

防城港市城市建设投资有限责任公司

审计报告

2024 年度

目 录

	页次
一、审计报告	1-3
二、附送	
(一) 合并资产负债表	4
(二) 合并利润表	5
(三) 合并现金流量表	6
(四) 合并所有者权益变动表	7-8
(五) 资产负债表	9
(六) 利润表	10
(七) 现金流量表	11
(八) 所有者权益变动表	12-13
(九) 财务报表附注	14-92



北京中天恒会计师事务所（特殊普通合伙）

电话：88579516 88571716

地址：北京市海淀区中关村南大街 17 号

88571159 88578479

韦伯时代中心 C 座 23 层

传真：88571033

邮编：100081

手机：13758394818

网址：<http://www.zhongtianheng.com.cn>

邮箱：Office@zhongtianheng.com.cn

审计报告

中天恒审字[2025]第 1073 号

防城港市城市建设投资有限责任公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了防城港市城市建设投资有限责任公司（以下简称“防城港城投公司”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2024 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，公允反映了防城港城投公司 2024 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2024 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，我们独立于防城港城投公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

防城港城投公司管理层（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，管理层负责评估防城港城投公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算防城港城投公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督防城港城投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，根据获取的审计证据，就可能对防城港城投公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致防城港城投公司不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容（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）就防城港城投公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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



北京中天恒会计师事务所(特殊普通合伙)

地址：北京市海淀区中关村南大街17号
韦伯时代中心C座23层

邮编：100081

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年四月二十九日



合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：防城港市城市建设投资有限责任公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	八、注释1	98,376,433.60	78,276,497.64	短期借款	八、注释14	15,021,666.67	130,814,237.50
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		-	-
应收账款	八、注释2	3,039,197,110.44	2,115,657,645.68	应付账款	八、注释15	695,164,745.46	650,725,348.22
应收款项融资		-	-	预收款项		-	-
预付款项	八、注释3	98,194,287.31	34,012,025.86	合同负债	八、注释16	66,185,432.12	15,589,513.92
其他应收款	八、注释4	2,131,979,765.69	2,232,079,590.76	应付职工薪酬	八、注释17	228,977.09	316,300.59
其中：应收利息				应交税费	八、注释18	578,124,656.03	501,549,993.57
应收股利				其他应付款	八、注释19	958,150,386.13	1,257,268,687.81
存货	八、注释5	4,271,507,714.37	5,719,126,500.60	其中：应付利息			
合同资产		-	-	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		-	-	一年内到期的非流动负债	八、注释20	850,461,542.41	447,208,595.81
其他流动资产	八、注释6	14,571,313.88	657,520.08	其他流动负债	八、注释21	71,533,504.54	64,426,992.74
流动资产合计		9,653,826,625.29	10,179,809,780.62	流动负债合计		3,234,870,910.45	3,067,899,670.16
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资		-	-	长期借款	八、注释22	1,343,340,000.00	1,313,553,000.00
其他债权投资		-	-	应付债券	八、注释23	499,142,300.86	996,657,848.65
长期应收款		-	-	其中：优先股			
长期股权投资		0.00	-	永续债			
其他权益工具投资	八、注释7	31,000,000.00	31,000,000.00	租赁负债		-	-
其他非流动金融资产		-	-	长期应付款	八、注释24	128,950,379.01	33,372,523.02
投资性房地产	八、注释8	461,093,487.91	419,007,383.28	长期应付职工薪酬		-	-
固定资产	八、注释9	13,566,890.86	36,225,312.39	预计负债	八、注释25	138,656.93	727,331.82
在建工程	八、注释10	-	2,390,163.14	递延收益		-	-
生产性生物资产		-	-	递延所得税负债		-	-
油气资产		-	-	其他非流动负债	八、注释26	340,000,000.00	627,000,000.00
使用权资产		-	-	非流动负债合计		2,311,571,336.80	2,971,310,703.49
无形资产		-	-	负债合计		5,546,442,247.25	6,039,210,373.65
开发支出		-	-	所有者权益：			
商誉		-	-	实收资本	八、注释27	218,000,000.00	218,000,000.00
长期待摊费用	八、注释11	1,047,039.37	3,810,435.62	其他权益工具		-	-
递延所得税资产	八、注释12	39,448,726.54	38,401,088.80	其中：优先股			
其他非流动资产	八、注释13	472,765,053.36	1,250,438,406.21	永续债			
非流动资产合计		1,018,921,198.04	1,781,272,789.44	资本公积	八、注释28	3,660,617,089.05	4,527,489,251.31
				减：库存股		-	-
				其他综合收益		-	-
				专项储备		-	-
				盈余公积	八、注释29	108,573,306.52	109,000,000.00
				未分配利润	八、注释30	1,140,753,188.57	1,067,125,973.94
				归属于母公司所有者权益合计		5,127,943,584.14	5,921,615,225.25
				少数股东权益		-1,638,008.06	256,971.16
				所有者权益合计		5,126,305,576.08	5,921,872,196.41
资产总计		10,672,747,823.33	11,961,082,570.06	负债和所有者权益总计		10,672,747,823.33	11,961,082,570.06

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

编制单位：防城港市城市建设投资有限责任公司

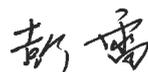
单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		946,267,635.42	968,262,607.56
其中：营业收入	八、注释31	946,267,635.42	968,262,607.56
二、营业总成本		840,166,699.30	846,613,973.84
其中：营业成本	八、注释31	760,817,286.33	789,909,672.50
税金及附加		23,463,228.32	12,174,438.79
销售费用	八、注释32	280,369.02	155,263.22
管理费用	八、注释33	37,007,073.46	32,992,007.49
研发费用		-	-
财务费用	八、注释34	18,598,742.17	11,382,591.84
其中：利息费用		18,330,849.37	11,430,677.93
利息收入		111,877.81	60,347.83
加：其他收益	八、注释35	42,553.67	82,971,380.20
投资收益（损失以“-”号填列）	八、注释36	425,040.00	560,000.00
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			
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）	八、注释37	-4,320,388.26	-35,029,575.41
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）		102,248,141.53	170,150,438.51
加：营业外收入	八、注释38	5,942.25	54,214.30
减：营业外支出	八、注释39	1,355,571.01	3,871,696.39
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		100,898,512.77	166,332,956.42
减：所得税费用	八、注释40	28,987,970.84	21,693,677.11
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		71,910,541.93	144,639,279.31
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		71,910,541.93	144,639,279.31
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		73,627,214.63	145,092,711.81
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-1,716,672.70	-453,432.50
六、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
.....			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
.....			
（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		71,910,541.93	144,639,279.31
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		73,627,214.63	145,092,711.81
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-1,716,672.70	-453,432.50

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并现金流量表

编制单位：防城港市城市建设投资有限责任公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
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		714,655,218.59	421,971,098.65
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		1,522,992,892.65	1,440,214,679.19
经营活动现金流入小计		2,237,648,111.24	1,862,185,777.84
购买商品、接受劳务支付的现金		911,071,578.54	790,175,934.31
支付给职工以及为职工支付的现金		9,167,174.28	10,352,134.06
支付的各项税费		1,555,551.47	19,163,393.98
支付其他与经营活动有关的现金		607,946,862.44	62,685,686.63
经营活动现金流出小计		1,529,741,166.73	882,377,148.98
经营活动产生的现金流量净额		707,906,944.51	979,808,628.86
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		425,040.00	560,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		500.00	26,644.39
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		425,540.00	586,644.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		131,747.17	60,776.33
投资支付的现金		605,000.00	-
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		25,065,597.70	-
投资活动现金流出小计		25,802,344.87	60,776.33
投资活动产生的现金流量净额		-25,376,804.87	525,868.06
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		702,000,000.00	222,650,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		212,536,992.00	-
筹资活动现金流入小计		914,536,992.00	222,650,000.00
偿还债务支付的现金		978,921,000.00	1,280,812,808.48
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		210,902,147.71	211,257,359.50
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		408,621,720.53	-
筹资活动现金流出小计		1,598,444,868.24	1,492,070,167.98
筹资活动产生的现金流量净额		-683,907,876.24	-1,269,420,167.98
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		-1,377,736.60	-289,085,671.06
加：期初现金及现金等价物余额		65,875,375.97	354,961,047.03
六、期末现金及现金等价物余额		64,497,639.37	65,875,375.97

法定代表人：

陈高航

主管会计工作负责人：

郭 勇

会计机构负责人：

黄达坤

合并所有者权益变动表

编制单位：防城港市港口建设投资有限公司 单位：元 币种：人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益												
	实收资本	优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	218,000,000.00	-	-	-	4,527,489,251.31	-	-	-	109,000,000.00	1,067,125,973.94	5,921,615,225.25	256,971.16	5,921,872,196.41
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、本年初余额	218,000,000.00	-	-	-	4,527,489,251.31	-	-	-	109,000,000.00	1,067,125,973.94	5,921,615,225.25	256,971.16	5,921,872,196.41
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-866,872,162.26	-	-	-	-426,693.48	73,627,214.63	-793,671,641.11	-1,894,979.22	-795,566,620.33
(一) 综合收益总额										73,627,214.63	73,627,214.63	-1,716,672.70	71,910,541.93
(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) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 对所有者(或股东)的分配													
3. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本年提取													
2. 本年使用													
(六) 其他													
四、本年年末余额	218,000,000.00	-	-	-	3,660,617,089.05	-	-	-	108,573,306.52	1,140,753,188.57	5,127,943,584.14	-1,638,008.06	5,126,305,576.08

法定代表人： 郭瑞光

主管会计工作负责人： 郭瑞光

会计机构负责人： 郭瑞光

合并所有者权益变动表

单位：元 币种：人民币

项目	上期										
	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	所有者权益合计
优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	218,000,000.00	-	4,430,169,323.97	-	-	-	109,000,000.00	928,644,789.30	5,685,814,113.27	710,403.66	5,686,524,516.93
加：会计政策变更								-6,611,527.17	-6,611,527.17		-6,611,527.17
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年年初余额	218,000,000.00	-	4,430,169,323.97	-	-	-	109,000,000.00	922,033,262.13	5,679,202,586.10	710,403.66	5,679,912,989.76
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	97,319,927.34	-	-	-	-	145,092,711.81	242,412,639.15	-453,432.50	241,959,206.65
(一) 综合收益总额								145,092,711.81	145,092,711.81	-453,432.50	144,639,279.31
(二) 所有者投入和减少资本			97,319,927.34						97,319,927.34		97,319,927.34
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			97,319,927.34						97,319,927.34		97,319,927.34
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本年提取											
2. 本年使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	218,000,000.00	-	4,527,489,251.31	-	-	-	109,000,000.00	1,067,125,973.94	5,921,615,225.25	256,971.16	5,921,872,196.41

法定代表人： 

主管会计工作负责人： 

会计机构负责人： 





资产负债表

2024年12月31日

编制单位：防城港市城市建设投资有限责任公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注	期末余额	期初余额	负债和所有者权益	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		77,364,615.47	73,544,845.52	短期借款		-	115,799,459.72
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		-	-
应收账款	十三、注释1	3,036,900,824.76	2,096,589,379.70	应付账款		677,033,869.97	638,552,553.57
应收款项融资		-	-	预收款项		-	-
预付款项		9,977,675.05	12,273,914.42	合同负债		8,757,520.38	9,370,550.86
其他应收款	十三、注释2	2,129,987,415.69	2,226,088,229.39	应付职工薪酬		228,528.63	315,901.13
其中：应收利息				应交税费		578,123,700.59	499,302,284.74
应收股利				其他应付款		1,293,246,327.12	1,284,646,527.72
存货		4,271,481,165.70	4,766,005,556.24	其中：应付利息			
合同资产		-	-	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		-	-	一年内到期的非流动负债		838,155,209.50	378,524,601.55
其他流动资产		607,072.95	-	其他流动负债		44,067,876.02	63,618,527.54
流动资产合计		9,526,318,769.62	9,174,501,925.27	流动负债合计		3,439,613,032.21	2,990,130,406.83
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资		-	-	长期借款		1,027,840,000.00	1,295,553,000.00
其他债权投资		-	-	应付债券		499,142,300.86	996,657,848.65
长期应收款		-	-	其中：优先股			
长期股权投资	十三、注释3	9,625,000.00	896,245,752.00	永续债			
其他权益工具投资		31,000,000.00	31,000,000.00	租赁负债		-	-
其他非流动金融资产		-	-	长期应付款		128,950,379.01	43,387.01
投资性房地产		461,093,487.91	419,007,383.28	长期应付职工薪酬		-	-
固定资产		13,560,728.80	36,217,701.34	预计负债		138,656.93	727,331.82
在建工程		-	-	递延收益		-	-
生产性生物资产				递延所得税负债		0.00	-
油气资产				其他非流动负债		320,000,000.00	627,000,000.00
使用权资产		-	-	非流动负债合计		1,976,071,336.80	2,919,981,567.48
无形资产		-	-	负债合计		5,415,684,369.01	5,910,111,974.31
开发支出				所有者权益：			
商誉		-	-	实收资本		218,000,000.00	218,000,000.00
长期待摊费用		1,047,039.37	3,810,435.62	其他权益工具		-	-
递延所得税资产		39,448,726.54	38,401,088.80	其中：优先股			
其他非流动资产		472,765,053.36	1,250,438,406.21	永续债			
非流动资产合计		1,028,540,035.98	2,675,120,767.25	资本公积		3,585,340,315.81	4,472,566,067.81
				减：库存股			
				其他综合收益		-	-
				专项储备		-	-
				盈余公积		109,000,000.00	109,000,000.00
				未分配利润		1,226,834,120.78	1,139,944,650.40
				所有者权益合计		5,139,174,436.59	5,939,510,718.21
资产总计		10,554,858,805.60	11,849,622,692.52	负债和所有者权益总计		10,554,858,805.60	11,849,622,692.52

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



利润表

编制单位：防城港市城市建设投资有限责任公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十三、注释4	945,568,636.47	967,158,142.95
减：营业成本	十三、注释4	760,817,286.33	789,909,672.50
税金及附加		20,213,726.76	9,808,409.72
销售费用		279,794.56	148,088.01
管理费用		36,059,808.96	32,140,354.02
研发费用		-	-
财务费用		7,286,877.52	10,184,933.20
其中：利息费用		7,314,465.81	10,217,136.26
利息收入		32,292.00	36,783.13
加：其他收益		40,442.33	82,970,060.27
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、注释5	425,040.00	560,000.00
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			
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）		-4,190,550.95	-35,029,575.41
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）		117,186,073.72	173,467,170.36
加：营业外收入		5,942.25	4,214.29
减：营业外支出		1,315,099.36	3,844,843.76
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		115,876,916.61	169,626,540.89
减：所得税费用		28,987,446.23	21,693,642.43
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		86,889,470.38	147,932,898.46
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		86,889,470.38	147,932,898.46
（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			
.....			
（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			
.....			
六、综合收益总额		86,889,470.38	147,932,898.46

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



现金流量表

编制单位：承德市城市建设投资有限责任公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
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		28,088,842.33	14,617,905.50
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		1,491,305,194.54	1,366,245,614.34
经营活动现金流入小计		1,519,394,036.87	1,380,863,519.84
购买商品、接受劳务支付的现金		225,515,340.02	365,587,384.51
支付给职工以及为职工支付的现金		8,599,815.85	9,825,095.16
支付的各项税费		1,423,520.23	15,243,394.38
支付其他与经营活动有关的现金		382,274,062.47	37,426,957.69
经营活动现金流出小计		617,812,738.57	428,082,831.74
经营活动产生的现金流量净额		901,581,298.30	952,780,688.10
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		425,040.00	560,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		500.00	26,644.39
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		425,540.00	586,644.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		128,247.17	23,564.35
投资支付的现金		605,000.00	8,000,000.00
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		733,247.17	8,023,564.35
投资活动产生的现金流量净额		-307,707.17	-7,436,919.96
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		365,000,000.00	182,650,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		172,536,992.00	-
筹资活动现金流入小计		537,536,992.00	182,650,000.00
偿还债务支付的现金		949,241,000.00	1,196,173,109.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		199,421,534.74	210,091,290.05
支付其他与筹资活动有关的现金		307,805,951.00	-
筹资活动现金流出小计		1,456,468,485.74	1,406,264,399.05
筹资活动产生的现金流量净额		-918,931,493.74	-1,223,614,399.05
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			
加：期初现金及现金等价物余额		61,143,723.85	339,414,354.76
六、期末现金及现金等价物余额			
		43,485,821.24	61,143,723.85

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

项目	本期							所有者权益合计			
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益		专项储备	盈余公积	未分配利润
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	218,000,000.00	-	-	-	4,472,566,067.81	-	-	-	109,000,000.00	1,139,944,650.40	5,939,510,718.21
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	218,000,000.00	-	-	-	4,472,566,067.81	-	-	-	109,000,000.00	1,139,944,650.40	5,939,510,718.21
三、本年年增减变动金额(减少以“-”号填列)					-887,225,752.00					86,889,470.38	-800,336,281.62
(一) 综合收益总额										86,889,470.38	86,889,470.38
(二) 所有者投入和减少资本					-887,225,752.00						-887,225,752.00
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					-887,225,752.00						-887,225,752.00
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本年提取											
2. 本年使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	218,000,000.00	-	-	-	3,585,340,315.81	-	-	-	109,000,000.00	1,226,834,120.78	5,139,174,436.59

编制单位：防城港市城市建投投资有限责任公司 单位：元 币种：人民币

法定代表人： 彭富航
 主管会计工作负责人： 彭 斌
 会计机构负责人： 黄达坤

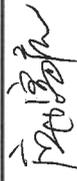


所有者权益变动表

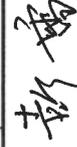
编制单位：防城港市城市建设投资有限责任公司 单位：元 币种：人民币

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	218,000,000.00	-	-	-	4,375,246,140.47	-	-	-	109,000,000.00	998,623,279.11	5,700,869,419.58
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他										-6,611,527.17	-6,611,527.17
二、本年年初余额	218,000,000.00	-	-	-	4,375,246,140.47	-	-	-	109,000,000.00	992,011,751.94	5,694,257,892.41
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					97,319,927.34					147,932,898.46	245,252,825.80
(一) 综合收益总额										147,932,898.46	147,932,898.46
(二) 所有者投入和减少资本					97,319,927.34						97,319,927.34
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本年提取											
2. 本年使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	218,000,000.00	-	-	-	4,472,566,067.81	-	-	-	109,000,000.00	1,139,944,650.40	5,939,510,718.21

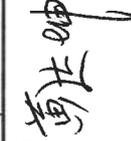
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



防城港市城市建设投资有限责任公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别说明外, 金额以人民币元表述)

一、企业的基本情况

防城港市城市建设投资有限责任公司(以下简称“本公司”或“公司”), 于 2003 年由防城港市建设局、防城港市垃圾无害化处理厂、防城港市土地储备中心共同投资设立, 注册资本 1,000 万元。经历数次工商变更后, 现注册资本为 23,345.75 万元人民币, 股东为防城港市城市投资发展集团有限公司占股 100%, 认缴资本为 23,345.75 万元人民币。公司现持有统一社会信用代码为 914506007479551124 的营业执照。公司法定代表人为施富虎。公司地址为: 防城港市港口区马正开路 76 号北部湾创业投资大厦 9 楼。

本公司主要从事防城港市城市基础设施项目的建设投资与经营管理, 经营范围: 城市基础设施项目的建设投资与经营管理; 房地产综合开发; 建设项目投资咨询服务; 自有房屋租赁; 建筑材料、装饰材料(除危险品)、卫生洁具及配件、电子产品、日用百货的销售; 旅游项目开发; 酒店管理(不含住宿); 文化艺术交流活动策划; 物业管理; 仓储(除危险品); 货物进出口、技术进出口(法律、行政法规禁止的项目除外; 法律、行政法规限制的项目取得许可证后方可经营)。(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。)

公司最终控制方: 防城港市人民政府国有资产监督管理委员会。

二、财务报表的编制基础

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, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本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 2024 年 12 月 31 日及 2024 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计的说明

(一) 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础。本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本；对于按照准则的规定采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值等其他属性进行计量的情形，本公司将予以特别说明。

（四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。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。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，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，在取得控制权日，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。对于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。

2. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。

- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

本公司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。

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

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，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，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，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；购买日之前持有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。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的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全部转入合并日当期的投资收益。

3. 为合并发生的相关费用

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

（五）合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，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该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

2. 合并程序

本公司以自身和各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，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

除本附注二财务报表和编制基础所述，将执行新企业会计准则的所属子公司按照新企业会计准则编制的财务报表直接合并外，所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。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份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或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；将子公司或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。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一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净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司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以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，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。

（2）处置子公司或业务

1）一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，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。

2）分步处置子公司

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，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项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. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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，本公司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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司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，调整合并资产负债表中的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。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的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，调整合并资产负债表中的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。

（六）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

（1）合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（2）合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（3）其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，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。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

（七）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（八）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

2. 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处

置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

（九）金融工具

在本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。

1、金融资产的分类、确认和计量

本公司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，将金融资产划分为：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其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产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账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将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。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2、金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时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和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时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。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除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、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：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；③该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该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，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

4、金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的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，同时确认一项新金融负债。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，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

6、金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。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。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。

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，使用不可输入值。

7、权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

（十）金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系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，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

1. 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

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

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

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

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

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

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

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

2. 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

3. 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

4. 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

5. 各类金融资产信用损失的确定方法

(1) 应收票据

本公司对于应收票据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。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	承兑人为风险较小的非银行单位

(2) 应收账款及合同资产

对于形成的不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司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。

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款和合同资产外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

①信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
组合 1：坏账无风险组合	本组合为内部员工、业务受控的押金保证金、归属于同一企业集团内的关联方（防城港市城市投资发展集团有限公司）的应收款项
组合 2：坏账风险较小组合	行政事业单位及当地政府行政部门实际控制的国有企业的应收款项、防城港市城市投资发展集团有限公司以外的关联方应收款项
组合 3：账龄分析法组合	除组合 1、2 的应收账款

②根据信用风险特征组合确定的计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
组合 1：坏账无风险组合	内部员工、业务受控的押金保证金、归属于同一企业集团内的关联方等，因为在同一控制范围之内，一般无风险，不计提坏账
组合 2：坏账风险较小组合	对于行政事业单位及当地的国有控股企业、防城港市城市投资发展集团有限公司以外的关联方应收款项，风险总体较小，采用一定的谨慎性，按余额的一定比例计提
组合 3：账龄分析法组合	按其账龄计提坏账

(3) 其他应收款

本公司对于处于不同阶段的其他应收款的预期信用损失分别进行计量。其他应收款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；其他应收款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，本公司按照其他应收款整个存续期的预期信用损失计量损失准备；其他应收款自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照其他应收款整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

①预期信用损失确认模型

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段
阶段特征	信用风险自初始确认后并未显著增加（或在资产负债表	信用风险自初始确认后已显著增加	可观察证据表明其他应收款已发生信用减值

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段
	日只具有较低的信用风险)		
损失准备	未来 12 个月内预期信用损失	整个存续期内预期信用损失	整个存续期内预期信用损失
利息收入	账面余额乘以实际利率	账面余额乘以实际利率	摊余成本（账面余额扣除累计计提的损失准备）乘以实际利率

②计提方法的选用

除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

A 信用风险特征组合的确定依据

本公司对除单项评估信用风险的其他应收款外，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

组合的分类与坏账计提方法：

组合	确定组合的依据与坏账计提
组合 1：坏账无风险组合	内部员工、业务受控的押金保证金、归属于同一企业集团内的关联方（防城港市城市投资发展集团有限公司）等，因为在同一控制范围之内，一般无风险，不计提坏账
组合 2：坏账风险较小组合	对于行政事业单位及当地的国有控股企业、防城港市城市投资发展集团有限公司以外的关联方应收款项，风险总体较小，采用一定的谨慎性，在没有发生单独明显减值迹象时，按余额的一定比例计提
组合 3：账龄分析法组合	除组合 1、2 的其他应收款，根据不同阶段、经验情况确定计提比率

6. 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益

（十一）存货

（1）存货的分类

存货主要包括原材料、包装物及低值易耗品、开发成本、开发产品、待开发土地、代建工程项目、库存商品等。

（2）存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对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，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

（十二）合同资产

本公司已向客户转让商品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.（十）金融资产减值。

（十三）长期股权投资

1.投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四.（四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

（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；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益

中扣减。

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。

2. 后续计量及损益确认

(1) 成本法

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，并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。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有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

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的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。

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；并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；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各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、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损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按

预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，本公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3.确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

如果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，且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，则视为本公司控制该被投资方。

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

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。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

4.长期股权投资核算方法的转换

（1）公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，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。

现行企业会计准则下：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。

执行新企业会计准则下：原持有的股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的，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留存收益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

(2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有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初始投资成本。

购买日之前持有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。

购买日之前持有的股权投资按照《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的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

(3) 权益法核算转公允价值计量

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。

(4) 成本法转权益法

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。

(5) 成本法转公允价值计量

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，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

5. 长期股权投资的处置

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，应当计入当期损益。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。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- (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) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。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，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，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（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，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。

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股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

(2) 在合并财务报表中，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，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。

6. 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若存在长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况时，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》对长期股权投资进

行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

（十四）投资性房地产

1. 投资性房地产的种类和计量模式

本公司投资性房地产的种类：出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。

本公司投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

2. 采用成本模式核算政策

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产部分相同。投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销，具体核算政策与无形资产部分相同。

资产负债表日，本公司对投资性房地产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按可收回金额低于账面价值部分计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

（十五）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。

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量，其中：

（1）外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

（2）自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

（3）投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

（4）购买固定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，

固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，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。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

(2) 各类固定资产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 (%)
房屋建筑物	年限平均法	20	0-5	4.75-5.00
机器设备	年限平均法	3-10	0-5	9.50-33.33
运输设备	年限平均法	3	0	33.33
其他设备	年限平均法	3	0-5	31.67-33.33

(3) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，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。

(4) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

4. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

（十六）在建工程

1. 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的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。

3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十七）借款费用

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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。

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。

3. 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

专门借款的利息费用（扣除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）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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。

（十八）使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

- (1) 租赁负债的初始计量金额；
- (2) 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；
- (3) 本公司发生的初始直接费用；
- (4) 本公司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（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

（十九）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

1. 无形资产的初始计量

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。

2. 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，本公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

3. 划分本公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

4. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- （1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- （3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- （4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- （5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

（二十）长期待摊费用

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

（二十一）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的义务部分确认为合同负债。

（二十二）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。

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。在职工为本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。

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

（二十三）应付债券

1. 一般公司债券

以公允价值计量且其变动计入当期损益的应付债券按其公允价值作为初始确认金额，相关交易费用直接计入当期损益，并按公允价值进行后续计量。

对于其他类别的应付债券按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额，并采用摊余成本进行后续计量。溢价或折价是对应付债券存续期间内的利息费用调整，在债券存续期间内采用实际利率法进行摊销。

2. 可转换公司债券

本公司发行的可转换公司债券，在初始确认时将其包含的负债成份和权益成份进行分拆，将负债成份确认为应付债券，将权益成份确认为资本公积。在进行分拆时，先对负债成份的未来现金流量进行折现确定负债成份的初始确认金额，再按发行价格总额扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。发行可转换公司债券发生的交易费用，在负债成份和权益成份之间按照各自的相对公允价值进行分摊。

（二十四）预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- （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

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，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。对于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。

最佳估计数分别以下情况处理：

（1）所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

（2）所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

（3）本公司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，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（二十五）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（投入法是根据本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，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。

2. 收入确认的具体方法

（1）商品销售收入

在已将商品控制权转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

（2）代建工程业务

根据公司与委托方签订的代建工程协议约定及其《企业会计准则》收入确认条件：合同约定在代建工程办理移交手续后确认收入的在工程完工办理移交后确认收入，合同约定按履约进度确认收入的以双方确认的履约进度确认收入，同时应收到相关款项或取得收款凭据。即购买方已取得代建工程控制权，且产品销售收入金额已确定，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，产品相关的成本能够可靠地计量时，确认收入的实现。

（二十六）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

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，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。

（二十七）政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明本公司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

扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

（二十八）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2. 确认递延所得税负债的依据

本公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

（二十九）租赁

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。

1. 租赁合同的分拆

当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。

当合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司将租赁和非租赁部分进行分拆，租赁部分按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分应当按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。

2. 租赁合同的合并

本公司与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的

合同符合下列条件之一时，合并为一份合同进行会计处理：

（1）该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。

（2）该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。

（3）该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

3. 本公司作为承租人的会计处理

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

（1）短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

（2）使用权资产和租赁负债的会计政策

①使用权资产

使用权资产是指本公司可在租赁期内使用租赁资产的权利。本公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量，包括：A. 租赁负债的初始计量金额；B. 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；C. 发生的初始直接费用；D. 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，但属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第 1 号 - 存货》。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，根据与使用权资产有关的经济利益的预期实现方式作出决定，以直线法对使用权资产计提折旧，并对已识别的减值损失进行会计处理。本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

②租赁负债

租赁负债反映本公司尚未支付的租赁付款额的现值。本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：A. 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；B. 取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日白指数或比率确定；C. 本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；D 租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；E 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率时，采用增量借款利率作为折现率，以同期银行贷款利率为基础，考虑相关因素调整得出增量借款利率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的计入相关资产成本。

当购买选择权、续租选择权、终止租赁选择权的评估结果发生变化，续租选择权、终止租赁选择权实际行使情况与原评估结果不一致，根据担保余值预计的应付金额发生变动，用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，或者实质固定付款额发生变动时，重新计量租赁负债。

4. 本公司作为出租人的会计处理

(1) 租赁的分类

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

- 1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。
- 2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。
- 3) 资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- 4) 在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。
- 5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：

- 1) 若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。
- 2) 资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。
- 3) 承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

(2) 对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款初始计量时，以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作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

- 1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- 2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3) 合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；

4) 租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下, 租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项;

5) 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

本公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入, 所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。

(3) 对经营租赁的会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法, 将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入; 发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化, 在租赁期内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; 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。

五、会计政策变更、会计估计变更、重大前期差错更正的说明

(一) 会计政策变更

1. 财政部于 2023 年 10 月 25 日发布《企业会计准则解释第 17 号》(财会[2023]21 号, 以下简称“解释 17 号”), 本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号的相关规定。

(1) 关于流动负债与非流动负债的划分, 解释 17 号规定, 企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的, 该负债应当归类为流动负债。对于符合非流动负债划分条件的负债, 即使企业有意图或者计划在资产负债表日后一年内提前清偿, 或者在资产负债表日至财务报告批准报出日之间已提前清偿, 仍应归类为非流动负债。对于附有契约条件的贷款安排产生的负债, 在进行流动性划分时, 应当区别以下情况考虑在资产负债表日是否具有推迟清偿负债的权利: 1) 企业在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件, 影响该负债在资产负债表日的流动性划分; 2) 企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件, 与该负债在资产负债表日的流动性划分无关。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的, 如果企业将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认, 则该条款不影响该项负债的流动性划分。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号中“关于流动负债与非流动负债的划分”的规定, 执行此项政策变更对变更当期及可比期间财务数据无影响。

(2) 关于供应商融资安排的披露, 解释 17 号规定, 企业在对现金流量表进行附注披露时, 应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息。在披露流动性风险信息时, 应当考虑其是否已获得或已有途径获得通过供应商融资安排向企业提供延期付款或向其供应商提供提前收款的授信。在识别流动性风险集中度时, 应当考虑供应商融资安排导致企业将其原来应付供应商的部分金融负债集中于融资提供方这一因素。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执

行解释 17 号中“供应商融资安排的披露”的规定，并对此项会计政策变更采用未来适用法。

(3) 关于售后租回交易的会计处理，解释 17 号规定，售后租回交易中的资产转让属于销售的，在租赁期开始日后，承租人应当按照《企业会计准则第 21 号——租赁》(以下简称“租赁准则”) 第二十条的规定对售后租回所形成的使用权资产进行后续计量，并按照租赁准则第二十三条至第二十九条的规定对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量。承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失(因租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短而部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失除外)。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号中“关于售后租回交易的会计处理”的规定，执行此项政策变更对变更当期及可比期间财务数据无影响。

2.2024 年 12 月，财政部发布了《关于印发〈企业会计准则解释第 18 号〉的通知》，明确不属于单项履约义务的保证类质量保证金的会计处理，应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》规定，在确认预计负债的同时，将相关金额借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示；不再计入“销售费用”科目。本公司执行《企业会计准则解释第 18 号》对本报告期内财务报表无影响。

(二) 会计估计变更

无。

(三) 重大前期差错更正

经审计，本公司 2022 年至 2023 年投资性房地产红树林大厦的租金收入少确认，以及其他应收款中前期坏账少计提，审计调整进行了单项补提，影响重大，故进行前期会计差错更正。

①上述会计差错更正，对合并报表 2023 年报数影响金额如下：

项目	原 2023 年报合并数	会计差错更正影响数	更正后 2023 年报合并数
应收账款	2,001,638,947.26	94,950,432.44	2,115,657,645.68
其他应收款	2,312,704,964.52	-86,616,735.13	2,226,088,229.39
递延所得税资产	16,627,620.55	21,773,468.25	38,401,088.80
应交税费	465,111,284.56	34,191,000.18	501,549,993.57
未分配利润	1,144,028,485.02	-4,083,834.62	1,067,125,973.94
营业收入	920,608,108.66	46,550,034.29	967,158,142.95
税金及附加	4,222,405.61	5,586,004.11	12,174,438.79

信用减值损失	2,564,198.03	-37,593,773.44	-35,029,575.41
所得税费用	20,851,078.24	842,564.19	21,693,677.11

②上述会计差错更正，对母公司报表 2023 年报数影响金额如下：

项目	原 2023 年报数	会计差错更正影响数	更正后 2023 年报数
应收账款	2,001,638,947.26	94,950,432.44	2,096,589,379.70
其他应收款	2,312,704,964.52	-86,616,735.13	2,226,088,229.39
递延所得税资产	16,627,620.55	21,773,468.25	38,401,088.80
应交税费	465,111,284.56	34,191,000.18	499,302,284.74
未分配利润	1,144,028,485.02	-4,083,834.62	1,139,944,650.40
营业收入	920,608,108.66	46,550,034.29	967,158,142.95
税金及附加	4,222,405.61	5,586,004.11	9,808,409.72
信用减值损失	2,564,198.03	-37,593,773.44	-35,029,575.41
所得税费用	20,851,078.24	842,564.19	21,693,642.43

六、税项

本公司及子公司主要的应纳税项列示如下：

税种	计税依据	税率
增值税	应税销售收入	税率：13%、9%、6% 征收率：5%、3%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%、5%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	房产原值、租金收入	从价计征：1.2%、从租计征：12%

注：根据财税【2011】70号《财政部 国家税务总局关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》的规定，本公司获得的财政补贴收入属于专项用途财政性资金，不征收企业所得税。

七、企业合并及合并财务报表

（一）期末子企业情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质
1	防城港城建云投资贸易有限公司	一级	境内非金融子企业	防城港市	防城港市	批发业
2	防城港市欣创能源有限公司	一级	境内非金融子企业	防城港市	防城港市	道路运输业

(续)

序号	企业名称	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	享有表决权 (%)	投资额 (万元)	取得方式
1	防城港城建云投资贸易有限公司	1000.00	85.00	85.00	962.50	设立
2	防城港市欣创能源有限公司		100.00	100.00		设立

注[1]: 本公司原持有防城港城建云投资贸易有限公司 51%，根据 2024 年 2 月 28 日本公司与广西中铁投资集团有限公司签订的股权转让协议，并经金华开赢信息科技有限公司股东会决议，广西中铁投资集团有限公司持有防城港城建云投资贸易有限公司 680,000.00 元的出资额（占注册资本的 34%）以 605,000.00 元转让给本公司。

（二）报告期内新纳入合并范围的主体

无。

（三）报告期内不再纳入合并范围的原子公司

序号	子公司名称	注册地	业务性质	原持股比例 (%)	原享有的表决权比例 (%)	本年内不再成为子公司的原因
1	防城港慧融投资有限责任公司	防城港市	房地产业	100.00	100.00	股权被划拨

注：原本公司持有防城港慧融投资有限责任公司 100% 股权，2024 年 11 月 28 日本公司股权被无偿划拨给防城港市城投华奇实业有限责任公司，2024 年 1-11 月的利润及现金流量已纳入合并范围，故 2024 年 12 月 1 日起防城港慧融投资有限责任公司不再纳入合并范围。

（四）重要非全资子公司情况

1. 少数股东权益情况

序号	子公司名称	少数股东持股比例(%)	2024 年度归属于少数股东的损益	2024 年度向少数股东支付的股利	2024 年 12 月 31 日累计少数股东权益
----	-------	-------------	-------------------	-------------------	--------------------------

1	防城港城建云 投资贸易有限公司	15.00	-1,716,672.70		-1,638,008.06
	合计	15.00	-1,716,672.70		-1,638,008.06

2. 主要财务信息

项目	2024 年 12 月 31 日/2024 年度	
	防城港城建云投资贸易有限公司	
流动资产	423,621,236.72	
非流动资产	6,162.06	
资产合计	423,627,398.78	
流动负债	100,047,452.49	
非流动负债	326,500,000.00	
负债合计	426,547,452.49	
营业收入	651,008.01	
净利润	-11,444,484.66	
综合收益总额	-11,444,484.66	

八、合并财务报表重要项目的说明

（以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币：元。期初”指 2024 年 1 月 1 日，“期末”指 2024 年 12 月 31 日，“上期”指 2023 年度，“本期”指 2024 年度。）

注释1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	98,376,433.60	78,276,497.64
其他货币资金		
合计	98,376,433.60	78,276,497.64
其中：存放在境外的款项总额		

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
司法冻结	33,560,975.14	11,807,450.96
业务冻结-保证金	317,819.09	593,670.71
合计	33,878,794.23	12,401,121.67

注释2. 应收账款

1. 应收账款列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	966,675,098.41	1,018,287,746.87

项目	期末余额	期初余额
1-2 年	1,001,510,994.93	1,025,615,103.03
2-3 年	1,025,615,103.03	59,658,553.20
3-4 年	39,658,553.20	15,387,400.64
4-5 年	15,387,400.64	3,924,643.00
5 年以上	7,966,757.02	4,552,114.02
小计	3,056,813,907.23	2,127,425,560.76
减：坏账准备	17,616,796.79	11,767,915.08
合计	3,039,197,110.44	2,115,657,645.68

2. 应收账款分类坏账计提情况

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	信用减值损失比例(%)
按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	3,056,813,907.23	100	17,616,796.79	0.58
其中：无风险组合	1,190,974.40	0.04	-	
政府部门及国有企业组合	3,045,602,438.64	99.63	15,228,012.19	0.50
账龄分析法组合	10,020,494.19	0.33	2,388,784.60	23.84
合计	3,056,813,907.23	100.00	17,616,796.79	0.58

(续)

类别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	信用减值损失比例(%)
按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	2,127,425,560.76	100.00	11,767,915.08	0.55
其中：无风险组合				

类别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	信用减值损失比例(%)
政府部门及国有企业组合	2,101,912,580.31	98.80	10,509,562.90	0.50
账龄分析法组合	25,512,980.45	1.20	1,258,352.18	4.93
合计	2,127,425,560.76	100.00	11,767,915.08	0.55

3. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(1) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
1年以内	1,794,265.68			19,173,498.20		
1-2年	2,396,746.26	5.00	119,837.31	567,567.03	5.00	28,378.35
2-3年	567,567.03	10.00	56,756.70	1,196,477.20	10.00	119,647.72
3-4年	1,196,477.20	15.00	179,471.58		15.00	
4-5年		20.00		3,924,643.00	20.00	784,928.60
5年以上	4,065,438.02	50.00	2,032,719.01	650,795.02	50.00	325,397.51
合计	10,020,494.19	23.84	2,388,784.60	25,512,980.45	4.93	1,258,352.18

4. 坏账准备增减变化情况

2024 增加计提坏账准备金额 5,848,881.71 元。

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	计提坏账准备	占应收账款合计的比例(%)
防城港市港口区农旅发展集团有限公司	2,820,306,163.80	14,101,530.82	92.26
防城港市机关事务后勤服务中心	196,410,144.00	982,050.72	6.43
防城港市土地征收储备中心	21,864,000.64	109,320.00	0.72
邮政储蓄银行防城港市分行	3,901,319.00	19,506.60	0.13
广西防城港核电有限公司	2,982,406.22	311,625.79	0.09
合计	3,045,464,033.66	15,524,033.93	99.63

注释3. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

项目	期末余额		期初余额	
	账面余额		账面余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	88,221,623.22	89.84	30,921,046.61	90.91
1-2 年 (含 2 年)	9,970,049.66	10.15	1,849,813.52	5.44
2-3 年 (含 3 年)	2,161.54	0.01	452.89	0.01
3 年以上	452.89	0.00	1,240,712.84	3.64
合 计	98,194,287.31	100.00	34,012,025.86	100.00

2. 按欠款方归集的期末余额大额预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)
广西纵横四海供应链服务有限公司	76,809,855.56	78.22
南宁九略贸易有限公司	7,674,183.21	7.82
南宁品哲供应链管理有限公司	3,718,045.72	3.79
广西恒都输变电工程有限公司	1,959,800.00	2.00
北京恒光烁天科技发展有限公司	1,557,000.00	1.58
合 计	91,718,884.49	93.41

注释4. 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	2,131,979,765.69	2,232,079,590.76
合 计	2,131,979,765.69	2,232,079,590.76

(一) 其他应收款项

1. 其他应收款项按账龄列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	3,246,603.31	658,968.95
1-2 年	773,127.58	1,882,548,077.63
2-3 年	1,875,742,612.64	97,954,057.04

3-4 年	92,620,603.03	33,624,088.37
4-5 年	40,364,335.87	44,563,929.95
5 年以上	259,540,429.92	314,566,908.93
小计	2,272,287,712.35	2,373,916,030.87
减：坏账准备	140,307,946.66	141,836,440.11
合计	2,131,979,765.69	2,232,079,590.76

2.按组合分类计提坏账准备的情况

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	信用减值损失比例 (%)
按单项计提坏账准备的其他应收款项	103,616,077.50	4.56	103,616,077.50	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	2,168,671,634.85	95.44	36,691,869.16	1.69
其中：无风险组合	72,973,379.83	3.21	-	-
政府部门及国有企业组合	2,029,585,598.40	89.32	10,147,927.99	0.50
账龄分析法组合	66,112,656.62	2.91	26,543,941.17	40.15
合 计	2,272,287,712.35	100.00	140,307,946.66	6.17

(续)

种 类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	信用减值损失比例 (%)
按单项计提坏账准备的其他应收款项	103,616,077.50	4.36%	103,616,077.50	100.00%
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	2,270,299,953.37	95.64%	38,220,362.61	1.68%
其中：无风险组合	86,224,095.94	3.63%	-	0.00%
政府部门及国有企业组合	2,109,598,392.74	88.87%	10,547,991.98	0.50%
账龄分析法组合	74,477,464.69	3.14%	27,672,370.63	37.16%
合 计	2,373,916,030.87	100.00%	141,836,440.11	5.97%

(1) 各期采用坏账无风险组合计提坏账准备的其他应收款项

项 目	期末余额	期初余额
内部员工、业务受控的押金 保证金、防城港城投集团内关联 方	72,973,379.83	86,224,095.94
合 计	72,973,379.83	86,224,095.94

(2) 按单项计提坏账准备的其他应收款项

项 目	期末余额	坏账准备	单项计提原因
防城港市市政管理局	49,503,228.00	49,503,228.00	收回可能性小
防城港市天骏投资有限公司	36,643,000.00	36,643,000.00	收回可能性小
防城港市地方税务局直属税 务分局	17,024,646.50	17,024,646.50	收回可能性小
防城港思诚电力维护有限公 司	300,000.00	300,000.00	收回可能性小
黄琼政	136,203.00	136,203.00	收回可能性小
刘振江	9,000.00	9,000.00	收回可能性小
合 计	103,616,077.50	103,616,077.50	

(3) 各期采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	计 提比 例 (%)	坏账准备	账面余额	计 提 比例 (%)	坏账准备
1 年以内	7,350.00			355,000.00		
1-2 年		5.00			5.00	
2-3 年		10.00		10,980,096.77	10.00	1,098,009.68
3-4 年	10,980,096.77	15.00	1,647,014.52	3,102,902.37	15.00	465,435.36
4-5 年	8,885,594.25	20.00	1,777,118.85	13,036,023.95	20.00	2,607,204.79
5 年以上	46,239,615.60	50.00	23,119,807.80	47,003,441.60	50.00	23,501,720.80
合 计	66,112,656.62	40.15	26,543,941.17	74,477,464.69	37.16	27,672,370.63

3. 坏账准备按三阶段模型计提情况

2024 年度坏账准备按三阶段模型计提变化情况如下：

坏账准备	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)	
上年年末余额	38,220,362.61		103,616,077.50	141,836,440.11
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	10,000.00			10,000.00
本期转回	1,538,493.45			1,538,493.45
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	36,691,869.16		103,616,077.50	140,307,946.66

4. 坏账准备计提增减变化情况

2024 年冲减坏账准备金额 1,528,493.45 元。

5. 按欠款方归集的期末金额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	账面余额	占其他应收款项合计的比例 (%)
防城港市防城区城市建设投资有限公司	1,894,376,730.41	83.37
防城港市城投华奇实业有限责任公司	61,153,246.06	2.69
防城港市市政管理局	49,503,228.00	2.18
防城港市港口区城市建设投资有限责任公司	57,403,574.20	2.53
防城港市港口区城市建设投资有限责任公司	42,513,821.57	1.87

债务人名称	账面余额	占其他应收款项合计的比例 (%)
合计	2,104,950,600.24	92.64

注释5. 存货**1. 存货分类**

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
受托代建项目	2,470,067,500.00		2,470,067,500.00
开发产品	414,868,863.76		414,868,863.76
开发成本	1,386,544,801.94		1,386,544,801.94
库存商品	26,548.67		26,548.67
合计	4,271,507,714.37		4,271,507,714.37

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
受托代建项目	2,916,791,346.29		2,916,791,346.29
开发产品	417,743,297.78		417,743,297.78
开发成本	2,384,565,307.86		2,384,565,307.86
库存商品	26,548.67		26,548.67
合计	5,719,126,500.60		5,719,126,500.60

2. 未办妥产权证书的情况

项目	账面价值	原因
中心区安置小区	286,925,262.89	房产产权尚在办理当中
合计	286,925,262.89	

注释6. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待认证进项税额	384,188.07	
待抵扣进项税额	267,150.76	657,520.08
预付贸易商品款	13,697,090.17	
预缴税费	222,884.88	
合计	14,571,313.88	657,520.08

注释7. 其他权益工具投资**1. 其他权益工具投资情况**

项目	期末余额	期初余额
非上市权益工具投资	31,000,000.00	31,000,000.00
合计	31,000,000.00	31,000,000.00

2. 期末其他权益工具投资情况

被投资单位	期末余额	在被投资单位持股比例
广西桂威投资股份有限公司	2,000,000.00	6.43%
防城港市中铁堤路园投资发展有限公司	5,000,000.00	10.00%
防城港市农村信用合作联社	24,000,000.00	7.25%
合计	31,000,000.00	

注释8. 投资性房地产

1、采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	550,362,524.16	550,362,524.16
2.本期增加金额	70,680,502.69	70,680,502.69
(1) 外购		
(2) 存货转入		
(3) 固定资产转入	70,680,502.69	70,680,502.69
3.本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4.期末余额	621,043,026.85	621,043,026.85
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	131,355,140.88	131,355,140.88
2.本期增加金额	28,594,398.06	28,594,398.06
(1) 计提或摊销	27,754,960.00	27,754,960.00
(2) 存货转入		
(3) 固定资产转入	839,438.06	839,438.06
3.本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4.期末余额	159,949,538.94	159,949,538.94
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		

项目	房屋、建筑物	合计
(1) 计提		
3、本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期初账面价值	419,007,383.28	419,007,383.28
2.期末账面价值	461,093,487.91	461,093,487.91

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产

项目	账面价值	原因
红树林大厦	130,659,744.00	房产产权尚在办理当中
政府五栋楼	165,396,311.75	房产产权尚在办理当中
金海湾小区商铺	40,381,524.03	房产产权尚在办理当中
合计	336,437,579.78	

注释9. 固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	13,566,890.86	36,225,312.39
固定资产清理		
合计	13,566,890.86	36,225,312.39

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	41,677,201.20	48,253,541.40	70,852,150.50	19,078,592.10
其中：房屋及建筑物	40,669,929.22	48,207,155.26	70,680,502.69	18,196,581.79
机器设备	608,817.58	1,376.44	116,698.46	493,495.56
运输工具	165,219.09			165,219.09
电子设备及其他	233,235.31	45,009.70	54,949.35	223,295.66
二、累计折旧合计	5,451,888.81	1,067,338.58	1,007,526.15	5,511,701.24
其中：房屋及建筑物	4,536,743.12	1,022,134.41	839,438.06	4,719,439.47
机器设备	568,111.44	4,865.24	113,138.74	459,837.94
运输工具	165,219.09			165,219.09
电子设备及其他	181,815.16	40,338.93	54,949.35	167,204.74

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
三、账面净值合计	36,225,312.39			13,566,890.86
其中：房屋及建筑物	36,133,186.10			13,477,142.32
机器设备	40,706.14			33,657.62
运输工具				
电子设备及其他	51,420.15			56,090.92
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备及其他				
五、账面价值合计	36,225,312.39			13,566,890.86
其中：房屋及建筑物	36,133,186.10			13,477,142.32
机器设备	40,706.14			33,657.62
运输工具				
电子设备及其他	51,420.15			56,090.92

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	原因
红树林大厦	5,064,771.74	房产产权尚在办理当中
合计	5,064,771.74	

注释10.在建工程

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
在建工程			
合计			

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
在建工程	2,390,163.14		2,390,163.14
合计	2,390,163.14		2,390,163.14

1. 主要在建工程项目变动情况

项目名称	期初余额	本期增加	本期转入固定资产 金额	本期其他 减少金额	期末余额
能源电动车充电基础设施项目	2,390,163.14			2,390,163.14	
合计	2,390,163.14			2,390,163.14	

本期其他减少金额 2,390,163.14 元系防城港慧融投资有限责任公司不再纳入合并范围。

注释11.长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加 金额	本期摊销金额	其他 减少金额	期末余额
融资租赁服务费	3,180,942.31		2,133,902.94		1,047,039.37
9楼、14楼办公室装修费	629,493.31		629,493.31		
合计	3,810,435.62		2,763,396.25		1,047,039.37

注释12.递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
一、递延所得税资产	39,448,726.54	157,794,906.14	38,401,088.80	153,604,355.18
信用减值准备	39,448,726.54	157,794,906.14	38,401,088.80	153,604,355.18
合计	39,448,726.54	157,794,906.14	38,401,088.80	153,604,355.18

注释13.其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
受托发放贷款	472,765,053.36	1,250,438,406.21
工程预付款		
合计	472,765,053.36	1,250,438,406.21

注释14.短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
保证借款		15,000,000.00
抵押借款		115,500,000.00
抵押保证借款	15,000,000.00	
已贴现或背书未到期的承兑汇票		

项目	期末余额	期初余额
加：应计利息	21,666.67	314,237.50
合 计	15,021,666.67	130,814,237.50

(1) 期末抵押保证借款明细

借款单位	贷款银行	保证单位	抵押单位及抵押物	期末余额
防城港市建云投贸易有限公司	中国建设银行股份有限公司防城港分行	防城港市城市建设投资有限责任公司	抵押人：防城港市城投华奇实业有限责任公司 抵押物：防城港市港口区迎宾街 18 号德城超市商业大厦 80 套房作抵押	15,000,000.00
合计				15,000,000.00

(2) 期末已逾期未偿还的短期借款情况：无。

注释15.应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	173,992,309.77	170,013,005.87
1-2 年（含 2 年）	89,372,887.27	41,426,949.05
2-3 年（含 3 年）	35,454,317.05	113,487,730.34
3 年以上	396,345,231.37	325,797,662.96
合 计	695,164,745.46	650,725,348.22

注释16.合同负债情况

项 目	期末余额	期初余额
预收货款	57,427,911.74	6,218,963.06
预收购房款	8,757,520.38	9,370,550.86
合 计	66,185,432.12	15,589,513.92

注释17.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
短期薪酬	316,300.59	8,111,361.50	8,198,685.00	228,977.09
离职后福利-设定提存计划		968,722.86	968,722.86	
辞退福利				
合计	316,300.59	9,080,084.36	9,167,407.86	228,977.09

短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴		5,897,575.15	5,897,575.15	

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
职工福利费		1,132,831.51	1,132,831.51	
社会保险费		369,822.62	369,822.62	
其中：医疗保险费		338,934.92	338,934.92	
工伤保险费		30,887.70	30,887.70	
住房公积金		696,063.00	696,063.00	
工会经费和职工教育经费	316,300.59	15,069.22	102,392.72	228,977.09
合 计	316,300.59	8,111,361.50	8,198,685.00	228,977.09

2. 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险		939,368.06	939,368.06	
二、失业保险费		29,354.80	29,354.80	
三、企业年金缴费				
合计		968,722.86	968,722.86	

注释18.应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	202,861,426.44	173,239,320.05
企业所得税	263,146,409.33	233,111,325.36
城市维护建设税	10,475,236.54	8,415,328.19
房产税	21,762,601.51	11,172,008.22
个人所得税	-672.84	5,441.46
教育费附加（含地方教育费附加）	7,482,311.82	6,010,330.26
水利建设基金	1,960,602.86	1,960,602.86
土地增值税	65,264,886.41	65,264,886.41
应交城镇土地使用税	5,045,913.96	2,234,810.76
印花税	125,940.00	135,940.00
其他		
合计	578,124,656.03	501,549,993.57

注释19.其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	958,150,386.13	1,257,268,687.81

项目	期末余额	期初余额
合计	958,150,386.13	1,257,268,687.81

1. 其他应付款项

(1) 按账龄列示其他应付款项

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	134,771,573.91	885,822,872.68
1-2 年 (含 2 年)	585,697,894.49	56,775,816.38
2-3 年 (含 3 年)	17,847,105.44	11,963,380.30
3 年以上	219,833,812.29	302,706,618.45
合计	958,150,386.13	1,257,268,687.81

注释20.一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	148,242,000.00	339,450,000.00
1 年内到期的长期应付款		75,057,250.82
1 年内到期的应付债券	499,111,908.46	
1 年内到期的非流动负债	157,000,000.00	
应计利息	46,107,633.95	32,701,344.99
合计	850,461,542.41	447,208,595.81

注释21.其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
募集资金 (资产收益权)	43,630,000.00	48,150,000.00
小额贷款公司短期贷款	20,000,000.00	15,000,000.00
预收款项价税剥离的税款	7,903,504.54	1,276,992.74
合计	71,533,504.54	64,426,992.74

期末小额贷款公司短期贷款明细

借款单位	贷款银行	保证单位	抵押单位及抵押物	期末余额
防城港城建云 投资贸易有限公司	南宁市广林小 额贷款有限责任公 司	防城港市城 市投资发展集团 有限公司	抵押人：防城港市城市建 设投资有限责任公司 抵押物：桂 (2023) 防 城港市不动产权第 0043056 号	20,000,000.00
合计				20,000,000.00

注释22.长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	362,212,000.00	1,142,003,000.00
保证借款	298,420,000.00	
抵押借款	422,650,000.00	466,000,000.00
信用借款	11,000,000.00	21,000,000.00
抵押+保证借款	397,300,000.00	24,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	148,242,000.00	339,450,000.00
合计	1,343,340,000.00	1,313,553,000.00

(1) 期末质押借款明细

借款单位	贷款银行	质押单位及质押物	期末余额	其中：一年内到期
防城港市城市建设投资有限责任公司	国家开发银行广西壮族自治区分行	由出质人广西城建投资集团有限公司以其合法享有的应收账款，即与广西壮族自治区政府就广西壮族自治区 2013-2017 年棚户区改造项目（一期）签订的《委托代建协议》项下的全部权益和收益为本项目贷款提供质押担保	67,560,000.00	
防城港市城市建设投资有限责任公司	国家开发银行广西壮族自治区分行	由出质人广西城建投资集团有限公司以其依法可以出质的与广西壮族自治区政府就广西壮族自治区 2013-2017 年棚户区改造项目（二期）签订的《委托代建协议》项下的应收账款	294,652,000.00	3,662,000.00

借款单位	贷款银行	质押单位及质押物	期末余额	其中：一年内到期
		款提供最高额质押担保。		
合计			362,212,000.00	3,662,000.00

(2) 期末保证借款明细

借款单位	贷款银行	保证单位	期末余额	其中：一年内到期
防城港城建云投贸易有限公司	广西北部湾银行防城港市港口支行	防城港市城市投资发展集团有限公司	97,020,000.00	20,000.00
防城港城建云投贸易有限公司	广西北部湾银行防城港市港口支行	防城港市城市投资发展集团有限公司	49,500,000.00	1,000,000.00
防城港城建云投贸易有限公司	广西北部湾银行防城港市港口支行	防城港市城市投资发展集团有限公司	1,900,000.00	200,000.00
防城港城建云投贸易有限公司	广西北部湾银行防城港市港口支行	防城港市城市投资发展集团有限公司	50,000,000.00	1,000,000.00
防城港城建云投贸易有限公司	广西北部湾银行防城港市港口支行	防城港市城市投资发展集团有限公司	35,000,000.00	700,000.00
防城港城建云投贸易有限公司	广西北部湾银行防城港市港口支行	防城港市城市投资发展集团有限公司	65,000,000.00	2,000,000.00
合计			298,420,000.00	4,920,000.00

(3) 期末抵押借款明细

借款单位	贷款银行	抵押单位及抵押物	期末余额	其中：一年内到期
防城港市城市建设投资有限责任公司	防城港市区农村信用合作联社港口信用社	抵押人：防城港市城市建设投资有限责任公司 抵押物：土地使用权 防港国用(2010)第 0408 号	21,000,000.00	1,000,000.00

借款单位	贷款银行	抵押单位及抵押物	期末余额	其中：一年内到期
防城港市城市建设投资有限责任公司	中国建设银行股份有限公司防城港分行	抵押人：防城港市城市建设投资有限责任公司 抵押物：土地使用权 防港国用(2011)第 0179 号土地使用权 防港国用(2010)第 0403 号	71,100,000.00	71,100,000.00
防城港市城市建设投资有限责任公司	中国建设银行股份有限公司防城港分行	抵押人：防城港市城市建设投资有限责任公司 抵押物：土地使用权 防港国用(2010)第 0406 号	44,550,000.00	4,950,000.00
防城港市城市建设投资有限责任公司	中国建设银行股份有限公司防城港分行	抵押人：防城港市城市建设投资有限责任公司 抵押物：土地使用权防港国用(2011)第 0179 号、土地使用权防港国用(2010)第 403 号	18,000,000.00	2,000,000.00
防城港市城市建设投资有限责任公司	防城港市防城区农村信用合作联社	抵押人 1：防城港市城市建设投资有限责任公司 抵押物：国有土地使用权 防港国用(2010)第 0407 号 抵押人 2：防城港市城投华奇实业有限责任公司 抵押物：不动产权桂(2017)防城港市不动产权第 0010614 号、不动产权桂(2017)防城港市不动产权第 0010615 号、不动产权桂(2017)防城港市不动产权第 0010616 号	163,000,000.00	5,000,000.00
防城港市城市建设投资有限责任公司	防城港市防城区农村信用合作联社	抵押人：防城港市城市建设投资有限责任公司 抵押物：防城港市港口区迎宾路南侧北部湾创业投资大厦的在建工程 土地使用权 防港国用(2010)第 0023 号 土地使用权 防港国用	105,000,000.00	1,000,000.00

借款单位	贷款银行	抵押单位及抵押物	期末余额	其中：一年内到期
		(2012) 第 0330 号 土地使用权 防港国用 (2015) 第 0421 号 土地使用权 防港国用 (2015) 第 0422 号		
合计			422,650,000.00	85,050,000.00

(4) 期末信用借款明细

借款单位	贷款银行	期末余额	其中：一年内到期
防城港市城市建设投资有限责任公司	广西北部湾银行股份有限公司防城港分行	11,000,000.00	11,000,000.00
合计		11,000,000.00	11,000,000.00

(5) 期末抵押+保证借款明细

借款单位	贷款银行	保证单位、抵押单位及抵押物	期末余额	其中：一年内到期
防城港市城市建设投资有限责任公司	广西北部湾银行股份有限公司防城港分行	保证人：防城港市城市投资发展集团有限公司 抵押人：防城港市城市建设投资有限责任公司 抵押物：土地使用权 防港国用(2008) 第 0230 号	3,600,000.00	400,000.00
防城港市城市建设投资有限责任公司	广西北部湾银行股份有限公司防城港分行	保证人：防城港市城市投资发展集团有限公司 抵押人：防城港市城市建设投资有限责任公司 抵押物：土地使用权 防港国用(2008) 第 0230 号	159,100,000.00	15,910,000.00
防城港市城市建设投资有限责任公司	广西北部湾银行股份有限公司防城港分行	保证人：防城港市城市投资发展集团有限公司 抵押人：防城港市城市建设投资有限责任公司 抵押物：土地使用权 防港国用(2008) 第 0230 号	7,900,000.00	800,000.00

借款单位	贷款银行	保证单位、抵押单位及抵押物	期末余额	其中：一年内到期
防城港市城市建设投资有限责任公司	广西北部湾银行股份有限公司防城港分行	保证人：防城港市城市投资发展集团有限公司 抵押人：防城港市城市建设投资有限责任公司 抵押物：土地使用权 防港国用(2008)第 0230 号	150,000,000.00	15,000,000.00
防城港市城市建设投资有限责任公司	广西北部湾银行股份有限公司防城港分行	保证人：防城港市城市投资发展集团有限公司 抵押人：防城港市城市建设投资有限责任公司 抵押物：土地使用权 防港国用(2008)第 0230 号	3,800,000.00	200,000.00
防城港市城市建设投资有限责任公司	广西北部湾银行股份有限公司防城港分行	保证人：防城港市城市投资发展集团有限公司 抵押人：防城港市城市建设投资有限责任公司 抵押物：土地使用权 防港国用(2008)第 0230 号	44,000,000.00	4,400,000.00
防城港城建云投资贸易有限公司	防城港市市区农村信用合作联社港口信用社	保证人：防城港市城市建设投资有限责任公司 抵押人：防城港市城市建设投资有限责任公司 抵押物：土地使用权 防港国用（2010）第 0410 号	18,900,000.00	5,900,000.00
防城港市欣创能源有限公司	中国工商银行股份有限公司防城港市防城支行	保证人：防城港市城市建设投资有限责任公司 抵押人：防城港市城市建设投资有限责任公司 抵押物：土地使用权 防港国用（2021）第 0180 号	10,000,000.00	1,000,000.00
合计			397,300,000.00	43,610,000.00

注释23.应付债券

项目	期末余额	期初余额
20 防港 03		498,164,991.37

项目	期末余额	期初余额
21 防港 01	499,142,300.86	498,492,857.28
合计	499,142,300.86	996,657,848.65

应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	利率 (%)	发行日	发行金额	行期限	期初余额	其中： 一年内到期
20 防港 03	100.00	7.00	2020/11/19	500,000,000.00	5	498,164,991.37	
21 防港 01	100.00	6.90	2021/03/25	500,000,000.00	5	498,492,857.28	
合计				1,000,000,000.00		996,657,848.65	

(续)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	期偿还	期末余额	其中：一年内到期
20 防港 03		4,123,287.67	946,917.09		499,111,908.46	499,111,908.46
21 防港 01		26,560,273.97	649,443.58		499,142,300.86	
合计		30,683,561.64	1,596,360.67		998,254,209.32	499,111,908.46

注释24.长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	126,167,000.00	108,386,386.83
减：一年内到期的长期应付款		75,057,250.82
长期应付款小计	126,167,000.00	33,329,136.01
专项应付款	2,783,379.01	43,387.01
合计	128,950,379.01	33,372,523.02

注释25.预计负债

项目	期末余额	期初余额
未决诉讼	138,656.93	727,331.82
合计	138,656.93	727,331.82

其他说明：详见本报告“九、或有事项”。

注释26.其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
债权融资	477,000,000.00	627,000,000.00

项目	期末余额	期初余额
小额贷款公司长期贷款	20,000,000.00	
减：一年内到期的其他非流动负债	157,000,000.00	
合计	340,000,000.00	627,000,000.00

期末小额贷款公司长期贷款明细

借款单位	贷款银行	保证单位	期末余额
防城港城建云投贸易有限公司	南宁市融达小额贷款有限责任公司	保证人 1：南宁市南方融资担保有限公司 保证人 2：防城港市城市投资发展集团有限公司	20,000,000.00
合计			20,000,000.00

注：上述防城港城建云投贸易有限公司取得南宁市融达小额贷款有限责任公司 20,000,000.00 元的贷款，由南宁市南方融资担保有限公司及防城港市城市投资发展集团有限公司提供保证。同时由防城港市城市投资发展集团有限公司与南宁市南方融资担保有限公司签订最高额反担保保证合同。由防城港城建云投贸易有限公司与南宁市南方融资担保有限公司签订保证金质押担保合同提供 2,000,000.00 元 10% 保证金质押。

注释27.实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
防城港市城市投资发展集团有限公司	218,000,000.00	100.00			218,000,000.00	100.00
合计	218,000,000.00	100.00			218,000,000.00	100.00

注：公司工商注册中，另一股东国开发展基金有限公司占股 6.6211%。国开发展基金有限公司收取定额利息，从财务角度实际为明股实债，原列报在其他应付款中，2024 年已经归还股东国开发展基金有限公司的原出资款 86,250,000.00 元。

注释28.资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本（股本）溢价				
其他资本公积	4,527,489,251.31		866,872,162.26	3,660,617,089.05

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	4,527,489,251.31		866,872,162.26	3,660,617,089.05

注：本期资本公积变动情况：

2024 年本公司持有防城港慧融投资有限责任公司股权被无偿划拨给防城港市城投华奇实业有限责任公司，导致本期资本公积减少 866,872,162.26 元。

注释29.盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	109,000,000.00		426,693.48	108,573,306.52
合计	109,000,000.00		426,693.48	108,573,306.52

2024 年 3 月 1 日本公司支付股权转让款 605,000.00 元取得广西中铁投资集团有限公司原对防城港城建云投贸易有限公司按出资 680,000.00 元的对应的 34% 股权，属于购买少数股权，与净资产份额的差异合并中调整资本溢价不足冲减，导致减少盈余公积 426,693.48 元。

注释30.未分配利润

项目	期初余额	期末余额
上年年末余额	1,067,125,973.94	928,644,789.30
期初调整金额		-6,611,527.17
本期期初余额	1,067,125,973.94	922,033,262.13
本期增加额	73,627,214.63	145,092,711.81
其中：本期净利润转入	73,627,214.63	145,092,711.81
其他调整因素		
\本期减少额		
其中：本期提取盈余公积数		
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	1,140,753,188.57	1,067,125,973.94

注释31.营业收入、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. 主营业务小计	883,383,283.94	757,780,559.96	918,132,601.03	787,462,808.76
项目收入	879,341,272.94	754,767,925.94	917,011,419.01	787,132,306.40
房产收入	3,343,012.05	3,012,634.02	304,688.57	330,502.36

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
贸易收入	698,998.95		816,493.45	
2. 其他业务小计	62,884,351.48	3,036,726.37	50,130,006.53	2,446,863.74
其他	62,884,351.48	3,036,726.37	50,130,006.53	2,446,863.74
合计	946,267,635.42	760,817,286.33	968,262,607.56	789,909,672.50

注：贸易收入采用净额法结算，故贸易收入有收入、无成本。

注释32.销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
维修费	187,532.78	62,352.94
物业费及租金		24,783.24
中介机构服务费		60,000.00
仓储费		7,175.21
其他	92,836.24	951.83
合计	280,369.02	155,263.22

注释33.管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	9,080,084.36	7,418,500.46
折旧摊销费	25,960,572.21	24,571,766.57
修理费		6,000.00
办公费	333,443.91	110,077.02
业务招待费	25,322.00	35,191.00
差旅费	30,296.14	5,104.60
水电费	44,633.99	2,537.46
通讯费		1,180.32
汽车费用及油费	336,161.42	26,291.13
中介机构服务费	692,645.97	83,284.65
咨询费	64,893.94	
物业费及租金	14,871.16	
党务支出	23,277.26	
诉讼费	123,474.24	731,864.28
其他	277,396.86	210.00
合计	37,007,073.46	32,992,007.49

注释34.财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	18,330,849.37	11,430,677.93
减：利息收入	111,877.81	60,347.83
银行手续费	19,770.61	12,261.74
其他	360,000.00	
合计	18,598,742.17	11,382,591.84

注释35.其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助		82,919,577.97
稳岗补贴、税费减免	41,916.53	51,802.23
代扣个人所得税手续费	637.14	
合计	42,553.67	82,971,380.20

注释36.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		
其他权益工具投资持有期间的投资收益	425,040.00	560,000.00
合 计	425,040.00	560,000.00

注释37.信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-4,320,388.26	-35,029,575.41
合计	-4,320,388.26	-35,029,575.41

注释38.营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废利得	2,941.75	4,214.29
与企业日常活动无关的政府补助		
高质量培育壮大市场主体奖励		50,000.00
其他	3,000.50	0.01
合计	5,942.25	54,214.30

注释39.营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废损失	3,069.43	145,791.91
对外捐赠支出	4,000.00	
赔偿金、违约金及罚款支出	1,322,939.19	3,579,828.90
滞纳金		117,889.07
其他	25,562.39	28,186.51
合计	1,355,571.01	3,871,696.39

注释40.所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	30,035,608.58	30,451,070.96
递延所得税调整	-1,047,637.74	-8,757,393.85
合计	28,987,970.84	21,693,677.11

注释41.合并现金流量表**1. 将净利润调节为经营活动现金流量**

项目	本期	上期
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	71,910,541.93	144,639,279.31
加：资产减值准备		
信用减值损失	4,320,388.26	35,029,575.41
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	28,822,298.58	27,357,032.08
使用权资产摊销		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	629,493.31	6,241,766.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”填列）	127.68	141,577.62
公允价值变动损失（收益以“-”填列）		
财务费用（收益以“-”填列）	18,330,849.37	11,430,677.93
投资损失（收益以“-”填列）	-425,040.00	-560,000.00
递延所得税资产减少（增加以“-”填列）	-1,047,637.74	-8,757,393.85
递延所得税负债增加（减少以“-”填列）		
合同资产的减少（增加以“-”填列）		
存货的减少（增加以“-”填列）	494,943,402.14	315,952,451.07
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-218,320,203.75	-692,639,069.17
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	308,742,724.73	1,140,972,731.77

项目	本期	上期
其他		
经营活动产生的现金流量净额	707,906,944.51	979,808,628.86
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	64,497,639.37	65,875,375.97
减：现金的期初余额	65,875,375.97	354,961,047.03
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	-1,377,736.60	-289,085,671.06

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	64,497,639.37	65,875,375.97
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	64,497,639.37	65,875,375.97
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	64,497,639.37	65,875,375.97
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	33,878,794.23	12,401,121.67

注释42.期末所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	33,878,794.23	司法冻结及业务冻结，其中司法冻结金额 33,560,975.14 元
其他权益工具投资	5,000,000.00	借款质押担保
固定资产	8,384,592.04	借款抵押担保
投资性房地产	122,783,573.09	借款抵押担保
存货	1,127,919,610.79	借款抵押担保及查封，其中查封金额 138,428,147.80 元
合计	1,297,966,570.15	

注释43.政府补助

(1) 本期收到的政府补助基本情况

项目	当期收到政府补助 金额	列报项目	计入当期损益的金额
稳岗补贴	41,916.53	其他收益	41,916.53
合计	41,916.53		41,916.53

九、或有事项

(一) 或有负债

1. 截至 2024 年 12 月 31 日，本公司为其他单位提供担保情况如下：

担保人	被担保人	担保借款 余额（万元）	借款起始日期	借款结束日期	担保是否 已经履 行完毕	担保方式
防城港市城市建设投资有限责任公司	防城港高新区投资发展有限公司	37,908.46	2021 年 5 月 8 日	2036 年 4 月 28 日	否	保证
防城港市城市建设投资有限责任公司	防城港高新区投资发展有限公司	8,765.87	2022 年 3 月 31 日	2037 年 3 月 30 日	否	保证
防城港市城市建设投资有限责任公司	防城港市铭辰投资开发有限公司	19,396.04	2022 年 7 月 11 日	2025 年 6 月 30 日	否	保证
防城港市城市建设投资有限责任公司	防城港市投资发展集团有限公司	21,982.50	2021 年 6 月 28 日	2031 年 6 月 28 日	否	保证
防城港市城市建设投资有限责任公司	防城港市投资发展集团有限公司	9,102.50	2022 年 3 月 3 日	2031 年 6 月 28 日	否	保证
防城港市城市建设投资有限责任公司	防城港市投资发展集团有限公司	4,680.00	2023 年 2 月 28 日	2031 年 6 月 28 日	否	保证
防城港市城市建设投资有限责任公司	防城港市投资发展集团有限公司	4,745.00	2023 年 4 月 28 日	2031 年 6 月 28 日	否	保证
防城港市城市建设投资有限责任公司	防城港市投资发展集团有限公司	900.00	2024 年 2 月 2 日	2031 年 6 月 28 日	否	保证

担保人	被担保人	担保借款 余额（万元）	借款起始日期	借款结束日期	担保是否 已经履 行完毕	担保方式
防城港市城市建设投资有限责任公司	防城港市投资发展集团有限公司	1,960.00	2023 年 12 月 22 日	2026 年 12 月 22 日	否	保证
防城港市城市建设投资有限责任公司	防城港市投资发展集团有限公司	7,840.00	2024 年 1 月 2 日	2026 年 12 月 22 日	否	保证
防城港市城市建设投资有限责任公司	防城港市投资发展集团有限公司	5,786.50	2024 年 1 月 2 日	2027 年 1 月 2 日	否	保证
防城港市城市建设投资有限责任公司	防城港市投资发展集团有限公司	2,500.00	2024 年 2 月 28 日	2027 年 2 月 28 日	否	保证
防城港市城市建设投资有限责任公司	防城港市文旅集团有限公司	30,000.00	2020 年 12 月 2 日	2025 年 12 月 1 日	否	保证
防城港市城市建设投资有限责任公司	防城港市文旅集团有限公司	70,000.00	2021 年 1 月 19 日	2026 年 1 月 18 日	否	保证
防城港市城市建设投资有限责任公司	防城港市城投华奇实业有限责任公司	1,290.00	2016 年 12 月 28 日	2031 年 12 月 28 日	否	保证
防城港市城市建设投资有限责任公司	防城港市冠辰环保有限责任公司	575.00	2024 年 7 月 31 日	2027 年 7 月 29 日	否	抵押
防城港市城市建设投资有限责任公司	防城港市城投红树林汽车投资有限责任公司	670.80	2024 年 3 月 23 日	2027 年 3 月 23 日	否	抵押
防城港市城市建设投资有限责任公司	防城港宝能新材料有限公司	950.00	2024 年 6 月 27 日	2027 年 6 月 26 日	否	抵押

担保人	被担保人	担保借款 余额（万元）	借款起始日期	借款结束日期	担保是否 已经履 行完毕	担保方式
防城港市城市建设投资有限责任公司	广西铭誉智慧服务有限责任公司	1,000.00	2024 年 12 月 27 日	2025 年 12 月 26 日	否	抵押
防城港市城市建设投资有限责任公司	防城港市投发公共交通有限责任公司	1,262.70	2024 年 2 月 20 日	2029 年 2 月 20 日	否	保证
防城港市城市建设投资有限责任公司	广西东兴边海旅游文化发展有限公司	2,850.00	2023 年 1 月 6 日	2037 年 10 月 8 日	否	保证
防城港市城市建设投资有限责任公司	155 名个人住房贷款抵押	2,927.60	2017 年 11 月 16 日	2053 年 11 月 15 日	否	保证
	合计	237,092.97				

本公司为 155 名个人住房贷款抵押作阶段性连带责任保证的系 155 名个人原借款金额 2,927.60 万元。

2. 为其他公司融资提供资产抵押、质押情况

①防城港市城市建设投资有限责任公司以其持有的国有建设用地使用权（权属证号：桂(2021)防城港市不动产权第 0002107 号）为防城港高新区投资发展有限公司在防城港市城区农村信用合作联社西湾分社的借款提供担保，担保金额 3000.00 万元，剩余借款金额 2,650.00 万元，担保起止日期为 2021 年 3 月 29 日至 2029 年 3 月 28 日，担保尚未履行完毕，担保方式为抵押。此土地使用权提供担保作为受限资产，受限金额已包含在附注八“注释 42 期末所有权和使用权受到限制的资产”中。

②防城港市城市建设投资有限责任公司为防城港市中铁堤路园投资发展有限公司的贷款提供担保。此贷款为银团贷款（中国工商银行股份有限公司防城港分行和中国建设银行股份有限公司防城港分行组团），贷款项目为《防城港市“堤路园”工程 PPP 项目银团贷款》，项目贷款控制总额为 9 亿元。本公司以其持有的防城港市中铁堤路园投资发展有限公司 10%的股权（出资金额 500 万元）出质担保，承担贷款总额 10%的担保责任，担保金额 9000 万，剩余借款金额 9,000.00 万元。担保起止日期为 2019 年 5 月 8 日至 2030 年 12 月 31 日。股权出质作为受限资产，已在附注八“注释 42 期末所有权和使用权受到限制的资产”中披露。

3. 其他或有事项

(1) 广西南硕电力发展有限公司施工合同纠纷，诉本公司一案，目前一审已判决，本公司已向市人民中级法院提起上诉。目前案件处于上诉中，本公司已按一审判决书的需支付工程款未付款金额 1,788,800.00 元，预估需要支付的金额计入报表应付账款科目。

(2) 公司所涉及商品房预售合同延迟交付事宜，涉及较多购房者诉讼请求延迟赔付（二百多起诉讼），截止 2024 年底，多数案件已审结，已审结的案件公司已履行赔付责任。2024 年底，仍有 4 户目前案件，要求赔付 278,639.67 元，未完全结案或履行赔付责任。根据 2025 年 3 月 4 日的判决书，资产负债表日合计预估 138,656.93 元，计入预计负债。

(3) 2024 年 8 月，广西金盾道路清障有限责任公司（以下简称“金盾道路公司”）因与本公司防城港市民兵训练基地安全防范综合管理系统采购安装工程项目施工合同纠纷，起诉本公司支付工程款 158.20 万元，违约金 7.91 万元，律师损失费 5.80 万元。2024 年 11 月 12 日本公司收到一审判决，需支付剩余工程款及质保金共计 158.20 万元及违约金 7.90 万元，案件受理费 1.4625 万元，共计 167.57 万元。本公司与金盾道路公司协商分期无果，已向市人民中级法院提起上诉。目前案件处于上诉中。本公司已按原告申请的未付工程款金额 1,675,625.00 元，预估计入报表应付账款科目。

(4) 2024 年 3 月，广西大厦建筑工程公司因与本公司防城港市 2012 年度市本级廉租住房工程项目施工合同纠纷，起诉本公司支付工程款 305,98 万元及利息 14.90 万元。目前该案处于司法鉴定阶段。根据司法鉴定造价，本公司需协调资金 262.50 万元，正式判决未出。本公司计入报表应付账款科目 518,895.88 元，此案件本公司未预估需支付款项入账。

(5) 2024 年 7 月，广西建工集团控股有限公司（以下简称“建工集团公司”）因与本公司（第一被告）、防城港市城投华奇实业有限责任公司、防城港市城市投资发展集团有限公司等六被告月亮湾安置小区建设工程施工合同纠纷。起诉本公司等六被告支付工程款支付工程款 1859.09 万元及利息 53 万元，要求确认建工集团公司获得月亮湾安置小区工程折价优先受偿权，其他被告承担连带清偿责任。目前案件未开庭未判决，正在收集证据及审理阶段。此案件本公司未预估需支付款项入账。

(6) 2024 年 11 月，原告邓家令起诉被告广西建工集团第二建筑工程有限责任公司、防城港市城市建设投资有限责任公司安置小区项目分包工程施工合同纠纷一案，起诉本公司支付工程款 1,484.04 万元及利息 183.57 万元。本公司属于连带清偿责任，根据合同约定，本公司尚欠涉案项目工程款约 181 万元。目前案件未开庭未判决，正在收集证据及审理阶段。此案件本公司未预估需支付款项入账。

十、资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1. 母公司

母公司名称	注册 地址	业务性质	注册资 本（万元）	持股比 例（%）	表决权 比例（%）
防城港市城市投资发展集团有限公司	防城港市	租赁和商务服 务业	23,345.75	100.00	100.00

防城港市城市投资发展集团有限公司，由防城港市人民政府国有资产监督管理委员会投资设立，公司成立于 2019 年 3 月 27 日，持有统一社会信用代码为 91450600MA5NP2LP7C 的营业执照，注册资本为 23,345.75 万元人民币。公司法定代表人为张帆。公司地址为：防城港市港口区迎宾街 39 号西塔 9 楼。公司主要从事防城港市城市基础设施项目的建设投资与经营管理。

本公司最终控制方为：防城港市人民政府国有资产监督管理委员会。

2. 子公司有关信息：详见附注七、企业合并及合并财务报表

3. 合营企业、联营企业有关信息：无

4. 其他关联方情况

关联方名称	与本公司的关系
防城港市城投华奇实业有限责任公司	同一母公司
防城港慧融投资有限责任公司	防城港市城投华奇实业有限责任公司的子公司
防城港和盛供应链管理有限责任公司	防城港市城投华奇实业有限责任公司的子公司
防城港市华奇置业有限责任公司	防城港市城投华奇实业有限责任公司的子公司
防城港市金瓯房地产开发有限公司	防城港市城投华奇实业有限责任公司的子公司
广西东兴市鑫瑞福贸易有限责任公司	防城港市金瓯房地产开发有限公司的子公司
东兴市鸿景汇农业有限公司	防城港市金瓯房地产开发有限公司的子公司
防城港市城乡规划设计院有限公司	防城港市城投华奇实业有限责任公司的子公司
防城港市投发公共交通有限责任公司	同一母公司
防城港市骏瑞汽车维修服务有限责任 公司	防城港市投发公共交通有限责任公司的子公司
防城港投发公交新瑞立汽配有限公司	防城港市投发公共交通有限责任公司的联营公司
广西铭誉智慧服务有限责任公司	同一母公司
防城港市晟源物业有限公司	广西铭誉智慧服务有限责任公司的子公司
防城港市卓航城市运营管理有限责任 公司	广西铭誉智慧服务有限责任公司的子公司

关联方名称	与本公司的关系
广西联城物业服务有限责任公司	广西铭誉智慧服务有限责任公司的子公司
防城港市万泰酒店管理有限责任公司	广西铭誉智慧服务有限责任公司的子公司
防城港市驰誉国际贸易有限公司	广西铭誉智慧服务有限责任公司的子公司
广西泽霖环保水务有限公司	广西铭誉智慧服务有限责任公司的联营公司
广西防城港北投水务有限公司	广西铭誉智慧服务有限责任公司的联营公司
防城港宝能新材料有限公司	同一母公司
防城港市宝福园林有限公司	防城港宝能新材料有限公司的子公司
广西宝通云联管业科技发展有限公司	防城港宝能新材料有限公司的联营公司
防城港市冠辰环保有限责任公司	同一母公司
防城港市冠源环保发展有限公司	防城港市冠辰环保有限责任公司的子公司
防城港市城投红树林汽车投资有限责任公司	同一母公司
防城港市红树林能源有限责任公司	防城港市城投红树林汽车投资有限责任公司的子公司
防城港恒天易开汽车运营有限公司	防城港市城投红树林汽车投资有限责任公司的联营公司
防城港京南通信服务有限公司	防城港市城投红树林汽车投资有限责任公司的联营公司

(二) 关联方交易

1. 关联方为本单位提供担保

参见附注八“注释 14 短期借款”、“注释 21 其他流动负债”、“注释 26 其他非流动负债”及“注释 22 长期借款”。

2. 为关联方提供担保

担保人	被担保人	担保金额 (万元)	借款起始日期	借款结束日期	担保是否 已经履 行完毕	担保 方式
防城港市城市建设投资有限责任公司	防城港市投资发展集团有限公司	21,982.50	2021年6月28日	2031年6月28日	否	保证
防城港市城市建设投资有限责任公司	防城港市投资发展集团有限公司	9,102.50	2022年3月3日	2031年6月28日	否	保证
防城港市城市建设投资有限责任公司	防城港市投资发展集团有限公司	4,680.00	2023年2月28日	2031年6月28日	否	保证

担保人	被担保人	担保金额 (万元)	借款起始日期	借款结束日期	担保是否 已经履 行完毕	担保 方式
防城港市城市建设投资有限责任公司	防城港市投资发展集团有限公司	4,745.00	2023年4月28日	2031年6月28日	否	保证
防城港市城市建设投资有限责任公司	防城港市投资发展集团有限公司	900.00	2024年2月2日	2031年6月28日	否	保证
防城港市城市建设投资有限责任公司	防城港市投资发展集团有限公司	1,960.00	2023年12月22日	2026年12月22日	否	保证
防城港市城市建设投资有限责任公司	防城港市投资发展集团有限公司	7,840.00	2024年1月2日	2026年12月22日	否	保证
防城港市城市建设投资有限责任公司	防城港市投资发展集团有限公司	5,786.50	2024年1月2日	2027年1月2日	否	保证
防城港市城市建设投资有限责任公司	防城港市投资发展集团有限公司	2,500.00	2024年2月28日	2027年2月28日	否	保证
防城港市城市建设投资有限责任公司	防城港市城投华奇实业有限责任公司	1,290.00	2016年12月28日	2031年12月28日	否	保证
防城港市城市建设投资有限责任公司	防城港市冠辰环保有限责任公司	575.00	2024年7月31日	2027年7月29日	否	抵押
防城港市城市建设投资有限责任公司	防城港市城投红树林汽车投资有限责任公司	670.80	2024年3月23日	2027年3月23日	否	抵押
防城港市城市建设投资有限责任公司	防城港市宝能新材料有限公司	950.00	2024年6月27日	2027年6月26日	否	抵押

担保人	被担保人	担保金额 (万元)	借款起始日期	借款结束日期	担保是否 已经履 行完毕	担保 方式
防城港市城市建设投资有限责任公司	广西铭誉智慧服务有限责任公司	1,000.00	2024 年 12 月 27 日	2025 年 12 月 26 日	否	抵押
防城港市城市建设投资有限责任公司	防城港市投发公共交通有限责任公司	1,262.70	2024 年 2 月 20 日	2029 年 2 月 20 日	否	保证
	合计	65,245.00				

(三) 关联方应收应付款项余额

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	广西铭誉智慧服务有限责任公司	1,190,974.40			
其他应收款	防城港市金瓯房地产开发有限公司	4,861,995.90		4,861,995.90	
其他应收款	广西铭誉智慧服务有限责任公司	995,696.87			
其他应收款	防城港和盛供应链管理有限责任公司	4,629,308.67		4,629,308.67	
其他应收款	防城港市城投红树林汽车投资有限责任公司			5,185,258.92	
其他应收款	防城港市城投华奇实业有限责任公司	61,153,246.06		5,935,200.00	
其他应收款	防城港市城乡规划设计院有限公司	820,793.53		820,793.53	
	合计	73,652,015.43		21,432,557.02	

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	防城港市华奇置业有限责任公司	1,142,073.00	1,142,073.00
应付账款	广西防城港北投水务有限公司	708,160.44	708,160.44
其他应付款	防城港市城投红树林汽车投资有限责任公司	924,524.82	70,013.94
其他应付款	广西防城港北投水务有限公司	35,002,896.66	35,002,896.66
其他应付款	防城港市投发公共交通有限责任公司	92,992,540.92	105,192,540.92
其他应付款	防城港市冠辰环保有限责任公司	2,880,906.88	2,680,906.88
其他应付款	广西铭誉智慧服务有限责任公司	2,290,688.87	4,853,864.78
其他应付款	防城港市城市投资发展集团有限公司	506,081,775.87	668,871,667.17
其他应付款	防城港市晟源物业有限公司	9,970,000.00	9,970,000.00
其他应付款	防城港慧融投资有限责任公司	5,096,782.46	
其他应付款	防城港宝能新材料有限公司	92,582,152.68	87,571,470.52
其他应付款	广西联城物业服务有限公司	338,790.53	
	合计	750,011,293.13	916,063,594.31

十二、其他重大事项

无。

十三、母公司财务报表主要项目注释

注释 1. 应收账款

1、按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	966,655,721.71	999,219,480.92
1-2 年	999,114,248.67	1,025,615,103.00
2-3 年	1,025,615,103.00	59,658,553.20
3-4 年	39,658,553.20	15,387,400.64
4-5 年	15,387,400.64	3,924,643.00
5 年以上	7,966,757.02	4,552,114.02
小计	3,054,397,784.24	2,108,357,294.78
减：坏账准备	17,496,959.48	11,767,915.08

账龄	期末余额	期初余额
合计	3,036,900,824.76	2,096,589,379.70

2、按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	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	3,054,397,784.24	100.00	17,496,959.48	0.57
其中：无风险组合	1,190,974.40	0.04		
政府部门及国有企业组合	3,045,602,438.64	99.71	15,228,012.19	0.50
账龄分析法组合	7,604,371.20	0.25	2,268,947.29	29.84
合计	3,054,397,784.24	100.00	17,496,959.48	0.57

(续)

类别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	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	2,108,357,294.78	100.00	11,767,915.08	0.56
其中：无风险组合				
政府部门及国有企业组合	2,101,912,580.31	99.69	10,509,562.90	0.50
账龄分析法组合	6,444,714.47	0.31	1,258,352.18	19.53
合计	2,108,357,294.78	100.00	11,767,915.08	0.56

3、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,774,888.98		
1-2 年			5.00
2-3 年	567,567.00	56,756.70	10.00

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
3-4 年	1,196,477.20	179,471.58	15.00
4-5 年			20.00
5 年以上	4,065,438.02	2,032,719.01	50.00
合计	7,604,371.20	2,268,947.29	29.84

(续)

名称	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	105,232.25		
1-2 年	567,567.00	28,378.35	5.00
2-3 年	1,196,477.20	119,647.72	10.00
3-4 年			15.00
4-5 年	3,924,643.00	784,928.60	20.00
5 年以上	650,795.02	325,397.51	50.00
合计	6,444,714.47	1,258,352.18	19.53

4、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期增加计提坏账准备金额 5,729,044.40 元；

5、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	计提坏账准备	占应收账款合计的比例 (%)
防城港市港口区农旅发展集团有限公司	2,820,306,163.80	14,101,530.82	92.33
防城港市机关事务后勤服务中心	196,410,144.00	982,050.72	6.43
防城港市土地征收储备中心	21,864,000.64	109,320.00	0.72
邮政储蓄银行防城港市分行	3,901,319.00	19,506.60	0.13
广西防城港核电有限公司	2,982,406.22	311,625.79	0.10
合计	3,045,464,033.66	15,524,033.93	99.71

注释 2.其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收股利		
应收利息		
其他应收款项	2,129,987,415.69	2,226,088,229.39

项 目	期末余额	期初余额
应收股利		
合计	2,129,987,415.69	2,226,088,229.39

1.按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	1,244,253.31	658,748.66
1-2 年	773,127.58	1,876,556,936.55
2-3 年	1,875,742,612.64	97,954,057.04
3-4 年	92,620,603.03	33,624,088.37
4-5 年	40,364,335.87	44,563,929.95
5 年以上	259,540,429.92	314,566,908.93
小计	2,270,285,362.35	2,367,924,669.50
减：坏账准备	140,297,946.66	141,836,440.11
合计	2,129,987,415.69	2,226,088,229.39

2.按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	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	103,616,077.50	4.56	103,616,077.50	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	2,166,669,284.85	95.44	36,681,869.16	1.69
其中：无风险组合	72,973,379.83	3.21		
政府部门及国有企业组合	2,027,585,598.40	89.32	10,137,927.99	0.50
账龄分析法组合	66,110,306.62	2.91	26,543,941.17	40.15
合 计	2,270,285,362.35	4.56	140,297,946.66	6.18

(续)

种 类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	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	103,616,077.50	4.38	103,616,077.50	100.00

种 类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	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	2,264,308,592.00	95.62	38,220,362.61	1.69
其中：无风险组合	80,232,734.57	3.39		
政府部门及国有企业组合	2,109,598,392.74	89.08	10,547,991.98	0.50
账龄分析法组合	74,477,464.69	3.15	27,672,370.63	37.16
合 计	2,367,924,669.50	100.00	141,836,440.11	5.99

(1) 按单项计提坏账准备的其他应收款项

项 目	期末余额	坏账准备	单项计提原因
防城港思诚电力维护有限公司	300,000.00	300,000.00	收回可能性小
黄琼政	136,203.00	136,203.00	收回可能性小
刘振江	9,000.00	9,000.00	收回可能性小
防城港市市政管理局	49,503,228.00	49,503,228.00	收回可能性小
防城港市天骏投资有限公司	36,643,000.00	36,643,000.00	收回可能性小
防城港市地方税务局直属税务分局	17,024,646.50	17,024,646.50	收回可能性小
合 计	103,616,077.50	103,616,077.50	

(2) 各期采用坏账无风险组合计提坏账准备的其他应收款项

项 目	期末余额	期初余额
内部员工、业务受控的押金保证金、防城港城投集团内关联方	72,973,379.83	80,232,734.57
合 计	72,973,379.83	80,232,734.57

(3) 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

账 龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	5,000.00		
1-2 年			5.00
2-3 年			10.00
3-4 年	10,980,096.77	1,647,014.52	15.00
4-5 年	8,885,594.25	1,777,118.85	20.00
5 年以上	46,239,615.60	23,119,807.80	50.00
合 计	66,110,306.62	26,543,941.17	40.15

(续)

账 龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	355,000.00		
1-2 年			5.00
2-3 年	10,980,096.77	1,098,009.68	10.00
3-4 年	3,102,902.37	465,435.36	15.00
4-5 年	13,036,023.95	2,607,204.79	20.00
5 年以上	47,003,441.60	23,501,720.80	50.00
合 计	74,477,464.69	27,672,370.63	37.16

3. 坏账准备按三阶段模型计提情况

2024 年度坏账准备按三阶段模型计提变化情况如下：

坏账准备	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)	
上年年末余额	38,220,362.61		103,616,077.50	141,836,440.11
-转入第二阶段				
-转入第三阶段				
-转回第二阶段				
-转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	1,538,493.45			1,538,493.45
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	36,681,869.16		103,616,077.50	140,297,946.66

4. 报告期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期冲减坏账准备金额 1,538,493.45 元。

5. 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	账面余额	占其他应收款项合计的比例 (%)
防城港市防城区城市建设投资有限公司	1,894,376,730.41	83.44
防城港市城投华奇实业有限责任公司	61,153,246.06	2.69
防城港市港口区城市建设投资有限责任公司	57,403,574.20	2.53

债务人名称	账面余额	占其他应收款项合计的比例 (%)
防城港市市政管理局	49,503,228.00	2.18
防城港市港口区城市建设投资有限责任公司	42,513,821.57	1.87
合计	2,104,950,600.24	92.72

注释 3.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	896,245,752.00	605,000.00	887,225,752.00	9,625,000.00
对合营、联营企业投资				
小计	896,245,752.00	605,000.00	887,225,752.00	9,625,000.00
减：长期股权投资减值准备				
合计	896,245,752.00	605,000.00	887,225,752.00	9,625,000.00

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	本期计提减值准备	期末余额	减值准备期末余额
防城港慧融投资有限责任公司	887,225,752.00		887,225,752.00			
防城港城建云投贸易有限公司	9,020,000.00	605,000.00			9,625,000.00	
合计	896,245,752.00	605,000.00	887,225,752.00		9,625,000.00	

2024 年本公司持有防城港慧融投资有限责任公司股权 100%被无偿划拨给防城港市城投华奇实业有限责任公司，导致本期长期股权投资减少 887,225,752.00 元。

注释 4.营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务小计	882,684,284.99	757,780,559.96	917,316,107.58	787,462,808.76
其他业务小计	62,884,351.48	3,036,726.37	49,842,035.37	2,446,863.74
合计	945,568,636.47	760,817,286.33	967,158,142.95	789,909,672.50

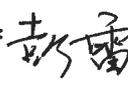
注释 5.投资收益

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		
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	425,040.00	560,000.00
合计	425,040.00	560,000.00

十四、财务报表的批准

本财务报表及附注于 2025 年 4 月 29 日由公司董事会通过及批准发布。

第 14 页至第 92 页的财务报表附注由公司下列负责人签署：

企业法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

防城港市城市建设投资有限责任公司

二〇二五年四月二十九日





注册会计师行业统一监管平台
Unified Supervision Platform of Chinese CPA Profession

系统更新记录 意见反馈 账号设置 退出登录

本分所注册会计师信息查询 X

注册会计师编号: 注册姓名: 会计师状态: 正常 展开 搜索

导出 导出全部 三列 全屏

序号	操作	注册证书编号	注册姓名	性别	出生日期	有效证件类型	有效证件号	事务所执业证书编号
<input type="checkbox"/> 1	详情 证照预览 证照下载	330000260006	王冬	女	1985-11-02	身份证	410928198511022729	110002203301
<input type="checkbox"/> 2	详情 证照预览 证照下载	110001540535	叶佳欢	女	1993-11-19	身份证	350802199311197021	110002203301
<input type="checkbox"/> 3	详情 证照预览 证照下载	110101301061	刘亚妮	女	1981-01-16	身份证	61272719810116542X	110002203301
<input type="checkbox"/> 4	详情 证照预览 证照下载	130001920016	邹跃政	男	1981-02-06	身份证	340202198102060011	110002203301
<input type="checkbox"/> 5	详情 证照预览 证照下载	110001693623	沈丽琴	女	1971-10-13	身份证	330411197110132020	110002203301

每页显示 20 条 共5条 1



姓名 林色珍
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1988-09-16
 Date of birth
 工作单位 杭州英泰会计师事务所有限
 Working unit
 身份证号码 350623198809165728
 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: 330002020015
 No. of Certificate

批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 年 12 月 30 日
 Date of Issuance /y /m /d



/y /m /d



注册会计师行业统一监管平台
Unified Supervision Platform of Chinese CPA Profession

系统更新记录 意见建议反馈 账号设置

事务所执业许可申请
注册会计师事项办理
审计报告报备验证

关系转移申请

流程跟踪

注册会计师关系转移

申请单编号: AT090277 状态: 转出注协复核同意批准通过 申请人: 林色珍 申请日期: 2024-12-09

注册会计师信息

注册会计师证书编号:	330002020015	关系转移方式:	省内转所	民族:	汉族
姓名:	林色珍	政治面貌:	群众	申请类型:	本人申请
进事务所时间:	2022-02-08	进事务所前所在单位:	利安达会计师事务所(特殊普通)	所内担任职务:	项目经理
毕业学校:	莆田学院	所学专业:	会计学	毕业时间:	2012-07-01
批准文号:	浙注协[2019]96号	批准时间:	2019-12-30	联系电话:	
性别:	女	学历:	本科	全科合格证号码:	QY171900280

注册会计师转出信息

转出注协名称:	浙江省注册会计师协会	转出所证书编号:	110001543301	转出事务所名称:	利安达会计师事务所(特殊普通)
拟转入注协名称:	浙江省注册会计师协会	拟转入所证书编号:	110002203301	拟转入事务所名称:	北京中天恒会计师事务所(特殊)

本人其他资格信息 本人简历信息 附件上传

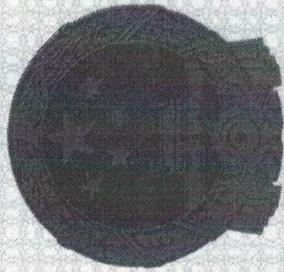
证书序号: 0017386

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 北京中天恒会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 赵志新

主任会计师:

经营场所: 北京市大兴区榆顺路12号D座0449号中国(北京)自由贸易试验区高端产业片区

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000220

批准执业文号: 京财会许可[2020]0125号

批准执业日期: 2020年12月14日



营业执照

(副本)(12-1)

统一社会信用代码

9111010866330693230



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

名称 北京中天恒会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 赵志新

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）一般项目：税务服务；企业管理咨询；资产评估；工程造价咨询业务；招投标代理服务；工程管理服务；薪酬管理服务；社会经济咨询服务；软件开发；软件外包服务；数据处理和存储支持服务。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 1270 万元

成立日期 1995 年 10 月 11 日

主要经营场所 北京市大兴区榆顺路 12 号 D 座 0449 号中
国(北京)自由贸易试验区高端产业片区



登记机关

2025 年 01 月 13 日

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制