	242,274.63	69,823,918.83	城市棚户区改造 补助专项资金

(2) 涉及政府补助的项目

补助项目	2021 年 12 月 31 日	本期新增补助 金额	本期计入 营业外收 入金额	本期计入其 他收益金额	其他 变动	2022 年 12 月 31 日	与资产相关/与 收益相关
温馨年华	13,930,000.00					13,930,000.00	与资产相关
温馨祥园	6,685,000.00					6,685,000.00	与资产相关
馨都雅居	6,545,000.00					6,545,000.00	与资产相关
南站馨城	5,250,000.00					5,250,000.00	与资产相关
温馨丽园	9,485,000.00					9,485,000.00	与资产相关
温馨雅苑	7,140,000.00					7,140,000.00	与资产相关
康馨茗园	2,749,193.46			242,274.63		2,506,918.83	与资产相关
温馨鸿苑	4,445,000.00					4,445,000.00	与资产相关
温馨茗园	10,220,000.00					10,220,000.00	与资产相关
温馨景苑		3,617,000.00				3,617,000.00	与资产相关
合计	66,449,193.46	3,617,000.00	0.00	242,274.63	0.00	69,823,918.83	与资产相关

33. 实收资本

投资者名称	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	持股比例 (%)	出资金额	持股比例 (%)	出资金额
广西柳州市投资控股集团 集团有限公司	100	347,018,100.00	100	347,018,100.00

34. 资本公积

项 目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
其他资本公积	12,169,832,002.00	6,892,910,000.00		19,062,742,002.00

注：(1)根据柳州市人民政府国有资产监督管理委员会下发的《柳州市人民政府国有资产监督管理委员会关于柳州东通投资发展有限公司增资事宜的批复》（柳国资复〔2022〕79号），对本公司增加货币资金注资 3,400,000,000.00 元。

(2)根据柳州市人民政府国有资产监督管理委员会下发的《柳州市人民政府国有资产监督管理委员会关于柳州东通投资发展有限公司增资事宜的批复》（柳国资复〔2022〕139号），对本公司增加货币资金注资 2,900,000,000.00 元。

(3)根据柳州市人民政府国有资产监督管理委员会下发的《柳州市人民政府国有资产监督管理委员会关于将静兰桥以北和源路西侧等 12 宗国有建设用地以作价出资的方式注入柳州东通投资发展有限公司的批复》（柳国资复〔2022〕137号），市国资委同意将 12 宗国有建设用地注入本公司，截至 2022 年 12 月 31 日已注入 7 宗土地，价值为 592,910,000.00 元。

35. 其他综合收益

项 目	2021 年 12 月 31 日	本期发生金额	
		本期所得税 前发生额	减：前期计入其他综合收 益当期转入损益
一、将重分类进损益的其他综合收益			
自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	904,958,847.05		33,383,996.92

续上表

项 目	本期发生金额				2022 年 12 月 31 日
	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入留存收益	减：所得税 费用	税后归属于母 公司	税后归 属于少 数股东	
一、将重分类进损益的其他综合收益					
自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分			33,383,996.92		871,574,850.13

注：本公司在 2022 年出售了兴怡园、仁和馨园、绿水云间、宏祥园、红桥馨城五个楼盘共计 48 间商铺，减少其他综合收益 33,383,996.92 元。

36. 盈余公积

项 目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
法定盈余公积	196,376,108.94			196,376,108.94

37. 未分配利润

项 目	2022 年度	2021 年度
调整前上期末未分配利润	2,642,999,755.93	2,135,383,484.29
期初会计政策变更（调增+，调减-）	-	198,714,445.33
前期差错更正（调增+，调减-）	-	-568,232.58
调整后期初未分配利润	2,642,999,755.93	2,333,529,697.04
加：本期归属于母公司所有者的净利润	323,648,230.87	317,563,945.91
减：提取法定盈余公积		
对所有者分配	-	8,093,887.02
期末未分配利润	2,966,647,986.80	2,642,999,755.93

38. 营业收入及营业成本

项 目	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务				
保障房开发及房地产收入	549,015,300.11	454,151,457.41	921,895,607.37	795,894,222.19
土地整理收入	963,059,223.30	779,823,360.96	933,286,796.12	780,480,816.91
代建管理费收入	1,359,260.15	-	4,448,063.96	
主营业务小计	1,513,433,783.56	1,233,974,818.37	1,859,630,467.45	1,576,375,039.10
2.其他业务				
物业服务收入	62,277,242.73	45,861,500.62	56,277,163.39	44,326,655.55
租赁收入	30,805,780.75	108,427.44	23,540,171.50	108,427.44
出售投资性房地产	36,116,515.65	10,133,935.78	13,968,154.28	4,576,282.88
其他业务小计	129,199,539.13	56,103,863.84	93,785,489.17	49,011,365.87
合计	1,642,633,322.69	1,290,078,682.21	1,953,415,956.62	1,625,386,404.97

39. 税金及附加

项 目	2022 年度	2021 年度
城市维护建设税	4,447,111.72	6,243,699.54
教育费附加	1,905,905.01	2,675,871.25
地方教育费附加	1,270,603.35	1,783,914.16
房产税	2,911,782.19	3,251,228.08
土地增值税	103,508,934.07	10,416,088.05
水利建设基金	331,566.58	807,855.88
印花税	3,239,747.92	1,491,343.62
土地使用税	6,409,061.67	6,058,827.19
车船税	2,580.00	3,000.00
合计	124,027,292.51	32,731,827.77

40. 销售费用

项 目	2022 年度	2021 年度
初始登记费	344,906.60	255,450.00
广告宣传费	5,882,314.06	14,086,515.97
办公费	6,813.10	9,950.51
代理费	7,761,336.56	4,531,570.20
低值易耗品摊销		5,000.00
水电费	253,281.64	158,239.70
空置房托管费	6,069,359.63	5,804,893.40
营销设施费		38,610.00
维修费	9,850.00	7,780.00
其他	425,766.33	435,599.10
合计	20,753,627.92	25,333,608.88

41. 管理费用

项 目	2022 年度	2021 年度
职工薪酬费用	38,590,736.39	45,684,852.70
折旧费和摊销费用	1,182,793.17	339,497.53
残疾人就业保障金	478,615.47	115,369.66
审计评估咨询费	2,725,353.58	2,167,377.75
修理费	53,700.32	1,062,446.64
车辆费用	36,225.04	42,097.55
办公费、差旅费、业务招待费等	2,266,867.21	1,441,060.55
合计	45,334,291.18	50,852,702.38

42. 财务费用

项 目	2022 年度	2021 年度
利息支出	1,556,639,216.08	1,832,573,847.54
减：利息资本化	1,450,178,681.75	1,623,251,451.23
减：利息收入	24,205,991.28	130,966,822.49
利息净支出	82,254,543.05	78,355,573.82
汇兑损失	-2,092.52	1,114.20
减：汇兑收益		
汇兑净损失	-2,092.52	1,114.20
银行手续费	145,390.90	167,573.45
合计	82,397,841.43	78,524,261.47

43. 其他收益

项 目	2022 年度	2021 年度	与资产相关/与收益相关
生育保险返还等		47,141.74	与收益相关
稳岗补贴	325,490.42		与收益相关
工人医院棚户区改造项目（康馨茗园）	46,062.64	365,023.28	与资产相关
引进人才奖励	17,000.00		与收益相关
政府退税	1,898.55	52,826,252.71	与收益相关
代扣个人所得税手续费返还	18,940.77	36,158.65	与收益相关
增值税税收加计扣除		183,727.30	与收益相关
直接减免增值税		2,158.34	与收益相关
收财政 2021 年度面向东盟的金融开放门户奖励	1,000,000.00		与收益相关
递延收益摊销	242,274.63		与收益相关
政府补助	305,020,000.00		与收益相关
合 计	306,671,667.01	53,460,462.02	

44. 投资收益

项 目	2022 年度	2021 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-43,197,539.68	57,575,492.27
持有至到期投资在持有期间的投资收益	—	—
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	—	—
处置可供出售金融资产取得的投资收益	—	—
其他非金融资产持有期间取得的投资收益	—	42,420,000.00
债权投资持有期间取得的利息收入	—	8,908,412.49
其他债权投资持有期间取得的利息收入	—	3,269,886.91
合 计	-43,197,539.68	112,173,791.67

45. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2022 年度	2021 年度
其他非流动金融资产的公允价值变动	130,000,141.41	89,980,331.50
按公允价值计量的投资性房地产	-25,584,500.00	-30,221,100.00
合 计	104,415,641.41	59,759,231.50

46. 信用减值损失

项 目	2022 年度	2021 年度
应收账款坏账损失	-194.12	126,715.84
其他应收款坏账损失	-3,643,928.33	1,915,745.99
合 计	-3,644,122.45	2,042,461.83

47. 资产处置收益

项 目	2022 年度	2021 年度
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的处置利得或损失		159,337.13
其中：固定资产		159,337.13

48. 营业外收入

项 目	2022 年度	2021 年度	计入当期非经常性损益的金额
罚款	250.00	326,629.50	250.00
违约金	22,721.13	17,784.00	22,721.13
其他	14,848.23	301.73	14,848.23
合 计	37,819.36	344,715.23	37,819.36

49. 营业外支出

项 目	2022 年度	2021 年度	计入当期非经常性损益的金额
固定资产报废损失		4,542.54	
对外捐赠		100,000.00	
滞纳金	778,380.04	1,575.64	778,380.04
其他	23,914.63	1,5240.00	23,914.63
合 计	802,294.67	121,358.18	802,294.67

50. 所得税费用

项 目	2022 年度	2021 年度
当期所得税费用	87,111,114.87	35,391,423.10
递延所得税费用	32,763,412.68	15,450,423.34
合 计	119,874,527.55	50,841,846.44

51. 现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

补充资料	2022 年度	2021 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	323,648,230.87	317,563,945.91
加：资产减值准备		
信用减值损失	3,644,122.45	-2,042,461.83
固定资产折旧、投资性房地产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	842,850.33	406,295.33

补充资料	2022 年度	2021 年度
无形资产摊销	1,017,828.84	
长期待摊费用摊销	110,762.25	134,905.37
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）		-159,337.13
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-104,415,641.41	-59,759,231.50
财务费用（收益以“-”号填列）	82,254,543.05	
投资损失（收益以“-”号填列）	43,197,539.68	-112,173,791.67
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-39,211,171.67	510,615.44
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	14,946,343.06	10,541,200.14
存货的减少（增加以“-”号填列）	-590,537,302.65	-1,092,467,608.51
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-575,548,294.21	328,338,217.62
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	502,697,048.43	-314,409,382.97
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-337,353,140.98	-923,516,633.80
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	68,489,666.96	823,308,463.52
减：现金的期初余额	823,308,463.52	2,939,096,033.94
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-754,818,796.56	-2,115,787,570.42

(2) 现金和现金等价物构成情况

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一、现金	68,489,666.96	823,308,463.52
其中：库存现金	271.18	341.19
可随时用于支付的银行存款	68,489,395.78	823,308,122.33
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		

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
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	68,489,666.96	823,308,463.52
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	263,949,116.51	1,963,370,102.49

52. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	2022 年 12 月 31 日账面价值	受限原因
货币资金	263,949,116.51	保证金、质押、冻结
存货	5,476,328,709.35	抵押
投资性房地产	915,052,900.00	抵押
合计	6,655,330,725.86	

53. 政府补助

(1) 与资产相关的政府补助

项目	金额	资产负债表列报项目	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的列报项目
温馨年华	13,930,000.00	递延收益		
温馨祥园	6,685,000.00	递延收益		
馨都雅居	6,545,000.00	递延收益		
南站馨城	5,250,000.00	递延收益		
温馨丽园	9,485,000.00	递延收益		
温馨雅苑	7,140,000.00	递延收益		
康馨茗园	2,506,918.83	递延收益	242,274.63	其他收益
温馨鸿苑	4,445,000.00	递延收益		
温馨茗园	10,220,000.00	递延收益		
温馨景苑	3,617,000.00	递延收益		
合计	69,823,918.83		242,274.63	

(2) 与收益相关的政府补助

项 目	金额	资产负债表列报项目	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的列报项目
稳岗补贴	325,490.42	不适用	325,490.42	其他收益
工人医院棚户区改造项目（康馨茗园）	46,062.64	不适用	46,062.64	其他收益
引进人才奖励	17,000.00	不适用	17,000.00	其他收益
政府退税	1,898.55	不适用	1,898.55	其他收益
代扣个人所得税手	18,940.77	不适用	18,940.77	其他收益

项 目	金 额	资产负债表列报项目	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的列报项目
续费返还				
收财政 2021 年度面向东盟的金融开放门户奖励	1,000,000.00	不适用	1,000,000.00	其他收益
递延收益摊销	242,274.63	不适用	242,274.63	其他收益
政府补助	305,020,000.00	不适用	305,020,000.00	其他收益
合 计	306,671,667.01		306,671,667.01	

六、合并范围的变更

1. 非同一控制下企业合并

本期未发生非同一控制下企业合并事项。

2. 处置子公司：

本期柳州桂银通城市发展基金管理中心（有限合伙）经全体合伙人（不含违约人）一致决定解散，清算开始日期为 2022 年 5 月 24 日，注销日期为 2022 年 9 月 28 日。

3. 其他原因的合并范围变动：

本报告期内新增子公司：

序 号	子公司全称	子公司简称	报告期间	纳入合并范围原因
1	柳州市万泰投资发展有限公司	万泰公司	2022 年度	投资设立，100%控股

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	
柳州益通馨和实业投资发展有限公司	柳州市	柳州市	城市建设投资	100.00		投资设立
柳州市温馨房地产开发有限责任公司	柳州市	柳州市	城市建设投资	100.00		投资设立
柳州市馨运物业服务有限公司	柳州市	柳州市	物业服务	100.00		投资设立
柳州市万泰投资有限公司	柳州市	柳州市	城市建设投资	100.00		投资设立

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易：无

3. 在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的联营企业

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						
柳州柳银东通投资管理中心(有限合伙)	柳州市	柳州市	基金管理	14.5		长期股权投资以权益法核算
柳州轨道润投置业发展有限公司	柳州市	柳州市	房地产开发及经营	15		长期股权投资以权益法核算

4. 重要的共同经营：无

八、公允价值的披露

以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项 目	2022 年 12 月 31 日公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
投资性房地产-出租的建筑物			1,676,315,500.00	1,676,315,500.00
其他非流动金融资产-柳州银行股权			2,369,381,912.95	2,369,381,912.95

九、关联方及关联交易

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

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
广西柳州市投资控股集团有限公司	广西柳州	投资	1,930,534,148.00	100.00	100.00

2. 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注七、在其他主体中的权益

3. 本公司合营和联营企业情况

(1) 本公司重要的合营和联营企业情况

本公司重要的联营企业详见附注七、在其他主体中的权益

(2) 本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

联营企业名称	与本公司关系
柳州轨道润投置业发展有限公司	子公司的联营企业

4. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	同一控制下关联方
柳州市自来水有限责任公司	同一控制下关联方
柳州市经发投资有限责任公司	同一控制下关联方
柳州农工商有限责任公司	同一控制下关联方
柳州市鹧鸪江园艺场有限公司	同一控制下关联方
柳州市方圆置业担保有限公司	同一控制下关联方
柳州市北城文化旅游投资有限公司	同一控制下关联方
柳州市污水治理有限责任公司	同一控制下关联方
柳州中燃城市燃气发展有限公司	同一控制下关联方
柳州恒达巴士股份有限公司	同一控制下关联方
柳州市北域建设投资有限公司	同一控制下关联方
柳州市南城建设投资有限公司	同一控制下关联方
广西柳州市北城投资开发集团有限公司	同一控制下关联方
柳州市自来水管设备安装工程有限公司	同一控制下关联方
柳州市嘉能燃气工程设计有限责任公司	同一控制下关联方
柳州市煤气表流量计量检测有限责任公司	同一控制下关联方
柳州市恒达旅游汽车有限公司	同一控制下关联方
柳州恒达机动车驾驶员培训有限公司	同一控制下关联方
柳州恒达机械制造有限公司	同一控制下关联方
柳州恒达物业服务有限公司	同一控制下关联方
柳州恒达信息科技有限公司	同一控制下关联方
柳州恒达汽车修理有限公司	同一控制下关联方
柳州恒达出租汽车有限公司	同一控制下关联方
柳州恒达物资经营有限公司	同一控制下关联方
柳州恒达广告有限公司	同一控制下关联方
柳州市久联投资管理服务有限公司	同一控制下关联方
广西银都股份有限公司	同一控制下关联方
柳州市房地产开发有限责任公司	同一控制下关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
柳州市华宇工程建设监理有限公司	同一控制下关联方
柳城县城北置地有限责任公司	同一控制下关联方
柳州市北城营销策划咨询有限公司	同一控制下关联方
柳州市中房物业有限公司	同一控制下关联方
广西成电智能制造产业技术有限责任公司	同一控制下关联方
柳州市北城实业有限公司	同一控制下关联方
柳州北金砷业有限公司	同一控制下关联方
柳州市北城石材有限公司	同一控制下关联方
广西柳州北祥石油有限公司	同一控制下关联方
柳州市北城生态建设投资有限公司	同一控制下关联方
柳州市北部龙岭生态陵园有限公司	同一控制下关联方
柳州南网产业园运营有限公司	同一控制下关联方
柳州市北辰康养产业发展有限公司	同一控制下关联方
柳州市北城健康产业发展有限公司	同一控制下关联方
柳州市云上龙城大数据产业发展有限公司	同一控制下关联方
柳州市北城科技咨询有限公司	同一控制下关联方
柳州市康居物业服务有限责任公司	同一控制下关联方
柳州市华纬技术咨询服务有限责任公司	同一控制下关联方
柳州市福瑞物业服务有限责任公司	同一控制下关联方
柳州市三江盛世文化旅游投资有限公司	同一控制下关联方
柳州市泓益资产经营管理有限责任公司	同一控制下关联方
柳州市安厦建设监理咨询有限公司	同一控制下关联方

5. 关联交易情况

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
柳州市馨运物业服务有限公司	4,600,000.00	2023-12-19	否
柳州市馨运物业服务有限公司	4,000,000.00	2023-9-19	否
柳州益通馨和实业投资发展有限公司	985,000,000.00	2024-1-24	否
柳州益通馨和实业投资发展有限公司	80,000,000.00	2023-4-27	否
柳州益通馨和实业投资发展有限公司	450,000,000.00	2022-10-26	否
广西柳州市投资控股集团有限公司	577,860,000.00	2023-12-7	否
广西柳州市投资控股集团有限公司	226,000,000.00	2025-3-12	否

被担保方	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
柳州市温馨房地产开发有限责任公司	200,000,000.00	2025-3-15	否

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
柳州市温馨房地产开发有限责任公司	200,000,000.00	2023-6-17	否
柳州市温馨房地产开发有限责任公司	399,900,000.00	2027-12-21	否
广西柳州市投资控股集团有限公司	734,000,000.00	2023-9-11	否
广西柳州市投资控股集团有限公司	700,000,000.00	2023-11-5	否
广西柳州市投资控股集团有限公司	800,000,000.00	2023-6-5	否
广西柳州市投资控股集团有限公司	1,000,000,000.00	2025-6-18	否
广西柳州市投资控股集团有限公司	600,000,000.00	2027-7-3	否
广西柳州市投资控股集团有限公司	1,000,000,000.00	2025-8-25	否
广西柳州市投资控股集团有限公司	400,000,000.00	2025-12-18	否
广西柳州市投资控股集团有限公司	290,000,000.00	2026-2-6	否
广西柳州市投资控股集团有限公司	910,000,000.00	2026-3-22	否

6. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	2022年12月31日		2021年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	柳州市自来水有限责任公司	2,650,767.24		2,593,645.19	
其他应收款	柳州市自来水有限责任公司	225,422.37	1,127.11	225,422.37	1,127.11
其他应收款	广西柳州市投资控股集团有限公司	100,000.00	500.00	100,000.00	500.00
其他应收款	柳州中燃城市燃气发展有限公司	924,433.00	10,855.09	924,433.00	4,622.17
其他应收款	柳州轨道润投置业发展有限公司	68,400,000.00	37,620,000.00	77,400,000.00	34,280,460.00

(2) 应付项目

项目名称	关联方	2022年12月31日	2021年12月31日
其他应付款	柳州市自来水管道路设备安装工程有限公司	719.51	719.51
其他应付款	广西柳州市投资控股集团有限公司	313,596.20	313,596.20
其他应付款	柳州市华宇工程建设监理公司	50,000.00	50,000.00

(2) 关联方资金拆借：无

十、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2. 或有事项

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司为下列单位贷款提供保证：

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
柳州阳和开发投资有限公司	404,000,000.00	2014-3-18	2029-3-17	否
柳州市日通实业有限公司	200,000,000.00	2022-3-28	2025-3-27	否
柳州市龙建投资发展有限责任公司	450,000,000.00	2018-6-25	2025-6-25	否
柳州市北城置业有限公司	490,000,000.00	2022-6-23	2029-6-22	否
柳州市城市更新投资发展有限公司	536,600,000.00	2022-3-27	2029-3-26	否
柳州碧水莲花酒店管理有限公司	28,466,145.84	2022-9-26	2023-6-17	否
柳州市龙建投资发展有限责任公司	518,900,000.00	2020-9-11	2025-9-9	否
柳州市日通实业有限公司	29,900,000.00	2022-3-31	2023-3-30	否
合计：	2,657,866,145.84			

3. 其他

无

十一、资产负债表日后事项

根据柳州市人民政府国有资产监督管理委员会会议精神，柳州市人民政府国有资产监督管理委员会将在 2023 年以货币资金、土地资产等类型资产等额置换本公司持有的柳州益通馨和实业投资发展有限公司股权资产，柳州益通馨和实业投资发展有限公司上划到柳州市人民政府国有资产监督管理委员会直接管理。截止本报告日，本公司持有的柳州益通馨和实业投资发展有限公司 100% 股权已上划至柳州市人民政府国有资产监督管理委员会。

十二、其他重要事项

1. 前期会计差错更正：无

2. 债务重组:无

3. 资产置换: 无

4. 年金计划: 无

5. 终止经营: 无

十三、母公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

(1) 分类列示

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收利息	4,828,628.48	10,081,743.81
其他应收款	5,894,543,242.86	6,596,901,546.99
合计	5,899,371,871.34	6,606,983,290.80

(2) 应收利息

①分类列示

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
非金融机构债权投资应收利息	4,852,892.94	10,132,405.84
小计	4,852,892.94	10,132,405.84
减: 坏账准备	24,264.46	50,662.03
合计	4,828,628.48	10,081,743.81

②坏账准备计提情况

类 别	2021 年 12 月 31 日	本期变动金额			2022 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	
本期坏账准备变动情况	50,662.03		26,397.57		24,264.46

(3) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1 年以内	2,466,961,275.78	2,741,886,769.92
1 至 2 年	2,737,866,124.37	3,820,871,557.55
2 至 3 年	669,279,059.91	3,807,371.09
3 至 4 年	1,628,799.76	68,373,652.20
4 至 5 年	65,048,778.74	25,165,072.39

账 龄	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
5 年以上	26,910,495.06	2,968,922.35
小计	5,967,694,533.62	6,663,073,345.50
减：坏账准备	73,151,290.76	66,171,798.51
合计	5,894,543,242.86	6,596,901,546.99

②按款项性质分类情况

款项性质	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
往来款	5,869,342,477.35	6,563,742,537.54
保证金	94,546,808.54	94,671,308.54
其他	3,805,247.73	4,659,499.42
小计	5,967,694,533.62	6,663,073,345.50
减：坏账准备	73,151,290.76	66,171,798.51
合计	5,894,543,242.86	6,596,901,546.99

③按坏账计提方法分类披露

A.2022 年 12 月 31 日，坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶 段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	5,871,746,426.32	1,752,395.06	5,869,994,031.26
第二阶段			0.00
第三阶段	95,948,107.30	71,398,895.70	24,549,211.60
合计	5,967,694,533.62	73,151,290.76	5,894,543,242.86

B. 2021 年 12 月 31 日，坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶 段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	6,566,427,273.62	61,575.15	6,566,365,698.47
第二阶段			
第三阶段	96,646,071.88	66,110,223.36	30,535,848.52
合计	6,663,073,345.50	66,171,798.51	6,596,901,546.99

④坏账准备的变动情况

类 别	2021 年 12 月 31 日	本期变动金额			2022 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	
本期坏账准备变动情况	66,171,798.51	6,979,492.25			73,151,290.76

2. 长期股权投资

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
-----	------------------	------------------

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,347,518,100.00		2,347,518,100.00	2,646,518,100.00		2,646,518,100.00
对联营企业投资	479,957,462.74		479,957,462.74	525,104,650.61		525,104,650.61
合计	2,827,475,562.74		2,827,475,562.74	3,171,622,750.61		3,171,622,750.61

(1) 对子公司投资

被投资单位	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日	2022年度计提减值准备	2022年12月31日减值准备余额
柳州益通馨和实业投资发展有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
柳州市温馨房地产开发有限公司	2,246,018,100.00			2,246,018,100.00		
柳州市馨运物业服务有限公司	500,000.00			500,000.00		
柳州桂银通城市发展基金管理中心	300,000,000.00		300,000,000.00			
柳州市万泰投资有限公司		1,000,000.00		1,000,000.00		
合计	2,646,518,100.00	1,000,000.00	300,000,000.00	2,347,518,100.00		

(2) 对联营、合营企业投资

投资单位	2021年12月31日	本期增减变动				
		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
联营企业						
柳州柳银东通投资管理中心	525,104,650.61			-45,147,187.87		
合计	525,104,650.61			-45,147,187.87		

(续上表)

投资单位	本期增减变动			2022年12月31日	2022年12月31日减值准备余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业					
柳州柳银东通投资管理中心				479,957,462.74	
合计				479,957,462.74	

3. 营业收入和营业成本

项 目	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
土地整理收入	963,059,223.30	779,823,360.96	933,286,796.12	780,480,816.91

项 目	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
代建管理费收入	1,359,260.15		4,448,063.96	
合计	964,418,483.45	779,823,360.96	937,734,860.08	780,480,816.91

4. 投资收益

项 目	2022 年度	2021 年度
成本法核算的长期股权投资收益	25,920,756.40	4,877,716.20
权益法核算的长期股权投资收益	-45,147,187.87	147,582,657.93
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		29,220,000.00
处置持有至到期投资取得的投资收益		3,269,886.91
合计	-19,226,431.47	184,950,261.04

公司名称：柳州东通投资发展有限公司

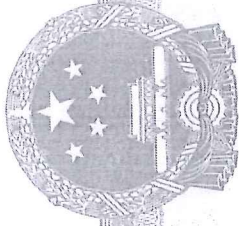
法定代表人：



主管会计工作负责人：刘俊

会计机构负责人：肖荃芝

日期：2023 年 4 月 27 日



统一社会信用代码
91450103MAA7P39E8Q (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。



营业执照

(副本)

名称 祥浩 (广西) 会计师事务所 (特殊普通合伙)

出资额 伍佰伍拾万圆整

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2022年07月29日

执行事务合伙人 咸海波

住所 (广西) 南宁市青秀区金湖路59号地王国际商会中心21层2117-2118号

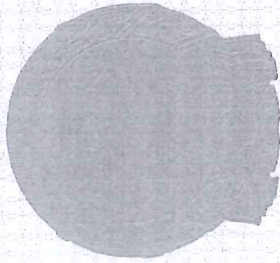
经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：税务服务；企业管理；破产清算服务；企业管理咨询；财务咨询；财政专项资金绩效评价服务；社会经济咨询服务；公共安全管理咨询服务；工程造价咨询业务；融资咨询服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



登记机关

2023年 01月 03日



会计师事务所

执业证书

名称: 祥浩 (广西) 会计师事务所
(特殊普通合伙)

首席合伙人:

主任会计师: 咸海波

经营场所: 南宁市金湖路59号地王国际商会

中心 211 层 2117-21123 号
祥浩 (广西) 会计师事务所 (特殊普通合伙)
业务报告附件专用

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 45010008

批准执业文号: 桂财注管字会〔1999〕64号

批准执业日期: 1999年11月12日



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: 广西壮族自治区财政厅

2022 年 8 月 30 日

中华人民共和国财政部制

证书序号: 0015391

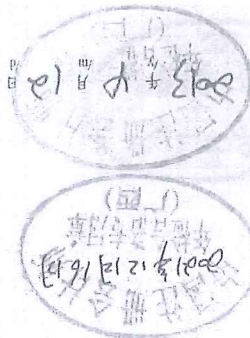
姓名 Full name 邱树旺
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1969-12-06
工作单位 Working unit 祥浩会计师事务所有限责任公司
身份证号码 Identity card No. 450106196912060554



证书编号: 450100080680
批准注册协会: 广西壮族自治区注册会计师协会
发证日期: 始发 2001年 04月 30日
Date of issuance 换发 2011年 04月 21日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

祥浩会计师事务所
CPAs 事务所



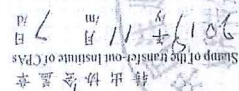
致同会计师事务所
CPAs 事务所

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2012年 10月 11日

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

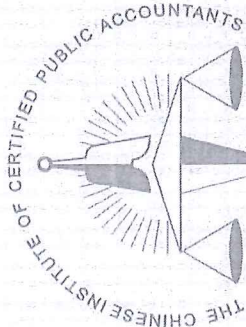
同意调出
Agree the holder to be transferred from

致同会计师事务所
CPAs 事务所



致同会计师事务所
CPAs 事务所

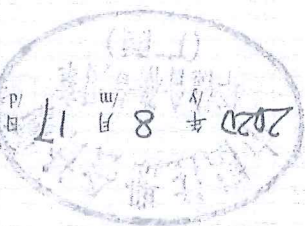
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2012年 11月 7日



中国注册会计师协会

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.



姓名 万伏平

性别 男

出生日期 1975-06-03

工作单位 容诚会计师事务所(特殊普

通合伙)广西分所

身份证号码 450204197506031034

Identity card No.

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
换发 2019 年 09 月 25 日
Date of Issuance

证书编号: 450100080714
No. of Certificate

