



柳州城运

股票代码 :873645

柳州城运

NEEQ: 873645

柳州城建城市运营管理股份有限公司



年度报告

2023

公司年度大事记

一、报告期内，公司物业服务签约项目共计 60 个，累积签约面积 590.27 万平方米，规划户数约 4 万户，已交付管理项目 48 个。公司年内完成 5 个项目投标，中标 1 个。

二、报告期内，公司党支部先后荣获 2023 年柳州市国资委党委系统第三批“五星级”党支部、2023 年度柳州市国资系统清廉国企建设清廉支部示范点等荣誉。

公司先后荣获“自治区上市（挂牌）后备企业资源库‘精选库’”、在管项目柳莲新居小区荣获 2023 年广西“阳光社区·美丽家园”示范小区，栗园新居、杨柳新居项目荣获 2023 年柳州市“红星物业”住宅小区优秀项目。



三、公司坚持创新盈利模式，多渠道创收，多维度合作，城市运营大框架打造初见成效。

市场外拓方面，通过参与政府公开招投标项目、加入行业组织、与开发商合作等方式，搜集各类城市运营业务信息，获取更多的资源和机会，拓宽市场化发展路径，不断提高市场份额和影响力，为打造城市运营框架奠定基础。

业态创新方面，一是成立租售中心，为业主提供房屋出租、买卖和产权证办理等一站式服务；二是开展共享新能源汽车业务试点；三是引进新能源汽车充电桩业务；四是开启社区团购业务。

战略合作方面，与同类型上市优质企业建立良好的合作关系，共同创建洗护业务、二手房租售业务、社区食堂业务等多种经营业务联合体，借鉴先进管理模式和市场化业务优势，深挖增值业务拓展空间，拓展合作伙伴和渠道，持续激发企业活力。



重要提示

- 一、公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
- 二、公司负责人罗俊杰、主管会计工作负责人林华静及会计机构负责人（会计主管人员）袁湘湘保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 三、本年度报告已经挂牌公司董事会审议通过，不存在未出席审议的董事。
- 四、容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 五、本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。
- 六、本年度报告已在“第二节会计数据、经营情况和管理层分析”之“五、公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析，请投资者注意阅读。
- 七、未按要求披露的事项及原因

本报告不存在未按要求披露的事项。

目录

第一节	公司概况	6
第二节	会计数据、经营情况和管理层分析	7
第三节	重大事件	14
第四节	股份变动、融资和利润分配.....	17
第五节	公司治理	20
第六节	财务会计报告	25
	附件会计信息调整及差异情况.....	122

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）
	报告期内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
文件备置地址	广西柳州市城中区马鹿山路 19 号 1 栋公司董事会办公室

释义

释义项目		释义
公司、本公司、股份公司、城市运营公司、柳州城运	指	柳州城建城市运营管理股份有限公司
有限公司、城运有限	指	柳州城建城市运营管理有限责任公司
城建集团	指	广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司、公司控股股东
城投公司	指	柳州市城市投资建设发展有限公司、公司股东
安和物业	指	柳州市安和物业服务有限公司、公司全资子公司
国资委、柳州市国资委	指	柳州市人民政府国有资产监督管理委员会
股东大会	指	柳州城建城市运营管理股份有限公司股东大会
董事会	指	柳州城建城市运营管理股份有限公司董事会
监事会	指	柳州城建城市运营管理股份有限公司监事会
三会	指	股东大会、董事会、监事会
公司章程	指	柳州城建城市运营管理股份有限公司公司章程
三会议事规则	指	股东大会议事规则、董事会议事规则、监事会议事规则
全国股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
主办券商	指	申万宏源证券承销保荐有限责任公司
会计师事务所	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
报告期	指	2023 年 1 月 1 日-2023 年 12 月 31 月
元、万元	指	人民币元、人民币万元
业主	指	房屋所有权人或房屋使用权人
住宅物业	指	纯住宅或附有商业、办公等非住宅性质配套设施的住宅或综合用途的物业
在管面积	指	公司管理项目的总面积，以施工建筑为统计口径，非可收费面积

第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	柳州城建城市运营管理股份有限公司		
法定代表人	罗俊杰	成立时间	2008 年 5 月 13 日
控股股东	控股股东为（广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司）	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（柳州市人民政府国有资产监督管理委员会），无一致行动人
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产业（K）-房地产业（K70）-物业管理（K702）-物业管理（K7020）		
主要产品与服务项目	主要为住宅小区、商业物业、公共建筑等物业项目提供综合物业管理服务，其中包括绿化维护服务、保洁服务、秩序维护服务、停车场管理服务、工程维护服务及客户服务等。		
挂牌情况			
股票交易场所	全国中小企业股份转让系统		
证券简称	柳州城运	证券代码	873645
挂牌时间	2021 年 12 月 28 日	分层情况	基础层
普通股股票交易方式	√集合竞价交易 □做市交易	普通股总股本（股）	50,000,000
主办券商（报告期内）	申万宏源承销保荐	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）北京南路 358 号大成国际大厦 20 楼 2004 室		
联系方式			
董事会秘书姓名	林华静	联系地址	广西柳州市城中区马鹿山路 19 号 1 栋
电话	0772-2868835	电子邮箱	413694259@qq.com
传真	0772-2302978		
公司办公地址	广西柳州市城中区马鹿山路 19 号 1 栋	邮政编码	545026
指定信息披露平台	www.neeq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	914502006750126673		
注册地址	广西壮族自治区柳州市城中区马鹿山路 19 号 1 栋		
注册资本（元）	50,000,000	注册情况报告期内是否变更	是

第二节 会计数据、经营情况和管理层分析

一、 业务概要

(一) 商业模式与经营计划实现情况

1. 商业模式

本公司处于房地产业的物业管理行业，公司目前的服务范围包括住宅物业、商业物业、公共园区物业、停车场物业管理等业态，主要商业模式如下：

（一）销售模式。公司目前主要通过公开招投标、商业谈判及客户直接委托的途径获取项目。根据公司中长期规划和物业项目接管能力状况，将下一年度物业项目拓展计划和预算报物业事业部备案。公司物业运营部根据年度工作目标负责组织开展物业项目拓展和招投标工作，对外承接物业管理项目；对于增值服务类业务的设施设备维护保养与会展会务服务，首先由客户向公司提出相应需求，公司针对单一服务事项与客户协商一致并提供服务。另公司在业主的委托下还对部分在管物业配套的停车场开展运营管理；对于其他服务，主要为收费停车场的经营管理业务，公司接受业主委托或租用业主的相关物业资产，对外进行出租并进行运营管理等业务。

（二）采购模式。公司采购包含物资采购和服务采购。物资采购即公司向物资供应商采购物业管理所需的材料、设备、办公用品及其他产品；服务采购即公司向专业服务供应商采购秩序维护、保洁、绿化、电梯维保、设备维护等服务。公司制定了完善的物资采购和服务供应管理体系，将合格的供应商纳入《公司合格供应商名册》。采购需求部门提出采购申请及估算金额，由综合管理部进行初审后报相应领导或决策机构审核，依据采购管理办法相关规定选用：公开招标、邀请招标、竞争性谈判、定点采购、直接委托、询价采购、单一来源采购等方式确认供应商。其后公司与供应商签订合同并按照合同约定履行验收及付款程序。

（三）服务模式。公司为客户提供标准化的物业管理服务。服务的具体内容由公司与各类物业业主所签订的物业管理服务合同确定。为向客户提供专业化、综合性的物业管理服务，公司向专业服务供应商采购秩序维护、保洁、园林绿化、设施设备维护等服务。为了向客户提供更加专业、贴心的服务，增加客户的黏性与信任，公司对物业服务中的客户服务、工程管理、环境管理、安全管理等各类型服务均制定了标准化服务流程和质量管理体系，项目员工在服务过程中均须严格遵守公司服务管理标准及流程，由品质部对各项目的服务质量进行监督检查，并根据检查结果及客户的反馈情况进行改进。

（四）盈利模式。公司根据与业主订立的物业管理合同的收费条款，向业主收取物业服务费等费用，该等费用形成公司的收入，其超过公司员工工资支出、物资采购支出等各项支出的部分形成公司的盈利。公司服务定价依据国家发改委、建设部颁布的《物业管理收费管理办法》、柳州市住房和城乡建设委员会颁布的《柳州市住宅小区物业服务等级标准》等法规和政策，根据质价相符的原则进行确定，确保公司合理利润。

报告期内，公司的商业模式较上年度没有发生重大变化。

2. 经营计划实现情况

报告期内，公司依照制定的经营计划，在董事会的统一部署及公司全体人员的不断努力下，凭借丰富的行业经验，重点完成以下工作：一是 2023 年，公司通过抓管理、提品质、增效益、保安全、促发展，实现报告期内营业利润同比增长 20.39%。二是 2023 年公司聚焦品质服务提升，以实际行动夯实服务基础，不断提升业主居住的幸福感和获得感；通过加强与客户的沟通和反馈，及时了解客户需求和意见，针对性地改进服务流程和措施；同时在社区成功开展多种经营业务方面的试点运营，为业主提供优质的社区生活服务。

(二) 与创新属性相关的认定情况

☐适用 ☒不适用

二、 主要会计数据和财务指标

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	58,428,443.8	62,116,401.29	-5.94%
毛利率%	26.64%	24.09%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	3,481,485.87	2,853,861.8	21.99%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	3,323,329.01	2,016,605.48	64.80%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	4.93%	4.18%	-
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	4.71%	2.96%	-
基本每股收益	0.07	0.06	16.67%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	108,010,471.23	104,000,730.71	3.86%
负债总计	36,374,249.98	34,968,630.33	4.02%
归属于挂牌公司股东的净资产	71,636,221.25	69,032,100.38	3.77%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.43	1.38	3.77%
资产负债率%（母公司）	18.39%	18.05%	-
资产负债率%（合并）	33.68%	33.62%	-
流动比率	2.16	1.98	-
利息保障倍数	-	-	-
营运情况	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	7,365,647.10	-28,147,153.49	126.17%
应收账款周转率	1.45	2.23	-
存货周转率	2,086.02	2,101.93	-
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	3.86%	-4.53%	-
营业收入增长率%	-5.94%	6.62%	-
净利润增长率%	21.99%	127.97%	-

三、 财务状况分析

(一) 资产及负债状况分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	20,961,646.32	19.41%	14,748,063.65	14.18%	42.13%
应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	44,774,500.62	41.45%	35,785,870.17	34.41%	25.12%
预付款项	982,479.08	0.91%	7,202,097.69	6.93%	-86.36%
其他应收款	1,746,778.11	1.62%	4,208,712.24	4.05%	-58.50%
递延所得税资产	2,342,457.24	2.17%	1,751,422.21	1.68%	33.75%
预收账款	0	0%	280,427.40	0.27%	-100.00%
应付职工薪酬	418,122.34	0.39%	828,050.50	0.80%	-49.51%
应交税费	4,886,092.97	4.52%	3,876,823.86	3.73%	26.03%
一年内到期的非流动负债	18,738.55	0.02%	71,534.93	0.07%	-73.81%
长期应付款	4,530,818.65	4.19%	3,578,121.84	3.44%	26.63%

项目重大变动原因:

- 1.报告期内货币资金较年初增加 6,213,582.67 元，上升 42.13%，主要原因系部分属于当年的的外包服务费已于 2022 年预付，本年度无需支付。
- 2.报告期末预付款项较期初减少 6,219,618.61 元，下降 86.36%，主要原因系 2022 年预付龙保外包服务费已冲抵。
- 3.报告期末其他应收款较期初减少 2,461,934.13 元，下降 58.50%，主要原因系 2023 年冲抵预付的水电费。
- 4.报告期末递延所得税资产较期初增加 591,035.03 元，上升 33.75%，主要原因系计提应款项的累计坏账准备金增加。
- 5.报告期末预收账款较期初减少 280,427.40 元，下降 100%，主要原因系 2023 年末无预收的租金。
- 6.报告期末应付职工薪酬较期初减少 409,928.16 元，下降 49.51%，主要原因系 2023 计提的未发放工资金额减少。
- 7.报告期末一年内到期的非流动负债较期初减少 52,796.38 元，下降 73.81%，主要原因系办公室租赁费的摊销。

(二) 经营情况分析

1、利润构成

单位：元

项目	本期	上年同期	本期与上年同期
----	----	------	---------

	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	金额变动比例%
营业收入	58,428,443.8	-	62,116,401.29	-	-5.94%
营业成本	42,861,701.95	73.36%	47,151,627.69	75.91%	-9.10%
毛利率%	26.64%	-	24.09%	-	-
财务费用	-51,465.19	-0.09%	-583,368.97	-0.94%	-91.18%
营业利润	4,095,191.48	7.01%	3,401,699.47	5.48%	20.39%
经营活动产生的现金流量净额	7,365,647.10	-	-28,147,153.49	-	126.17%
投资活动产生的现金流量净额	-288,062.89	-	6,587,589.43	-	-104.37%
筹资活动产生的现金流量净额	-898,965.00	-	-27,703,990	-	96.76%

项目重大变动原因:

1.报告期公司经营活动产生的现金流量净额 7,365,647.10 元,较上期增加 35,512,800.59 元,上升 126.17%,主要原因系 2023 年度经营流入资金同比增加及部分外包服务费、动力用电电费已在 2022 年预付。

2.报告期公司投资活动产生的现金流量净额-288,062.89 元,较上期减少 6,875,652.32 元,下降 104.37%,主要原因系 2022 年收到到期的浦发银行的结构存款,2023 年无结构性存款业务。

2、收入构成

单位: 元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	58,069,969.26	61,798,214.03	-6.03%
其他业务收入	358,474.54	318,187.26	12.66%
主营业务成本	42,757,048.75	47,026,403.07	-9.08%
其他业务成本	104,653.20	125,224.62	-16.43%

按产品分类分析:

√适用 □不适用

单位: 元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减百分比
基础物业服务收入	40,661,894.10	35,848,373.30	11.84%	-12.91%	-9.08%	-3.72%

增值服务收入	17,408,075.16	6,908,675.45	60.31%	15.23%	-9.08%	10.61%
--------	---------------	--------------	--------	--------	--------	--------

按地区分类分析：

☐适用 ☒不适用

收入构成变动的原因：

收入构成未发生重大变动。

主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	城建集团	10,531,411.73	18.02%	是
2	柳州银行股份有限公司	741,539.63	1.27%	否
3	柳州市保障性住房服务中心	403,777.83	0.69%	否
4	柳州市柳南区银山街道社区卫生服务中心	295,654.38	0.51%	否
5	中国光大银行股份有限公司柳州分行	71,433.28	0.12%	否
合计		12,043,816.85	20.61%	-

注：城建集团包括以下 11 个客户，具体内容如下：

公司名称	销售金额	年度销售占比
柳州市城建非凡文教体育有限公司	3,300,064.75	5.65%
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	2,626,469.06	4.50%
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	1,657,503.43	2.84%
柳州市经济实用住房发展中心	1,287,296.36	2.20%
柳州市城市投资建设发展有限公司	531,245.00	0.91%
三江祥云投资发展有限公司	325,036.97	0.56%
柳州市城建非凡投资有限公司焕真分公司	234,072.00	0.40%
柳州市柳州螺蛳粉产业投资集团有限公司	190,491.26	0.33%
柳州市柳江区安居建设投资有限公司	185,277.36	0.32%
柳州市三江盛世文化旅游投资有限公司	135,849.06	0.23%
柳州市城建阳光龙宝校外托管服务有限公司	58,106.48	0.10%

城建集团合计	10,531,411.73	18.02%
--------	---------------	--------

主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比%	是否存在关联关系
1	城建集团	7,758,445.65	18.76%	是
2	广西光润人力资源有限公司	3,582,005.14	8.66%	否
3	广西铭安保安服务有限公司	2,939,595.08	7.11%	否
4	柳州市惠员保洁服务有限公司	1,785,693.19	4.32%	否
5	广西步步兴电梯工程有限公司	1,675,025.02	4.05%	否
合计		17,740,764.08	42.90%	-

注：城建集团包括以下 8 个供应商，具体内容如下：

单位：元

公司名称	采购金额	年度采购占比
柳州市柳南区保安服务有限公司	2,455,958.43	5.94%
广西柳州市城建龙城保安服务有限责任公司	2,345,921.42	5.67%
柳州市经济实用住房发展中心	21,600.00	0.05%
柳州市柳东保安服务有限责任公司	1,180,954.63	2.86%
柳州市城中区保安服务有限责任公司	849,828.58	2.06%
柳州市安居建设投资开发有限公司	429,600.00	1.04%
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	292,619.21	0.71%
柳州市城建非凡商贸有限公司	181,963.38	0.44%
城建集团合计	7,758,445.65	18.76%

(三) 现金流量分析

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
经营活动产生的现金流量净额	7,365,647.10	-28,147,153.49	126.17%
投资活动产生的现金流量净额	-288,062.89	6,587,589.43	-104.37%
筹资活动产生的现金流量净额	-898,965.00	-27,703,990.00	96.76%

现金流量分析:

1.报告期公司经营活动产生的现金流量净额 7,365,647.10 元,较上期增加 35,512,800.59 元,上升 126.17%,主要原因系 2023 年度经营流入资金同比增加及部分外包服务费、动力用电电费已在 2022 年预付。

2.报告期公司投资活动产生的现金流量净额-288,062.89 元,较上期减少 6,875,652.32 元,下降 104.37%,主要原因系 2022 年收回到期的浦发银行的结构性存款,2023 年无结构性存款业务。

3.报告期公司筹资活动产生的现金流量净额-898,965.00 元,较上期上升 26,805,025.00 元,上升 96.76%,主要原因系 2022 年度支付停车场的 10 年经营使用权费用。

四、 投资状况分析

(一) 主要控股子公司、参股公司情况

☒适用 ☐不适用

单位: 元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
柳州市安和物业服务有限责任公司	控股子公司	物业管理	3,000,000.00	46,425,305.25	17,173,760.81	28,107,393.86	1,996,878.47

主要参股公司业务分析

☐适用 ☒不适用

(二) 理财产品投资情况

☐适用 ☒不适用

非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

☐适用 ☒不适用

(三) 公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

(四) 合并范围内包含私募基金管理人的情况

☐适用 ☒不适用

五、 公司面临的重大风险分析

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
----------	------------

人力成本上升风险	公司所处的物业管理行业是劳动力密集型行业，清洁、绿化、秩序维护等物业服务都需要大量的人力。近几年，柳州最低薪资标准上涨、社保政策不断调整，导致用工成本持续上涨，而人工成本占物业管理行业营业成本的比例较高，人工成本上升已经成为影响公司盈利能力的主要风险之一。公司利用科技赋能和科技替代，减少人力成本上升对经营业绩带来的压力。
业务外包风险	报告期内，公司将部分物业管理服务诸如清洁服务、安保服务、电梯维护等业务外包给第三方公司，如果第三方公司未能保持优秀员工团队的稳定，在服务中未能按照公司的管理标准进行服务，会对公司的服务质量、声誉甚至经营业绩产生不良影响。公司在选择合作伙伴时，进行严格的实力评估和信誉评估；制订具体管理标准并动态监控，降低外包服务不合格风险。
关联方业务依赖的风险	公司主营业务相关的物业管理服务业务基本来源于关联方城建集团及下属公司，在管物业项目为城建集团的房地产开发项目，以及柳州市安居建设投资开发有限公司的经济适用房项目。公司在业务拓展方面对关联方存在依赖。如果关联方的房地产开发业务放缓或选聘其他物业服务企业管理新开发的项目，可能会影响公司业务的发展。公司不断拓展新客户，降低对关联方业务依赖风险。
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

第三节 重大事件

一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在诉讼、仲裁事项	☐ 是 ☒ 否	三.二.(一)
是否存在提供担保事项	☐ 是 ☒ 否	
是否对外提供借款	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	☐ 是 ☒ 否	三.二.(二)
是否存在关联交易事项	☒ 是 ☐ 否	三.二.(三)
是否存在经股东大会审议通过的收购及出售资产、对外投资以及报告期内发生的企业合并事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股份回购事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在已披露的承诺事项	☒ 是 ☐ 否	三.二.(四)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在被调查处罚的事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在失信情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在破产重整事项	☐ 是 ☒ 否	

二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一）诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

（二）股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

（三）报告期内公司发生的关联交易情况

单位：元

日常性关联交易情况	预计金额	发生金额
购买原材料、燃料、动力，接受劳务	9,944,188.96	7,758,445.65
销售产品、商品，提供劳务	20,427,220.01	10,531,411.73
公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	-	-
其他	-	-
其他重大关联交易情况	审议金额	交易金额
收购、出售资产或股权	-	-
与关联方共同对外投资	-	-
提供财务资助	-	-
提供担保	-	-
委托理财	-	-
企业集团财务公司关联交易情况	预计金额	发生金额
存款	-	-
贷款	-	-

重大关联交易的必要性、持续性以及对公司生产经营的影响：

报告期内，公司不存在重大关联交易事项。

违规关联交易情况

☐适用 ☒不适用

（四）承诺事项的履行情况

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东	2021年5月31日	-	挂牌	独立性承诺	承诺保持公司独立性	正在履行中
实际控制人或控股股东	2021年5月31日	-	挂牌	资金占用承诺	承诺不构成资金占用	正在履行中

实际控制人 或控股股东	2021年5月 31日	-	挂牌	关联交易 承诺	承诺关联交易是 公允的	正在履行中
实际控制人 或控股股东	2021年5月 31日	-	挂牌	同业竞争 承诺	承诺不构成同业 竞争	正在履行中

超期未履行完毕的承诺事项详细情况

公司不存在超期未履行承诺或违反承诺。

第四节 股份变动、融资和利润分配

一、普通股股本情况

(一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	-	-	-	-	-
	其中：控股股东、实际控制人	-	-	-	-	-
	董事、监事、高管	-	-	-	-	-
	核心员工	-	-	-	-	-
有限售条件股份	有限售股份总数	50,000,000	100%	-	50,000,000	100%
	其中：控股股东、实际控制人	50,000,000	100%	-	50,000,000	100%
	董事、监事、高管	-	-	-	-	-
	核心员工	-	-	-	-	-
总股本		50,000,000	-	0	50,000,000	-
普通股股东人数		2				

股本结构变动情况：

☐适用 ☒不适用

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	广西柳州市城市投资建设发展有限公司	47,500,000	-	47,500,000	95%	-	-	-	-
2	柳州市城市投资建设发展有限公司	2,500,000	-	2,500,000	5%	-	-	-	-
合计		50,000,000	0	50,000,000	100%	0	0	-	-
普通股前十名股东间相互关系说明：股东柳州市城市投资建设发展有限公司系广西柳州市城市建设									

投资发展集团有限公司全资子公司。

二、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露：

☒是 ☐否

报告期内控股股东、实际控制人未发生变化。

三、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

(一) 报告期内的股票发行情况

☐适用 ☒不适用

(二) 存续至报告期的募集资金使用情况

☐适用 ☒不适用

四、 存续至本期的优先股股票相关情况

☐适用 ☒不适用

五、 存续至本期的债券融资情况

☐适用 ☒不适用

六、 存续至本期的可转换债券情况

☐适用 ☒不适用

七、 权益分派情况

(一) 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

☒适用 ☐不适用

单位：元或股

股东大会审议日期	每 10 股派现数（含税）	每 10 股送股数	每 10 股转增数
2023 年 9 月 18 日	0.175473	-	-
合计	0.175473	-	-

利润分配与公积金转增股本的执行情况：

☒适用 ☐不适用

根据公司 2023 年 8 月 31 日披露的 2023 年半年度报告，截至 2023 年 6 月 30 日，挂牌公司合并报表归属于母公司的未分配利润为 15,604,906.50 元，母公司未分配利润为 1,916,715.24 元。公司目前总股本为 50,000,000 股，以权益分派实施时股权登记日应分配股数为基数，以未分配利润向全体股东每 10 股派发现金红利 0.175473 元（含税），本次权益分派共预计派发现金红利 877,365.00 元。

此次权益分派方案经第一届董事会第十五次会议及2023年第二次临时股东大会审议通过,并于2023年10月9日实施完成。

(二) 权益分派预案

☐适用 ☒不适用

第五节 公司治理

一、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

单位：股

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期		期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%
				起始日期	终止日期				
罗俊杰	董事长、董事	男	1986年7月	2021年4月21日	2024年4月20日	0	-	0	-
李炳璇	董事、总经理	女	1986年10月	2023年2月15日	2024年4月20日	0	-	0	-
文娟	董事	女	1986年6月	2023年7月6日	2024年4月20日	0	-	0	-
姚明捷	董事	男	1979年5月	2023年7月6日	2024年4月20日	0	-	0	-
唐小明	董事	男	1985年8月	2023年7月6日	2024年4月20日	0	-	0	-
庞乃琨	董事	男	1987年3月	2023年7月6日	2023年12月27日	0	-	0	-
田文超	职工董事	女	1988年12月	2023年8月21日	2024年4月20日	0	-	0	-
章楚	监事会主席、监事	男	1985年6月	2021年4月21日	2024年4月20日	0	-	0	-
梁丽娟	监事	女	1976年11月	2021年4月21日	2024年4月20日	0	-	0	-
詹艳芹	职工监事	女	1988年6月	2021年4月21日	2024年4月20日	0	-	0	-

辛艳	副 总 经 理	女	1979 年 7 月	2023 年 4 月 25 日	2024 年 4 月 20 日	0	-	0	-
林华静	财 务 总 监、信 息 披 露 负 责 人	女	1975 年 11 月	2021 年 4 月 21 日	2024 年 4 月 20 日	0	-	0	-

根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，公司 2024 年第一届临时股东大会于 2024 年 1 月 17 日审议并通过，选举汤军先生为公司董事，任职期限自 2024 年第一次临时股东大会通过之日起至第一届董事会任期届满之日止，上述选举人员持有公司股份 0 股，占公司股本的 0%，不是失信联合惩戒对象。免去庞乃琨先生的董事，上述免职人员持有公司股份 0 股，占公司股本的 0%，不是失信联合惩戒对象。

根据《公司法》及公司章程的有关规定，公司第一届职工代表大会第十二次会议于 2024 年 3 月 27 日审议并通过：选举田文超女士为公司职工代表董事，任职期限三年，自 2024 年 3 月 27 日起生效。选举詹艳芹女士为公司职工代表监事，任职期限三年，自 2024 年 3 月 27 日起生效。

根据《公司法》及公司章程的有关规定，公司 2024 年第二次临时股东大会审议并通过：选举罗俊杰先生为公司董事，任职期限三年，自 2024 年 4 月 19 日起生效；选举李炳璇女士为公司董事，任职期限三年，自 2024 年 4 月 19 日起生效；选举文娟女士为公司董事，任职期限三年，自 2024 年 4 月 19 日起生效；选举姚明捷先生为公司董事，任职期限三年，自 2024 年 4 月 19 日起生效；选举唐小明先生为公司董事，任职期限三年，自 2024 年 4 月 19 日起生效；选举汤军先生为公司董事，任职期限三年，自 2024 年 4 月 19 日起生效；选举章楚先生为公司监事，任职期限三年，自 2024 年 4 月 19 日起生效；选举梁丽娟女士为公司监事，任职期限三年，自 2024 年 4 月 19 日起生效。上述选举人员持有公司股份 0 股，占公司股本的 0%，不是失信联合惩戒对象。

根据《公司法》及公司章程的有关规定，公司第二届董事会第一次会议于 2024 年 4 月 19 日审议并通过，选举罗俊杰先生为公司董事长，任职期限三年，自 2024 年 4 月 19 日起生效；选举章楚先生为公司监事会主席，任职期限三年，自 2024 年 4 月 19 日起生效；聘任李炳璇女士为公司总经理，任职期限三年，自 2024 年 4 月 19 日起生效；聘任辛艳女士为公司副总经理，任职期限三年，自 2024 年 4 月 19 日起生效；聘任林华静女士为公司财务总监、信息披露负责人，任职期限三年，自 2024 年 4 月 19 日起生效。上述选举人员持有公司股份 0 股，占公司股本的 0%，不是失信联合惩戒对象。

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系：

文娟任广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司合规风控部副总经理；庞乃琨任广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司人力资源部副总经理；姚明捷任广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司财务管理部副总经理；唐小明任柳州市城市投资建设发展有限公司副总经理；章楚任柳州市柳州螺蛳粉产业投资集团有限公司董事长；梁丽娟任广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司审计部副总经理。其他董监高成员与股东无关联关系。

(二) 变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
胡德琴	董事、副总经理	离任	-	个人原因

彭文俊	董事	离任	-	个人原因
辛艳	职工董事	离任	-	工作原因
李炳璇	-	新任	董事、总经理	选举、聘任
辛艳	-	新任	副总经理	聘任
文娟	-	新任	董事	选举
姚明捷	-	新任	董事	选举
唐小明	-	新任	董事	选举
庞乃琨	-	新任	董事	选举
田文超	-	新任	职工董事	选举

报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况

√适用 □不适用

李炳璇，女，汉族，1986年10月出生，研究生，党员，中国国籍，无境外永久居留权。2009-2013年任广西柳州市建设投资开发有限责任公司资产经营管理部科员；2013年任广西柳州市建设投资开发有限责任公司资产经营管理部主办科员；2013-2014年任广西柳州市建设投资开发有限责任公司融资部主办科员；2014-2017年任广西柳州市建设投资开发有限责任公司融资部副经理；2017-2019年任广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司融资部副经理，期间兼任广西柳州市建设投资开发有限责任公司融资部副经理；2019-2022年任广西柳州市建设投资开发有限责任公司融资部经理；2022-2023年任广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司融资部副经理，期间兼任广西柳州市建设投资开发有限责任公司融资部经理；2023年2月至今任柳州城建城市运营管理股份有限公司董事、总经理。

文娟，女，汉族，1986年6月出生，研究生，党员，中国国籍，无境外永久居留权。2013-2014年任南宁威宁文化体育发展有限公司经营拓展部法务专员；2014-2015年任南宁威宁资产经营有限责任公司资产管理部法务专员；2015-2017年任南宁威宁投资集团有限责任公司资产运营部法务专员；2017-2018年任柳州柳工挖掘机有限公司信用管理部法务专员；2018-2019年任广西西江开发投资集团柳州投资有限公司投资发展部法务专责（主管）；2019-2020年任广西西江开发投资集团柳州投资有限公司投资发展部法务专责（高级主管）；2020-2021年任广西西江开发投资集团柳州投资有限公司经营管理部副部长；2021-2022年任广西西江开发投资集团柳州投资有限公司经营管理部副部长（主持工作）；2022-2023年任广西柳州鱼峰水泥有限公司综合办公室法务主管；2023年4月至今任广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司合规风控部副总经理。

庞乃琨，男，汉族，1987年3月出生，本科，党员，中国国籍，无境外永久居留权。2010-2014年任广西柳州市鸿飞人力资源咨询服务有限公司客服部项目经理；2015-2018年任延锋汽车饰件系统（柳州）有限公司人力资源部人事专员；2018-2019年任广西中源机械有限责任公司行政人事部人事主管；2019-2020年任中信大锰矿业有限公司崇左分公司综合部人力资源业务副主管；2020年5月至今任广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司人力资源部副总经理。

姚明捷，男，汉族，1979年5月出生，本科，党员，中国国籍，无境外永久居留权。2003-2015年任广西华锡集团股份有限公司财务部税务科科长；2015-2017年任柳州华锡钢锡材料有限公司财务科科长；2017年12月至今任广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司财务管理部副总经理，期间2019-2023年兼任柳州市龙城保安有限责任公司财务部财务总监。

唐小明，男，汉族，1985年8月出生，本科，党员，中国国籍，无境外永久居留权。2008-2011年任柳州市柳南区人民法院执行局法警；2012-2014年任柳州市城市投资建设发展有限公司对外联络部科员；2014-2018年任柳州市城市投资建设发展有限公司征地拆迁部科员；2018-2019年任柳州市城市投资建设发展有限公司征地拆迁部主管；2019-2021年任柳州市城市投资建设发展有限公司公路项目部副经理；2021-2023年任柳州市城市投资建设发展有限公司公路项目经理；2022-2023年任融安县城安林业投资有限公司董事长；2023年3月至今任柳州市城市投资建设发展有限公司副总经理。

田文超，女，汉族，1988年12月出生，本科，中共党员，中国国籍，无境外永久居留权。2011-2014年任西部证券柳州海关路营业部营销部客服；2014-2021年任柳州市龙城保安服务有限公司车辆看护支队办公室文员、副主任、主任；企业管理部战略运营管理员、副经理；2021-2023年任柳州城建城市运营管理股份有限公司董事会办公室副主任；2023年6月至今任柳州城建城市运营管理股份有限公司企业管理部经理兼董事会办公室副主任。

辛艳，女，1979年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2002年8月至2015年3月任柳州市泓福物业服务有限责任公司综合部经理；2015年4月至2016年8月任柳州市龙保恒通物业服务有限责任公司副总经理；2016年9月至2019年12月任柳州市龙保恒通物业服务有限责任公司总经理；2020年1月至今任柳州市安和物业服务有限责任公司副总经理；2021年1月至2023年3月任柳州城建城市运营管理股份有限公司物业事业部副经理；2023年4月至今任柳州城建城市运营管理股份有限公司副总经理。

(三) 董事、高级管理人员的股权激励情况

☐适用 ☒不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
管理人员	3	1	-	4
财务人员	7	-	-	7
行政人员	36	-	7	29
项目人员	197	-	1	196
员工总计	243	1	8	236

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	3	2
本科	39	47
专科	77	83
专科以下	124	104
员工总计	243	236

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

公司大力开展三项制度改革，不断完善薪酬绩效管理体系，完善劳动分配制度，激活队伍干事热情，培育组织内部竞争力，制定完善了《员工薪酬管理制度》等，建立员工工资的正常增长机制。

公司十分关注员工能力培养，定期组织开展相关培训，提升员工综合能力。

(二) 核心员工（公司及控股子公司）情况

☐适用 ☒不适用

三、 公司治理及内部控制

事项	是或否
投资机构是否派驻董事	☐ 是 ☒ 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	☐ 是 ☒ 否
管理层是否引入职业经理人	☐ 是 ☒ 否
报告期内是否新增关联方	☐ 是 ☒ 否

(一) 公司治理基本情况

公司按照《公司法》《证券法》《全国中小企业股份转让系统有限责任公司管理暂行办法》《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》和中国证监会有关法律、法规及规范性文件的要求，不断完善法人治理结构和内控管理体系，确保公司规范运作。公司三会的召集、召开程序符合有关法律、法规的要求，公司信息披露工作严格遵守相关法律、法规的规定，做到及时、准确、完整。

(二) 监事会对监督事项的意见

报告期内，公司历次监事会会议的召集、通知、召开会议、表决程序、决议内容及会议记录等方面均格按照《公司法》《公司章程》及相关要求规范运行。监事会对本年度内的监督事项无异议。

(三) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司运营独立，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在业务、资产、人员、财务、机构等方面保持独立。公司拥有独立完整业务体系，具有直接面向市场独立经营的能力，不存在其它需要依赖控股股东、实际控制人进行经营活动的情况，公司业务独立。公司拥有与经营有关的办公场所等；公司与其控股股东、实际控制人资产权属关系明确，不存在资产混同的情况；公司不存在其资产被控股股东、实际控制人占用的情形，公司资产独立。公司员工的劳动、人事、工资报酬以及相应的社会保障完全独立管理，公司人员独立。公司设立了独立的财务会计机构、建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，能够独立进行财务决策、独立在银行开户、独立纳税，公司财务独立。公司完全拥有机构设置自主权，公司机构独立。

(四) 对重大内部管理制度的评价

公司制定了较为完备的《公司章程》和《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》《对外投资管理制度》《对外担保管理制度》等各项制度，公司董事会及监事会结合公司实际经营情况，严格按照公司治理方面的制度进行内部管理及运作。公司将根据法律、法规等规范性文件及监管部门的监管要求，结合公司的实际情况，对现有的内部管理制度进行完善，为公司稳定发展奠定良好的制度基础。

四、 投资者保护

(一) 实行累积投票制的情况

☐适用 ☒不适用

(二) 提供网络投票的情况

☐适用 ☒不适用

(三) 表决权差异安排

☐适用 ☒不适用

第六节 财务会计报告

一、 审计报告

是否审计	是			
审计意见	无保留意见			
审计报告中的特别段落	√无 □强调事项段 □其他事项段□持续经营重大不确定性段落 □其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明			
审计报告编号	容诚审字[2024]530Z0031 号			
审计机构名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）			
审计机构地址	北京市西城区阜成门外大街 22 号外经贸大厦 15 层			
审计报告日期	2024 年 4 月 23 日			
签字注册会计师姓名及连续签字年限	黎荣果	韦回奕		
	1 年	3 年	年	年
会计师事务所是否变更	否			
会计师事务所连续服务年限	3 年			
会计师事务所审计报酬（万元）	19			

审计报告

容诚审字[2024]530Z0031 号

柳州城建城市运营管理股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了柳州城建城市运营管理股份有限公司（以下简称柳州城运公司）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了柳州城运公司 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

于柳州城运公司，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

柳州城运公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括柳州城运公司 2023 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

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

在编制财务报表时，管理层负责评估柳州城运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柳州城运公司、终止运营或别无其他现实的选择。治理层负责监督柳州城运公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

二、 财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	五、1	20,961,646.32	14,748,063.65
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	44,774,500.62	35,785,870.17
应收款项融资			
预付款项	五、3	982,479.08	7,202,097.69
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、4	1,746,778.11	4,208,712.24
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五、5	19,707.08	21,387.08
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	五、6	189,554.35	189,554.35
其他流动资产			
流动资产合计		68,674,665.56	62,155,685.18
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、7	688,841.52	793,494.72
固定资产	五、8	722,866.09	819,984.45
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、9	20,371,015.82	22,955,344.02

无形资产	五、10	240,450.16	282,668.2
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、11	625,441.08	708,872.33
递延所得税资产	五、12	2,342,457.24	1,751,422.21
其他非流动资产	五、13	14,344,733.76	14,533,259.6
非流动资产合计		39,335,805.67	41,845,045.53
资产总计		108,010,471.23	104,000,730.71
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、14	5,296,353.66	4,802,865.72
预收款项	五、15		280,427.4
合同负债	五、16	6,839,860	5,915,023.08
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五、17	418,122.34	828,050.5
应交税费	五、18	4,886,092.97	3,876,823.86
其他应付款	五、19	13,884,470.59	15,155,710.29
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、20	18,738.55	71,534.93
其他流动负债	五、21	456,326.34	397,867.28
流动负债合计		31,799,964.45	31,328,303.06
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、22	43,466.88	62,205.43
长期应付款	五、23	4,530,818.65	3,578,121.84
长期应付职工薪酬			
预计负债			

递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,574,285.53	3,640,327.27
负债合计		36,374,249.98	34,968,630.33
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五、24	50,000,000	50,000,000
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、25	4,745,817.95	4,745,817.95
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、26	469,349.59	322,706.85
一般风险准备			
未分配利润	五、27	16,421,053.71	13,963,575.58
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		71,636,221.25	69,032,100.38
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		71,636,221.25	69,032,100.38
负债和所有者权益（或股东权益）总计		108,010,471.23	104,000,730.71

法定代表人：罗俊杰主管会计工作负责人：林华静会计机构负责人：袁湘湘

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		11,415,960.24	11721141.25
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十五、1	27,927,101.06	21,741,958.71
应收款项融资			
预付款项		226,711.73	3,394,803.53
其他应收款	十五、2	6,847,520.88	7,858,766.63
其中：应收利息			
应收股利		1,540,000	1,540,000
买入返售金融资产			

存货		2,603.59	2,603.59
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		61,266.06	61,266.06
其他流动资产			
流动资产合计		46,481,163.56	44780539.77
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、3	3,000,000	3,000,000
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		580,101.95	638,337.01
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		5,502,599.07	6,235,546.46
无形资产		202,740.64	234,533.44
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		625,441.08	708,872.33
递延所得税资产		558,610.52	282,791.18
其他非流动资产		13,433,967.87	13,495,233.92
非流动资产合计		23,903,461.13	24,595,314.34
资产总计		70,384,624.69	69,375,854.11
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		3,194,491.86	2,624,202.57
预收款项			4,950
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		286,767.12	755,795.99
应交税费		1,555,303.04	936,992.69
其他应付款		5,157,870.09	6,216,218.53
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债		2,586,983.36	1,808,664.8
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			54,603.78

其他流动负债		158,928.74	119,207.71
流动负债合计		12,940,344.21	12,520,636.07
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		12,940,344.21	12,520,636.07
所有者权益（或股东权益）：			
股本		50,000,000	50,000,000
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		4,745,817.95	4,745,817.95
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		469,349.59	322,706.85
一般风险准备			
未分配利润		2,229,112.94	1,786,693.24
所有者权益（或股东权益）合计		57,444,280.48	56,855,218.04
负债和所有者权益（或股东权益）合计		70,384,624.69	69,375,854.11

（三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
一、营业总收入		58,428,443.8	62,116,401.29
其中：营业收入	五、28	58,428,443.8	62,116,401.29
利息收入			
已赚保费			

手续费及佣金收入			
二、营业总成本		50,704,325.24	55,961,989.15
其中：营业成本	五、28	42,861,701.95	47,151,627.69
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、29	513,181.51	538,911.45
销售费用			
管理费用	五、30	7,380,906.97	8,854,818.98
研发费用			
财务费用	五、31	-51,465.19	-583,368.97
其中：利息费用		6,179.36	9,350.19
利息收入		92,483.6	612,256.33
加：其他收益	五、32	310,810.78	1,040,060.45
投资收益（损失以“-”号填列）	五、33		225,606.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、34	-3,940,233.59	-4,018,379.71
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、35	495.73	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		4,095,191.48	3,401,699.47
加：营业外收入	五、36	28,583.41	10,615.45
减：营业外支出	五、37	27,627.50	54,417.97
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,096,147.39	3,357,896.95
减：所得税费用	五、38	614,661.52	504,035.15
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,481,485.87	2,853,861.80
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		3,481,485.87	2,853,861.8
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以		3,481,485.87	2,853,861.8

“-”号填列)			
六、其他综合收益的税后净额			
(一)归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
(5) 其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		3,481,485.87	2,853,861.80
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		3,481,485.87	2,853,861.80
(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）		0.07	0.06
(二) 稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：罗俊杰主管会计工作负责人：林华静会计机构负责人：袁湘湘

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
一、营业收入	十五、4	30,321,049.94	33,070,784.18
减：营业成本	十五、4	21,138,352.41	23,475,076.52
税金及附加		162,815.67	116,370.47
销售费用			
管理费用		5,617,246.66	6,598,754.46
研发费用			
财务费用		-50,490.79	-499,972.52
其中：利息费用		2,539.08	4965.33

利息收入		78,006.72	518,049.35
加：其他收益		110,385.56	540,136.75
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、5		225,606.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益 （损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止 确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,838,795.64	-1,498,775.87
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,724,715.91	2,647,522.72
加：营业外收入		28,402	10,100.25
减：营业外支出		27,627.5	44,449.96
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,725,490.41	2,613,173.01
减：所得税费用		259,062.97	392,326.56
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,466,427.44	2,220,846.45
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填 列）		1,466,427.44	2,220,846.45
（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. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		1,466,427.44	2,220,846.45
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

(五) 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
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		61,148,712.41	54,360,155.11
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			47,241.78
收到其他与经营活动有关的现金	五、39	10,090,103.27	7,434,696.24
经营活动现金流入小计		71,238,815.68	61,842,093.13
购买商品、接受劳务支付的现金		29,528,620.93	57,342,924.01
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		18,778,576.15	20,374,392.45
支付的各项税费		3,845,411.74	3,188,536.53
支付其他与经营活动有关的现金	五、39	11,720,559.76	9,083,393.63
经营活动现金流出小计		63,873,168.58	89,989,246.62
经营活动产生的现金流量净额		7,365,647.10	-28,147,153.49
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			113,700,000
取得投资收益收到的现金			271,056.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,280	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		2,280	113,971,056.03

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		290,342.89	13,833,466.6
投资支付的现金			93,550,000
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		290,342.89	107,383,466.6
投资活动产生的现金流量净额		-288,062.89	6,587,589.43
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		877,365	622,390
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	五、39	21,600.00	27,081,600
筹资活动现金流出小计		898,965.00	27,703,990
筹资活动产生的现金流量净额		-898,965.00	-27,703,990.00
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		6,178,619.21	-49,263,554.06
加：期初现金及现金等价物余额		14,747,063.65	64,010,617.71
六、期末现金及现金等价物余额		20,925,682.86	14,747,063.65

法定代表人：罗俊杰主管会计工作负责人：林华静会计机构负责人：袁湘湘

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2023 年	2022 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		27,483,954.53	23,176,901.46
收到的税费返还			47,241.78
收到其他与经营活动有关的现金		9,371,846.27	6,703,740.38
经营活动现金流入小计		36,855,800.8	29,927,883.62
购买商品、接受劳务支付的现金		16,447,236.65	35,545,177.13
支付给职工以及为职工支付的现金		7,966,170.02	8,597,735.71
支付的各项税费		1,394,714.18	1,206,400.42
支付其他与经营活动有关的现金		10,270,283.10	9,348,496.46

经营活动现金流出小计		36,078,403.95	54,697,809.72
经营活动产生的现金流量净额		777,396.85	-24,769,926.1
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			113,700,000
取得投资收益收到的现金			271,056.03
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			
投资活动现金流入小计			113,971,056.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		240,176.32	10,817,006.6
投资支付的现金			93,550,000
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		240,176.32	104,367,006.6
投资活动产生的现金流量净额		-240,176.32	9,604,049.43
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		877,365.00	622,390
支付其他与筹资活动有关的现金			7,480,000
筹资活动现金流出小计		877,365.00	8,102,390
筹资活动产生的现金流量净额		-877,365.00	-8,102,390
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		-340,144.47	-23,268,266.67
加：期初现金及现金等价物余额		11,720,141.25	34,988,407.92
六、期末现金及现金等价物余额		11,379,996.78	11,720,141.25

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2023 年												
	归属于母公司所有者权益										少数 股东 权益	所有者权益合 计	
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备			未分配利润
优先 股		永续 债	其他										
一、上年期末余额	50,000,000				4,745,817.95				322,706.85		13,963,575.58		69,032,100.38
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	50,000,000				4,745,817.95				322,706.85		13,963,575.58		69,032,100.38
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									146,642.74		2,457,478.13		2,604,120.87
（一）综合收益总额											3,481,485.87		3,481,485.87
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配									146,642.74		-1,024,007.74		-877,365

1. 提取盈余公积									146,642.74		-146,642.74		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-877,365		-877,365
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本年期末余额	50,000,000				4,745,817.95				469,349.59		16,421,053.71		71,636,221.25

项目	2022 年		
	归属于母公司所有者权益		少数所有者权益合

	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益	计
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	50,000,000				4,745,817.95				100,622.21		11,954,188.42		66,800,628.58
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	50,000,000				4,745,817.95				100,622.21		11,954,188.42		66,800,628.58
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									222,084.64		2,009,387.16		2,231,471.8
（一）综合收益总额											2,853,861.8		2,853,861.8
（二）所有者投入和减少资本													
1．股东投入的普通股													
2．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计入所有者权益的金额													
4．其他													
（三）利润分配									222,084.64		-844,474.64		-622,390
1．提取盈余公积									222,084.64		-222,084.64		
2．提取一般风险准备													
3．对所有者（或股东）的分配											-622,390		-622,390
4．其他													

(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本年期末余额	50,000,000				4,745,817.95				322,706.85		13,963,575.58		69,032,100.38

法定代表人：罗俊杰主管会计工作负责人：林华静会计机构负责人：袁湘湘

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2023 年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先	永续	其他								

		股	债									
一、上年期末余额	50,000,000				4,745,817.95				322,706.85		1,786,693.24	56,855,218.04
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	50,000,000				4,745,817.95				322,706.85		1,786,693.24	56,855,218.04
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									146,642.74		442,419.70	589,062.44
（一）综合收益总额											1466427.44	1466427.44
（二）所有者投入和减少资本												
1．股东投入的普通股												
2．其他权益工具持有者投入资本												
3．股份支付计入所有者权益的金额												
4．其他												
（三）利润分配									146,642.74		-1,024,007.74	-877,365
1．提取盈余公积									146,642.74		-146,642.74	
2．提取一般风险准备												
3．对所有者（或股东）的分配											-877,365	-877365
4．其他												
（四）所有者权益内部结转												
1．资本公积转增资本（或股												

本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本年期末余额	50,000,000				4,745,817.95				469,349.59		2,229,112.94	57,444,280.48

项目	2022 年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	50,000,000				4,745,817.95				100,622.21		410,321.43	55,256,761.59
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	50,000,000				4,745,817.95				100,622.21		410,321.43	55,256,761.59
三、本期增减变动金额(减									222,084.64		1,376,371.81	1,598,456.45

少以“—”号填列)												
(一) 综合收益总额											2,220,846.45	2,220,846.45
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配								222,084.64		-844,474.64		-622,390
1. 提取盈余公积								222,084.64		-222,084.64		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配										-622,390		-622,390
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												

6.其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额	50,000,000				4,745,817.95				322,706.85		1,786,693.24	56,855,218.04

柳州城建城市运营管理股份有限公司

财务报表附注

2023 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

柳州城建城市运营管理股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）成立于 2008 年 5 月 13 日，注册资本为 5000 万元，旗下全资控股柳州市安和物业服务有限公司（以下简称“安和物业公司”）。是一家经广西壮族自治区住房和城乡建设厅批准、市工商行政管理部门注册备案，具有国家物业管理二级企业资质的国有城市运营管理企业。

2021 年 12 月，本公司在全国中小企业股份转让系统挂牌，公司的股票代码为 873645。

公司统一社会信用代码为 914502006750126673，注册资本为人民币 5,000.00 万元人民币，法定代表人为罗俊杰，注册地址为柳州市城中区马鹿山路 19 号 1 栋。

本公司属房地产服务物业管理行业，主要经营活动包括：物业管理；物业租赁。

本公司的最终控制方为柳州市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称柳州市国资委）。

本财务报表业经本公司第二届董事会第二次会议于 2024 年 4 月 23 日批准报出。

2. 合并财务报表范围及变化

本公司本期纳入合并范围的子公司 1 家，具体请参阅“附注七、在其他主体中的权益”，本期合并范围未发生变化。

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2023 年修订）》披露有关财务信息。

2. 持续经营

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

三、重要会计政策及会计估计

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

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

本公司正常营业周期为一年。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
账龄超过 1 年的重要应付账款	100 万人民币
账龄超过 1 年的重要其他应付款	100 万人民币

6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

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

通过分步交易实现同一控制下企业合并的会计处理方法见附注三、7（6）。

（2）非同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产和负债，在购买日按其公允价值计量。其中，对于被购买方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被购买方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在购买日的合并成本大于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，确认为商誉；如果合并成本小于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，首先对合并成本以及在企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债的公允价值进行复核，经复核后合并成本仍小于取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的，其差额确认为合并当期损益。

通过分步交易实现非同一控制下企业合并的会计处理方法见附注三、7（6）。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

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

7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准和合并范围的确定

控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。控制的定

义包含三项基本要素：一是投资方拥有对被投资方的权力，二是因参与被投资方的相关活动而享有可变回报，三是有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。当本公司对被投资方的投资具备上述三要素时，表明本公司能够控制被投资方。

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

子公司是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等），结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定性因素而设计的主体（注：有时也称为特殊目的主体）。

（2）关于母公司是投资性主体的特殊规定

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

当母公司同时满足下列条件时，该母公司属于投资性主体：

①该公司是以向投资方提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金。

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

③该公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

当母公司由非投资性主体转变为投资性主体时，除仅将为其投资活动提供相关服务的子公司纳入合并财务报表范围编制合并财务报表外，企业自转变日起对其他子公司不再予以合并，并参照部分处置子公司股权但未丧失控制权的原则处理。

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

会计处理方法进行处理。

(3) 合并财务报表的编制方法

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

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

①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

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

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

④站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

(4) 报告期内增减子公司的处理

①增加子公司或业务

A.同一控制下企业合并增加的子公司或业务

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

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

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

B.非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

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

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

②处置子公司或业务

A.编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

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

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

(5) 合并抵销中的特殊考虑

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

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

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

③因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

④本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部

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

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

（6）特殊交易的会计处理

①购买少数股东股权

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

②通过多次交易分步取得子公司控制权的

A.通过多次交易分步实现同一控制下企业合并

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

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

合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资且按权益法核算的，在取

得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益。

B.通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

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

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

③本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权

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

④本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

A.一次交易处置

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

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

动而产生的其他综合收益除外。

B.多次交易分步处置

在合并财务报表中，应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

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

如果分步交易属于“一揽子交易”的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；在个别财务报表中，在丧失控制权之前的每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益；在合并财务报表中，对于丧失控制权之前的每一次交易，处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

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

⑤因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例

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

资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

（1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

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

（2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

9. 现金及现金等价物的确定标准

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

10. 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。

对于应收票据、应收账款及应收款项融资及合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

A.应收款项/合同资产

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收账款，其他应收款单独进行减值测试，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：

组合名称	确定组合的依据
应收账款组合 1	应收其他客户款项组合
应收账款组合 2	应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款项组合
应收账款组合 3	应收城建集团合并范围内关联方款项组合

注：城建集团为广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司，国资委为柳州市国有资产监督管理委员会。

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

其他应收款确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
其他应收款组合 1	应收利息组合
其他应收款组合 2	应收股利组合
其他应收款组合 3	应收其他客户款项组合

其他应收款组合 4	应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款项组合
其他应收款组合 5	应收城建集团合并范围内关联方款项组合

注：城建集团为广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司，国资委为柳州市国有资产监督管理委员会。

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

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、11。

11. 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。

12. 存货

（1）存货的分类

存货是指本公司在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，主要包括低值易耗品。

（2）发出存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按月末一次加权平均法计价。

（3）存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制，每年至少盘点一次，盘盈及盘亏金额计入当年度损益。

（4）存货跌价准备的计提方法

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

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

①存货跌价准备一般按单个存货项目计提；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提。

②资产负债表日如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（5）周转材料的摊销方法

低值易耗品摊销方法：在领用时采用一次转销法。

13. 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、10。

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。

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的权益性投资。

（1）初始投资成本确定

同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

（2）后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

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

（3）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、18。

15. 投资性房地产

（1）投资性房地产的分类

本公司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已出租的建筑物。

（2）投资性房地产的计量模式

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，计提资产减值方法见附注三、18。

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

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋、建筑物	20	5.00	4.75

16. 固定资产

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

(1) 确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

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

(2) 各类固定资产的折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	平均年限法	4—10	5	24.25—9.70
电子设备	平均年限法	3—5	0—3	33.33—19.40
办公设备	平均年限法	3—5	0—3	33.33—19.40
机器设备	平均年限法	3	0	33.33

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

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

17. 无形资产

(1) 无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

(2) 无形资产使用寿命及摊销

①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
软件	3-10 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命

每年年度终了，公司对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行

复核。经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

②无形资产的摊销

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

18. 长期资产减值

对子公司的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、无形资产等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

19. 长期待摊费用

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

本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销。

20. 职工薪酬

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

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

（1）短期薪酬的会计处理方法

①职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

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

②职工福利费

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

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

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

（2）离职后福利的会计处理方法

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

（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。

21. 预计负债

（1）预计负债的确认标准

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

（2）预计负债的计量方法

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

22. 收入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。

(2) 具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

①基础物业管理服务

基础物业服务收入：每月末，公司对已经提供物业管理服务的项目，根据政府定价或合同约定的收费标准及物业面积计算当月应收的物业管理费，并确认收入。

②增值服务收入

对于采取包年包月方式的车位，按月确认停车费收入；对于临时车位，根据当天实际收款确认停车费收入；有偿提供的其他服务于提供服务完结时确认收入。

③租赁收入

公司将资产租赁给承租人，根据租赁合同约定按月确认收入。

23. 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。

24. 递延所得税资产和递延所得税负债

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

（1）递延所得税资产的确认

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

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生的可抵

扣暂时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

A.该项交易不是企业合并；

B.交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

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

A.暂时性差异在可预见的未来很可能转回；

B.未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额；

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

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

（2）递延所得税负债的确认

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

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

A.商誉的初始确认；

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

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

A.本公司能够控制暂时性差异转回的时间；

B.该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（3）特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

①可弥补亏损和税款抵减

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。

②合并抵销形成的暂时性差异

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

（4）递延所得税资产和递延所得税负债以净额列示的依据

本公司在同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：

本公司拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延

所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

25. 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、21。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。

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。

（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。

26. 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 16 号》中“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”

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），其中“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。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

本公司无重要会计估计变更。

四、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	租赁服务应税收入	5%、9%
	销售商品应税收入	3%、13%
	服务管理应税收入	6%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%

2. 税收优惠

(1) 根据《财政部税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 1 号）规定，本公司及子公司柳州市安和物业服务有限公司享受进项税额 5%加计抵减政策。

(2) 根据 2020 年 4 月 23 日财政部公告 2020 年第 23 号文，本公司及子公司柳州市安和物业服务有限公司的主营业务符合《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目，享受西部大开发税收优惠政策，减按 15%税率缴纳企业所得税，期限为 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日。

(3) 根据桂财税【2022】11 号《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》，本公司及子公司柳州市安和物业服务有限公司享受免征地方水利建设基金，期限为 2022 年 4 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。

五、合并财务报表项目注释

1. 货币资金

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
银行存款	20,960,646.32	14,747,063.65
其他货币资金	1,000.00	1,000.00
合计	20,961,646.32	14,748,063.65

说明：期末货币资金中存在 34,963.46 元受限的银行存款，系项目履约保证金；存在 1,000.00 元受限的其他货币资金，系 ETC 业务保证金。除此上述之外，期末货币资金中无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

2. 应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内	25,380,236.11	27,571,497.28
1 至 2 年	19,597,729.05	9,447,173.20
2 至 3 年	5,990,880.98	5,336,949.79
3 至 4 年	5,207,320.71	1,853,861.59
4 至 5 年	1,713,895.59	1,169,053.63
5 年以上	2,436,087.34	2,061,211.78

账龄	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
小计	60,326,149.78	47,439,747.27
减：坏账准备	15,551,649.16	11,653,877.10
合计	44,774,500.62	35,785,870.17

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	2023 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	60,326,149.78	100.00	15,551,649.16	25.78	44,774,500.62
其中：应收其他客户款项组合	38,945,730.08	64.56	15,444,747.06	39.66	23,500,983.02
应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款项组合	7,879,900.15	13.06	39,399.50	0.50	7,840,500.65
应收城建集团合并范围内关联方款项组合	13,500,519.55	22.38	67,502.60	0.50	13,433,016.95
合计	60,326,149.78	100.00	15,551,649.16	25.78	44,774,500.62

(续上表)

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	47,439,747.27	100.00	11,653,877.10	24.57	35,785,870.17
其中：应收其他客户款项组合	29,541,181.96	62.27	11,623,073.42	39.35	17,918,108.54
应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款项组合	6,160,735.88	12.99	30,803.68	0.50	6,129,932.20
应收城建集团合并范围内关联方款项组合	11,737,829.43	24.74			11,737,829.43
合计	47,439,747.27	100.00	11,653,877.10	24.57	35,785,870.17

① 于 2023 年 12 月 31 日，按应收其他客户款项组合计提坏账准备的应收账款

账龄	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	16,184,943.44	3,657,797.22	22.60	11,696,437.10	2,402,448.19	20.54

账龄	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1-2 年	7,723,439.47	2,815,966.03	36.46	7,670,196.07	2,857,915.06	37.26
2-3 年	5,680,043.53	2,788,333.37	49.09	5,336,949.79	2,747,995.45	51.49
3-4 年	5,207,320.71	2,759,359.24	52.99	1,853,861.59	1,067,268.12	57.57
4-5 年	1,713,895.59	987,203.86	57.60	1,169,053.63	732,762.82	62.68
5 年以上	2,436,087.34	2,436,087.34	100.00	1,814,683.78	1,814,683.78	100.00
合计	38,945,730.08	15,444,747.06	39.66	29,541,181.96	11,623,073.42	39.35

② 于 2023 年 12 月 31 日，按应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款项组合计提坏账准备的应收账款

账龄	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	3,494,460.09	17,472.31	0.50	4,608,187.71	23,040.94	0.50
1-2 年	4,074,602.61	20,373.01	0.50	1,306,020.17	6,530.10	0.50
2-3 年	310,837.45	1,554.18	0.50			
5 年以上				246,528.00	1,232.64	0.50
合计	7,879,900.15	39,399.50	0.50	6,160,735.88	30,803.68	0.50

③ 于 2023 年 12 月 31 日，按应收城建集团合并范围内关联方款项组合计提坏账准备的应收账款

账龄	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	5,700,832.58	28,504.16	0.50	11,266,872.47		
1-2 年	7,799,686.97	38,998.44	0.50	470,956.96		
合计	13,500,519.55	67,502.60	0.50	11,737,829.43		

(3) 本期坏账准备变动情况

类别	2022 年 12 月	本期变动金额	2023 年 12 月 31
----	-------------	--------	----------------

	31 日	计提	收回或 转回	转销或 核销	加：其他变动 (减少以“-” 号填列)	日
按单项计提 坏账准备						
按组合计提 坏账准备	11,653,877.10	3,897,772.06				15,551,649.16
合计	11,653,877.10	3,897,772.06				15,551,649.16

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	余额	占应收账款余额的 比例 (%)	坏账准备余额
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	11,559,445.49	19.16	57,797.23
静兰小区住户	7,232,966.48	11.99	4,016,315.95
栗园新居住户	4,588,828.15	7.61	2,240,262.56
祥源大地小区住户	4,042,667.68	6.70	949,072.25
银海北区住户	3,374,321.40	5.59	1,591,715.81
合计	30,798,229.20	51.05	8,855,163.80

3. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	979,601.73	99.71	7,199,203.53	99.96
1 至 2 年			16.81	0.00
3 年以上	2,877.35	0.29	2,877.35	0.04
合计	982,479.08	100.00	7,202,097.69	100.00

(3) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款项情况

单位名称	2023 年 12 月 31 日余 额	占预付款项期末余额合计 数的比例(%)
柳州市柳南区保安服务有限公司	752,890.00	76.63
广西柳州市城建龙城保安服务有限责任公司	194,757.88	19.82
广西新电力投资集团三江供电有限公司	22,881.13	2.33
中国石化销售股份有限公司广西柳州石油分公司	7,877.35	0.80
中国电信股份有限公司柳州分公司	3,136.72	0.32
合计	981,543.08	99.90

4. 其他应收款

(1) 分类列示

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,746,778.11	4,208,712.24
合计	1,746,778.11	4,208,712.24

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内	1,510,256.85	4,003,116.12
1 至 2 年	113,118.36	140,035.38
2 至 3 年	140,035.38	40,031.69
3 至 4 年	300.00	40,000.00
4 至 5 年	40,000.00	100.00
5 年以上	7,800.00	7,700.00
小计	1,811,510.59	4,230,983.19
减：坏账准备	64,732.48	22,270.95
合计	1,746,778.11	4,208,712.24

②按款项性质分类情况

款项性质	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
保证金押金	274,200.00	286,300.00
往来款	132,870.82	113,520.20
其他	624.69	591.45
代垫款	1,403,815.08	3,830,571.54
小计	1,811,510.59	4,230,983.19
减：坏账准备	64,732.48	22,270.95
合计	1,746,778.11	4,208,712.24

③按坏账计提方法分类披露

A.2023 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	1,762,823.44	24,635.05	1,738,188.39
第二阶段			
第三阶段	48,687.15	40,097.43	8,589.72
合计	1,811,510.59	64,732.48	1,746,778.11

2023 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,762,823.44	1.40	24,635.05	1,738,188.39	
其中：应收其他客户款项组合	1,510,016.19	1.55	23,371.02	1,486,645.17	
应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款项组合	152,807.25	0.50	764.03	152,043.22	
应收城建集团合并范围内关联方款项组合	100,000.00	0.50	500.00	99,500.00	
合计	1,762,823.44	1.40	24,635.05	1,738,188.39	

2023 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段的坏账准备。

2023 年 12 月 31 日，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	48,687.15	82.36	40,097.43	8,589.72	
其中：应收其他客户款项组合	48,687.15	82.36	40,097.43	8,589.72	
合计	48,687.15	82.36	40,097.43	8,589.72	

B.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	4,083,138.13	762.83	4,082,375.30
第二阶段			
第三阶段	147,845.06	21,508.12	126,336.94
合计	4,230,983.19	22,270.95	4,208,712.24

2022 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	4,083,138.13	0.02	762.83	4,082,375.30	
其中：应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款项组合	3,983,138.13	0.02	762.83	3,982,375.30	
应收城建集团合并范围内关联方款项组合	100,000.00			100,000.00	
合计	4,083,138.13	0.02	762.83	4,082,375.30	

2022 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段的坏账准备。

2022 年 12 月 31 日，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例（%）	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	147,845.06	14.55	21,508.12	126,336.94	
其中：应收其他客户款项组合	147,845.06	14.55	21,508.12	126,336.94	
合计	147,845.06	14.55	21,508.12	126,336.94	

④坏账准备的变动情况

类别	2022 年 12 月 31 日	本期变动金额			2023 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	22,270.95	42,461.53			64,732.48
合计	22,270.95	42,461.53			64,732.48

⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	2023 年 12 月 31 日余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
广西步步兴电梯工程有限公司第一分公司	其他	125,647.00	1 年以内	6.94	6,282.35
广西柳州市建设投资有限公司	保证金及押金	120,000.00	1-2 年, 2-3 年	6.62	600.00
马鹿山商户	代垫款	115,505.08	1 年以内	6.38	577.53
杨柳新居小区住户	代垫款	103,326.14	1 年以内	5.70	516.63
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	保证金及押金	100,000.00	2-3 年	5.52	500.00
合计		564,478.22		31.16	8,476.51

5. 存货

（1）存货分类

项目	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
低值易耗品	19,707.08		19,707.08	21,387.08		21,387.08
合计	19,707.08		19,707.08	21,387.08		21,387.08

6. 一年内到期的非流动资产

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年内到期的其他非流动资产	189,554.35	189,554.35
合计	189,554.35	189,554.35

7. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1.2022 年 12 月 31 日	2,093,900.00	2,093,900.00
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.2023 年 12 月 31 日	2,093,900.00	2,093,900.00
二、累计折旧和累计摊销		
1.2022 年 12 月 31 日	1,300,405.28	1,300,405.28
2.本期增加金额	104,653.20	104,653.20
(1) 计提或摊销	104,653.20	104,653.20
3.本期减少金额		
4.2023 年 12 月 31 日	1,405,058.48	1,405,058.48
三、减值准备		
1.2022 年 12 月 31 日		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.2023 年 12 月 31 日		
四、账面价值		
1.2023 年 12 月 31 日账面价值	688,841.52	688,841.52
2.2022 年 12 月 31 日账面价值	793,494.72	793,494.72

说明：期末，无未办妥产权证书的投资性房地产情况。

8. 固定资产

(1) 分类列示

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
固定资产	722,866.09	819,984.45
固定资产清理		
合计	722,866.09	819,984.45

(2) 固定资产

①固定资产情况

项目	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值：					
1.2022 年 12 月 31 日	55,973.86	170,182.21	1,308,705.65	914,360.59	2,449,222.31
2.本期增加金额	123,357.61		60,855.00	38,266.35	222,478.96
（1）购置	123,357.61		60,855.00	38,266.35	222,478.96
3.本期减少金额		58,000.00			58,000.00
（1）处置或报废		58,000.00			58,000.00
4.2023 年 12 月 31 日	179,331.47	112,182.21	1,369,560.65	952,626.94	2,613,701.27
二、累计折旧					
1.2022 年 12 月 31 日	33,688.78	86,455.06	970,586.98	538,507.04	1,629,237.86
2.本期增加金额	10,136.10	21,314.16	116,566.82	169,840.24	317,857.32
（1）计提	10,136.10	21,314.16	116,566.82	169,840.24	317,857.32
3.本期减少金额		56,260.00			56,260.00
（1）处置或报废		56,260.00			56,260.00
4.2023 年 12 月 31 日	43,824.88	51,509.22	1,087,153.80	708,347.28	1,890,835.18
三、减值准备					
1.2022 年 12 月 31 日					
2.本期增加金额					
3.本期减少金额					
4.2023 年 12 月 31 日					
四、固定资产账面价值					
1.2023 年 12 月 31 日账面价值	135,506.59	60,672.99	282,406.85	244,279.66	722,866.09
2.2022 年 12 月 31 日账面价值	22,285.08	83,727.15	338,118.67	375,853.55	819,984.45

说明：期末，无固定资产抵押情况，无未办妥产权证书的固定资产情况。

9. 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值：		
1.2022 年 12 月 31 日	25,382,465.26	25,382,465.26
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.2023 年 12 月 31 日	25,382,465.26	25,382,465.26
二、累计折旧		
1.2022 年 12 月 31 日	2,427,121.24	2,427,121.24

项目	房屋及建筑物	合计
2.本期增加金额	2,584,328.20	2,584,328.20
3.本期减少金额		
4.2023 年 12 月 31 日	5,011,449.44	5,011,449.44
三、减值准备		
1.2022 年 12 月 31 日		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.2023 年 12 月 31 日		
四、账面价值		
1.2023 年 12 月 31 日账面价值	20,371,015.82	20,371,015.82
2.2022 年 12 月 31 日账面价值	22,955,344.02	22,955,344.02

说明：2023 年度使用权资产计提的折旧金额为 2,584,328.20 元，其中计入管理费用的折旧费用为 52,213.46 元，计入营业成本的折旧费用为 2,532,114.74 元。

10. 无形资产

项目	软件	合计
一、账面原值		
1.2022 年 12 月 31 日	490,374.36	490,374.36
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.2023 年 12 月 31 日	490,374.36	490,374.36
二、累计摊销		
1.2022 年 12 月 31 日	207,706.16	207,706.16
2.本期增加金额	42,218.04	42,218.04
（1）计提	42,218.04	42,218.04
3.本期减少金额		
4.2023 年 12 月 31 日	249,924.20	249,924.20
三、减值准备		
1.2022 年 12 月 31 日		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.2023 年 12 月 31 日		
四、账面价值		
1.2023 年 12 月 31 日账面价值	240,450.16	240,450.16
2.2022 年 12 月 31 日账面价值	282,668.20	282,668.20

说明：（1）截至 2023 年 12 月 31 日，通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

（2）期末，无未办妥产权证书的土地使用权。

（3）期末，无形资产未出现减值迹象，无抵押。

11. 长期待摊费用

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2023 年 12 月 31 日
装修费	708,872.33		83,431.25		625,441.08
合计	708,872.33		83,431.25		625,441.08

12. 递延所得税资产

（1）未经抵销的递延所得税资产

项目	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值准备	15,616,381.64	2,342,457.24	11,676,148.05	1,751,422.21
合计	15,616,381.64	2,342,457.24	11,676,148.05	1,751,422.21

13. 其他非流动资产

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
支付意向金	13,000,000.00	13,000,000.00
待取得可抵扣进项税额	1,534,288.11	1,722,813.95
小计	14,534,288.11	14,722,813.95
减：一年内到期的其他非流动资产	189,554.35	189,554.35
合计	14,344,733.76	14,533,259.60

说明：其他非流动资产-支付意向金为本公司支付柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司商铺购买意向金。

14. 应付账款

（1）按性质列示

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付购货款		92,350.86
应付费用	4,996,574.29	4,440,071.78

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
工程款	81,166.94	87,331.65
其他	218,612.43	183,111.43
合计	5,296,353.66	4,802,865.72

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	2023 年 12 月 31 日	未偿还或未结转的原因
柳州市城市投资建设发展有限公司	1,339,603.47	未结算支付
广西柳州钢铁集团有限公司	1,108,457.07	未结算支付
合计	2,448,060.54	

15. 预收款项

(1) 预收款项列示

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预收租金		280,427.40
合计		280,427.40

16. 合同负债

(1) 合同负债情况

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
物业管理费	5,241,936.05	4,594,282.77
停车费	1,597,923.95	1,320,740.31
合计	6,839,860.00	5,915,023.08

17. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	828,050.50	16,060,890.88	16,470,819.04	418,122.34
二、离职后福利-设定提存计划		2,287,431.95	2,287,431.95	
三、辞退福利		81,309.05	81,309.05	
合计	828,050.50	18,429,631.88	18,839,560.04	418,122.34

(2) 短期薪酬列示

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	697,647.78	13,545,986.26	13,918,169.04	325,465.00

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日
二、职工福利费		315,685.60	315,685.60	
三、社会保险费	19,088.64	1,208,271.64	1,208,271.64	19,088.64
其中：基本医疗保险费		1,128,646.24	1,128,646.24	
工伤保险费		46,846.15	46,846.15	
生育保险费				
补充医疗保险	19,088.64	32,779.25	32,779.25	19,088.64
四、住房公积金		681,158.00	681,158.00	
五、工会经费和职工教育经费	111,314.08	309,789.38	347,534.76	73,568.70
合计	828,050.50	16,060,890.88	16,470,819.04	418,122.34

(3) 设定提存计划列示

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日
一、离职后福利		2,287,431.95	2,287,431.95	
1.基本养老保险		2,218,091.79	2,218,091.79	
2.失业保险费		69,340.16	69,340.16	
合计		2,287,431.95	2,287,431.95	

18. 应交税费

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
增值税	1,673,659.42	1,546,584.26
企业所得税	2,922,355.62	1,998,860.31
个人所得税	10,435.08	62,268.12
城市维护建设税	162,588.10	144,754.56
教育附加费	79,677.71	72,034.77
地方教育附加费	36,456.66	31,361.36
房产税		19,630.04
印花税	920.38	1,330.44
合计	4,886,092.97	3,876,823.86

19. 其他应付款

(1) 分类列示

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付利息		
应付股利		
其他应付款	13,884,470.59	15,155,710.29

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
合计	13,884,470.59	15,155,710.29

(2) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
押金及保证金	3,242,767.86	3,153,679.44
代收代付款	8,329,047.04	9,813,547.23
周转金	919,400.00	892,000.00
其他往来	1,393,255.69	1,296,483.62
合计	13,884,470.59	15,155,710.29

20. 一年内到期的非流动负债

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年内到期的租赁负债	18,738.55	71,534.93
合计	18,738.55	71,534.93

21. 其他流动负债

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
待转销项税额	456,326.34	397,867.28
合计	456,326.34	397,867.28

22. 租赁负债

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
租赁付款额	68,114.28	145,828.57
减：未确认融资费用	5,908.85	12,088.21
小计	62,205.43	133,740.36
减：一年内到期的租赁负债	18,738.55	71,534.93
合计	43,466.88	62,205.43

23. 长期应付款

(1) 分类列示

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
长期应付款		
专项应付款	4,530,818.65	3,578,121.84
合计	4,530,818.65	3,578,121.84

(2) 专项应付款

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日	形成原因
专项维修基金	3,578,121.84	952,696.81		4,530,818.65	公共收益盈余
合计	3,578,121.84	952,696.81		4,530,818.65	

24. 股本

投资者名称	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	持股比例（%）	出资金额	持股比例（%）	出资金额
广西柳州城市建设投资发展集团有限公司	95.00	47,500,000.00	95.00	47,500,000.00
柳州市城市投资建设发展有限公司	5.00	2,500,000.00	5.00	2,500,000.00
合计	100.00	50,000,000.00	100.00	50,000,000.00

25. 资本公积

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日
资本溢价（股本溢价）	4,745,817.95			4,745,817.95
合计	4,745,817.95			4,745,817.95

26. 盈余公积

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日
法定盈余公积	322,706.85	146,642.74		469,349.59
合计	322,706.85	146,642.74		469,349.59

说明：本期盈余公积增加系本公司按《公司法》及本公司章程有关规定，按本期净利润 10%提取法定盈余公积金。

27. 未分配利润

项目	2023 年度	2022 年度
调整前上期末未分配利润	13,963,575.58	11,954,188.42
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	13,963,575.58	11,954,188.42
加：本期归属于母公司所有者的净利润	3,481,485.87	2,853,861.80
减：提取法定盈余公积	146,642.74	222,084.64
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	877,365.00	622,390.00
其他		
期末未分配利润	16,421,053.71	13,963,575.58

28. 营业收入及营业成本

项目	2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	58,069,969.26	42,757,048.75	61,798,214.03	47,026,403.07
其他业务	358,474.54	104,653.20	318,187.26	125,224.62
合计	58,428,443.80	42,861,701.95	62,116,401.29	47,151,627.69

(1) 主营业务（分业务）

行业名称	2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本
基础物业服务收入	40,661,894.10	35,848,373.30	46,690,398.76	39,427,886.20
增值服务收入	17,408,075.16	6,908,675.45	15,107,815.27	7,598,516.87
合计	58,069,969.26	42,757,048.75	61,798,214.03	47,026,403.07

29. 税金及附加

项目	2023 年度	2022 年度
城市维护建设税	175,597.86	144,613.93
教育费附加	75,256.22	61,977.37
地方教育费附加	50,170.81	41,318.26
水利建设基金		7,080.04
印花税	3,232.35	33,506.37
房产税	207,732.91	248,864.12
土地使用税	831.36	831.36
车船税	360.00	720.00
合计	513,181.51	538,911.45

30. 管理费用

项目	2023 年度	2022 年度
职工薪酬	5,915,295.38	7,366,105.54
中介机构费用	439,551.11	605,557.17
办公费	444,390.10	238,297.65
差旅费	37,358.60	104,023.52
折旧摊销	187,115.88	156,564.19
残疾人就业保障金	203,000.41	222,505.80
其他	154,195.49	161,765.11
合计	7,380,906.97	8,854,818.98

31. 财务费用

项目	2023 年度	2022 年度
利息支出	6,179.36	9,350.19
其中：租赁负债利息支出	6,179.36	9,350.19
减：利息收入	92,483.60	612,256.33
利息净支出	-86,304.24	-602,906.14
银行手续费及其他	34,839.05	19,537.17
合计	-51,465.19	-583,368.97

32. 其他收益

项目	2023 年度	2022 年度	与资产相关/与收益相关
一、计入其他收益的政府补助	184,615.26	803,203.37	
其中：直接计入当期损益的政府补助（与收益相关）	184,615.26	803,203.37	与收益相关
二、其他与日常活动相关且计入其他收益的项目	126,195.52	236,857.08	
其中：进项税加计扣除	126,131.07	236,857.08	
个税扣缴税款手续费	64.45		
合计	310,810.78	1,040,060.45	

33. 投资收益

项目	2023 年度	2022 年度
交易性金融资产-结构性存款		271,056.03
处置交易性金融资产取得的投资收益		-45,449.44
合计		225,606.59

34. 信用减值损失

项目	2023 年度	2022 年度
应收账款坏账损失	-3,897,772.06	-4,014,695.80
其他应收款坏账损失	-42,461.53	-3,683.91
合计	-3,940,233.59	-4,018,379.71

35. 资产处置收益

项目	2023 年度	2022 年度	计入当年非经常性损益的金额
处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产的处置利得或损失	495.73		495.73
其中：固定资产	495.73		495.73
合计	495.73		495.73

36. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	2023 年度	2022 年度	计入当期非经常性损益的金额
赔偿收入	28,452.00	9,544.00	28,452.00
其他	131.41	1,071.45	131.41
合计	28,583.41	10,615.45	28,583.41

37. 营业外支出

项目	2023 年度	2022 年度	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	27,627.50	46,220.86	27,627.50
违约金及损失赔偿		5,178.01	
其他		3,019.10	
合计	27,627.50	54,417.97	27,627.50

38. 所得税费用

(1) 所得税费用的组成

项目	2023 年度	2022 年度
当期所得税费用	1,205,696.55	1,106,792.11
递延所得税费用	-591,035.03	-602,756.96
合计	614,661.52	504,035.15

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2023 年度	2022 年度
利润总额	4,096,147.39	3,357,896.95
按法定（或适用）税率计算的所得税费用	614,422.11	503,684.54
某些子公司适用不同税率的影响		
对以前期间当期所得税的调整		
权益法核算的合营企业和联营企业损益		
无须纳税的收入（以“-”填列）		
不可抵扣的成本、费用和损失	239.41	350.61
税率变动对期初递延所得税余额的影响		
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响		
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响		
研究开发费加成扣除的纳税影响（以“-”填列）		
其他		
所得税费用	614,661.52	504,035.15

39. 现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2023 年度	2022 年度
保证金	1,134,086.26	83,000.00
代收代付款项	8,650,871.53	280,668.96
关联方往来		5,274,939.69
利息收入	92,483.60	612,286.89
收到的政府补助	184,615.26	803,203.37
其他往来	28,046.62	380,597.33
合计	10,090,103.27	7,434,696.24

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2023 年度	2022 年度
关联方往来		5,000,363.51
日常经营支出	2,787,050.62	2,690,661.23
代收代付款项	8,047,358.34	725,703.98
保证金支出	851,311.75	647,127.74
支付的银行手续费	34,839.05	19,537.17
合计	11,720,559.76	9,083,393.63

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2023 年度	2022 年度
租赁费用	21,600.00	27,081,600.00
合计	21,600.00	27,081,600.00

40. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2023 年度	2022 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	3,481,485.87	2,853,861.80
加：资产减值准备		
信用减值准备	3,940,233.59	4,018,379.71
固定资产折旧、投资性房地产折旧	422,510.52	372,694.52
使用权资产折旧	2,584,328.20	2,374,907.78
无形资产摊销	42,218.04	18,277.39
长期待摊费用摊销	83,431.25	396,515.33

补充资料	2023 年度	2022 年度
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）	-495.73	
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）		
财务费用（收益以“－”号填列）		
投资损失（收益以“－”号填列）		-225,606.59
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-591,035.03	-602,756.96
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）	1,680.00	2,090.91
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-4,247,311.31	-26,550,615.32
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,648,601.70	-10,804,902.06
其他		
经营活动产生的现金流量净额	7,365,647.10	-28,147,153.49
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	20,925,682.86	14,747,063.65
减：现金的期初余额	14,747,063.65	64,010,617.71
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	6,178,619.21	-49,263,554.06

（2）现金和现金等价物构成情况

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一、现金	20,925,682.86	14,747,063.65
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	20,925,682.86	14,747,063.65
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	20,925,682.86	14,747,063.65
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		

41. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	2023 年 12 月 31 日账面价值	受限原因
货币资金-其他货币资金	1,000.00	ETC 业务保证金
货币资金-银行存款	34,963.46	项目履约保证金
合计	35,963.46	

说明：货币资金受限详情见附注五、1。

42. 租赁

（1）本公司作为承租人

与租赁相关的当期损益及现金流

项目	2023 年度金额
本期计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	615,670.55
租赁负债的利息费用	6,179.36

（2）本公司作为出租人

A. 租赁收入

项目	2023 年度金额
租赁收入	1,573,487.94
其中：未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额相关收入	

B. 资产负债表日后连续五个会计年度每年将收到的未折现租赁收款额，以及
剩余年度将收到的未折现租赁收款额总额

年度	金额
2024 年	226,918.05
2025 年	242,332.75
2026 年	253,224.65
2027 年	205,169.57
2028 年	225,686.53
2028 年以后年度将收到的未折现租赁收款额总额	793,768.16

六、合并范围的变更

无。

七、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
柳州市安和物业服务 有限公司	柳州	柳州	物业管理	100.00		无偿划转

八、政府补助

1. 期末按应收金额确认的政府补助

截至 2023 年 12 月 31 日，无政府补助应收款项。

2. 涉及政府补助的负债项目

无。

3. 计入当期损益的政府补助

利润表列报项目	2023 年度	2022 年度
其他收益	184,615.26	803,203.37
合计	184,615.26	803,203.37

九、与金融工具相关的风险

本公司与金融工具相关的风险源于本公司在经营过程中所确认的各类金融资产和金融负债，包括：信用风险、流动性风险和市场风险。

本公司与金融工具相关的各类风险的管理目标和政策的制度由本公司管理层负责。经营管理层通过职能部门负责日常的风险管理。本公司内部审计部门对公司风险管理的政策和程序的执行情况进行日常监督，并且将有关发现及时报告给本公司审计委员会。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低各类与金融工具相关风险的风险管理政策。

1. 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方未能履行义务从而导致另一方发生财务损失

的风险。本公司的信用风险主要产生于货币资金、应收账款、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大的风险敞口等于这些工具的账面金额。

本公司货币资金主要存放于商业银行等金融机构，本公司认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。

对于应收账款、其他应收款及合同资产，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

（1）信用风险显著增加判断标准

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

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；定性标准为主要债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等。

（2）已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。

本公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：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。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

（3）预期信用损失计量的参数

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

相关定义如下：

违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。

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

违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。前瞻性信息信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本公司通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 51.05%，（比较期：33.08%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的

其他应收款占本公司其他应收款总额的 31.16%（比较期：7.32%）。

2. 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司统筹负责公司内各子公司的现金管理工作，包括现金盈余的短期投资和筹措贷款以应付预计现金需求。本公司的政策是定期监控短期和长期的流动资金需求，以及是否符合借款协议的规定，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券。

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司金融负债到期期限如下：

项目名称	2023 年 12 月 31 日		
	一年以内	一年以上	合计
应付账款	2,614,086.08	2,682,267.58	5,296,353.66
其他应付款	7,406,396.78	6,478,073.81	13,884,470.59
一年内到期的非流动负债	18,738.55		18,738.55
租赁负债		43,466.88	43,466.88
合计	10,039,221.41	9,203,808.27	19,243,029.68

（续上表）

项目名称	2022 年 12 月 31 日		
	一年以内	一年以上	合计
应付账款	4,802,865.72		4,802,865.72
其他应付款	15,155,710.29		15,155,710.29
一年内到期的非流动负债	71,534.93		71,534.93
租赁负债		62,205.43	62,205.43
合计	20,030,110.94	62,205.43	20,092,316.37

3. 市场风险

（1）外汇风险

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司不存在重大外汇风险敞口。

（2）利率风险

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司无借款，不存在利率风险。

本报告期公司无利率互换安排。

十、公允价值的披露

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：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：相关资产或负债的不可观察输入值。

1. 2023 年 12 月 31 日，以公允价值计量的资产和负债的公允价值

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折扣等。

2. 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

相同资产或负债在活跃市场上报价，以该报价为依据确定公允价值。

3. 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

本公司无采用持续和非持续第二层次公允价值计量的项目。

4. 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

本公司无采用持续和非持续第三层次公允价值计量的项目。

5. 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

本公司采用持续的公允价值计量项目本年未发生各层级之间的转换。

6. 本期内发生的估值技术变更及变更原因

本公司本年内未发生估值技术变更事项。

7. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司期末无不以公允价值计量但以公允价值披露的资产和负债。

十一、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 (万元)	母公司对公司 的持股比例 (%)	母公司对本公 司的表决权比 例(%)
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	柳州市城中区学院路 35 号	土地一、二级整理开发；基础设施的投资和建设管理；国有资产运营管理。	200,000.00	95.00	100.00

本公司最终控制方：柳州市人民政府国有资产监督管理委员会

2. 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注七、在其他主体中的权益。

3. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
柳州市柳南区保安服务有限公司	同一最终控制人
广西柳州市城建龙城保安服务有限责任公司	同一最终控制人
柳州市柳东保安服务有限责任公司	同一最终控制人
柳州市城中区保安服务有限责任公司	同一最终控制人
柳州市龙保安全技术防范工程有限责任公司	同一最终控制人
柳州市柳江区安居建设投资有限公司	同一最终控制人
柳州市城市投资建设发展有限公司	同一最终控制人
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	同一最终控制人
柳州城建龙行通科技发展有限公司	同一最终控制人
柳州市天马保安服务有限责任公司	同一最终控制人
柳州市柳州螺蛳粉产业投资集团有限公司	同一最终控制人
三江祥云投资发展有限公司	同一最终控制人
柳州市城建阳光龙宝校外托管服务有限公司	同一最终控制人
柳州市城建石化有限公司	同受最终控制人管理

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
柳州市三江盛世文化旅游投资有限公司	同受最终控制人管理
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	同受最终控制人管理
柳州市城建非凡投资有限公司	同受最终控制人管理
柳州市城建非凡商贸有限公司	同受最终控制人管理
柳州市城建非凡文教体育有限公司	同受最终控制人管理
柳州市城建非凡投资有限公司焕真分公司	同受最终控制人管理
柳州市安居建设投资开发有限公司	同受最终控制人管理
柳州市经济实用住房发展中心	同受最终控制人管理

4. 关联交易情况

(1) 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

(2) 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
柳州市柳南区保安服务有限公司	安保服务	2,455,958.43	2,710,465.97
广西柳州市城建龙城保安服务有限责任公司	安保服务	2,345,921.42	1,917,589.84
柳州市柳东保安服务有限责任公司	安保服务	1,180,954.63	1,408,047.71
柳州市城中区保安服务有限责任公司	安保服务	849,828.58	591,809.53
柳州市天马保安服务有限责任公司	安保服务		30,037.44
柳州市城建非凡商贸有限公司	物资采购	181,963.38	186,324.65
柳州市城建非凡投资有限公司	办公室装修款		75,367.72
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	支付商铺购买费用、水费		13,019,443.69
合计		7,014,626.44	19,939,086.55

(3) 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	物业服务费	2,626,469.06	3,004,101.59
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	物业服务费	1,657,503.43	6,566,101.78
柳州市城建非凡文教体育有限公司	物业服务费	3,300,064.75	4,000,018.79
柳州市城市投资建设发展有限公司	物业服务费	531,245.00	662,380.65
柳州市城建非凡投资有限公司焕真分公司	物业服务费	234,072.00	554,420.72
柳州市三江盛世文化旅游投资有限公司	物业服务费	135,849.06	189,716.98
柳州市柳州螺蛳粉产业投资集团有限公司	物业服务费	190,491.26	39,337.74
柳州市安居建设投资开发有限公司	物业服务费		230,283.93

关联方	关联交易内容	2023 年度	2022 年度
柳州市柳江区安居建设投资有限公司	物业服务费	185,277.36	202,120.75
三江祥云投资发展有限公司	物业服务费	325,036.97	
柳州市经济实用住房发展中心	物业服务费	1,287,296.36	
柳州市城建阳光龙宝校外托管服务有限公司	物业服务费	58,106.48	
合计		10,531,411.73	15,448,482.93

(4) 关联租赁情况

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	2023 年度				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	办公室租赁			60,000.00	2,539.08	
柳州市城市投资建设发展有限公司	停车场租赁	429,600.00		429,600.00		
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	停车场租赁	232,619.21		232,619.21		
柳州市经济实用住房发展中心	办公室租赁			21,600.00	3,640.28	
合计		662,219.21		743,819.21	6,179.36	

(续上表)

出租方名称	租赁资产种类	2022 年度				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	办公室租赁			60,000.00	4,965.33	
柳州市安居建设投资有限公司	停车场租赁			7,500,000.00		6,969,011.05
柳州市城市投资建设发展有限公司	停车场租赁	429,600.00		429,600.00		
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	停车场租赁	70,200.00		70,200.00		

出租方名称	租赁资产种类	2022 年度				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	停车场租赁			7,420,000.00		6,807,339.45
柳州市经济实用住房发展中心	停车场租赁			12,080,000.00		11,354,151.22
柳州市经济实用住房发展中心	办公室租赁			21,600.00	4,384.86	95,323.15
合计		499,800.00		27,581,400.00	9,350.19	25,225,824.87

说明：

- ① 本公司 2022 年与关联方柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司签订停车场承租管理协议，于 2022 年 1 月一次性预付停车场租赁费 7,420,000.00 元（含税），根据协议 2023 年租赁费为 742,000.00 元（含税）。
- ② 本公司之子公司柳州市安和物业服务有限公司 2022 年与关联方柳州市安居建设投资开发有限公司签订停车场承租管理协议，于 2022 年 1 月一次性预付停车场租赁费 7,500,000.00 元（含税），根据协议 2023 年租赁费为 750,000.00 元（含税）。
- ③ 本公司之子公司柳州市安和物业服务有限公司 2022 年与关联方柳州市经济实用住房发展中心签订停车场承租管理协议，于 2022 年 1 月一次性预付停车场租赁费 12,080,000.00 元（含税），根据协议 2023 租赁费为 1,208,000.00 元（含税）。

5. 关联方应收应付款项

（1）应收款项

项目名称	关联方	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	柳州市城市投资建设发展有限公司	370,661.44	1,853.31	477,592.14	
应收账款	柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	11,559,445.49	57,797.23	9,932,491.88	
应收账款	柳州市城建非凡文教体育有限公司	864,577.80	4,322.89	1,036,210.23	5,181.05

项目名称	关联方	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	柳州市城建非凡投资有限公司焕真分公司	1,266,592.92	6,332.96	1,018,476.60	5,092.38
应收账款	广西柳州市建设投资开发有限责任公司	2,486,956.46	12,434.78	2,656,650.69	13,283.25
应收账款	柳州市柳江区安居建设投资有限公司	410,641.99	2,053.21	214,247.99	
应收账款	柳州市柳州螺蛳粉产业投资集团有限公司	234,231.43	1,171.16	41,698.00	
应收账款	三江祥云投资发展有限公司	925,539.20	4,627.70	581,000.00	
应收账款	柳州市安居建设投资开发有限公司	490,799.42	2,454.00	490,799.42	2,454.00
应收账款	柳州市经济实用住房发展中心	2,413,610.14	12,068.05	1,049,076.00	5,245.38
应收账款	柳州市三江盛世文化旅游投资有限公司	144,000.00	720.00		
小计		21,167,056.29	105,835.29	17,498,242.95	31,256.06
其他应收款	柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	100,000.00	500.00	100,000.00	
其他应收款	广西柳州市建设投资开发有限责任公司	120,000.00	600.00	120,000.00	600.00
其他应收款	柳州市经济实用住房发展中心	25,400.00	127.00	25,400.00	127.00
小计		245,400.00	1,227.00	245,400.00	727.00
预付账款	广西柳州市城建龙城保安服务有限责任公司	194,757.88		2,376,857.88	
预付账款	柳州市柳东保安服务有限责任公司			940,790.00	
预付账款	柳州市城中区保安服务有限责任公司			568,010.92	
预付账款	柳州市城建石化有限公司			2,808.01	
预付账款	柳州市柳南区保安服务有限公司	752,890.00		3,307,600.00	
小计		947,647.88		7,196,066.81	
合计		22,360,104.17	107,062.29	24,939,709.76	31,983.06

(2) 应付款项

项目名称	关联方	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付账款	柳州市城建非凡投资有限公司		43,450.86
应付账款	柳州市城市投资建设发展有限公司	1,339,603.47	1,554,403.47
应付账款	广西柳州市城建龙城保安服务有限责任公司	9,200.00	1,900.00
应付账款	柳州市柳东保安服务有限责任公司	73,250.00	

项目名称	关联方	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付账款	柳州市城中区保安服务有限责任公司	127,589.08	
应付账款	广西柳州市建设投资开发有限责任公司	180,000.00	120,000.00
应付账款	柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	20,027.00	20,027.00
小计		1,749,669.55	1,739,781.33
其他应付款	柳州市龙保安全技术防范工程有限责任公司		3,315.69
其他应付款	柳州城建龙行通科技发展有限公司		6,520.00
其他应付款	广西柳州市建设投资开发有限责任公司	3,696.00	3,696.00
小计		3,696.00	13,531.69
合计		1,753,365.55	1,753,313.02

十二、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

截至 2023 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 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

十三、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日止，本公司无应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

2017 年 11 月 1 日起，本公司之子公司柳州市安和物业服务有限公司为位于柳州市柳北区跃进路 79 号的柳钢元宝源小区（保障性住房）提供物业管理服务，获取的地下停车场管理收益需要与业主单位广西柳州钢铁集团有限公司进行业务分成。2019 年 12 月 31 日，柳州市安和物业服务有限公司撤出对柳钢元宝源小区的物业管理服务，因未签订正式的业务分成协议，应付广西柳州钢铁集团有限公司 2017 年 11 月-2019 年 12 月的地下停车场业务分成收益存在争议。截至 2023 年 12 月 31 日，双方仍在积极协商中。

十五、母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内	17,763,565.01	20,287,279.01
1 至 2 年	12,959,875.58	3,299,450.72
2 至 3 年	894,969.02	39,796.52
小计	31,618,409.61	23,626,526.25
减：坏账准备	3,691,308.55	1,884,567.54
合计	27,927,101.06	21,741,958.71

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	2023 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	31,618,409.61	100.00	3,691,308.55	11.67	27,927,101.06
其中：应收其他客户款项组合	13,607,079.07	43.03	3,601,251.90	26.47	10,005,827.17
应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款项组合	4,921,452.98	15.57	24,607.26	0.50	4,896,845.72
应收城建集团合并范围内关联方款项组合	13,089,877.56	41.40	65,449.39	0.50	13,024,428.17
合计	31,618,409.61	100.00	3,691,308.55	11.67	27,927,101.06

(续上表)

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	23,626,526.25	100.00	1,884,567.54	7.98	21,741,958.71
其中：应收其他客户款项组合	7,758,104.80	32.83	1,860,389.34	23.98	5,897,715.46
应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款项组合	4,835,639.43	20.47	24,178.20	0.50	4,811,461.23
应收城建集团合并范围内关联方款项组合	11,032,782.02	46.70			11,032,782.02
合计	23,626,526.25	100.00	1,884,567.54	7.98	21,741,958.71

坏账准备计提的具体说明：

① 于 2023 年 12 月 31 日，按应收其他客户款项组合计提坏账准备的应收账款

账龄	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	10,343,902.99	2,337,722.08	22.60	6,195,834.69	1,272,624.45	20.54
1-2 年	2,679,044.51	976,779.63	36.46	1,522,473.59	567,273.66	37.26
2-3 年	584,131.57	286,750.19	49.09	39,796.52	20,491.23	51.49
合计	13,607,079.07	3,601,251.90	26.47	7,758,104.80	1,860,389.34	23.98

② 于 2023 年 12 月 31 日，按应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款项组合计提坏账准备的应收账款

账龄	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,075,909.44	10,379.55	0.50	3,529,619.26	17,648.10	0.50
1-2 年	2,534,706.09	12,673.53	0.50	1,306,020.17	6,530.10	0.50
2-3 年	310,837.45	1,554.18	0.50			
合计	4,921,452.98	24,607.26	0.50	4,835,639.43	24,178.20	0.50

③ 于 2023 年 12 月 31 日，按应收城建集团合并范围内关联方款项组合计提坏账准备的应收账款

账龄	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	5,343,752.58	26,718.76	0.50	10,561,825.06		
1-2 年	7,746,124.98	38,730.63	0.50	470,956.96		
合计	13,089,877.56	65,449.39	0.50	11,032,782.02		

(3) 本期坏账准备变动情况

类别	2022 年 12 月 31 日	本期变动金额				2023 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	加：其他变动（减少以“-”号填列）	
按单项计提坏账准备						

类别	2022年12月 31日	本期变动金额				2023年12月 31日
		计提	收回或转回	转销或核销	加：其他变动（减少以“-”号填列）	
按组合计提坏账准备	1,884,567.54	1,806,741.01				3,691,308.55
合计	1,884,567.54	1,806,741.01				3,691,308.55

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	余额	占应收账款余额的比例（%）	坏账准备余额
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	11,559,445.49	36.56	57,797.23
祥源大地小区住户	4,042,667.68	12.79	949,072.25
锦绣龙城二区住户	2,689,136.71	8.50	884,248.94
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	2,486,956.46	7.87	12,434.78
天山雅筑小区住户	1,543,264.88	4.88	369,465.30
合计	22,321,471.22	70.60	2,273,018.50

2.其他应收款

(1) 分类列示

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
应收利息		
应收股利	1,540,000.00	1,540,000.00
其他应收款	5,307,520.88	6,318,766.63
合计	6,847,520.88	7,858,766.63

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内	835,259.55	6,198,468.82
1至2年	4,384,018.15	121,004.80
2至3年	121,004.80	
小计	5,340,282.50	6,319,473.62
减：坏账准备	32,761.62	706.99
合计	5,307,520.88	6,318,766.63

②按款项性质分类情况

款项性质	2023年12月31日	2022年12月31日
保证金押金	226,500.00	238,600.00

款项性质	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
往来款	4,410,509.49	4,284,519.49
其他	503.46	503.46
代垫款	702,769.55	1,795,850.67
小计	5,340,282.50	6,319,473.62
减：坏账准备	32,761.62	706.99
合计	5,307,520.88	6,318,766.63

③按坏账计提方法分类披露

A.截至 2023 年 12 月 31 日的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	5,339,779.04	32,660.93	5,307,118.11
第二阶段			
第三阶段	503.46	100.69	402.77
合计	5,340,282.50	32,761.62	5,307,520.88

2023 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例（%）	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	5,339,779.04	0.61	32,660.93	5,307,118.11	
其中：应收其他客户款项组合	835,259.55	1.21	10,138.34	825,121.21	
应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款项组合	126,880.82	0.50	634.40	126,246.42	
应收城建集团合并范围内关联方款项组合	4,377,638.67	0.50	21,888.19	4,355,750.48	
合计	5,339,779.04	0.61	32,660.93	5,307,118.11	

2023 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段的坏账准备。

2023 年 12 月 31 日，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例（%）	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	503.46	20.00	100.69	402.77	
其中：应收其他客户款项组合	503.46	20.00	100.69	402.77	
合计	503.46	20.00	100.69	402.77	

B.截至 2022 年 12 月 31 日的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	6,300,370.16	634.40	6,299,735.76
第二阶段			
第三阶段	19,103.46	72.59	19,030.87
合计	6,319,473.62	706.99	6,318,766.63

2022 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例（%）	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	6,300,370.16	0.01	634.40	6,299,735.76	
其中：应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款项组合	1,922,731.49	0.03	634.40	1,922,097.09	
应收城建集团合并范围内关联方款项组合	4,377,638.67			4,377,638.67	
合计	6,300,370.16	0.01	634.40	6,299,735.76	

2022 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段的坏账准备。

2022 年 12 月 31 日，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例（%）	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	19,103.46	0.38	72.59	19,030.87	
其中：应收其他客户款项组合	19,103.46	0.38	72.59	19,030.87	
合计	19,103.46	0.38	72.59	19,030.87	

④坏账准备的变动情况

类别	2022 年 12 月 31 日	本期变动金额			2023 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	706.99	32,054.63			32,761.62
合计	706.99	32,054.63			32,761.62

⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	2023 年 12 月 31 日余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
柳州市安和物业服务有限公司	往来款	4,277,638.67	1-2 年， 2-3 年	80.10	21,388.19

单位名称	款项的性质	2023年12月31日余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
广西步步兴电梯工程有限公司第一分公司	其他	125,647.00	1年以内	2.35	6,282.35
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	保证金及押金	120,000.00	1-2年, 2-3年	2.25	600.00
马鹿山商户	代垫款	115,505.08	1-2年	2.16	577.53
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	保证金押金	100,000.00	2-3年	1.87	500.00
合计		4,738,790.75		88.73	29,348.07

(3) 应收股利

①分类

项目(或被投资单位)	2023年12月31日	2022年12月31日
柳州市安和物业服务有限公司	1,540,000.00	1,540,000.00
小计	1,540,000.00	1,540,000.00
减: 坏账准备		
合计	1,540,000.00	1,540,000.00

3.长期股权投资

项目	2023年12月31日			2022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	3,000,000.00		3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00
合计	3,000,000.00		3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00

(1) 对子公司投资

被投资单位	2022年12月31日	本期增加	本期减少	2023年12月31日	2023年度计提减值准备	2023年12月31日减值准备余额
柳州市安和物业服务有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
合计	3,000,000.00			3,000,000.00		

4.营业收入和营业成本

项目	2023年度		2022年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	30,321,049.94	21,138,352.41	33,070,784.18	23,475,076.52
合计	30,321,049.94	21,138,352.41	33,070,784.18	23,475,076.52

5.投资收益

项目	2023 年度	2022 年度
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		271,056.03
处置交易性金融资产取得的投资收益		-45,449.44
合计		225,606.59

十六、补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

项目	2023 年度	2022 年度	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	495.73		
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	184,615.26	803,203.37	
委托他人投资或管理资产的损益		225,606.59	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	955.91	-43,802.52	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
非经常性损益总额	186,066.90	985,007.44	
减：非经常性损益的所得税影响数	27,910.04	147,751.12	
非经常性损益净额	158,156.86	837,256.32	
减：归属于少数股东的非经常性损益净额			
归属于公司普通股股东的非经常性损益净额	158,156.86	837,256.32	

2. 净资产收益率及每股收益

①2023 年度

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.93	0.0696	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.71	0.0665	

②2022 年度

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.18	0.0571	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.96	0.0403	

公司名称：柳州城建城市运营管理股份有限公司

日期：2024 年 4 月 23 日

附件 会计信息调整及差异情况

一、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

(一) 会计数据追溯调整或重述情况

☐ 会计政策变更 ☐ 会计差错更正 ☐ 其他原因 ☒ 不适用

(二) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

☐ 适用 ☒ 不适用

二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益	495.73
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	184,615.26
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	955.91
非经常性损益合计	186,066.90
减：所得税影响数	27,910.04
少数股东权益影响额(税后)	-
非经常性损益净额	158,156.86

三、 境内外会计准则下会计数据差异

☐ 适用 ☒ 不适用