

柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券
2016年年度报告

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

公司2016年年度财务报告经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

目录

重要提示	1
目录	2
第一节 释义及重大风险提示	4
第二节 公司及相关中介机构简介	7
一、公司基本情况简介	7
二、报告期内发行人控股股东、实际控制人以及董事、监事、高级管理人员 变更情况	7
三、中介机构基本情况	7
四、报告期内相关机构变更情况	8
第三节 公司债券事项	9
一、公司已发行公司债券简况	9
二、公司其他债务融资工具评级差异情况	12
第四节 公司财务和资产情况	13
一、主要财务会计信息	13
二、非标准无保留意见审计报告相关事项影响	14
三、主要资产及负债变动情况	14
四、报告期末受限资产情况	17
五、其他债券和债务融资工具付息兑付情况	17
六、对外担保变动情况	18
七、报告期末银行授信情况	18
八、其他	18
第五节 公司业务和治理情况	19
一、公司主要业务和经营情况简介	20
二、行业趋势、公司未来发展战略、经营计划及可能面临的风险	23
三、公司严重违约及独立性情况说明	26
四、公司非经营性往来占款、资产拆借、违规担保等情况说明	26
五、公司治理和内部控制情况说明	26
第六节 重大事项	27

第七节 财务报告	28
第八节 备查文件目录	29

第一节 释义及重大风险提示

一、释义

本年度报告中，除非文中另有所指，下列简称具有如下意义：

发行人/柳州龙建/本公司/公司	指	柳州市龙建投资发展有限责任公司。
本期债券	指	发行人发行的总额为人民币 18 亿元的 2014 年柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券。
本次发行	指	本期债券的发行。
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2014 年柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券募集说明书》。
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2014 年柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券募集说明书摘要》。
申购区间与投资者申购提示性说明	指	簿记管理人为本次发行而制作的《2014 年柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券申购区间与投资者申购提示性说明》。
簿记建档	指	由发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程，是国际上通行的债券销售形式。
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会。
柳州市发改委	指	柳州市发展和改革委员会。
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司。
主承销商、簿记管理人、中信建投	指	中信建投证券股份有限公司。
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团。
承销团公开发行	指	通过承销团成员设置的发行网点面向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的发行方式。
发行文件	指	在本期债券的发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件（包括但不限于募集说明书）。
余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出

		的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。
监管银行/债权代理人/中信银行南宁分行	指	中信银行股份有限公司南宁分行。
债券持有人	指	持有 2014 年柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券的投资者。
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。
工作日	指	北京市的商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）。
元	指	人民币元。

本报告中部分合计数与各分项数值之和如存在尾数上的差异，均为四舍五入原因造成，并非计算错误。

二、重大风险提示

投资者在评价及购买本期债券之前，应认真考虑下述各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

（一）资产流动性较弱的风险

近年，发行人资产结构中流动资产占比越来越高，2014-2016年，流动资产占总资产的比重分别为96.95%、97.40%和97.89%。但发行人流动资产以存货为主，2014-2016年，存货占流动资产的比重分别为75.06%、76.55%和73.73%；而存货主要由拟开发产品、自建开发产品和代建开发产品构成，流动性一般。

（二）受限资产占比较大风险

2016年末，发行人受限土地账面价值735,372.94万元，占总资产的25.33%，受限资产规模相对较大。发行人受限资产主要是由于银行借款等产生的土地使用权抵押。若发行人无法按时偿还相关借款，相关土地资产等将面临转移风险，公司的正常经营将可能因此受到影响。

（三）政府补贴不确定风险

由于公司承担的业务具有一定的公益性，每年政府会根据相关文件和公司实际运营情况拨付公司一定的补贴收入，2014-2016年，公司获得的政府补贴收

入分别为1.15亿元、1.49亿元和1.45亿元。近年来，各地政府的财务收支普遍处于紧平衡状态，地方政府的财政支出包括基础设施投入资金对土地出让收益的依赖程度较高，但土地出让收入的不确定性较大，会影响当地财政收入的稳定增长，进而可能影响政府财政补贴规模。而目前公司盈利对政府补贴依赖度较高，若将来政府补贴规模大幅下滑，将对公司的盈利水平和偿债能力产生一定影响。

（四）持续融资风险

发行人从事的基础设施建设项目具有一次性资金投入规模大、建设期限长的特点。同时，发行人经营活动现金流表现较弱，发行人作为柳州市承担基础设施建设职能的主要投融资主体，正处于经营规模快速扩张的阶段，未来一段时期的投资规模较大。如果发行人不能及时足额筹集到所需资金，则其正常经营活动将会受到负面影响，同时，随着债务融资规模的上升，发行人的财务风险可能会增大。

第二节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本情况简介

中文名称：柳州市龙建投资发展有限责任公司

注册地址：柳州市东环大道 232 号之一

法定代表人：卓柳军

信息披露事务负责人：胡德红

办公地址/联系地址：柳州市东环大道 232 号之一

联系电话：0772-2817331

传真：0772-2630029

电子邮箱：1149308584@qq.com

邮政编码：545000

年度报告查询网址：www.sse.com.cn 和 www.chinabond.com.cn

年度报告备置地：柳州市东环大道 232 号之一

二、报告期内发行人控股股东、实际控制人以及董事、监事、高级管理人员变更情况

报告期内，根据广西壮族自治区柳州市人民政府国有资产监督管理委员会《关于申请委派柳州市龙建投资发展有限责任公司董事长的批复》（柳国资复〔2017〕9 号），本公司董事长由陈文敏变更为卓柳军，其余控股股东、实际控制人以及董事、监事、高级管理人员并未发生变更。

三、中介机构基本情况

（一）会计师事务所

名称：大信会计师事务所有限公司

办公地址：深圳市福田区八卦一路 50 号鹏基商务时空大厦 17F

签字会计师：陈鹏、李伟

联系电话：（010）51120372/73/75/76 转 801、51120371/72/73/75

（二）债权代理人/监管银行

名称：中信银行股份有限公司南宁分行

办公地址：南宁市双拥路 36-1 号

联系人：贺礼明、王家勇

联系电话：0772-2083656

（三）跟踪评级机构

名称：鹏元资信评估有限公司

办公地址：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

联系人：王一峰、林欣平

联系电话：0755-82873981

（四）、企业债券主承销商

名称：中信建投证券股份有限公司

办公地址：北京市东城区朝内大街 2 号

联系人：宋志清、彭子源

联系电话：010-85130440、010-85156431

四、报告期内相关机构变更情况

报告期内，公司审计机构、债权代理人、资信评级机构无发生变更的情况。

第三节 公司债券事项

一、公司已发行公司债券简况

截至 2016 年 12 月 31 日，本公司所有公开发行并在证券交易所、全国中小企业股份转让系统上市或转让，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的债券共计 1 只，现将信息披露如下：

（一）债券基本情况

- 1、债券名称：2014 年柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券
- 2、简称：14 柳龙投、14 柳州龙投债
- 3、代码：124736.SH、1480272.IB
- 4、发行首日：2014 年 4 月 30 日
- 5、到期日：2024 年 4 月 30 日
- 6、债券余额：18 亿元
- 7、利率：8.28%
- 8、还本付息方式：本期债券每年付息一次，同时设置提前分期偿付本金条款。在本期债券存续期的第 3、4、5、6 年末，每年分别按照债券发行总额的 10% 偿还债券本金；在本期债券存续期的第 7、8、9、10 年末，每年分别按照债券发行总额的 15% 偿还债券本金。提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。
- 9、上市流通场所：全国银行间债券市场、上海证券交易所。
- 10、投资者适当性安排：发行对象为在中央国债登记公司开户的中华人民共和国境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；上海证券交易所的发行对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。
- 11、付息兑付情况：已于 2015 年 4 月 30 日和 2016 年 4 月 30 日兑付第一至二期利息，不存在兑息兑付违约。

（二）募集资金使用情况

本期债券募集资金 18 亿元人民币，全部用于静兰独秀苑、聚贤佳苑、西壶园、北雀路棚户区改造住房、北雀路保障性住房配建公共租赁住房、前锋路棚户

区改造住房和前锋路保障性住房配建公共租赁住房等七个保障性住房建设项目。

募集资金使用情况：截至 2016 年末，已使用募集资金 18 亿元。

募集资金使用履行程序：发行人与中信银行南宁分行签订了《2014 年柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券募集资金及偿债资金专项账户监管协议》，根据监管协议，发行人将在中信银行南宁分行开设募集资金使用专项账户，专门用于存放本期债券所募集的资金，中信银行南宁分行将负责监督发行人严格按照本期债券募集资金用途进行使用。发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门提出使用募集资金报告。禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。同时，发行人将设立偿债账户用于本期债券本息的划付。

募集资金专项账户运作情况：自公司发行 14 柳州龙投债，在监管行设立募集资金使用专项账户以来，此账户运作正常，公司严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，专门用于存放本期债券所募集的资金，实行专款专用，并由监管行负责公司严格按照募集资金用途进行使用。

（三）评级机构跟踪评级情况

在本期债券有效存续期间，公司已委托鹏元资信评估有限公司（简称“鹏元”）担任本期债券跟踪评级机构，债券发行时主体评级 AA，债项评级 AA。鹏元已于 2016 年 7 月 11 日在上海证券交易所和中国债券信息网站披露了 2016 年跟踪评级报告，评级日期为 2016 年 7 月 6 日，本次跟踪评级中主体评级为 AA，债项评级为 AA，评级展望为稳定。

根据本公司与之签订的信用评级委托协议书相关条款，最新一期跟踪评级报告预计于 2017 年 7 月 31 日前披露至上海证券交易所和中国债券信息网站。

（四）增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

报告期内，本期债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施无重大变更。现将具体情况披露如下：

1、增信机制的执行情况

本期债券无担保。

2、偿债计划的执行情况

本期债券发行总额为 18 亿元，10 年期，本期债券存续期的第 3、4、5、6 年末，每年分别按照债券发行总额的 10%偿还债券本金；在本期债券存续期的第 7、8、9、10 年末，每年分别按照债券发行总额的 15%偿还债券本金。本期债券本金兑付日为 2017 年至 2024 年每年的 4 月 30 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

发行人于 2015 年、2016 年按时偿付本期债券利息，截至本报告签署日，本期债券尚未开始偿付本金。

3、偿债保障措施的执行与变更情况

公司认真落实本期债券偿债保障措施，包括：1、认真落实本期债券募投项目的投资运作；2、募投项目投资收益为本期债券本息兑付提供有力保障，根据公司可行性研究报告，在本期债券存续期间，募投项目的资金回流的总收益足以覆盖本期债券的本金和利息；3、发行人的盈利能力为本期债券按时偿付提供保证，2016 年营业收入 10.01 亿元、净利润 2.38 亿元；4、资产变现为本期债券偿付提供保证，2016 年末公司流动资产合计 284.25 亿元；5、柳州市政府的大力支持为发行人未来稳健发展以及按期还本付息提供重要支撑，公司 2016 年取得财政补贴收入 1.45 亿元；6、发行人拥有良好的银行信用支持，截至 2016 年末银行授信额度 142.73 亿元；7、设立偿债基金和偿债资金专户，对偿债资金进行提前安排；8、有效的风险控制机制为本期债券的偿还提供制度保障。

发行人将为本期债券设立偿债资金专户，专门用于归集偿还本期债券的本金和利息。在具体运作上，在本期债券存续期限内，发行人将在每年付息日前 5 个工作日提取当期应计利息资金，并保证付息日前 2 个工作日，偿债资金专户有足额的资金支付当期利息；发行人从本期债券存续期第 3 个计息年度起安排必要的还本资金，并保证在各计息年度兑付日的前 5 个工作日，偿债资金专户有足额的资金支付本期债券当期应付本金。

截至本报告出具日，偿债保障措施未发生变更。

（五）债券持有人会议召开情况

自发行日至本报告出具日，未发生召开债券持有人会议事项。

（六）债券受托管理人履职情况

本期债券为企业债券，未聘请债券受托管理人。

发行人聘请中信银行股份有限公司南宁分行担任本期债券的债权代理人，

并为之签订了《债权代理协议》。中信银行股份有限公司南宁分行较好地履行了债权代理人职责，为保护本期债券投资者的利益发挥了积极作用。

二、公司其他债务融资工具评级差异情况

截至本报告出具日，除本期债券外，发行人在市场上还发行“16 龙建投资 MTN001”、“16 柳龙 01”、“16 柳龙 02”，未发生评级差异的情况。

第四节 公司财务和资产情况

本节的财务会计信息及有关分析反映了本公司最近两年的财务和资产状况。大信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2016 年度的财务报表进行了审计，出具了大信审字[2017]第 5-00248 号标准无保留意见的审计报告。本节所引用 2016 年度末财务数据均摘自上述经审计的审计报告。

一、主要财务会计信息

公司报告期内主要会计数据和财务指标列示如下

表 4-1：最近两年主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2016 年末	2015 年末	变动幅度
资产总计	2,903,717.33	2,371,555.79	22.44%
归属于母公司所有者权益	1,512,886.11	1,425,956.08	6.10%
流动比率 ¹	11.10	10.85	2.30%
速动比率 ²	2.92	2.54	14.96%
资产负债率 ³	0.48	0.40	20.00%
EBITDA 利息保障倍数 ⁴	0.54	0.53	1.89%
利息保障倍数 ⁵	0.48	0.53	-9.43%
应收账款周转率 ⁶	1.35	2.01	-32.84%
存货周转率 ⁷	0.04	0.04	0.00%
固定资产周转率 ⁸	102.45	98.33	4.19%
总资产周转率 ⁹	0.04	0.04	0.00%
营业利润率 ¹⁰	0.17	0.14	21.43%
净资产收益率 ¹¹	0.02	0.02	0.00%
EBITDA 全部债务比 ¹²	0.02	0.03	-33.33%
贷款偿还率（%） ¹³	100.00	100.00	0.00%
利息偿还率 ¹⁴	100.00	100.00	0.00%
	2016 年	2015 年	同比变动
营业收入	100,056.34	91,038.35	9.91%
净利润	23,767.96	21,766.19	9.20%
归属于母公司所有者净利润	23,767.62	21,766.19	9.20%
经营活动产生的现金流量净额	-232,144.30	-204,335.32	13.61%

注：财务指标计算公式如下：

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额

4、EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销)/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

- 5、利息保障倍数=[息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）]
- 6、应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额
- 7、存货周转率=主营业务成本/存货平均余额
- 8、固定资产周转率=主营业务收入/固定资产平均余额
- 9、总资产周转率=主营业务收入/总资产平均余额
- 10、营业利润率=营业利润/主营业务收入
- 11、净资产收益率=净利润/平均股东权益
- 12、EBITDA 全部债务比=息税折旧摊销前利润/全部债务
- 13、贷款偿还率=实际贷款额/应还贷款额
- 14、利息偿还率=实际支付利息/应支付利息

1、应收账款周转率

2015 年和 2016 年，公司应收账款周转率分别为 2.01 和 1.35，同比变动-32.84%。主要原因是 2014 年的应收账款基数较小，虽然公司的营业收入有所增加，应收账款有所下降，但应收账款周转率仍然有较大幅度下降。

2、EBITDA 全部债务比

2015 年和 2016 年，公司的 EBITDA 全部债务比分别为 0.03 和 0.02，降幅为 33.33%。这主要是由于公司的全部债务增加所致。

二、非标准无保留意见审计报告相关事项影响

本公司 2016 年度审计报告为标准无保留意见审计报告。

三、主要资产及负债变动情况

截止 2016 年 12 月 31 日，本公司主要资产及负债变动情况如下表所示：

表 4-2 资产明细

单位：万元

项目	2016 年末	2015 年末	变动幅度
流动资产：			
货币资金	651,468.17	362,344.26	79.79%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
应收账款	60,417.16	87,719.37	-31.12%
预付款项	33,624.10	72,851.24	-53.85%
其他应收款	1,168.85	18,744.85	-93.76%
存货	2,095,815.86	1,768,234.13	18.53%

流动资产合计	2,842,514.13	2,309,893.85	23.06%
非流动资产:			
固定资产	1,012.12	941.13	7.54%
在建工程	133.75	0.00	-
无形资产	25.07	11.20	123.84%
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	524.89	1,202.25	-56.34%
非流动资产合计	61,203.20	61,661.94	-0.74%
资产总计	2,903,717.33	2,371,555.79	22.44%

表 4-3 负债明细

单位：万元

项目	2016 年末	2015 年末	同比变动
流动负债:			
应付账款	2,111.51	648.55	225.57%
预收款项	66,371.60	74,327.38	-10.70%
应交税费	88,440.75	74,598.21	18.56%
应付利息	19,490.73	9,936.00	96.16%
其他应付款	29,933.34	16,120.29	85.69%
一年内到期的非流动负债	49,600.00	37,200.00	33.33%
流动负债合计	255,980.62	212,834.18	20.27%
非流动负债:			
长期借款	585,548.00	551,240.00	6.22%
应付债券	474,953.91	178,271.17	166.42%
专项应付款	70,800.00	0.00	-
非流动负债合计	1,134,556.26	732,765.52	54.83%
负债合计	1,390,536.88	945,599.71	47.05%

1、货币资金

截至 2015 年末和 2016 年末，货币资金余额分别为 362,344.26 万元和 651,468.17 万元，增幅 79.79%，主要系银行存款增加所致。

2、应收账款

截至 2015 年末和 2016 年末，应收账款余额分别为 87,719.37 万元和 60,417.16 万元，同比下降 31.12%。主要是由于收到柳州市财政局的付款所致。

3、预付款项

截至 2015 年末和 2016 年末，预付款项分别为 72,851.24 万元和 33,624.10 万元，降幅 53.85%，原因是债务单位为柳州市城中区征地拆迁办的预付款结算

所致。

4、其他应收款

截至 2015 年末和 2016 年末，其他应收款分别为 18,744.85 万元和 1,168.85 万元，降幅 93.76%，原因是柳州市城中区征地拆迁办和柳州市城市投资建设发展有限公司的两笔分别为 15,000.00 万元和 4,738.00 万元的拆迁款得到了回款。

5、无形资产

截至 2015 年末和 2016 年末，无形资产分别为 11.20 万元和 25.07 万元，增幅 123.84%，主要为公司购买软件所致，整体占比较小。

6、递延所得税资产

截至 2015 年末和 2016 年末，递延所得税资产分别为 1,202.25 万元和 524.89 万元，降幅 56.34%，整体占比较小。

7、应付账款

截至 2015 年末和 2016 年末，应付账款分别为 648.55 万元和 2,111.51 万元，增幅 225.57%，主要系新增对柳州市鱼峰区征地拆迁办欠款所致。

8、应付利息

截至 2015 年末和 2016 年末，应付利息分别为 9,936.00 万元和 19,490.73 万元，增幅 96.16%，主要原因是公司发行债券应付利息上升。

9、其他应付款

截至 2015 年末和 2016 年末，其他应付款分别为 16,120.29 万元和 29,933.34 万元，增幅 85.69%，主要系新增往来款所致。

10、一年内到期的非流动负债

截至 2015 年末和 2016 年末，一年内到期的非流动负债分别为 37,200.00 万元和 49,600.00 万元，增幅 33.33%，主要系一年内需要偿还的保证借款增加。

11、应付债券

截至 2015 年末和 2016 年末，应付债券分别为 178,271.17 万元和 474,953.91 万元，增幅 166.42%，应付债券的增加主要是因为发行人在 2016 年发行了柳州一期中期票据和两期非公开发行公司债，发行金额共计 30 亿元，期末余额共计 29.65 亿元。

12、专项应付款

2015 年无专项应付款；截至 2016 年末，专项应付款为 70,800.00 万元，全

部为公共基础设施配套资金拨款。

四、报告期末受限资产情况

截至 2016 年末，公司受限资产主要为土地使用权和股权，合计账面价值为 735,372.94 万元，共 11 项。公司受限的资产明细如下：

表 4-4：2016 年受限资产明细表

单位：万元

项 目	账面价值
一、用于担保的资产	735,372.94
1. 柳州银行股份有限公司质押股票	49,507.36
2. 土地使用权柳国用 2014 第 107745 号	6,620.00
3. 土地使用权柳国用（2014）101451 号	32,170.00
4. 土地使用权柳国用（2014）115876 号	17,770.00
5. 土地使用权柳国用（2013）123860 号	34,790.00
6. 土地使用权柳国用（2014）第 112818 号	101,336.49
7. 土地使用权柳国用（2014）101822 号	40,770.00
8. 土地使用权柳国用（2014）第 114717 号	136,433.51
9. 土地使用权柳国用（2013）第 120843 - 120848 号	220,824.16
10. 土地使用权柳国用（2013）第 106248 号	39,098.11
11. 土地使用权柳国用（2012）第 103060 号	56,053.31
合 计	735,372.94

五、其他债券和债务融资工具付息兑付情况

截至 2016 年末，除本报告“第二节 公司债券事项”已披露债券外，公司其他债务或债务融资工具付息对付情况如下：

证券代码	101662031.IB	135334.SH	135764.SH
证券名称	16 龙建投资 MTN001	16 柳龙 01	16 柳龙 02
发行期限 (年)	5	3+3	3+3
债券评级	AA	AA	-
票面利率 (当期)	4.45%	4.99%	4.55%
利率类型	固定利率	累进利率	累进利率
担保人	无	无	无

特殊条款	无	调整票面利率； 回售	调整票面利率； 回售
发行首日	2016-03-30	2016-03-23	2016-08-22
到期日	2021-03-30	2022-03-23	2022-08-22
发行规模 (亿元)	15	8	7
证券类别	中期票据	公司债	公司债
上市地点	银行间	上海证券交易所	上海证券交易所
付息兑付 情况	已于 2017 年 3 月 31 日 兑付第一期利息	尚未兑付利息	尚未兑付利息

六、对外担保变动情况

截至 2016 年末，公司对外担保仅有一项，公司为柳州市投资控股有限公司提供 20 亿元人民币借款提供连带责任担保，期限 216 个月。

七、报告期末银行授信情况

公司与多家金融机构建立了良好的合作关系，拥有较强的融资能力。截至 2016 年末，公司已取得的银行授信额度为 142.73 亿元，已使用授信额度 107.76 亿元，尚未使用的授信额度为 34.97 亿元。报告期内，公司按期偿还银行贷款，无违约情况发生。

八、其他

报告期内，公司无重大会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正。

第五节 公司业务和治理情况

本公司于成立于 2008 年 12 月 25 日，主要业务范围包括土地一级开发整理，保障性住房建设和企业搬迁土地盘活等。自成立以来，已开展实施柳州市土地一级开发整理、保障性住房和市政工程等一批重点民生项目的投融资和建设任务，为提高人民生活水平发挥了重要作用。公司严格按照《公司法》及中国其他有关法律、法规的要求，依据《公司章程》，不断完善公司的治理结构，强化内部管理，规范公司的运营运作。

一、公司主要业务和经营情况简介

(二) 主要业务情况

1、主要业务情况介绍

(1) 基础设施建设及土地整理业务

该公司承担了柳州市部分路网建设、山体治理、旧城改造等市政基础设施建设任务，其中路网建设涉及柳州市静兰片区、炮团路东段、洛维路等路段，山体治理涉及银仔山、太子山、老虎山等十一座矿山，旧城改造涉及城中区桂柳路南侧地块等。此外，公司受土储中心委托，从事柳州市土地一级开发整理业务，公司将整理后土地返还土储中心，待土地实现出让后，土储中心支付公司成本补偿及开发服务费。

该公司承建的基础设施项目包括自建项目及代建项目两部分，其中自建项目由公司立项并负责资金筹措和项目投资，建设期柳州市财政局按工程进度向公司支付建设资金及 10%收益。每年公司按实际开发成本请示柳州市财政局，根据批复确认自建工程成本及收益。

该公司代建的基础设施项目及土地整理项目均由土储中心立项，项目建成后由土储中心回购。项目建设前期，土储中心预付给公司部分项目铺底资金，但相对于投资总额预付金额较有限，大部分建设资金仍需通过公司自筹，且项目建成后公司获得回购资金的时点明显滞后于建设期。根据委托合同及代建协议书，公司按项目总概算的 10%仅确认收益，每年末按完工百分比核定公司收益。

(2) 保障性住房

该公司承建了柳州市大量的公租房、廉租房及安置房等保障性住房项目，由于公司承建保障房项目时间尚短，目前已建成项目仅 4 个，包括海馨嘉园、锦江

庭苑、独秀苑及西壶园。公司公租房及廉租房项目通过自筹资金进行建设，完工后房屋由公司持有，柳州市住建委负责向符合申请条件的居民分配使用权。公司公租房及廉租房建设投入的资金完全通过市财政局拨付的项目配套资金实现回笼，近年来公司均能在项目竣工结算后较及时获得项目配套资金。安置房建设方面，2013 年以前公司安置房项目的建设由政府签订代建回购模式，即公司建设完工后由政府回购。公司安置房项目建设期在 3 年左右，而回购资金支付期一般为 10 年，项目建设期公司垫付资金规模较大且回款较慢。2013 年以来经公司申请及市政府审批后，公司将海馨家园项目剩余部分对外销售，未来公司安置房项目仍将以回购为主，但在获得批准情况下也会将部分项目对外销售。

公司目前主要拟建项目如下表所示：

表 5-1：公司目前主要拟建项目

单位：万元

项目名称	预计总投资	计划开竣工时间	资金来源
西堤路壶西大桥至白露大桥段道路工程	63,660.00	2017-2018	自筹
静兰片区路网二期	52,756.00	2017-2019	自筹
静兰片区地下综合管廊（自治区重大项目）	127,723.00	2017-2019	自筹
碧芙蓉片区土地一级整理	180,000.00	2017-2020	自筹
水南华庭二期	110,000.00	2017-2019	自筹
碧芙蓉小区棚户区改造项目	160,000.00	2017-2019	自筹
合计	694,139.00		

2、公司的行业地位及竞争优势

经过近几年的发展创新，发行人业务涉及土地一级开发整理、城市保障性住房和市政工程建设等多个行业。在生产经营过程中，公司在项目资源、政策支持、经济区位等方面有着得天独厚的优势。

（1）区位优势

柳州市是西南地区的交通枢纽，也是中国西部区域性交通枢纽，更是沟通中国西南与中南、华东、华南地区的铁路中枢，素有“桂中商埠”的称号。柳州市是中国 45 个公路主枢纽城市之一，境内有多条国道和高速公路交汇。柳州市是国家一类口岸，柳江航运可直达香港、澳门。柳州白莲机场已达到国家 4D 级标准，直飞全国主要城市。在广西境内乃至整个西南地区，柳州市具有独特的区位

优势。

（2）地方政府的大力支持

发行人是柳州市重要的城市开发建设主体，承担了城市开发投资和重点基础设施建设，城市保障房建设等职责。自公司成立以来，柳州市政府不断加大对公司的支持力度。近年来先后多次为公司注入优质资产。对公司代建的项目按照项目施工进度拨付建设资金，对公司承担的旧城改造、保障房建设项目提供专项补助，同时在项目开发等方面给予公司多负面的政策扶持，以进一步提升公司的综合竞争力，扶持公司发展壮大。近年来柳州市政府持续为该公司注入土地资产，截至 2016 年末公司拥有土地账面价值 144.00 亿元，土地储备充足且入账价值较低，提升了公司的财务弹性。2014-2016 年公司获得的财政补贴收入分别为 1.15 亿元、1.49 亿元和 1.45 亿元。

（一）主要经营情况

表 5-2：公司营业收入、营业成本状况

单位：万元

类别	2016 年	
	金额	占比
营业收入：		
代建管理费	10,995.56	10.99%
自建工程	64,004.24	63.97%
保障性住房	24,665.77	24.65%
资产管理收入	390.77	0.39%
营业收入合计	100,056.34	100.00%
营业成本合计	80,455.47	100.00%

2016 年，公司营业收入由代建管理费、自建工程、保障性住房、资产管理收入构成。其中，自建工程和保障性住房是主营业务收入的主要来源，占营业收入的比例分别为 63.97%和 24.65%。代建管理费、资产管理收入分别占比 10.99%及 0.39%，比例较小。

表 5-3：2016 年与 2015 年主要经营指标比对

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	变动幅度
一、营业收入	100,056.34	91,038.35	9.91%
减：营业成本	80,455.47	70,939.44	13.41%

税金及附加	4,488.68	5,207.94	-13.81%
销售费用	596.09	64.47	824.60%
管理费用	1,399.44	428.19	226.83%
财务费用	-16.46	-6.02	173.42%
资产减值损失	-2,709.41	4,058.72	-166.76%
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	1,593.82	2,848.97	-44.06%
二、营业利润	17,436.35	13,194.58	32.15%
加：营业外收入	14,528.71	14,897.80	-2.48%
减：营业外支出	77.23	6.29	1,127.82%
三、利润总额	31,887.84	28,086.09	13.54%
减：所得税费用	8,119.88	6,319.90	28.48%
四、净利润	23,767.96	21,766.19	9.20%

1、销售费用

2015 年和 2016 年，销售费用分别为 64.47 万元和 596.09 万元，同比增加了 531.62 万元，同比变动 824.60%，主要是由于职工薪酬和销售代理费的大幅增加。

2、管理费用

2015 年和 2016 年，管理费用分别为 428.19 万元和 1,399.44 万元，同比增加了 971.25 万元，同比变动 226.83%。本期职工薪酬与上期相比增加幅度较大，主要是由于本期将管理层（综合部、财务融资部、战略发展部）工资计入管理费用核算；办公费与上期相比增加幅度较大，主要是由于白天鹅酒店管理费用计入管理费用办公费核算；本期开办费大幅上升，该费用主要是广州白天鹅酒店的筹建费用。

3、财务费用

2015 年和 2016 年，财务费用分别为-6.02 万元和-16.46 万元，主要原因是利息收入的增加。

4、资产减值损失

2015 年和 2016 年，资产减值损失分别为 4,058.72 万元和-2,709.41 万元，同比下降了 6,768.13 万元，同比变动-166.76%，该项变动主要是由于公司坏账准备的回调。

5、投资收益

2015 年和 2016 年，投资收益分别为 2,848.97 万元和 1,593.82 万元，同比下

降了 1255.15 万元，同比变动-44.06%，主要是持有可供出售金融资产期间取得的投资收益大幅下降。

6、营业外支出

2015 年和 2016 年，营业外支出分别为 6.29 万元和 77.23 万元，同比增加了 70.94 万元，同比变动 1127.82%，营业外支出全部为对外捐赠，对外捐赠大幅上升导致了营业外支出的增加。

（三）报告期内公司重大投资情况

1、新增重大股权类投资

无。

2、新增重大非股权类投资

参见拟建项目情况。

二、行业趋势、公司未来发展战略、经营计划及可能面临的风险

（一）行业发展格局与趋势展望

公司是柳州市重点工程项目的开发主体，经过多年的发展和产业结构调整，逐步形成以土地一级开发整理、保障房建设和基础设施建设及其他业务为主的业务体系。

1、土地一级开发整理

土地一级开发及整理是通过政府或其授权委托的企业对一定区域范围内的城市国有土地或乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地一级开发可使“生地”转化为“熟地”，达到出让和进一步开发的条件。同时，城市土地开发整理和运营可有效提高城市土地的供给效率。随着我国城市化进程的加快，城市土地一级开发及整理有利于最大限度地挖掘我国城市土地资源的供给潜力，实现土地资源的综合、高效利用，促进城市的快速可持续发展。

根据《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》（以下简称“十二五”规划），到 2020 年，我国的城镇化率将从 2015 年末的 56.1%提高到 60%。“十三五”期间，我国的城市规模仍将保持高速扩张，城市化水平将不断提高。城市土地作为城市发展的基础资源，其稀缺性和不可再生性将推动其价值长期保持上

升趋势。随着土地价值的上升，位于产业链上游的土地一级开发及整理业务将面临旺盛的需求。因此，我国土地一级开发及整理行业未来将持续稳定发展。

2、城市保障性住房建设

我国房地产业近年来获得了快速发展，对促进消费、扩大内需、拉动投资、改善居民居住条件和城镇面貌、带动建筑建材等相关产业发展，促进社会经济发展，都发挥着重要作用。但同时也显现出若干问题：如一些城市房价上涨过快、中低价位及中小套型住房供应不足、住房保障制度仍相对滞后和中等偏下收入家庭住房困难等问题凸现。居高不下的房价迫切要求加快保障性住房建设。随着城市化进程的深入，大力建设保障性住房，容纳更多城市居民，将进一步巩固城镇化的成果，促进社会和谐、稳定和进步。

2007 年以来，为调整住房供应结构，稳定住房价格，国务院出台了一系列加大保障性住房建设、抑制投资性住房需求的政策措施，如《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24 号）、《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45 号）等。住房保障制度建设取得突破性进展，廉租住房、经济适用住房和普通住宅的投资加大，住房供应结构有所改善。“十二五”规划指出，要构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系，优化住房供需结构，稳步提高居民住房水平，更好保障住有所居。将居住证持有人纳入城镇住房保障范围。统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行。完善投资、信贷、土地、税费等支持政策。多渠道筹集公共租赁住房房源。实行实物保障与货币补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度。健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。所以，保障性住房作为最重要的民生问题之一，将获得空前的发展。

3、城市基础设施建设行业

根据国家统计局发布《2016 年国民经济和社会发展统计公报》，截至 2016 年末，全国总人口已达 138,271 万人，城镇人口达到 79,298 万人，城镇化率达到 57.35%。根据《全国城镇体系规划（2006-2020）》，到 2020 年，全国总人口预计将达到 14.5 亿人，城镇人口达到 8.1-8.4 亿人，城镇化率达到 56%-58%。届时，我国将转变为城镇人口占多数的城市型社会。到本世纪中期，我国将建成中等发达的现代化国家，城镇化率可望达到 70%以上，城镇总人口将超过 10 亿人，

成为一个高度城镇化的国家。预计未来的 10-20 年间，我国城市人口将处于加速增长时期，每年城市人口将增加 1,000 多万，对城市建设的需求日益加大。因此，总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。在城镇人口稳步增长，城镇化水平不断提高的同时，推动城市基础设施需求也不断提高。以沿海地区经济快速发展和某些区域开发的成功经验为例，大规模的基础设施建设均为经济的高速增长奠定了坚实的基础。城市基础设施建设作为经济社会发展的基础和必备条件，如果利用得当可以带动整个城市乃至周边区域经济的腾飞，反之则会成为经济发展的瓶颈。

（二）公司发展战略及下一年度经营计划

发行人将紧紧围绕柳州市经济建设和城市发展总体目标，继续做好土地一级开发及整理、保障性住房建设和市基础设施建设等项目建设任务。同时，公司将不断完善公司治理结构，不断提高公司运营效率。

1、稳步推进公司土地一级开发整理和保障性住房建设业务

公司将借助柳州市土地交易储备中心的土地收储功能，接受土地储备中心的委托，稳步推进柳州市土地一级开发整理工作。从而，柳州市有限的土地资源将获得高效利用，土地价值将大幅提升。

公司未来将土地一级开发整理和柳州市保障性住房建设任务紧密结合，不断扩大柳州市保障性安居工程项目的供给，充分满足柳州市保障性住房不断增长的需求。

2、积极参与柳州市的基础设施建设

在做好柳州市保障性住房建设任务的同时，公司将积极参与柳州市基础设施建设及柳州市区山体治理工作，包括城市快速公交、滨江景观大道 C 段二期，文昌路东环路口下穿工程等，为柳州市加快城市化进程、经济稳步发展提供重要保障。

3、不断优化公司治理结构，提高公司运营效率

随着各项业务的迅速发展，公司将不断优化公司治理结构，完善现代企业制度，不断提高公司运营效率。

4、不断拓宽公司融资渠道，为公司的快速发展提供保障

公司未来将逐渐改变严重依赖银行贷款单一融资渠道的现状，逐步增加债券融资、股权融资等公开资本市场融资方式，形成间接融资和直接融资相结合、

相互补充的局面。

（三）可能面临的风险

公司土地开发、城市基础设施建设业务，需要较大的资金实力和资本运作能力，而公司的融资能力取决于自身的财务状况、宏观经济环境、国家产业政策及资本市场形势等多方面因素影响。未来资本支出规模较大，需要公司稳健经营，作好科学的筹资规划。如果国家政策出现调整或者公司未能作好融资安排，有可能影响公司的正常经营活动。

公司承建的城市基础设施项目主要为保障房建设、基础设施建设、土地整理等，项目建设周期较长，在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故，突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付，影响项目进展，此外土地整理动拆迁成本上升，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响公司资金平衡的运营能力。

三、公司严重违约及独立性情况说明

报告期内，公司与主要客户发生业务往来时，未有严重违约事件发生。同时，本公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面均能与公司控股股东保持独立性。

四、公司非经营性往来占款、资产拆借、违规担保等情况说明

报告期内，公司不存在非经营性往来占款或资金拆借、违规担保情况。

五、公司治理和内部控制情况说明

报告期内，发行人在公司治理、内部控制等方面，均不存在违反《公司法》、《公司章程》规定的情况。以及违背募集说明书相关约定或承诺，并对债券投资者利益产生影响的情况。

第六节 重大事项

报告期内，本公司没有正在进行的或未决的会对本公司财务状况及运营情况产生重大不利影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚事项。

报告期内，本公司并无破产重整事项。

本年度报告披露后，本公司未面临暂定上市或中止上市风险。

报告期内，本公司及控股股东、实际控制人未发生涉嫌犯罪被司法机关立案调查，以及公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况。

表 6-1：重大事项

序号	相关事项	是否发生 前述事项
1	发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；	否
2	债券信用评级发生变化；	否
3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结；	否
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；	否
5	发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；	是
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；	否
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；	否
8	发行人做出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定；	否
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；	否
10	发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；	否
11	发行人涉嫌犯罪被司法机立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；	否
12	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化（如有）；	否
13	其他对债券持有人权益有重大影响的事项；	否

截至 2016 年末，公司有息负债 1,110,101.90 万元，较 2015 年末累计新增借款 343,390.74 万元，超过公司 2015 年末净资产的 20%，属于重大事项。该事项主要系公司 2016 年发行债券增加所致，属于公司的正常经营，对本期债券的偿付无重大影响。

第七节 财务报告

本公司《柳州市龙建投资发展有限责任公司 2016 年度经审计的财务报表》及重大科目附注参见附件。

第八节 备查文件目录

- 1、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的柳州市龙建投资发展有限责任公司 2016 年年度财务报表；
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的柳州市龙建投资发展有限责任公司 2016 年度审计报告书原件；
- 3、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 4、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为《柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券 2016 年年度报告》之盖章页)

柳州市龙建投资发展有限责任公司

2017 年 5 月 11 日





柳州市龙建投资发展有限责任公司

审计报告

大信审字[2017]第 5-00248 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.



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

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

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

审计报告

大信审字[2017]第 5-00248 号

柳州市龙建投资发展有限责任公司董事会：

我们审计了后附的柳州市龙建投资发展有限责任公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2016 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。



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

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

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

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2016年12月31日的财务状况以及2016年度的经营成果和现金流量。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一七年四月二十五日

合并资产负债表

编制单位：柳州南龙建投资发展有限责任公司

2016年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	六、（一）	6,514,681,721.83	3,623,442,647.60
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			
应收账款	六、（二）	604,171,586.89	877,193,655.61
预付款项	六、（三）	336,240,980.11	728,512,375.74
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、（四）	11,688,469.23	187,448,538.63
存货	六、（五）	20,958,158,646.26	17,682,341,310.16
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、（六）	199,864.97	
流动资产合计		28,425,141,269.29	23,098,938,527.74
非流动资产：			
可供出售金融资产	六、（七）	595,073,595.67	595,073,595.67
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	六、（八）	10,121,243.95	9,411,305.96
在建工程	六、（九）	1,337,545.20	
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、（十）	250,699.20	111,999.99
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	六、（十一）	5,248,937.20	12,022,458.63
其他非流动资产			
非流动资产合计		612,032,021.22	616,619,360.25
资产总计		29,037,173,290.51	23,715,557,887.99

法定代表人：

敏陈
印文

主管会计工作负责人：

敏陈
印文

会计机构负责人：

胡德红

合并资产负债表(续)

编制单位: 柳州市龙建投资发展有限责任公司

2016年12月31日

单位: 人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
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			
应付账款	六、(十三)	21,115,053.59	6,485,519.57
预收款项	六、(十四)	663,715,973.71	743,273,758.23
应付职工薪酬	六、(十五)	326,956.16	37,500.00
应交税费	六、(十六)	884,407,496.43	745,982,146.83
应付利息	六、(十七)	194,907,269.39	99,360,000.00
应付股利			
其他应付款	六、(十八)	299,333,408.72	161,202,896.61
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	六、(十九)	496,000,000.00	372,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,559,806,158.00	2,128,341,821.24
非流动负债:			
长期借款	六、(二十)	5,855,480,000.00	5,512,400,000.00
应付债券	六、(二十一)	4,749,539,074.91	1,782,711,683.46
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款	六、(二十二)	708,000,000.00	
预计负债			
递延收益	六、(二十三)	32,543,546.00	32,543,546.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		11,345,562,620.91	7,327,655,229.46
负债合计		13,905,368,778.91	9,455,997,050.70
所有者权益:			
实收资本(或股本)	六、(二十四)	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
资本公积	六、(二十五)	13,208,323,824.23	12,576,699,752.30
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、(二十六)	211,058,121.82	186,777,206.78
未分配利润	六、(二十七)	1,609,479,168.47	1,396,083,878.21
归属于母公司所有者权益合计		15,128,861,114.52	14,259,560,837.29
少数股东权益		2,943,397.08	
所有者权益合计		15,131,804,511.60	14,259,560,837.29
负债和所有者权益总计		29,037,173,290.51	23,715,557,887.99

法定代表人:

敏陈
印文

主管会计工作负责人:

敏陈
印文

会计机构负责人:

胡德红

母 公 司 资 产 负 债 表

编制单位：柳州市龙建投资发展有限责任公司

2016年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		6,262,842,103.87	3,370,800,177.62
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			
应收账款	十一、（一）	604,171,586.89	877,193,655.61
预付款项		334,994,554.11	728,462,375.74
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十一、（二）	11,904,694.72	187,446,033.23
存货		20,958,158,646.26	17,682,341,310.16
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		28,172,071,585.85	22,846,243,552.36
非流动资产：			
可供出售金融资产		595,073,595.67	595,073,595.67
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十一、（三）	140,000,000.00	140,000,000.00
投资性房地产			
固定资产		8,622,461.33	9,265,943.01
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		107,647.03	111,999.99
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		5,248,937.20	12,022,458.63
其他非流动资产			
非流动资产合计		749,052,641.23	756,473,997.30
资产总计		28,921,124,227.08	23,602,717,549.66

法定代表人：

敏陈
印文

主管会计工作负责人：

敏陈
印文

会计机构负责人：

胡德红

母 公 司 资 产 负 债 表 (续)

编制单位: 柳州市龙建投资发展有限责任公司

2016年12月31日

单位: 人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
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			
应付账款		583,278,406.07	573,405,467.89
预收款项		663,715,973.71	743,273,758.23
应付职工薪酬		297,554.12	37,500.00
应交税费		884,406,192.21	745,977,923.44
应付利息		194,907,269.39	99,360,000.00
应付股利			
其他应付款		299,318,106.32	161,202,788.61
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		496,000,000.00	372,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		3,121,923,501.82	2,695,257,438.17
非流动负债:			
长期借款		5,475,480,000.00	4,832,400,000.00
应付债券		4,749,539,074.91	1,782,711,683.46
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款		408,000,000.00	
预计负债			
递延收益		32,543,546.00	32,543,546.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		10,665,562,620.91	6,647,655,229.46
负债合计		13,787,486,122.73	9,342,912,667.63
所有者权益:			
实收资本(或股本)		100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
资本公积		13,207,723,824.23	12,576,699,752.30
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		211,058,121.82	186,777,206.78
未分配利润		1,614,856,158.30	1,396,327,922.95
所有者权益合计		15,133,638,104.35	14,259,804,882.03
负债和所有者权益总计		28,921,124,227.08	23,602,717,549.66

法定代表人:

敏陈
印文

主管会计工作负责人:

敏陈
印文

会计机构负责人:

胡德红

合并利润表

编制单位：柳州建发投资发展有限责任公司

2016年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	六、(二十八)	1,000,563,399.16	910,383,462.90
减：营业成本	六、(二十八)	804,554,727.38	709,394,363.59
税金及附加	六、(二十九)	44,886,808.62	52,079,384.39
销售费用	六、(三十)	5,960,853.73	644,731.12
管理费用	六、(三十一)	13,994,365.96	4,281,918.62
财务费用	六、(三十二)	-164,637.82	-60,193.81
资产减值损失	六、(三十三)	-27,094,085.78	40,587,188.16
加：公允价值变动收益			
投资收益	六、(三十四)	15,938,163.50	28,489,694.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润		174,363,530.57	131,945,765.62
加：营业外收入	六、(三十五)	145,287,113.90	148,978,035.34
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	六、(三十六)	772,286.50	62,859.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额		318,878,357.97	280,860,941.96
减：所得税费用	六、(三十七)	81,198,755.59	63,199,041.86
四、净利润		237,679,602.38	217,661,900.10
其中：归属于母公司所有者的净利润		237,676,205.30	217,661,900.10
少数股东损益		3,397.08	
五、其他综合收益的税后净额		-	-
(一) 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
1. 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或净资产的变动			
(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			
(3) 其他			
2. 以后将重分类进损益的其他综合收益			-
(1) 权益法核算的在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
(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			
(二) 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		237,679,602.38	217,661,900.10
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		237,676,205.30	217,661,900.10
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		3,397.08	-
七、每股收益			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：

敏陈
印文

主管会计工作负责人：

敏陈
印文

会计机构负责人：

胡德红

母公司利润表

编制单位：柳州世龙建设发展有限责任公司

2016年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十一、（四）	1,000,563,399.16	910,383,462.90
减：营业成本	十一、（四）	804,554,727.38	709,394,363.59
税金及附加		44,881,778.62	52,079,384.39
销售费用		5,607,157.37	634,385.57
管理费用		9,090,191.68	3,809,444.49
财务费用		-34,731.13	61,922.78
资产减值损失		-27,094,085.78	40,587,188.16
加：公允价值变动收益			
投资收益	十一、（五）	15,938,163.50	28,459,694.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润		179,496,524.52	132,306,468.71
加：营业外收入		145,287,113.90	148,978,035.34
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		772,286.50	62,859.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额		324,011,351.92	281,221,645.05
减：所得税费用		81,202,201.53	63,182,987.58
四、净利润		242,809,150.39	218,038,657.47
五、其他综合收益的税后净额		-	-
1.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或净资产的变动			
（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			
（3）其他			
2.以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）权益法核算的在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
（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			
六、综合收益总额		242,809,150.39	218,038,657.47
七、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

敏陈
印文

主管会计工作负责人：

敏陈
印文

会计机构负责人：

胡德旺

合并现金流量表

编制单位：柳州市龙建投资发展有限责任公司

2016年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		328,481,091.05	283,833,896.65
收到的税费返还		-	
收到其他与经营活动有关的现金		72,731,356.36	55,068,246.67
经营活动现金流入小计		401,212,447.41	338,902,143.32
购买商品、接受劳务支付的现金		2,679,647,566.88	2,357,479,046.69
支付给职工以及为职工支付的现金		10,637,366.38	9,195,862.56
支付的各项税费		16,546,540.48	8,543,327.17
支付其他与经营活动有关的现金		15,823,972.19	7,037,104.20
经营活动现金流出小计		2,722,655,445.93	2,382,255,340.62
经营活动产生的现金流量净额		-2,321,442,998.52	-2,043,353,197.30
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	
取得投资收益收到的现金		15,938,163.50	28,489,694.79
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		776,868,171.93	
投资活动现金流入小计		792,806,335.43	28,489,694.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,517,533.47	1,042,217.95
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		2,517,533.47	1,042,217.95
投资活动产生的现金流量净额		790,288,801.96	27,447,476.84
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,940,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,940,000.00	
取得借款收到的现金		5,841,299,000.00	3,065,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		869,874,520.55	
筹资活动现金流入小计		6,714,113,520.55	3,065,400,000.00
偿还债务支付的现金		1,730,400,000.00	1,047,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		551,346,482.91	174,598,434.35
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		9,973,766.85	26,272,640.90
筹资活动现金流出小计		2,291,720,249.76	1,247,871,075.25
筹资活动产生的现金流量净额		4,422,393,270.79	1,817,528,924.75
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		2,891,239,074.23	-198,376,795.71
加：年初现金及现金等价物余额		3,623,442,647.60	3,821,819,443.31
六、期末现金及现金等价物余额		6,514,681,721.83	3,623,442,647.60

法定代表人：

敏陈
印文

主管会计工作负责人：

敏陈
印文

会计机构负责人：

胡伟红

母公司现金流量表

编制单位：柳州市龙建投资发展有限责任公司

2016年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		328,481,091.05	283,833,896.65
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		840,414,084.75	54,941,697.13
经营活动现金流入小计		1,168,895,175.80	338,775,593.78
购买商品、接受劳务支付的现金		2,678,796,325.88	2,357,479,046.69
支付给职工以及为职工支付的现金		9,382,138.25	8,993,130.22
支付的各项税费		16,491,623.09	8,494,679.16
支付其他与经营活动有关的现金		827,099,366.83	6,849,423.35
经营活动现金流出小计		3,531,769,454.05	2,381,816,279.42
经营活动产生的现金流量净额		-2,362,874,278.25	-2,043,040,685.64
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		15,938,163.50	28,489,694.79
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		776,868,171.93	
投资活动现金流入小计		792,806,335.43	28,489,694.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		152,012.82	880,700.00
投资支付的现金			40,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		152,012.82	40,880,700.00
投资活动产生的现金流量净额		792,654,322.61	-12,391,005.21
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			3,065,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		869,874,520.55	463,928,000.00
筹资活动现金流入小计		869,874,520.55	3,529,328,000.00
偿还债务支付的现金		1,730,400,000.00	1,047,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		508,537,871.81	134,415,279.99
支付其他与筹资活动有关的现金		9,973,766.85	6,272,640.90
筹资活动现金流出小计		2,248,911,638.66	1,187,687,920.89
筹资活动产生的现金流量净额		-1,379,037,118.11	2,341,640,079.11
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		-2,949,257,073.75	286,208,388.26
加：年初现金及现金等价物余额		3,370,800,177.62	3,084,591,789.36
六、期末现金及现金等价物余额		421,543,103.87	3,370,800,177.62

法定代表人：

敏陈印文

主管会计工作负责人：

敏陈印文

会计机构负责人：

胡德红

合并所有者权益变动表

单位：人民币元

2016年度

编制单位：湖南德隆投资发展有限公司	本期金额									
	实收资本（或股本）	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	所有者权益合计
一、上年年末余额	100,000,000.00	-	12,876,699,752.30	-	-	-	186,777,206.79	1,396,043,878.21	14,279,560,837.29	14,279,560,837.29
加：会计政策变更										
前期差错更正										
二、本年年初余额	100,000,000.00	-	12,876,699,752.30	-	-	-	186,777,206.79	1,396,043,878.21	14,279,560,837.29	14,279,560,837.29
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额										
（二）所有者投入和减少资本										
1.所有者投入资本										
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										
（三）利润分配										
1.提取盈余公积										
2.对所有者（或股东）的分配										
3.其他										
（四）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（五）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增股本										
2.盈余公积转增股本										
3.盈余公积弥补亏损										
4.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动										
5.其他										
四、本年年末余额	100,000,000.00		13,208,323,424.22	-	-	-	211,058,121.62	1,609,479,168.47	15,128,801,114.32	15,128,801,114.32

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

胡德红

敏陈印文

敏陈印文

合并所有者权益变动表

单位：人民币元

2016年度

编制单位：梧州世茂房地产发展有限公司

项 目	上期金额										所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	
一、上年年末余额	100,000,000.00		12,228,270.47				12,228,270.47	1,200,225,843.26	13,753,499,422.19	-	13,793,499,422.19
加：会计政策变更											
前期差错更正											
二、本年年年初余额	100,000,000.00		12,228,270.47				12,228,270.47	1,200,225,843.26	13,793,499,422.19	-	13,793,499,422.19
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			248,429,315.00				248,429,315.00	195,858,028.25	966,091,215.10	-	966,091,215.10
(一)综合收益总额								217,661,908.10	217,661,908.10	-	217,661,908.10
(二)所有者投入和减少资本			248,429,315.00				248,429,315.00	-	248,429,315.00	-	248,429,315.00
1.所有者投入资本			248,429,315.00				248,429,315.00	-	248,429,315.00	-	248,429,315.00
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								-21,803,865.75	-21,803,865.75	-	-
1.提取盈余公积								-21,803,865.75	-21,803,865.75	-	-
2.对所有者(或股东)的分配										-	-
3.其他										-	-
(四)专项储备										-	-
1.本期提取										-	-
2.本期使用										-	-
(五)所有者权益内部结转										-	-
1.资本公积转增股本										-	-
2.盈余公积转增股本										-	-
3.盈余公积弥补亏损										-	-
4.结转重分类调整期初未分配利润或亏损										-	-
5.其他										-	-
四、本期期末余额	100,000,000.00		12,476,699.72				12,476,699.72	1,396,083,972.21	14,759,560,637.29	-	14,759,560,637.29

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

敏陈印文

敏陈印文

胡德红

编制单位：柳州市龙建投资发展有限公司

2016年度

单位：人民币元

母公司所有者权益变动表

项 目	实收资本（或股本）	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	100,000,000.00	-	12,576,699.75	-	-	-	186,777,206.78	1,396,327,922.95	14,259,804,882.03
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	100,000,000.00	-	12,576,699.75	-	-	-	186,777,206.78	1,396,327,922.95	14,259,804,882.03
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	631,024,071.93	-	-	-	24,280,915.04	218,528,235.35	873,833,222.32
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	242,809,150.39	242,809,150.39
（二）所有者投入和减少资本	-	-	631,024,071.93	-	-	-	-	-	631,024,071.93
1.所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	631,024,071.93	-	-	-	-	-	631,024,071.93
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	24,280,915.04	-24,280,915.04	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	24,280,915.04	-24,280,915.04	-
2.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结构	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	100,000,000.00	-	13,207,723,821.23	-	-	-	211,058,121.82	1,614,856,158.30	15,133,638,104.35

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

敏陈印文

敏陈印文

胡德红

母公司所有者权益变动表（续）

2016年度

单位：人民币元

项 目	上期金额						
	实收资本（或股本）	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积
一、上年年末余额	100,000,000.00		12,328,270,437.30				164,973,341.03
加：会计政策变更							
前期差错更正							
二、本年初余额	100,000,000.00		12,328,270,437.30				164,973,341.03
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			248,429,315.00				21,803,805.75
（一）综合收益总额							
（二）所有者投入和减少资本			248,429,315.00				
1.所有者投入资本			248,429,315.00				
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							
1.提取盈余公积							21,803,805.75
2.对所有者（或股东）的分配							-21,803,805.75
3.其他							
（四）专项储备							
1.本期提取							
2.本期使用							
（五）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.结转重新计量设定受益计划净资产变动所产生的变动							
5.其他							
四、本期期末余额	100,000,000.00		12,576,699,752.30				186,777,146.78

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

敏陈印文

敏陈印文

胡德红

柳州市龙建投资发展有限责任公司 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

(一) 企业注册地、组织形式和总部地址

柳州市龙建投资发展有限责任公司(以下简称“公司”或“本公司”) 2008 年 8 月 9 日经广西壮族自治区柳州市人民政府《关于同意成立柳州市龙建投资发展有限责任公司的批复》(柳政函[2008]205 号文件)批准, 由柳州市人民政府国有资产监督管理委员会和柳州市土地交易储备中心共同出资组建, 公司注册资本为人民币 10,000 万元。

企业法人营业执照注册号: 450200000027896

法定住所: 柳州市东环大道 232 号之一

法人代表: 陈文敏

注册资本: 人民币壹亿元整

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

经营范围: 土地一级开发整理; 政府公益设施、安置房及城中村改造项目投资和建设管理; 企业搬迁土地盘活; 对储备土地进行管理经营; 房地产开发经营。

(三) 本财务报表业经本公司董事会于 2017 年 4 月 25 日决议批准

(四) 本年度合并财务报表范围

本年度合并财务报表范围包含母公司柳州市龙建投资发展有限责任公司、子公司柳州市龙兴投资发展有限责任公司(以下简称“龙兴投资”), 子公司柳州碧水莲花酒店管理有限公司(以下简称“碧水莲花”), 子公司柳州市龙建环保科技有限公司(以下简称“龙建环保”)。

二、重要会计政策和会计估计

(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) 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 2016 年 12 月 31 日的财务状况、2016 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

(三) 会计期间及营业周期

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。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、投资主体的判断依据

本公司为投资性主体，判断依据如下：

2、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。

3、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。

4、合并财务报表抵销事项

合并财务报表以母公司和子公司的资产负债表为基础，已抵销了母公司与子公司、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母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

5、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) 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。

(八) 金融工具

1、金融工具的分类及确认

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

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产；可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产；持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

2、金融工具的计量

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

3、本公司对金融工具的公允价值的确认方法

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

4、金融资产负债转移的确认依据和计量方法

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

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

5、金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以成本计量的金融资产发生减值时，金融资产账面价值和预计未来现金流量现值之间的差额的计提减值准备。发生的减值损失，一经确认，不再转回。

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

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

公允价值发生“严重”下跌的具体量化标准	期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%。
公允价值发生“非暂时性”下跌的具体量化标准	连续 12 个月出现下跌。
成本的计算方法	取得时按支付对价（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为投资成本。
期末公允价值的确定方法	存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。
持续下跌期间的确定依据	连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于 20%，反弹持续时间未超过 6 个月的均作为持续下跌期间。

(九) 应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、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 100.00 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	根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认。

2、按组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据	
组合 1	单项金额重大但不用单项计提坏账准备的款项
组合 2	单项金额不重大且风险不大的款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	账龄分析法
组合 2	账龄分析法

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备情况如下:

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	3	3
1 至 2 年	10	10
2 至 3 年	20	20
3 至 4 年	50	50
4 至 5 年	80	80
5 年以上	100	100

2、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

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) 存货

1、存货的分类

存货按房地产开发产品和非开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业;在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业;拟开发产品是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地。项目整体开发时,拟开发产品全部转入在建开发产品;项目分期开发时,将分期开发用地部分转入在建开发产品,后期未开发土地仍保留在拟开发产品。

房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用,计入房地产开发产品成本。非房地产开发产品成本包括采购成本、加工成本和其他成本。非房地产开发产品在取得时按实际成本入账。发出非房地产开发产品存货的实际成本采用加权平均法计量。

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,如果以前减记存货价值的影响因素已经消失,则以原计提的存货跌价准备金额为限予以转回,计入当期损益。

(十一) 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,应当按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额确认为初始成本;非同一控制下的企业合并,应当按购买日确

定的合并成本确认为初始成本；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，其初始投资成本应当按照《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，初始投资成本根据准则相关规定确定。

2、后续计量及损益确认方法

投资方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。投资方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，投资方都应当按照《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。

(十二) 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（%）
机械设备	12	3%	8.08%
电子设备	5-6	3%	16.17%-19.40%
运输设备	10	3%	9.70%

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。

（十三）在建工程

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。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；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。

资产负债表日，本公司对在建工程按照账面价值与可收回金额孰低计量，按单项工程可收回金额低于账面价值的差额，计提在建工程减值准备，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十四）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。

（十五）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。

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。

（十六）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。

（十七）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。

(十八) 职工薪酬

职工薪酬，是指企业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，其他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。企业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、离职后福利与辞退福利

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。

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。

3、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。

(十九) 收入

公司的收入主要包括土地一级开发整理及代建工程收入，房地产销售收入，自建工程收入和资产管理收入。

(1) 代建管理费收入

土地一级开发整理及代建工程由柳州市土地交易储备中心和其他单位立项，公司进行土地一级开发整理和建筑安装工程，本公司根据委托合同和项目代建协议书，以项目总概算的10%确认为收入。工程项目持续超过 12 个月的，每年按完工百分比法由柳州市土地交易储备中心和公司审核确认。完工百分比按照已完工程工作量的比例予以确定。

(2) 房地产销售收入

在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。对于受托开发的项目，并符合《企业会计准则——建造合同》条件的开发项目，按完工百分比法确认相应的销售收入。完工百分比按照已完工程工作量的比例予以确定。

(3) 自建工程收入

自建工程由本公司立项，每年公司对当期开发成本和利润请示柳州市财政局并根据其批复确认为当期收入。

(4) 资产管理收入

根据公司签订的权属土地出租协议，以及公司名下房产租赁协议所取得的租金收入。

(二十) 政府补助

1、政府补助类型

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)，主要划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两类别型。

2、政府补助会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益；按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：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。

3、区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

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

4、与政府补助相关的递延收益的摊销方法以及摊销期限的确认方法

本公司取得的与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产可供使用时起，按照相关资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入当期损益。

5、政府补助的确认时点

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。

(二十一) 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。

三、主要会计政策变更、会计估计变更以及差错更正的说明

本期企业不存在会计政策变更、会计估计变更以及前期重大会计差错更正。

四、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	5%、6%、11%、17%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、10%

五、企业合并及合并财务报表

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第33号—合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

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。

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；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的年初已经发生，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

(一) 子公司及纳入合并范围的结构化主体情况

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
1	柳州市龙兴投资发展有限责任公司	柳州市中山东路68号东都大厦十二楼	柳州市中山东路68号东都大厦十二楼	安置房、城市基础设施建设	100.00	100.00	投资
2	柳州碧水莲花酒店管理有限公司	柳州市东环大道232号之一聚贤佳苑1、2栋3层	柳州市东环大道232号之一聚贤佳苑1、2栋3层	酒店运营管理	100.00	100.00	投资
3	柳州市龙建环保科技有限公司	柳州市东环大道232号之一聚贤佳苑1、2栋3层	柳州市东环大道232号之一聚贤佳苑1、2栋3层	环保	100.00	100.00	投资
4	柳州龙泰达投资有限公司	柳州市东环大道232号之一聚贤佳苑1、2栋三层	柳州市东环大道232号之一聚贤佳苑1、2栋三层	对外投资等	51.00	51.00	投资

六、合并财务报表重要项目注释

(一) 货币资金

1、货币资金分类列示

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	其中：外币金额	金额	其中：外币金额
现金	8,161.08		1,066.80	
银行存款	6,514,673,560.75		3,623,441,580.80	
合 计	6,514,681,721.83		3,623,442,647.60	

(二) 应收账款

种 类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款	622,857,306.07	100.00	18,685,719.18	3.00
合 计	622,857,306.07	100.00	18,685,719.18	3.00

(续)

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款	904,323,356.30	100	27,129,700.69	3.00
合 计	904,323,356.30	100	27,129,700.69	3.00

1、按组合计提坏账准备的应收账款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数			年初数		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1 年以内	622,857,306.07	100.00	18,685,719.18	904,323,356.30	100	27,129,700.69
合 计	622,857,306.07	100.00	18,685,719.18	904,323,356.30	100	27,129,700.69

应收账款金额前五名单位情况

单位名称	款项性质	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
柳州市财政局	工程款	622,857,306.07	1年以内	100.00
合 计	—	622,857,306.07	—	100.00

(三) 预付款项

1、预付款项账龄列示

账龄	期末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	245,021,498.63	72.87	126,872,049.77	17.42
1至2年	10,961,217.95	3.26	17,118,642.29	2.34
2至3年	14,961,275.67	4.45	584,521,683.68	80.24
3年以上	65,296,987.86	19.42		
合 计	336,240,980.11	100.00	728,512,375.74	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
柳州市龙建投资发展有限责任公司	柳州市城市投资建设发展有限公司	60,385,433.00	1-3年	工程未完工
柳州市龙建投资发展有限责任公司	柳州市房地产开发有限责任公司	21,562,474.43	1-3年	工程未完工
合 计	—	81,947,907.43		—

3、预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占预付款项总额的比例(%)
柳州市城中区征地拆迁办	非关联方	84,693,054.16	1年内	25.19
柳州市城市投资建设发展有限公司	非关联方	60,385,433.00	1-3年及以上	17.96
柳州市路桥建设管理处	非关联方	55,519,478.00	1年内	16.51
柳州市征地办公室	非关联方	31,900,818.22	1年内	9.49
柳州市房地产开发有限责任公司	非关联方	21,562,474.43	1-3年及以上	6.41
合 计	—	254,061,257.81	—	75.56

(四)其他应收款

种 类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收款	13,998,498.81	100.00	2,310,029.58	16.50
合 计	13,998,498.81	100.00	2,310,029.58	16.50

(续)

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收款	208,408,672.49	100	20,960,133.86	10.06
合 计	208,408,672.49	100	20,960,133.86	10.06

1、按组合计提坏账准备的其他应收款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			年初数		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1年以内	4,303,894.18	30.75	135,603.59	6,236,450.74	2.99	187,018.36
1至2年	5,911,660.89	42.22	591,166.09	199,088,758.55	95.53	19,908,875.86
2至3年	1,193,004.55	8.52	238,600.91	2,484,335.20	1.19	496,867.04
3至4年	2,443,525.20	17.46	1,221,762.60	378,650.00	0.18	189,325.00
4至5年	117,587.99	0.84	94,070.39	212,152.00	0.10	169,721.60
5年以上	28,826.00	0.21	28,826.00	8,326.00	0.01	8,326.00
合 计	13,998,498.81	100.00	2,310,029.58	208,408,672.49	100.00	20,960,133.86

2、其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
华能贵诚信托有限公司	非关联方	5,000,000.00	1-2年	35.72
柳州市人力资源和社会保障局(保障金)专户	非关联方	1,000,000.00	3-4年	7.14
莲花山庄酒店管理公司	非关联方	950,000.00	3-4年	6.79
广西电网公司柳州供电局	非关联方	693,963.07	1年以内、2-3年、3-4年、4-5年	4.96
柳州市文化产业发展有限公司	非关联方	414,571.40	1-2年	2.96
合 计	—	8,058,534.47	—	57.57

注：柳州市人力资源和社会保障局(保障金)专户系农民工工资保证金

(五) 存货

1、存货的分类

存 项 目	期末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
拟开发产品(土地)	14,399,258,799.06		14,399,258,799.06	13,327,718,133.85		13,327,718,133.85
自建开发产品	1,519,420,163.47		1,519,420,163.47	1,808,185,649.19		1,808,185,649.19
代建开发产品	3,043,850,494.47		3,043,850,494.47	2,459,776,457.34		2,459,776,457.34
已完工	959,558,183.75		959,558,183.75	86,661,069.78		86,661,069.78

存 项 目	期末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品						
莲花山庄	1,036,071,005.51		1,036,071,005.51			
合 计	20,958,158,646.26		20,958,158,646.26	17,682,341,310.16		17,682,341,310.16

(六) 其他流动资产

项 目	期末余额	年初余额
增值税未抵扣进项税额	199,864.97	
合 计	199,864.97	

(七) 可供出售金融资产

1、可供出售金融资产分项列示

项 目	期末余额	年初余额
1. 以成本计量的可供出售金融资产		
权益工具投资	595,073,595.67	595,073,595.67
合 计	595,073,595.67	595,073,595.67

2、以成本计量的权益工具投资明细

项目（被投资单位）	年初余额	增减变动	期末余额	持股比例(%)	减值准备
权益工具投资					
1. 柳州银行股份有限公司	495,073,595.67		495,073,595.67	7.14	
2. 国开精诚（北京）投资基金有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00	1.46	
合 计	595,073,595.67		595,073,595.67	--	

(八) 固定资产

1. 固定资产分类列示

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、账面原值合计	11,276,949.25	1,679,323.48	-	12,956,272.73
其中：房屋及建筑物	5,366,100.00	-	-	5,366,100.00
机器设备	1,921,916.30	-	-	1,921,916.30
运输工具	2,734,840.15	1,414,211.90	-	4,149,052.05
其他	1,254,092.80	265,111.58	-	1,519,204.38
二、累计折旧合计	1,865,643.29	969,385.49	-	2,835,028.78
其中：房屋及建筑物	93,333.36	93,333.36	-	186,666.72
机器设备	354,136.92	182,343.75	-	536,480.67
运输工具	823,444.60	381,484.93	-	1,204,929.53
其他	594,728.41	312,223.45	-	906,951.86
三、固定资产账面净值合计	9,411,305.96			10,121,243.95
其中：房屋及建筑物	5,272,766.64			5,179,433.28
机器设备	1,567,779.38			1,385,435.63
运输工具	1,911,395.55			2,944,122.52
其他	659,364.39			612,252.52
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
其他				
五、固定资产账面价值合计	9,411,305.96			10,121,243.95
其中：房屋及建筑物	5,272,766.64			5,179,433.28
机器设备	1,567,779.38			1,385,435.63
运输工具	1,911,395.55			2,944,122.52
其他	659,364.39			612,252.52

注：报告期期末不存在已经提足折旧仍继续使用的固定资产。

(九) 在建工程

1. 在建工程基本情况

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
建筑垃圾项目	1,337,545.20		1,337,545.20			
合 计	1,337,545.20		1,337,545.20			

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
	5,20		5,20			

2、重大在建工程项目变动情况

项目名称	年初数	本期增加	转入 固定 资产	其他 减少	期末数	利息资本化累计 金额	其中：本期利息资 本化金额	本期利 息资本 化率 (%)	资金 来源
建 筑 垃圾		1,337,545.20	-	-	1,337,545.20	1,337,545.20	1,337,545.20	9.58%	借款 和白 筹
合计		1,337,545.20	-	-	1,337,545.20	1,337,545.20	1,337,545.20	9.58%	借款 和白 筹

(十) 无形资产

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	160,000.00	234,804.30	-	394,804.30
软件	160,000.00	234,804.30	-	394,804.30
二、累计摊销额合计	48,000.01	96,105.09	-	144,105.10
软件	48,000.01	96,105.09	-	144,105.10
三、无形资产减值准备合计				
软件				
四、无形资产账面价值合计	111,999.99	-	-	250,699.20
软件	111,999.99	-	-	250,699.20

(十一) 递延所得税资产

项 目	期末余额		年初余额	
	递延所得税资产	可抵扣/应纳税暂 时性差异	递延所得税资产	可抵扣/应纳税暂 时性差异
递延所得税资产：	5,248,937.20	20,995,748.76	12,022,458.63	48,089,834.54
资产减值准备	5,248,937.20	20,995,748.76	12,022,458.63	48,089,834.54
小 计	5,248,937.20	20,995,748.76	12,022,458.63	48,089,834.54

(十二) 所有权受到限制的资产

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、用于担保的资产	5,584,764,474.67	1,768,964,900.00		7,353,729,374.67
其中：1. 柳州银行股份有限公司质押股票	495,073,595.67			495,073,595.67
2. 土地使用权柳国用2014第107745号	66,200,000.00			66,200,000.00
3. 土地使用权柳国用(2014)101451号	321,700,000.00			321,700,000.00
4. 土地使用权柳国用(2014)115876号	177,700,000.00			177,700,000.00
5. 土地使用权柳国用(2013)123860号		347,900,000.00		347,900,000.00
6. 土地使用权柳国用(2014)第112818号		1,013,364,900.00		1,013,364,900.00
7. 土地使用权柳国用(2014)101822号		407,700,000.00		407,700,000.00
8. 土地使用权柳国用(2014)第114717号	1,364,335,100.00			1,364,335,100.00
9. 土地使用权柳国用(2013)第120843-120848号	2,208,241,579.00			2,208,241,579.00
10. 土地使用权柳国用(2013)第106248号	390,981,100.00			390,981,100.00
11. 土地使用权柳国用(2012)第103060号	560,533,100.00			560,533,100.00
合 计	5,584,764,474.67	1,768,964,900.00		7,353,729,374.67

注：受到限制的资产所有借款的明细见（十九）、一年内到期的非流动负债（二十）、长期借款。

（十三）应付账款

1、按账龄列示

项 目	期末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	20,556,842.23	1,089,921.59
1 至 2 年（含 2 年）	556,311.59	5,395,597.98
2 至 3 年（含 3 年）	1,899.77	
合 计	21,115,053.59	6,485,519.57

2、金额较大的应付账款情况

债权人单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因
柳州市鱼峰区征地拆迁办	11,440,829.33	1 年内	未结算
深圳市深装总装饰工程有限公司	4,039,400.00	1 年内	未结算
广西南宁都宁通风防护设备有限公司	1,407,700.00	1 年内	未结算
广西万聚设备安装有限公司	770,600.00	1 年内	未结算

债权单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因
广州白天鹅酒店管理公司	381,216.22	1年内	未结算
合计	18,039,745.55		

(十四) 预收款项

1、按账龄列示

项 目	期末余额	年初余额
1年以内(含1年)	663,715,973.71	743,273,758.23
1年以上		
合 计	663,715,973.71	743,273,758.23

2、账龄超过1年的大额预收账款:

债权单位名称	所欠金额	账龄	未结转原因
柳州市土地交易储备中心	558,185,846.32	1年以内	未结算
柳州市建设投资开发有限责任公司	15,807,582.00	1年以内	未结算
柳州市城中区征地拆迁办	12,435,012.48	1年以内	未结算
合 计	586,428,440.80		

(十五) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬分类列示

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、短期薪酬	37,500.00	11,517,670.12	11,228,213.96	326,956.16
合 计	37,500.00	11,517,670.12	11,228,213.96	326,956.16

2、短期职工薪酬情况

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 工资、奖金、津贴和补贴	37,500.00	7,844,513.43	7,569,497.05	312,516.38
2. 职工福利费		731,058.33	731,058.33	-
3. 社会保险费		1,757,601.62	1,757,601.62	-
其中: 医疗保险费		451,961.60	451,961.60	-
基本养老保险费		1,198,689.20	1,198,689.20	-
失业保险费		50,877.80	50,877.80	-
工伤保险费		25,049.78	25,049.78	-
生育保险费		31,023.24	31,023.24	-
4. 住房公积金		813,842.60	813,826.60	16.00

5. 工会经费和职工教育经费		370,654.14	356,230.36	14,423.78
合 计	37,500.00	11,517,670.12	11,228,213.96	326,956.16

(十六) 应交税费

税 种	期末余额	年初余额
营业税	273,622,824.89	251,066,743.58
企业所得税	540,514,324.02	466,090,821.41
增值税	17,086,384.82	
土地使用税	6,390,274.03	8,350.35
城市维护建设税	21,635,040.54	18,309,524.18
教育费附加	11,891,221.47	9,515,825.62
个人所得税	-14,064.07	-11,340.84
防洪保安费	931,060.54	482.84
土地增值税	2,780.89	21,154.14
房产税	176,520.79	7,847.36
印花税	801,128.51	972,738.19
契税	11,370,000.00	
合计	884,407,496.43	745,982,146.83

(十七) 应付利息

项目	期末余额	年初余额
企业债券利息	194,907,269.39	99,360,000.00
合计	194,907,269.39	99,360,000.00

(十八) 其他应付款

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)	211,848,720.83	70.77	57,687,195.95	35.79
1至2年(含2年)	51,592,142.70	17.24	97,394,188.66	60.42
2至3年(含3年)	30,189,222.59	10.09	3,750,125.00	2.33
3年以上	5,703,322.60	1.90	2,371,387.00	1.46
合计	299,333,408.72	100.00	161,202,896.61	100.00

1、金额较大的其他应付款情况说明

单位名称	金额	其他应付款性质或内容
------	----	------------

单位名称	金额	其他应付款性质或内容
柳州市城市投资建设发展有限公司	24,606,575.34	购房款
广西建工集团第三建筑工程有限责任公司	5,525,463.79	履约保证金
广西建工集团第二安装建设有限公司	3,788,137.55	履约保证金
柳州市华粮商贸有限公司	3,500,000.00	预收房款
广西壮族自治区冶金建设公司	2,829,232.47	履约保证金
合计	40,249,409.15	—

(十九) 一年内到期的非流动负债

类别	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	496,000,000.00	372,000,000.00
其中：抵押借款	400,000,000.00	372,000,000.00
保证借款	96,000,000.00	
合计	496,000,000.00	372,000,000.00

注：截至 2016 年 12 月 31 日，18600 万元抵押借款系以公司土地使用权柳国用（2013）第 106248 号提供抵押，21400 万元抵押借款系以公司土地使用权柳国用（2012）第 103060 号提供抵押，9600 万元保证借款系以柳州市龙兴投资发展有限责任公司为担保人提供借款。

(二十) 长期借款

借款条件	期末余额	年初余额
质押借款	300,000,000.00	
抵押借款	2,274,000,000.00	5,512,400,000.00
信用借款	3,281,480,000.00	
合计	5,855,480,000.00	5,512,400,000.00

注：1、公司无已到期未偿还长期借款。

2、截至 2016 年 12 月 31 日，45000 万元抵押借款系以公司土地使用权柳国用 2014 第 107745 号，柳国用（2014）101451 号，柳国用（2014）115876 号提供抵押，48000 万元抵押借款系以公司土地使用权柳国用（2013）123860 号，柳国用（2014）第 112818 号提供抵押，30000 万元抵押借款系以公司土地使用权柳国用（2014）101822 号提供抵押，50000 万元抵押借款系以公司土地使用权柳国用（2014）第 114717 号提供抵押，16400 万元抵押借款系以公司土地使用权柳国用（2013）第 120845 号提供抵押，38000 万元抵押借款系以公司土地使用权柳国用（2013）第 120848 号提供抵押，30000 万元质押借款系以公司拥有的柳州银行股份有限公司的壹亿壹仟贰佰万股股票提供质押担保。

(二十一) 应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
柳州龙投	1,800,000,000.00	2014/5/1	10 年	1,800,000,000.00	99,360,000.00	149,314,268.48	149,042,049.30	99,632,219.18	1,784,127,734.73

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
柳州市龙建投资发展有限责任公司2016年度第一期中期票据	1,500,000,000.00	2016/3/30	5年	1,500,000,000.00		50,291,095.89		50,291,095.89	1,480,566,512.98
柳州市龙建投资发展有限责任公司2016年非公开发行公司债券(第一期)	800,000,000.00	2016/5/23	6年	800,000,000.00		30,514,191.78		30,514,191.78	792,165,245.58
柳州市龙建投资发展有限责任公司2016年非公开发行公司债券(第二期)	700,000,000.00	2016/8/22	6年	700,000,000.00		11,256,575.34		11,256,575.34	692,679,581.64
合计	4,800,000,000.00			4,800,000,000.00	99,360,000.00	241,376,331.49	149,042,049.30	191,694,082.19	4,749,539,074.91

(二十二) 专项应付款

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	形成原因
公共基础设施配套资金		708,000,000.00		708,000,000.00	政府债券置换公司存量债务
合 计		708,000,000.00		708,000,000.00	

注：该配套资金系由政府债券置换本公司存量债务形成。

(二十三) 递延收益

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	本期返还的原因
政府补助	32,543,546.00			32,543,546.00	
合计	32,543,546.00			32,543,546.00	

政府补助项目情况

项目	年初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	本期返还的原因
基隆村安置房项目补助	32,543,546.00				32,543,546.00	
合计	32,543,546.00				32,543,546.00	

(二十四) 实收资本

投资者名称	年初数		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	比例%			投资金额	比例%
柳州市人民政府国有资产监督管理委员会	70,000,000.00	70.00			70,000,000.00	70.00
柳州市土地交易储备中心	30,000,000.00	30.00			30,000,000.00	30.00
合计	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00

(二十五) 资本公积

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、资本溢价	7,450,910,111.49			7,450,910,111.49
二、其他资本公积	5,125,789,640.81	631,624,071.93		5,757,413,712.74
其中：(1)被投资单位其他权益变动				
(2)其他	5,125,789,640.81	631,624,071.93		5,757,413,712.74
合计	12,576,699,752.30	631,624,071.93		13,208,323,824.23

注：1. 本期资本公积的增加是因为收到财政局无偿拨付的土地开发整理项目款项 443,977,300.00 元；矿山治理项目款项 3,471,900.00 元；基础设施项目款项 136,953,171.93 元，而茅中学拨款 47,221,700.00 元。

(二十六) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	144,786,507.64	24,280,915.04		169,067,422.68
任意盈余公积	41,990,699.14			41,990,699.14

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
合计	186,777,206.78	24,280,915.04		211,058,121.82

(二十七) 未分配利润

项目	期末余额	
	金额	提取或分配比例
调整前上年未分配利润	1,396,083,878.21	
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后年初未分配利润	1,396,083,878.21	
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	237,676,205.30	--
减: 提取法定盈余公积	24,280,915.04	10%
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,609,479,168.47	

(二十八) 营业收入和营业成本

1、按明细列示

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	1,000,563,399.16	804,554,727.38	910,383,462.90	709,394,363.59
代建管理费	109,955,636.82		119,243,557.21	
自建工程	640,042,406.31	593,335,796.47	774,795,785.24	704,359,804.76
保障性住房	246,657,687.62	211,218,930.91	5,118,929.65	5,034,558.83
资产管理收入	3,907,668.41		11,225,190.80	
合计	1,000,563,399.16	804,554,727.38	910,383,462.90	709,394,363.59

2、2016 年度代建管理费收入构成明细如下

项目类别	金额
代建保障房	15,814,626.91
土地一级开发整理	82,719,934.61
代建基础设施	11,421,075.30
合计	109,955,636.82

(1) 代建保障房前 10 名收入明细:

项目名称	金额
潭中西路保障房（美景华庭）	4,083,363.61
学院路延长线西侧保障房（文庭新居）	2,863,617.51
前峰路保障性住房（如意名邸）	2,627,524.93
荣军路东侧保障房（宜居馨苑）	1,694,491.43
跃进路东侧保障住房（柳韵华府）	1,288,846.58
北雀路保障性住房（品尚名城）	1,101,569.78
航阳小苑保障性住房	1,013,597.14
马鹿山小苑廉租房	976,125.71
前峰路10号保障性住房	129,520.50
东环路西一巷保障性住房（星源居）	34,736.41
东环路西侧安置房	1,233.31
合计	15,814,626.91

(2) 土地一级开发整理前10名收入明细:

项目名称	金额
静兰城中村整村改造	48,835,578.82
水南片区改造	15,586,762.16
河西工业园四区	9,294,810.22
11号西江路东段南侧城中村改造项目(9.3728亩)	1,357,175.17
河西物流园路网河西路西、纬二路	1,113,405.41
太平西街文化街区保护与改造工程	1,088,406.11
柳州沙塘空军靶场4514.24亩	929,177.77
西江路东段沿线两侧项目(I地块)	839,484.12
11号09年1批城中区D块西江路东段南侧城中村改造项目140.59亩	785,941.69
27号水南村城中村改造配套设施(4.45亩)	644,237.12
其他	2,244,956.02
合计	82,719,934.61

(3) 代建基础设施前10名收入明细:

项目名称	金额
民族实验小学	3,019,000.03
桂柳路中学	3,010,318.91
桂柳路小学	2,100,056.67
公益性公墓	1,129,569.55
楼梯山横一路改造项目工程	719,853.55
楼梯山横一路改造工程	498,856.58

前茅中学	268,645.36
柳城县伏虎华侨农场配套公路迁改工程	203,260.12
柳城伏虎农场水渠改造项目	188,293.02
三中路 66 号政府办公大楼	107,903.74
其他	175,317.77
合计	11,421,075.30

3、2016 年度自建工程收入构成明细如下

项目类别	金额
基础设施	622,354,003.01
矿山治理	17,688,403.30
合计	640,042,406.31

(1) 基础设施前 10 名收入明细:

项目名称	金额
滨江景观大道 C 段二期	177,072,630.19
香兰中路东段	72,367,606.54
顺航路与兴港路工程	34,277,796.79
滨江西路壶西大桥至白露大桥 A 段工程	33,367,401.57
滨江景观大道 C 段二期延长线工程	22,968,016.74
滨江西路壶西大桥至白露大桥段工程	20,508,101.77
炮团路东段二期	17,980,781.85
炮团路西段	17,143,368.85
水南片区路网一期规划一南、规划四东道路工程	14,482,753.65
柳美路	13,641,041.24
其他	198,544,503.82
合计	622,354,003.01

(2) 矿山治理前 10 名收入明细:

项目名称	金额
楼梯山地质环境治理与土地一级开发整理工程	6,764,622.29
银仔山采石场	3,900,770.87
吴家山采石场	3,280,049.55
太子山采石场矿山地质环境恢复治理工程	2,208,400.00
秀山采石场	1,323,500.00
民武采石场	207,060.59

老虎山采石场	2,000.00
(柳州市市政) 桐油山采石场	2,000.00
合计	17,688,403.30

(二十九) 税金及附加

项目	计缴标准	本期发生额	上期发生额
营业税	5%	22,970,774.56	45,519,173.15
城市维护建设税	7%	3,732,839.71	3,186,342.12
教育费附加	3%、2%	2,666,111.17	2,275,958.66
房产税	1.2%、12%	619,111.41	
土地使用税		12,697,085.78	
印花税		233,108.18	
土地增值税		954,901.79	34,897.24
防洪保安费		1,011,781.02	1,063,013.22
其他		1,095.00	
合计		44,886,808.62	52,079,384.39

注：1、教育费附加计缴标准为3%，地方教育费附加计缴标准为2%。

(三十) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,309,241.90	10,345.55
折旧费	113,693.64	113,565.12
办公费	1,028,188.79	299,295.45
销售代理费	3,056,913.25	-
广告费	145,048.00	154,600.00
其他	307,768.15	66,925.00
合计	5,960,853.73	644,731.12

注：1、本期职工薪酬与上期相比增加幅度较大，主要是由于本期将管理层（资产部）工资计入销售费用核算。

2、本期办公费与上期相比增加幅度较大，主要是由于本期营业主缴纳物业管理费所致。

3、本期销售代理费主要是聘请房地产营销公司而支付的营销及销售代理费用。

(三十一) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	4,991,252.98	523,367.79
折旧费	841,544.39	616,082.13
办公费	3,381,522.49	880,888.25

项目	本期发生额	上期发生额
无形资产摊销	96,105.09	43,790.02
业务招待费	20,020.70	96,744.50
聘请中介机构费用	331,655.44	225,000.00
开办费	3,141,541.75	111,495.98
其他	1,190,723.12	1,784,549.95
合计	13,994,365.96	4,281,918.62

注：1、本期职工薪酬与上期相比增加幅度较大，主要是由于本期将管理层（综合部、财务融资部、战略发展部）工资计入管理费用核算。

2、本期办公费与上期相比增加幅度较大，主要是由于白天鹅酒店管理费用计入管理费用办公费核算。

3、本期开办费主要是广州白天鹅酒店筹建费用。

（三十二）财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
减：利息收入	245,983.34	130,299.24
手续费支出	80,914.52	70,105.43
其他支出	431.00	
合计	-164,637.82	-60,193.81

（三十三）资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-27,094,085.78	40,587,188.16
合计	-27,094,085.78	40,587,188.16

（三十四）投资收益

1、投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	15,938,163.50	28,489,694.79
合计	15,938,163.50	28,489,694.79

（三十五）营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	145,286,293.90	148,978,000.00
其他	820.00	35.34
合计	145,287,113.90	148,978,035.34

政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额	说明
白沙片区城中村改造项目补助		72,558,000.00	
马鹿山小苑廉租房		40,760,000.00	
静兰片区路网项目		4,000,000.00	
东环路保障性住房		1,660,000.00	
航阳小苑廉租房		30,000,000.00	
收柳州市社会保险事业管理局沉淀基金支出户稳岗补贴收入	42,193.90		
西江路土地一级开发整理项目补助	50,924,100.00		
公租房项目补助资金	69,000,000.00		
学院路延长线西侧保障房项目补助	25,320,000.00		
合计	145,286,293.90	148,978,000.00	

(三十六) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
对外捐赠	78,009.00	62,859.00
其他	694,277.50	
合计	772,286.50	62,859.00

(三十七) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	74,425,234.16	73,345,838.89
递延所得税调整	6,773,521.43	-10,146,797.03
合计	81,198,755.59	63,199,041.86

(三十八) 合并现金流量表

1、现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	237,679,602.38	217,661,900.10
加: 资产减值准备	-27,094,085.78	40,587,188.16
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	969,385.49	735,817.83
无形资产摊销	96,105.09	43,790.02
长期待摊费用摊销		

项目	本期金额	上期金额
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)	-245,983.34	18,429.02
投资损失(收益以“-”号填列)	-15,938,163.50	-28,489,694.79
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	6,773,521.43	-10,146,797.03
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)	-3,275,817,336.10	-2,177,086,781.19
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	843,249,571.25	-462,193,780.63
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-91,115,615.44	375,516,731.21
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,321,442,998.52	-2,043,353,197.30
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	6,514,681,721.83	3,623,442,647.60
减: 现金的年初余额	3,623,442,647.60	3,821,819,443.31
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	2,891,239,074.23	-198,376,795.71

2、现金及现金等价物

项目	期末余额	年初余额
一、现金	6,514,681,721.83	3,623,442,647.60
其中: 库存现金	8,161.08	1,066.80
可随时用于支付的银行存款	6,514,673,560.75	3,623,441,580.80
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	6,514,681,721.83	3,623,442,647.60

七、或有事项

1. 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

本期无未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响。

2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

公司为柳州市投资控股有限公司提供 20 亿元人民币借款连带责任担保，期限 216 个月。

3. 其他或有负债及其财务影响

本期无其他或有负债及其财务影响。

八、承诺事项

截至本报告日止，本公司不存在需要披露的影响财务报表阅读的重大承诺事项。

九、资产负债表日后事项

截至本报告日止，本公司不存在需要披露的资产负债表日后事项。

十、关联方关系及其交易

（一）本企业的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
柳州市人民政府国有资产监督管理委员会	柳州市滨江东路一号	最终控制人	70.00	70.00

（二）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
柳州市土地交易储备中心	股东

（三）关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
预收款项	柳州市土地储备交易中心	558,185,846.32	743,273,758.23

十一、母公司财务报表主要项目注释

（一）应收账款

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款	622,857,306.07	100.00	18,685,719.18	3.00
合计		100.00		3.00

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
	622,857,306.07		18,685,719.18	

(续)

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款	904,323,356.30	100.00	27,129,700.69	3.00
合计	904,323,356.30	100.00	27,129,700.69	3.00

1、按组合计提坏账准备的应收账款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			年初数		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1年以内	622,857,306.07	100.00	18,685,719.18	904,323,356.30	100.00	27,129,700.69
合计	622,857,306.07	100.00	18,685,719.18	904,323,356.30	100.00	27,129,700.69

(二) 其他应收款

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收款	14,214,724.30	100.00	2,310,029.58	16.25
合计	14,214,724.30	100.00	2,310,029.58	16.25

(续)

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收款	208,406,167.09	100.00	20,960,133.86	10.06
合计	208,406,167.09	100.00	20,960,133.86	10.06

1、按组合计提坏账准备的其他应收款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			年初数		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1年以内	4,520,119.67	31.80	135,603.59	6,233,945.34	2.99	187,018.36
1至2年	5,911,660.89	41.59	591,166.09	199,088,758.55	95.53	19,908,875.86
2至3年	1,193,004.55	8.39	238,600.91	2,484,335.20	1.19	496,867.04
3至4年	2,443,525.20	17.19	1,221,762.60	378,650.00	0.18	189,325.00
4至5年	117,587.99	0.83	94,070.39	212,152.00	0.10	169,721.60
5年以上	28,826.00	0.20	28,826.00	8,326.00	0.01	8,326.00
合计	14,214,724.30	100.00	2,310,029.58	208,406,167.09	100.00	20,960,133.86

(三) 长期股权投资

1、长期股权投资分类

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
对子公司投资	140,000,000.00			140,000,000.00
小计	140,000,000.00			140,000,000.00
减：长期股权投资减值准备				
合计	140,000,000.00			140,000,000.00

2、长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	期末减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
一、子企业										
1. 柳州市龙兴投资发展有限责任公司	成本法		100,000,000.00		100,000,000.00	100.00	100.00			

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	期末减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
2.柳州碧水莲花酒店管理有限公司	成本法		30,000,000.00		30,000,000.00	100.00	100.00			
3.柳州市龙建环保科技有限公司	成本法		10,000,000.00		10,000,000.00	100.00	100.00			
合计	—		140,000,000.00		140,000,000.00	—	—			

(四) 营业收入和营业成本

1、按明细列示

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务小计	1,000,563,399.16	804,554,727.38	910,383,462.90	709,394,363.59
代建管理费	109,955,636.82		119,243,557.21	
自建工程	640,042,406.31	593,335,796.47	774,795,785.24	704,359,804.76
保障性住房	246,657,687.62	211,218,930.91	5,118,929.65	5,034,558.83
资产管理收入	3,907,668.41		11,225,190.80	
合计	1,000,563,399.16	804,554,727.38	910,383,462.90	709,394,363.59

(五) 投资收益

1、投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	15,938,163.50	28,489,694.79
合计	15,938,163.50	28,489,694.79

(六) 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	242,809,150.39	218,038,657.47
加:资产减值准备	-27,094,085.78	40,587,188.16
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	795,494.50	735,817.83
无形资产摊销	96,105.09	43,790.02
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		

项目	本期金额	上期金额
(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)	113,122.45	61,922.78
投资损失(收益以“-”号填列)	-15,938,163.50	-28,489,694.79
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	6,773,521.43	-10,146,797.03
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)	-3,386,012,035.54	-2,177,086,781.19
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	844,227,266.36	-462,287,755.36
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-28,644,653.65	375,502,966.47
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,362,874,278.25	-2,043,040,685.64
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	6,262,842,103.87	3,370,800,177.62
减: 现金的年初余额	3,370,800,177.62	3,084,591,789.36
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	2,892,041,926.25	286,208,388.26

十二、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无

十三、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2016年4月20日决议批准。

柳州市龙建投资发展有限责任公司

二〇一七年四月二十五日



第 15 页至第 49 页的财务报表附注由下列负责人签署

法定代表人



签名: _____

日期: _____

主管会计工作负责人



签名: _____

日期: _____

会计机构负责人



签名: _____

日期: _____



2000





编号:0 02294207

营业执照

统一社会信用代码 91110108590611484C

名称 大信会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室

执行事务合伙人 胡咏华, 吴卫星

成立日期 2012年03月06日

合伙期限 2012年03月06日至 2112年03月05日

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



在线扫码获取详细信息

登记机关



2016 年 07 月 08 日

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



会计师事务所 执业证书

名 称： 大信会计师事务所（特殊普通合伙）

主任会计师： 胡咏华

办公场所： 北京市海淀区知春路一号学院国际大厦16层

组织形式： 特殊普通合伙

会计师事务所编号： 11010141

注册资本(出资额)： 3130万元

批准设立文号： 京财会许可[2011]0073号

批准设立日期： 2011-09-09

证书序号：NO. 019736

说明

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

发证机关：



中华人民共和国财政部制



证书序号：000418

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：胡咏华

证书号：08

发证时间：

证书有效期至：

二〇〇八年一月二十五日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



8

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



9



李坤

男

1952-12-19

大信会计师事务所有限公司

广西分所

420103521219121

姓名 Full name

性别 Sex

出生日期 Date of birth

工作单位 Working unit

身份证号码 Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



姓名

陈鹏

性别

男

出生日期

1970-06-06

工作单位

大信会计师事务所有限公司

身份证号码

420302197906065005 x

Identity card No.



