



梧州市城市建设投资开发有限公司

合并资产负债表

2022年6月30日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注	2022年6月30日	2021年12月31日
流动资产:			
货币资金	六、注释1	295,228,939.22	368,805,703.20
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、注释2	863,480.69	967,665.77
应收款项融资			
预付款项	六、注释3	135,769,546.33	132,759,546.33
其他应收款	六、注释4	2,665,603,136.76	2,636,712,876.69
其中: 应收利息			
应收股利			
存货	六、注释5	5,372,227,140.91	5,199,532,435.38
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、注释6	61,593,851.00	49,032,768.38
<b>流动资产合计</b>		<b>8,531,286,094.91</b>	<b>8,387,810,995.75</b>
非流动资产:			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
长期应收款	六、注释7	30,564,900.00	30,564,900.00
长期股权投资	六、注释8	55,173,618.20	55,173,618.20
其他权益工具投资	六、注释9	3,580,000.00	3,580,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	六、注释10	543,298,946.58	537,017,456.58
固定资产	六、注释11	11,090,774.60	12,005,511.40
在建工程	六、注释12	1,574,939,281.69	1,457,054,856.05
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		-	-
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产		-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>2,218,647,521.07</b>	<b>2,095,396,342.23</b>
<b>资产总计</b>		<b>10,749,933,615.98</b>	<b>10,483,207,337.98</b>

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

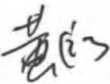
梧州市城市建设投资开发有限公司  
合并资产负债表(续)

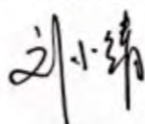
2022年6月30日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

负债和所有者权益	附注	2022年6月30日	2021年12月31日
流动负债:			
短期借款		-	-
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		-	-
应付账款	六、注释13	106,290,890.50	123,074,641.13
预收款项	六、注释14	50,204,212.68	30,021,226.92
合同负债			
应付职工薪酬	六、注释15	111,442.57	275,486.16
应交税费	六、注释16	2,340,103.37	2,141,210.95
其他应付款	六、注释17	450,333,934.00	306,686,554.46
其中: 应付利息		30,435,625.00	30,435,625.00
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>609,280,583.12</b>	<b>462,199,119.62</b>
非流动负债:			
长期借款	六、注释18	1,733,350,000.00	1,695,900,000.00
应付债券	六、注释19	955,000,000.00	1,000,000,000.00
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	六、注释20	4,047,630,391.75	3,980,010,456.58
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	六、注释21	12,382,217.22	12,382,217.22
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>6,748,362,608.97</b>	<b>6,688,292,673.80</b>
<b>负债合计</b>		<b>7,357,643,192.09</b>	<b>7,150,491,793.42</b>
所有者权益:			
实收资本	六、注释22	200,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	六、注释23	1,767,267,652.73	1,767,267,652.73
减: 库存股			
其他综合收益		389,360,417.98	389,360,417.98
专项储备			
盈余公积	六、注释24	70,912,159.58	70,912,159.58
一般风险准备			
未分配利润	六、注释25	953,726,582.44	894,149,151.61
归属于母公司所有者权益合计		3,381,266,812.73	3,321,689,381.90
少数股东权益		11,023,611.16	11,026,162.66
<b>所有者权益合计</b>		<b>3,392,290,423.89</b>	<b>3,332,715,544.56</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>10,749,933,615.98</b>	<b>10,483,207,337.98</b>

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 



梧州市城市建设投资开发有限公司  
资产负债表  
2022年6月30日  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	注释	2022年6月30日	2021年12月31日
<b>流动资产:</b>			
货币资金		143,108,457.65	180,187,537.27
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		33,480.69	37,665.77
应收款项融资			
预付款项		135,642,025.45	132,642,025.45
其他应收款	十二、注释1	2,594,604,372.48	2,587,431,916.92
其中: 应收利息			
应收股利			
存货		3,049,209,166.91	2,984,538,861.90
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		29,863,582.13	25,054,348.84
<b>流动资产合计</b>		<b>5,952,461,085.31</b>	<b>5,909,892,356.15</b>
<b>非流动资产:</b>			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、注释2	103,291,618.20	103,291,618.20
其他权益工具投资		3,580,000.00	3,580,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产		237,499,184.80	237,499,184.80
固定资产		2,803,286.44	3,494,706.48
在建工程		1,574,939,281.69	1,457,054,856.05
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,922,113,371.13</b>	<b>1,804,920,365.53</b>
<b>资产总计</b>		<b>7,874,574,456.44</b>	<b>7,714,812,721.68</b>

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

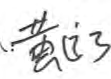
会计机构负责人:

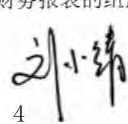


梧州市城市建设投资开发有限公司  
资产负债表(续)  
2022年6月30日  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	注释	2022年6月30日	2021年12月31日
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		77,413,616.20	78,238,351.45
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		50,857.23	124,788.33
应交税费		515,103.34	515,103.34
其他应付款		199,468,132.77	75,279,967.63
其中: 应付利息		30,435,625.00	30,435,625.00
应付股利			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>277,447,709.54</b>	<b>154,158,210.75</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		987,350,000.00	921,900,000.00
应付债券		955,000,000.00	1,000,000,000.00
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		3,069,630,391.75	3,045,010,456.58
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		4,983,425.00	4,983,425.00
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>5,016,963,816.75</b>	<b>4,971,893,881.58</b>
<b>负债合计</b>		<b>5,294,411,526.29</b>	<b>5,126,052,092.33</b>
<b>所有者权益:</b>			
实收资本		200,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		1,591,432,602.39	1,591,432,602.39
减: 库存股			
其他综合收益		79,537,214.00	79,537,214.00
专项储备			
盈余公积		70,912,159.58	70,912,159.58
一般风险准备			
未分配利润		638,280,954.18	646,878,653.38
<b>股东权益合计</b>		<b>2,580,162,930.15</b>	<b>2,588,760,629.35</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>7,874,574,456.44</b>	<b>7,714,812,721.68</b>

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人: 

主管会计工作负责人: 


会计机构负责人: 

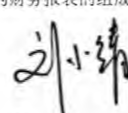


梧州市城市建设投资开发有限公司  
合并利润表  
2022年1-6月  
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	附注	2022年1-6月	2021年1-6月
一、营业总收入		1,451,029.29	5,943,957.25
其中:营业收入	六、注释26	1,451,029.29	5,943,957.25
二、营业总成本		11,072,593.96	42,482,084.61
其中:营业成本	六、注释26	103,487.20	4,944,384.34
税金及附加	六、注释27	1,100,238.05	254,239.19
销售费用	六、注释28	550,950.12	323,445.34
管理费用	六、注释29	2,213,329.57	2,333,169.18
研发费用			
财务费用	六、注释30	7,104,589.02	34,626,846.56
其中:利息费用		7,666,281.96	26,975,879.30
利息收入		583,673.73	855,207.04
加:其他收益	六、注释31	66,000,000.00	
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		-	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)	六、注释32	57,895.94	-47,874.35
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		56,436,331.27	-36,586,001.71
加:营业外收入	六、注释34	45,457.07	7.50
减:营业外支出	六、注释35	1,378,974.28	523,127.96
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		55,102,814.06	-37,109,122.17
减:所得税费用	六、注释36	-4,472,065.27	2,000.73
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		59,574,879.33	-37,111,122.90
(一)按经营持续性分类:			
1.持续经营净利润		59,574,879.33	-37,111,122.90
2.终止经营净利润			
(二)按所有权归属分类:			
1.少数股东损益		-2,551.50	32,523.73
2.归属于母公司所有者的净利润		59,577,430.83	-37,143,646.63
六、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)以后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净负债净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
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			
七、综合收益总额		59,574,879.33	-37,111,122.90
归属于母公司所有者的综合收益总额		59,577,430.83	-37,143,646.63
归属于少数股东的综合收益总额		-2,551.50	32,523.73

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 



梧州市城市建设投资开发有限公司  
 利润表  
 2022年1-6月  
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	注 释	2022年1-6月	2021年1-6月
一、营业收入	十二、注释3	518,638.51	1,080,058.80
减: 营业成本	十二、注释3	3,929.20	1,103,522.49
税金及附加		507,983.65	4,687.70
销售费用		4,042.50	48,561.00
管理费用		1,258,869.49	1,366,803.79
研发费用			
财务费用		7,324,116.02	24,287,444.42
其中: 利息费用		7,624,840.37	16,212,754.97
利息收入		311,269.33	415,326.32
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			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 (损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)			
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		-32,853.49	-178,918.74
资产减值损失 (损失以“-”号填列)			
资产处置收益 (损失以“-”号填列)			
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		-8,613,155.84	-25,909,879.34
加: 营业外收入		15,456.64	1.98
减: 营业外支出			
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		-8,597,699.20	-25,909,877.36
减: 所得税费用			
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		-8,597,699.20	-25,909,877.36
(一) 持续经营净利润		-8,597,699.20	-25,909,877.36
(二) 终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
六、综合收益总额		-8,597,699.20	-25,909,877.36

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

## 梧州市城市建设投资开发有限公司

## 合并现金流量表

2022年1-6月

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	附注	2022年1-6月	2021年1-6月
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		21,892,148.22	21,218,396.52
收到的税费返还		4,750,000.00	
收到其他与经营活动有关的现金	六、注释37	354,182,957.47	413,740,840.10
经营活动现金流入小计		380,825,105.69	434,959,236.62
购买商品、接受劳务支付的现金		103,288,723.83	189,570,052.59
支付给职工以及为职工支付的现金		840,532.92	751,222.63
支付的各项税费		3,991,165.17	8,716,044.41
支付其他与经营活动有关的现金	六、注释37	250,235,628.81	118,315,686.83
经营活动现金流出小计		358,356,050.73	317,353,006.46
经营活动产生的现金流量净额		22,469,054.96	117,606,230.16
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		124,165,915.64	353,785,819.69
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		124,165,915.64	353,785,819.69
投资活动产生的现金流量净额		-124,165,915.64	-353,785,819.69
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
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		66,000,000.00	670,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六、注释37	115,364,458.30	367,927,824.00
筹资活动现金流入小计		181,364,458.30	1,037,927,824.00
偿还债务支付的现金		73,550,000.00	428,550,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		31,949,838.47	87,250,522.03
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	六、注释37	47,744,523.13	20,114,240.80
筹资活动现金流出小计		153,244,361.60	535,914,762.83
筹资活动产生的现金流量净额		28,120,096.70	502,013,061.17
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-73,576,763.98	265,833,471.64
加：期初现金及现金等价物余额		368,805,703.20	442,977,888.76
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		295,228,939.22	708,811,360.40

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

黄子

主管会计工作负责人：

刘小伟

会计机构负责人：

李梅乾

## 梧州市城市建设投资开发有限公司


## 现金流量表

2022年1-6月

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	注释	2022年1-6月	2021年1-6月
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		564,441.44	1,177,418.31
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		218,700,515.11	466,652,485.07
经营活动现金流入小计		219,264,956.55	467,829,903.38
购买商品、接受劳务支付的现金		3,858,558.70	1,528,346.93
支付给职工以及为职工支付的现金		265,622.67	374,636.40
支付的各项税费		2,673,483.65	4,687.70
支付其他与经营活动有关的现金		169,107,040.31	668,669,552.82
经营活动现金流出小计		175,904,705.33	670,577,223.85
经营活动产生的现金流量净额		43,360,251.22	-202,747,320.47
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		117,884,425.64	353,785,819.69
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		117,884,425.64	353,785,819.69
投资活动产生的现金流量净额		-117,884,425.64	-353,785,819.69
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		66,000,000.00	670,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		72,364,458.30	367,927,824.00
筹资活动现金流入小计		138,364,458.30	1,037,927,824.00
偿还债务支付的现金		45,550,000.00	100,550,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,624,840.37	51,792,733.07
支付其他与筹资活动有关的现金		47,744,523.13	20,114,240.80
筹资活动现金流出小计		100,919,363.50	172,456,973.87
筹资活动产生的现金流量净额		37,445,094.80	865,470,850.13
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加: 期初现金及现金等价物余额		180,187,537.27	117,527,820.33
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		143,108,457.65	426,465,530.30

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人: 主管会计工作负责人: 会计机构负责人: 

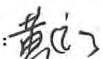


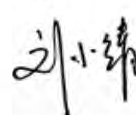


梧州市城市建设投资开发有限公司  
合并所有者权益变动表  
2022年1-6月  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期										少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益												
	450股本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	200,000,000.00				1,767,267,652.73		389,360,417.98		70,912,159.58		894,149,151.61	11,026,162.66	3,332,715,544.56
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	200,000,000.00				1,767,267,652.73		389,360,417.98		70,912,159.58		894,149,151.61	11,026,162.66	3,332,715,544.56
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											59,577,430.83	-2,551.50	59,574,879.33
(一) 综合收益总额											59,577,430.83	-2,551.50	59,574,879.33
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 未分配利润转增资本(或股本)													
(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	200,000,000.00				1,767,267,652.73		389,360,417.98		70,912,159.58		953,726,582.44	11,023,611.16	3,392,290,423.89

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人: 


主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 

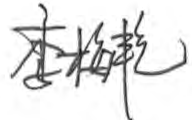
梧州市城市建设投资开发有限公司  
合并所有者权益变动表(续)  
2021年度  
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

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	
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	200,000,000.00				1,790,282,334.57		389,360,417.98		68,860,499.40		847,839,502.07	12,206,468.59	3,308,549,222.61
加:会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	200,000,000.00				1,790,282,334.57		389,360,417.98		68,860,499.40		847,839,502.07	12,206,468.59	3,308,549,222.61
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-23,014,681.84				2,051,660.18		46,309,649.54	-1,180,305.94	24,166,321.94
(一)综合收益总额											48,361,309.72	-95,532.34	48,265,777.38
(二)所有者投入和减少资本													
1.股东投入的普通股													
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他													-
(三)利润分配									2,051,660.18		-2,051,660.18		
1.提取盈余公积									2,051,660.18		-2,051,660.18		
2.提取一般风险准备													
3.对所有者(或股东)的分配													
4.其他													-
(四)所有者权益内部结转													-
1.资本公积转增资本(或股本)													-
2.盈余公积转增资本(或股本)													-
3.盈余公积弥补亏损													-
4.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	200,000,000.00				1,767,267,652.73		389,360,417.98		70,912,159.58		894,149,151.61	11,026,162.66	3,332,715,544.56

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 

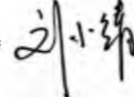


梧州市城市建设投资开发有限公司  
所有者权益变动表  
2022年1-6月  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	200,000,000.00				1,591,432,602.39	79,537,214.00		70,912,159.58		646,878,653.38	2,588,760,629.35
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	200,000,000.00				1,591,432,602.39	79,537,214.00		70,912,159.58		646,878,653.38	2,588,760,629.35
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										-8,597,699.20	-8,597,699.20
(一) 综合收益总额										-8,597,699.20	-8,597,699.20
(二) 股东投入和减少资本											
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他											
(三) 利润分配											
1、提取盈余公积											
2、提取一般风险准备											
3、对股东的分配											
4、其他											
(四) 股东权益内部结转											
1、资本公积转增资本(或股本)											
2、盈余公积转增资本(或股本)											
3、盈余公积弥补亏损											
4、未分配利润转增资本(或股本)											
(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	200,000,000.00				1,591,432,602.39	79,537,214.00		70,912,159.58		638,280,954.18	2,580,162,930.15

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 



梧州市城市建设投资开发有限公司  
所有者权益变动表（续）  
2021年度  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	本期								未分配利润	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积			一般风险准备
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	200,000,000.00				1,625,683,730.81	79,537,214.00		68,860,499.40		630,763,948.91	2,604,845,393.12
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	200,000,000.00				1,625,683,730.81	79,537,214.00		68,860,499.40		630,763,948.91	2,604,845,393.12
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-34,251,128.42			2,051,660.18		16,114,704.47	-16,084,763.77
（一）综合收益总额										20,516,601.79	20,516,601.79
（二）股东投入和减少资本					-34,251,128.42						-34,251,128.42
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他					-34,251,128.42						-34,251,128.42
（三）利润分配								2,051,660.18		-2,051,660.18	
1、提取盈余公积								2,051,660.18		-2,051,660.18	
2、提取一般风险准备											
3、对股东的分配											
4、其他											
（四）股东权益内部结转											
1、资本公积转增资本(或股本)											
2、盈余公积转增资本(或股本)											
3、盈余公积弥补亏损											
4、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他										-2,350,237.14	-2,350,237.14
四、本期期末余额	200,000,000.00				1,591,432,602.39	79,537,214.00		70,912,159.58		646,878,653.38	2,588,760,629.35

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：黄03

主管会计工作负责人：刘小伟

会计机构负责人：李梅乾

## 梧州市城市建设投资开发有限公司

2022年1-6月

### 财务报表附注

#### 一、公司基本情况

##### （一）历史沿革

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

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

##### （二）注册地及总部地址

广西梧州市长洲区三龙大道70号

##### （三）注册资本

公司注册资本为人民币贰亿元整

#### （四）法定代表人

公司法定代表人：黄远志

#### （五）经营范围

公司经营范围：一般项目：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；土地整治服务；住房租赁；房地产经纪；五金产品批发；五金产品零售；五金产品制造；管道运输设备销售；环境保护监测；非居住房地产租赁；物业管理；园林绿化工程施工；市政设施管理；工程管理服务；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；轻质建筑材料制造；建筑砌块制造；建筑砌块销售；机械设备销售；水泥制品制造；水泥制品销售；仓储设备租赁服务；礼品花卉销售；建筑装饰材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；建设工程设计；各类工程建设活动；矿产资源（非煤矿山）开采；建筑劳务分包；林木种子生产经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

## 二、合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的子公司和孙公司共2户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
广西梧州金鼎实业有限公司	全资	二级	100.00	100.00
梧州市金日房地产开发有限公司	控股	三级	55.00	55.00

## 三、财务报表的编制基础

### （一）财务报表的编制基础

本公司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》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上，结合

中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的规定，编制财务报表。

## （二）持续经营

本公司自报告期末起12个月不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

## 四、重要会计政策、会计估计

### （一）会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

### （二）记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

### （三）记账基础和计价原则

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

### （四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

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

## 2. 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

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

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

## 3. 非同一控制下的企业合并

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

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。



⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

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

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

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

#### 4. 为合并发生的相关费用

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

### （五）合并财务报表的编制方法

#### 1. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

#### 2. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并

财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

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

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

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

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

#### （1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一

控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## （2）处置子公司或业务

### 1）一般处理方法

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

### 2）分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司

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

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

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

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

### （3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

### （4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## （六）合营安排分类及共同经营会计处理方法

### 1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相

关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

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

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

## 2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

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

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且

承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

### **（七）现金及现金等价物的确定标准**

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

### **（八）外币业务和外币报表折算**

#### **1. 外币业务**

外币业务交易在初始确认时，采用当期平均汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

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

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

#### **2. 外币财务报表的折算**

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

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

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

### （九）金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

#### 1. 金融资产的分类和计量

管理层根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将金融资产和金融负债分为不同类别：应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

本公司根据所管理金融资产的商业模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

- （1）以摊余成本计量的金融资产。
- （2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- （3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，

按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

#### （1）分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

#### （2）分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中



转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

(3) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）

(4) 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

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产均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。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

(5) 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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

①嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

②在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

## 2. 金融负债的分类和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要

是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

①能够消除或显著减少会计错配。

②根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

## （2）其他金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

②金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

③不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第1）类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在

初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

（1）转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

（2）保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

（3）既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

①未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

②保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

（1）金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

①被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

（2）金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自

的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分在终止确认日的账面价值。

②终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

#### 4. 金融资产和金融负债的终止确认

（1）金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止。

②该金融资产已转移，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

（2）金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，应当计入当期损益。

#### 5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融

资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

## 6. 金融工具减值

### (1) 金融工具减值计量和会计处理

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

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

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

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的

应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

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

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

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

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

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

## (2) 按组合计量预期信用损失的应收款项

### ①具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款—账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款—账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制其他应收款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
其他应收款—无风险组合	以款项性质为划分依据（财政政府机构和关联公司款项等）	不计提坏账准备（债务人出现经营异常除外）

②应收账款——账龄组合、其他应收款-账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款 预期信用损失率(%)	其他应收款 预期信用损失率(%)
1年以内（含，下同）	5.00	0.50
1-2年	10.00	0.50
2-3年	20.00	0.50
3-4年	50.00	1.00
4-5年	50.00	1.00
5年以上	100.00	2.00

#### 7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

（1）本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

（2）本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

#### 8. 金融负债与权益工具的区分及相关处理

（1）符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：



①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务；

②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

**(2) 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：**

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

**(3) 金融负债与权益工具的区分**

如果不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，如果是作为现金或其他金融资产的替代品，则该工具是金融负债；如果是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益，则该工具是权益工具。

**(4) 会计处理方法**

对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，手续费、佣金等交易费用从权益中扣除；

对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益，手续费、佣金等交易费用计入所发行工具的初始计量金额。

## （十）套期工具

本公司按照套期关系，将套期保值划分为公允价值套期、现金流量套期和境外净投资套期。

### 1、对于满足下列条件的套期工具，运用套期会计方法进行处理

（1）在套期开始时，本公司对套期关系（即套期工具和被套期项目之间的关系）有正式指定，并准备了关于套期关系、风险管理目标和套期策略的正式书面文件；

（2）该套期预期高度有效，且符合本公司最初为该套期关系所确定的风险管理策略；

（3）对预期交易的现金流量套期，预期交易很可能发生，且必须使本公司面临最终将影响损益的现金流量变动风险；

（4）套期有效性能够可靠地计量；

（5）持续地对套期有效性进行评价，并确保该套期在套期关系被指定的会计期间内高度有效。

套期同时满足下列条件时，本公司认定其高度有效：（1）在套期开始及以后期间，该项套期预期会高度有效地抵销套期指定期间被套期风险引起的公允价值或现金流量变动；（2）该套期的实际抵销结果在80%至125%的范围内。

### 2、公允价值套期会计处理

#### （1）基本要求

①套期工具为衍生工具的，公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益；套期工具为非衍生工具的，账面价值因汇率变动形成的利得或损失计入当期损益。

②被套期项目因被套期风险形成的利得或损失计入当期损益，同时调整被套期项目的账面价值。被套期项目为按成本与可变现净值孰低进行后续计量的存货、按摊余成本进行后续计量的金融资产或可供出售金融资产的，也按此规定处理。

#### （2）被套期项目利得或损失的处理

①对于金融资产或金融负债组合一部分的利率风险公允价值套期，本公司对被套期项目形成的利得或损失可按下列方法处理：

A、被套期项目在重新定价期间内是资产的，在资产负债表中资产项下单列项目反映，待终止确认时转销；

B、被套期项目在重新定价期间内是负债的，在资产负债表中负债项下单列项目反映，待终止确认时转销。

②被套期项目是以摊余成本计量的金融工具的，对被套期项目账面价值所作的调整，按照调整日重新计算的实际利率在调整日至到期日的期间内进行摊销，计入当期损益。

对利率风险组合的公允价值套期，在资产负债表中单列的相关项目，也按照调整日重新计算的实际利率在调整日至相关的重新定价期间结束日的期间内摊销。采用实际利率法进行摊销不切实可行的，可以采用直线法进行摊销。此调整金额于金融工具到期日前摊销完毕；对于利率风险组合的公允价值套期，于相关重新定价期间结束日前摊销完毕。

③被套期项目为尚未确认的确定承诺的，该确定承诺因被套期风险引起的公允价值变动累计额确认为一项资产或负债，相关的利得或损失计入当期损益。

④在购买资产或承担负债的确定承诺的公允价值套期中，该确定承诺因被套期风险引起的公允价值变动累计额(已确认为资产或负债)，调整履行该确定承诺所取得的资产或承担的负债的初始确认金额。

### (3) 终止运用公允价值套期会计方法的条件

套期满足下列条件之一时终止运用公允价值套期会计：

①套期工具已到期、被出售、合同终止或已行使。

②套期工具展期或被另一项套期工具替换时，展期或替换是本公司正式书面文件所载明的套期策略组成部分的，不作为已到期或合同终止处理。

③该套期不再满足运用套期会计方法的条件。

④本公司撤销了对套期关系的指定。

## 3、现金流量套期会计处理

### (1) 基本要求

①套期工具利得或损失中属于有效套期的部分，直接确认为所有者权益，并单列项目反映。该有效套期部分的金额，按照下列两项的绝对额中较低者确定：

A、套期工具自套期开始的累计利得或损失；

B、被套期项目自套期开始的预计未来现金流量现值的累计变动额。

②套期工具利得或损失中属于无效套期的部分(即扣除直接确认为所有者权益后的其他利得或损失)，计入当期损益。

③在风险管理策略的正式书面文件中，载明了在评价套期有效性时将排除套期工具的某部分利得或损失或相关现金流量影响的，被排除的该部分利得或损失的处理适用《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》。

#### (2) 套期工具利得或损失的后续处理

①被套期项目为预期交易，且该预期交易使本公司随后确认一项金融资产或一项金融负债的，原直接确认为所有者权益的相关利得或损失，在该金融资产或金融负债影响本公司损益的相同期间转出，计入当期损益。但是，本公司预期原直接在所有者权益中确认的净损失全部或部分在未来会计期间不能弥补时，将不能弥补的部分转出，计入当期损益。

②被套期项目为预期交易，且该预期交易使本公司随后确认一项非金融资产或一项非金融负债的，原直接在所有者权益中确认的相关利得或损失，在该非金融资产或非金融负债影响本公司损益的相同期间转出，计入当期损益。但是，本公司预期原直接在所有者权益中确认的净损失全部或部分在未来会计期间不能弥补时；将不能弥补的部分转出，计入当期损益。

③不属于以上①或②所指情况的，原直接计入所有者权益中的套期工具利得或损失，在被套期预期交易影响损益的相同期间转出，计入当期损益。

#### (3) 终止运用现金流量套期会计方法的条件

①当套期工具已到期、被出售、合同终止或已行使时，在套期有效期间直接计入所有者权益中的套期工具利得或损失不转出，直至预期交易实际发生时，再按有关规定处理。

②当该套期不再满足运用套期保值准则规定的套期会计方法的条件时，在套期有效期间直接计入所有者权益中的套期工具利得或损失不转出，直至预期交易实际发生时，再按有关规定处理。

③当预期交易预计不会发生时，在套期有效期间直接计入所有者权益中的套

期工具利得或损失转出，计入当期损益。

④本公司撤销了对套期关系的指定时，对于预期交易套期，在套期有效期间直接计入所有者权益中的套期工具利得或损失不转出，直至预期交易实际发生或预计不会发生。预期交易实际发生的，应按有关规定处理；预期交易预计不会发生的，原直接计入所有者权益中的套期工具利得或损失转出，计入当期损益。

#### 4、境外经营净投资套期

对境外经营净投资的套期，本公司应按类似于现金流量套期会计的规定处理：

(1) 套期工具形成的利得或损失中属于有效套期的部分，直接确认为所有者权益，并单列项目反映。处置境外经营时，上述在所有者权益中单列项目反映的套期工具利得或损失转出，计入当期损益。

(2) 套期工具形成的利得或损失中属于无效套期的部分，计入当期损益。

### (十一) 外币业务和外币报表折算

#### 1、外币业务

外币业务按交易发生日的即期汇率作为折算汇率折算为人民币入账。

外币货币性项目余额按资产负债表日国家外汇管理局公布的基准汇率折算为人民币，所产生的汇兑差额除属于与购建符合资本化条件的资产相关，在购建期间专门外币资金借款产生的汇兑损益按借款费用资本化的原则处理外，其余均直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

#### 2、外币财务报表的折算

将公司境外经营子公司、合营企业、联营企业和分支机构通过合并报表、权益法核算等纳入到公司的财务报表中时，需要将公司境外经营的财务报表折算为

以公司记账本位币反映。在对公司境外经营财务报表进行折算前，应当调整境外经营的会计期间和会计政策，使之与公司会计期间和会计政策相一致，根据调整后的会计政策及会计期间编制相应货币（记账本位币以外的货币）的财务报表，再按照以下方法对境外经营财务报表进行折算。资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率或近似汇率折算；产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，在合并资产负债表中所有者权益项目下单独作为“其他综合收益”项目列示。

## （十二）存货

### 1. 存货的分类

本公司存货分为：原材料、周转材料、拟开发土地、开发成本（市政工程代建支出）、库存商品等。拟开发土地指公司为优化土地资源而对授权范围内的土地进行储备，发生的支出。开发成本是指接受市政府及有关单位委托，开发建设的工程项目。

### 2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。原材料、低值易耗品发出时采用先进先出法计价、库存土地、市政工程代建支出、按个别辨认法计价。

### 3. 存货的盘存制度

采用永续盘存制

### 4. 开发成本的核算方法

本公司开发项目的成本包括：

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

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

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

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

(5) 配套设施费：归集在开发项目内发生的公共配套设施费用，如锅炉房、水塔（箱）、自行车棚、治安消防室、配电房、公厕、幼儿园、学校、娱乐文体设施、会所、居委会、垃圾房等设施支出。

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

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

#### **5. 低值易耗品和包装物的摊销方法**

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。
- (3) 其他周转材料采用一次转销法摊销。

#### **6. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法**

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，

在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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

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

### **(十三) 合同资产**

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

### **(十四) 长期股权投资**

#### **1. 投资成本的确定**

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四、(四)企业合并的会计处理方法

(2) 其他方式取得的长期股权投资

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

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作



为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 2. 后续计量及损益确认

### (1) 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

### (2) 权益法

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

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

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

入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

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

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

### 3. 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

如果本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，则视为本公司控制该被投资方。

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

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

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，

但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形,并综合考虑所有事实和情况后,判断对被投资单位具有重大影响。

(1) 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表;(2) 参与被投资单位财务和经营政策制定过程;(3) 与被投资单位之间发生重要交易;(4) 向被投资单位派出管理人员;(5) 向被投资单位提供关键技术资料。

#### 4. 长期股权投资核算方法的转换

##### (1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资,因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的,按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和,作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的,其公允价值与账面价值之间的差额,以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

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

##### (2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

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

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和

计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

### （3）权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

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

### （4）成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

### （5）成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

## 5. 长期股权投资的处置

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

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

- （1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- （2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

(3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

(4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(2) 在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 6. 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若存在长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况时，按照《企业会计准则第8号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

### (十五) 投资性房地产

投资性房地产是指能够单独计量和出售的，为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

本公司按照成本对投资性房地产进行初始计量。在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。在成本模式下，建筑物的折旧方法和减值准备的方法与本公司固定资产的核算方法一致，土地使用权的摊销方法和减值准备的方法与本公司无形资产的核算方法一致。当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，应当终止确认该项投资性房地产。本公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。期末，本公司按投资性房地产的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当投资性房地产可收回金额低于账面价值时，则按其差额计提投资性房地产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

## （十六）固定资产

### 1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

### 2、固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量，其中：

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

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

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

（4）购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

### 3、固定资产后续计量及处置

#### 1) 固定资产折旧

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

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

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

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率 (%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	50	5	1.90
运输工具	10	5	9.50
办公设备	5	5	19.00

## 2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出,符合固定资产确认条件的,计入固定资产成本;不符合固定资产确认条件的,在发生时计入当期损益。

## 3) 固定资产处置

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

## 4、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

固定资产的减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

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



## 5、融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

(1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。

(2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

(3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

(4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

## (十七) 在建工程

### 1. 在建工程的类别

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

## 2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

## 3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

## (十八) 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。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的

资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

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

## 2. 借款费用资本化期间

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

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

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

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

## 3. 暂停资本化期间

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

## 4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出每月月末平均加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

## （十九）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地使用权、商标权、景区经营权、软件。

### 1. 无形资产的初始计量

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

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

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

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

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

### 2. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

#### （1）使用寿命有限的无形资产

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

类别	使用寿命（年）	备注
软件	3	
土地使用权	40~70	依据土地权证中记载年限确定

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

### （2）使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

### 3. 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

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

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

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

## （二十）合同资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

- （1）租赁负债的初始计量金额；
- （2）在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- （3）本公司发生的初始直接费用；
- （4）本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

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

## （二十一）长期资产减值

对长期股权投资、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、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

## （二十二）商誉

### 1、商誉的确认

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是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。

### 2、商誉的减值测试和减值准备的计提方法

本公司在期末终了时对商誉进行减值测试。对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或资产组组合时，按照各资产组或资产组组合的公允价值占资产组或资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或资产组组合的账面价值占资产组或资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

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

商誉减值损失在发生时计入当期损益，在以后会计期间不再转回。

## （二十三）合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

#### （二十四）长期待摊费用

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

#### （二十五）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

##### 1、短期薪酬

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

##### 2、离职后福利

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

本公司离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

##### 3、辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两



者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

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

#### 4、其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日由独立精算师使用预期累计福利单位法进行精算，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。

#### (二十六) 租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

- (1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- (2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- (3) 在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
- (4) 在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额

包括行使终止租赁选择权需支付的款项：

(5) 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

## (二十七) 股份支付

### 1. 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### 2. 权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：

- (1) 期权的行权价格；
- (2) 期权的有效期；
- (3) 标的股份的现行价格；
- (4) 股价预计波动率；
- (5) 股份的预计股利；
- (6) 期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

### 3. 确定可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

#### 4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

#### 5. 对于存在修改条款和条件的情况的，本期的修改情况及相关会计处理

若在等待期内取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

### （二十八）应付债券

#### 1. 一般公司债券

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

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

## 2. 可转换公司债券

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

### (二十九) 预计负债

#### 1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

#### 2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在

基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

### （三十）收入

#### 1、收入确认的原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- （1）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；
- （2）客户能够控制公司履约过程中在建商品；
- （3）公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：

- （1）公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- （2）公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；
- （3）公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；
- （4）公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；
- （5）客户已接受该商品；
- （6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

## 2、收入计量原则

(1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

## 3、收入确认的具体方法

本公司目前主营业务为市政基础设施工程代建及土地整理开发。

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

土地整理开发于相关土地挂牌出让时按成交价格确认收入。

成片开发土地分批挂牌出让的，其成片开发成本尚不能准确计量时，分批挂牌出让时暂照项目概预算估计的可出让面积单位成本结转营业成本，当发现项目概预算与实际成本出现较大差异时在当期调整已结转成本。

### (三十一) 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式

形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于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预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

## （三十二）递延所得税资产和递延所得税负债

### 1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

### 2. 确认递延所得税负债的依据

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

### 3. 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

（1）企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

（2）递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

一般情况下，在个别财务报表中，当期所得税资产与负债及递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示。在合并财务报表中，纳入合并范围的企业中，一方的当期所得税资产或递延所得税资产与另一方的当期所得税负债或递延所得税负债一般不予以抵销，除非所涉及的企业具有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算。



### （三十三）租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

#### 1. 经营租赁会计处理

##### （1）经营租入资产

本公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。本公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由本公司承担的与租赁相关的费用时，本公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

##### （2）经营租出资产

本公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。本公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

本公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，本公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

#### 2. 融资租赁会计处理

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

本公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

（2）融资租出资产：本公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，本公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

### **(三十四) 合同成本**

#### **1、合同履约成本**

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

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

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

(3) 该成本预期能够收回。

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

#### **2、合同取得成本**

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

#### **3、合同成本摊销**

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

#### **4、合同成本减值**

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

### **(三十五) 持有待售**

#### **1. 持有待售确认标准**

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

(2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，并已获得监管部门批准（如适用），且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

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

#### **2. 持有待售核算方法**

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

### **(三十六) 公允价值计量**

#### **1. 不以公允价值计量的金融工具**

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、短期借款、应付

款项、一年内到期的非流动负债和长期借款、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。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小，或根据《金融工具确认和计量》准则的规定，对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按照成本计量。

## 2. 以公允价值计量的金融工具

本公司无以公允价值计量的金融工具。

### (三十七) 重要会计政策、会计估计的变更

#### 1. 重要会计政策变更

(1) 本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期保值》《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)以及《企业会计准则第 14 号——收入》(以下简称新收入准则)。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但非交易性权益类投资在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益(处置时的利得或损失不能回转到损益，但股利收入计入当期损益)，且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款。

财政部于 2018 年度修订了《企业会计准则第 21 号——租赁》(简称“新租

赁准则”）。本公司自2021年1月1日起执行新租赁准则。根据修订后的准则，根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

(2) 执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则对公司2021年1月1日财务报表未产生影响。

## 2. 重要会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

## 五、税项

### (一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率(%)
增值税	应税收入	3.00、5.00
城市维护建设税	实缴流转税税额	7.00
教育费附加	实缴流转税税额	3.00
地方教育费附加	实缴流转税税额	2.00
房产税	房产原值、租金收入	1.20、12.00
企业所得税	应税所得额	25.00

## 六、合并财务报表主要项目注释

### 注释1. 货币资金

项目	2022年6月30日	2021年12月31日
银行存款	295,228,939.22	368,805,703.20
其他货币资金		-
合计	295,228,939.22	368,805,703.20

截至2022年6月30日，本公司不存在冻结、或有潜在收回风险的款项。

## 注释2. 应收账款

### 1. 应收账款分类披露

种类	2022年6月30日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,701,850.85	100.00	838,370.16	49.26	863,480.69
其中：账龄组合	1,701,850.85	100.00	838,370.16	49.26	863,480.69
无风险组合					
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
<b>合计</b>	<b>1,701,850.85</b>	<b>100.00</b>	<b>838,370.16</b>	<b>49.26</b>	<b>863,480.69</b>

续：

种类	2021年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,901,850.85	100.00	934,185.08	49.12	967,665.77
其中：账龄组合	1,901,850.85	100.00	934,185.08	49.12	967,665.77
无风险组合					
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
<b>合计</b>	<b>1,901,850.85</b>	<b>100.00</b>	<b>934,185.08</b>	<b>49.12</b>	<b>967,665.77</b>

应收账款分类的说明：

(1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	2022.6.30				2021.12.31			
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	金额	比例%	坏账准备	计提比例%
1年以内								
1至2年					41,850.85	2.20	4,185.08	10.00

2至3年	41,850.85	2.46	8,370.16	20.00		-		
3至5年	1,660,000.00	97.54	830,000.00	50.00	1,860,000.00	97.80	930,000.00	50.00
5年以上		-				-		
<b>合计</b>	<b>1,701,850.85</b>	<b>100.00</b>	<b>838,370.16</b>	<b>49.26</b>	<b>1,901,850.85</b>	<b>100.00</b>	<b>934,185.08</b>	<b>49.12</b>

说明：截止2022年6月30日，无持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

## 2. 按欠款方归集的期末余额较大的应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备	款项性质
梧州市兴悦酒店管理有限公司	1,660,000.00	97.54	830,000.00	应收货款
<b>合计</b>	<b>1,660,000.00</b>	<b>97.54</b>	<b>830,000.00</b>	

## 注释3. 预付款项

### 1. 预付款项按项目列示

账龄	2022年6月30日		2021年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
预付项目款	135,769,546.33	100.00	132,759,546.33	100.00
<b>合计</b>	<b>135,769,546.33</b>	<b>100.00</b>	<b>132,759,546.33</b>	<b>100.00</b>

### 2. 按预付对象归集的期末余额较大的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款总额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
梧州市长洲区征地搬迁工作指挥部	83,780,000.00	61.71	2019年-2021年	滚动结算
梧州市长洲区城市建设开发有限责任公司	36,890,102.20	27.17	2020年-2021年	滚动结算
<b>合计</b>	<b>120,670,102.20</b>	<b>88.88</b>		

## 注释4. 其他应收款

## 1. 其他应收款分类披露

种类	2022年6月30日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,665,770,511.40	100.00	167,374.64	0.01	2,665,603,136.76
其中：账龄组合	33,474,928.71	1.26	167,374.64	0.50	33,307,554.07
关联方组合	2,396,957,594.69	89.92	-	-	2,396,957,594.69
无风险组合	235,337,988.00	8.83	-	-	235,337,988.00
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款		-			
合计	2,665,770,511.40	100.00	167,374.64	0.01	2,665,603,136.76

续：

种类	2021年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,636,860,332.35	100.00	147,455.66	0.01	2,636,712,876.69
其中：账龄组合	24,643,303.33	0.93	147,455.66	0.60	24,495,847.67
关联方组合	2,312,796,121.99	87.71	-	-	2,312,796,121.99
无风险组合	299,420,907.03	11.36	-	-	299,420,907.03
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款		-			
合计	2,636,860,332.35	100.00	147,455.66	0.01	2,636,712,876.69

其他应收账款分类的说明：

(1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2022.6.30				2021.12.31			
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	金额	比例%	坏账准备	计提比例%
1年以内	15,149,454.51	45.26	75,747.27	0.50	6,164,752.48	25.02	30,823.76	0.50
1至2年	6,164,752.48	18.42	30,823.76	0.50	12,160,721.72	49.35	60,803.61	0.50



2至3年	12,160,721.72	36.33	60,803.61	0.50	1,470,000.00	5.97	7,350.00	0.50
3至4年		-	-		1,569,212.05	6.37	15,692.12	1.00
4至5年		-	-		3,278,617.08	13.30	32,786.17	1.00
<b>合计</b>	<b>33,474,928.71</b>	<b>100.00</b>	<b>167,374.64</b>	<b>0.50</b>	<b>24,643,303.33</b>	<b>100.00</b>	<b>147,455.66</b>	<b>0.60</b>

## 2. 截止2022年6月30日其他应收款余额较大单位列示如下:

序号	往来单位名称	2022年6月30日	占其他应收款总额的比例(%)	款项性质
1	梧州市城建投资发展集团有限公司	1,354,451,295.93	50.81	往来款
2	梧州市城建资产管理集团有限公司	300,214,400.00	11.26	往来款
3	梧州市安建投资发展有限公司	256,000,000.00	9.60	往来款
4	梧州市第一建筑安装工程有限公司	161,225,033.00	6.05	往来款
5	梧州市城安建设工程集团有限公司	152,420,000.00	5.72	往来款
	<b>合计</b>	<b>2,224,310,728.93</b>	<b>83.44</b>	

## 注释5. 存货

项目	2022年6月30日		
	金额	跌价准备	账面价值
拟开发土地	513,393,430.87		513,393,430.87
开发成本	118,226,800.83		118,226,800.83
开发产品	2,204,791,173.17		2,204,791,173.17
工程施工	2,535,815,736.04		2,535,815,736.04
<b>合计</b>	<b>5,372,227,140.91</b>		<b>5,372,227,140.91</b>

续:

项目	2021年12月31日		
	金额	跌价准备	账面价值
拟开发土地	513,393,430.87		513,393,430.87
开发成本	2,096,667,214.65		2,096,667,214.65
开发产品	118,326,358.83		118,326,358.83
工程施工	2,471,145,431.03		2,471,145,431.03
<b>合计</b>	<b>5,199,532,435.38</b>		<b>5,199,532,435.38</b>

## 注释6. 其他流动资产

项目	2022年6月30日	2021年12月31日
预交税费	61,593,851.00	49,032,768.38

## 注释7. 长期应收账款

单位	2022年6月30日	2021年12月31日
梧州市住房和城乡建设局	30,564,900.00	30,564,900.00

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

## 注释8. 长期股权投资

项目	2022年6月30日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对合营公司投资	55,173,618.20		55,173,618.20
——梧州市鹏润石化有限公司	813,618.20		813,618.20
——梧州中铁城市建设有限公司	54,360,000.00		54,360,000.00
合计	55,173,618.20		55,173,618.20

续：

项目	2021年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对合营公司投资	55,173,618.20		55,173,618.20
——梧州市鹏润石化有限公司	813,618.20		813,618.20
——梧州中铁城市建设有限公司	54,360,000.00		54,360,000.00
合计	55,173,618.20		55,173,618.20

## 注释9. 其他权益工具投资

项目	2022年6月30日			2021年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
广西华诚科技有限公司	3,580,000.00		3,580,000.00	3,580,000.00		3,580,000.00

## 注释10. 投资性房地产

项目	房屋及建筑物	合计
一、2022年1月1日余额	537,017,456.58	537,017,456.58
二、本期变动	6,281,490.00	6,281,490.00
1) 外购增加	6,281,490.00	6,281,490.00
2) 存货\固定资产\在建工程转入		
3) 企业合并增加		
4) 股东投入增加		
5) 其他增加		
6) 处置减少		
7) 其他转出减少		
8) 公允价值变动		
三、2022年6月30日余额	543,298,946.58	543,298,946.58

## 注释11. 固定资产

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	合计
一. 账面原值合计				
1. 2022年1月1日	23,674,226.98	8,154,317.00	1,304,796.25	33,133,340.23
2. 本期增加金额				
购置				
其他投入				
3. 本期减少金额				
处置或报废				
其他转出				
4. 2022年6月30日	23,674,226.98	8,154,317.00	1,304,796.25	33,133,340.23
二. 累计折旧				
1. 2022年1月1日	14,352,458.15	4,743,069.08	1,210,124.49	20,305,651.72
2. 本期增加金额	223,316.76	678,277.11	13,142.93	914,736.80
计提	223,316.76	678,277.11	13,142.93	914,736.80
其他转入				
3. 本期减少金额				
处置或报废				
其他转出				
4. 2022年6月30日	14,575,774.91	5,421,346.19	1,223,267.42	21,220,388.52

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	合计
三. 减值准备	822,177.11			822,177.11
四. 账面价值合计	8,276,274.96	2,732,970.81	81,528.83	11,090,774.60
1.2022年1月1日	8,499,591.72	3,411,247.92	94,671.76	12,005,511.40
2.2022年6月30日	23,674,226.98	8,154,317.00	1,304,796.25	33,133,340.23

说明：截止2022年6月30日，房屋建筑物中14处房产毁损坍塌，无法使用，存在减值迹象，账面原值1,098,800.00元，累计折旧276,622.89元，计提固定资产减值准备822,177.11元。

## 注释12. 在建工程

### 1、在建工程分类

项目	2022年6月30日	2021年12月31日
在建项目	1,574,939,281.69	1,457,054,856.05
合计	1,574,939,281.69	1,457,054,856.05

### 2、期末在建工程明细

项目	2022年6月30日	2021年12月31日
两龙片区棚户区改造项目	1,006,586,120.59	969,097,837.50
政府地下停车场项目	279,342,286.38	204,972,606.06
滨江大道项目	71,774,099.19	67,186,943.22
城市道路贯通及滨江大道项目	44,646,959.47	44,646,959.47
玫瑰湖绿道改造工程	33,051,370.50	32,951,370.50
苍海大道项目	28,812,729.29	28,812,729.29
城市基础整体改造提升项目	26,345,921.89	25,856,752.08
广西电视梧州发射区搬迁项目	16,406,943.30	16,406,943.30
白云山停车场地块工程	15,312,049.14	15,312,049.14
潘塘公园绿道改造工程	14,699,259.04	14,799,259.04
其他项目	37,961,542.90	37,011,406.45
合计	1,574,939,281.69	1,457,054,856.05

### 注释13. 应付账款

#### 1、应付账款按账龄分类

项目	2022年6月30日	2021年12月31日
1年以内	23,203,235.362	97,330,658.05
1至2年	57,343,672.06	23,636,062.96
2至3年	23,636,062.96	1,338,025.86
3年以上	2,107,920.12	769,894.26
<b>合计</b>	<b>106,290,890.50</b>	<b>123,074,641.13</b>

截止2022年6月30日应付账款余额较大客户列示如下：

单位名称	2022年6月30日余额	占应付账款期末余额的比例(%)	款项性质
梧州市第一建筑安装工程有限公司	45,050,075.36	42.38	货款
中铁一局集团有限公司	18,744,818.80	17.64	货款
广东三穗建筑工程有限公司	5,850,000.00	5.50	货款
江苏新中泰桥梁公司	4,260,000.00	4.01	货款
广西兴能电力建设公司	3,682,926.19	3.46	货款
<b>合计</b>	<b>77,587,820.35</b>	<b>73.00</b>	

### 注释14. 预收款项

#### 1、预收账款按账龄分类

项目	2022年6月30日	2021年12月31日
1年以内	20,548,179.12	24,608,419.64
1至2年	24,243,226.28	5,412,807.28
2至3年	5,412,807.28	
3年以上		
<b>合计</b>	<b>50,204,212.68</b>	<b>30,021,226.92</b>

截止2022年6月30日预收账款余额较大客户列示如下：

单位名称	2022年6月30日余额	占预收账款期末余额的比例(%)	款项性质
梧州市安鹏建设有限公司	5,412,807.28	10.78	预收拆迁款

单位名称	2022年6月30日余额	占预收账款期末余额的比例(%)	款项性质
合计	5,412,807.28	10.78	

### 注释15. 应付职工薪酬

项目	2022年1月1日	本期增加	本期减少	2022年6月30日
短期薪酬	275,486.16	589,188.53	753,232.12	111,442.57
离职后福利-设定提存计划		87,300.80	87,300.80	
合计	275,486.16	676,489.33	840,532.92	111,442.57

#### 1. 短期薪酬列示

项目	2022年1月1日	本期增加	本期减少	2022年6月30日
工资、奖金、津贴和补贴	273,039.33	432,764.06	596,807.65	108,995.74
职工福利费		32,769.48	32,769.48	-
社会保险费	-	53,261.56	53,261.56	-
其中：基本医疗保险费		51,783.42	51,783.42	-
工伤保险费		1,478.14	1,478.14	-
生育保险费		-	-	-
住房公积金		57,656.00	57,656.00	-
工会经费和职工教育经费	2,446.83	12,737.43	12,737.43	2,446.83
合计	275,486.16	589,188.53	753,232.12	111,442.57

#### 2. 设定提存计划列示

项目	2022年1月1日	本期增加	本期减少	2022年6月30日
基本养老保险		84,655.11	84,655.11	
失业保险费		2,645.69	2,645.69	
合计		87,300.80	87,300.80	

### 注释16. 应交税费

税费项目	2022年6月30日	2021年12月31日
增值税	2,980.46	2,363.32
城市维护建设税	277,802.19	274,889.85
教育费附加	118,955.06	117,706.92

税费项目	2022年6月30日	2021年12月31日
地方教育费附加	80,392.45	79,560.26
企业所得税	104,895.58	104,895.58
其他税费	1,755,077.63	1,561,795.02
合计	2,340,103.37	2,141,210.95

### 注释17. 其他应付款

#### 1、其他应付款汇总情况

项目	2022年6月30日	2021年12月31日
应付利息	30,435,625.00	30,435,625.00
其他应付款	419,898,309.00	276,250,929.46
合计	450,333,934.00	306,686,554.46

#### 2、其他应付款按账龄分类

项目	2022年6月30日	2021年12月31日
1年以内	72,330,303.57	257,614,542.35
1至2年	334,813,175.00	8,034,746.22
2至3年	2,153,189.54	7,007,928.95
3年以上	10,601,640.89	3,593,711.94
合计	419,898,309.00	276,250,929.46

#### 3、金额较大的其他应付款明细列示如下：

项目	2022年6月30日	性质或内容
梧州市东泰国有资产经营有限公司	377,259,896.50	往来款
梧州市城建公共交通有限公司	13,090,616.00	往来款
梧州市城投建材经营集团有限公司	10,504,093.00	往来款
梧州中铁城市建设有限公司	2,000,000.00	往来款
中冶广西马梧公路有限公司	1,100,000.00	往来款
合计	403,954,605.50	

#### 4、应付利息情况

项目	2022年6月30日	2021年12月31日
企业债券利息	30,435,625.00	30,435,625.00

## 注释18. 长期借款

## 1、长期借款分类

借款类别	2022年6月30日	2021年12月31日
质押借款	746,000,000.00	774,000,000.00
保证借款	976,000,000.00	910,000,000.00
抵押、保证借款	11,350,000.00	11,900,000.00
合计	1,733,350,000.00	1,695,900,000.00

## 注释19. 应付债券

## 1、应付债券分类

项目	2022年6月30日	2021年12月31日
18 梧州 01	450,000,000.00	450,000,000.00
19 梧州 01	405,000,000.00	450,000,000.00
梧州市建成区公共地下停车场专项债券	100,000,000.00	100,000,000.00
合计	955,000,000.00	1,000,000,000.00

## 2、主要债券明细

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

续：

债券名称	2021年12月31日	本期发行	按面值计提利息	本期偿还	2022年6月30日
18 梧州 01	450,000,000.00		7.95%		450,000,000.00
19 梧州 01	450,000,000.00		7.90%	45,000,000.00	405,000,000.00
合计	900,000,000.00			45,000,000.00	855,000,000.00



## 注释20. 长期应付款

### 1、长期应付款汇总情况

项目	2022年6月30日	2021年12月31日
长期应付款	2,146,655,898.14	2,324,400,421.27
专项应付款	1,900,974,493.61	1,655,610,035.31
合计	4,047,630,391.75	3,980,010,456.58

说明：1、2015年10月，本公司子公司广西梧州金鼎实业有限公司（以下简称“金鼎实业”）与国开发展基金有限公司（以下简称“国发基金”）、本公司股东梧州市人民政府国有资产监督管理委员会签订投资合同。梧州市人民政府国有资产监督管理委员会委托国发基金对金鼎实业增资，增资金额10,000.00万元，2020年已归还1,000.00万元，截止2020年12月31日余额为9,000.00万元。

2、本公司及子公司广西梧州基础设施投资管理有限公司（2020年吸收合并到本公司）与梧州粤桂合作特别试验区基金一号投资中心（有限合伙）签订投资协议，取得基金投资款155,000.00万元。

3、本公司子公司广西梧州金鼎实业有限公司2020年收到广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）——2020年广西壮族自治区政府专项债券（二十八期）10,000.00万元。

4、本公司2021年5月21日与中交融资租赁有限公司签订售后回租赁合同，协议金额为100,000,000.00元，租赁期为2021年6月7日至2024年6月7日，合同期限3年，于2021年12月7日偿还第一期租金本金，金额为15,238,079.73元本金，截止2021年12月31日尚未归还本金为84,761,920.27元。

5、本公司2021年5月21日与中交融资租赁有限公司签订售后回租赁合同，协议金额为50,000,000.00元，租赁期为2021年10月15日至2024年10月15日，合同期限3年，截止2021年12月31日尚未归还本金为50,000,000.00元。

6、本公司2021年3月2日与江苏融资租赁股份有限公司签订融资租赁合同，协议金额为150,000,000.00元，租赁期为2021年3月5日至2024年3月5日，合同期限3年，于2021年偿还三期租金本金，合计金额为35,361,499.00元本金，截止2021年12月31日尚未归还本金为114,638,501.00元。

## 注释21. 递延所得税负债

项目	2022年6月30日	2021年12月31日
投资性房地产公允价值变动	12,382,217.22	12,382,217.22

## 注释22. 实收资本

股东名称	2022年6月30日	2021年12月31日
梧州市东泰国有资产经营有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
合计	200,000,000.00	200,000,000.00

## 注释23. 资本公积

项目	2022年6月30日	2021年12月31日
资本溢价	1,469,581,018.27	1,469,581,018.27
其他资本公积	297,686,634.46	297,686,634.46
合计	1,767,267,652.73	1,767,267,652.73

## 1、2022年1-6月资本公积变动情况

项目	2021年12月31日	本期增加额	本期减少额	2022年6月30日
资本溢价	1,469,581,018.27			1,469,581,018.27
其他资本公积	297,686,634.46			297,686,634.46
合计	1,767,267,652.73			1,767,267,652.73

## 注释24. 盈余公积

项目	2022年6月30日	2021年12月31日
法定盈余公积	70,912,159.58	70,912,159.58
合计	70,912,159.58	70,912,159.58

## 1、2021年度盈余公积变动情况

项目	2021年12月31日	本期增加额	本期减少额	2022年6月30日
法定盈余公积	70,912,159.58			70,912,159.58
合计	70,912,159.58			70,912,159.58

**注释25. 未分配利润**

项目	2022年1-6月	2021年度
上年年末未分配利润	894,149,151.61	847,839,502.07
加：年初未分配利润调整数（调减“-”）		
本期年初未分配利润	894,149,151.61	847,839,502.07
加：本期归属于母公司所有者的净利润	59,577,430.83	48,361,309.72
减：提取法定盈余公积		2,051,660.18
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	953,726,582.44	894,149,151.61

**注释26. 营业收入、营业成本****1. 营业收入、营业成本明细如下：**

项目	2022年1-6月	2021年1-6月
营业收入		
主营业务收入	130,000.00	4,522,544.15
其他业务收入	1,321,029.29	1,421,413.10
小计	1,451,029.29	5,943,957.25
营业成本		
主营业务成本	99,558.00	3,840,861.85
其他业务成本	3,929.20	1,103,522.49
小计	103,487.20	4,944,384.34

**2. 业务按产品类别列示如下：**

产品名称	2022年1-6月		2021年1-6月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
一、主营业务	130,000.00	99,558.00	4,522,544.15	3,840,861.85
房地产销售	130,000.00	99,558.00	1,264,146.77	862,923.00
建材收入			3,258,397.38	2,977,938.85
二、其他业务	1,321,029.29	3,929.20	1,421,413.10	1,103,522.49
停车收入	19,814.17			
房产租赁	1,145,535.87		1,419,507.74	

产品名称	2022年1-6月		2021年1-6月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
其他收入	155,679.25	3,929.20	1,905.36	1,103,522.49
<b>合计</b>	<b>1,451,029.29</b>	<b>103,487.20</b>	<b>5,943,957.25</b>	<b>4,944,384.34</b>

**注释27. 税金及附加**

项目	2022年1-6月	2021年1-6月
城市维护建设税	38,957.99	18,454.46
教育费附加	16,696.27	7,909.05
地方教育费附加	11,130.85	5,272.36
土地增值税	190,899.05	200,437.61
房产税	97,843.34	4,285.72
土地使用税	719,425.49	
印花税	25,200.20	17,880.0
其他税费	84.86	
<b>合计</b>	<b>1,100,238.05</b>	<b>254,239.19</b>

**注释28. 销售费用**

项目	2022年1-6月	2021年1-6月
水电费用		6,052.58
服务费	265,585.33	46,625.00
销售代理费	139,696.37	126,896.51
其他费用	145,668.42	143,871.25
<b>合计</b>	<b>550,950.12</b>	<b>323,445.34</b>

**注释29. 管理费用**

项目	2022年1-6月	2021年1-6月
办公费	260,211.58	23,970.11
职工薪酬	676,489.33	751,222.63
折旧费	914,736.80	970,469.35
中介服务费	315,357.96	343,396.23
其他	46,533.90	244,110.86
<b>合计</b>	<b>2,213,329.57</b>	<b>2,333,169.18</b>

### 注释30. 财务费用

项目	2022年1-6月	2021年1-6月
利息支出	7,666,281.96	26,975,879.30
减：利息收入	583,673.73	855,207.04
手续费支出	21,980.79	28,055.50
融租租赁费		8,478,118.80
合计	7,104,589.02	34,626,846.56

### 注释31. 其他收益

#### 1. 其他收益明细情况

项目	2022年1-6月	2021年1-6月
政府补助	66,000,000.00	

#### 2. 计入当期损益的政府补助

补助项目	2022年1-6月	与资产相关/与收益相关
收到化债补助资金	66,000,000.00	与收益相关
合计	66,000,000.00	

### 注释32. 信用减值损失

项目	2022年1-6月	2021年1-6月
坏账损失	57,895.94	-47,874.35

### 注释33. 政府补助

政府补助列报项目	2022年1-6月	2021年1-6月	备注
计入其他收益的政府补助	66,000,000.00	-	详见注释 31
合计	66,000,000.00	-	

## 注释34. 营业外收入

项目	2022年1-6月	2021年1-6月
其他	45,457.07	7.50
合计	45,457.07	7.50

## 注释35. 营业外支出

项目	2022年1-6月	2021年1-6月
滞纳金	1,378,974.28	514,552.22
其他		8,575.74
合计	1,378,974.28	523,127.96

## 注释36. 所得税费用

项目	2022年1-6月	2021年1-6月
当期所得税费用	-4,472,065.27	2,000.73
递延所得税费用		-
合计	-4,472,065.27	2,000.73

## 注释37. 现金流量表项目注释

## 1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2022年1-6月	2021年1-6月
利息收入	583,673.73	855,207.04
政府补助及营业外收入	66,045,457.07	7.50
往来款、保证金押金、暂借款及暂付款等	287,553,826.67	412,885,625.56
合计	354,182,957.47	413,740,840.10

## 2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2022年1-6月	2021年1-6月
往来款、保证金押金、暂借款及暂付款	247,661,620.18	116,829,580.83
支付的期间费用、营业外支出	2,574,008.63	1,486,106.00
合计	250,235,628.81	118,315,686.83

## 3. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2022年1-6月	2021年1-6月
收到财政专项款	115,364,458.30	117,927,824.00
收到融资租赁款		250,000,000.00
合计	115,364,458.30	367,927,824.00

## 4. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2022年1-6月	2021年1-6月
融资租赁手续费		8,478,118.80
支付融租租赁款	47,744,523.13	11,636,122.00
合计	47,744,523.13	20,114,240.80

## 注释38. 现金流量表补充资料

## 1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	2022年1-6月	2021年1-6月
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	59,574,879.33	-37,111,122.90
加：资产减值准备	-57,895.94	47,874.35
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	914,736.80	970,469.35
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	7,666,281.96	26,975,879.30
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）		
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）	-172,694,705.53	-175,229,304.52
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-8,660,985.17	-128,480,208.49
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	135,726,743.51	430,432,643.07
其他		

补充资料	2022年1-6月	2021年1-6月
经营活动产生的现金流量净额	22,469,054.96	117,606,230.16
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
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	295,228,939.22	708,811,360.40
减：现金的年初余额	368,805,703.20	442,977,888.76
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	-73,576,763.98	265,833,471.64

## 2. 现金和现金等价物

项目	2022年6月30日	2021年6月30日
一、现金	295,228,939.22	708,811,360.40
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	295,228,939.22	708,811,360.40
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	295,228,939.22	708,811,360.40

## 七、合并范围

### 1、合并范围变更

本期未发生合并范围变更情况。

## 八、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
广西梧州金鼎实业有限公司	全资	二级	100.00	100.00



子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
梧州市金日房地产开发有限公司	控股	三级	55.00	55.00

## 九、承诺及或有事项

### 1、重大承诺事项

截止 2022 年 6 月 30 日，公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

### 2、资产负债表日存在的或有事项

截止 2022 年 6 月 30 日，本公司无需要披露的或有事项。

## 十、资产负债表日后事项

截至财务报表报出日止，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项的。

## 十一、关联方关系及其交易

### 1、关联方关系

#### (一) 本公司的实际控制人

截止 2022 年 6 月 30 日，本公司实际控制人为梧州市东泰国有资产经营有限公司，持股比例 100.00%，最终控制人为梧州市人民政府国有资产监督管理委员会。

#### (二) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
梧州市城建投资发展集团有限公司	母公司之母公司
梧州市锦源实业发展有限公司	同一控制下关联公司
梧州市长盛综合开发投资有限公司	同一控制下关联公司
梧州市城建资产管理集团有限公司	同一控制下关联公司
梧州市安建投资发展有限公司	同一控制下关联公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
梧州市城投诚景园林景观工程有限公司	同一控制下关联公司
梧州市城建公共交通有限公司	同一控制下关联公司
梧州市城投建材经营集团有限公司	同一控制下关联公司
梧州西江机场投资开发有限公司	同一控制下关联公司
梧州市第一建筑安装工程有限公司	同一控制下关联公司
梧州市金鼎物业管理有限公司	同一控制下关联公司

## 2、关联方交易

截止2022年6月30日，本公司无需要披露的关联方交易情况。

## 十二、母公司财务报表主要项目注释

### 注释1. 其他应收款

#### 1、其他应收款分类披露

种类	2022年6月30日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,594,763,773.02	100.00	159,400.54	0.01	2,594,604,372.48
其中：账龄组合	31,880,108.36	1.23	159,400.54	0.50	31,720,707.82
关联方组合	2,340,000,460.84	90.18			2,340,000,460.84
无风险组合	222,883,203.82	8.59			222,883,203.82
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款		-			
<b>合计</b>	<b>2,594,763,773.02</b>	<b>100.00</b>	<b>159,400.54</b>	<b>0.01</b>	<b>2,594,604,372.48</b>

续：

种类	2021年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,587,562,649.05	100.00	130,732.13	0.01	2,587,431,916.92

种类	2021年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
其中：账龄组合	22,967,252.64	0.89	130,732.13	0.57	22,836,520.51
关联方组合	2,266,769,572.24	87.60		-	2,266,769,572.24
无风险组合	297,825,824.17	11.51		-	297,825,824.17
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款		-			-
<b>合计</b>	<b>2,587,562,649.05</b>	<b>100.00</b>	<b>130,732.13</b>	<b>0.01</b>	<b>2,587,431,916.92</b>

## 2、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2022.6.30				2021.12.31			
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	金额	比例%	坏账准备	计提比例%
1年以内	13,592,029.15	42.63	67,960.15	0.50	6,142,574.26	26.75	30,712.88	0.50
1至2年	6,142,574.26	19.27	30,712.87	0.50	12,145,504.95	52.88	60,727.52	0.50
2至3年	12,145,504.95	38.10	60,727.52	0.50	1,500,000.00	6.53	7,500.00	0.50
3至4年		-			67,320.35	0.29	673.20	1.00
4至5年		-			3,111,853.08	13.55	31,118.53	1.00
<b>合计</b>	<b>31,880,108.36</b>	<b>100.00</b>	<b>159,400.54</b>	<b>0.50</b>	<b>22,967,252.64</b>	<b>100.00</b>	<b>130,732.13</b>	<b>0.57</b>

## 3、截止2022年6月30日其他应收款余额较大单位列示如下：

序号	往来单位名称	期末余额	占其他应收款总额的比例(%)	款项性质
1	梧州市城建投资发展集团有限公司	1,356,984,467.55	52.30	往来款
2	梧州市城建资产管理集团有限公司	300,029,400.00	11.56	往来款
3	梧州市安建投资发展有限公司	256,000,000.00	9.87	往来款
4	梧州市第一建筑安装工程有限公司	156,259,208.00	6.02	往来款
5	广西梧州粤桂合作特别试验区投资开发有限公司	128,000,000.00	4.93	往来款
	<b>合计</b>	<b>2,197,273,075.55</b>	<b>84.68</b>	

## 注释2. 长期股权投资

项目	2022年6月30日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	48,118,000.00		48,118,000.00
对合营企业投资	55,173,618.20		55,173,618.20
<b>合计</b>	<b>103,291,618.20</b>		<b>103,291,618.20</b>

续:

项目	2021年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	48,118,000.00		48,118,000.00
对合营企业投资	55,173,618.20		55,173,618.20
<b>合计</b>	<b>103,291,618.20</b>		<b>103,291,618.20</b>

## 1. 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	2022年1月1日	本期增加	本期减少	2022年6月30日
广西梧州金鼎实业有限公司	48,118,000.00	48,118,000.00			48,118,000.00
<b>合计</b>	<b>48,118,000.00</b>	<b>48,118,000.00</b>			<b>48,118,000.00</b>

## 2. 对合营企业投资

被投资单位	初始投资成本	2022年1月1日	本期增加	本期减少	2022年6月30日
广西梧州市鹏润石化有限公司	813,618.20	813,618.20			813,618.20
梧州中铁城市建设有限公司	54,360,000.00	54,360,000.00			54,360,000.00
<b>合计</b>	<b>55,173,618.20</b>	<b>55,173,618.20</b>			<b>55,173,618.20</b>

## 注释3. 营业收入、营业成本

## 1. 营业收入、营业成本明细如下:

项目	2022年1-6月	2021年1-6月
营业收入		
主营业务收入		
其他业务收入	518,638.51	1,080,058.80
<b>小计</b>	<b>518,638.51</b>	<b>1,080,058.80</b>

营业成本		
主营业务成本		
其他业务成本	3,929.20	1,103,522.49
小计	3,929.20	1,103,522.49

2. 营业收入按类别列示如下:

行业名称	2022年1-6月		2021年1-6月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
一、主营业务				
工程建设				
二、其他业务	518,638.51	3,929.20	1,080,058.80	1,103,522.49
房屋租赁	469,673.40		1,080,058.20	
停车收入	19,814.17			
其他收入	29,150.94	3,929.20	0.60	1,103,522.49
合计	518,638.51	3,929.20	1,080,058.80	1,103,522.49

法定代表人: 黄红

主管会计工作的负责人: 刘小琼

会计机构负责人: 李梅乾

