

梧州市城市建设投资开发有限
公司 2023 年审计报告

亚会审字（2024）第 01650011 号

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二四年四月二十七日



目 录

项 目	页码
审计报告	1-3
财务报表	
合并资产负债表	4-5
合并利润表	6
合并现金流量表	7
合并所有者权益变动表	8-9
资产负债表	10-11
利润表	12
现金流量表	13
所有者权益变动表	14-15
财务报表附注	16-78





审计报告

亚会审字（2024）第 01650011 号

梧州市城市建设投资开发有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了梧州市城市建设投资开发有限公司（以下简称“贵公司或本公司”）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，公允反映了贵公司 2023 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2023 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

贵公司管理层（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，管理层负责评估贵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贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵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：

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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



[本页无正文，为梧州市城市建设投资开发有限公司审计报告签字盖章页]



中国·北京

中国注册会计师：傅伟立
110100750033

中国注册会计师：郑泽麟
110100750068

二〇二四年四月二十七日



合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：梧州市城市建设投资开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	六（一）	181,862,552.82	329,470,600.59
△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	六（二）	23,160.70	863,480.68
应收款项融资			
预付款项	六（三）	406,143,703.03	150,024,727.53
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
应收资金集中管理款			
其他应收款	六（四）	1,892,432,910.36	2,623,179,881.10
其中：应收股利			
△买入返售金融资产			
存货	六（五）	5,491,891,059.01	5,369,364,278.82
其中：原材料			
库存商品(产成品)			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六（六）	84,539,528.08	71,974,788.48
流动资产合计		8,056,892,914.00	8,544,877,757.20
非流动资产：			
△发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	六（七）	30,564,900.00	30,564,900.00
长期股权投资	六（八）	86,412,500.00	60,390,000.00
其他权益工具投资	六（九）	3,580,000.00	3,580,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	六（十）	543,078,996.34	543,078,996.34
固定资产	六（十一）	8,352,610.70	10,180,793.23
其中：固定资产原价		33,137,290.23	33,137,290.23
累计折旧		23,962,502.42	22,134,319.89
固定资产减值准备		822,177.11	822,177.11
在建工程	六（十二）	2,127,606,414.62	1,904,754,069.54
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		2,799,595,421.66	2,552,548,759.11
资产总计		10,856,488,335.66	11,097,426,516.31

单位负责人：黄廷志

主管会计工作负责人：刘小娟

会计机构负责人：卢群柏





合并资产负债表(续)

2023年12月31日

编制单位:梧州市城市建设投资开发有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动资产:			
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	六 (十三)	41,144,123.02	142,596,355.77
预收款项			
合同负债	六 (十四)	33,806,851.10	70,842,057.92
△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	六 (十五)	644,857.44	420,653.04
其中: 应付工资		562,429.04	338,904.04
应付福利费		79,302.17	79,302.17
#其中: 职工奖励及福利基金			
应交税费	六 (十六)	2,351,621.71	2,365,687.69
其中: 应交税金			
其他应付款	六 (十七)	201,644,487.25	600,993,167.71
其中: 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			
其他流动负债			
流动负债合计		279,591,940.52	817,217,922.13
非流动负债:			
△保险合同准备金			
长期借款	六 (十八)	2,268,700,000.00	1,852,800,000.00
应付债券	六 (十九)	810,000,000.00	905,000,000.00
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	六 (二十)	4,063,773,104.72	4,079,121,963.20
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	六 (二十一)	12,382,217.22	12,382,217.22
其他非流动负债			
其中: 特准储备基金			
非流动负债合计		7,154,855,321.94	6,849,304,180.42
负 债 合 计		7,434,447,262.46	7,666,522,102.55
所有者权益 (或股东权益):			
实收资本 (或股本)	六 (二十二)	200,000,000.00	200,000,000.00
国家资本		200,000,000.00	200,000,000.00
国有法人资本			
集体资本			
民营资本			
外商资本			
#减: 已归还投资			
实收资本 (或股本) 净额		200,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	六 (二十三)	1,767,267,652.73	1,767,267,652.73
减: 库存股			
其他综合收益		389,360,417.98	389,360,417.98
其中: 外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	六 (二十四)	70,912,159.58	70,912,159.58
其中: 法定公积金			
任意公积金			
#储备基金			
#企业发展基金			
#利润归还投资			
△一般风险准备			
未分配利润	六 (二十五)	983,941,452.66	992,324,198.74
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计		3,411,481,682.95	3,419,864,429.03
*少数股东权益		10,559,390.25	11,039,984.73
所有者权益 (或股东权益) 合计		3,422,041,073.20	3,430,904,413.76
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		10,856,488,335.66	11,097,426,516.31

单位负责人:

黄廷志

主管会计工作负责人:

刘小娟

会计机构负责人:

卢群梅





合并利润表

2023年度

编制单位：梧州市城市建设投资开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		84,492,871.09	28,893,187.02
其中：营业收入	六（二十六）	84,492,871.09	28,893,187.02
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本		95,764,341.63	45,816,486.44
其中：营业成本	六（二十六）	79,836,622.38	22,947,422.92
△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	六（二十七）	2,450,782.91	2,223,701.10
销售费用	六（二十八）	996,525.68	3,154,687.89
管理费用	六（二十九）	5,239,843.44	4,716,627.63
研发费用			
财务费用	六（三十）	7,240,567.22	12,774,046.90
其中：利息费用		7,508,917.46	13,752,201.79
利息收入		676,035.32	1,043,572.38
汇兑净损失（净收益以“-”填列）			
其他			
加：其他收益	六（三十一）	16.00	111,877,500.00
投资收益（损失以“-”号填列）	六（三十二）		-7,454.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六（三十三）	-931,066.93	115,132.57
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-12,202,521.47	95,061,878.34
加：营业外收入	六（三十四）	3,789,181.24	55,813.85
其中：政府补助			
减：营业外支出	六（三十五）	0.33	1,400,888.23
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-8,413,340.56	93,716,803.96
减：所得税费用	六（三十六）		-4,472,065.24
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,413,340.56	98,188,869.20
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		-8,382,746.08	98,175,047.13
*少数股东损益		-30,594.48	13,822.07
（二）按经营持续性分类			
持续经营净利润		-8,413,340.56	98,188,869.20
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
☆3、可供出售金融资产公允价值变动损益			
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
☆5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6、其他债权投资信用减值准备			
7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8、外币财务报表折算差额			
9、其他			
*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		-8,413,340.56	98,188,869.20
归属于母公司所有者的综合收益总额		-8,382,746.08	98,175,047.13
*归属于少数股东的综合收益总额		-30,594.48	13,822.07
八、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			

单位负责人：

黄运志

主管会计工作负责人：

刘小娟

会计机构负责人：

吕群柏



合并现金流量表

2023年度

编制单位：梧州市城市建设投资开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：		—	—
销售商品、提供劳务收到的现金		54,876,762.96	70,688,010.07
△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			
△收到再保业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
△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			
收到其他与经营活动有关的现金	六（三十七）1	845,087,730.09	796,522,703.79
经营活动现金流入小计		899,964,493.05	867,210,713.86
购买商品、接受劳务支付的现金		317,292,387.52	82,123,712.22
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付原保险合同赔付款项的现金			
△拆出资金净增加额			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
△支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		2,426,485.67	1,758,517.28
支付的各项税费		3,971,982.57	9,394,363.60
支付其他与经营活动有关的现金	六（三十七）2	530,885,347.80	563,402,974.68
经营活动现金流出小计		854,576,203.55	656,679,567.78
经营活动产生的现金流量净额		45,388,289.49	210,531,146.08
二、投资活动产生的现金流量：		—	—
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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	六（三十七）3		43,094,881.17
投资活动现金流入小计			43,094,881.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		331,207,438.68	232,986,732.88
投资支付的现金		26,022,500.00	6,030,000.00
△质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		357,229,938.68	239,016,732.88
投资活动产生的现金流量净额		-357,229,938.68	-195,921,851.71
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		454,000,000.00	214,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六（三十七）4	87,704,648.33	153,000,000.00
筹资活动现金流入小计		541,704,648.33	367,000,000.00
偿还债务支付的现金		133,100,000.00	152,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		160,957,540.10	171,861,022.43
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		450,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	六（三十七）5	83,413,506.81	96,983,374.55
筹资活动现金流出小计		377,471,046.91	420,944,396.98
筹资活动产生的现金流量净额		164,233,601.42	-53,944,396.98
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		-147,608,047.77	-39,335,102.61
加：期初现金及现金等价物余额		329,470,600.59	368,805,703.20
六、期末现金及现金等价物余额		181,862,552.82	329,470,600.59

单位负责人：

黄庭志

主管会计工作负责人：

刘小娟

会计机构负责人：

吕群梅



合并所有者权益变动表

2023年度

编制单位：梧州市城市建设投资开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本年金额												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	实收资本 (或股本)	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	小计		
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	200,000,000.00				1,767,267,652.73		389,360,417.98		70,912,159.58		992,324,198.74	3,419,864,429.03	11,039,984.73	3,430,904,413.76
加：会计政策变更	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
前期差错更正	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他														
二、本年年初余额	200,000,000.00				1,767,267,652.73		389,360,417.98		70,912,159.58		992,324,198.74	3,419,864,429.03	11,039,984.73	3,430,904,413.76
三、本年增减变动金额（减少以“—”号填列）														
（一）综合收益总额	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-8,382,746.08	-8,382,746.08	-480,594.48	-8,863,340.56
（二）所有者投入和减少资本											-8,382,746.08	-8,382,746.08	-30,594.48	-8,413,340.56
1、所有者投入的普通股		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2、其他权益工具持有者投入资本		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3、股份支付计入所有者权益的金额		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4、其他		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
（三）专项储备提取和使用		—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
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	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			-450,000.00	-450,000.00
其中：法定公积金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			—	—
任意公积金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			—	—
#储备基金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			—	—
#企业发展基金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			—	—
#利润归还投资	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			—	—
△2、提取一般风险准备	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3、对所有者（或股东）的分配	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			-450,000.00	-450,000.00
4、其他														
（五）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														
四、本年年末余额	200,000,000.00				1,767,267,652.73		389,360,417.98		70,912,159.58		983,941,452.66	3,411,481,682.95	10,559,390.25	3,422,041,073.20

单位负责人：葛远芳

主管会计工作负责人：

刘小娟

会计机构负责人：

卢祥柏



合并所有者权益变动表（续）

2023年度

编制单位：梧州市城市建设投资开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上年金额												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	实收资本 (或股本)	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	小计		
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	200,000,000.00				1,767,267,652.73	-	389,360,417.98	-	70,912,159.58	-	894,149,151.61	3,321,689,381.90	11,026,162.66	3,332,715,544.56
加：会计政策变更	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
前期差错更正	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他														
二、本年初余额	200,000,000.00				1,767,267,652.73	-	389,360,417.98	-	70,912,159.58	-	894,149,151.61	3,321,689,381.90	11,026,162.66	3,332,715,544.56
三、本年增减变动金额（减少以“—”号填列）					-	-	-	-	-	-	98,175,047.13	98,175,047.13	13,822.07	98,188,869.20
（一）综合收益总额	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	98,175,047.13	98,175,047.13	13,822.07	98,188,869.20
（二）所有者投入和减少资本					-	-	-	-	-	-	98,175,047.13	98,175,047.13	13,822.07	98,188,869.20
1、所有者投入的普通股		—	—	—		—	—	—	—	—	—	—	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本						—	—	—	—	—	—	—	-	-
3、股份支付计入所有者权益的金额		—	—	—		—	—	—	—	—	—	—	-	-
4、其他		—	—	—		—	—	—	—	—	—	—	-	-
（三）专项储备提取和使用		—	—	—									-	-
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	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-	-	—	-
#储备基金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			—	
#企业发展基金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			—	
#利润归还投资	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			—	
☆2、提取一般风险准备	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			—	
3、对所有者（或股东）的分配	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			—	
4、其他														
（五）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														
四、本年年末余额	200,000,000.00				1,767,267,652.73		389,360,417.98		70,912,159.58		992,324,198.74	3,419,864,429.03	11,039,984.73	3,430,904,413.76

单位负责人：黄远飞

主管会计工作负责人：刘小娟

会计机构负责人：吕静怡





资产负债表

2023年12月31日

编制单位：梧州市城市建设投资开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		72,346,768.08	193,374,377.35
△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		23,160.70	33,480.68
应收款项融资			
预付款项		451,497,586.65	149,897,206.65
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
应收资金集中管理款			
其他应收款	十一（一）	2,119,682,495.52	2,513,683,384.13
其中：应收股利			
△买入返售金融资产			
存货		3,003,566,220.87	2,950,492,028.14
其中：原材料			
库存商品（产成品）			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		42,080,907.34	32,818,035.06
流动资产合计		5,689,197,139.16	5,840,298,512.01
非流动资产：			
△发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十一（二）	134,530,500.00	108,508,000.00
其他权益工具投资		3,580,000.00	3,580,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产		237,499,184.80	237,499,184.80
固定资产		732,044.56	2,112,803.49
其中：固定资产原价		7,670,556.75	7,670,556.75
累计折旧		6,938,512.19	5,557,753.26
固定资产减值准备			
在建工程		2,127,606,414.62	1,904,754,069.54
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		2,503,948,143.98	2,256,454,057.83
资产总计		8,193,145,283.14	8,096,752,569.84

单位负责人：黄远志 主管会计工作负责人：刘小端 会计机构负责人：廖群彬





资产负债表(续)

2023年12月31日

编制单位:梧州市城市建设投资开发有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款			
△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		48,496,169.09	87,660,322.29
预收款项			
合同负债		688,534.00	
△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		356,646.83	190,346.83
其中: 应付工资		354,200.00	187,900.00
应付福利费			
#其中: 职工奖励及福利基金			
应交税费		523,694.22	515,103.34
其中: 应交税金			
其他应付款		85,224,023.25	286,120,827.09
其中: 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			
其他流动负债			
流动负债合计		135,289,067.39	374,486,599.55
非流动负债:			
△保险合同准备金			
长期借款		1,587,700,000.00	1,134,800,000.00
应付债券		810,000,000.00	905,000,000.00
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		3,085,773,104.72	3,101,121,963.20
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		4,983,425.00	4,983,425.00
其他非流动负债			
其中: 特准储备基金			
非流动负债合计		5,488,456,529.72	5,145,905,388.20
负债合计		5,623,745,597.11	5,520,391,987.75
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)		200,000,000.00	200,000,000.00
国家资本		200,000,000.00	200,000,000.00
国有法人资本			
集体资本			
民营资本			
外商资本			
#减: 已归还投资			
实收资本(或股本)净额		200,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		1,591,432,602.39	1,591,432,602.39
减: 库存股			
其他综合收益		79,537,214.00	79,537,214.00
其中: 外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积		70,912,159.58	70,912,159.58
其中: 法定公积金			
任意公积金			
#储备基金			
#企业发展基金			
#利润归还投资			
△一般风险准备			
未分配利润		627,517,710.06	634,478,606.12
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		2,569,399,686.03	2,576,360,582.09
*少数股东权益			
所有者权益(或股东权益)合计		2,569,399,686.03	2,576,360,582.09
负债和所有者权益(或股东权益)总计		8,193,145,283.14	8,096,752,569.84

单位负责人: 黄延志

主管会计工作负责人: 刘小华

会计机构负责人: 吕群梅



利润表

2023年度

编制单位：梧州市城市建设投资开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		1,828,850.30	27,123,865.05
其中：营业收入	十一（三）	1,828,850.30	27,123,865.05
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本		12,511,965.70	39,544,574.21
其中：营业成本	十一（三）	751,054.15	22,720,897.54
△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		1,113,655.28	985,317.41
销售费用		12,799.06	4,042.50
管理费用		3,122,394.40	2,622,275.73
研发费用			
财务费用		7,512,062.81	13,212,041.03
其中：利息费用		7,508,917.46	13,710,760.20
利息收入		378,923.29	543,344.48
汇兑净损失（净收益以“-”填列）			
其他			
加：其他收益		16.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	十一（四）		-7,454.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-51,381.57	34,574.01
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-10,734,480.97	-12,393,589.96
加：营业外收入		3,773,584.91	15,456.64
其中：政府补助			
减：营业外支出			21,913.95
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-6,960,896.06	-12,400,047.27
减：所得税费用			
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-6,960,896.06	-12,400,047.27
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		-6,960,896.06	-12,400,047.27
*少数股东损益			
（二）按经营持续性分类			
持续经营净利润		-6,960,896.06	-12,400,047.27
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
☆3、可供出售金融资产公允价值变动损益			
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
☆5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6、其他债权投资信用减值准备			
7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8、外币财务报表折算差额			
9、其他			
*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		-6,960,896.06	-12,400,047.27
归属于母公司所有者的综合收益总额		-6,960,896.06	-12,400,047.27
*归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			

单位负责人：

黄乙

主管会计工作负责人：

刘小东

会计机构负责人：

任群梅





现金流量表

2023年度

编制单位：梧州市城市建设投资开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：		—	—
销售商品、提供劳务收到的现金		1,305,720.94	27,990,450.91
△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			
△收到再保业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
△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			
收到其他与经营活动有关的现金		732,504,750.28	521,144,146.05
经营活动现金流入小计		733,810,471.22	549,134,596.96
购买商品、接受劳务支付的现金		61,619,127.59	99,735,504.02
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付原保险合同赔付款项的现金			
△拆出资金净增加额			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
△支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		1,052,825.51	734,772.35
支付的各项税费		1,108,717.30	3,170,061.91
支付其他与经营活动有关的现金		649,727,129.34	242,170,287.30
经营活动现金流出小计		713,507,799.74	345,810,625.58
经营活动产生的现金流量净额		20,302,671.48	203,323,971.38
二、投资活动产生的现金流量：		—	—
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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			43,094,881.17
投资活动现金流入小计			43,094,881.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		413,703,922.27	226,739,278.42
投资支付的现金		26,022,500.00	6,030,000.00
△质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		439,726,422.27	232,769,278.42
投资活动产生的现金流量净额		-439,726,422.27	-189,674,397.25
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		454,000,000.00	214,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		87,704,648.33	110,000,000.00
筹资活动现金流入小计		541,704,648.33	324,000,000.00
偿还债务支付的现金		96,100,000.00	96,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		63,795,000.00	131,379,359.50
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		83,413,506.81	96,983,374.55
筹资活动现金流出小计		243,308,506.81	324,462,734.05
筹资活动产生的现金流量净额		298,396,141.52	-462,734.05
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		-121,027,609.27	13,186,840.08
加：期初现金及现金等价物余额		193,374,377.35	180,187,537.27
六、期末现金及现金等价物余额		72,346,768.08	193,374,377.35

单位负责人：黄延子

主管会计工作负责人：刘小端

会计机构负责人：卢群桐





所有者权益变动表
2023年度

编制单位：梧州市城市建设投资开发有限公司

金额单位：人民币元

项	本年金额												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	实收资本 (或股本)	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	小计		
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	200,000,000.00				1,591,432,602.39		79,537,214.00		70,912,159.58		634,478,606.12	2,576,360,582.09		2,576,360,582.09
加：会计政策变更	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
前期差错更正	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他														
二、本年初余额	200,000,000.00				1,591,432,602.39		79,537,214.00		70,912,159.58		634,478,606.12	2,576,360,582.09		2,576,360,582.09
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）											-6,960,896.06	-6,960,896.06		-6,960,896.06
（一）综合收益总额	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-6,960,896.06	-6,960,896.06		-6,960,896.06
（二）所有者投入和减少资本														
1、所有者投入的普通股		—	—	—		—	—	—	—	—	—	—		
2、其他权益工具持有者投入资本						—	—	—	—	—	—	—		
3、股份支付计入所有者权益的金额		—	—	—		—	—	—	—	—	—	—		
4、其他		—	—	—										
（三）专项储备提取和使用		—	—	—										
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	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			—	
#储备基金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			—	
#企业发展基金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			—	
#利润归还投资	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			—	
△2、提取一般风险准备	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			—	
3、对所有者（或股东）的分配	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			—	
4、其他														
（五）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														
四、本年年末余额	200,000,000.00				1,591,432,602.39		79,537,214.00		70,912,159.58		627,517,710.06	2,569,399,686.03		2,569,399,686.03

单位负责人：蒋远志

主管会计工作负责人：刘小娟

会计机构负责人：卢群柳





所有者权益变动表（续）

2023年度

编制单位：梧州市城市建设投资开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上年金额												
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益
	实收资本 (或股本)	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	小计	
		优先股	永续债	其他									所有者权益合计
一、上年年末余额	200,000,000.00				1,591,432,602.39		79,537,214.00		70,912,159.58		646,878,653.38	2,588,760,629.35	2,588,760,629.35
加：会计政策变更	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
前期差错更正	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二、本年初余额	200,000,000.00				1,591,432,602.39		79,537,214.00		70,912,159.58		646,878,653.38	2,588,760,629.35	2,588,760,629.35
三、本年增减变动金额（减少以“—”号填列）													
（一）综合收益总额	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-12,400,047.27	-12,400,047.27	-12,400,047.27
（二）所有者投入和减少资本											-12,400,047.27	-12,400,047.27	-12,400,047.27
1、所有者投入的普通股	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2、其他权益工具持有者投入资本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3、股份支付计入所有者权益的金额	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4、其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
（三）专项储备提取和使用													
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	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
#储备基金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
#企业发展基金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
#利润归还投资	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
△2、提取一般风险准备	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3、对所有者（或股东）的分配	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4、其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
（五）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	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
四、本年年末余额	200,000,000.00				1,591,432,602.39		79,537,214.00		70,912,159.58		634,478,606.12	2,576,360,582.09	2,576,360,582.09

单位负责人：黄廷志

主管会计工作负责人：刘小娟

会计机构负责人：卢静瑜



梧州市城市建设投资开发有限公司

2023年度

财务报表附注

（除特别说明外，金额单位：元 币种：人民币）

一、公司基本情况

梧州市城市建设投资开发有限公司（以下简称“本公司”或“梧州城投公司”）是由梧州市人民政府授权梧州市人民政府国有资产监督管理委员会申请设立，经梧州市工商行政管理局注册登记成立的国有独资公司，由梧州市人民政府出资，梧州市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责。2009 年 2 月取得梧州市工商行政管理局颁发的营业执照，企业注册号为 91450400685153578N。2019 年 11 月根据梧州市国资委关于对梧州市东泰国有资产经营有限公司等六家公司及其下属子公司股权划转的批复（梧国资函【2019】170 号）文件，梧州市东泰国有资产经营有限公司持有本公司 100%股权。

本公司申请登记的注册资本为人民币 20,000.00 万元人民币，由股东分两次缴足。2009 年 2 月 16 日，由梧州市人民政府国有资产监督管理委员会缴纳出资 5,000.00 万元人民币，完成首次出资，业经祥浩会计师事务所有限责任公司完成验资，出具祥浩会事验字（2009）第 1-021 号验资报告。2012 年 5 月 22 日，梧州市人民政府国有资产监督管理委员会缴纳第二期注册资本 15,000.00 万元人民币，其中货币资金 1,000.00 万元人民币，房地产 14,000.00 万元，业经祥浩会计师事务所有限责任公司完成验资，出具祥浩会事验字（2012）第 1-118 号验资报告。

本公司的注册地址：梧州市长洲区三龙大道 70 号。

本公司的法定代表人：黄远志。

本公司的最终控制人：梧州市人民政府国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经本公司董事会于 2024 年 4 月 27 日批准报出。

二、本年度合并财务报表范围

本期纳入合并范围的子公司包括 2 家，具体见本附注“七、在其他主体中的权益”。

三、财务报表编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部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；按照中国证券监督管理委员会《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》（2014 年修订）披露有关财务信息。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，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。

（二）持续经营

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

四、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日的财务状况及 2023 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

（二）会计期间

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

（三）营业周期

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

（四）记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

（1）确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后应享有被合并方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。

（2）长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日

长期股权投资的初始投资成本,与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额,调整资本公积(资本溢价或股本溢价),资本公积(资本溢价或股本溢价)不足冲减的,冲减留存收益。

(3) 合并日之前持有的股权投资,因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益,暂不进行会计处理,直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理;因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动,暂不进行会计处理,直至处置该项投资时转入当期损益。其中,处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的,其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转,处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的,其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

(4) 在合并财务报表中的会计处理见本附注四、(六)。

2、非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的,为非同一控制下的企业合并。购买日,是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额,计入当期损益。

购买方在购买日对合并成本进行分配,确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉;合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,经复核后,计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产(不仅限于被购买方原已确认的资产),其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的,单独确认并按公允价值计量;公允价值能够可靠计量的无形资产,单独确认为无形资产并按公允价值计量;取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债,履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的,单独确认并按照公允价值计量;取得的被购买方或有负债,其公允价值能可靠计量的,单独确认为负债并

按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时,对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断,满足以下条件之一的,应确认为无形资产:(1)源于合同性权利或其他法定权利;(2)能够从被购买方中分离或者划分出来,并能单独或与相关合同、资产和负债一起,用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

购买方在企业合并中取得的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。

非同一控制下企业合并,购买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;购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用,计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的,属于“一揽子交易”的,本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的,在个别财务报表中,以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和,作为改按成本法核算的初始投资成本;购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理,因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中,处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的,其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转,处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的,其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注四、(六)。

购买日之前持有的股权投资,采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的,将

该股权投资的公允价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的初始投资成本,原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。

3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下:

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

(六) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,控制是指投资方拥有被投资方的权力,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。相关活动,是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断,通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的,将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时,仅考虑与被投资方相关的实质性权利,包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

本公司以自身和子公司的财务报表为基础,根据其他有关资料将整个企业公司视为一个会计主体,依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求,已按照统一的会计政策及会计期间,反映企业公司整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括: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;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；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，全额确认该部分损失；站在企业公司角度对特殊交易事项予以调整。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

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，其余额仍冲减少数股东权益。

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

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，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，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。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，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，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，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，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。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，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。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

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。

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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

（七）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。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，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次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。

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方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。

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。

（八）现金及现金等价物的确定标准

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

（九）金融工具

1、金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(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；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期

损益的金融负债；(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

2、金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，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债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此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。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1)或 2)的财务担保合同，以及不属于上述 1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

- ① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；
- ② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，

并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司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，分别下列情况处理：(1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；(2) 保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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：(1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，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：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

4、金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 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；

(2) 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，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5、金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、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以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

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，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，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，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

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，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，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。

(2) 按组合计量预期信用损失的应收款项

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款-关联方组合	合并范围内及关联方的应收款项	不计提坏账准备（债务人出现经营异常除外）
应收账款及合同资产—账龄组合	账龄	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
应收账款-无风险组合	政府部门及合并范围内的控股子公司的应收款项、职工借支等其他金额不重大款项	不计提坏账准备（债务人出现经营异常除外）
其他应收款—账龄组合	账龄	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，编制其他应收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
应收账款-关联方组合	合并范围内及关联方的应收款项	不计提坏账准备（债务人出现经营异常除外）
其他应收款—无风险组合	以款项性质为划分依据（政府部门及合并范围内的控股子公司的应收款项等其他金额不重大款项）	不计提坏账准备（债务人出现经营异常除外）

2) 应收票据-应收商业承兑汇票、应收账款——账龄组合、其他应收款-账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款及合同资产 预期信用损失率(%)	其他应收款 预期信用损失率(%)
1 年以内	5.00	0.50
1-2 年	10.00	0.50
2-3 年	20.00	0.50

账 龄	应收账款及合同资产 预期信用损失率(%)	其他应收款 预期信用损失率(%)
3-4 年	50.00	1.00
4-5 年	50.00	1.00
5 年以上	100.00	2.00

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：(1) 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；(2) 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，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

(十) 存货

1、存货的分类

存货分类为：合同履约成本、开发成本、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、拟开发土地、周转房、工程施工、周转材料、库存商品、原材料等。

2、取得和发出存货的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

存货发出时按加权平均法计价。

房地产开发成本于开发项目完工后按实际成本结转为开发产品；发出开发产品按可售面积平均分摊法核算。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

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

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

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

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

6、开发成本的核算方法

本公司开发项目的成本包括：

(1) 土地征用及拆迁补偿费：归集开发房地产所购买或参与拍卖土地所发生的各项费用，包括土地价款、安置费、原有建筑物的拆迁补偿费、契税、拍卖服务费等。

(2) 前期工程费：归集开发前发生的规划、设计、可行性研究以及水文地质勘查、测绘、场地平整等费用。

(3) 基础设施费：归集开发过程中发生的供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、绿化、环卫设施、光彩工程以及道路等基础设施费用。

(4) 建筑安装工程费：归集开发过程中按建筑安装工程施工图施工所发生的各项建筑安装工程费和设备费。

(5) 配套设施费：归集在开发项目内发生的公共配套设施费用，如锅炉房、水塔

(箱)、自行车棚、治安消防室、配电房、公厕、幼儿园、学校、娱乐文体设施、会所、居委会、垃圾房等设施支出。

开发间接费用：归集在开发项目现场组织管理开发工程所发生的不能直接确定由某项目负担的费用，月末需按一定标准在各个开发项目间进行分配。包括：开发项目完工之前所发生的借款费用、工程管理部门的办公费、电话费、交通差旅费、修理费、劳动保护费、折旧费、低值易耗品摊销，周转房摊销、管理机构人员的薪酬、以及其他支出等。

开发项目竣工时，经有关政府部门验收合格达到交房条件时，计算或预计可售住宅、商铺、写字间及车位等开发产品的总可售面积，并按各开发产品的可售面积占总可售面积的比例将归集的开发成本在各开发产品之间进行分摊，计算出各开发产品实际成本。尚未决算的，按预计成本计入开发产品，并在决算后按实际成本数与预计成本的差额调整开发产品。

7、意图出售而暂时出租的开发产品和周转房的摊销方法

意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

意图出售而暂时出租的开发产品的摊销额作为出租房屋经营期间的费用，计入当期经营成本。

周转房的摊销额作为开发期间的费用，计入土地、房屋的开发成本。

8、开发用土地的核算方法

开发用土地为本公司购入的计划用于房地产开发的土地使用权，在“存货-拟开发土地”项目核算，待该项土地开发时再将其账面价值转入“存货-开发成本”项目核算。

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本。

连同房产整体开发的项目，按开发项目占地面积计算分摊计入项目的开发成本，如果项目各种类型开发项目的容积率差异较大导致按占地面积计算分摊不合理的，则按开发项目建筑面积计算分摊。

9、公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按实际发生额核算。能够认定到所属开发项目的

公共配套设施，直接计入所属开发项目的开发成本；不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集，在公共配套设施项目竣工决算时，该单独归集的开发成本按开发产品可售面积分摊并计入各受益开发项目中去；如果公共配套设施晚于有关开发项目完工的，则先由有关开发项目预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

能有偿转让或拥有收益权的公共配套设施：以各配套设施项目作为独立成本核算对象，归集所发生的成本。

（十一）合同资产

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

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、（九）金融工具。

（十二）持有待售资产

1、持有待售的非流动资产或处置组的确认标准

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

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

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

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

（十三）长期股权投资

1、长期股权投资的分类及其判断依据

（1）长期股权投资的分类

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

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

（2）长期股权投资类别的判断依据

①确定对被投资单位控制的依据详见本附注四、（六）；

②确定对被投资单位具有重大影响的依据：

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

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

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

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

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

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

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

公司在判断是否对被投资方具有重大影响时，不限于是否存在上述一种或多种情

形，还需要综合考虑所有事实和情况来做出综合的判断。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注四、（七）。

2、长期股权投资初始成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

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

通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方【股东权益/所有者权益】在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

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

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

(2) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

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

对合营企业和联营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投

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

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

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

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

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

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

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

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

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的,按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和,作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的,其公允价值与账面价值之间的差额,以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

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

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

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

（十四）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、运输设备、办公设备及其他。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（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。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

2、折旧方法

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

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	50	5	1.90
运输设备	年限平均法	10	5	9.50
办公设备及其他	年限平均法	5	5	19.00

3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

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

（十五）在建工程

在建工程以立项项目分类核算。

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

（十六）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

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

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，

予以资本化,计入相关资产成本;其他借款费用,在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化:

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

(2) 借款费用已经发生;

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

公司与市政府签订代建协议,承担的本市基础设施建设、土地整理以及棚户区改造等项目,根据代建协议书,相关工程成本与借款费用全部由政府承担,公司将上述工程项目的借款费用全部计入相关资产成本。

2、借款费用资本化期间

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

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

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

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

本公司房地产开发项目的借款费用在满足资本化条件时予以资本化,计入“开发成本-开发间接费用”项目;开发项目竣工达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动实质上已经完成的,发生的借款费用停止资本化直接计入当期损益。

3、借款费用暂停资本化期间

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

4、借款费用资本化金额的计算方法

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

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

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（十七）无形资产

1、无形资产的计价方法

（1）取得无形资产时按成本进行初始计量

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

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

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的

非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

本公司的无形资产包括土地使用权等。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；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，不予摊销。

无形资产减值测试见本附注“四、（十八）长期资产减值”。

（十八）长期资产减值

在每个资产负债表日判断长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生物性资产、油气资产使用寿命确定的无形资产等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

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

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

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

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

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

（十九）长期待摊费用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

（二十）合同负债

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

（二十一）职工薪酬

职工薪酬是指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。包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1、短期薪酬的会计处理方法

期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

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

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

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

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

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

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

3、辞退福利的会计处理方法

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:

- (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。

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

4、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利,符合设定提存计划条件的,根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的,适用关于设定受益计划的有关规定,确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末,将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(二十二) 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件,确认为预计负债:(1) 该义务是本公司承担的现时义务;(2) 履行该义务很可能导致经济利益流出;(3) 该义务的金额能够可靠地计量。涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时,如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的,确认为预计负债。

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

于资产负债表日,对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整,以反映当前的

最佳估计数。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（1）亏损合同

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

（2）重组义务

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

（3）质量保证及维修

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

（4）回购担保

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

（二十三）收入

1. 收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务（简称：商品）控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权,是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估,识别该合同所包含的各单项履约义务,并确定各单项履约义务是在某一时段内履行,还是某一时点履行。满足下列条件之一的,属于在某一时间段内履行的履约义务,本公司按照履约进度,在一段时间内确认收入:(1)客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益;(2)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品;(3)本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途,且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则,本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

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

2. 可变对价

合同中存在可变对价的,本公司按照期望值或有可能发生金额确定可变对价的佳估计数,但包含可变对价的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。每一资产负债表日,本公司重新估计应计入交易价格的可变对价金额。

3. 重大融资成分

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

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

4. 应付客户对价

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

5. 交易价格分配至各单项履约义务

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。但在有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅与合同中一项或多项（而非全部）履约义务相关的，本公司将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。

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

6. 主要责任人/代理人

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

7. 合同变更

本公司与客户之间的建造合同发生合同变更时：

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

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

（3）如果合同变更不属于上述第（1）种情形，且在合同变更日已转让的建造

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

8. 收入确认的具体方法

本公司目前主营业务为市政基础设施工程代建及房屋销售等。

代建市政工程确认收入的方法为相关支出经审计或财政投资评审机构审核确定后按照代建协议确认收入;

房屋销售于房屋交割时确认收入。

(二十四) 合同成本

1. 合同履约成本

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

- (1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关,包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本;
- (2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。
- (3) 该成本预期能够收回。

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

2. 合同取得成本

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

3. 合同成本摊销

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

4. 合同成本减值

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

- (1) 企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- (2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

（二十五）政府补助

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

1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、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判断依据及会计处理方法

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

- （1）用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益。
- （2）用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

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

3、政策性优惠贷款贴息的会计处理

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

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

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

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

(二十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

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

关负债期间的适用税率计量。

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

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

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

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

(二十七) 其他重要的会计政策、会计估计

1、重要会计估计和判断

本公司在运用上述会计政策过程中,由于经营活动内在的不确定性,本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验,并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核,会计估计的变更仅影响变更当期的,其影响数在变更当期予以确认;既影响变更当期又影响未来期间的,其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

资产负债表日,会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有:

(1) 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后,在使用寿命内按

直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(2) 固定资产的可使用年限

本公司的管理层对固定资产可使用年限做出估计。此类估计以相似性质及功能的固定资产在以往年度的实际可使用年限的历史经验为基准。可使用年限与以前估计的使用年限不同时，管理层将对固定资产的预计使用年限进行相应的调整，或者当报废或出售技术落后相关设备时相应地冲销或冲减相应的固定资产。因此，根据现有经验进行估计的结果可能与下一会计期间实际结果有所不同，因而可能导致对资产负债表中的固定资产账面价值和折旧费用的重大调整。

(3) 坏账准备计提

本公司管理层对应收款项所计提的坏账准备金额的估计是基于客户的信用记录及目前的市场情况而确定的。管理层于每个资产负债表日前重新衡量坏账准备的金额。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及坏账准备的计提或转回。

(4) 房地产开发成本

房地产建造的成本于工程在建期间记为存货，并将于房地产销售收入确认后结转入利润表。在最终结算工程成本和其他有关的房地产开发成本之前，该等成本需要本公司管理层按照预算成本和开发进度进行估计。本公司的房地产开发一般分期进行。直接与某一期开发有关之成本记作该期之成本。不同阶段的共同成本按照可出售面积分摊至各个阶段。倘若工程成本的最终结算及相关成本分摊与最初估计不同，则工程成本及其他成本的增减会影响未来年度的损益。

(5) 土地增值税

本公司须缴纳土地增值税。土地增值税的预提金额是管理层根据对有关税收法律及法规要求的理解所作出的最佳估计。实际应交土地增值税须于土地增值税清算时由税务机关厘定。本公司尚未与税务机关就若干房地产开发项目确定其土地增值税的清算及纳税方案。最终的土地增值税计算结果可能有别于初始入账的金额，任何差异将

会影响实现差异期间的土地增值税支出及相关拨备金额。

(6) 存货跌价准备

本公司于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的计算需要利用假设和估计。管理层根据对相关物业的可变现净值之估计来评估款项的可回收程度，其中包括对标准及地区具有可比性之物业进行现行市价分析，根据现有资产结构及工料价单对要完成开发所需之建筑成本进行预测。若相关物业之实际可变现净值因市场状况变动或开发成本重大偏离预算而高于或低于预期，将对计提的存货跌价准备产生影响。

(7) 收入确认

在本公司与购房客户签订房屋销售合同时，如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本公司将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户需支付至少购房款总额的 20%—50%作为首付款，而本公司将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保期限一般为 6 个月至 2 年不等。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办妥房产抵押登记手续或预抵押登记手续后解除。

在三方按揭贷款担保协议下，本公司仅在担保期限内需要对购房客户尚未偿还的按揭贷款部分向银行提供担保。银行仅会在购房者违约不偿还按揭贷款的情况下向本公司追索。

根据本公司销售类似开发产品的历史经验，本公司相信，在阶段性连带责任保证担保期间内，因购房客户无法偿还抵押贷款而导致本公司向银行承担担保责任的比率很低且本公司可以通过向购房客户追索因承担阶段性连带责任保证担保责任而支付的代垫款项，在购房客户不予偿还的情况下，本公司可以根据相关购房合同的约定通过优先处置相关房产的方式避免发生损失。因此，本公司认为该财务担保对开发产品的销售收入确认没有重大影响。

(二十八) 重要会计政策和会计估计的变更

本公司本年度未发生会计政策和会计估计变更。

五、税项

（一）主要税种及税率

本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率或征收率
增值税	按应税销售收入计算销项税，并扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	3%、5%、9%
城市维护建设税	实缴增值税、消费税	7%
教育费附加	实缴增值税、消费税	3%
地方教育费附加	实缴增值税、消费税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

六、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元。）

（一）货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金		
银行存款	181,862,552.82	329,470,600.59
合计	181,862,552.82	329,470,600.59

（二）应收账款

1、按坏账计提方法分类列示

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额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	1,704,203.77	100.00	1,681,043.07	98.64	23,160.70
其中：账龄分析组合	1,704,203.77	100.00	1,681,043.07	98.64	23,160.70
无风险组合					
合 计	1,704,203.77	100.00	1,681,043.07	98.64	23,160.70

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额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	1,701,850.85	100.00	838,370.17	49.26	863,480.68
其中：账龄分析组合	1,701,850.85	100.00	838,370.17	49.26	863,480.68
无风险组合					
合 计	1,701,850.85	100.00	838,370.17	49.26	863,480.68

2、按账龄分类列示

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	2,352.92	
1 至 2 年		
2 至 3 年		41,850.85
3-至 4 年	41,850.85	
4-至 5 年		1,660,000.00
5 年以上	1,660,000.00	
合计	1,704,203.77	1,701,850.85

3、按欠款方归集的期末余额前五大应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
梧州市兴悦酒店管理有限公司	1,660,000.00	97.41	1,660,000.00
梧州市安鹏建设有限公司	41,850.85	2.46	20,925.42
浙江致远工程管理有限公司广西分公司	1287.13	0.08	64.36
地下停车场财付通	1065.79	0.06	53.29
合计	1,704,203.77	100.00	1,681,043.07

(三) 预付账款

1、按账龄分类列示

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	272,088,446.00	17,272,181.20
1 至 2 年	11,302,710.70	19,470,000.00
2 至 3 年	19,470,000.00	31,060,520.88
3 年以上	103,282,546.33	82,222,025.45
合计	406,143,703.03	150,024,727.53

2、按欠款方归集的期末余额前五大预付账款情况

单位名称	期末余额	占预付账款总额的比例(%)	账龄	未结算原因
梧州市第一建筑安装工程有限公司	251,888,975.50	62.02	1 年内	未到结算期
梧州市长洲区征地搬迁工作指挥部办公室	83,780,000.00	20.63	3 年以上	滚动结算
梧州市长洲区城市建设开发有限责任公司	36,890,102.20	9.08	2-3 年、3 年以上	滚动结算
中铁一局集团有限公司	31,485,181.20	7.75	1 年内、1-2 年、3 年以上	滚动结算
梧州市建联建筑有限公司	950,000.00	0.23	3 年以上	滚动结算
合计	404,994,258.90	99.71		

(四) 其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,892,432,910.36	2,623,179,881.10
合 计	1,892,432,910.36	2,623,179,881.10

1、其他应收款

(1) 按坏账计提方法分类列示

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额计提坏账准备的其他应收款	28,036.58	0.00	28,036.58	100	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,892,603,405.81	100.00	170,495.45	0.01	1,892,432,910.36
其中：账龄分析组合	21,438,783.30	1.13	170,495.45	0.80	21,268,287.85
关联方组合	1,838,036,561.24	97.12		-	1,838,036,561.24

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
无风险组合	33,128,061.27	1.75		-	33,128,061.27
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款		-			-
合 计	1,892,631,442.39	100	198,532.03	0.01	1,892,432,910.36

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,623,290,019.10	100.00	110,138.00	0.00	2,623,179,881.10
其中：账龄分析组合	16,975,909.23	0.65	110,138.00	0.65	16,865,771.23
关联方组合	2,510,877,811.65	95.71			2,510,877,811.65
无风险组合	95,436,298.22	3.64			95,436,298.22
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款		-			
合 计	2,623,290,019.10	100.00	110,138.00	0.00	2,623,179,881.10

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例%
1 年以内	5,159,907.77	25,799.54	0.50
1 至 2 年	545.68	2.73	0.50
2 至 3 年	12,044,323.00	60,221.62	0.50
3 至 4 年	856.93	8.57	1.00
4 至 5 年	20,000.00	200.00	1.00
5 年以上	4,213,149.92	84,263.00	2.00
合 计	21,438,783.30	170,495.45	0.80

(续)

账 龄	年初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例%
1 年以内	63,509.08	317.55	0.50
1 至 2 年	17,728.35	88.64	0.50

2 至 3 年	12,175,910.71	60,879.55	0.50
3 至 4 年	20,000.00	200.00	1.00
4 至 5 年	4,532,296.09	45,322.96	1.00
5 年以上	166,465.00	3,329.30	2.00
合计	16,975,909.23	110,138.00	0.65

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少		合并增减	年末余额
			转回数	转销数		
其他应收账款坏账准备	110,138.00	88,394.03				198,532.03

(4) 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	年末余额		
	其他应收款	占其他应收款合计数的比例 (%)	坏账准备
梧州市城建投资发展集团有限公司	571,096,583.51	30.17	
梧州市城建资产管理集团有限公司	301,733,201.12	15.94	
梧州市安建投资发展有限公司	256,000,000.00	13.53	
梧州市第一建筑安装工程有限公司	186,591,330.76	9.86	
梧州市城安建设工程集团有限公司	178,305,254.38	9.42	
合计	1,493,726,369.77	78.92	

(五) 存货

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
拟开发土地	513,393,430.87		513,393,430.87	513,393,430.87		513,393,430.87
开发成本	2,372,513,774.64		2,372,513,774.64	2,300,772,417.23		2,300,772,417.23
开发产品	115,811,063.50		115,811,063.50	118,099,833.45		118,099,833.45
工程施工	2,490,172,790.00		2,490,172,790.00	2,437,098,597.27		2,437,098,597.27
合计	5,491,891,059.01		5,491,891,059.01	5,369,364,278.82		5,369,364,278.82

(六) 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待抵扣税费及预交税费	84,539,528.08	71,974,788.48

(七) 长期应收款

单位	年末余额	年初余额
梧州市住房和城乡建设局	30,564,900.00	30,564,900.00

说明：长期应收账款-梧州市住房和城乡建设局主要系河东棚户区改造项目长期应收账款。

(八) 长期股权投资

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资				
对合营企业投资	60,390,000.00	26,022,500.00		86,412,500.00
对联营企业投资				
小 计	60,390,000.00	26,022,500.00		86,412,500.00
减：长期股权投资减值准备				
合 计	60,390,000.00	26,022,500.00		86,412,500.00

说明：1、本年度增加对梧州中铁城市建设有限公司的投资，金额为 6,022,500.00 元；

2、本年度增加对梧州中铁基础建设有限公司的投资，金额为 20,000,000.00 元

(九) 其他权益工具

1、其他权益工具投资情况

项 目	年末余额	年初余额
广西华诚科技有限公司	3,580,000.00	3,580,000.00
合 计	3,580,000.00	3,580,000.00

(十) 投资性房地产

项目	房屋及建筑物	合计
一、2023 年 1 月 1 日余额	543,078,996.34	543,078,996.34
二、本期变动		
1) 外购增加		
2) 存货\固定资产\在建工程转入		
3) 企业合并增加		
4) 股东投入增加		
5) 其他增加		
6) 处置减少		
7) 其他转出减少		
8) 公允价值变动		
三、2023 年 12 月 31 日余额	543,078,996.34	543,078,996.34

(续)

项目	房屋及建筑物	合计
一、2022 年 1 月 1 日余额	537,017,456.58	537,017,456.58
二、本期变动	6,061,539.76	6,061,539.76
1) 外购增加	6,061,539.76	6,061,539.76
存货\固定资产\在建工程转入		
3) 企业合并增加		
4) 股东投入增加		
5) 其他增加		
6) 处置减少		
7) 其他转出减少		
8) 公允价值变动		
三、2022 年 12 月 31 日余额	543,078,996.34	543,078,996.34

(十一) 固定资产

1、总表情况

(1) 分类列示

项目	年末余额	年初余额
固定资产	8,352,610.70	10,180,793.23
固定资产清理		
合计	8,352,610.70	10,180,793.23

2、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值：				
1.年初余额	23,674,226.98	8,154,317.00	1,308,746.25	33,137,290.23
2.本期增加金额				
(1)购置				
(2)在建工程转入				
(3)其他增加				
3.本期减少金额				
(1)处置或报废				
(2)其他减少				
4.年末余额	23,674,226.98	8,154,317.00	1,308,746.25	33,137,290.23
二、累计折旧				
1.年初余额	14,799,091.67	6,099,623.30	1,235,604.92	22,134,319.89
2.本期增加金额	446,633.64	1,356,554.22	24,994.67	1,828,182.53
(1)计提	446,633.64	1,356,554.22	24,994.67	1,828,182.53
(2)其他增加				-
3.本期减少金额				-
(1)处置或报废				-
(2)其他减少				-
4. 年末余额	15,245,725.31	7,456,177.52	1,260,599.59	23,962,502.42
三、减值准备				-
1.年初余额	822,177.11			822,177.11
2.本期增加金额				
(1)计提				
3.本期减少金额				
(1)处置或报废				
4. 年末余额	822,177.11			822,177.11
四、账面价值				
1.年末账面价值	7,606,324.56	698,139.48	48,146.66	8,352,610.70
2.年初账面价值	8,052,958.20	2,054,693.70	73,141.33	10,180,793.23

说明：截止 2023 年 12 月 31 日，房屋建筑物中 14 处房产毁损坍塌，无法使用，存在减值迹象，账面原值 1,098,800.00 元，累计折旧 276,622.89 元，计提固定资产减值准备 822,177.11 元。

(十二) 在建工程

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
建安工程	2,127,606,414.62		2,127,606,414.62	1,904,754,069.54		1,904,754,069.54
合 计	2,127,606,414.62		2,127,606,414.62	1,904,754,069.54		1,904,754,069.54

1、重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额
两龙片区棚户区改造项目	1,124,124,840.84	87,492,512.60			1,211,617,353.44
政府地下停车场项目	282,504,641.63	593,233.76			283,097,875.39
合 计	1,406,629,482.47	88,085,746.36	-	-	1,494,715,228.83

(十三) 应付账款

1、应付账款账龄列示

项 目	年末余额	年初余额
1 年以内	703,743.17	99,458,156.17
1 至 2 年	4,474,388.15	25,828,077.88
2 至 3 年	24,550,033.54	15,345,790.35
3 年以上	11,415,958.16	1,964,331.37
合 计	41,144,123.02	142,596,355.77

2、应付账款按性质列示

项 目	年末余额	年初余额
应付工程款	41,144,123.02	142,596,355.77

(十四) 合同负债

项目	年末余额	年初余额
预收合同未履约拆迁款	5,412,807.28	5,412,807.28
预收合同未履约售楼款	28,394,043.82	65,429,250.64
合计	33,806,851.10	70,842,057.92

(十五) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
一、短期薪酬	420,653.04	2,476,241.74	2,252,037.34	644,857.44
二、离职后福利-设定提存计划		198,954.03	198,954.03	
三、辞退福利	-			
四、一年内到期的其他福利				
合计	420,653.04	2,675,195.77	2,450,991.37	644,857.44

2、短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	338,904.04	2,075,838.15	1,852,313.15	562,429.04
二、职工福利费	79,302.17	71,829.00	71,829.00	79,302.17
三、社会保险费	-	158,816.49	158,816.49	
其中：医疗保险费	-	156,406.68	156,406.68	
工伤保险费	-	2,409.81	2,409.81	
四、住房公积金	-	144,573.00	144,573.00	-
五、工会经费和职工教育经费	2,446.83	25,185.10	24,505.70	3,126.23
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	420,653.04	2,476,241.74	2,252,037.34	644,857.44

3、设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
1.基本养老保险	-	192,928.93	192,928.93	-
2.失业保险费	-	6,025.10	6,025.10	-
3.企业年金缴费				
合计	-	198,954.03	198,954.03	-

(十六) 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	2,545.12	2,704.06
城市维护建设税	279,508.87	281,409.99
教育费附加	119,752.38	120,582.54
地方教育费附加	80,927.34	81,416.44
企业所得税	104,895.58	104,895.58
房产税	1,602,374.70	1,602,374.70
其他税费	161,617.72	172,304.38
合计	2,351,621.71	2,365,687.69

(十七) 其他应付款

1、总表情况

项目	年末余额	年初余额
应付利息	24,486,821.92	29,746,438.36
应付股利		
其他应付款	177,157,665.33	571,246,729.35
合计	201,644,487.25	600,993,167.71

2、其他应付款

(1) 按账龄列示其他应付款

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	159,041,453.27	316,853,402.45
1 至 2 年	1,736,005.49	240,352,070.87
2 至 3 年	2,482,412.76	5,658,196.53
3 年以上	13,897,793.81	8,383,059.50
合计	177,157,665.33	571,246,729.35

3、金额较大的其他应付款明细列示如下：

单位	期末余额	性质或内容
梧州市东泰国有资产经营有限公司	66,383,763.63	往来款
梧州市东晖国有资产经营有限公司	20,000,000.00	往来款
南宁市聚兴小额贷款有限责任公司	20,000,000.00	借款
梧州市苍海建设开发有限公司	19,900,000.00	往来款
梧州市城建公共交通有限公司	13,090,616.00	往来款
合计	139,374,379.63	

(十八) 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额
质押借款	128,001,600.00	718,000,000.00
保证借款	9,700,000.00	1,124,000,000.00
抵押、保证借款	1,578,000,000.00	10,800,000.00
质押、抵押借款	283,000,000.00	
质押、保证借款	269,998,400.00	
合计	2,268,700,000.00	1,852,800,000.00

注：本期新增借款金额为 454,000,000.00 元，偿还借款为 38,100,000.00 元。

(十九) 应付债券

1、应付债券分类

项目	年末余额	年初余额
18 梧州 01	350,000,000.00	400,000,000.00
19 梧州 01	360,000,000.00	405,000,000.00
梧州市建成区公共地下停车场专项债券	100,000,000.00	100,000,000.00
合计	810,000,000.00	905,000,000.00

2、主要债券明细

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
18 梧州 01	500,000,000.00	2018-11-28	10 年	500,000,000.00
19 梧州 01	450,000,000.00	2019-3-26	10 年	450,000,000.00
合计	950,000,000.00			950,000,000.00

(续)

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	本期偿还	期末余额
18 梧州 01	400,000,000.00		7.95%	50,000,000.00	350,000,000.00
19 梧州 01	405,000,000.00		7.90%	45,000,000.00	360,000,000.00
合计	805,000,000.00			95,000,000.00	710,000,000.00

(二十) 长期应付款

1、总表情况

(1) 分类列示

项目	年末余额	年初余额
长期应付款	2,297,363,539.91	2,380,417,046.72
专项应付款	1,766,409,564.81	1,698,704,916.48
合计	4,063,773,104.72	4,079,121,963.20

2、长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款

项目	年末余额	年初余额
国开发展基金有限公司	90,000,000.00	90,000,000.00
2020 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）——2020 年广西壮族自	100,000,000.00	100,000,000.00

项目	年末余额	年初余额
治区政府专项债券（二十八期）		
南岸高旺片区 2022 年专项债资金	43,000,000.00	43,000,000.00
梧州粤桂合作区基金一号投资中心	1,550,000,000.00	1,550,000,000.00
江滨国际大酒店-文化中心影城地下停车场（含扩建）工程专项债	110,000,000.00	110,000,000.00
政府广场地下停车场	85,000,000.00	85,000,000.00
两龙片区棚户区改造项目	80,000,000.00	80,000,000.00
长洲岛棚户区改造（一期）项目	50,000,000.00	50,000,000.00
里湖片区棚户区改造项目	120,000,000.00	120,000,000.00
中交融资租赁有限公司	55,961,886.91	87,097,152.72
江苏金融租赁股份有限公司	13,401,653.00	65,319,894.00
合计	2,297,363,539.91	2,380,417,046.72

3、专项应付款

（1）按款项性质列示专项应付款

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
梧州市财政局投资专项款	1,698,704,916.48	67,704,648.33		1,766,409,564.81

（二十一）递延所得税负债

项目	年末余额	年初余额
投资性房地产公允价值变动	12,382,217.22	12,382,217.22

（二十二）实收资本

1、实收资本增减变动情况

所有者名称	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
梧州市东泰国国有资产经营有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00
合计	200,000,000.00			200,000,000.00

（二十三）资本公积

1、资本公积增减变动明细

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
资本溢价（股本溢价）	1,469,581,018.27	-	-	1,469,581,018.27

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
其他资本公积	297,686,634.46			297,686,634.46
合计	1,767,267,652.73			1,767,267,652.73

(二十四) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
法定盈余公积	70,912,159.58			70,912,159.58
合计	70,912,159.58			70,912,159.58

(二十五) 未分配利润

项目	本年数	上年数
调整前上期末未分配利润	992,324,198.74	894,149,151.61
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	992,324,198.74	894,149,151.61
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-8,382,746.08	98,175,047.13
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	983,941,452.66	992,324,198.74

(二十六) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	81,753,707.66	79,085,568.23	26,444,548.42	22,726,525.38
其他业务	2,739,163.43	751,054.15	2,448,638.60	220,897.54
合计	84,492,871.09	79,836,622.38	28,893,187.02	22,947,422.92

2、业务按产品类别列示如下：

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
一、主营业务	81,753,707.66	79,085,568.23	26,444,548.42	22,726,525.38
工程建设			26,213,592.23	22,500,000.00
房地产销售	81,753,707.66	79,085,568.23	230,956.19	226,525.38

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
二、其他业务	2,739,163.43	751,054.15	2,448,638.60	220,897.54
房产租赁	1,590,092.78		1,878,736.44	216,109.37
其他收入	1,149,070.65	751,054.15	569,902.16	4,788.17
合计	84,492,871.09	79,836,622.38	28,893,187.02	22,947,422.92

(二十七) 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	100,678.02	79,499.89
教育费附加	43,142.73	34,071.37
地方教育费附加	28,765.14	22,714.25
土地增值税	482,791.49	392,405.30
房产税	216,913.10	211,931.24
土地使用税	1,459,610.88	1,449,708.27
印花税	118,854.51	32,565.93
其他税费	27.04	804.85
合计	2,450,782.91	2,223,701.10

(二十八) 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
人员薪酬	6,000.00	63,894.35
广告宣传费	251,460.36	303,551.75
办公费	34,029.07	4,478.29
劳务费	267,672.76	2,310,350.88
销售代理费	436,740.34	330,416.07
其他费用	623.15	141,996.55
合计	996,525.68	3,154,687.89

(二十九) 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
办公费	81,017.04	10,407.73
职工薪酬	2,644,010.67	2,202,491.22
折旧费	1,828,182.53	1,828,668.17
业务招待费	39.35	1,018.00
中介服务费	520,094.33	429,508.89

项目	本年发生额	上年发生额
诉讼费	10,000.00	59,178.00
其他	156,499.52	185,355.62
合计	5,239,843.44	4,716,627.63

(三十) 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息费用	7,508,917.46	13,752,201.79
减：利息收入	676,035.32	1,043,572.38
金融机构手续费	47,685.08	65,417.49
融资费用	360,000.00	
合计	7,240,567.22	12,774,046.90

(三十一) 其他收益

1、计入其他收益的政府补助

项目	本年发生额	上年发生额	与资产相关/与收益相关
与收益相关的政府补助	16.00	111,877,500.00	与收益相关
合计	16.00	111,877,500.00	/

2、与收益相关的政府补助

项目	本年发生额	上年发生额	与资产相关/与收益相关
化债资金		111,877,500.00	与收益相关
个所税手续费收入	16.00		与收益相关
合计	16.00	111,877,500.00	

(三十二) 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
处置合营公司产生的投资收益	-	-7,454.81
合 计	-	-7,454.81

(三十三) 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	-842,672.90	95,814.91
其他应收款坏账损失	-88,394.03	19,317.66
合 计	-931,066.93	115,132.57

(三十四) 营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金收入	3,789,181.24	55,813.85	3,789,181.24
合计	3,789,181.24	55,813.85	3,789,181.24

(三十五) 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
滞纳金		1,400,888.23	
其他	0.33		0.33
合计	0.33	1,400,888.23	0.33

(三十六) 所得税

1、所得税费用表

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用		-4,472,065.24
递延所得税费用		
合计		-4,472,065.24

(三十七) 现金流量表项目

1、收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
利息收入	676,035.32	1,043,572.38
政府补助	16.00	111,877,500.00
往来款、保证金押金、暂借款及暂付款等	844,411,678.77	683,601,631.41
合计	845,087,730.09	796,522,703.79

2、支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
往来款、保证金押金、暂借款及暂付款	529,079,486.47	558,160,407.18
支付的期间费用、营业外支出	1,805,861.33	5,242,567.50
合计	530,885,347.80	563,402,974.68

3、收到其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收到政府专项投资款	67,704,648.33-	43,094,881.17
合计	67,704,648.33-	43,094,881.17

4、收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收到财政专债资金		43,000,000.00
收到融资租赁款		110,000,000.00
收到小额贷款借款	20,000,000.00	
合计	20,000,000.00	153,000,000.00

5、支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
融资手续费	360,000.00	
支付融资租赁款	83,053,506.81	96,983,374.55
合计	83,413,506.81	96,983,374.55

(三十八) 现金流量表补充资料**1、现金流量表补充资料表**

补充资料	本年发生额	上年发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-8,413,340.56	98,188,869.20
加: 资产减值准备		
信用减值损失	931,066.93	-115,132.57
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,828,182.53	1,828,668.17
使用权资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
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)	7,868,917.46	13,752,201.79
投资损失 (收益以“-”号填列)		7,454.81
递延所得税资产减少 (增加以“-”号填列)		
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)	-122,526,780.19	-89,225,527.83

补充资料	本年发生额	上年发生额
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	231,587,290.72	54,458,011.68
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-65,887,047.40	131,636,600.83
其他		
经营活动产生的现金流量净额	45,388,289.49	210,531,146.08
2. 不涉及现金收支的重大活动：		
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转让的金额		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
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	181,862,552.82	329,470,600.59
减：现金的上年年末余额	329,470,600.59	368,805,703.20
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的上年年末余额		
现金及现金等价物净增加额	-147,608,047.77	-39,335,102.61

2、现金和现金等价物的构成

项目	本年发生额	上年发生额
一、现金	181,862,552.82	329,470,600.59
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	181,862,552.82	329,470,600.59
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		
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	181,862,552.82	329,470,600.59
其中：母公司或公司内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

七、在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

1、企业公司的构成

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	
广西梧州金鼎实业有限公司	梧州市	梧州市	房地产租赁经营	100.00		设立
梧州市金日房地产	梧州市	梧州市	房地产开		55.00	设立

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
开发有限公司			发经营		

八、关联方及关联交易

（一）本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
梧州市东泰国国有资产经营有限公司	梧州市	投资与资产管理	50,640.60	100.00	100.00

本企业最终控制方是梧州市人民政府国有资产监督管理委员会。

（二）本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见本附注 七、（一）。

（三）本企业合营和联营企业情况

合营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
梧州中铁城市建设有限公司	梧州市	梧州市	市政道路工程建筑;公路工程、铁路工程、市政工程和房屋建筑工程的施工等	20.00		权益法核算
梧州中铁基础建设有限公司	梧州市	梧州市	市政道路工程建筑	20.00		权益法核算

（四）关联交易情况

本公司报告期无重大关联交易。

九、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截止报告期末，本公司无需要披露的重大承诺事项。

（二）或有事项

截止 2023 年 12 月 31 日，，本公司无需要披露的重大或有事项。

十、资产负债表日后事项

截止本报告日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项中的非调整事项。

十一、母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,119,682,495.52	2,513,683,384.13
合 计	2,119,682,495.52	2,513,683,384.13

1、其他应收款

(1) 按坏账计提方法分类列示

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,119,813,177.22	100.00	130,681.70	0.01	2,119,682,495.52
其中：账龄分析组合	18,065,131.74	0.85	130,681.70	0.72	17,934,450.04
关联方组合	2,072,226,966.77	97.76	-	-	2,072,226,966.77
无风险组合	29,521,078.71	1.39	-	-	29,521,078.71
合 计	2,119,813,177.22	100.00	130,681.70	0.01	2,119,682,495.52

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,513,775,357.16	100.00	91,973.03	0.00	2,513,683,384.13
其中：账龄分析组合	15,218,295.02	0.61	91,973.03	0.60	15,126,321.99
关联方组合	2,406,777,843.35	95.74	-	-	2,406,777,843.35
无风险组合	91,779,218.79	3.65	-	-	91,779,218.79
合 计	2,513,775,357.16	100.00	91,973.03	0.00	2,513,683,384.13

(2) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例%
1 年以内	3,221,891.94	16,109.46	0.50
1 至 2 年	-	-	
2 至 3 年	12,152,837.25	60,764.19	0.50
3 至 4 年	-	-	
4 至 5 年	-	-	
5 年以上	2,690,402.55	53,808.05	2.00
合计	18,065,131.74	130,681.70	0.72

(续)

账龄	年初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例%
1 年以内	40,688.21	203.44	0.50
1 至 2 年	12,034,424.96	60,172.12	0.50
2 至 3 年	1,966,871.42	9,834.36	0.50
3 至 4 年	176,310.15	1,763.10	1.00
4 至 5 年		-	
5 年以上	1,000,000.28	20,000.01	2.00
合计	15,218,295.02	91,973.03	0.60

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少		合并增减	年末余额
			转回数	转销数		
其他应收账款 款坏账准备	91,973.03	38,708.67				130,681.70

(4) 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	年末余额		
	其他应收款	占其他应收款合计数的比例(%)	坏账准备
梧州市城建投资发展集团有限公司	500,671,038.65	23.62	
梧州市城建资产管理集团有限公司	299,969,130.00	14.15	
梧州市东泰国国有资产经营有限公司	261,128,336.23	12.32	
梧州市安建投资发展有限公司	256,000,000.00	12.08	
广西梧州金鼎实业有限公司	252,922,967.29	11.93	
合计	1,570,691,472.17	74.10	

(二) 长期股权投资

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	48,118,000.00		48,118,000.00	48,118,000.00		48,118,000.00
对联营、合营企业投资	86,412,500.00		86,412,500.00	60,390,000.00		60,390,000.00
合计	134,530,500.00		134,530,500.00	108,508,000.00		108,508,000.00

1、对子公司公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
广西梧州金鼎实业有限公司	48,118,000.00			48,118,000.00		

2、对合营公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
梧州中铁城市建设有限公司	60,390,000.00	6,022,500.00		66,412,500.00		
梧州中铁基础建设有限公司		20,000,000.00		20,000,000.00		
合计	60,390,000.00	26,022,500.00		86,412,500.00		

(三) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	-	-	26,213,592.23	22,500,000.00
其他业务	1,828,850.30	751,054.15	910,272.82	220,897.54
合计	1,828,850.30	751,054.15	27,123,865.05	22,720,897.54

2、营业收入按类别列示如下

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
一、主营业务	-	-	26,213,592.23	22,500,000.00
工程建设	-	-	26,213,592.23	22,500,000.00

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
二、其他业务	1,828,850.30	751,054.15	910,272.82	220,897.54
房产租赁	814,685.33	-	529,067.89	216,109.37
其他收入	1,014,164.97	751,054.15	381,204.93	4,788.17
合计	1,828,850.30	751,054.15	27,123,865.05	22,720,897.54

(四) 投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-7,454.81
权益法核算确认的投资收益	-	-
合 计	-	-7,454.81

梧州市城市建设投资开发有限公司

(公章)

二〇二四年四月二十七日



营业执照

统一社会信用代码

911100000785632412

扫描市场主体身份码了解更多信息、登记、备案、许可、监管信息、体验更多应用服务。



(副本)(6-1)

名称 亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 3400万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013年09月02日

执行事务合伙人 邹泉水

主要经营场所 北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、增资、减资、股权转让等事项，出具净资产鉴证报告；提供税务咨询；代订合同，起草法律文书，法律、法规规定的其它业务。（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；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；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。）

登记机关



2023年12月28日



会计师事务所 执业证书

名称: 亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)
首席合伙人: 邹泉水
主任会计师:
经营场所: 北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001
组织形式: 特殊普通合伙
执业证书编号: 11010075
批准执业文号: 京财会许可[2013]0052号
批准执业日期: 2013年8月9日



说明

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



发证机关: 北京市财政局

2023年 11月 6 日

中华人民共和国财政部制



本证书为持证人执行注册会计师法
定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协
会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the
certificate holder to conduct the statutory
business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed
with an embossed stamp by the Institute of
Certified Public Accountants at provincial level
or above.



中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名 傅伟兵

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1972-02-22

Date of birth

工作单位 亚太(集团)会计师事务所有限公司深圳分所

Working unit

身份证号码 44010619720222035X

Identity card No.



傅伟兵 110100750033

证书编号:
No. of Certificate

110100750033

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇一一年六月十六日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2016.7.30

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

2015.7.30

年度注册

2012年6月28日

年度注册

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

亚太(集团)会计师事务所
(特殊普通合伙)深圳分所

转所(转出)协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2020年12月10日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

亚太(集团)会计师事务所
(特殊普通合伙)深圳分所
转所(转入)协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2020年12月15日

本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.



中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名 郑泽麟
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1983-02-23
Date of birth
工作单位 亚太(集团)会计师事务所
Working unit (特殊普通合伙) 深圳分所
身份证号码 440509198302234011
Identity card No.

证书编号: 110100750068
No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018年01月03日
Date of Issuance

年度检
Annual Rene

本证书经
This certifi
this renewa



郑泽麟 110100750068



郑泽麟

110100750068

深圳市注册会计师协会

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

亚太(集团)会计师事务所
(特殊普通合伙) 深圳分所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2023年2月10日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

亚太(集团)会计师事务所
(特殊普通合伙) 广西分所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2023年2月15日