

柳州东通投资发展有限公司

审计报告

祥浩审字[2024]4501Z0348 号

祥浩（广西）会计师事务所（特殊普通合伙）



目 录

审计报告	1-3
合并资产负债表	4
合并利润表	5
合并现金流量表	6
合并所有者权益变动表	7-8
母公司资产负债表	9
母公司利润表	10
母公司现金流量表	11
母公司所有者权益变动表	12-13
财务报表附注	14-94





祥浩
XIANGHAO

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

审计报告

祥浩审字[2024]4501Z0348号

柳州东通投资发展有限公司：

一、审计意见

我们审计了柳州东通投资发展有限公司（以下简称东通公司）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2023 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任





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

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

治理层负责监督东通公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据所获取的审计证据，就可能导致对东通公司的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；





如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致东通公司不能持续经营。

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

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

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

（本页为柳州东通投资发展有限公司祥浩审字[2024]4501Z0348号审计报告之签字盖章页。）

祥浩（广西）会计师事务所
（特殊普通合伙）



中国·南宁

中国注册会计师：



吴雄灵

中国注册会计师：



郭安来

二〇二四年四月二十八日





合并资产负债表
2023年12月31日

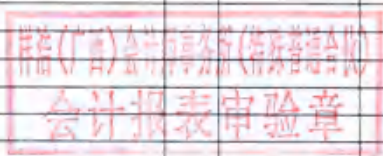
金额单位：元

项目	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		563,225,487.38	332,438,783.47	短期借款	八、17	1,131,565,327.22	2,058,258,185.59
交易性金融资产		-	-	交易性金融负债		-	-
衍生金融资产		-	-	衍生金融负债		-	-
应收票据		-	-	应付票据	八、18	93,886,089.12	255,581,892.20
应收账款	八、19	87,815,287.87	3,890,604.86	应付账款	八、19	520,945,400.22	46,307,461.32
应收款项融资		-	-	预收款项		-	13,975.50
预付账款	八、20	3,343,117.33	5,454,158.84	合同负债	八、20	1,389,363,490.99	1,537,741,509.82
应收资金集中管理款		-	-	应付职工薪酬	八、21	4,081,745.68	2,129,410.23
其他应收款	八、21	1,321,987,613.29	796,954,346.95	其中：应付工资		-	-
其中：应收股利		-	-	应付福利费		-	-
存货	八、22	30,897,580,517.95	30,835,750,883.94	应交税费	八、22	617,965,479.89	758,488,648.27
其中：原材料		-	-	其中：应交税金		-	-
库存商品（产成品）		-	-	其他应付款	八、23	9,381,083,643.55	4,387,520,961.09
合同资产		-	-	其中：应付股利		-	-
持有待售资产		-	-	持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动资产	八、24	-	703,286,000.00	一年内到期的非流动负债	八、24	5,216,105,590.38	10,303,526,134.61
其他流动资产	八、25	44,061,260.49	76,497,326.20	其他流动负债	八、25	69,491,723.87	77,596,966.11
流动资产合计		32,918,223,284.31	32,754,302,103.16	流动负债合计		18,604,498,490.92	19,427,175,644.74
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资		-	-	长期借款	八、26	4,619,649,000.00	5,451,039,000.00
其他债权投资		-	-	应付债券	八、27	6,602,380,288.91	3,988,030,583.45
长期应收款	八、28	705,346,271.72	1,922,698.69	其中：优先股		-	-
长期股权投资	八、29	753,396,653.93	827,386,660.26	永续债		-	-
其他权益工具投资		-	-	租赁负债		-	-
其他非流动金融资产	八、30	2,568,119,635.00	2,369,381,912.96	长期应付款	八、28	28,625,590.27	62,728,616.23
投资性房地产	八、31	1,605,153,600.00	1,676,315,500.00	长期应付职工薪酬		-	-
固定资产	八、32	1,516,927.53	1,661,478.55	预计负债		-	-
其中：固定资产原价		8,358,790.97	8,298,433.51	递延收益	八、29	60,462,042.01	68,823,918.83
累计折旧		6,842,863.44	6,636,954.96	递延所得税负债	八、30	408,746,094.87	374,873,895.49
固定资产减值准备		-	-	其他非流动负债		-	-
在建工程		-	-	其中：特准储备基金		-	-
生产性生物资产		-	-	非流动负债合计		11,720,863,016.06	9,556,485,814.00
油气资产		-	-	负债合计		30,325,361,506.98	28,983,671,458.74
使用权资产		-	-	所有者权益：			
无形资产	八、33	3,012,764,277.00	609,679,471.16	实收资本	八、31	347,018,100.00	347,018,100.00
开发支出		-	-	国家资本		-	-
商誉		-	-	国有资本	八、31	347,018,100.00	347,018,100.00
长期待摊费用	八、34	-	1,045,368.58	资本公积		-	-
递延所得税资产	八、35	86,267,982.25	70,987,281.31	其他综合收益		-	-
其他非流动资产	八、36	12,689,567,649.19	14,115,338,021.95	外币报表		-	-
其中：特准储备基金		-	-	资本公积	八、32	19,506,704,670.69	18,062,742,002.00
非流动资产合计		21,424,132,996.62	19,673,728,403.45	其他综合收益	八、33	844,429,481.75	671,574,850.13
				专项储备		-	-
				盈余公积	八、34	196,375,108.94	196,375,108.94
				其中：法定公积金		-	-
				任意公积金		-	-
				未分配利润	八、35	3,122,465,212.57	2,966,647,986.80
				归属于母公司所有者权益合计		24,016,994,773.95	23,444,359,047.87
				少数股东权益		-	-
				所有者权益合计		24,016,994,773.95	23,444,359,047.87
资产总计		54,342,356,280.93	52,428,030,506.61	负债和所有者权益总计		54,342,356,280.93	52,428,030,506.61

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并利润表

2023年度

编制单位：海通证券股份有限公司

金额单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	八、36	1,824,694,452.14	1,642,633,322.69
其中：营业收入	八、36	1,824,694,452.14	1,642,633,322.69
二、营业总成本		1,857,031,118.16	1,562,591,735.25
其中：营业成本	八、36	1,522,105,568.95	1,290,078,682.21
税金及附加	八、37	95,384,698.34	124,027,292.51
销售费用	八、38	18,519,950.19	20,753,627.92
管理费用	八、39	112,366,352.48	45,334,291.18
研发费用		-	-
财务费用	八、40	108,654,548.20	82,397,841.43
其中：利息费用	八、40	130,203,607.43	106,460,534.33
利息收入	八、40	21,725,674.69	24,205,991.28
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		412.21	2,092.52
其他		-	-
加：其他收益	八、41	280,453,810.84	306,671,667.01
投资收益（损失以“-”号填列）	八、42	-45,622,022.92	-43,197,539.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	八、42	-73,990,006.33	-43,197,539.68
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	八、43	171,683,422.05	104,415,641.41
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八、44	-9,037,145.93	-3,644,122.45
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八、45	-35,282,810.55	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		329,858,587.47	444,287,233.73
加：营业外收入	八、46	757,871.36	37,819.36
其中：政府补助		-	-
减：营业外支出	八、47	1,131,656.26	802,294.67
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		329,484,802.57	443,522,758.42
减：所得税费用	八、48	93,298,329.89	119,874,527.55
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		236,186,472.68	323,648,230.87
（一）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司所有者的净利润		236,186,472.68	323,648,230.87
2. 少数股东损益			
（二）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额		-27,145,368.38	-33,383,996.92
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-27,145,368.38	-33,383,996.92
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		-27,145,368.38	-33,383,996.92
（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）自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分		-27,145,368.38	-33,383,996.92
（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		209,041,104.30	290,264,233.95
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		209,041,104.30	290,264,233.95
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-	-
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李超
4502020064775

振韦
印思

肖荃芝



合并现金流量表

2023年度

编制单位：柳州东通投资发展有限公司

金额单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,601,740,182.56	399,429,154.95
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		1,135,947,956.18	2,100,513,473.59
经营活动现金流入小计		2,737,688,138.74	2,499,942,628.54
购买商品、接受劳务支付的现金		760,786,590.32	1,095,023,928.24
支付给职工以及为职工支付的现金		55,201,463.74	66,727,475.99
支付的各项税费		127,848,420.10	355,344,805.15
支付其他与经营活动有关的现金		559,650,063.76	1,320,199,560.14
经营活动现金流出小计		1,503,486,537.92	2,837,295,769.52
经营活动产生的现金流量净额		1,234,201,600.82	-337,353,140.98
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		28,280,000.00	6,698,747.67
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		28,280,000.00	6,698,747.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		338,675,098.32	2,757,967,756.04
投资支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		11,366,704.61	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		350,041,802.93	2,757,967,756.04
投资活动产生的现金流量净额		-321,761,802.93	-2,751,269,008.37
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		122,000,000.00	5,718,597,025.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		2,578,250,000.00	2,723,254,950.00
收到其他与筹资活动有关的现金		6,823,916,869.36	2,025,184,441.79
筹资活动现金流入小计		9,524,166,869.36	10,467,036,416.79
偿还债务支付的现金		4,767,240,000.00	6,444,122,017.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,322,534,392.97	1,421,675,214.54
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		4,352,746,141.38	267,435,831.96
筹资活动现金流出小计		10,442,520,534.35	8,133,233,064.00
筹资活动产生的现金流量净额		-918,353,664.99	2,333,803,352.79
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		-5,913,867.10	-754,818,796.56
加：期初现金及现金等价物余额		68,489,666.96	823,308,463.52
六、期末现金及现金等价物余额		62,575,799.86	68,489,666.96

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李超
4502020084775

振韦
印思

肖荃芝





合并所有者权益变动表

2023年度

项目	本年金额										所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计				
一、上年年末余额	347,018,100.00	19,062,742,002.00	-	871,574,858.13	-	196,376,108.84	2,966,647,986.80	23,444,359,047.87	-	23,444,359,047.87		
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
二、本年年初余额	347,018,100.00	19,062,742,002.00	-	871,574,858.13	-	196,376,108.84	2,966,647,986.80	23,444,359,047.87	-	23,444,359,047.87		
三、本年年末余额(减少以“-”号填列)	-	443,962,868.69	-	-27,145,368.38	-	-	155,818,225.77	572,635,726.08	-	572,635,726.08		
(一)综合收益总额	-	-	-	-27,145,368.38	-	-	236,186,472.68	209,041,104.30	-	209,041,104.30		
(二)所有者投入和减少资本	-	443,962,868.69	-	-	-	-	-	443,962,868.69	-	443,962,868.69		
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
4.其他	-	443,962,868.69	-	-	-	-	-	443,962,868.69	-	443,962,868.69		
(三)专项储备的提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(四)利润分配	-	-	-	-	-	-	-40,368,246.91	-40,368,246.91	-	-40,368,246.91		
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
其中：法定公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
任意公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2.对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-40,368,246.91	-40,368,246.91	-	-40,368,246.91		
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(五)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1.资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2.盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
四、本年年末余额	347,018,100.00	19,506,704,870.69	-	844,429,489.75	-	196,376,108.84	3,122,460,212.57	24,016,994,773.95	-	24,016,994,773.95		

肖奎芝

振伟印思

李超

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并所有者权益变动表

2023年度

编制单位：湖南安通投资发展有限公司	上年金额									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益
一、上年年末余额	347,018,100.00	其他	12,169,832,002.00		904,959,847.05		196,376,108.94	2,642,999,755.93	16,261,184,813.92	16,261,184,813.92
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年年初余额	347,018,100.00		12,169,832,002.00		904,959,847.05		196,376,108.94	2,642,999,755.93	16,261,184,813.92	16,261,184,813.92
三、本年年末余额			6,892,910,000.00		-33,383,996.92			323,648,220.87	7,183,174,233.95	7,183,174,233.95
(一) 综合收益总额					-33,383,996.92			323,648,220.87	290,264,233.95	290,264,233.95
(二) 所有者投入和减少资本			6,892,910,000.00						6,892,910,000.00	6,892,910,000.00
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他			6,892,910,000.00						6,892,910,000.00	6,892,910,000.00
(三) 专项储备的提取和使用										
1. 提取专项储备										
2. 使用专项储备										
(四) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
其中：法定公积金										
任意公积金										
2. 对所有者的分配										
3. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本										
2. 盈余公积转增资本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
四、本年年末余额	347,018,100.00		19,062,742,002.00		871,574,850.13		196,376,108.94	2,966,647,986.80	23,444,339,047.87	23,444,339,047.87

肖圣芝

振韦印思

李超

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

法定代表人：



母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：梧州交通投资发展有限公司

金额单位：元

项 目	附注	期末余额	期初余额	项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动资产：			
货币资金		10,379,840.37	64,795,042.81	短期借款		1,101,080,171.67	1,408,505,544.48
交易性金融资产		-	-	交易性金融负债		-	-
衍生金融资产		-	-	衍生金融负债		-	-
应收账款		-	-	应付票据		73,447,960.00	178,187,463.64
应收票据		-	-	应付账款		103,314,208.58	16,605,221.22
应收款项融资		-	-	预收款项		-	-
合同资产		-	-	合同负债		-	-
应收资金集中管理费		-	-	应付职工薪酬		2,521,582.21	2,129,410.23
其他应收款	(十二) 1	7,024,579,888.38	5,899,371,871.34	其中：应付工资		-	-
其中：应收股利		-	-	应付福利费		-	-
存货		21,178,729,158.09	21,365,205,442.23	应交税费		678,582,782.43	663,417,895.95
其中：原材料		-	-	其中：应交税金		-	-
库存商品（产成品）		-	-	其他应付款		8,248,583,709.52	4,945,299,304.23
合同资产		-	-	其中：应付股利		-	-
持有待售资产		-	-	持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动资产		-	484,368,000.00	一年内到期的非流动负债		5,091,948,791.48	10,097,586,872.15
其他流动资产		-	-	其他流动负债		-	-
流动资产合计		28,214,187,886.82	27,813,738,356.38	流动负债合计		15,299,578,205.87	17,311,841,812.98
非流动资产：				非流动资产：			
债权投资		-	-	长期借款		4,343,888,000.00	4,169,019,000.00
其他债权投资		-	-	应付债券		6,602,380,288.91	3,588,030,583.45
长期应收款		486,446,271.72	1,922,598.89	其中：优先股		-	-
长期股权投资	(十三) 2	2,853,134,389.85	2,827,475,562.74	永续债		-	-
其他权益工具投资		-	-	租赁负债		-	-
其他非流动金融资产		1,768,987,641.08	1,532,091,925.88	长期应付款		29,625,590.27	62,728,616.23
投资性房地产		-	-	长期应付职工薪酬		-	-
固定资产		99,877.19	97,977.79	预计负债		-	-
其中：固定资产原价		1,763,617.00	1,748,300.16	递延收益		-	-
累计折旧		1,663,939.81	1,651,322.37	递延所得税负债		132,671,910.27	98,447,981.48
固定资产减值准备		-	-	其他非流动负债		-	-
在建工程		-	-	其中：特准储备基金		-	-
生产性生物资产		-	-	非流动负债合计		11,108,566,789.45	7,918,226,181.16
油气资产		-	-	负债合计		26,408,145,995.32	25,230,967,994.06
使用权资产		-	-	所有者权益：			
无形资产		3,012,784,277.00	609,679,471.16	实收资本		347,018,100.00	347,018,100.00
开发支出		-	-	国家资本		-	-
长期待摊费用		-	-	国有法人资本		347,018,100.00	347,018,100.00
递延所得税资产		18,236,303.88	18,902,388.79	资本公积		-	-
其他非流动资产		12,689,567,649.19	14,115,338,021.95	其他综合收益		-	-
				专项储备		-	-
				盈余公积		196,376,108.94	196,376,108.94
				其中：法定公积金		-	-
				任意公积金		-	-
				未分配利润		2,362,894,890.27	2,183,042,196.58
				所有者权益合计		22,436,281,101.21	21,789,178,409.33
资产总计		48,844,427,896.53	47,019,248,403.39	负债和所有者权益总计		48,844,427,896.53	47,019,248,403.39

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司利润表

2023年度

编制单位：柳州东通投资发展有限公司

金额单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十二、3	1,191,050,274.19	964,418,483.45
减：营业成本	十二、3	1,054,500,629.97	779,823,360.96
税金及附加		9,923,735.87	9,504,155.07
销售费用		-	-
管理费用		65,252,614.08	23,700,557.36
研发费用		-	-
财务费用		57,070,198.99	56,015,162.35
其中：利息费用		57,045,093.46	63,940,033.73
利息收入			7,955,168.33
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		-	-
其他		-	-
加：其他收益		260,404,341.70	25,153,152.00
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、4	-40,150,781.48	-19,226,431.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十二、4	-73,341,173.06	-43,197,539.68
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		136,895,715.19	89,547,480.71
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,347,660.31	-6,953,094.68
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）		360,104,710.37	183,896,354.27
加：营业外收入		370,797.52	245.43
其中：政府补助		-	-
减：营业外支出		96,787.65	954.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		360,378,720.24	183,895,645.70
减：所得税费用		100,157,781.45	50,780,757.80
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		260,220,938.79	133,114,887.90
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		260,220,938.79	133,114,887.90
（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		260,220,938.79	133,114,887.90
七、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李超
4502020084775

振韦
印思

肖荃芝



现金流量表

2023年度

编制单位：徐州东通投资发展有限公司

金额单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,226,300,000.00	77,500,000.00
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		926,285,387.28	1,192,442,418.82
经营活动现金流入小计		2,152,585,387.28	1,269,942,418.82
购买商品、接受劳务支付的现金		331,656,418.00	129,841,238.34
支付给职工以及为职工支付的现金		14,440,917.95	17,717,862.81
支付的各项税费		87,084,958.45	193,629,471.44
支付其他与经营活动有关的现金		1,089,619,875.50	985,171,826.59
经营活动现金流出小计		1,522,802,169.90	1,326,360,399.18
经营活动产生的现金流量净额		629,783,217.38	-56,417,980.36
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			300,000,000.00
取得投资收益收到的现金		19,480,000.00	25,920,756.40
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		19,480,000.00	325,920,756.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		338,626,953.10	2,757,847,130.46
投资支付的现金		-	1,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		338,626,953.10	2,758,847,130.46
投资活动产生的现金流量净额		-319,146,953.10	-2,432,926,374.06
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		122,000,000.00	5,718,597,025.00
取得借款收到的现金		2,533,250,000.00	2,260,654,950.00
收到其他与筹资活动有关的现金		6,519,149,603.39	2,016,184,441.79
筹资活动现金流入小计		9,174,399,603.39	9,995,436,416.79
偿还债务支付的现金		4,525,680,000.00	6,630,862,017.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,290,204,775.10	1,432,774,213.91
支付其他与筹资活动有关的现金		3,671,046,508.83	66,835,443.88
筹资活动现金流出小计		9,486,931,283.93	8,130,471,675.29
筹资活动产生的现金流量净额		-312,531,680.54	1,864,964,741.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-1,895,416.26	-624,379,612.92
加：期初现金及现金等价物余额		11,196,416.87	635,576,029.79
六、期末现金及现金等价物余额		9,301,000.61	11,196,416.87

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



肖荃芝





母公司所有者权益变动表

2023年度

项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	347,018,100.00	-	-	-	19,862,742,002.00	-	-	-	196,376,108.94	2,183,042,198.39	21,789,178,409.33
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	347,018,100.00	-	-	-	19,862,742,002.00	-	-	-	196,376,108.94	2,183,042,198.39	21,789,178,409.33
三、本年增减变动的金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	467,250,000.00	-	-	-	-	179,852,891.88	647,102,891.88
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	280,220,938.79	280,220,938.79
1.所有者投入和减少资本	-	-	-	-	467,250,000.00	-	-	-	-	-	467,250,000.00
1.1所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(二)专项储备的提取和使用	-	-	-	-	467,250,000.00	-	-	-	-	-	467,250,000.00
1.提取专项储备											
2.使用专项储备											
(四)利润分配											
1.提取盈余公积					-	-	-	-	-	-80,368,246.91	-80,368,246.91
其中：法定公积金											
任意公积金											
2.对所有者分配的分配											
3.其他											
(五)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本											
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积转外亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
四、本年年末余额	347,018,100.00	-	-	-	19,529,992,002.00	-	-	-	196,376,108.94	2,362,894,890.27	22,436,281,101.21

肖基芝

会计机构负责人：

振韦印思

主管会计工作负责人：

李超

法定代表人：





母公司所有者权益变动表

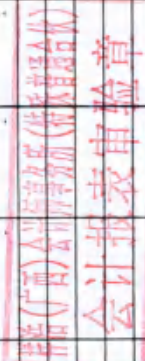
2023年度

项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	347,018,100.00	-	-	-	12,169,832,002.00	-	-	-	196,376,108.94	2,049,827,310.49	14,763,153,521.43
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	347,018,100.00	-	-	-	12,169,832,002.00	-	-	-	196,376,108.94	2,049,827,310.49	14,763,153,521.43
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					6,892,910,000.00	-	-	-	-	133,114,887.90	7,026,024,887.90
(一)综合收益总额										133,114,887.90	133,114,887.90
1.所有者投入和减少资本					6,892,910,000.00					-	6,892,910,000.00
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(二)专项储备的提取和使用					6,892,910,000.00					-	6,892,910,000.00
1.提取专项储备											
2.使用专项储备											
(四)利润分配											
1.提取盈余公积											
其中：法定公积金											
任意公积金											
2.对所有者分配的分配											
3.其他											
(五)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本											
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积补亏											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
四、本年年末余额	347,018,100.00	-	-	-	19,062,742,002.00	-	-	-	196,376,108.94	2,183,042,198.39	21,769,178,409.33

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



柳州东通投资发展有限公司

财务报表附注

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

柳州东通投资发展有限公司(以下简称“本公司或公司”)是经柳州市政府批准成立的有限公司, 于 2002 年 2 月 5 日成立, 2021 年 01 月 10 日取得最新《企业法人营业执照》, 统一社会信用代码为 91450200735166431B。公司经营地址: 柳州市东环大道 232 号之一。公司注册资本人民币 34,701.81 万元, 公司法定代表人: 李超。

公司目前主营: 工程管理服务; 城市基础设施项目投资、建设、投资服务; 对城市公共基础设施、公益性事业项目的投资; 自有房屋、土地出租; 土地的开发整理。

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

本公司营业期限自 2002 年 02 月 05 日至长期。

财务报表批准报出日: 本财务报表业经本公司总经理办公会会议于 2024 年 4 月 28 日决议批准报出。

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定(统称“企业会计准则”)编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 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合并及母公司现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

1. 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。

2. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

3. 记账基础和计价原则

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

4. 企业合并

(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，资本公积的余额不足冲减的，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四、5（5）。

(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四、5（5）。

非同一控制下的企业合并购买日、出售日的确定方法：本公司以取得或丧失被购买方的控制权为基础确定购买日或出售日。

合并日相关交易公允价值的确定方法：本公司以资产评估结果为主要依据确定合并日相关交易的公允价值。具体确认方法见附注四、9。

（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。

5. 合并财务报表的编制方法

（1）合并范围的确定

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

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

（2）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。

(3) 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。

(4) 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、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。

(5) 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），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，资本公积（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，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），资本公积（资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

6. 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本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。

7. 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。

8. 金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位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。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：

以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

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

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

(4) 金融工具减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他

综合收益的债权投资、合同资产、租赁应收款、贷款承诺及财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

①预期信用损失的计量

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

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

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

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

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

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

对于应收账款无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期

信用损失计量损失准备。

A. 应收款项

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

应收账款确定组合的依据如下：

应收账款组合 1 应收政府、应收关联方客户及同属市国资委下属国企客户

应收账款组合 2 应收其他客户

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

其他应收款确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1 应收政府、应收关联方、应收金融机构及同属市国资委下属国企往来

其他应收款组合 2 应收其他款项

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。

长期应收款确定组合的依据如下：

长期应收款组合 1 长期应收政府、应收关联方、应收金融机构及同属市国资委下属国企借款

长期应收款组合 2 长期应收其他款项

对于划分为组合 1 的长期应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前

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

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

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四、9。

9. 公允价值

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。

10. 存货

（1）存货的分类

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

（2）发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。库存商品等发出时采用先进先出法计价。

本公司房地产开发业务，存货主要包括在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。存货按实际成本进行初始计量。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。房地产开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

本公司成片土地一级整理业务，存货主要包括征地拆迁费、“三通一平”等基础配套设施支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费

用。开发产品发出时，根据土地整理预计总体毛利率、采用当期土地整理收入配比计算结转当期土地整理成本。

(3) 存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制，每年至少盘点一次，盘盈及盘亏金额计入当年度损益。

(4) 存货跌价准备的计提方法

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。

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的可靠证据为基础，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。

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。

11. 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四、8。

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。

12. 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

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

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

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。

③该成本预期能够收回。

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

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

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

①因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

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

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

13. 长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资。

本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

（1）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

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

（2）初始投资成本确定

① 企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

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

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

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

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

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

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

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

D.通过债务重组取得的长期股权投资，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

(3) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。

①成本法

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

②权益法

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

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

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

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按权益法核算的当期从其他综合收益中转出，计入留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按公允价值计量，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认

的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业的投资，计提资产减值的方法见附注四、19。

14. 投资性房地产

(1) 投资性房地产的分类

投资性房产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

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

(2) 投资性房地产的计量模式

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

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

15. 固定资产

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

(1) 确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

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

（2）各类固定资产的折旧方法

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

类 别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	5	4.75-2.38
电子设备	年限平均法	5-7	5	19.00-13.57
运输设备	年限平均法	5-8	5	19.00-11.87
办公设备及其他	年限平均法	5-7	5	19.00-13.57

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

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

（3）固定资产的减值

固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、19。

16. 在建工程

（1）在建工程的初始计量

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

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

(3) 在建工程的减值

在建工程计提资产减值方法见附注四、19。

17. 借款费用**(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间**

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

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

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

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

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

(2) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期

实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额。

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

18. 无形资产

（1）无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

（2）无形资产使用寿命及摊销

①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依据
土地使用权	预计受益期限	法定使用权
计算机软件	预计受益期限	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命

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

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

③无形资产的摊销

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

以根据活跃市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

对使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命并在预计使用年限内系统合理摊销。

(3) 无形资产的减值

无形资产计提资产减值方法见附注四、19。

19. 长期资产减值

对子公司、联营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、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。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

20. 长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，

对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

21. 职工薪酬

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

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

（1）短期薪酬的会计处理方法

①职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

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

②职工福利费

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

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

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

④短期带薪缺勤

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

⑤短期利润分享计划

利润分享计划同时满足下列条件的，本公司确认相关的应付职工薪酬：

- A.企业因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- B.因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

（2）离职后福利的会计处理方法

设定提存计划

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

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

（3）辞退福利的会计处理方法

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

①企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

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

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

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

22. 应付债券

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

利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外，直接计入当期损益。

23. 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。

24. 收入

（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 房地产销售合同

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

② 土地一级整理业务合同

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

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

③ 代建管理费收入

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

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

④ 租赁收入

本公司租赁收入按租赁合同约定的支付时间确认。对于一次性收取多年租金的情况，在租赁期内的各个期间按照直线法确认收入的实现。

25. 政府补助

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

①本公司能够满足政府补助所附条件；

②本公司能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量

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

（3）政府补助的会计处理

①与资产相关的政府补助

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

②与收益相关的政府补助

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

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

用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

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

③政府补助退回

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

26. 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与企业合并相关的递延所得税负债或资产

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

②直接计入所有者权益的项目

与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的当期所得税和递延所得税，计

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

③可弥补亏损和税款抵减

A. 本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

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

B. 因企业合并而形成的可弥补的被合并企业的未弥补亏损

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

④合并抵销形成的暂时性差异

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

27. 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，详见附注四、23。前述成本属于为生产存货而发生的将计入存货成本。

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

②租赁负债

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

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

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

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

(4) 本公司作为出租人的会计处理方法

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

①经营租赁

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

②融资租赁

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

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

(5) 租赁变更的会计处理

①租赁变更作为一项单独租赁

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

②租赁变更未作为一项单独租赁

A.本公司作为承租人

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

就上述租赁负债调整的影响，区分以下情形进行会计处理：

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

其他租赁变更，相应调整使用权资产的账面价值。

B. 本公司作为出租人

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

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

28. 国有独资或全资企业之间无偿划拨子公司

(1) 划入企业的会计处理

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

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

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

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

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

（2）划出企业的会计处理

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

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

五、会计政策、会计估计变更及差错更正

1. 会计政策变更

执行《企业会计准则解释第 16 号》

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号，以下简称解释 16 号），“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。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. 会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

3. 重要前期差错更正

本报告期内，本公司无重要前期差错更正事项。

六、税项

1. 主要税种及税率

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

2. 本公司子公司存在不同企业所得税税率的情况

纳税主体名称	所得税税率
柳州市馨运物业服务有限公司	15%

3. 税收优惠

(1) 子公司柳州市馨运物业服务有限公司根据《财政部 税务总局 国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号）的相关规定，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。本条所称鼓励类产业企业是指以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企业收入总额 60% 以上的企业。

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

七、企业合并及合并财务报表**1. 本期纳入合并报表范围的子企业基本情况**

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
----	------	----	------	-----	-------	------	------	----------	------------	-----	------

1	柳州市温馨房地产开发有限责任公司	2		柳州市	柳州市	房地产开发		100	100		投资设立
2	柳州市馨运物业服务有限责任公司	2		柳州市	柳州市	物业服务		100	100		投资设立

2. 本期不再纳入合并范围的原子公司

(1) 原子的公司的基本情况

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例(%)	表决权比例(%)	本期不再成为子公司的原因
1	柳州益通馨和实业投资发展有限公司	柳州市	城市建设投资	100	100	无偿划转
2	柳州市万泰投资有限公司	柳州市	城市建设投资	100	100	无偿划转

八、合并财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的“本期期初”、“期初”指 2023 年 1 月 1 日，“期末”指 2023 年 12 月 31 日，“上期期末”指 2022 年 12 月 31 日，“本期”指 2023 年度，“上期”指 2022 年度。

1. 货币资金

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
库存现金	271.28	271.18
银行存款-人民币	78,344,380.41	69,039,639.76
银行存款-美元	24,731.52	24,307.01
其他货币资金	484,856,104.17	263,374,565.52
合计	563,225,487.38	332,438,783.47

注：存在抵押、质押或冻结、使用限制合计金额为 500,649,687.52 元。其中银行存款受限金额为 15,793,583.35 元，其他货币资金受限金额为 484,856,104.17 元。除此外，期末本公司不存在抵押、质押或冻结、或存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

2. 应收账款

(1) 坏账准备计提情况

① 按账龄披露

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内(含1年)	84,980,708.20	423,055.84	3,160,537.88	15,802.69
1至2年	3,376,365.04	18,729.53	749,617.76	3,748.09
合计	88,357,073.24	441,785.37	3,910,155.64	19,550.78

② 按坏账准备计提方法分类披露

类 别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
其中: 1. 应收政府、应收关联方客户及同属市国资委下属国企客户	84,958,612.77	96.15	424,793.07	0.50	84,533,819.70
2. 应收其他客户	3,398,460.47	3.85	16,992.30	0.50	3,381,468.17
合计	88,357,073.24	100.00	441,785.37	0.50	87,915,287.87

(续上表)

类 别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
其中: 1. 应收政府、应收关联方客户及同属市国资委下属国企客户	164,250.00	4.20	821.25	0.50	163,428.75
2. 应收其他客户	3,745,905.64	95.80	18,729.53	0.50	3,727,176.11
合计	3,910,155.64	100.00	19,550.78	0.50	3,890,604.86

③ 按组合 1: 应收政府、应收关联方客户及同属市国资委下属国企客户计提坏账准备的应收款项

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内 (含 1 年)	84,958,612.77	100.00	424,793.07	164,250.00	100.00	821.25
合计	84,958,612.77	100.00	424,793.07	164,250.00	100.00	821.25

④ 按组合 2: 应收其他客户计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	22,095.43	0.65	110.48	2,996,287.88	79.99	14,981.44
1 至 2 年	3,376,365.04	99.35	16,881.82	749,617.76	20.01	3,748.09
合计	3,398,460.47	100.00	16,992.30	3,745,905.64	100.00	18,729.53

(2) 本期坏账准备的变动情况

类 别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
信用减值损失	18,729.53	423,055.84				441,785.37
合计	18,729.53	423,055.84				441,785.37

(3) 按欠款方归集的期末大额的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备余额
柳州市柳南区征地拆迁和房屋征收补偿服务中心	84,958,612.77	96.15	424,793.06

3. 预付账款

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	992,370.59	29.68		1,656,998.72	30.32	

1 至 2 年	1,351,930.83	40.44		3,807,159.92	69.68	
2 至 3 年	998,815.91	29.88				
合计	3,343,117.33	100.00		5,464,158.64	100.00	

(2) 账龄超过 1 年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
柳州市温馨房地产开发有限公司	柳州市自来水有限责任公司	2,511,055.80	1-3 年	预付工地水费

(3) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备
广西电网有限责任公司柳州供电局	829,148.37	24.80	
柳州市自来水有限责任公司	2,511,055.80	75.11	
合计	3,340,204.17	99.91	

4. 其他应收款

(1) 分类列示

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
其他应收款项	1,321,987,613.29	796,954,346.05
合计	1,321,987,613.29	796,954,346.05

(2) 应收利息：无

(3) 其他应收款项

①按账龄披露

账 龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	1,022,751,934.20	5,742,518.60	632,741,968.96	2,587,735.29
1 至 2 年	157,642,561.86	956,571.29	72,546,691.88	38,737,147.17
2 至 3 年	69,016,637.97	49,028,438.23	88,055,957.42	975,654.83
3 至 4 年	83,131,464.77	451,480.57	27,227,972.68	76,197,095.34
4 至 5 年	22,653,129.40	612,475.94	68,518,064.11	2,390,887.45
5 年以上	102,637,787.95	79,054,418.23	35,098,741.28	6,346,530.20
合计	1,457,833,516.15	135,845,902.86	924,189,396.33	127,235,050.28

②按坏账准备计提方法分类披露

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按组合计提坏账准备的其他应收款项					
其中：组合 1 应收政府、应收关联方客户及同属市国资委下属国企客户	1,276,794,745.95	87.58	6,383,973.73	0.50	1,270,410,772.22
组合 2 应收其他客户	181,038,770.20	12.42	129,461,929.13	71.51	51,576,841.07
合计	1,457,833,516.15	100.00	135,845,902.86	9.32	1,321,987,613.29

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项					
其中：组合 1 应收政府、应收关联方客户及同属市国资委下属国企客户	739,222,159.37	79.99	2,162,191.03	0.29	737,059,968.34
组合 2 应收其他客户	184,967,236.96	20.01	125,072,859.25	67.62	59,894,377.71
合计	924,189,396.33	100.00	127,148,468.03	13.77	796,954,346.05

按组合 1 应收政府、应收关联方客户及同属市国资委下属国企客户计提坏账准备的其他应收款项

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	1,018,517,902.10	79.77	5,092,589.51	630,205,479.93	85.25	1,617,107.63
1 至 2 年	157,290,900.17	12.32	786,454.50	2,037,420.62	0.28	10,187.10
2 至 3 年	277,475.25	0.02	1,387.38	87,372,045.84	11.82	436,860.23
3 至 4 年	82,447,553.19	6.46	412,237.77	18,317,871.76	2.48	91,589.36
4 至 5 年	17,834,362.48	1.40	89,171.81	446,205.46	0.06	2,231.03
5 年以上	426,552.76	0.03	2,132.76	843,135.76	0.11	4,215.68
合计	1,276,794,745.95	100.00	6,383,973.73	739,222,159.37	100.00	2,162,191.03

按组合 2 应收其他客户计提坏账准备的其他应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	4,234,032.10	2.34	649,929.09	2,536,489.03	1.37	970,627.66
1 至 2 年	351,661.69	0.19	170,116.79	70,509,271.26	38.12	38,726,960.07
2 至 3 年	68,739,162.72	37.97	49,027,050.85	683,911.58	0.37	538,794.60
3 至 4 年	683,911.58	0.38	39,242.80	8,910,100.92	4.82	76,105,505.98
4 至 5 年	4,818,766.92	2.66	523,304.13	68,071,858.65	36.80	2,388,656.42
5 年以上	102,211,235.19	56.46	79,052,285.47	34,255,605.52	18.52	6,342,314.52

上						
合计	181,038,770.20	100.00	129,461,929.13	184,967,236.96	100.00	125,072,859.25

③其他应收款坏账准备变动情况

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额	2,162,191.03		125,072,859.25	127,235,050.28
本期计提	4,264,678.73		4,389,069.88	8,653,748.61
本期转回	42,896.03			42,896.03
期末余额	6,383,973.73		129,461,929.13	135,845,902.86

④欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例（%）	坏账准备
柳州市城市投资建设发展有限公司	借款	330,000,000.00	1 年以内	24.04	1,650,000.00
广西柳州市东城投资开发集团有限公司	借款	260,490,771.94	1 年以内	18.97	1,302,453.86
柳州市阳和工业新区管理委员会	其他	252,590,000.00	1 年以内	18.40	1,262,950.00
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	借款	197,524,704.81	1-2 年	14.39	987,623.52
雪松国际信托股份有限公司	保障金	89,990,000.00	5 年以上	6.55	66,916,564.00
合计		1,130,595,476.75		82.35	72,119,591.38

5. 存货

(1) 存货分类

项 目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
库存商品	2,180,923.20		2,180,923.20
开发成本	8,455,221,653.22		8,455,221,653.22
开发产品	1,464,360,616.30	35,282,810.55	1,429,077,805.75
土地整理成本	21,011,210,135.78		21,011,210,135.78
合计	30,932,973,328.50	35,282,810.55	30,897,690,517.95

(续上表)

项目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
库存商品	2,194,553.97		2,194,553.97
房地产开发成本	8,345,220,648.99		8,345,220,648.99
房地产开发产品	1,290,689,261.06		1,290,689,261.06
土地整理成本	21,197,686,419.92		21,197,686,419.92
合计	30,835,790,883.94		30,835,790,883.94

(2) 期末存货余额包含本期利息资本化金额 639,397,650.47 元。

(2) 房地产开发成本

项目名称	预计总投资 (万元)	期末余额	期末跌价准备
温馨一号	280,000.00	2,143,116,782.94	
南站馨城	123,000.00	1,163,959,493.67	
惠风和苑 (温馨印象)	77,749.00	537,648,013.00	
嘉和馨苑 (温馨景苑)	100,000.00	496,250,001.88	
天恒大厦 (站前馨天地)	48,000.00	429,264,754.91	
温馨兰亭	43,500.00	363,041,556.52	
丽景馨居 (温馨丽园)	34,000.00	235,192,198.12	
其他项目		3,086,748,852.18	
合 计		8,455,221,653.22	

(3) 房地产开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
温馨年华	2020	584,443,622.98	291,159,211.71	207,939,425.24	667,663,409.45	27,872,455.14

温馨七七二康馨茗园	2018	222,891,589.37	119,368,149.25	49,761,735.97	292,498,002.65	
温馨竹园	2015	156,374,550.61		617,750.59	155,756,800.02	
宏祥园	2018	101,770,063.53	30,053,564.83	16,970,264.85	114,853,363.51	7,410,355.41
馨和庭	2013	45,706,123.84			45,706,123.84	
其他	2023		136,142,902.07	120,309,241.16	15,833,660.91	
合计		179,503,310.73	4,026,157.00	11,480,211.81	172,049,255.92	
合计		1,290,689,261.06	580,749,984.86	407,078,629.62	1,464,360,616.30	35,282,810.55

6. 一年内到期的非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款		706,800,000.00
减：减值准备		3,534,000.00
合计		703,266,000.00

7. 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	9,215,073.68	7,080,824.43
预缴税金	34,669,990.81	69,312,967.77
合同取得成本	176,196.00	103,534.00
合计	44,061,260.49	76,497,326.20

8. 长期应收款

(1) 长期应收款情况

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	账面价值
广西柳州市金融投资发展集团有限公司	706,800,000.00	3,534,000.00	703,266,000.00
深圳前海桂金融资租赁有限公司	2,080,271.72		2,080,271.72
减：一年内到期的长期应收款			
合计	708,880,271.72	3,534,000.00	705,346,271.72

(续上表)

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

9. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对合营企业投资				
对联营企业投资	827,386,660.26		73,990,006.33	753,396,653.93
小计	827,386,660.26		73,990,006.33	753,396,653.93
减：长期股权投资减值准备				
合 计	827,386,660.26		73,990,006.33	753,396,653.93

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他权益变动
二、联营企业						
柳州柳银东通投资管理中心（有限合伙）	327,780,000.00	479,957,462.74			-73,341,173.09	
柳州轨道润投置业发展有限公司	352,500,000.00	347,429,197.52			-648,833.24	
合计	680,280,000.00	827,386,660.26			-73,990,006.33	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末余额	期末减值准备
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
二、联营企业						
柳州柳银东通投资管理中心（有限合伙）					406,616,289.65	

柳州轨道润投置业发展有限公司					346,780,364.28	
合计					753,396,653.93	

10. 其他非流动金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
指定为公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,568,119,635.00	2,369,381,912.95
合计	2,568,119,635.00	2,369,381,912.95

注：本公司将持有柳州银行股份有限公司的股权投资分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，根据资产的流通性在其他非流动金融资产列报。

11. 投资性房地产**(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产**

项 目	期初公允价值	本期增加		
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益
一、成本合计	708,402,631.08			
其中：1、房屋、建筑物	708,402,631.08			
二、公允价值变动合计	967,912,868.92			-34,620,500.00
其中：1、房屋、建筑物	967,912,868.92			-34,620,500.00
三、投资性房地产账面价值合计	1,676,315,500.00			-34,620,500.00
其中：1、房屋、建筑物	1,676,315,500.00			-34,620,500.00

(续上表)

项 目	本期减少		期末公允价值
	处置	转为自用房地产	
一、成本合计	7,913,775.49		700,488,855.59
其中：1、房屋、建筑物	7,913,775.49		700,488,855.59
二、公允价值变动合计	28,627,624.51		904,664,744.41
其中：1、房屋、建筑物	28,627,624.51		904,664,744.41
三、投资性房地产账面价值合计	36,541,400.00		1,605,153,600.00
其中：1、房屋、建筑物	36,541,400.00		1,605,153,600.00

注：(1)投资性房地产期末公允价值确定依据：本公司本期聘请中联资产评估集团广西有限公司对北岸馨园、兴怡园等 12 个楼盘的 454 间商铺、以及柳州市三

中路西一巷 83 号 1 单元 3-2 号等 7 套房产和东通大厦 2022 年 12 月 31 日的公允价值进行评估，并分别出具中联桂资评报字（2024）第 0098 号房地产估价报告和中联桂资评报字（2024）第 0098 号房地产估价报告。根据上述房地产估价报告得出公允价值正向变动 9,929,200.00 元，负向变动 44,549,770.00 元。

(2)投资性房地产本期处置情况：本公司在 2023 年出售了兴怡园、仁和馨园、馨雅小苑、宏祥园、红桥馨城五个楼盘共计 16 间商铺，共计减少投资性房地产 36,541,400.00 元。

(3)所有权或使用权受到限制的投资性房地产

项目名称	抵押账面价值
东通大厦	839,149,500.00
北岸馨园 1 栋 1-1、2-1、3-1	23,522,400.00
和兴园 2 栋 2-1、3 栋 2-1	28,201,300.00
合计	890,873,200.00

12. 固定资产

(1) 分类列示

项 目	期末余额	期初余额
固定资产	1,516,927.53	1,661,478.55
固定资产清理		
合计	1,516,927.53	1,661,478.55

(2) 固定资产

①固定资产情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	8,298,433.51	65,944.36	4,586.90	8,359,790.97
其中：房屋、建筑物	1,360,000.00			1,360,000.00
运输工具	1,944,541.00			1,944,541.00
办公设备及其他	3,476,196.75	700.00	4,586.90	3,472,309.85
电子设备	1,517,695.76	65,244.36		1,582,940.12
二、累计折旧合计	6,636,954.96	205,908.48		6,842,863.44
其中：房屋、建筑物	323,000.00	35,340.31		358,340.31

运输工具	1,856,513.65			1,856,513.65
办公设备及其他	3,123,151.88	34,276.63		3,157,428.51
电子设备	1,334,289.43	136,291.54		1,470,580.97
三、固定资产账面净值合计	1,661,478.55			1,516,927.53
其中：房屋、建筑物	1,037,000.00			1,001,659.69
运输工具	88,027.35			88,027.35
办公设备及其他	353,044.87			314,881.34
电子设备	183,406.33			112,359.15
四、固定资产减值准备合计				
其中：房屋、建筑物				
运输工具				
办公设备及其他				
电子设备				
五、固定资产账面价值合计	1,661,478.55			1,516,927.53
其中：房屋、建筑物	1,037,000.00			1,001,659.69
运输工具	88,027.35			88,027.35
办公设备及其他	353,044.87			314,881.34
电子设备	183,406.33			112,359.15

13. 无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	610,697,300.00	2,448,917,671.46		3,059,614,971.46
其中：软件		12,389.38		12,389.38
土地使用权	610,697,300.00	2,448,905,282.08		3,059,602,582.08
二、累计摊销合计	1,017,828.84	45,832,865.62	-	46,850,694.46
其中：软件		12,389.38		12,389.38
土地使用权	1,017,828.84	45,820,476.24		46,838,305.08
三、无形资产减值准备合计				
其中：软件				
土地使用权				

四、账面价值合计	609,679,471.16	2,403,084,805.84		3,012,764,277.00
其中：软件				
土地使用权	609,679,471.16	2,403,084,805.84		3,012,764,277.00

(2) 其他说明：抵押、担保的土地使用权

宗地位置	产权证编号	账面价值(元)	受限情况
万科城西南侧	桂(2023)柳州市不动产权第0009275号	30,764,572.21	抵押
柳北区白露大道南侧	桂(2023)柳州市不动产权第0008671号	24,013,093.79	抵押
柳北区白露大道与北外环交叉口西北侧	桂(2023)柳州市不动产权第0008554号	44,267,528.79	抵押
阳和工业新区马山周边	桂(2023)柳州市不动产权第0008533号	129,991,150.00	抵押
龟山南侧	桂(2023)柳州市不动产权第0008502号	204,962,790.00	抵押
联发君悦兰亭北侧	桂(2023)柳州市不动产权第0008481号	44,438,835.00	抵押
西鹅片石烂路北侧	桂(2023)柳州市不动产权第0008464号	119,027,555.29	抵押
合 计		597,465,525.08	

14. 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	其他减少的原因
			本期摊销	其他减少		
柳州市建委停车场	1,045,368.58	-	-	1,045,368.58	-	益通公司划出
合 计	1,045,368.58	-	-	1,045,368.58	-	

15. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产				
资产减值准备	8,820,702.64	35,282,810.55	-	-
信用减值准备	34,955,422.06	139,821,688.23	32,697,150.25	130,788,601.06

预收房款预提的企业所得税	34,064,770.77	136,259,083.06	38,300,141.06	153,200,564.24
可抵扣亏损	10,427,086.78	41,708,347.11		
小计	88,267,982.25	353,071,928.95	70,997,291.31	283,989,165.30
二、递延所得税负债				
投资性房地产成本模式转换为公允价值计量模式公允价值大于计税基础部分	3,128,561.74	12,514,246.94	3,056,911.74	12,227,646.96
自用房产、作为存货的房产转换为以公允价值计量的投资性房地产公允价值大于计税基础部分	223,037,624.37	892,150,497.47	238,921,305.49	955,685,221.96
其他非流动金融资产公允价值大于计税基础部分	182,579,908.76	730,319,635.00	132,895,478.26	531,581,913.04
小计	408,746,094.87	1,634,984,379.41	374,873,695.49	1,499,494,781.96

注：(1)子公司温馨房开原成本模式转换为公允价值的投资性房地产期末计税基础为 18,007,153.06 元，2023 年 12 月 31 日公允价值为 30,521,400.00 元，递延所得税负债期末余额为 3,128,561.74 元。

(2)子公司温馨房开自用房产、作为存货的房产转换为以公允价值计量的投资性房地产期末计税基础为 682,481,702.53 元，2023 年 12 月 31 日公允价值为 1,574,632,200.00 元，递延所得税负债期末余额为 223,037,624.37 元。

(3)公司持有柳州银行股份有限公司股份期末计税基础为 1,837,800,000.00 元，2023 年 12 月 31 日公允价值为 2,568,119,635.00 元，公允价值大于计税基础 730,319,635.00 元，递延所得税负债期末余额为 182,579,908.76 元。

16. 其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预付土地出让金		2,253,637,500.00
代建项目	12,689,567,649.19	11,861,700,521.95
合计	12,689,567,649.19	14,115,338,021.95

说明：截至 2023 年底，被审计单位代建项目累计投资额 20,003,183,646.85 元，累计净收到的拨款合计 7,313,615,997.66 元，互相冲抵后净额 12,689,567,649.19 元在其他非流动资产列示。

17. 短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
质押借款	451,250,000.00	747,000,000.00
抵押借款	30,000,000.00	8,600,000.00
保证借款	648,000,000.00	1,289,000,000.00
短期借款应付利息	2,315,327.22	13,658,185.59
合计	1,131,565,327.22	2,058,258,185.59

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况：无

18. 应付票据

种 类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	93,826,089.12	251,983,066.26
信用证	60,000.00	3,598,625.94
合 计	93,886,089.12	255,581,692.20

19. 应付账款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	508,461,163.80	41,359,661.22
1 至 2 年（含 2 年）	10,758,033.32	4,124,326.00
2 至 3 年（含 3 年）	902,729.00	
3 年以上	823,474.10	823,474.10
合计	520,945,400.22	46,307,461.32

20. 预收款项

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）		13,975.50
合计		13,975.50

21. 合同负债

项 目	期末余额	期初余额
预收房款	1,362,590,830.61	1,532,005,642.25

预收物业费	6,772,660.38	5,735,867.57
合计	1,369,363,490.99	1,537,741,509.82

22. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	2,129,410.23	53,722,848.19	51,760,512.74	4,091,745.68
二、离职后福利-设定提存计划		3,440,951.00	3,440,951.00	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	2,129,410.23	57,163,799.19	55,201,463.74	4,091,745.68

(2) 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,873,878.57	45,569,327.65	43,544,267.47	3,898,938.75
二、职工福利费		1,777,396.27	1,777,396.27	
三、社会保险费		2,858,429.44	2,858,429.44	
其中：医疗保险费		2,789,107.46	2,789,107.46	
工伤保险费		69,321.98	69,321.98	
生育保险费				
其他				
四、住房公积金		3,079,708.00	3,079,708.00	
五、工会经费和职工教育经费	255,531.66	437,986.83	500,711.56	192,806.93
合计	2,129,410.23	53,722,848.19	51,760,512.74	4,091,745.68

(3) 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
离职后福利：				
1.基本养老保险		3,336,677.74	3,336,677.74	

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
2. 失业保险费		104,273.26	104,273.26	
合计		3,440,951.00	3,440,951.00	

23. 应交税费

项 目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	43,521,185.63	43,463,292.30	74,324,489.36	12,659,988.57
营业税	130,720,007.16			130,720,007.16
企业所得税	550,727,884.85	67,649,179.99	28,510,549.77	589,866,515.07
个人所得税	275,928.26	188,730.76	410,910.56	53,748.46
城市维护建设税	17,250,450.72	3,826,905.34	1,855,453.82	19,221,902.24
教育费附加	8,487,247.68	1,640,090.42	796,240.12	9,331,097.98
地方教育费附加	2,267,140.03	1,093,393.50	349,414.23	3,011,119.30
房产税		3,638,763.60	25,323.44	3,613,440.16
土地增值税	91,209.61	57,499,037.85	11,433,452.21	46,156,795.25
水利建设基金	3,408,262.66		2,158.91	3,406,103.75
印花税	1,750,331.67	211,075.05	2,036,644.77	-75,238.05
土地使用税		9,688,553.10	9,688,553.10	
其他		354,060.00	354,060.00	
合计	758,499,648.27	189,253,081.91	129,787,250.29	817,965,479.89

24. 其他应付款**(1) 分类列示**

项 目	期末余额	期初余额
应付利息		
其他应付款项	9,381,083,643.55	4,387,520,661.09
合计	9,381,083,643.55	4,387,520,661.09

(2) 其他应付款项

项 目	期末余额	期初余额
押金	28,481,888.47	28,577,108.30
往来款	2,299,271,004.14	913,545,721.70
平台公司间借款	6,605,968,794.28	3,269,003,531.97
平台公司间借款利息	406,247,396.11	149,113,017.49
其他	41,114,560.55	27,281,281.63

项 目	期末余额	期初余额
合计	9,381,083,643.55	4,387,520,661.09

(3) 期末账龄超过 1 年的重要其他应付款项:

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
柳州市北城置业有限公司	422,000,000.00	未到期借款
柳州市城市更新投资发展有限公司	278,707,530.69	往来款
柳州市供应链集团有限公司	190,250,000.00	未到期借款
柳州市柳南区征地拆迁和房屋征收补偿服务中心	73,000,000.00	未结算
柳州市龙溪水利水电建设投资有限公司	50,000,000.00	未到期借款
合计	1,013,957,530.69	

25. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	970,134,255.93	1,304,708,561.69
一年内到期的应付债券	4,207,215,296.42	8,990,041,903.42
一年内到期的长期应付款	38,756,038.03	8,775,669.50
合计	5,216,105,590.38	10,303,526,134.61

26. 其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
待转销项税额	69,491,723.87	77,596,966.11
合计	69,491,723.87	77,596,966.11

27. 长期借款

(1) 长期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
质押借款	3,147,469,000.00	3,192,349,000.00
抵押借款	1,558,200,000.00	1,603,700,000.00
保证借款	872,620,000.00	1,950,880,000.00
长期借款应付利息	11,494,255.93	18,818,561.69

小计	5,589,783,255.93	6,765,747,561.69
减：一年内到期的长期借款	970,134,255.93	1,304,708,561.69
合计	4,619,649,000.00	5,461,039,000.00

(2) 长期借款利息分类

项 目	期末余额	期初余额
质押借款	4,483,509.16	5,080,268.16
抵押借款	5,243,023.55	8,661,357.46
保证借款	1,767,723.22	5,076,936.07
合计	11,494,255.93	18,818,561.69

28. 应付债券

(1) 应付债券

项 目	期末余额	期初余额
应付债券成本	10,613,000,000.00	12,233,000,000.00
利息调整	-166,149,181.80	-24,128,724.33
应付债券应付利息	362,744,767.13	369,201,211.20
小计	10,809,595,585.33	12,578,072,486.87
减：一年内到期的应付债券	4,207,215,296.42	8,990,041,903.42
合计	6,602,380,288.91	3,588,030,583.45

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
16 柳州东通债	2,000,000,000.00	2016-7-21	7 年	2,000,000,000.00	407,360,510.18
17 柳州东通 PPN001	500,000,000.00	2017-7-28	6 年	500,000,000.00	102,633,333.33
18 柳州东通 PPN002	400,000,000.00	2018-3-29	3 +3 年	400,000,000.00	420,273,032.31
19 柳投 01	1,000,000,000.00	2021-9-11	2	1,000,000,000.00	751,567,736.99

	0		年	0	
19 柳投 03	800,000,000.00	2021-11-5	2 年	800,000,000.00	708,376,986.30
20 柳州东通 MTN001	500,000,000.00	2020-5-13	3 年	500,000,000.00	520,962,822.86
20 柳投 01	800,000,000.00	2020-6-6	2+ 1 年	800,000,000.00	833,206,896.57
20 柳投 01 续 期	800,000,000.00	2023-6-6	1+ 1 年	800,000,000.00	
20 柳投 02	1,000,000,000.0 0	2020-6-18	3+ 2 年	1,000,000,000.0 0	1,035,388,823.11
20 柳投 02 续 期	1,000,000,000.0 0	2023-6-18	2 年	1,000,000,000.0 0	
20 柳州东通 01	600,000,000.00	2020-7-3	4+ 3 年	600,000,000.00	617,711,018.46
20 柳投 04	1,000,000,000.0 0	2020-8-25	3 年	1,000,000,000.0 0	1,021,375,171.42
20 柳投 04 续 期	1,000,000,000.0 0	2023-8-25	2 年	1,000,000,000.0 0	
20MTN002	500,000,000.00	2020-10-1 6	3 年	500,000,000.00	505,906,499.48
2020PPN00 1 (13 亿)	1,300,000,000.0 0	2020-11-2 3	3+ 2 年	1,300,000,000.0 0	1,306,316,233.61
2020PPN00 1 (13 亿续)	1,300,000,000.0 0	2023-11-2 3	2 年	1,300,000,000.0 0	
20 柳投 05	400,000,000.00	2020-12-1 6	3+ 2 年	400,000,000.00	399,699,433.50

20 柳投 05 (续)	400,000,000.00	2020-12-16	3+ 2 年	400,000,000.00	
21 柳投 01	290,000,000.00	2021-2-4	2 年	290,000,000.00	308,341,085.78
21 柳投 01 续	290,000,000.00	2023-2-4	2+ 1	290,000,000.00	
21 柳投 02	910,000,000.00	2021-3-25	2 年	910,000,000.00	962,343,849.74
21 柳投 02 续	910,000,000.00	2023-3-25	2+ 1	910,000,000.00	
21 柳州东通 MTN001	500,000,000.00	2021-4-9	3 年	500,000,000.00	526,029,821.04
21 柳州东通 PPN001	700,000,000.00	2021-6-10	3+ 2 年	700,000,000.00	724,532,542.07
21 柳投 03	1,000,000,000.00	2021-12-7	3+ 2 年	1,000,000,000.00	1,002,647,624.44
22 柳投 01	399,000,000.00	2022-2-25	3+ 2 年	399,000,000.00	423,399,065.68
23 柳投 01	734,000,000.00	2023-10-31	3+ 2 年	734,000,000.00	
23 柳投 02	700,000,000.00	2023-11-15	3+ 2 年	700,000,000.00	
合计					12,578,072,486.87

(续上表)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
------	------	---------	-------	------	------

16 柳州东通债		10,383,333.33	56,156.49	417,800,000.00	
17 柳州东通PPN001		4,366,666.67		107,000,000.00	
18 柳州东通PPN002		28,000,000.00	846,622.53	28,000,000.00	421,119,654.84
19 柳投 01		39,684,263.01		791,252,000.00	
19 柳投 03		46,223,013.70		754,600,000.00	
20 柳州东通MTN001		12,448,087.43	589,089.71	534,000,000.00	
20 柳投 01		26,498,630.14	2,694,473.29	862,400,000.00	
20 柳投 01续期	800,000,000.00	35,901,369.86	32,167,457.72	55,910,105.08	812,158,722.50
20 柳投 02		31,298,630.14	1,312,546.75	1,068,000,000.00	
20 柳投 02续期	1,000,000,000.00	41,019,178.08	10,090,204.63	39,232,717.94	1,011,876,664.77
20 柳州东通01		39,000,000.00	1,088,809.61	159,000,000.00	498,799,828.07
20 柳投 04		43,320,547.95	2,304,280.63	1,067,000,000.00	
20 柳投 04续期	1,000,000,000.00	26,860,273.97	10,245,112.27	61,218,084.27	975,887,301.97
20MTN002		26,827,397.26	1,266,103.26	534,000,000.00	
2020PPN001 (13 亿)		72,475,890.41	3,107,875.98	1,381,900,000.00	
2020PPN001(13 亿续)	1,300,000,000.00	11,219,178.08	92,244.89	1,664,000.00	1,309,647,422.97
20 柳投 05		26,926,027.40	1,374,539.10	400,000,000.00	28,000,000.00
20 柳投 05(续)	400,000,000.00	1,135,342.47	160,641.86	8,738,002.27	392,557,982.06
21 柳投 01		1,890,958.90	67,955.32	310,300,000.00	
21 柳投 01续	290,000,000.00	20,512,931.51	5,968,492.81	13,859,134.57	302,622,289.75
21 柳投 02		15,519,863.01	386,287.25	978,250,000.00	
21 柳投 02续	910,000,000.00	55,422,739.73	10,481,653.15	28,132,547.06	947,771,845.82
21 柳州东通MTN001		36,500,000.00	526,223.39	37,708,218.00	525,347,826.43
21 柳州东通PPN001		49,000,000.00	2,058,031.19	49,955,260.00	725,635,313.26
21 柳投 03		75,000,000.00	1,246,247.60	81,453,181.00	997,440,691.04
22 柳投 01		31,122,000.00	905,557.94	31,122,000.00	424,304,623.62
23 柳投 01	734,000,000.00	9,350,958.90	421,929.01	8,058,000.00	735,714,887.91

23 柳投 02	700,000,000.00	6,760,273.97	250,256.34	6,300,000.00	700,710,530.31
合计	7,134,000,000.00	824,667,555.92	89,708,792.72	9,816,853,250.19	10,809,595,585.33

29. 长期应付款

(1) 分类列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
深圳前海桂金融融资租赁有限公司	71,504,285.73		3,122,657.43	68,381,628.30
减：1 年内到期的长期应付款	8,775,669.50			38,756,038.03
合计	62,728,616.23		3,122,657.43	29,625,590.27

(2) 长期应付款项期末余额最大的前 5 项

项 目	期末余额	期初余额
深圳前海桂金融融资租赁有限公司	68,381,628.30	71,504,285.73

30. 递延收益

项目/类别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
温馨年华	13,930,000.00		9,361,876.82	4,568,123.18
温馨祥园	6,685,000.00			6,685,000.00
馨都雅居	6,545,000.00			6,545,000.00
南站馨城	5,250,000.00			5,250,000.00
温馨丽园	9,485,000.00			9,485,000.00
温馨雅苑	7,140,000.00			7,140,000.00
康馨茗园	2,506,918.83			2,506,918.83
温馨鸿苑	4,445,000.00			4,445,000.00
温馨茗	10,220,000.00			10,220,000.00

项目/类别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
园				
温馨景苑	3,617,000.00			3,617,000.00
馨雅小苑		6,400,000.00	6,400,000.00	
仁和家园		3,960,000.00	3,960,000.00	
合计	69,823,918.83	10,360,000.00	19,721,876.82	60,462,042.01

31. 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	持股比例(%)	出资金额			持股比例(%)	出资金额
广西柳州市投资控股集团有限公司	100	347,018,100.00			100	347,018,100.00

32. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	19,062,742,002.00	568,250,000.00	124,287,131.31	19,506,704,870.69

(1) 本期减少说明

根据《柳州市人民政府国有资产监督管理委员会关于上收柳州益通馨和实业投资发展有限公司股权的通知》，同意将柳州东通投资发展有限公司持有的柳州益通馨和实业投资发展有限公司 100% 股权上收，变更为市国资委持有，公司资本公积减少 123,363,358.31 元。

根据《柳州市人民政府国有资产监督管理委员会关于上收柳州市万泰投资有限公司股权的通知》，同意将柳州东通投资发展有限公司持有的柳州市万泰投资有限公司 100% 股权上收，变更为市国资委持有，公司资本公积减少 923,773.00 元。

(2) 本期增加说明

根据柳州市财政局柳财预（2023）318 号，关于下达柳州东通投资发展有限公司资本金预算的通知，柳州市财政局下达资金 1.22 亿元作为公司资本金。

根据柳国资复（2022）137号柳州市人民政府国有资产监督管理委员会关于将静兰桥以北和源路西侧等12宗国有建设用地以作价出资的方式注入柳州东通投资发展有限公司的批复，同意将12宗国有建设用地以作价出资方式注入东通公司，2022年拟注入的12宗土地已获取自然资源和规划局同意供地的批复，并完成了对土地价值的评估。上年移交入账7宗土地，本年移交剩余5宗土地，并取得权属证明，入账金额为4.4625亿元。

33. 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
将重分类进损益的其他综合收益	871,574,850.13		36,193,824.51	9,048,456.13	-27,145,368.38		844,429,481.75

34. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	196,376,108.94			196,376,108.94

35. 未分配利润

项目	2023 年度	2022 年度
调整前上期末未分配利润	2,966,647,986.80	2,642,999,755.93
期初会计政策变更（调增+，调减-）		
前期差错更正（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	2,966,647,986.80	2,642,999,755.93
加：本期归属于母公司所有者的净利润	236,186,472.68	323,648,230.87
减：提取法定盈余公积		
对所有者分配	80,368,246.91	
期末未分配利润	3,122,466,212.57	2,966,647,986.80

36. 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务				
保障房开发及房地产收	500,297,903.03	407,078,629.62	549,015,300.11	454,151,457.41
土地整理收入	1,190,582,524.27	1,054,500,629.97	963,059,223.30	779,823,360.96
代建管理费收入	467,749.92		1,359,260.15	-
主营业务小计	1,691,348,177.22	1,461,579,259.59	1,513,433,783.56	1,233,974,818.37
2.其他业务				
物业服务收入	66,056,846.08	52,612,533.87	62,277,242.73	45,861,500.62
租赁收入	33,754,138.47		30,805,780.75	108,427.44
出售投资性房地产	33,535,290.37	7,913,775.49	36,116,515.65	10,133,935.78
其他业务小计	133,346,274.92	60,526,309.36	129,199,539.13	56,103,863.84
合计	1,824,694,452.14	1,522,105,568.95	1,642,633,322.69	1,290,078,682.21

37. 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	3,795,569.47	4,447,111.72
教育费附加	1,626,672.63	1,905,905.01
地方教育费附加	1,084,448.44	1,270,603.35
房产税	3,638,763.60	2,911,782.19
土地增值税	75,322,721.33	103,508,934.07
水利建设基金		331,566.58
印花税	224,969.77	3,239,747.92
土地使用税	9,688,553.10	6,409,061.67
车船税	3,000.00	2,580.00
合 计	95,384,698.34	124,027,292.51

38. 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
初始登记费	467,340.00	344,906.60
广告宣传费	1,878,309.57	5,882,314.06
办公费	168,907.54	6,813.10

项 目	本期发生额	上期发生额
代理费	7,221,256.00	7,761,336.56
水电费	339,856.92	253,281.64
空置房托管费	7,279,824.38	6,069,359.63
维修费	1,000.00	9,850.00
其他	1,163,455.78	425,766.33
合 计	18,519,950.19	20,753,627.92

39. 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬费用	32,040,523.45	38,590,736.39
折旧费和摊销费用	46,038,774.10	1,182,793.17
残疾人就业保障金	466,156.18	478,615.47
审计评估咨询费	3,235,067.34	2,725,353.58
修理费	10,631.93	53,700.32
车辆费用	39,684.39	36,225.04
办公费、差旅费、业务招待费等	2,667,109.69	2,266,867.21
其他（终止项目成本费用化等）	27,868,405.40	
合 计	112,366,352.48	45,334,291.18

40. 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,707,781,884.07	1,556,639,216.08
减：利息资本化	1,577,578,276.64	1,450,178,681.75
减：利息收入	21,725,674.89	24,205,991.28
利息净支出	108,477,932.54	82,254,543.05
汇兑损失	412.21	2,092.52
减：汇兑收益		0.00
汇兑净损失	412.21	2,092.52
银行手续费	177,027.87	145,390.90
合 计	108,654,548.20	82,397,841.43

41. 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
直接减免增值税	241,262.41	
政府补助	270,757,100.00	305,020,000.00
递延收益摊销	9,361,876.82	288,337.27

项 目	本期发生额	上期发生额
收财政 2021 年度面向东盟的金融开放门户奖励		1,000,000.00
稳岗补贴	71,230.20	325,490.42
人才奖励		17,000.00
税费返还	10,436.44	1,898.55
代扣个人所得税手续费返还	11,904.97	18,940.77
合 计	280,453,810.84	306,671,667.01

42. 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-73,902,022.92	-43,197,539.68
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产持有期间取得的投资收益	28,280,000.00	
合 计	-45,622,022.92	-43,197,539.68

43. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-27,054,300.00	-25,584,500.00
其他非流动金融资产	198,737,722.05	130,000,141.41
合 计	171,683,422.05	104,415,641.41

44. 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-423,055.84	-194.12
其他应收款坏账损失	-8,614,090.09	-3,643,928.33
合 计	-9,037,145.93	-3,644,122.45

45. 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-35,282,810.55	
合 计	-35,282,810.55	

46. 营业外收入**(1) 营业外收入明细**

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
罚款	384,666.49	250.00	384,666.49

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
违约金	40,136.97	22,721.13	40,136.97
其他	333,067.90	14,848.23	33,3067.9
合 计	757,871.36	37,819.36	757,871.36

(2) 与企业日常活动无关的政府补助明细：无

47. 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
滞纳金	1,114,070.45	778,380.04
其他	13,727.68	23,914.63
逾期交房赔偿金	3,858.13	
合 计	1,131,656.26	802,294.67

48. 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	67,649,179.99	87,111,114.87
递延所得税调整	25,649,149.90	32,763,412.68
合计	93,298,329.89	119,874,527.55

49. 合并现金流量表相关事项

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	——	——
净利润	236,186,472.68	323,648,230.87
加：资产减值准备	35,282,810.55	
信用减值损失	9,037,145.93	3,644,122.45
固定资产折旧、投资性房地产折旧	205,908.48	842,850.33
使用权资产折旧		
无形资产摊销	45,832,865.62	1,017,828.84
长期待摊费用摊销		110,762.25
资产处置损失处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）		
固定资产（收益以“—”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-171,683,422.05	-104,415,641.41
财务费用（收益以“—”号填列）	128,819,549.57	82,254,543.05

投资损失（收益以“-”号填列）	45,622,022.92	43,197,539.68
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-17,270,690.94	-39,211,171.67
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	33,872,399.38	14,946,343.06
存货的减少（增加以“-”号填列）	442,782,414.29	-590,537,302.65
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-321,149,948.13	-575,548,294.21
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	766,664,072.52	502,697,048.43
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,234,201,600.82	-337,353,140.98
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	——	——
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
租入的资产（简化处理的除外）		
不涉及现金收支的供应商融资安排（如适用）		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	——	——
现金的期末余额	62,575,799.86	68,489,666.96
减：现金的期初余额	68,489,666.96	823,308,463.52
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	-5,913,867.10	-754,818,796.56

(2) 现金和现金等价物构成情况

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	62,575,799.86	68,489,666.96
其中：库存现金	271.28	271.18
可随时用于支付的银行存款	62,575,528.58	68,489,395.78
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	62,575,799.86	68,489,666.96
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	500,649,687.52	263,949,116.51

50. 所有权和使用权受到限制的资产

所有权受到限制的资产类别	期末账面价值	受限原因
货币资金	500,649,687.52	保证金、质押、冻结、封存、预售资金监管
存货	5,254,391,201.35	抵押
投资性房地产	890,873,200.00	抵押
无形资产	597,465,525.08	抵押
合计	7,243,379,613.95	

九、或有事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司为下列单位贷款提供保证：

本公司作为担保方

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司	73,057.58	2021-8-26	2024-9-26	否
柳州益通馨和实业投资发展有限公司	7,990.00	2023-4-27	2025-4-26	否
广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司	928.62	2023-10-11	2024-6-26	否
柳州轨道交通产业发展有限公司	1,330.77	2023-10-11	2024-6-27	否
柳州轨道交通产业发展有限公司	303.12	2023-10-11	2024-6-29	否
柳州轨道交通产业发展有限公司	454.88	2023-10-11	2024-6-26	否
广西柳州市投资控股集团有限公司	57,686.00	2019-9-28	2039-9-30	否
广西柳州市投资控股集团有限公司	22,550.00	2021-3-4	2041-3-4	否
柳州市日通实业有限公司	3,000.00	2023-3-29	2024-3-28	否
柳州市日通实业有限公司	3,550.00	2023-5-30	2024-5-29	否
柳州市日通实业有限公司	450.00	2023-9-20	2024-9-19	否
柳州阳和开发投资有限公司	37,760.00	2014-3-18	2029-3-17	否
柳州市龙建投资发展有限责任公司	43,995.00	2018-6-20	2028-6-21	否
合计	253,055.97			

十、资产负债表日后事项

截至 2024 年 4 月 28 日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易

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

1. 本公司的母公司情况

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

本公司的最终控制方为柳州市国资委。

2. 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注七、1。

3. 本公司合营和联营企业情况**(1) 本公司重要的合营和联营企业情况**

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)
				直接	间接	
联营企业						
柳州柳银东通投资管理中心(有限合伙)	柳州市	柳州市	房地产	14.50		14.50
柳州轨道润投置业发展有限公司	柳州市	柳州市	基金管理	15.00		15.00

4. 其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	同一控制下企业
柳州市自来水有限责任公司	同一控制下企业
柳州市经发投资有限责任公司	同一控制下企业
柳州农工商有限责任公司	同一控制下企业
柳州市鸬鹚江园艺场有限公司	同一控制下企业
柳州市方圆置业担保有限公司	同一控制下企业
柳州市北城文化旅游投资有限公司	同一控制下企业
柳州市污水治理有限责任公司	同一控制下企业
柳州中燃城市燃气发展有限公司	同一控制下企业
柳州恒达巴士股份有限公司	同一控制下企业
柳州市北域建设投资有限公司	同一控制下企业
广西柳州市北域投资开发集团有限公司	同一控制下企业
广西柳州市人才集团有限公司	同一控制下企业
柳州市北城绿色能源有限责任公司	同一控制下企业

柳州市自来水管道设备工程有限公司	同一控制下企业
柳州市农工商房地产开发有限责任公司	同一控制下企业
柳州市嘉能燃气工程设计有限责任公司	同一控制下企业
柳州市煤气表流量计量检测有限责任公司	同一控制下企业
柳州恒达机动车驾驶员培训有限公司	同一控制下企业
柳州恒达机械制造有限公司	同一控制下企业
柳州恒达物业服务有限公司	同一控制下企业
柳州恒达汽车修理有限公司	同一控制下企业
柳州恒达出租汽车有限公司	同一控制下企业
柳州恒达物资经营有限公司	同一控制下企业
柳州恒达广告有限公司	同一控制下企业
柳州市房地产开发有限责任公司	同一控制下企业
柳州市华宇工程建设监理有限公司	同一控制下企业
柳城县城北置地有限责任公司	同一控制下企业
柳州市中房物业有限公司	同一控制下企业
广西成电智能制造产业技术有限责任公司	同一控制下企业
柳州市北城实业有限公司	同一控制下企业
柳州北金砼业有限公司	同一控制下企业
柳州市北城石材有限公司	同一控制下企业
广西柳州北祥石油有限公司	同一控制下企业
柳州市北城生态建设投资有限公司	同一控制下企业
柳州南网产业园运营有限公司	同一控制下企业
柳州市北辰康养产业发展有限公司	同一控制下企业
柳州市北城健康产业发展有限公司	同一控制下企业
柳州市云上龙城大数据产业发展有限公司	同一控制下企业
柳州市北城科技咨询有限公司	同一控制下企业
柳州市康居物业服务有限责任公司	同一控制下企业
柳州市华纬教育咨询有限公司	同一控制下企业
柳州市福瑞物业服务有限责任公司	同一控制下企业
柳州市北城新枫石材有限公司	同一控制下企业
柳州市北盛建设工程有限公司	同一控制下企业
柳州市三江盛世文化旅游投资有限公司	同一控制下企业
柳州市泓益资产经营管理有限责任公司	同一控制下企业
柳州市安厦建设监理咨询有限公司	同一控制下企业

5. 关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易：无

(2) 关联租赁情况 无

(3) 关联担保情况

关联担保情况说明：

金额单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广西柳州市投资控股集团有限公司	57,686.00	2019/9/28	2039/9/30	否
广西柳州市投资控股集团有限公司	22,550.00	2021/3/4	2041/3/4	否
柳州市温馨房地产开发有限责任公司	4,500.00	2020/3/12	2025/3/12	否
柳州市温馨房地产开发有限责任公司	14,100.00	2020/3/12	2025/3/12	否

本公司作为被担保方：

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广西柳州市投资控股集团有限公司	787,000,000.00	2018-12-7	2024-12-7	否

6. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末数	
		账面余额	坏账准备
预付款项	柳州市自来水有限责任公司	2,511,055.80	
其他应收款	广西柳州市投资控股集团有限公司	600,000.00	3,000.00
其他应收款	柳州市自来水有限责任公司	220,627.73	1,103.14
其他应收款	柳州中燃城市燃气发展有限公司	2,086,618.00	10,433.09
合计		5,418,301.53	14,536.23

(续上表)

项目名称	关联方	期初数	
		账面余额	坏账准备
预付款项	柳州市自来水有限责任公司	2,596,117.77	
其他应收款	广西柳州市投资控股集团有限公司	100,000.00	500.00
其他应收款	柳州市自来水有限责任公司	225,422.37	1,127.11
其他应收款	柳州中燃城市燃气发展有限公司	2,171,018.00	10,855.09

合计		5,092,558.14	12,482.20
----	--	--------------	-----------

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	广西柳州市投资控股集团有限公司	456,541,879.06	313,596.20
其他应付款	柳州市北城投资开发集团有限公司	270,107,645.25	
其他应付款	柳州市自来水管道设备工程有限公司	719.51	719.51
其他应付款	柳州市华宇工程建设监理公司	50,000.00	50,000.00
合计		726,700,243.82	364,315.71

十二、母公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

(1) 分类列示

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
其他应收款项	7,024,579,888.36	5,899,371,871.34
合计	7,024,579,888.36	5,899,371,871.34

(2) 应收利息：无

(3) 其他应收款项

① 按账龄披露

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内(含 1 年)	2,149,446,379.61	5,506,299.25	2,471,814,168.72	2,619,060.16
1 至 2 年	2,235,528,758.48	623,068.91	2,737,866,124.37	965,562.69
2 至 3 年	2,619,872,864.25	57,157.38	669,279,059.91	39,067.19
3 至 4 年	1,018,873.63	38,466.26	1,628,799.76	69,092,068.81
4 至 5 年	1,624,540.93	453,895.16	65,048,778.74	325,243.89
5 年以上	91,611,686.99	67,844,328.57	26,910,495.06	134,552.48
合计	7,099,103,103.89	74,523,215.53	5,972,547,426.56	73,175,555.22

② 按坏账准备计提方法分类披露

种 类	期末数
-----	-----

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率(%)	
按组合计提坏账准备的其他应收款项					
其中：关联方组合	5,867,362,699.25	82.65			5,867,362,699.25
其中：组合 1 应收政府、应收关联方客户及同属市国资委下属国企客户	1,136,082,853.10	16.00	5,680,414.28	0.50	1,130,402,438.82
组合 2 应收其他客户	95,657,551.54	1.35	68,842,801.25	71.97	26,814,750.29
合计	7,099,103,103.89	100.00	74,523,215.53	1.05	7,024,579,888.36

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项					
其中：关联方组合	5,521,267,415.11	92.44			5,521,267,415.11
其中：组合 1 应收政府、应收关联方客户及同属市国资委下属国企客户	355,331,904.15	5.95	1,776,659.52	0.50	353,555,244.63
组合 2 应收其他客户	95,948,107.30	1.61	71,398,895.70	74.41	24,549,211.60
合计	5,972,547,426.56	100.00	73,175,555.22	1.23	5,899,371,871.34

③ 按组合 1 应收政府、应收关联方客户及同属市国资委下属国企客户计提坏账准备的其他应收款项

账	期末数	期初数
---	-----	-----

账龄	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	1,010,521,008.92	88.95	5,052,605.05	351,870,854.64	99.03	1,759,354.27
1 至 2 年	122,913,121.27	10.82	614,565.61	778,424.21	0.22	3,892.12
2 至 3 年	277,475.25	0.02	1,387.38	973,691.00	0.27	4,868.46
3 至 4 年	973,691.00	0.09	4,868.46	1,025,262.73	0.29	5,126.31
4 至 5 年	1,021,003.90	0.09	5,105.02	535.81	0.0002	2.68
5 年以上	376,552.76	0.03	1,882.76	683,135.76	0.19	3,415.68
合计	1,136,082,853.10	100.00	5,680,414.28	355,331,904.15	100.00	1,776,659.52

④ 按组合 2 应收其他客户计提坏账准备的其他应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	3,667,697.65	3.83	453,694.20	2,178,676.87	2.27	859,705.90
1 至 2 年	31,000.00	0.03	8,503.30	1,845,108.54	1.92	961,670.57
2 至 3 年	75,000.00	0.08	55,770.00	45,182.63	0.05	34,198.73
3 至 4 年	45,182.63	0.05	33,597.80	603,537.03	0.63	456,817.18
4 至 5 年	603,537.03	0.63	448,790.14	65,048,242.93	67.80	49,235,015.07
5 年以上	91,235,134.23	95.38	67,842,445.81	26,227,359.30	27.33	19,851,488.25
合计	95,657,551.54	100.00	68,842,801.25	95,948,107.30	100.00	71,398,895.70

⑤ 其他应收款项坏账准备计提情况

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
----	------	------	------	----

	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
期初余额	1,776,659.52		71,398,895.70	73,175,555.22
本期计提	3,903,754.76			3,903,754.76
本期转回			2,556,094.45	2,556,094.45
期末余额	5,680,414.28		68,842,801.25	74,523,215.53

⑥ 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
柳州市温馨房地产开发有限责任公司	内部往来款	5,465,012,604.32	一至三年	77.87	
柳州市馨运物业服务服务有限公司	内部往来款	402,350,094.93	一年以内	5.73	
柳州市城市投资建设发展有限公司	往来款	330,000,000.00	一年以内	4.7	1,650,000.00
广西柳州市东城投资开发集团有限公司	往来款	260,490,771.94	一年以内	3.71	1,302,453.86
柳州市阳和工业新区管理委员会	往来款	252,590,000.00	一年以内	3.6	1,262,950.00
合计		6,710,443,471.19		95.62	4,215,403.86

2. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	2,347,518,100.00		101,000,000.00	2,246,518,100.00
对合营企业投资				
对联营企业投资	479,957,462.74		73,341,173.09	406,616,289.65
小计				
减：长期股权投资减值准备				
合计	2,827,475,562.74		174,341,173.09	2,653,134,389.65

(2) 对子公司投资明细

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	期末减值准备余额
-------	------	------	------	------	----------	----------

柳州益通馨和实业投资发展有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00			
柳州市温馨房地产开发有限公司	2,246,018,100.00			2,246,018,100.00		
柳州市馨运物业服务有限公司	500,000.00			500,000.00		
柳州市万泰投资有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00			
合计	2,347,518,100.00		101,000,000.00	2,246,518,100.00		

(3) 对联营、合营企业投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动				
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
联营企业							
柳州柳银东通投资管理中心(有限合伙)	1,000,000,000.00	479,957,462.74			-73,341,173.09		
合计	1,000,000,000.00	479,957,462.74			-73,341,173.09		

(续上表)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	期末减值准备余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业					
柳州柳银东通投资管理中心(有限合伙)				406,616,289.65	
合计				406,616,289.65	

3. 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
土地整理收入	1,190,582,524.27	1,054,500,629.97	963,059,223.30	779,823,360.96
代建管理费收入	467,749.92		1,359,260.15	
合计	1,191,050,274.19	1,054,500,629.97	964,418,483.45	779,823,360.96

4. 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
-----------	-------	-------

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	13,622,408.19	25,920,756.40
权益法核算的长期股权投资收益	-73,253,189.68	-45,147,187.87
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产持有期间取得的投资收益	19,480,000.00	
合计	-40,150,781.49	-19,226,431.47

十三、财务报表的批准

本财务报表业经本公司总经理办公会会议于2024年4月28日决议批准报出。

公司名称：柳州东通投资发展有限公司

日期：2024年4月28日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91450103MAA7P39E8Q(5-1)



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

名称 祥浩（广西）会计师事务所（特殊普通合伙）
类型 特殊普通合伙企业
出资额 伍佰柒拾伍万圆整
成立日期 2022年07月29日

执行事务合伙人 咸海波

祥浩（广西）会计师事务所（特殊普通合伙）
业务报告附件专用

主要经营场所

南宁市青秀区金湖路59号地王国际商会中心32
层3222、3223、3224、3227

经营范围

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



登记机关



2023年 12月 27日

证书序号: 0019537

说明

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

发证机关: 广西壮族自治区财政厅

2023 年 7 月 14 日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 祥浩 (广西) 会计师事务所
(特殊普通合伙)

首席合伙人:

主任会计师: 咸海波

经营场所: 南宁市金湖路59号地王国际商会中心

32层3222、3223、3224、3227号

组织形式: 特殊普通合伙

祥浩 (广西) 会计师事务所 (特殊普通合伙)
业务报告附件专用

执业证书编号: 45010008

批准执业文号: 桂财注管字会〔1999〕64号

批准执业日期: 1999年11月12日





姓名 吴辉灵
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1972-02-21
Date of birth
工作单位 祥浩(广西)会计师事务所
Working unit (特殊普通合伙) 柳州分所
身份证号码 450404197202211221
Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



证书编号: 450100080692
No. of Certificate

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

发证日期: 始发 2003 年 11 月 07 日
Date of Issuance /y /m /d
换发 2022 10 28

年 月 日
/y /m /d



姓名 郭安来
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1986-12-08
Date of birth
工作单位 祥浩(广西)会计师事务所
(特殊普通合伙)
Working unit
身份证号码 362421198612084713
Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



证书编号:
No. of Certificate

110101560175

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

发证日期: 始发 2015 年 03 月 04 日
Date of Issuance 换发 2022 年 10 月 26 日

年 月 日
/y /m /d