

合并

钦州滨海新城资产管理有限公司

审计报告

大信审字[2019]第 34-00046 号



大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

审计报告

大信审字[2019]第 34-00046 号

钦州滨海新城资产管理有限公司：

一、 审计意见

我们审计了钦州滨海新城资产管理有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxin CPA.com.cn

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

（六）就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、恰当的审计证据，以对合并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。



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

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。



中国注册会计师: 
刘连皂
01630102

中国注册会计师: 
吴朝辉
440101610001

二〇一九年四月十八日



合并资产负债表

编制单位：钦州滨海新城资产管理有限公司

2018年12月31日

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五、（一）	49,455,562.66	447,705,255.44
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	五、（二）	59,419,034.93	1,593,386.84
其中：应收票据			
应收账款	五、（二）	59,419,034.93	1,593,386.84
预付款项			61,778.27
其他应收款	五、（三）	1,740,723,646.16	2,378,755,306.29
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、（四）	5,043,858,697.66	5,068,319,526.20
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、（五）	1,193,306.59	799,130.33
流动资产合计		6,894,650,248.00	7,897,234,383.37
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资	五、（六）	100,000,000.00	100,000,000.00
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	五、（七）	201,775,663.80	
固定资产	五、（八）	433,913.21	529,403.66
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、（九）	619,808.44	66,899.59
其他非流动资产			
非流动资产合计		302,829,385.45	100,596,303.25
资产总计		7,197,479,633.45	7,997,830,686.62

法定代表人：杨新

杨新

主管会计工作负责人：李东

李东
印新

会计机构负责人：李东

李东
印东

李东

李东
印东

合并资产负债表（续）

编制单位：钦州滨海新城资产管理有限公司

2018年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	五、（十）	2,825,627.40	795,026.55
预收款项			
应付职工薪酬	五、（十一）	1,490,817.00	652,592.00
应交税费	五、（十二）	39,453,183.28	34,658,061.49
其他应付款	五、（十三）	314,565,566.53	215,297,649.42
其中：应付利息	五、（十三）	8,890,000.00	14,992,051.55
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、（十四）	394,400,000.00	408,400,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		752,735,194.21	659,803,329.46
非流动负债：			
长期借款	五、（十五）	915,390,000.00	2,425,200,000.00
应付债券	五、（十六）	178,555,001.07	356,958,799.06
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	五、（十七）	1,206,420,000.00	468,000,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,300,365,001.07	3,250,158,799.06
负债合计		3,053,100,195.28	3,909,962,128.52
所有者权益：			
实收资本	五、（十八）	450,000,000.00	450,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、（十九）	3,201,507,426.54	3,147,622,809.54
减：库存股			
其他综合收益			
一般风险准备			
盈余公积	五、（二十）	49,705,254.81	49,178,187.60
未分配利润	五、（二十一）	443,166,756.82	441,067,560.96
归属于母公司所有者权益合计		4,144,379,438.17	4,087,868,558.10
少数股东权益			
所有者权益合计		4144379438.17	4,087,868,558.10
负债和所有者权益总计		7,197,479,633.45	7,997,830,686.62

法定代表人：

杨新

主管会计工作负责人：

李波

会计机构负责人：

李波



母公司资产负债表

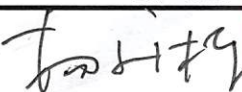
编制单位：钦州滨海新城资产管理有限公司

2018年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		40,089,221.13	275,207,572.39
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	十、（一）	59,419,034.93	1,593,386.84
其中：应收票据			
应收账款			
预付款项		280,000,000.00	280,061,778.27
其他应收款	十、（二）	2,080,798,035.13	2,867,731,542.44
其中：应收利息			
应收股利			
存货		3,596,060,923.98	3,567,532,787.02
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		6,056,367,215.17	6,992,127,066.96
非流动资产：			
可供出售金融资产		100,000,000.00	100,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十、（三）	50,007,638.89	50,007,638.89
投资性房地产			
固定资产		169,514.21	196,332.33
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		594,652.86	43,578.43
其他非流动资产			
非流动资产合计		150,771,805.96	150,247,549.65
资产总计		6,207,139,021.13	7,142,374,616.61

法定代表人：




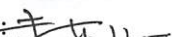
主管会计工作负责人：



- 6 -

会计师事务所负责人：







母公司资产负债表（续）

编制单位：钦州滨海新城资产管理有限公司

2018年12月31日

单位：人民币元

项	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		1,773,486.77	772,226.55
预收款项			
应付职工薪酬		721,033.00	652,592.00
应交税费		33,447,451.06	32,755,934.01
其他应付款		12,659,116.16	15,017,421.06
其中：应付利息		8,890,000.00	14,992,051.55
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		394,400,000.00	408,400,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		443,001,086.99	457,598,173.62
非流动负债：			
长期借款		915,390,000.00	2,425,200,000.00
应付债券		178,555,001.07	356,958,799.06
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		1,201,420,000.00	463,000,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,295,365,001.07	3,245,158,799.06
负债合计		2,738,366,088.06	3,702,756,972.68
所有者权益：			
实收资本		450,000,000.00	450,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,521,878,784.43	2,497,994,167.43
减：库存股			
其他综合收益			
一般风险准备			
盈余公积		49,705,254.81	49,178,187.60
未分配利润		447,188,893.83	442,445,288.90
所有者权益合计		3,468,772,933.07	3,439,617,643.93
负债和所有者权益总计		6,207,139,021.13	7,142,374,616.61

法定代表人：

杨栋

主管会计工作负责人：

李波

会计机构负责人：

李波



合并利润表

编制单位：钦州滨海新城资产管理有限公司

2018年度

单位：人民币元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	五、(二十二)	177,038,072.41	150,510,848.66
减：营业成本	五、(二十二)	117,562,939.46	91,528,088.38
税金及附加	五、(二十三)	8,453,464.67	3,906,943.97
销售费用	五、(二十四)	311,462.62	69,633.15
管理费用	五、(二十五)	8,227,107.41	6,724,134.64
研发费用			
财务费用	五、(二十六)	34,378,068.56	47,935,693.39
其中：利息费用	五、(二十六)	34,951,142.20	48,081,967.16
利息收入	五、(二十六)	585,980.73	153,102.88
资产减值损失	五、(二十七)	2,211,635.41	-47,547.96
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（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）		5,893,394.28	393,903.09
加：营业外收入	五、(二十八)	387,203.23	17,507.56
减：营业外支出	五、(二十九)	1,427,539.13	1,021,525.30
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,853,058.38	-610,114.65
减：所得税费用	五、(三十)	2,226,795.31	811,708.88
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,626,263.07	-1,421,823.53
(一) 按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,626,263.07	-1,421,823.53
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（或股东）的净利润（净亏损以“-”号填列）		2,626,263.07	-1,421,823.53
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		2,626,263.07	-1,421,823.53
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,626,263.07	-1,421,823.53
归属于少数股东的综合收益总额			
七、每股收益			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

法定代表人：

李波

主管会计工作负责人：

李波

会计机构负责人：

李波



母公司利润表

编制单位：钦州滨海新城资产管理有限公司

2018年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十、(四)	99,833,759.25	150,419,974.82
减：营业成本	十、(四)	43,507,133.88	91,528,088.38
税金及附加		6,700,098.04	3,895,778.45
销售费用		11,400.84	
管理费用		4,074,807.48	3,801,539.84
研发费用			
财务费用		34,415,877.01	48,000,715.59
其中：利息费用		34,951,142.20	48,081,967.16
利息收入		542,153.87	85,595.32
资产减值损失		2,204,297.73	-37,146.66
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（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）		8,920,144.27	3,230,999.22
加：营业外收入		6,696.73	4,823.80
减：营业外支出		1,427,539.13	974,829.45
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		7,499,301.87	2,260,993.57
减：所得税费用		2,228,629.73	809,108.55
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,270,672.14	1,451,885.02
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		5,270,672.14	1,451,885.02
（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			
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		5,270,672.14	1,451,885.02
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

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：钦州滨海新城资产管理有限公司

2018年度

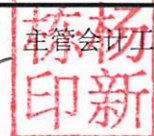
单位：人民币元

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		44,116,414.33	63,423,030.49
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、(三十一)	694,313,311.92	928,523,773.99
经营活动现金流入小计		738,429,726.25	991,946,804.48
购买商品、接受劳务支付的现金		250,561,227.20	351,584,814.14
支付给职工以及为职工支付的现金		6,552,864.71	4,917,064.57
支付的各项税费		12,145,501.04	8,285,839.06
支付其他与经营活动有关的现金	五、(三十一)	241,696,041.93	394,207,464.64
经营活动现金流出小计		510,955,634.88	758,995,182.41
经营活动产生的现金流量净额		227,474,091.37	232,951,622.07
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		40,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		155,595.76	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			10,690.00
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	五、(三十一)	53,884,617.00	
投资活动现金流入小计		94,040,212.76	10,690.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,045,333.90	296,299.16
投资支付的现金		40,000,000.00	62,500,000.00
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		42,045,333.90	62,796,299.16
投资活动产生的现金流量净额		51,994,878.86	-62,785,609.16
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五、(三十一)	180,000,000.00	213,744,262.80
筹资活动现金流入小计		180,000,000.00	213,744,262.80
偿还债务支付的现金		731,390,000.00	219,400,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		126,328,663.01	171,338,668.87
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			
筹资活动现金流出小计		857,718,663.01	390,738,668.87
筹资活动产生的现金流量净额		-677,718,663.01	-176,994,406.07
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		-398,249,692.78	-6,828,393.16
加：期初现金及现金等价物余额		447,705,255.44	454,533,648.60
六、期末现金及现金等价物余额		49,455,562.66	447,705,255.44

法定代表人：

主管会计工作负责人：

审计机构负责人：



母公司现金流量表

编制单位：钦州滨海新城资产管理有限公司

2018年度

单位：人民币元

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		43,487,433.59	63,404,700.96
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		685,002,061.29	749,851,742.44
经营活动现金流入小计		728,489,494.88	813,256,443.40
购买商品、接受劳务支付的现金		73,750,586.19	47,832,880.63
支付给职工以及为职工支付的现金		3,158,569.45	2,216,323.53
支付的各项税费		10,926,069.43	7,661,435.61
支付其他与经营活动有关的现金		222,090,619.10	246,573,192.75
经营活动现金流出小计		309,925,844.17	304,283,832.52
经营活动产生的现金流量净额		418,563,650.71	508,972,610.88
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		40,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		155,595.76	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		23,884,617.00	
投资活动现金流入小计		64,040,212.76	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,551.72	19,230.77
投资支付的现金		40,000,000.00	62,500,000.00
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		40,003,551.72	62,519,230.77
投资活动产生的现金流量净额		24,036,661.04	-62,519,230.77
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		180,000,000.00	207,876,262.80
筹资活动现金流入小计		180,000,000.00	207,876,262.80
偿还债务支付的现金		731,390,000.00	219,400,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		126,328,663.01	171,338,668.87
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		857,718,663.01	390,738,668.87
筹资活动产生的现金流量净额		-677,718,663.01	-182,862,406.07
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		-235,118,351.26	263,590,974.04
加：期初现金及现金等价物余额		275,207,572.39	11,616,598.35
六、期末现金及现金等价物余额		40,089,221.13	275,207,572.39

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

编制单位：钦州滨海新城资产管理有限公司

2018年度

单位：人民币元

项 目	本 期											
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	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	一般风险准备	盈余公积	未分配利润		
	优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	450,000,000.00				3,147,622,809.54				49,178,187.60	441,067,560.96	4,087,868,558.10	4,087,868,558.10
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	450,000,000.00				3,147,622,809.54				49,178,187.60	441,067,560.96	4,087,868,558.10	4,087,868,558.10
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					53,884,617.00				527,067.21	2,099,195.86	56,510,880.07	56,510,880.07
（一）综合收益总额										2,626,263.07	2,626,263.07	2,626,263.07
（二）所有者投入和减少资本					53,884,617.00						53,884,617.00	53,884,617.00
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					53,884,617.00						53,884,617.00	53,884,617.00
（三）利润分配									527,067.21	-527,067.21		
1.提取盈余公积									527,067.21	-527,067.21		
2.对所有者的分配												
3.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本												
2.盈余公积转增资本												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他												
（五）一般风险准备												
1.本期提取												
2.本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	450,000,000.00				3,201,507,426.54				49,705,254.81	443,166,756.82	4,144,379,438.17	4,144,379,438.17

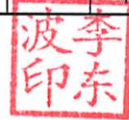
法定代表人：

杨新栋



主管会计工作负责人：

李波



会计机构负责人：

李波





合并所有者权益变动表

编制单位：钦州滨海新城资产管理有限责任公司

2018年度

单位：人民币元

项 目	上 期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	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	一般风险准备	盈余公积	未分配利润			小计
优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	450,000,000.00				3,209,843,807.74				49,032,999.10	442,634,572.99	4,151,511,379.83		4,151,511,379.83
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	450,000,000.00				3,209,843,807.74				49,032,999.10	442,634,572.99	4,151,511,379.83		4,151,511,379.83
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-62,220,998.20				145,188.50	-1,567,012.03	-63,642,821.73		-63,642,821.73
（一）综合收益总额										-1,421,823.53	-1,421,823.53		-1,421,823.53
（二）所有者投入和减少资本					-62,220,998.20						-62,220,998.20		-62,220,998.20
1.所有者投入的资本													
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					-62,220,998.20						-62,220,998.20		-62,220,998.20
（三）利润分配									145,188.50	-145,188.50			
1.提取盈余公积									145,188.50	-145,188.50			
2.对所有者的分配													
3.其他													
（四）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本													
2.盈余公积转增资本													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他													
（五）一般风险准备													
1.本期提取													
2.本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	450,000,000.00				3,147,622,809.54				49,178,187.60	441,067,560.96	4,087,868,558.10		4,087,868,558.10

法定代表人：

杨 栋

杨 栋 印 新

主管会计工作负责人：

李 波

李 波 印 东

会计机构负责人：

李 波

李 波 印 东

母公司所有者权益变动表

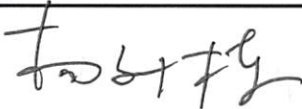
编制单位：钦州滨海新城资产管理有限公司

2018年度

单位：人民币元

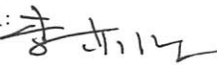
项	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	450,000,000.00				2,497,994,167.43				49,178,187.60	442,445,288.90	3,439,617,643.93
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	450,000,000.00				2,497,994,167.43				49,178,187.60	442,445,288.90	3,439,617,643.93
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					23,884,617.00				527,067.21	4,743,604.93	29,155,289.14
（一）综合收益总额										5,270,672.14	5,270,672.14
（二）所有者投入和减少资本					23,884,617.00						23,884,617.00
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					23,884,617.00						23,884,617.00
（三）利润分配									527,067.21	-527,067.21	
1.提取盈余公积									527,067.21	-527,067.21	
2.对所有者的分配											
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本											
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	450,000,000.00				2,521,878,784.43				49,705,254.81	447,188,893.83	3,468,772,933.07

法定代表人：



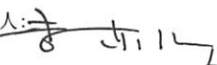


主管会计工作负责人：





会计机构负责人：





母公司所有者权益变动表

编制单位：钦州滨海新城资产管理有限公司

2018年度

单位：人民币元

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、上年期末余额	450,000,000.00				2,561,083,165.63				49,032,999.10	441,138,592.38	3,501,254,757.11
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	450,000,000.00				2,561,083,165.63				49,032,999.10	441,138,592.38	3,501,254,757.11
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-63,088,998.20				145,188.50	1,306,696.52	-61,637,113.18
（一）综合收益总额										1,451,885.02	1,451,885.02
（二）所有者投入和减少资本					-63,088,998.20						-63,088,998.20
1.所有者投入的资本											
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					-63,088,998.20						-63,088,998.20
（三）利润分配									145,188.50	-145,188.50	
1.提取盈余公积									145,188.50	-145,188.50	
2.对所有者的分配											
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本											
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	450,000,000.00				2,497,994,167.43				49,178,187.60	442,445,288.90	3,439,617,643.93

法定代表人：

杨新栋



主管会计工作负责人：

李波



会计机构负责人：

李波



钦州滨海新城资产管理有限公司

财务报表附注

(除特别注明外,本附注金额单位均为人民币元)



一、企业的基本情况

钦州滨海新城资产管理有限公司(以下简称“本公司”)系由钦州市土地储备中心出资组建。截止2018年12月31日,本公司实收资本为450,000,000.00元,其中钦州市滨海新城置业集团有限公司出资300,000,000.00元,国家发展基金有限公司出资150,000,000.00元。

本公司取得统一社会信用代码为9145070069277441X1营业执照,注册资本为人民币450,000,000.00元。公司法定代表人:杨新栋。

(一) 企业注册地、组织形式和总部地址。

- 1、注册地:钦州市
- 2、组织形式:其他有限责任公司
- 3、地址:钦州市五马路一号

(二) 企业的业务性质和主要经营活动。

经营范围:根据政府授权,依法对滨海新城的国有资产进行管理;土地整理、土地一级开发、土地收储;项目建设投资咨询与服务;投资管理;物业管理;滨海新城范围内安置性及保障性住房建设;房地产开发、房屋销售及租赁;设计、制作、代理、发布国内各类广告;五金、建筑材料、砂石、家用电器、汽车、木材、煤炭、糖、柴油(闭杯闪点 $\leq 60^{\circ}\text{C}$ 的除外)、燃料油、循环油、石油焦(无仓储经营)、食品、金属制品(专控产品除外)、金属材料(专控产品除外)的销售;文化艺术咨询、图书信息咨询、网络文化交流、网站建设(不含互联网信息服务增值电信业务)。

(三) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日,以签字人及其签字日期为准。

公司财务报告日以签字人及其签字日期为准。

(四) 本年度合并财务报表范围

企业本年度的合并范围见“本附注六、在其他主体中的权益”。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础：本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

(二) 持续经营：公司对自报告期末起 12 个月的持续经营评价结果表明公司不存在对持续经营能力产生重大怀疑的可能性，公司采用以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、重要会计政策和会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司 2018 年 12 月 31 日的财务状况、2018 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

(二) 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

本公司以一年 12 个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(五) 企业合并

1. 同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允

价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，体现为商誉价值。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍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，计入当期营业外收入。

(六) 合并财务报表的编制方法

1. 合并财务报表范围

本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

2. 统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

3. 合并财务报表抵销事项

合并财务报表以本公司和子公司的资产负债表为基础，已抵销了本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有本公司的长期股权投资，视为本公司的库存股，作为股东权益的减项，在合并资产负债表中股东权益项目下以“减：库存股”项目列示。

4. 合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实时控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

(七) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1. 合营安排的分类

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。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，合营方对合营安排的分类进行重新评估。

2. 共同经营的会计处理

本公司为共同经营参与方，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产或负债，以及按份额确认共同持有的资产或负债；确认出售享有的共同经营产出份额所产生的收入；按份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按份额确认共同经营发生的费用。

本公司为对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债，则参照共同经营参与方的规定进行会计处理；否则，按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

3. 合营企业的会计处理

本公司为合营企业合营方应当按照《企业会计准则第2号—长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理，本公司为非合营方根据对该合营企业的影响程度进行会计处理。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(九) 外币业务及外币财务报表折算

1. 外币业务折算

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。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，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

本公司的子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。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。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目其他综合收益下列示。外币现金流量应当采用现金流量发生日的即期汇率。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

(十) 金融工具

1. 金融工具的分类及确认

金融工具划分为金融资产或金融负债和权益工具。本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债，或权益工具。

金融资产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资产、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。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以及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的交易性金融资产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资产；应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产；可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产；持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

2. 金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按公允价值计量。后续计量分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量；在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产或者衍生金融负债，按照成本计量。本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益。②可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益。

3. 本公司对金融工具的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

4. 金融资产负债转移的确认依据和计量方法

金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。金融资产满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

5. 金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，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。

以成本计量的金融资产发生减值时，应当将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，计提减值准备。发生的减值损失，一经确认，不再转回。

当有客观证据表明可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

对于权益工具投资，本公司判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、期末公允价值的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据为：

公允价值发生“严重”下跌的具体量化标准	期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%。
公允价值发生“非暂时性”下跌的具体量化标准	连续 12 个月出现下跌。
成本的计算方法	取得时按支付对价(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为投资成本。

2018年1月1日—2018年12月31日

期末公允价值的确定方法	存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。
持续下跌期间的确定依据	连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于20%，反弹持续时间未超过6个月的均作为持续下跌期间。

(十一) 应收款项

本公司应收款项主要包括应收票据及应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项账面余额在50.00万以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值损失的测试，对于有客观证据表明其发生了减值损失的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	款项性质及风险特征
组合1：账龄分析法组合	单项金额重大但经单独测试后未减值的应收账款，以及单项金额不重大但经单独测试后未减值的应收账款
组合2：余额百分比法组合	单项金额重大但经单独测试后未减值的其他应收款，以及单项金额不重大但经单独测试后未减值的其他应收款
组合3：低风险组合	押金、保证金、备用金、社保和公积金、未逾期的商业承兑汇票、员工借支
组合4：合并范围内关联方组合	钦州市滨海新城置业集团有限公司合并范围内关联方往来款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合1：账龄分析法组合	账龄分析法
组合2：余额百分比法组合	余额百分比法
组合3：低风险组合	不计提
组合4：合并范围内关联方组合	不计提

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备情况：

账龄	应收账款计提比例 (%)
1年以内(含1年)	3.00
1至2年	5.00
2至3年	10.00
3年以上	30.00

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备情况：

组合名称	其他应收款计提比例 (%)
采用余额百分比法不计提坏账准备的组合	0.50

组合中，采用其他方法计提坏账准备情况：

组合名称	方法说明
组合 3: 低风险组合	不计提坏账
组合 4: 合并范围内关联方组合	不计提坏账

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	账龄 3 年以上的应收款项且有客观证据表明其发生了减值
坏账准备的计提方法	根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认

(十二) 存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、库存商品、开发成本、土地储备、低值易耗品等。

2. 发出存货的计价方法

存货发出时，采取加权平均法确定其发出的实际成本。

3. 存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

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。计提存货跌价准备时原则上按照单个存货项目计提，对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

4. 存货的盘存制度

本公司的存货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

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

(十三) 长期股权投资

1. 初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的企业合并，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过

债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号—债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本按照《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》的有关规定确定。

2. 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。本公司对联营企业的权益性投资，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，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本公司应当按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位20%以上至50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

(十四) 投资性房地产

本公司投资性房地产的类别，包括出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。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。

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。

(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的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类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。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，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20	5.00	4.75
机器设备	3-5	5.00	19.00-31.67
电子设备	3-5	5.00	19.00-31.67
运输设备	5	5.00	19.00
其他设备	3-5	5.00	19.00-31.67

3. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

（十六）在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

（十七）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 资本化金额计算方法

资本化期间，是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。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款按照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，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

(十八) 无形资产

1. 无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量方法分别为：使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整；使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

资产类别	使用寿命（年）	摊销方法
计算机软件	3	直线法
经营权	10	直线法

2. 使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

3. 内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准，以及开发阶段支出符合资本化条件的具体标准

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，满足确认为无形资产条件的转入无形资产核算。开发阶段的支出，同时满足下列条件的，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。划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段的具体标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；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、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

(十九) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产、商誉等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再

根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(二十) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(二十一) 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。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，企业会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

2. 离职后福利

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利时，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4. 其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职

工福利净负债或净资产。

(二十二) 收入

本公司主营业务收入包括保障性住房等销售收入、土地管理费收入、土地租赁收入等。

1、商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，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。本公司按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定保障性住房等销售收入金额。

2、土地管理费收入

本公司土地管理主要为政府储备土地的看护、环境保护及安全管理和委托管理地块上的基础设施、建（构）筑物以及其他附着物等的管理和看护。双方根据储备土地的面积和实际管理时间确定土地管理费，实际管理时间为移交日至解除或终止储备土地委托管理之日止。本公司按照从接受委托方已收或应收的合同或协议价款确定土地管理费收入总额。

3、土地租赁收入

本公司在让渡土地使用权相关的经济利益很可能流入并且收入的金额能够可靠地计量时确认让渡土地使用权收入。

(二十三) 政府补助

1. 政府补助的类型及会计处理

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本）。政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

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

政府文件明确规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益。确认为递延收益的金额，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。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，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司取得政策性优惠贷款贴息，财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用；财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

2. 政府补助确认时点

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

(二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 递延所得税资产的确认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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

3. 对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

(二十五) 租赁

1. 经营租赁的会计处理方法：经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

2. 融资租赁的会计处理方法：以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确

认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额作为长期应付款列示。

(二十六) 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

财政部于2018年6月15日发布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15号)，执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知要求编制2018年度及以后期间的财务报表。

本公司执行财会〔2018〕15号的主要影响如下：

会计政策变更内容和原因	受影响的报表项目名称	本期受影响的报表项目金额(元)	上期重述金额(元)	上期列报的报表项目及金额
1. 应收票据和应收账款合并列示	应收票据及应收账款	59,419,034.93	1,593,386.84	应收票据：0.00元 应收账款：1,593,386.84元
2. 应收利息、应收股利并其他应收款项目列示	其他应收款	1,740,723,646.16	2,378,755,306.29	应收利息：0.00元 应收股利：0.00元 其他应收款：2,378,755,306.29元
3. 应付票据和应付账款合并列示	应付票据及应付账款	2,825,627.40	795,026.55	应付票据：0.00元 应付账款：795,026.55元
4. 应付利息、应付股利计入其他应付款项目列示	其他应付款	314,565,566.53	215,297,649.42	应付利息：14,992,051.55元 应付股利：0.00元 其他应付款：200,305,597.87元
5. 专项应付款计入长期应付款列示	长期应付款	1,206,420,000.00	468,000,000.00	长期应付款：468,000,000.00元 专项应付款：0.00元
6. 管理费用列报调整	管理费用	8,227,107.41	6,724,134.64	6,724,134.64元
7. 研发费用单独列示	研发费用	0.00	—	—

四、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按应税销售额计缴	3%、5%、6%、16%、17%
城市维护建设税	按应纳流转税额计缴	1%、7%
教育费附加	按应纳流转税额计缴	3%
地方教育附加	按应纳流转税额计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额	25%

注：2018年4月4日，财税〔2018〕32号《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用17%和11%税率的，税率分别调整为16%、10%，通知自2018年5月1日起执行。

五、合并财务报表重要项目注释

(一) 货币资金

类 别	期末余额	期初余额
现金	838.94	1,072.37
银行存款	49,454,723.72	447,704,183.07
合 计	49,455,562.66	447,705,255.44

注：截止 2018 年 12 月 31 日，货币资金中不存在有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

(二) 应收票据及应收账款

类 别	期末余额	期初余额
应收账款	61,797,038.99	1,766,404.72
减：坏账准备	2,378,004.06	173,017.88
合 计	59,419,034.93	1,593,386.84

1. 应收账款

类 别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	61,147,359.04	98.95	1,865,676.11	3.05
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	649,679.95	1.05	512,327.95	78.86
合 计	61,797,038.99	100.00	2,378,004.06	—

类 别	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	1,666,404.72	94.34	73,017.88	4.38
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	100,000.00	5.66	100,000.00	100.00
合 计	1,766,404.72	100.00	173,017.88	—

(1) 按组合计提坏账准备的应收账款

① 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	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	60,599,484.27	3.00	1,817,984.53	515,117.97	3.00	15,453.54

账龄	期末数			期初数		
	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至2年	141,917.97	5.00	7,095.90	1,151,286.75	5.00	57,564.34
2至3年	405,956.80	10.00	40,595.68			
合计	61,147,359.04	—	1,865,676.11	1,666,404.72	—	73,017.88

(2) 单项计提坏账准备的应收账款

①期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
钦州市海越房地产开发有限公司	100,000.00	100,000.00	3年以上	100.00%	账龄为3年以上,并预计不能收回
广西钦州益祥天机械工程服务有限公司	424,800.00	287,448.00	2年以内	67.67%	部分款项预计不能收回
广西钦州润达物流有限公司	124,879.95	124,879.95	2-3年	100.00%	款项预计不能收回
合计	649,679.95	512,327.95	—	—	—

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备余额
钦州市土地储备中心	60,000,000.00	97.09	1,800,000.00
广西钦州益祥天机械工程服务有限公司	424,800.00	0.69	287,448.00
钦州中石油昆仑燃气有限公司	340,385.57	0.55	13,049.93
广西大高泵阀维修服务有限公司	328,119.30	0.53	32,811.93
钦州市钦州港仁海汽车修理厂	155,600.00	0.25	4,668.00
合计	61,248,904.87	99.11	2,137,977.86

(三) 其他应收款

类别	期末余额	期初余额
其他应收款项	1,740,824,875.88	2,378,849,886.78
减: 坏账准备	101,229.72	94,580.49
合计	1,740,723,646.16	2,378,755,306.29

1. 其他应收款项

类别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项				
按组合计提坏账准备的其他应收款项	1,740,824,875.88	100.00	101,229.72	0.01
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项				
合计	1,740,824,875.88	100.00	101,229.72	—

类别	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项				
按组合计提坏账准备的其他应收款项	2,378,849,886.78	100.00	94,580.49	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项				
合计	2,378,849,886.78	100.00	94,580.49	—

(1) 按组合计提坏账准备的其他应收款项

①采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款项情况

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
组合 1: 采用余额百分比法计提坏账准备的组合	20,245,942.85	0.50	101,229.72	18,916,095.57	0.50	94,580.49
合计	20,245,942.85	0.50	101,229.72	18,916,095.57	0.50	94,580.49

②采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
组合 1: 低风险组合	856,612,791.13			1,431,977,380.83		
组合 2: 合并范围内关联方组合	863,966,141.90			927,956,410.38		
合计	1,720,578,933.03			2,359,933,791.21		

注：低风险组合为押金、保证金、备用金、社保和公积金、员工借支等，合并范围内关联方组合指钦州市滨海新城置业集团有限公司合并范围内关联方往来款项。

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
钦州市新城建设投资有限公司	往来款	737,070,168.01	4-5年	42.34	
广西钦州临海工业投资有限责任公司	资金拆借	508,770,000.00	1-3年	29.23	
钦州市开发投资集团有限公司	资金拆借	347,817,380.83	1-3年	19.98	
钦州市滨海新城置业集团有限公司	往来款	104,895,973.89	1年以内	6.03	
钦州市储源土地开发有限公司	往来款	22,000,000.00	3-4年	1.26	
合计	—	1,720,553,522.73	—	98.84	

(四) 存货

1. 存货的分类

存货类别	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,675,028,759.34		1,675,028,759.34	1,697,066,162.53		1,697,066,162.53
拟开发土地	3,368,829,938.32		3,368,829,938.32	3,371,253,363.67		3,371,253,363.67
合计	5,043,858,697.66		5,043,858,697.66	5,068,319,526.20		5,068,319,526.20

2. 存货期末余额按项目列示

存货项目	期末余额	年初余额
钦国用(2013)第 B0011 号-犀牛角大灶江南、滨海公路背面 (H 地块)	540,744,715.79	540,744,715.79
钦国用(2013)第 B0012 号-犀牛脚大灶江南、滨海公路北面 (I 地块)	365,547,988.30	365,547,988.30
钦州市东边区 D-04 号地块	256,273,575.00	256,273,575.00
钦国用(2013)第 A1111 号-大番坡辣椒槌背风环小区 4B 地块	256,228,903.96	256,228,903.96
钦国用(2013)第 A1113 号-钦州市大番坡辣椒槌背风环小区 6A 地块	234,518,108.89	234,518,108.89
钦南区犀牛脚镇大灶江南面、滨海公路北面 97665.30 平方米	170,424,601.00	170,424,601.00
钦南区犀牛脚镇大灶江南面、滨海公路北面 93707.65 平方米	163,207,427.00	163,207,427.00
钦国用(2013)第 B0010 号-犀牛脚大灶江南、滨海公路北面 (G 地块)	156,627,446.48	156,627,446.48
钦州市区火车站西北面、南北二级公路西面	147,649,872.25	150,073,297.60
钦州港中心商贸区地块 (2012) D097 号	146,465,674.51	146,465,674.51
钦国用(2013)第 A0092 号-市区行政信息中心西面, 泽源小区东面东边区 A-6 地块	132,119,179.86	132,119,179.86
钦州港中心商贸区地块 (2012) D093 号	116,059,653.83	116,059,653.83
钦国用(2013)第 A1112 号-钦州市大番坡辣椒槌背风环小区 4C 地块	94,239,626.36	94,239,626.36
钦州港中心商贸区地块 (2012) D095 号	79,273,932.22	79,273,932.22
钦州港中心商贸区地块 (2012) D096 号	70,549,186.02	70,549,186.02
钦州港中心商贸区地块 (2012) D094 号	68,187,222.19	68,187,222.19
石莲路东侧 (地块二)	54,459,911.91	54,459,911.91
石莲路东侧 (地块四)	54,112,397.91	54,112,397.91
石莲路东侧 (地块三)	51,614,888.33	51,614,888.33
石莲路东侧 (地块一)	51,326,352.17	51,326,352.17
石莲路东侧 (地块五)	48,862,107.34	48,862,107.34
新二中南面 (地块三)	45,703,152.27	45,703,152.27
新二中南面 (地块四)	33,088,102.32	33,088,102.32
新二中南面 (地块二)	31,091,215.01	31,091,215.01
新二中南面 (地块一)	454,697.40	454,697.40
辣椒槌茂盛拆迁安置小区	599,899,709.86	429,567,194.15
风情酒吧街	-	204,765,489.89
滨海新城 13 号地块就业安置用地	148,061,915.11	200,662,514.74
钦州市滨海新城茶山江安置小区	201,435,565.48	185,621,542.90
白石湖兰亭街招商大楼滨海·江语湖商住小区	136,692,423.39	133,581,845.81

存货项目	期末余额	年初余额
安惠二园	124,064,224.16	117,719,610.47
金海湾东大街南面（地块二）	109,794,700.29	109,794,700.29
钦州市北部湾国际人才创业基地	116,983,728.62	101,866,938.80
尖山镇犁头嘴村土地整理及新农村建设项目	80,445,242.04	80,445,242.04
家兴苑七区	69,373,277.20	44,894,643.90
白石湖片区7、8、11号地块土地整理及新农村建设项目	38,948,823.76	38,948,823.76
安惠三园	28,365,315.39	28,247,890.07
钦州市口岸办公室经济适用住房	13,510,703.20	13,507,484.87
白石湖8号地块拆迁安置房	2,338,885.81	2,338,885.81
河东区4号地块二期拆迁安置项目	1,872,491.70	1,872,491.70
龙海路纸宝岭便道工程	152,470.23	152,470.23
零星工程	3,089,283.10	3,078,393.10
合 计	5,043,858,697.66	5,068,319,526.20

(五) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
增值税留抵税额	1,178,956.86	799,130.33
待认证进项税额	14,349.73	
合 计	1,193,306.59	799,130.33

(六) 可供出售金融资产

1. 可供出售金融资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	100,000,000.00		100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00
其中：按成本计量的	100,000,000.00		100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00
合 计	100,000,000.00		100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00

2. 期末以成本计量的重要权益工具投资明细

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
钦州城市发展投资基金	100,000,000.00			100,000,000.00						
合 计	100,000,000.00			100,000,000.00						

(七) 投资性房地产

1. 按成本计量的投资性房地产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额		
2.本期增加金额	206,266,251.99	206,266,251.99
(1) 存货\固定资产\在建工程转入	206,266,251.99	206,266,251.99
3.本期减少金额		
4.期末余额	206,266,251.99	206,266,251.99
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额		
2.本期增加金额	4,490,588.19	4,490,588.19
(1) 计提或摊销	4,490,588.19	4,490,588.19
3.本期减少金额		
4.期末余额	4,490,588.19	4,490,588.19
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	201,775,663.80	201,775,663.80
2.期初账面价值		

注：2018年1月1日，本公司召开董事会，董事会通过了《关于兰亭街作为投资性房地产并按成本法核算的方案》的决议，将部分钦州市滨海房地产开发有限公司房地产结转到投资性房地产，并按成本法进行后续计量。

(八) 固定资产

类别	期末余额	期初余额
固定资产	433,913.21	529,403.66
固定资产清理		
减：减值准备		
合计	433,913.21	529,403.66

1. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	运输设备	电子设备	其他	合计
一、账面原值				
1.期初余额	931,300.98	493,423.26	343,548.16	1,768,272.40
2.本期增加金额	13,800.00	60,610.30		74,410.30
(1) 购置	13,800.00	60,610.30		74,410.30

项目	运输设备	电子设备	其他	合计
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.期末余额	945,100.98	554,033.56	343,548.16	1,842,682.70
二、累计折旧				
1.期初余额	730,714.25	461,094.36	47,060.13	1,238,868.74
2.本期增加金额	61,146.48	34,460.11	74,294.16	169,900.75
(1) 计提	61,146.48	34,460.11	74,294.16	169,900.75
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.期末余额	791,860.73	495,554.47	121,354.29	1,408,769.49
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
3.本期减少金额				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	153,240.25	58,479.09	222,193.87	433,913.21
2.期初账面价值	200,586.73	32,328.90	296,488.03	529,403.66

(九) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
递延所得税资产：				
资产减值准备	619,808.44	2,479,233.78	66,899.59	267,598.37
和 计	619,808.44	2,479,233.78	66,899.59	267,598.37

(十) 应付票据及应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付票据		
应付账款	2,825,627.40	795,026.55
合计	2,825,627.40	795,026.55

1. 应付账款

(1) 按账龄分类

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	2,030,600.85	29,986.55
1至2年(含2年)	29,986.55	
2至3年(含3年)		765,040.00
3年以上	765,040.00	
合计	2,825,627.40	795,026.55

(2) 截止2018年12月31日,前五名应付账款按金额列示如下

单位名称	金额	比例(%)	款项性质
广西万能源贸易有限公司	1,001,260.22	35.43	货款
桂建电力工程有限公司	802,802.24	28.41	工程款
钦州市新城建设投资有限公司	765,040.00	27.08	代建管理费
广西圣利安广告有限公司	103,327.39	3.66	工程款
钦州市地质基础工程公司	72,030.00	2.55	工程款
合计	2,744,459.85	97.13	—

(十一) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、短期薪酬	652,592.00	6,646,285.00	5,808,060.00	1,490,817.00
二、离职后福利-设定提存计划		509,901.30	509,901.30	
合计	652,592.00	7,156,186.30	6,317,961.30	1,490,817.00

2. 短期职工薪酬情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.工资、奖金、津贴和补贴	652,592.00	5,791,533.23	4,953,308.23	1,490,817.00
2.职工福利费		30,830.56	30,830.56	
3.社会保险费		239,538.10	239,538.10	
其中:医疗保险费		205,516.00	205,516.00	
工伤保险费		11,438.80	11,438.80	
生育保险费		22,583.30	22,583.30	
4.住房公积金		505,717.00	505,717.00	
5.工会经费和职工教育经费		78,666.11	78,666.11	
合计	652,592.00	6,646,285.00	5,808,060.00	1,490,817.00

3. 设定提存计划情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.基本养老保险		496,810.60	496,810.60	

2018年1月1日—2018年12月31日

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
2.失业保险费		13,090.70	13,090.70	
合计		509,901.30	509,901.30	

(十二) 应交税费

税种	期末余额	期初余额
增值税	5,090,646.23	3,669,823.96
企业所得税	33,314,184.94	30,534,480.78
城市维护建设税	490,108.59	155,729.12
房产税	53,114.94	2,094.80
教育费附加	350,019.74	137,712.63
契税	75,869.78	75,869.78
其他税费	79,239.06	82,350.42
合计	39,453,183.28	34,658,061.49

(十三) 其他应付款

类别	期末余额	期初余额
应付利息	8,890,000.00	14,992,051.55
应付股利		
其他应付款项	305,675,566.53	200,305,597.87
合计	314,565,566.53	215,297,649.42

1. 应付利息

类别	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		1,657,051.55
企业债券利息	8,890,000.00	13,335,000.00
合计	8,890,000.00	14,992,051.55

2. 其他应付款项

(1) 按账龄分类

项目	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	181,723,103.18	59.46	29,607,338.57	14.78
1至2年(含2年)	29,358,668.58	9.60	169,562,384.45	84.66
2至3年(含3年)	94,569,108.97	30.94	1,127,461.05	0.56
3年以上	24,685.80	59.46	8,413.80	14.78
合计	305,675,566.53	100.00	200,305,597.87	100.00

(2) 金额较大的前五名其他应付款列示如下

单位名称	金额	比例(%)	其他应付款性质或内容
钦州市滨海新城置业集团有限公司	289,877,536.03	94.83	往来款
钦州市土地储备中心	15,000,000.00	4.91	保证金
钦州市超达娱乐有限公司	100,000.00	0.03	租赁押金
广西缘满笛润文化旅游发展产业有限公司	99,999.22	0.03	租赁押金
钦州市滨海新城管理委员会	57,935.58	0.02	往来款
合计	305,135,470.83	99.82	—

(3) 账龄超过1年的大额其他应付款项情况的说明

单位名称	期末余额	未偿还原因
钦州市滨海新城置业集团有限公司	289,877,536.03	建设项目占用资金多, 暂缓归还
钦州市土地储备中心	15,000,000.00	建设项目占用资金多, 暂缓归还
合计	304,877,536.03	—

(十四) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	214,400,000.00	228,400,000.00
一年内到期的应付债券	180,000,000.00	180,000,000.00
合计	394,400,000.00	408,400,000.00

(十五) 长期借款

借款条件	期末余额	期初余额	利率区间
抵押+质押借款	915,390,000.00	2,425,200,000.00	[4.145%, 4.655%]
合计	915,390,000.00	2,425,200,000.00	—

1、长期借款期末明细如下

借款类别	借款单位	贷款单位	金额	借款期限	
				起	讫
抵押+质押借款	国家开发银行广西壮族自治区分行	钦州滨海新城资产管理有限公司	1,129,790,000.00	2012/9/29	2026/4/20
减：一年内到期的长期借款			214,400,000.00		
合计			915,390,000.00	—	—

(十六) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
13 钦州滨海债	178,555,001.07	356,958,799.06
合计	178,555,001.07	356,958,799.06

1. 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
13 钦州滨海债	900,000,000.00	2013/8/27	7 年	900,000,000.00
合 计	—	—	—	900,000,000.00

应付债券的增减变动（续）

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
13 钦州滨海债	356,958,799.06		33,355,000.00	1,596,202.01	180,000,000.00	178,555,001.07
合 计	356,958,799.06		33,355,000.00	1,596,202.01	180,000,000.00	178,555,001.07

注：期末重分类至一年内到期的非流动负债为 180,000,000.00 元。

(十七) 长期应付款

款项性质	期末余额	期初余额
政府置换债券	1,201,420,000.00	463,000,000.00
项目合作款	5,000,000.00	5,000,000.00
合 计	1,206,420,000.00	468,000,000.00

注：政府置换债券-钦州市财政局期末余额为 1,201,420,000.00 元。

(十八) 实收资本

投资者名称	期初数		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	比例%			投资金额	比例%
钦州市滨海新城置业集团有限公司	300,000,000.00	66.67			300,000,000.00	66.67
国家发展基金有限公司	150,000,000.00	33.33			150,000,000.00	33.33
合 计	450,000,000.00	100.00			450,000,000.00	100.00

(十九) 资本公积

类别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、资本溢价				
二、其他资本公积	3,147,622,809.54	53,884,617.00		3,201,507,426.54
三、原制度资本公积转入				
合 计	3,147,622,809.54	53,884,617.00		3,201,507,426.54

注：（1）钦州市财政局拨付项目建设专项资金 53,884,617.00 元。

(二十) 盈余公积

类别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	49,178,187.60	527,067.21		49,705,254.81
合 计	49,178,187.60	527,067.21		49,705,254.81

(二十一) 未分配利润

项目	期末余额	
	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	441,067,560.96	
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	441,067,560.96	
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	2,626,263.07	—
减: 提取法定盈余公积	527,067.21	10.00%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
对其他股东的分配		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	443,166,756.82	—

(二十二) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	172,294,510.12	112,492,599.22	150,419,974.82	91,250,698.88
保障性住房出售收入	72,463,768.11	69,565,217.39	94,285,475.00	89,784,975.00
土地管理服务收入	56,603,773.57	2,103,096.92	55,010,348.78	1,399,970.44
物业管理费	75,346.04	63,274.60		
土地、房屋租赁收入	1,451,127.88		1,124,151.04	65,753.44
贸易收入	39,019,994.52	38,337,584.96		
土地转让收入	2,680,500.00	2,423,425.35		
二、其他业务小计	4,743,562.29	5,070,340.24	90,873.84	277,389.50
合计	177,038,072.41	117,562,939.46	150,510,848.66	91,528,088.38

(二十三) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	658,342.13	251,481.12
教育费附加	443,041.64	205,824.29
水利建设基金	35,008.58	82,368.36
印花税	19,713.95	78,051.85
房产税	604,499.70	10,904.86
土地使用税	6,624,171.76	3,278,313.49
其他	68,686.91	
合计	8,453,464.67	3,906,943.97

(二十四) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费用	265,880.58	69,633.15
折旧及摊销	34,181.20	
业务办公费	10,983.07	
其他	417.77	
合计	311,462.62	69,633.15

(二十五) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	7,168,447.96	5,590,450.53
折旧及摊销	66,483.58	256,124.34
中介服务费	448,468.87	442,152.68
业务办公费	336,404.42	330,859.43
差旅费	18,510.74	11,295.23
业务招待费	700.00	1,528.00
其他	188,091.84	91,724.43
合计	8,227,107.41	6,724,134.64

(二十六) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	34,951,142.20	48,081,967.16
减：利息收入	585,980.73	153,102.88
汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费支出及其他	12,907.09	6,829.11
合计	34,378,068.56	47,935,693.39

(二十七) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	2,211,635.41	-47,547.96
合计	2,211,635.41	-47,547.96

(二十八) 营业外收入

1. 营业外收入分项列示

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	9,787.40	17,507.50	9,787.40

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金	372,084.98		
其他	5,330.85	0.06	377,415.83
合计	387,203.23	17,507.56	387,203.23

2. 计入营业外收入的政府补助

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
其他政府补助	9,787.40	17,507.50	与收益相关
合计	9,787.40	17,507.50	—

(二十九) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠		634.35	
非流动资产损坏报废损失		634.35	
税收滞纳金及罚款等	1,427,539.13	1,020,890.95	1,427,539.13
合计	1,427,539.13	1,020,890.95	1,427,539.13

(三十) 所得税费用

1. 所得税费用明细

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税费用	2,779,704.16	799,821.88
递延所得税费用	-552,908.85	11,887.00
合计	2,226,795.31	811,708.88

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	金额
利润总额	4,853,058.38
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,213,264.60
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	355,638.68
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	657,892.03
所得税费用	2,226,795.31

(三十一) 现金流量表

1. 收到或支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到其他与经营活动有关的现金	694,313,311.92	928,523,773.99
其中：收到往来款	693,870,953.32	928,353,163.55
收到银行利息	430,384.97	153,102.88
收到政府补助	11,973.63	17,507.50
收到其他营业外收入款		0.06
支付其他与经营活动有关的现金	241,696,041.93	394,207,464.64
其中：支付销售费用	277,281.42	937,140.19
支付管理费用	877,698.58	301,403.81
支付手续费	12,907.09	245,266,610.90
支付往来款	239,100,615.72	147,655,613.89
支付的营业外支出款	1,427,539.12	46,695.85

2. 收到或支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到其他与投资活动有关的现金	53,884,617.00	
其中：收到资本性政府补助	53,884,617.00	

3. 收到或支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到其他与筹资活动有关的现金	180,000,000.00	213,744,262.80
其中：收到长期应付款	180,000,000.00	180,000,000.00
收到资本公积		28,744,262.80
收到合作项目资金款		5,000,000.00

(三十二) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	2,626,263.07	-1,421,823.53
加：资产减值准备	2,211,635.41	-47,547.96
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,660,488.94	88,342.89
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		181,007.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		634.35
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		

项目	本期发生额	上期发生额
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	34,795,606.25	46,095,000.00
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-552,908.85	11,887.00
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-179,891,466.73	-259,572,186.14
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	248,929,617.61	419,340,535.49
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	114,694,855.67	28,275,772.45
其他		
经营活动产生的现金流量净额	227,474,091.37	232,951,622.07
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	49,455,562.66	447,705,255.44
减：现金的期初余额	447,705,255.44	454,533,648.60
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	-398,249,692.78	-6,828,393.16

4. 现金及现金等价物

项目	期末余额	期初余额
一、现金	49,455,562.66	447,705,255.44
其中：库存现金	838.94	1,072.37
可随时用于支付的银行存款	49,454,723.72	447,704,183.07
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	49,455,562.66	447,705,255.44
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

(三十三) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	抵押担保情况
一、用于担保的资产					
钦州港中心商贸区 C62、C63、C71、C72、C73、C74 号地块钦国用（2012）第 D093 号	116,059,653.83			116,059,653.83	2013年8月27日抵押给广西北部湾银行股份有限公司钦

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	抵押担保情况
钦州港中心商贸区 C62、C63、C71、C72、C73、C74 号地块钦国用（2012）第 D094 号	68,187,222.19			68,187,222.19	州分行，担保的债券金额为 35799 万元
钦州港中心商贸区 C62、C63、C71、C72、C73、C74 号地块钦国用（2012）第 D095 号	79,273,932.22			79,273,932.22	
钦州港中心商贸区 C62、C63、C71、C72、C73、C74 号地块钦国用（2012）第 D096 号	70,549,186.02			70,549,186.02	
钦州港中心商贸区 C62、C63、C71、C72、C73、C74 号地块钦国用（2012）第 D097 号	146,465,674.51			146,465,674.51	
钦州市大番坡辣椒槌背风环小区 4B 地块钦国用（2013）第 A1111 号	256,228,903.96			256,228,903.96	2013 年 8 月 27 日抵押给广西北部湾银行股份有限公司钦州分行，担保的债券金额为 26089.00 万元
钦州市大番坡辣椒槌背风环小区 4C 地块钦国用（2013）第 A1112 号	94,239,626.36			94,239,626.36	2013 年 8 月 27 日抵押给广西北部湾银行股份有限公司钦州分行，担保的债券金额为 9593.00 万元
钦州市大番坡辣椒槌背风环小区 6A 地块钦国用（2013）第 A1113 号	234,518,108.89			234,518,108.89	2013 年 8 月 27 日抵押给广西北部湾银行股份有限公司钦州分行，担保的债券金额为 21194.00 万元
钦州市新二中南面、钦江东面钦国用（2013）第 A1747 号	33,088,102.32			33,088,102.32	2015 年 5 月 28 日抵押给钦州市区农村信用合作联社、北海市区农村信用合作联社，土地贷款金额为 1238.3 万元
钦州市新二中南面、钦江东面钦国用（2013）第 A1746 号	31,091,215.01			31,091,215.01	2015 年 5 月 28 日抵押给钦州市区农村信用合作联社、北海市区农村信用合作联社，土地贷款金额为 3031.7 万元
钦州市石莲路东侧钦国用（2013）第 A1740 号	54,459,911.91			54,459,911.91	2014 年 7 月 9 日抵押给华夏银行股份有限公司钦州支行，土地发债融资金额为 2 亿元
钦州市石莲路东侧钦国用（2013）第 A1741 号	51,326,352.17			51,326,352.17	
钦州市石莲路东侧钦国用（2013）第 A1742 号	51,614,888.33			51,614,888.33	
钦州市石莲路东侧钦国用（2013）第 A1743 号	54,112,397.91			54,112,397.91	
钦州市石莲路东侧钦国用（2013）第 A1744 号	48,862,107.34			48,862,107.34	

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	抵押担保情况
钦南区犀牛脚镇大灶江南面、滨海公路北面钦国用(2014)第B0101号	163,207,427.00			163,207,427.00	2014年12月23日抵押给钦州市区农村信用合作联社、北流市区农村信用合作联社、玉林市区农村信用合作联社、广西百色右江合作银行、上思县农村信用合作联社、南宁邕宁区农村信用合作联社, 土地贷款金额15010万元
合计	1,553,284,709.97			1,553,284,709.97	

六、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

序号	子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		享有的表决权	取得方式
					直接	间接		
1	钦州市滨海房地产开发有限公司	钦州市	钦州市	资产管理	100.00%		100.00%	投资设立

七、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
钦州市滨海新城置业集团有限公司	钦州市	土地、海域和岸线资源开发利用; 安置性住房建设; 基础设施建设	人民币114,154.82万元	66.67	100.00

(二) 本公司子公司的情况

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
钦州市滨海房地产开发有限公司	全资子公司	有限公司	钦州市	湛毅	房地产开发

(续)

子公司名称	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	统一社会信用代码
钦州市滨海房地产开发有限公司	50,000,000.00	100.00	100.00	914507005768448556

(三) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	统一社会信用代码
钦州市人民政府国有资产监督管理委员会	最终控制方	1145070077387640XN

2018年1月1日—2018年12月31日

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	统一社会信用代码
钦州市土地储备中心	集团公司重要参股方	124507004997092456
钦州市新城建设投资有限公司	集团公司的全资子公司	91450700564038346X
钦州市储源土地开发有限公司	集团公司的全资子公司	91450700669708238J
钦州市天钦投资有限公司	集团公司的控股子公司	914507005898232956
钦州市八寨沟旅游开发有限公司	集团公司的控股子公司	91450700098022709W
广西滨海新城融资担保有限公司	集团公司的全资子公司	914507003101669034
广西北部湾扬帆能源化工投资有限公司	集团公司的全资子公司	9145070033064161X2
广西红树湾投资有限公司	集团公司的全资子公司	91450700MA5KCEJT60
广西茅尾海建设投资有限公司	集团公司的全资子公司	91450700MA5KCEL604
钦州滨海元宇投资有限公司	集团公司的控股子公司	91450702MA5KFM4NXA
钦州市秀川置业有限公司	集团孙公司	914507030575010173
钦州市红林湾置业有限公司	集团孙公司	914507030654417470
钦州市桂津置业有限公司	集团孙公司	914507030654417208
钦州市津滨置业有限公司	集团孙公司	914507033273304235

(四) 关联交易情况

1、关联担保情况

担保方	被担保方	担保项目	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
钦州市滨海新城资产管理有限公司	钦州市滨海新城置业集团有限公司	集团2014年10亿元债券	2013/7/26	2021/7/9	否
钦州市滨海新城资产管理有限公司	钦州市滨海新城置业集团有限公司	"钦州学院新校区项目"	2014/6/30	2020/9/25	否

2. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
销售商品、提供劳务：							
钦州市土地储备中心	提供劳务	土地管理服务收费收入	市场定价	56,603,773.57	100.00	55,010,348.78	100.00
合计	—	—	—	56,603,773.57	—	55,010,348.78	—

(五) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

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	钦州市土地储备中心	60,000,000.00	1,800,000.00		
其他应收款	钦州市滨海新城置业集团有限公司	104,895,973.89		130,886,242.37	
其他应收款	钦州市储源土地开发有限公司	22,000,000.00		60,000,000.00	

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
其他应收款	钦州市新城建设投资有限公司	737,070,168.01		737,070,168.01	
合计	—	923,966,141.90	1,800,000.00	927,956,410.38	

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	钦州市新城建设投资有限公司	765,040.00	765,040.00
其他应付款	钦州市滨海新城置业集团有限公司	289,877,536.03	184,975,000.75
其他应付款	钦州市土地储备中心	15,000,000.00	15,000,000.00
合计	—	305,642,576.03	200,740,040.75

八、承诺及或有事项

(一) 承诺事项

截至2018年12月31日，公司无影响正常生产、经营活动需作披露的重大承诺事项。

(二) 或有事项

1. 对外担保情况：

截至2018年12月31日，公司无影响正常生产、经营活动需作披露的对外担保事项。

2. 其他事项：

(1) 钦州市滨海房地产开发有限公司与承租人黄颢于2015年9月22日、2016年1月15日签订《钦州市风情酒吧街3#楼租赁合同》《钦州市风情酒吧街3#楼3层租赁合同》，根据租赁合同中第七条第2项约定的仲裁条款，公司于2018年4月4日向钦州市仲裁委员会提出仲裁申请，2018年10月15日收到钦州仲裁委员会裁决书。裁决事项为：黄颢需支付欠缴租金288,126.54元、违约金246,036.81元、水电费94,819.18元、律师费用32,000.00元、仲裁费用7,465元。承租人黄颢向钦州市中级人民法院申请撤销仲裁判决案件，截至2019年4月18日，法院未作出裁定。

(2) 钦州市滨海房地产开发有限公司与承租人刑增铭于2016年1月18日签订《钦州市风情酒吧街8#楼租赁合同》，根据租赁合同中第七条第2项约定的仲裁条款，公司于2018年4月4日向钦州市仲裁委员会提出仲裁申请，2018年10月15日收到钦州仲裁委员会裁决书。裁决事项为：承租人刑增铭已于2018年1月1日解除与钦州市滨海房地产开发有限公司的租赁协议，已支付的合同保证金10,000.00元归本公司、尚需支付欠缴租金215,728.41元、违约金144,977.10元、水电费14,872.99元、律师费用22,000.00元，仲裁费用7,692元。承

租人刑增铭向钦州市中级人民法院申请撤销仲裁判决案件，截至2019年4月18日，法院未作出裁定。

九、资产负债表日后事项

截至本财务报表批准报出日，公司无影响正常生产、经营活动需作披露的重大资产负债表日后非调整事项。

十、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收票据及应收账款

类别	期末余额	期初余额
应收账款	61,797,038.99	1,766,404.72
减：坏账准备	2,378,004.06	173,017.88
合计	59,419,034.93	1,593,386.84

应收账款分类披露

类别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	61,147,359.04	98.95	1,865,676.11	3.05
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	649,679.95	1.05	512,327.95	78.86
合计	61,797,038.99	100.00	2,378,004.06	—

(续)

类别	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	1,666,404.72	94.34	73,017.88	4.38
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	100,000.00	5.66	100,000.00	100.00
合计	1,766,404.72	100.00	173,017.88	—

1. 按组合计提坏账准备的应收账款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数	期初数
----	-----	-----

	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	60,599,484.27	3.00	1,817,984.53	515,117.97	3.00	15,453.54
1至2年	141,917.97	5.00	7,095.90	1,151,286.75	5.00	57,564.34
2至3年	405,956.80	10.00	40,595.68			
合计	61,147,359.04	—	1,865,676.11	1,666,404.72	—	73,017.88

(2) 单项计提坏账准备的应收账款

① 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
钦州市海越房地产开发有限公司	100,000.00	100,000.00	3年以上	100.00%	账龄为3年以上,并预计不能收回
广西钦州益祥天机械工程有限公司	424,800.00	287,448.00	2年以内	67.67%	部分款项预计不能收回
广西钦州润达物流有限公司	124,879.95	124,879.95	2-3年	100.00%	款项预计不能收回
合计	649,679.95	512,327.95	—	—	—

2. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备余额
钦州市土地储备中心	60,000,000.00	97.09	1,800,000.00
广西钦州益祥天机械工程有限公司	424,800.00	0.69	287,448.00
钦州中石油昆仑燃气有限公司	340,385.57	0.55	13,049.93
广西大高泵阀维修服务有限公司	328,119.30	0.53	32,811.93
钦州市钦州港仁海汽车修理厂	155,600.00	0.25	4,668.00
合计	61,248,904.87	99.11	2,137,977.86

(二) 其他应收款

类别	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	2,080,798,642.53	2,867,732,838.29
减: 坏账准备	607.40	1,295.85
合计	2,080,798,035.13	2,867,731,542.44

1. 其他应收款项分类披露

类别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项				
按组合计提坏账准备的其他应收款项	2,080,798,642.53	100.00	607.40	

类别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项				
合计	2,080,798,642.53	100.00	607.40	—

类别	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款项				
按组合计提坏账准备的其他应收款项	2,867,732,838.29	100.00	1,295.85	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款项				
合计	2,867,732,838.29	100.00	1,295.85	—

2. 按组合计提坏账准备的其他应收款项

(1) 采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款项情况

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
余额百分比组合	121,479.67	0.50	607.40	259,169.18	0.50	1,295.85
合计	121,479.67	—	607.40	259,169.18	—	1,295.85

(2) 采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
组合1: 低风险组合	856,587,866.13			1,431,977,380.83		
组合2: 合并范围内关联方组合	1,224,089,296.73			1,435,496,288.28		
合计	2,080,677,162.86			2,867,473,669.11		

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
钦州市滨海房地产开发有限公司	往来款	1,067,473,999.38	4年以内	51.3	
广西钦州临海工业投资有限责任公司	往来款	508,770,000.00	3年以内	24.45	
钦州市开发投资集团有限公司	往来款	347,817,380.83	3年以内	16.72	
钦州市滨海新城置业集团有限公司	往来款	104,895,973.89	1年以内	5.04	
钦州市新城建设投资有限公司	往来款	29,719,323.46	5年以内	1.43	
合计	—	2,058,676,677.56	—	98.94	

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	50,007,638.89		50,007,638.89	50,007,638.89		50,007,638.89
对联营、合营企业投资						
合计	50,007,638.89		50,007,638.89	50,007,638.89		50,007,638.89

1. 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
钦州市滨海房地产开发有限公司	50,007,638.89			50,007,638.89		
合计	50,007,638.89			50,007,638.89		

(四) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	99,830,742.01	42,927,381.83	150,419,974.82	91,250,698.88
保障性住房出售收入			94,285,475.00	89,784,975.00
土地管理服务费收入	56,603,773.57	2,103,096.92	55,010,348.78	1,399,970.44
土地补偿收入	2,680,500.00	2,423,425.35		
物业管理费	75,346.04	63,274.60		
土地、房屋租赁收入	1,451,127.88		1,124,151.04	65,753.44
贸易收入	39,019,994.52	38,337,584.96		
物业管理	75,346.04	63,274.60		
二、其他业务小计	3,017.24	579,752.05		277,389.50
租赁业务	3,017.24	8,942.14		
摩托艇赛收入		570,809.91		277,389.50
合计	99,833,759.25	43,507,133.88	150,419,974.82	91,528,088.38

(五) 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	5,270,672.14	1,451,885.02
加: 资产减值准备	2,204,297.73	-37,146.66
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	44,169.84	33,966.48
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		181,007.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		

项目	本期金额	上期金额
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	34,795,606.25	46,095,000.00
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-551,074.43	9,286.67
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-28,528,136.96	44,315,111.25
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	398,159,702.43	416,280,361.44
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	7,168,413.71	643,139.16
其他		
经营活动产生的现金流量净额	418,563,650.71	508,972,610.88
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	40,089,221.13	275,207,572.39
减：现金的年初余额	275,207,572.39	11,616,598.35
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-235,118,351.26	263,590,974.04

十一、 财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2019年4月18日决议批准。



钦州滨海新城资产管理有限公司

二〇一九年四月十八日

财务报表附注由下列负责人签署

法定代表人

签名： 杨栋

日期： 2019.4.18

主管会计工作负责人

签名： 李波

日期： 2019.4.18

会计机构负责人

签名： 李波

日期： 2019.4.18

编号: 1 05500832



营业执照



(副本) (6-6)

仅供出具报告使用

统一社会信用代码 91110108590611484C

名称 大信会计师事务所(特殊普通合伙)

类别 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室

执行事务合伙人 吴卫星, 胡咏华

成立日期 2012年03月06日

合伙期限 2012年03月06日至 2112年03月05日

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律法规规定的其他业务。
(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关

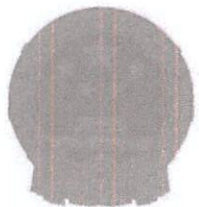


2019年02月01日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址: qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：胡咏华

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区知春路一号学院国际大厦1504室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010141

批准执业文号：京财会许可[2011]0073号

批准执业日期：2011年09月09日



证书序号：0000119

说明

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

发证机关：北京市财政局
 二〇一一年四月八日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000407



仅供出具报告使用

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：胡咏华

证书号：08

发证时间：二〇二〇年一月十八日

证书有效期至：二〇二〇年一月十八日



注册编号: 110001630102
 No. of Certificate
 批准注册协会: 广东省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPA: Guangdong Institute of CPAs
 发证日期: 二〇一〇年 月 二十日
 Date of Issuance: 2010年4月30日 换发

同意调入
 Agree the holder to be transferred to
 同意调出
 Agree the holder to be transferred from
 注册会计工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA
 姓名: 刘建忠
 Full name: Liu Jianzhong
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1970-12-18
 Date of birth: 1970-12-18
 工作单位: 中审亚太会计师事务所有限公司
 Working unit: Zhongshun Asia Pacific Accounting Firm Co., Ltd.
 身份证号码: 332325701118521
 Identity card No.: 332325701118521

刘建忠(110001630102), 已通过广东省注册会计师协会2017年任职资格审查, 通过文号: 粤注协(2017) 54号。
 Liu Jianzhong (110001630102) has passed the qualification review of the Guangdong Institute of CPAs in 2017. Approved by Guangdong Institute of CPAs (2017) No. 54.

姓名: 刘建忠
 Full name: Liu Jianzhong
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1970-12-18
 Date of birth: 1970-12-18
 工作单位: 中审亚太会计师事务所有限公司
 Working unit: Zhongshun Asia Pacific Accounting Firm Co., Ltd.
 身份证号码: 332325701118521
 Identity card No.: 332325701118521



注册编号: 440101610001
 No. of Certificate
 批准注册协会: 广东省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPA: Guangdong Institute of CPAs
 发证日期: 二〇一〇年 月 二日
 Date of Issuance: 2010年1月2日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to
 同意调出
 Agree the holder to be transferred from
 注册会计工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA
 姓名: 吴朝辉
 Full name: Wu Zhaohui
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1986-10-14
 Date of birth: 1986-10-14
 工作单位: 广东立信会计师事务所有限公司
 Working unit: Guangdong Lixin Accounting Firm Co., Ltd.
 身份证号码: 340828198610144816
 Identity card No.: 340828198610144816

年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书年检合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.
 吴朝辉(440101610001), 已通过广东省注册会计师协会2018年任职资格审查, 通过文号: 粤注协(2018) 87号。
 Wu Zhaohui (440101610001) has passed the qualification review of the Guangdong Institute of CPAs in 2018. Approved by Guangdong Institute of CPAs (2018) No. 87.

姓名: 吴朝辉
 Full name: Wu Zhaohui
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1986-10-14
 Date of birth: 1986-10-14
 工作单位: 广东立信会计师事务所有限公司
 Working unit: Guangdong Lixin Accounting Firm Co., Ltd.
 身份证号码: 340828198610144816
 Identity card No.: 340828198610144816