

会 计 报 表

公司名称：钦州市滨海新城置业集团有限公司

2019年6月30日

单位负责人： 赵文博 财务负责人： 李东波

制表人： 洪家泰 报出日期： _____

合并资产负债表

编制单位：钦州市滨海新城置业集团有限公司

2019年6月30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）	647,996,247.26	568,911,142.20
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）	70,767,777.50	74,006,771.69
其中：应收票据			
应收账款	五、（二）	70,767,777.50	74,006,771.69
预付款项	五、（三）	202,918,465.59	205,412,870.56
其他应收款	五、（四）	3,600,825,560.81	3,666,647,165.60
其中：应收利息	五、（四）	1,120,223,459.72	975,311,591.67
应收股利		1,750,000.00	
存货	五、（五）	11,985,558,580.32	11,439,614,206.89
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、（六）	112,034,186.31	122,852,150.87
流动资产合计		16,620,100,817.79	16,077,444,307.81
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资	五、（七）	1,813,000,000.00	1,813,000,000.00
长期应收款	五、（八）	23,828,273.32	20,767,970.81
长期股权投资	五、（九）	182,484,371.04	182,484,371.04
投资性房地产	五、（十）	201,775,663.80	201,775,663.80
固定资产	五、（十一）	113,858,490.31	115,280,994.93
在建工程	五、（十二）	73,799,290.96	71,983,000.90
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、（十三）	23,898,085.97	23,785,585.96
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、（十四）	300,587.78	562,159.12
递延所得税资产	五、（十五）	1,072,410.60	1,072,410.60
其他非流动资产	五、（十六）	38,852,000.00	38,852,000.00
非流动资产合计		2,472,869,173.78	2,469,564,157.16
资产总计		19,092,969,991.57	18,547,008,464.97

法定代表人：赵文博

主管会计工作负责人：赵文博

会计机构负责人：李东波



合并资产负债表（续）

编制单位：钦州市滨海新城置业集团有限公司

2019年6月30日

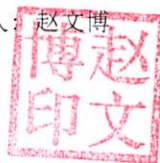
单位：人民币元

	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	五、（十七）		
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、（十八）	16,776,799.72	14,484,370.17
预收款项	五、（十九）	9,959,694.20	2,895.00
应付职工薪酬	五、（二十）	87,528.24	4,974,722.05
应交税费	五、（二十一）	52,790,622.92	66,440,490.76
其他应付款	五、（二十二）	1,007,594,153.51	1,112,709,177.67
其中：应付利息	五、（二十二）	85,463,950.82	83,602,190.29
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、（二十三）	780,753,220.34	1,091,984,026.19
其他流动负债	五、（二十四）	1,896,773.38	1,896,773.38
流动负债合计		1,869,858,792.31	2,292,492,455.22
非流动负债：			
长期借款	五、（二十五）	3,174,484,750.00	2,921,990,000.00
应付债券	五、（二十六）	2,199,546,177.15	1,700,659,377.86
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	五、（二十七）	3,976,039,305.18	3,829,800,684.89
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	五、（二十八）	2,850,000.00	2,850,000.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		9,352,920,232.33	8,455,300,062.75
负债合计		11,222,779,024.64	10,747,792,517.97
所有者权益：			
实收资本	五、（二十九）	1,211,548,200.00	1,211,548,200.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、（三十）	5,700,254,426.75	5,645,528,173.50
减：库存股			
其他综合收益			
一般风险准备	五、（三十一）		
盈余公积	五、（三十二）	100,047,112.62	100,047,112.62
未分配利润	五、（三十三）	747,689,332.86	731,239,827.60
归属于母公司所有者权益合计		7,759,539,072.23	7,688,363,313.72
少数股东权益		110,651,894.70	110,852,633.28
所有者权益合计		7,870,190,966.93	7,799,215,947.00
负债和所有者权益总计		19,092,969,991.57	18,547,008,464.97

法定代表人：赵文博

主管会计工作负责人：赵文博

会计机构负责人：李东波



母公司资产负债表

编制单位：钦州市滨海新城置业集团有限公司

2019年6月30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		455,173,468.85	155,250,138.45
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、（一）	6,042,452.92	5,620,882.78
其中：应收票据			
应收账款		6,042,452.92	5,620,882.78
预付款项		202,354,739.08	204,889,630.07
其他应收款	十一、（二）	2,726,172,972.09	2,678,103,483.98
其中：应收利息		1,120,223,459.72	975,311,591.67
应收股利		1,750,000.00	
存货		6,096,317,700.82	5,639,513,726.59
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		32,434,186.31	64,879,534.60
流动资产合计		9,518,495,520.07	8,748,257,396.47
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资		1,813,000,000.00	1,813,000,000.00
长期应收款		21,434,010.78	18,373,708.27
长期股权投资	十一、（三）	3,522,001,539.22	3,522,001,539.22
投资性房地产			
固定资产		63,520,401.80	64,263,437.65
在建工程			108,000.00
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		577,459.30	464,959.29
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		452,602.16	452,602.16
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,420,986,013.26	5,418,664,246.59
资产总计		14,939,481,533.33	14,166,921,643.06

法定代表人：赵文博

主管会计工作负责人：赵文博

会计机构负责人：李东波



母公司资产负债表（续）

编制单位：钦州市滨海新城置业集团有限公司

2019年6月30日

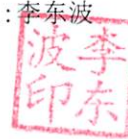
单位：人民币元

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		10,812,284.25	7,877,823.97
预收款项			
应付职工薪酬		7,280.46	2,396,096.65
应交税费		24,029,171.52	25,272,863.18
其他应付款		2,129,997,169.43	1,948,337,095.98
其中：应付利息		63,973,950.82	74,183,667.23
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		383,235,954.18	664,766,760.03
其他流动负债			
流动负债合计		2,548,081,859.84	2,648,650,639.81
非流动负债：			
长期借款		693,790,000.00	445,300,000.00
应付债券		2,020,372,834.81	1,522,104,376.79
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		2,591,884,842.06	2,569,034,547.62
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		5,306,047,676.87	4,536,438,924.41
负债合计		7,854,129,536.71	7,185,089,564.22
所有者权益：			
实收资本		1,211,548,200.00	1,211,548,200.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		5,168,831,953.58	5,108,880,780.33
减：库存股			
其他综合收益			
一般风险准备			
盈余公积		100,047,112.62	100,047,112.62
未分配利润		604,924,730.42	561,355,985.89
所有者权益合计		7,085,351,996.62	6,981,832,078.84
负债和所有者权益总计		14,939,481,533.33	14,166,921,643.06

法定代表人：赵文博

主管会计工作负责人：赵文博

会计机构负责人：李东波



合并利润表

编制单位：钦州市滨海新城置业集团有限公司

2019年6月

单位：人民币元

项	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	五、(三十三)	18,720,528.87	37,831,607.95
减：营业成本	五、(三十三)	14,749,436.72	32,413,394.60
税金及附加	五、(三十四)	2,588,672.38	5,858,780.89
销售费用	五、(三十五)	247,013.07	514,346.81
管理费用	五、(三十六)	11,408,529.38	9,135,067.52
研发费用			
财务费用	五、(三十七)	137,023,157.76	44,805,332.49
其中：利息费用	五、(三十七)		
利息收入	五、(三十七)		
资产减值损失	五、(三十八)		
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	五、(三十九)	138,459,309.48	
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）		-8,836,970.96	-54,895,314.36
加：营业外收入	五、(四十)	24,753,734.67	61,166,348.15
减：营业外支出	五、(四十一)	119,951.30	1,351,901.41
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		15,796,812.41	4,919,132.38
减：所得税费用	五、(四十二)	148,045.73	216,728.98
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		15,648,766.68	4,702,403.40
(一) 按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		15,648,766.68	4,702,403.40
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）		16,449,505.26	4,861,812.67
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-800,738.58	-159,409.27
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			
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			
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		15,648,766.68	4,702,403.40
归属于母公司所有者的综合收益总额		16,449,505.26	4,861,812.67
归属于少数股东的综合收益总额		-800,738.58	-159,409.27
七、每股收益			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

法定代表人：赵文博

主管会计工作负责人：赵文博

会计机构负责人：李东波



母公司利润表

编制单位：钦州市滨海新城置业集团有限公司

2019年6月

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	十一、（四）	2,302,084.46	1,325,578.79
减：营业成本	十一、（四）	19,956.60	
税金及附加		785,924.20	684,004.54
销售费用			
管理费用		3,168,107.74	2,895,000.75
研发费用			
财务费用		137,922,854.07	45,516,203.86
其中：利息费用			
利息收入			
资产减值损失			
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	十一、（五）	138,459,309.48	
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）		-1,135,448.67	-47,769,630.36
加：营业外收入		24,753,704.67	61,155,912.61
减：营业外支出		12,495.00	301,073.92
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		23,605,761.00	13,085,208.33
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		23,605,761.00	13,085,208.33
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		23,605,761.00	13,085,208.33
（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		23,605,761.00	13,085,208.33
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：赵文博

主管会计工作负责人：赵文博

会计机构负责人：李东波



合并现金流量表

编制单位：钦州市滨海新城置业集团有限公司

2019年6月

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		25,420,487.76	14,010,065.81
收到的税费返还			3,012.59
收到其他与经营活动有关的现金	五、（四十四）	606,577,525.38	136,696,125.05
经营活动现金流入小计		631,998,013.14	150,709,203.45
购买商品、接受劳务支付的现金		238,265,871.40	474,915,745.38
支付给职工以及为职工支付的现金		17,044,948.29	16,384,601.44
支付的各项税费		24,987,095.70	13,076,191.68
支付其他与经营活动有关的现金	五、（四十四）	538,418,365.38	65,673,789.34
经营活动现金流出小计		818,716,280.77	570,050,327.84
经营活动产生的现金流量净额		-186,718,267.63	-419,341,124.39
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		200,000.00	57,000,000.00
取得投资收益收到的现金		395,364.02	73,272,764.38
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	五、（四十四）	92,095,499.80	940,177,161.44
投资活动现金流入小计		92,690,863.82	1,070,449,925.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		228,448.48	2,683,068.54
投资支付的现金			147,840,000.00
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	五、（四十四）	99,124,964.69	771,667,251.20
投资活动现金流出小计		99,353,413.17	922,190,319.74
投资活动产生的现金流量净额		-6,662,549.35	148,259,606.08
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		600,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		495,500,000.00	711,294,100.00
发行债券收到的现金		258,474,824.72	
收到其他与筹资活动有关的现金	五、（四十四）	193,830,278.70	582,117,917.18
筹资活动现金流入小计		948,405,103.42	1,293,412,017.18
偿还债务支付的现金		460,351,754.50	1,252,839,159.85
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		215,587,426.88	268,829,422.75
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、（四十四）		37,159,496.22
筹资活动现金流出小计		675,939,181.38	1,558,828,078.82
筹资活动产生的现金流量净额		272,465,922.04	-265,416,061.64
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		79,085,105.06	-536,497,579.95
加：期初现金及现金等价物余额		568,911,142.20	1,392,309,002.97
六、期末现金及现金等价物余额		647,996,247.26	855,811,423.02

法定代表人：赵文博

主管会计工作负责人：赵文博

会计机构负责人：李东波



母公司现金流量表

编制单位：钦州市滨海新城置业集团有限公司

2019年6月

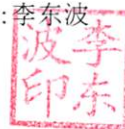
单位：人民币元

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		1,738,075.09	1,043,024.64
收到的税费返还			3,012.59
收到其他与经营活动有关的现金		1,756,855,834.39	524,899,549.54
经营活动现金流入小计		1,758,593,909.48	525,945,586.77
购买商品、接受劳务支付的现金		144,608,993.39	242,061,684.83
支付给职工以及为职工支付的现金		6,939,523.95	8,176,468.29
支付的各项税费		13,860,701.59	2,457,313.34
支付其他与经营活动有关的现金		1,477,607,611.54	146,992,897.08
经营活动现金流出小计		1,643,016,830.47	399,688,363.54
经营活动产生的现金流量净额		115,577,079.01	126,257,223.23
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			100,000,000.00
取得投资收益收到的现金		394,969.50	73,029,876.70
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		40,000,000.00	570,000,000.00
投资活动现金流入小计		40,394,969.50	743,029,876.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		169,819.68	264,630.00
投资支付的现金			130,000,000.00
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			410,000,000.00
投资活动现金流出小计		169,819.68	540,264,630.00
投资活动产生的现金流量净额		40,225,149.82	202,765,246.70
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		495,500,000.00	973,794,100.00
发行债券收到的现金		254,269,824.72	
收到其他与筹资活动有关的现金			200,000,000.00
筹资活动现金流入小计		749,769,824.72	1,173,794,100.00
偿还债务支付的现金		411,949,804.85	853,139,159.85
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		193,698,918.30	198,579,710.06
支付其他与筹资活动有关的现金			537,158,655.00
筹资活动现金流出小计		605,648,723.15	1,588,877,524.91
筹资活动产生的现金流量净额		144,121,101.57	-415,083,424.91
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			
		299,923,330.40	-86,060,954.98
加：期初现金及现金等价物余额		155,250,138.45	546,446,279.74
六、期末现金及现金等价物余额			
		455,173,468.85	460,385,324.76

法定代表人：赵文博

主管会计工作负责人：赵文博

会计机构负责人：李东波





合并所有者权益变动表

编制单位：钦州市滨海新城置业集团有限公司

2019年6月

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	小计			
优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,211,548,200.00				5,645,528,173.50					100,047,112.62	731,239,827.60	7,688,363,313.72	110,852,633.28	7,799,215,947.00
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	1,211,548,200.00				5,645,528,173.50					100,047,112.62	731,239,827.60	7,688,363,313.72	110,852,633.28	7,799,215,947.00
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					54,726,253.25						16,449,505.26	71,175,758.51	-200,738.58	70,975,019.93
（一）综合收益总额											16,449,505.26	16,449,505.26	-800,738.58	15,648,766.68
（二）所有者投入和减少资本					54,726,253.25							54,726,253.25	600,000.00	55,326,253.25
1.所有者投入的普通股													600,000.00	600,000.00
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					54,726,253.25							54,726,253.25		54,726,253.25
（三）利润分配														
1.提取盈余公积														
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	1,211,548,200.00				5,700,254,426.75					100,047,112.62	747,689,332.86	7,759,539,072.23	110,651,894.70	7,870,190,966.93

法定代表人：



主管会计工作负责人： 赵文博



会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

编制单位：钦州市滨海新城置业集团有限公司

2019年6月

单位：人民币元

项 目	上 期 同 期											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	实收资本	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	1,211,548,200.00				5,306,251,531.33				83,774,373.83	598,846,899.51	7,200,421,004.67	109,242,078.21	7,309,663,082.88
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	1,211,548,200.00				5,306,251,531.33				83,774,373.83	598,846,899.51	7,200,421,004.67	109,242,078.21	7,309,663,082.88
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					21,921,274.00					-15,101,170.86	6,820,103.14	-159,409.27	6,660,693.87
（一）综合收益总额										4,861,812.67	4,861,812.67	-159,409.27	4,702,403.40
（二）所有者投入和减少资本					21,921,274.00						21,921,274.00		21,921,274.00
1.所有者投入的资本					21,921,274.00						21,921,274.00		21,921,274.00
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										-19,962,983.53	-19,962,983.53		-19,962,983.53
1.提取盈余公积													
2.对所有者的分配										-19,962,983.53	-19,962,983.53		-19,962,983.53
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	1,211,548,200.00				5,328,172,805.33				83,774,373.83	583,745,728.65	7,207,241,107.81	109,082,668.94	7,316,323,776.75

法定代表人：



主管会计工作负责人：赵文



会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表

编制单位：钦州市滨海新城置业集团有限公司

2019年6月

单位：人民币元

	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
		本期									
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,211,548,200.00				5,108,880,780.33				100,047,112.62	561,355,985.89	6,981,832,078.84
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,211,548,200.00				5,108,880,780.33				100,047,112.62	561,355,985.89	6,981,832,078.84
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					59,951,173.25					43,568,744.53	103,519,917.78
（一）综合收益总额										23,605,761.00	23,605,761.00
（二）所有者投入和减少资本					59,951,173.25						59,951,173.25
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					59,951,173.25						59,951,173.25
（三）利润分配										19,962,983.53	19,962,983.53
1.提取盈余公积											
2.对所有者的分配										19,962,983.53	19,962,983.53
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	1,211,548,200.00				5,168,831,953.58				100,047,112.62	604,924,730.42	7,085,351,996.62

法定代表人：赵文博



主管会计工作负责人：赵文博



会计机构负责人：李东波



母公司所有者权益变动表

编制单位：钦州市滨海新城置业集团有限公司

2019年6月

单位：人民币元

	实收资本	其他权益工具			上 期 同 期						
		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	所有者权益合计
一、上年期末余额	1,211,548,200.00				4,823,488,755.16				83,774,373.83	434,864,320.36	6,553,675,649.35
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,211,548,200.00				4,823,488,755.16				83,774,373.83	434,864,320.36	6,553,675,649.35
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					3,527,637.00					-6,877,775.20	-3,350,138.20
（一）综合收益总额										13,085,208.33	13,085,208.33
（二）所有者投入和减少资本					3,527,637.00						3,527,637.00
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					3,527,637.00						3,527,637.00
（三）利润分配										-19,962,983.53	-19,962,983.53
1.提取盈余公积											
2.对所有者的分配										-19,962,983.53	-19,962,983.53
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	1,211,548,200.00				4,827,016,392.16				83,774,373.83	427,986,545.16	6,550,325,511.15

法定代表人：赵文博



主管会计工作负责人：赵文博



会计机构负责人：李东波



钦州市滨海新城置业集团有限公司 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

钦州市滨海新城置业集团有限公司(以下简称“本公司”)系由钦州市土地储备中心根据钦政函(2010)265号文出资组建。截止2019年3月31日, 本公司实收资本为1,211,548,200.00元, 其中钦州市人民政府国有资产监督委员会出资617,889,582.00元, 钦州市土地储备中心出资593,658,618.00元。

本公司取得统一社会信用代码为91450700564040200F营业执照, 注册资本为人民币1,211,548,200.00元。公司法定代表人: 赵文博。

(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1号原三中校园内

(二) 企业的业务性质和主要经营活动。

经营范围: 实施土地、海域和岸线资源开发利用; 安置性住房建设; 基础设施建设; 为实施土地、海域和岸线资源开发利用以及基础设施建设、安置性住房建设投融资; 市人民政府授权的其他业务; 房地产开发销售(凭有效资质经营); 文化产业与旅游投资; 项目建设投资咨询与服务; 投资管理; 物业管理; 房屋、土地租赁; 制作国内广告。

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2019年6月30日的财务状况、2019年6月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) 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。

(十) 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

确定组合的依据	款项性质及风险特征
组合 4: 合并范围内关联方组合	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

(十一) 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。

(十二) 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。

(十三) 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。

(十四) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，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。

(十五) 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。

(十六) 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。

(十七) 生物资产

本公司生物资产为公益性生物资产。生物资产按照成本进行初始计量。外购生物资产的成本，包括购买价款、相关税费、运输费、保险费以及可直接归属于购买该资产的其他支出；自行繁殖或养殖的消耗性生物资产的成本包括出售前发生的饲料费、人工费和应分摊的间接

费用等必要支出；计入生物资产成本的借款费用，按照借款费用的相关规定处理；投资者投入生物资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外；生物资产在达到预定生产经营目的后发生的管护、饲养费用等后续支出，计入当期损益，因择伐、间伐或抚育更新等生产性采伐而进行补植所发生的支出，予以资本化。

本公司于每年年度终了对消耗性生物资产和生产性生物资产进行检查，有确凿证据表明由于遭受自然灾害、病虫害、动物疫病侵袭或市场需求变化等原因，使消耗性生物资产的可变现净值低于其账面价值的，按照可变现净值或可收回金额低于账面价值的差额，计提生物资产跌价准备或减值准备，并计入当期损益。当消耗性生物资产减值的影响因素已经消失的，减记金额予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

生产性生物资产减值准备一经计提，不得转回。

公益性生物资产不计提减值准备。

有确凿证据表明生物资产的公允价值能够持续可靠取得的，应当对生物资产采用公允价值计量。

采用公允价值计量的，应当同时满足下列条件：

- 1、生物资产有活跃的市场
- 2、能够从交易市场上取得同类或类似生物资产的市场价格及其他相关信息，从而对生物资产的公允价值做出合理估计。

(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

资产类别	使用寿命（年）	摊销方法
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、生态旅游、担保收入、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、生态旅游收入

本公司生态旅游收入包括八寨沟景区门票收入、旅游观光车运客收入及停车费收入等。于实际收讫价款之日，确认收入。

3、担保费收入

担保费收入于担保合同成立并承担相应担保责任，与担保合同相关的经济利益能够流入，并与担保合同相关的净收入能够可靠计量时予以确认。担保费收入的金额按担保合同规定的应向被担保人收取的金额确定；采取趸收方式向被担保人收取担保费的，一次性确认为担保费收入。担保合同成立并开始承担担保责任前，收到的被担保人交纳的担保费，确认为负债，作为预收担保费处理，在符合上述规定确认条件时，确认为担保费收入。担保合同成立并开始承担担保责任后，被担保人提前清偿被担保的主债务而解除担保责任，按担保合同规定向被担保人退还部分担保费的，按实际退还的担保费冲减当期的担保费收入。

4、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。

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%、9%、13%、16%、17%
城市维护建设税	按应纳税流转税额计缴	1%、7%
教育费附加	按应纳税流转税额计缴	3%
地方教育附加	按应纳税流转税额计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额	25%、20%

注：2019年3月5日，第十三届全国人民代表大会第二次会议在北京开幕。总理在做《政府工作报告》时明确指出，深化增值税改革，今年将制造业等行业现行16%的税率降至13%，将交通运输业、建筑业等行业现行10%的税率降至9%；保持6%一档的税率不变，但通过采取对生产、生活性服务业增加税收抵扣等配套措施，确保所有行业税负只减不增，自2019年4月1日起执行。

1. 子公司适用不同税率

纳税主体名称	所得税税率
钦州市红林湾置业有限公司	20%

(二) 重要税收优惠及批文

根据《财政部税务总局关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税[2018]77号）规定：自2018年1月1日至2020年12月31日，将小型微利企业的年应纳税所得额上限由50万元提高至100万元，对年应纳税所得额低于100万元（含100万元）的小型微利企业，其所得减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

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	7,234.91	7,240.03
银行存款	647,989,012.35	568,903,902.17
合计	647,996,247.26	568,911,142.20

(二) 应收票据及应收账款

类 别	期末余额	期初余额
应收账款	73,604,388.68	76,843,382.87
减：坏账准备	2,836,611.18	2,836,611.18
合计	70,767,777.50	74,006,771.69

(1) 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	65,582,956.52	89.10%	1,967,488.70
钦州市钦南区丰大水产养殖合作社	3,913,946.36	5.32%	182,873.38
广西创钦农业科技有限公司	2,000,000.00	2.72%	94,452.00
钦州中石油昆仑燃气有限公司	340,385.57	0.46%	13,049.93
广西大高泵阀维修服务有限公司	328,119.30	0.45%	13,021.30
合计	72,165,407.75	98.04%	2,270,885.31

(三) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例
1年以内	1,271,527.96	0.63%	2,765,932.93	1.35%
1至2年	1,039,837.63	0.51%	2,039,837.63	0.99%
2至3年	7,100.00	0.00%	7,100.00	0.00%
3年以上	200,600,000.00	98.86%	200,600,000.00	97.66%

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例
合计	202,918,465.59	100.00%	205,412,870.56	100.00%

2. 账龄超过1年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算原因
钦州市滨海新城置业集团有限公司	钦州市土地储备中心	200,000,000.00	3年以上	预付购地款
合计	—	200,000,000.00	—	—

3. 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例
钦州市土地储备中心	200,000,000.00	98.56%
广西建工集团联合建设有限公司	2,091,135.44	1.03%
广西建工集团第五建筑工程有限责任公司	793,619.22	0.39%
钦州市开投水务有限公司	33,710.93	0.02%
合计	202,918,465.59	100.00%

(四) 其他应收款

类别	期末余额	期初余额
应收股利	1,750,000.00	
应收利息	1,120,223,459.72	975,311,591.67
其他应收款项	2,480,641,662.78	2,693,125,135.62
减：坏账准备	1,789,561.69	1,789,561.69
合计	3,600,825,560.81	3,666,647,165.60

1. 应收利息

(1) 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
应收利息	1,120,223,459.72	847,852,379.17
减：坏账准备		
合计	1,120,223,459.72	847,852,379.17

2. 应收股利

(1) 应收股利

项目	期末余额	期初余额
应收股利	1,750,000.00	
减：坏账准备		
合计	1,750,000.00	

3. 其他应收款项

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
钦州市开发投资集团有限公司	资金拆借	1,121,205,270. 27	1-5年	31.13%	
广西钦州临海工业投资有限责任公司	资金拆借	650,070,000.00	1-3年	18.05%	
钦州市土地储备中心	资金拆借	586,129,301.60	1-2年、3-5年	16.27%	
钦州市住房和城乡建设委员会	资金拆借	15,715,700.00	1年以内	0.44%	
钦州市口岸办公室	资金拆借	15,693,623.58	1-3年	0.44%	
合计	—	2,388,813,895. 45	—	66.33%	

(五) 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	6,440,255,513. 27		6,440,255,513. 27	5,816,106,851. 20		5,816,106,851. 20
拟开发土地	5,621,724,837. 39		5,621,724,837. 39	5,621,724,837. 39		5,621,724,837. 39
原材料	2,238,863.66		2,238,863.66	1,782,518.30		1,782,518.30
合计	12,064,219,214 .32		12,064,219,214 .32	11,439,614,20 6.89		11,439,614,20 6.89

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
钦国用(2011)第 A1551 号-大番坡辣椒榭区域 5A 地块	346,463,022.72	346,463,022.72
钦国用(2012)第 A0404 号-大番坡辣椒榭区域 5B 地块	271,428,025.91	271,428,025.91
钦州市东港区 D-04 号地块	256,273,575.00	256,273,575.00
钦国用(2013)第 A1111 号-大番坡辣椒榭背风环小区 4B 地块	256,228,903.96	256,228,903.96
钦国用(2013)第 A1106 号-大番坡辣椒榭背风环小区 2B 地块	246,827,249.56	246,827,249.56

存货项目	期末余额	年初余额
钦国用(2013)第 A1113 号-钦州市大番坡辣椒榭背风环小区 6A 地块	234,518,108.89	234,518,108.89
钦国用(2011)第 A1547 号-大番坡辣椒榭区域 4A 地块	205,629,761.91	205,629,761.91
钦国用(2011)第 A1549 号-大番坡辣椒榭背风环小区 1B 地块	184,805,231.24	184,805,231.24
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
钦国用(2013)第 A1222 号-钦州市大番坡辣椒榭背风环小区 5B-B 地块	167,026,772.20	167,026,772.20
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
钦国用(2013)第 A1224 号-钦州市大番坡辣椒榭背风环小区 5B-A 地块	156,304,206.97	156,304,206.97
钦州市区火车站西北面、南北二级公路西面	147,649,872.25	147,649,872.25
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 A1223 号-钦州市大番坡辣椒榭背风环小区 2A-B 地块	133,401,938.53	133,401,938.53
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
钦国用(2011)第 A1552 号-大番坡辣椒榭区域 6B 地块	127,221,067.51	127,221,067.51
钦州港中心商贸区地块(2012)D093 号	116,059,653.83	116,059,653.83
钦国用(2012)第 A0402 号-大番坡辣椒榭背风环小区 3B-B 地块	100,950,314.50	100,950,314.50
钦国用(2013)第 A1112 号-钦州市大番坡辣椒榭背风环小区 4C 地块	94,239,626.36	94,239,626.36
钦国用(2013)第 A0085 号	93,780,760.93	93,780,760.93
钦国用(2013)第 A1225 号-钦州市大番坡辣椒榭背风环小区 6B-1 地块	80,178,808.56	80,178,808.56
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
钦国用(2011)第 A1550 号-大番坡辣椒榭区域 1A 地块	50,305,257.97	50,305,257.97
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

存货项目	期末余额	年初余额
桂 2018 钦州市不动产权 000760 号-辣椒榭片区 C-03-01、辣椒榭片区 C-03-02	43,015,447.72	43,015,447.72
桂 2018 钦州市不动产权 000763 号-辣椒榭片区 C-02-06 地块	37,050,911.18	37,050,911.18
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
钦国用（2013）第 A1226 号-钦州市大番坡辣椒榭背风环小区 1A 地块	8,506,121.66	8,506,121.66
新二中南面（地块一）	454,697.40	454,697.40
钦州学院工程项目	2,390,430,815.91	2,375,173,578.09
辣椒榭茂盛拆迁安置小区	658,961,259.98	599,661,259.45
钦州学院二期	355,023,699.83	336,312,811.61
壹家风情小镇	166,414,077.65	157,166,744.92
白石湖 8 号地块拆迁安置房	297,846,829.27	292,609,429.84
滨海新城 13 号地块就业安置用地	166,061,915.11	148,061,915.11
钦州市滨海新城茶山江安置小区	202,970,452.89	201,435,565.48
安州大道中段	243,840,414.96	
白石湖兰亭街招商大楼滨海·江语湖商住小区	141,104,467.81	136,692,423.39
扬帆大道南延长线强弱电管沟工程	130,708,236.66	130,708,236.66
安惠二园	127,690,866.59	127,690,866.59
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	119,016,872.22	119,016,872.22
逢莱大道西面地块（皇庭御珑湾）	98,902,421.54	98,902,421.54
茅尾海一期海岸综合整治项目	85,888,271.67	85,888,271.67
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
菩提路	94,230,378.75	79,695,516.45
金海湾东大街南面（地块一）	53,619,297.61	53,619,297.61
河东区限价商品住房项目	12,822,990.60	12,822,990.60
公租房安惠一园	16,436,372.56	16,436,372.56
家兴苑七区	69,763,350.20	69,763,350.20
北部湾博物馆	44,137,935.68	44,137,935.68
滨海大道(自行车赛道)	43,748,417.81	43,748,417.81
白石湖片区 7、8、11 号地块土地整理及新农村建设项目	38,930,823.76	38,930,823.76
金海湾东大街南面（地块三）	35,948,402.10	35,948,402.10
新城大街（沙井岛 1 号路）	160,012,606.64	53,630,191.04
安州大道西段	32,000,694.81	32,000,694.81
安惠三园	28,365,315.39	28,365,315.39
国海证 2013B45070204885	28,100,338.72	28,100,338.72

存货项目	期末余额	年初余额
钦州市滨海新城沙井岛东岸岸线整治海堤工程项目	24,213,899.78	24,213,899.78
海棠街	47,135,215.39	22,331,202.64
凌云街	22,235,082.86	16,476,640.23
金海湾东大街北面、北部湾建材市场西面	15,268,937.81	15,268,937.81
钦州市口岸办公室经济适用房	13,510,703.20	13,510,703.20
新城大街中段	12,969,739.67	12,969,739.67
家兴苑四、六、七区	12,713,124.39	12,713,124.39
奥林名城6、7号楼	69,559,667.33	11,960,727.64
国海证: 2013B45070204876	8,649,129.50	8,649,129.50
廉租房家兴苑六区	13,478,201.71	9,478,201.71
望州路	5,008,121.86	5,008,121.86
钦州市电子图书馆	4,884,922.02	4,884,922.02
沙井岛东岸岸线整治工程(二期)	4,280,974.29	4,280,974.29
钦州市规划展示馆	2,962,980.23	2,962,980.23
沙埠大街	32,584,798.98	2,631,604.10
河东区4号地块二期拆迁安置项目	1,872,491.70	1,872,491.70
北部湾大道至北部湾钻石海岸国际海鲜城扩建道路工程	2,958,853.95	2,958,853.95
零星工程	36,329,429.21	108,957,129.15
合 计	11,985,558,580.32	11,439,614,206.89

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
增值税留抵税额	31,654,186.31	28,083,828.62
理财产品(保本理财)	79,600,000.00	93,973,972.52
待认证进项税额		14,349.73
存出保证金	780,000.00	780,000.00
合计	112,034,186.31	122,852,150.87

(七) 持有至到期投资

1. 持有至到期投资的分类

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
钦州市开发投资集团有限公司	1,354,000.00		1,354,000.00	1,354,000.00		1,354,000.00
钦州市土地储备中心	237,000,000.00		237,000,000.00	237,000,000.00		237,000,000.00
东亚前海证券有限责任公司	222,000,000.00		222,000,000.00	222,000,000.00		222,000,000.00

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
合计	1,813,000,000.00		1,813,000,000.00	1,813,000,000.00		1,813,000,000.00

2. 重要的持有至到期投资

债券项目	投资内容	面值	利率
钦州市开发投资集团有限公司	河东区城市基础设施路网配套项目	1,354,000,000.00	10.50%、10.00%
钦州市土地储备中心	钦州市廉租房建设项目	237,000,000.00	10.50%
东亚前海证券有限责任公司	固定收益类产品	222,000,000.00	浮动利率
合计	—	1,813,000,000.00	—

(八) 长期应收款

1. 长期应收款情况

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	34,086,750.00		34,086,750.00	20,767,970.81		20,767,970.81	7.55%-15.04%
其中：未实现融资收益	10,258,476.68		10,258,476.68	10,833,779.19		10,833,779.19	
合计	23,828,273.32		23,828,273.32	20,767,970.81		20,767,970.81	

(九) 长期股权投资

1. 长期股权投资明细

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业	182,484,371.04									182,484,371.04	
1. 钦州市龙海置业有限公司	13,555,650.35									13,555,650.35	
2. 钦州市盛滨置业有限公司	11,654,604.90									11,654,604.90	
3. 钦州市天茂置业有限公司	9,599,335.99									9,599,335.99	
4. 钦州市天滨置业有限公司	5,903,792.03									5,903,792.03	
5. 钦州市扬帆置业有限公司	11,770,987.77									11,770,987.77	
6. 广西北部湾银行股份有限公司	130,000,000.00									130,000,000.00	
小计	182,484,371.04									182,484,371.04	
合计	182,484,371.04									182,484,371.04	

(十) 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	206,266,251.99	206,266,251.99
2. 本期增加金额		
(1) 存货\固定资产\在建工程转入		
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	4,490,588.19	4,490,588.19
2. 本期增加金额	0	0
(1) 计提或摊销	0	0
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。

(十一) 固定资产

类别	期末余额	期初余额
固定资产	113,858,490.31	115,280,994.93
固定资产清理		
减：减值准备		
合计	113,858,490.31	115,280,994.93

1. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他	合计
一、账面原值						

钦州市滨海新城置业集团有限公司
财务报表附注
2019年1月1日—2019年6月30日

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他	合计
1.期初余额	120,580,279.64	6,468,938.03	3,649,297.19	2,790,017.83	3,550,257.32	137,038,790.01
2.本期增加金额	873,189.24	87,594.83		105,238.58	91,794.83	1,157,817.48
(1) 购置		87,594.83		105,238.58	91,794.83	284,628.24
(2) 在建工程转入	873,189.24					873,189.24
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额	121,453,468.88	6,556,532.86	3,649,297.19	2,895,256.41	3,642,052.15	138,196,607.49
二、累计折旧						
1.期初余额	14,124,624.89	126,833.58	2,677,858.95	1,998,885.04	2,854,108.69	21,782,311.15
2.本期增加金额	1,725,330.60	221,055.72	305,535.34	183,756.98	120,127.39	2,555,806.03
(1) 计提	1,725,330.60	221,055.72	305,535.34	183,756.98	120,127.39	2,555,806.03
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额	15,849,955.49	347,889.30	2,983,394.29	2,182,642.02	2,974,236.08	24,338,117.18
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	105,603,513.39	6,208,643.56	665,902.90	712,614.39	667,816.07	113,858,490.31
2.期初账面价值	106,455,654.75	6,342,104.45	971,438.24	791,132.79	638,099.71	115,198,429.94

(十二) 在建工程

类别	期末余额	期初余额
在建工程项目	73,606,483.80	71,983,000.90
工程物资		
减：减值准备		
合计	73,606,483.80	71,983,000.90

1. 在建工程项目

(1) 在建工程项目基本情况

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
钦州市八寨沟景区改造升级项目	43,324,083.14		43,324,083.14	43,324,083.14		43,324,083.14
钦州市八寨沟景区零星工程项目	15,729,820.88		15,729,820.88	15,729,820.88		15,729,820.88
中国石油广西石化 1000 万吨炼油产品质量升级配套项目	8,772,522.49		8,772,522.49	8,772,522.49		8,772,522.49
漂流项目	4,133,786.59		4,133,786.59	3,733,786.59		3,733,786.59
其他项目	1,839,077.86		1,839,077.86	422,787.80		422,787.80
合计	73,799,290.96		73,799,290.96	71,983,000.90		71,983,000.90

(十三) 无形资产

项目	计算机软件	经营权	林地资产	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	2,194,000.24	1,667,626.67	21,653,000.00	25,514,626.91
2. 本期增加金额	112,500.01			112,500.01
(1) 购置	112,500.01			112,500.01
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额	2,306,500.25	1,667,626.67	21,653,000.00	25,627,126.92
二、累计摊销				
1. 期初余额	1,729,040.95			1,729,040.95
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额	1,729,040.95			1,729,040.95
三、减值准备				

项目	计算机软件	经营权	林地资产	合计
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	577,459.30	1,667,626.67	21,653,000.00	23,898,085.97
2. 期初账面价值	464,959.29	1,667,626.67	21,653,000.00	23,785,585.96

(十四) 长期待摊费用

类别	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
景区维修清理工程	192,814.23				192,814.23
搅拌站项目	369,344.89	10,683.63		272,254.97	107,773.55
合计	562,159.12	10,683.63		272,254.97	300,587.78

(十五) 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	1,072,410.60	4,289,642.39	1,072,410.60	4,289,642.39
和 计	1,072,410.60	4,289,642.39	1,072,410.60	4,289,642.39

(十六) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
公益性生物资产	38,852,000.00	38,852,000.00
合计	38,852,000.00	38,852,000.00

(十七) 短期借款

1. 短期借款分类

借款条件	期末余额	期初余额
质押借款	0.00	0.00
合计	0.00	0.00

(十八) 应付票据及应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付账款	16,776,799.72	14,484,370.17
合计	16,776,799.72	14,484,370.17

1. 应付账款

(1) 按账龄分类

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	15,819,434.28	13,527,004.73
1至2年(含2年)	365,485.11	365,485.11
2至3年(含3年)	8,123.17	8,123.17
3年以上	583,757.16	583,757.16
合计	16,776,799.72	14,484,370.17

(2) 截止2019年6月30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
广西建工集团第五建筑工程有限责任公司	5,000,000.00	29.80%	工程款
陕西建设机械股份有限公司	4,250,000.00	25.33%	设备款
广西万能源贸易有限公司	1,702,945.12	10.15%	货款
广西建工集团建筑工程总承包有限公司	1,000,000.00	5.96%	工程款
兴华建设集团有限公司钦州分公司	946,134.62	5.64%	工程款
合计	12,899,079.74	76.89%	—

(十九) 预收款项

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	9,959,694.20	
合计	9,959,694.20	

(二十) 应付职工薪酬 12,240.24元。

(二十一) 应交税费

税种	期末余额	期初余额
增值税	6,865,425.54	16,508,571.08
企业所得税	43,181,417.85	45,053,183.35
个人所得税		
城市维护建设税	124,869.35	1,374,802.48
房产税	113,434.75	120,434.80
教育费附加	53,515.45	983,109.88
契税	75,869.78	75,869.78

税种	期末余额	期初余额
其他税费	2,376,090.20	2,324,519.39
合计	52,790,622.92	66,440,490.76

(二十二) 其他应付款

类别	期末余额	期初余额
应付利息	85,463,950.82	83,602,190.29
应付股利		
其他应付款项	922,130,202.69	1,029,106,987.38
合计	1,007,594,153.51	1,112,709,177.67

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	6,956,284.15	5,489,523.62
企业债券利息	23,890,000.00	72,312,666.67
非银行金融机构借款应付利息	54,617,666.67	5,800,000.00
短期借款应付利息		
合计	85,463,950.82	83,602,190.29

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)	125,097,078.83	13.57%	201,273,863.52	19.56
1至2年(含2年)	212,334,409.31	23.03%	243,134,409.31	23.63
2至3年(含3年)	16,354,389.87	1.77%	16,354,389.87	1.59
3年以上	568,344,324.68	61.63%	568,344,324.68	55.22
合计	922,130,202.69	100.00%	1,029,106,987.38	100

(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
钦州市财政局	590,244,433.00	64.01%	往来款
广西滨海城市建设发展有限公司	122,453,079.99	13.28%	资金拆借
钦州市土地储备中心	122,167,649.07	13.25%	往来款
钦州市滨海新城管理委员会	81,957,935.58	8.89%	往来款
沙井岛道路、东岸海堤日常护理专项经费	2,306,057.57	0.25%	专项资金
合计	919,129,155.21	99.67%	—

(二十三) 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	243,410,000.00	427,100,000.00
一年内到期的应付债券	380,000,000.00	380,000,000.00
一年内到期的长期应付款	157,343,220.34	284,884,026.19
合计	780,753,220.34	1,091,984,026.19

(二十四) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
未到期责任准备金	290,797.09	290,797.09
担保赔偿准备金	1,471,976.29	1,471,976.29
存出保证金	134,000.00	134,000.00
合计	1,896,773.38	1,896,773.38

注：（1）广西滨海新城融资担保有限公司未到期责任准备金，按担保费收入的50%计提。担保合同在未解除担保责任前维持50%不变，担保责任解除后（含提前解除或代偿解除）将提取数全额转回。（2）广西滨海新城融资担保有限公司担保赔偿准备金，资产负债表日按未终止担保责任余额1%的比例提取，担保赔偿准备金累计达到当年担保责任余额10%的，实行差额提取。

(二十五) 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	1,167,884,750.00	915,390,000.00	[4.145%,4.655%]
抵押借款	445,300,000.00	445,300,000.00	[5.39%,8.8%]
信用借款	1,561,300,000.00	1,561,300,000.00	[6.8%,7.25%]
合计	3,174,484,750.00	2,921,990,000.00	—

1、金额前五名的长期借款：

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	976,700,000.00	2012-9-29	2026-4-20
信用借款	中诚资本管理（北京）有限公司	广西红树湾投资有限公司	1,000,000,000.00	2016-7-6	2021-7-5
信用借款	钦州市北部湾汇德城市发展投资管理中心	广西茅尾海建设投资有限公司	500,000,000.00	2016-8-24	2024-8-23
抵押借款	钦州市农村信用合作社联合社营业部	钦州市滨海新城置业集团有限公司	270,290,000.00	2013-3-29	2026-4-20
抵押借款	交银国际信托有限公司	钦州市滨海新城置业集团有限公司	175,000,000.00	2015-8-6	2020-4-30
抵押借款	中铁信托有限责任公	钦州市滨海新城置	248,500,000.00	2019-6-28	2022-6-27

借款类别	借款单位	贷款单位	金额	借款期限	
				起	迄
	司	业集团有限公司			
抵押借款	中国银行广西钦州分行	钦州市滨海新城置业集团有限公司	3,994,750.00	2019-3-12	2022-3-11
减：一年内到期的长期借款					
合计			3,174,484,750.00	—	—

(二十六) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
13 钦州滨海债	179,173,342.34	178,555,001.07
14 钦州滨海债	398,073,410.85	397,156,567.25
17 钦州 01	927,190,591.36	925,875,583.95
17 钦州 02	199,354,964.93	199,072,225.59
中国光大银行	495,753,867.67	
合计	2,199,546,177.15	1,700,659,377.86

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
14 钦州滨海债	1,000,000,000.00	2014-7-7	7 年	1,000,000,000.00
17 钦州 01	930,000,000.00	2017-6-28	5 年	930,000,000.00
17 钦州 02	200,000,000.00	2017-7-24	5 年	200,000,000.00
中国光大银行	500,000,000.00	2019-4-26	5 年	500,000,000.00
合计	—	—	—	3,530,000,000.00

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	178,555,001.07		618,341.27			179,173,342.34
14 钦州滨海债	397,156,567.25		916,843.60			398,073,410.85
17 钦州 01	925,875,583.95		1,315,007.41			927,190,591.36
17 钦州 02	199,072,225.59		282,739.34			199,354,964.93
中国光大银行		500,000,000.00	253,867.67	4,500,000.00		495,753,867.67

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
合计	1,700,659,377.86	500,000,000.00	3,386,799.29	4,500,000.00		2,199,546,177.15

注：期末重分类至一年内到期的非流动负债为 380,000,000.00 元。

(二十七) 长期应付款

款项性质	期末余额	期初余额
应付融资租赁款	733,819,305.18	592,580,684.89
政府置换债券	3,232,220,000.00	3,232,220,000.00
项目合作款	10,000,000.00	5,000,000.00
合计	3,976,039,305.18	3,829,800,684.89

注：政府置换债券-钦州市财政局期末余额为 3,232,220,000.00 元。

1. 应付融资租赁款的增减变动

项目	期初账面余额	期初未确认融资费用	本期增加	本期减少	期末账面余额	期末未确认融资费用
山东汇通金融租赁有限公司	73,045,223.38	-10,712,356.17	1085411.27		74,130,634.65	-9,626,944.90
江苏金融租赁有限公司	119,624,189.94	-27452320.06	777908.45		120,402,098.39	-26,674,411.61
中航国际租赁有限公司	148,544,478.80	-46347188.87	7809652.78		156,354,131.58	-38,537,536.09
远东国际租赁有限公司	251,366,792.77	-111292084.9	131,565,647.79		382,932,440.56	-98,114,762.97
合计	592,580,684.89	-195,803,950.00	141,238,620.29		733,819,305.18	-172,953,655.57

(二十八) 递延收益

1. 递延收益按类别列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	形成原因
八寨沟洞利河漂流项目	2,850,000.00			2,850,000.00	钦旅发【2015】115号文关于下达2015自治区旅游发展专项资金的通知
合计	2,850,000.00			2,850,000.00	—

2. 政府补助项目情况

项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入损益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
八寨沟洞利河漂流项目	2,850,000.00				2,850,000.00	与资产相关

项目	期初余额	本期新增补 助金额	本期计入损益 金额	其他 变动	期末 余额	与资产相关/与 收益相关
合计	2,850,000.00		0.00		2,850,000.00	—

(二十九) 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
钦州市土地储备中心	593,658,618.00	49.00			593,658,618.00	49.00
钦州市人民政府国有资产监督管理委员会	617,889,582.00	51.00			617,889,582.00	51.00
合计	1,211,548,200.00	100.00			1,211,548,200.00	100.00

(三十) 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	1,237,575,489.23			1,237,575,489.23
二、其他资本公积	4,407,952,684.27	104,071,545.25	49,345,292.00	4,462,678,937.52
三、原制度资本公积转入				
合计	5,645,528,173.50	104,071,545.25	49,345,292.00	5,700,254,426.75

注：（1）钦州市财政局拨付项目建设专项资金 104,071,545.25 元，退回往年项目建设专项资金 49,345,292.00 元。

(三十一) 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	100,047,112.62			100,047,112.62
合计	100,047,112.62			100,047,112.62

(三十二) 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	731,239,827.60	
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	731,239,827.60	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	16,449,505.26	—
减：提取法定盈余公积		10.00%
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
对股东的其他分配		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	747,689,332.86	—

(三十三) 营业收入和营业成本

项目	2019年1-6月发生额		2018年1-6月发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	17,626,183.04	13,796,454.59	35,167,838.19	32,291,599.44
物业管理费	227,625.09	1,474,767.03		
土地、房屋租赁收入	3,669,432.68		1,325,578.79	
生态旅游	3,002,292.03	2,540,282.99	3,161,824.16	2,410,166.11
贸易收入	9,432,194.07	9,781,404.57	30,169,485.73	29,881,433.33
担保服务	1,294,639.17		510,949.51	
二、其他业务小计	1,094,345.83	952,982.13	2,663,769.76	121,795.16
租赁业务	204,076.74	19,956.60	1,639,199.21	121,795.16
其他	890,269.09	933,025.53	1,024,570.55	
合计	18,720,528.87	14,749,436.72	37,831,607.95	32,413,394.60

(三十四) 税金及附加

项目	2019年1-6月发生额	2018年1-6月发生额
城市维护建设税	31,183.86	114,430.28
教育费附加	13,353.86	40,075.53
水利建设基金		9,552.18
印花税	93,086.60	11,167.54
房产税	299,917.88	163,039.53
车船税		3,214.01
土地使用税	1,991,425.05	5,514,370.10
其他	159,705.13	2,931.72
合计	2,588,672.38	5,858,780.89

(三十五) 销售费用

项目	2019年1-6月发生额	2018年1-6月发生额
担保赔偿准备		263,049.98
未到期责任准备金		186,374.76
职工薪酬及社保		28,169.61
广告宣传费用	225,542.58	
业务办公费		8,656.81
差旅费		8,374.00
其他	21,470.49	19,721.65
合计	247,013.07	514,346.81

(三十六) 管理费用

项目	2019年1-6月发生额	2018年1-6月发生额
职工薪酬	7,801,642.84	7,356,864.06
折旧及摊销	438,569.23	138,569.23
中介服务费	131,706.36	117,470.71
业务办公费	116,452.44	100,929.27
差旅费	29,264.98	12,547.00
业务招待费	615,940.96	603,814.45
房屋租赁费	60,002.57	72,289.77
其他	2,214,950.00	732,583.03
合计	11,408,529.38	9,135,067.52

(三十七) 财务费用

项目	2019年1-6月发生额	2018年1-6月发生额
利息费用	140,043,054.18	43,856,748.89
减：利息收入	3,047,196.14	725,291.65
汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费支出	27,299.72	1,673,875.25
合计	137,023,157.76	44,805,332.49

(三十八) 投资收益

类别	2019年1-6月发生额	2018年1-6月发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,750,000.00	
持有至到期投资在持有期间的投资收益	136,709,309.48	
合计	138,459,309.48	

(三十九) 营业外收入

1. 营业外收入分项列示

项目	2019年1-6月发生额	2018年1-6月发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	24,742,692.00	61,052,900.00	
其他	11,042.67	113,448.15	
合计	24,753,734.67	61,166,348.15	

(四十) 营业外支出

项目	2019年1-6月发生额	2018年1-6月发生额	计入当期非经常性损益的金额

项 目	2019年1-6月发生额	2018年1-6月发生额	计入当期非经常性损益 的金额
扶贫支出	6,305.00	91,200.00	6,305.00
其他	113,646.30	1,260,701.41	113,646.30
合 计	119,951.30	1,351,901.41	119,951.30

(四十一) 所得税费用 148045.73元。

(四十二) 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					
钦州市大番坡辣椒榭区域5B地块钦国用(2012)第A0404号	271,428,025.91			271,428,025.91	自2016年10月13日至2026年04月20日抵押给钦州市区农村信用合作联社等11家金融机构,担保债权数额为11400.00万元
钦州市大番坡辣椒榭背凤环小区2B号地块钦国用(2013)第A1106号	246,827,249.56			246,827,249.56	自2016年10月13日至2026年04月20日抵押给钦州市区农村信用合作联社等11家金融机构,担保债权数额为26000.00万元
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	
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	
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	自2013年08月27日至2020年08月26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	

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
钦州市大番坡辣椒榭背风环小区4B地块钦国用(2013)第A1111号	256,228,903.96			256,228,903.96	自2013年08月27日至2020年08月26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
钦州市大番坡辣椒榭背风环小区4C地块钦国用(2013)第A1112号	94,239,626.36			94,239,626.36	自2013年08月27日至2020年08月26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
钦州市大番坡辣椒榭背风环小区6A地块钦国用(2013)第A1113号	234,518,108.89			234,518,108.89	自2013年08月27日至2020年08月26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	自2015年05月28日至2020年05月25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	自2015年05月28日至2020年05月25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	自2014年07月9日至2021年07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	

钦州市滨海新城置业集团有限公司
财务报表附注
2019年1月1日—2019年6月30日

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	自2014年12月23日至2020年09月25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
钦州市大番坡辣椒榭背风环小区5BB地块钦国用(2013)第A1222号	167,026,772.20			167,026,772.20	自2014年12月16日至2020年09月25日抵押给钦州市区农村信用合作联社、贵港市区农村信用合作联社、防城港市农村信用合作联社、平南县农村信用合作联社,土地贷款金额为10010.00万元
钦州市大番坡辣椒榭背风环小区5BA地块钦国用(2013)第A1224号	156,304,206.97			156,304,206.97	自2016年04月21日至2026年04月20日抵押给钦州市区农村信用合作联社、贵港市区农村信用合作联社,土地贷款金额为10000.00万元
钦州市大番坡辣椒榭区域6B地块钦国用(2011)第A1552号	127,221,067.51			127,221,067.51	自2015年07月31日至2020年04月30日抵押给交银国际信托有限公司,土地贷款金额6171.60万元
钦州市大番坡辣椒榭区域5A地块(地块2)钦国用(2011)第A1551号	346,463,022.72			346,463,022.72	自2015年03月31日至2020年03月31日为钦州市开发投资集团有限公司提供抵押担保,抵押给交银国际信托有限公司,土地贷款金额为17000.00万元。
钦州市大番坡辣椒榭区域4A地块钦国用(2011)第A1547号	205,629,761.91			205,629,761.91	自2015年03月31日至2020年03月31日为钦州市开发投资集团有限公司提供抵押担保,抵押给交银国际信托有限公司,土地贷款金额为10000.00万元。
合计	3,074,184,816.75		0.00	3,074,184,816.75	

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	钦州滨海新城资产管理有限公司	钦州市	钦州市	资产管理	100.00%		100.00%	投资设立
2	钦州市新城建设投资有限公司	钦州市	钦州市	代管建设	100.00%		100.00%	投资设立
3	钦州市储源土地开发有限公司	钦州市	钦州市	咨询服务	100.00%		100.00%	投资设立
4	钦州市天钦投资有限公司	钦州市	钦州市	投资管理	70.00%		70.00%	投资设立
5	钦州市八寨沟旅游开发有限公司	钦州市	钦州市	旅游服务	41.41%		41.41%	投资设立
6	广西滨海新城融资担保有限公司	钦州市	钦州市	担保服务	100.00%		100.00%	投资设立
7	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
8	钦州市秀川置业有限公司	钦州市	钦州市	资产管理	70.00%		70.00%	投资设立
9	钦州市红林湾置业有限公司	钦州市	钦州市	资产管理	70.00%		70.00%	投资设立
10	钦州市桂津置业有限公司	钦州市	钦州市	资产管理	70.00%		70.00%	投资设立
11	钦州市津滨置业有限公司	钦州市	钦州市	资产管理	70.00%		70.00%	投资设立
12	广西北部湾扬帆能源化工投资有限公司	钦州市	钦州市	投资管理	100.00%		100.00%	投资设立
13	广西红树湾投资有限公司	钦州市	钦州市	投资管理	100.00%		100.00%	投资设立
14	广西茅尾海建设投资有限公司	钦州市	钦州市	投资管理	40.00%		100.00%	投资设立
15	钦州滨海元宇投资有限公司	钦州市	钦州市	投资管理	51.00%		51.00%	投资设立

注：2019年3月19日“广西滨海新城融资性担保有限公司”名称变更为“广西滨海新城融资担保有限公司”。

2. 本公司拥有其半数或半数以下表决权的纳入合并范围内的主体

公司名称	表决权比例	控制的判断和依据
钦州市八寨沟旅游开发有限公司	41.41%	国资委文件

七、公允价值

(一) 按公允价值层级对以公允价值计量的资产和负债进行分析

项目	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	期末余额
一、持续的公允价值计量				
（一）生物资产		38,852,000.00		38,852,000.00
1. 消耗性生物资产				
2. 生物性生物资产				
3. 公益性生物资产		38,852,000.00		38,852,000.00
持续以公允价值计量的资产总额		38,852,000.00		38,852,000.00

（二）持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息，公司根据广西信达友邦资产评估有限责任公司出具的评估报告确定第二层次公允价值。

八、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(%)
钦州市人民政府国有资产监督管理委员会	钦州市	事业单位	—	51.00	51.00

（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
钦州滨海新城资产管理有限公司	全资子公司	有限公司	钦州市	杨新栋	资产管理
钦州市新城建设投资有限公司	全资子公司	有限公司	钦州市	林军	代管建设
钦州市储源土地开发有限公司	全资子公司	有限公司	钦州市	阮经钦	咨询服务
钦州市天钦投资有限公司	绝对控股子公司	有限公司	钦州市	赵文博	投资管理
钦州市八寨沟旅游开发有限公司	相对控股子公司	有限公司	钦州市	杨新栋	旅游服务
广西滨海新城融资担保有限公司	全资子公司	有限公司	钦州市	阮经钦	担保服务
广西北部湾扬帆能源化工投资有限公司	全资子公司	有限公司	钦州市	刘新福	投资管理
广西红树湾投资有限公司	相对控股子公司	有限公司	钦州市	刘新福	投资管理
广西茅尾海建设投资有限公司	相对控股子公司	有限公司	钦州市	刘新福	投资管理
钦州滨海元宇投资有限公司	相对控股子公司	有限公司	钦州市	叶颜飞	投资管理

（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
钦州滨海新城资产管理有限公司	450,000,000.00	100.00	100.00	9145070069277441X1
钦州市新城建设投资有限公司	10,000,000.00	100.00	100.00	91450700564038346X
钦州市储源土地开发有限公司	10,000,000.00	100.00	100.00	91450700669708238J
钦州市天钦投资有限公司	10,000,000.00	70.00	70.00	914507005898232956
钦州市八寨沟旅游开发有限公司	269,234,000.00	41.41	41.41	91450700098022709W

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
广西滨海新城融资担保有限公司	100,000,000.00	100.00	100.00	914507003101669034
广西北部湾扬帆能源化工投资有限公司	12,000,000.00	100.00	100.00	9145070033064161X2
广西红树湾投资有限公司	1,010,000,000.00	100.00	100.00	91450700MA5KCEJT60
广西茅尾海建设投资有限公司	25,000,000.00	40.00	100.00	91450700MA5KCEL604
钦州滨海元宇投资有限公司	5,100,000.00	51.00	51.00	91450702MA5KFM4NXA

(三) 本企业二级子公司

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
钦州市秀川置业有限公司	相对控股子公司	有限公司	钦州市	赵文博	资产管理
钦州市红林湾置业有限公司	相对控股子公司	有限公司	钦州市	赵文博	资产管理
钦州市桂津置业有限公司	相对控股子公司	有限公司	钦州市	赵文博	资产管理
钦州市津滨置业有限公司	相对控股子公司	有限公司	钦州市	赵文博	资产管理

(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
钦州市秀川置业有限公司	1,000,000.00	70.00	70.00	914507030575010173
钦州市红林湾置业有限公司	1,000,000.00	70.00	70.00	914507030654417470
钦州市桂津置业有限公司	1,000,000.00	70.00	70.00	914507030654417208
钦州市津滨置业有限公司	1,000,000.00	70.00	70.00	914507033273304235

(四) 本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	关联关系	统一社会信用代码
钦州市天茂置业有限公司	联营企业	914507000543603279
钦州市天滨置业有限公司	联营企业	91450700057500460N
钦州市盛滨置业有限公司	联营企业	914507000543603354
钦州市龙海置业有限公司	联营企业	91450700052727156F
钦州市扬帆置业有限公司	联营企业	91450700056048898Y
广西北部湾银行股份有限公司	联营企业	914500001983761846

(五) 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
钦州市土地储备中心	本公司重要股东

(六) 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
预付账款	钦州市土地储备中心	200,000,000.00		200,000,000.00	
其他应收款	钦州市土地储备中心	586,129,301.60		493,945,361.73	
其他应收款	钦州市龙海置业有限公司	14,795,880.00		68,800,000.00	
其他应收款	钦州市扬帆置业有限公司	14,730,130.00		61,811,650.00	
其他应收款	钦州市盛滨置业有限公司	13,095,090.00		60,526,000.00	
其他应收款	钦州市天滨置业有限公司	5,424,530.00		25,283,250.00	
其他应收款	钦州市天茂置业有限公司	9,322,250.00		45,117,000.00	
合计	—	843,497,181.60		955,483,261.73	

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	广西滨海城市建设发展有限公司	122,453,079.99	122,453,079.99
其他应付款	钦州市土地储备中心	29,949,100.00	29,949,100.00
其他应付款	钦州市滨海新城管理委员会	81,957,935.58	81,957,935.58
合计	—	234,360,115.57	234,360,115.57

九、承诺及或有事项

(一) 承诺事项

截至2019年6月30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：

被担保方	担保类型	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	是否已经履行完毕
广西创钦农业科技 有限公司	融资性担保	500.00	2018.5.25	2019.4.16	已代偿
广西联讯投资有限 公司	融资性担保	1,000.00	2018.9.3	2019.9.2	否
钦州市丰大农业投 资有限公司	融资性担保	220.00	2018.10.18	2019.1.15	是
钦州市丰大农业投 资有限公司	融资性担保	280.00	2018.11.29	2019.11.29	已代偿
广西政兴源建设有 限公司	融资性担保	280.00	2018.11.28	2019.11.28	否
北海海湾工程建 设有限公司	工程履约担 保	128.41	2018.1.19	2019.1.18	是
广西创钦农业科技 有限公司	承诺履约担 保	514.84	2018.6.8	2019.6.7	已代偿
广西德意数码股份 有限公司	承诺履约担 保	378.04	2018.6.19	从预付款全部存入对 方账户之日起，至预付 款抵扣项目进度款完	否

被担保方	担保类型	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	是否已经履行完毕
				毕止, 不超过 12 个月	
钦州市开发投资集团有限公司	保证+抵押担保	40,000.00	2015.3.31	2022.3.31	否
钦州市开发投资集团有限公司	保证担保	100,000.00	2016.1.22	2021.1.22	否
钦州市开发投资集团有限公司	保证担保	20,000.00	2016.6.14	2023.6.14	否
钦州市开发投资集团有限公司	保证担保	20,000.00	2018.2.13	2022.2.12	否
钦州市开发投资集团有限公司	保证担保	30,000.00	2017.12.12	2025.12.12	否
钦州市开投水务有限公司	保证担保	9,000.00	2018.7.11	2025.7.11	否
钦州市开投水务有限公司	保证担保	11,000.00	2018.7.23	2025.7.23	否
钦州市体育中心发展有限公司	保证担保	11,000.00	2018.9.14	2025.9.14	否
钦州市体育中心发展有限公司	保证担保	9,000.00	2018.11.14	2025.11.14	否
钦州市开投水务有限公司	保证担保	11,000.00	2018.12.29	2025.12.29	否
钦州市开投水务有限公司	保证担保	9,000.00	2018.12.29	2025.12.29	否
钦州市开发投资集团有限公司	保证担保	16,000.00	2018.7.13	2025.7.13	否
钦州市开发投资集团有限公司	保证担保	2,500.00	2015.10.30	2037.10.29	否
广西钦州临海工业投资有限责任公司	保证担保	9,400.00	2018.12.28	2021.12.28	否

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 6 月 30 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 6 月 30 日，法院未作出裁定。

十、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。

十一、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	6,215,481.06	5,794,724.52
减：坏账准备	173,028.14	173,841.74
合计	6,042,452.92	5,620,882.78

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	5,582,956.52	92.40%	167,488.70
陆家毅	324,900.00	5.38%	2,218.92
中国农业发展银行钦州市分行	73,996.40	1.22%	2,218.92
侯小方	29,400.00	0.49%	640.8
李雄伟	27,600.00	0.46%	460.8
合计	6,038,852.92	99.94%	173,028.14

(二) 其他应收款

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	391,133,438.68	1-5 年	26.66	
钦州市土地储备中心	资金拆借	546,729,301.60	1-2 年	24.64	
钦州市开发投资集团有限公司	资金拆借	420,000,000.00	2 年以内	17.01	
广西钦州临海工业投资有限责任公司	资金拆借	161,000,000.00	1 年以内	9.44	
钦州市天钦投资有限公司	往来款	51,147,913.00	1 年以内	9.44	

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
合计	—	1,570,010,653.28	—	94.34	

(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	3,392,001,539.22		3,392,001,539.22	3,392,001,539.22		3,392,001,539.22
对联营、合营企业投资	130,000,000.00		130,000,000.00	130,000,000.00		130,000,000.00
合计	3,522,001,539.22		3,522,001,539.22	3,522,001,539.22		3,522,001,539.22

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
1. 钦州滨海新城资产管理 有限公司	2,662,901,539.22			2,662,901,539.22		
2. 钦州市储源土地开 发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
3. 钦州市新城建设投 资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
4. 钦州市天钦投资有 限公司	7,000,000.00			7,000,000.00		
5. 钦州市八寨沟旅游开 发有限公司	65,000,000.00			65,000,000.00		
6. 广西滨海新城融资担 保有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
7. 钦州市滨海房地产开 发有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
8. 广西北部湾扬帆能源 化工投资有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00		
9. 广西红树湾投资有限 公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
10. 广西茅尾海建设投 资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
11. 钦州滨海元宇投资 有限公司	5,100,000.00			5,100,000.00		
合计	3,392,001,539.22			3,392,001,539.22		

2.对联营、合营企业投资

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业											
广西北部湾银行股份有限公司		130,000,000.00								130,000,000.00	
小计		130,000,000.00								130,000,000.00	
合计		130,000,000.00								130,000,000.00	

(四) 营业收入和营业成本

项目	2019年1-6月发生额		2018年1-6月发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	204,076.74		176,515.97	
保障性住房出售收入				
项目回购收入				
停车费收入	204,076.74		176,515.97	
二、其他业务小计	2,098,007.72	19,956.60	1,149,062.82	
租赁业务	2,098,007.72	19,956.60	1,149,062.82	
其他				
合计	2,302,084.46	19,956.60	1,325,578.79	

(五) 营业外支出

项目	2019年1-6月发生额	2018年1-6月发生额	计入当期非经常性损益的金额
扶贫支出	6,305.00	91,200.00	6,305.00
其他	6,190.00	209,873.92	6,190.00
合计	12,495.00	301,073.92	12,495.00

钦州市滨海新城置业集团有限公司



二〇一九年八月十六日