

**2014年柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券
2015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2015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。

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，2012-2015年，流动资产占总资产的比重分别为82.02%、96.67%、96.95%和97.40%。但发行人流动资产以存货为主，2012-2015年，存货占流动资产的比重分别为78.65%、78.84%、75.06%和76.55%；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

2015年末，发行人受限土地账面价值41.25亿元，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，2012-2015年，公司获得的政府补贴收入分别为2.54亿元、1.79亿元、1.15亿元和1.49亿元。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，发行人作为江门高新区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。

目录

重要提示	1
一、 资产流动性较弱的风险	2
二、 经营活动现金流持续为负的风险	2
三、 产业政策风险	2
第一节 公司及相关中介机构简介	7
一、 发行人	7
二、 会计师事务所	7
三、 债权代理人/抵押资产监管人/抵押权代理人/监管银行	7
四、 跟踪评级机构	7
五、 企业债券主承销商	8
第二节 公司债券事项	9
一、 债券基本情况	9
二、 募集资金使用情况	9
三、 评级机构跟踪评级情况	10
四、 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况	10
五、 债券持有人会议召开情况	11
六、 债券受托管理人履职情况	11
第三节 公司财务和资产情况	12
一、 主要财务会计信息	12
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、 受限资产情况	16
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	17
七、 银行授信及偿还情况	17
八、 其他	17
第四节 公司业务和治理情况	18
一、 公司主要业务和经营情况简介	18
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	22
三、 公司严重违约、控制股东独立性等情况说明	25
四、 公司非经营性往来占款、资产拆借、违规担保等情况说明	25
五、 公司治理、内部情况说明	25
第五节 重大事项	26
第六节 财务报告	27
第七节 备查文件目录	28

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/柳州龙建公司/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。
承销团公开发售	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。

第一节 公司及相关中介机构简介

一、发行人

中文名称：柳州市龙建投资发展有限责任公司

注册地址：广西壮族自治区柳州市东环大道 232 号之一

法定代表人：陈文敏

信息披露事务负责人：陈文敏

办公地址/联系地址：柳州市中山东路 68 号东都大厦十二楼

联系电话：0772-2828752

传 真：0772-2810279

电子邮箱：88624407@qq.com

邮政编码：545001

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

年度报告备置地：柳州市中山东路 68 号东都大厦十二楼

报告期内董事、监事、高级管理人员变更情况：报告期内，本公司控股股东、实际控制人以及董事、监事、高级管理人员并未发生变更。

二、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

三、债权代理人/抵押资产监管人/抵押权代理人/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

四、跟踪评级机构

名称：鹏元资信评估有限公司

办公地址：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

联系人：王一峰、林欣平

联系电话：0755-82873981

五、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

第二节 公司债券事项

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司所有公开发行业并在证券交易所、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 柳州龙头债

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：发行对象为在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或 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 日兑付第一期利息，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 2015 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

公司已委托鹏元资信评估有限公司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。根据本公司签订的相关委托协议，最新一期跟踪评级报告预计于 2016 年 6 月 30 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：

（一）增信机制的执行情况

本期债券无担保。

（二）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。

（三）其他偿债保障措施的执行情况

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，2015 年营业收入 9.10 亿元、净利润 2.18 亿元；4、资产变现为本期债券偿付提供保证，2015 年末公司流动资产合计 230.99 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 2015 年取得财政补贴收入 1.49 亿元；6、发行人拥有良好的银行信用支持，截至 2015 年末银行授信额度 81.4 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。

五、债券持有人会议召开情况

报告期内，本期债券无债券持有人会议召开事项。

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，并与之签订了《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。

第三节 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 2015 年度的财务报表进行了审计，出具了大信审字[2016]第 5-00010 号标准无保留意见的审计报告。本节所引用 2015 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

公司最近两年主要会计数据和财务指标列示如下

表 3-1：最近两年主要会计数据

单位：万元

项目	2015 年末/度	2014 年末/度	同比变动
资产总计	2,371,555.79	2,130,694.61	11.30%
归属于母公司所有者权益	1,425,956.08	1,379,346.96	3.38%
营业收入	91,038.35	85,449.31	6.54%
归属于母公司所有者净利润	21,766.19	15,032.41	44.80%
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	28,164.05	19,169.72	46.92%
经营活动产生的现金流量净额	-204,335.32	630.30	-32,518.53%
投资活动产生的现金流量净额	2,744.75	-856.60	-420.42%
筹资活动产生的现金流量净额	181,752.89	166,295.17	9.30%
现金及现金等价物净增加额	-19,837.68	166,068.88	-111.95%

1、归属于母公司所有者净利润

2014 年和 2015 年，归属于母公司所有者利润分别为 15,032.41 万元和 21,766.19 万元，同比增长 44.80%。归属于母公司所有者利润大幅增长主要因为 2015 年管理费用的减少以及坏账准备计提增加。

2、息税折旧摊销前利润（EBITDA）

2014 年和 2015 年，息税折旧摊销前利润分别为 19,169.72 万元和 28,164.05 万元，同比增长 46.92%。变动原因同本节“一、1 归属于母公司所有者净利润”

3、经营活动产生的现金流量净额

2014 年和 2015 年公司经营活动产生的现金流量净额分别为 630.30 万元和 -204,335.32 万元，同比变动-32,518.53%。主要原因是，公司 2015 年有大额应付款项到期并偿还，同时公司近年来承担了柳州市大量基础设施建设项目，该类

项目具有投资规模大，回款周期较长等特征，导致公司今年年经营活动产生的现金流处于净流出状态。2015 年经营活动产生的现金流入大于 2014 年经营活动现金流入。

4、投资活动产生的现金流量净额

2014 年和 2015 年公司投资活动产生的现金流量净额分别为-856.60 万元和 2,744.75 万元，由负转正，同比变动-420.42%。主要原因是 2014 年公司投资支付现金 3,537.80 万元，今年未对外投资。

5、现金及现金等价物净增加额

2014 年和 2015 年，现金及现金等价物净增加额为 166,068.88 万元和 -19,837.68 万元，同比变动-111.95%。主要是由于企业经营活动产生的现金净流出减少和投资活动产生的现金净流入增加导致。

表 3-2：最近两年主要财务指标

项目	2015 年度/末	2014 年度/末	同比变动
流动比率 ¹	10.85	8.86	22.46%
速动比率 ²	2.54	2.21	14.93%
资产负债率 ³	0.40	0.35	14.29%
EBITDA 利息保障倍数 ⁴	0.53	0.53	0
利息保障倍数 ⁵	0.53	0.53	0
应收账款周转率 ⁶	2.01	48.17	-95.83%
存货周转率 ⁷	0.04	0.05	-20.00%
固定资产周转率 ⁸	98.33	136.53	-27.98%
总资产周转率 ⁹	0.04	0.04	0.00%
营业利润率 ¹⁰	0.14	0.09	55.56%
净资产收益率 ¹¹	0.02	0.01	100.00%
EBITDA 全部债务比 ¹²	0.03	0.03	0.00%
贷款偿还率 ¹³	1	1	0
利息偿还率 ¹⁴	1	1	0

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=总负债/总资产

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

2014 年和 2015 年，公司应收账款周转率分别为 48.17 和 2.01，同比变动 -95.83%。主要原因是本期新增柳州市财政局工程款 8,940.39 万元。

2、营业利润率

2014 年和 2015 年，公司营业利润率为 0.09 和 0.14，同比变动 55.56%。变动原因主要是 2015 年公司营业收入增幅大于营业成本增幅，同时期间费用控制情况较好，管理费用等开支减少所致。

3、净资产收益率

2014 年和 2015 年，公司净资产收益率为 0.01 和 0.02，同比增加 100.00%。变动原因同本节“一、1 归属于母公司所有者净利润”。

二、非标准无保留意见审计报告相关事项影响

公司 2015 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 2015 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 3-3 资产明细

单位：万元

项目	2015 年末	2014 年末	同比变动
一、流动资产			
货币资金	362,344.26	382,181.94	-5.19%
应收账款	87,719.37	2,963.76	2,859.73%
预付款项	72,851.24	109,987.70	-33.76%
其他应收款	18,744.85	20,135.22	-6.91%
存货	1,768,234.13	1,550,525.45	14.04%
流动资产合计	2,309,893.85	2,065,794.08	11.82%
二、非流动资产：			
可供出售金融资产	59,507.36	59,507.36	0.00%
固定资产	941.13	910.49	3.37%

固定资产清理	-	-	-
无形资产	11.20	3.74	199.47%
递延所得税资产	1,202.25	187.57	540.96%
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	61,661.94	64,900.53	-4.99%
三、资产总计	2,371,555.79	2,130,694.61	11.30%

表 3-4 负债明细

单位：万元

项目	2015 年末	2014 年末	同比变动
一、流动负债			
应付账款	648.55	5,658.12	-88.54%
预收款项	74,327.38	75,364.96	-1.38%
应付职工薪酬	3.75	7.85	-52.21%
应交税费	74,598.21	62,531.97	19.30%
应付利息	9,936.00	9,936.00	0.00%
其他应付款	16,120.29	14,956.01	7.78%
一年内到期的非流动负债	37,200.00	64,600.00	-42.41%
流动负债合计	212,834.18	233,054.91	-8.68%
二、非流动负债			
长期借款	551,240.00	322,000.00	71.19%
应付债券	178,271.17	178,140.58	0.07%
递延收益	3,254.35	18,152.15	-82.07%
非流动负债合计	732,765.52	518,292.74	41.38%
三、负债合计	945,599.71	751,347.65	25.85%

1、应收账款

2014 年末和 2015 年末，公司应收账款分别为 2,963.76 万元和 87,719.37 万元，同比变动 2,859.73%。应收账款主要为应收工程款，2015 年新增柳州市财政局工程款 8,940.39 万元。

2、预付款项

2014 年末和 2015 年末，公司预付款项分别为 109,987.70 万元和 72,851.24 万元，同比变动-33.76%。主要原因是工程项目建设期较长，项目尚未完工，预付工程款持续增加。

3、无形资产

2014 年末和 2015 年末，公司无形资产分别为 3.74 万元和 11.20 万元，同比

变动 199.47%。主要原因是报告期无形资产-软件增加，但是无形资产占资产比例很小，对公司总体影响甚微。

4、递延所得税资产

2014 年和 2015 年末，公司递延所得税资产余额分别为 187.57 万元和 1,202.25 万元，同比上升 540.96%。主要原因是公司资产减值准备增加。

5、应付账款

2014 年和 2015 年末，公司应付账款余额分别为 5,658.12 万元和 648.55 万元，同比变动-88.54%。主要原因是 2014 年部分应收账款到期，并与今年偿还。

6、应付职工薪酬

2014 年和 2015 年末，公司应付职工薪酬余额分别为 7.85 万元和 3.75 万元，同比变动-52.21%。主要原因是 2015 年应付职工薪酬金额较小。

7、长期借款

2014 年和 2015 年末，公司长期借款余额分别为 322,000.00 万元和 551,240.00 万元，同比变动 71.19%。主要原因是 2015 年新增长期借款。

8、递延收益

2014 年和 2015 年末，公司递延收益分别为 18,152.15 万元和 3,254.35 万元，同比变动-82.07%。主要原因是 2015 年收到相关工程项目补助。

四、受限资产情况

截至 2015 年末，公司受限资产均为土地使用权，账面价值为 412,518.63 万元，共 15 项。公司受限的资产明细如下：

表 3-5：公司受限资产明细表

序号	土地证号	用途	面积 (m ²)	账面价值 (万元)
1	柳国用(2011)第 100421 号	城镇住宅、局部商业用地	104,226.20	10,430.93
2	柳国用(2012)第 126812 号	城镇住宅、商服用地	34,337.70	16,276.09
3	柳国用(2009)第 109651 号	商服(商业、办公)	8,100.00	9,190.79
4	柳国用(2009)第 110267 号	商服(商业、办公)	6,013.40	2,357.26
5	柳国用(2009)第 110514 号	商服(商业、办公)	29,160.10	6,408.55

6	柳国用(2009)第117605号	商服(商业、办公)	12,314.80	4,130.93
7	柳国用(2009)第117604号	商服(商业、办公)	29,972.60	10,301.58
8	柳国用(2009)第125226号	城镇住宅用地	27,724.00	7,725.86
9	柳国用(2009)第110592号	商服(商业、办公)	19,807.50	2,915.26
10	柳国用(2013)第120843号	商服用地	107,019.60	63,076.29
11	柳国用(2014)第107745号	城镇住宅、商服用地	24,635.10	6,842.34
12	柳国用(2012)第103060号	商服(商业)用地	30,999.50	57,763.72
13	柳国用(2013)第106248号	商服用地	33,589.40	40,969.43
14	柳国用(2014)第114717号	城镇住宅、商服用地	82,792.13	138,676.04
15	柳国用(2013)第120845号	商服用地	60,209.90	35,453.56
	合计		610,901.93	412,518.63

五、其他债券和债务融资工具付息兑付情况

截至2015年末,除本报告“第二节 公司债券事项”已披露债券外,无其他债券和债务融资工具。

六、对外担保变动情况

截至2015年末,公司无对外担保。

七、银行授信及偿还情况

公司与多家大型金融机构建立了合作关系,拥有较强的融资能力。目前,公司与中国银行签署了综合授信协议,截至2015年末,公司已取得的银行授信额度为81.40亿元,已使用51.61亿元。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。

第四节 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

(一) 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部门回购。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。

公司目前主要运营项目如下表所示：

表 4-1：公司 2015 年末主要运营项目表

单位：万元

项目名称	预计总投资额	已投资额	开工时间	拟完工时间	已确认收入
滨江景观大道 C 段一期（已竣工待验收）	50,250.00	61,194.29	2012.4	2015.6	1,842.12
滨江景观大道 C 段二期（已竣工待验收）	13,000.00	11,666.30	2014.9	2015.6	7,792.47
文庭新居（公租廉租）	78,000.00	37,153.31	2014.8	2017.6	63.06
宜居馨苑（公租廉租）	80,840.00	39,025.58	2014.6	2016.6	64.27
柳韵华府（公租廉租）	26,000.00	9,182.84	2014.6	2016.6	117.27
美景华庭（公租廉租）	110,000.00	68,137.84	2013.5	2016.6	523.72
水南华庭（一期）	30,000.00	24,748.96	2013.9	2016.6	0

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 2015 年末公司拥有土地总入账价值 113.36 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。2012-2015 年公司获得的财政补贴收入分别为 2.54 亿元、1.79 亿元、1.15 亿元和 1.49 亿元。

（二）主要经营情况

表 4-2：公司营业收入、营业成本状况

单位：万元

类别	2015 年	
	金额	占比
营业收入合计	91,038.35	-
主营业务收入	91,038.35	100.00%
代建管理费	11,924.36	13.10%
保障类住房（公租、廉租房）	2,487.29	2.73%
土地	8,619.38	9.47%
基础设施	817.69	0.90%
自建工程	77,479.58	85.11%
基础设施	76,573.25	84.11%
矿山治理	906.33	1.00%
保障性住房	511.89	0.56%
资产管理收入	1,122.52	1.23%
其他业务收入	-	-
营业成本	70,939.44	-

主营业务成本	70,939.44	100.00%
自建工程	70,435.98	99.29%
保障性住房	503.46	0.71%
其他业务成本	-	-

公司营业收入由代建管理费、自建工程、保障性住房和资产管理收入构成，其中自建工程为公司营业收入最主要的来源，占比 85.11%，同时，营业成本的 99.29%是由自建工程产生。

表 4-3：最近两年主要经营指标比对

单位：万元

项 目	2015 年度	2014 年度	同比变化
一、营业总收入	91,038.35	85,449.31	6.54%
其中：营业收入	91,038.35	85,449.31	6.54%
二、营业总成本	83,541.71	83,132.78	0.49%
其中：营业成本	70,939.44	72,960.62	-2.77%
营业税金及附加	5,207.94	5,099.58	2.12%
销售费用	75.62	51.41	47.09%
管理费用	417.04	1,662.29	-74.91%
财务费用	-6.02	-30.17	-80.05%
资产减值损失	4,058.72	707.84	473.40%
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	2,848.97	2,681.20	6.26%
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	13,194.58	7,678.92	71.83%
加：营业外收入	14,897.80	11,450.61	30.10%
减：营业外支出	6.29	4.89	28.63%
四、利润总额	28,086.09	19,124.64	46.86%
五、净利润	21,766.19	15,032.41	44.80%
六、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	28,383.39	85,204.38	-66.69%
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	5,506.82	12,576.46	-56.21%
经营活动现金流入小计	33,890.21	97,780.84	-65.34%
购买商品、接受劳务支付的现金	235,747.90	93,325.98	152.61%
支付给职工以及为职工支付的现金	919.59	617.85	48.84%
支付的各项税费	854.33	2,583.36	-66.93%
支付其他与经营活动有关的现金	703.71	623.35	12.89%
经营活动现金流出小计	238,225.53	97,150.54	145.21%
经营活动产生的现金流量净额	-204,335.32	630.30	-32,518.74%

报告期内，公司营业利润变动幅度 71.83%，变动原因主要是 2015 年公司营业收入增幅大于营业成本增幅，以及期间费用控制情况较好，管理费用等开支减少所致。2015 年公司管理费用同比下降 74.91%。报告期，公司经营性现金流波动较大，主要是受公司主营业务行业特征影响所致。公司主要业务为土地开发、基础设施建设等，具有投资规模大，回款周期较长、政府给予一定补贴等特征，客观上决定公司经营性现金流存在一定的波动性。

报告期内，本公司利润来源主要为经营性业务。

报告期内，本公司新增投资情况：

- 1、新增重大股权类投资：无；
- 2、新增重大非股权类投资：无。

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十二个五年规划纲要》（以下简称“十二五”规划），到 2015 年，我国的城镇化率将从 2010 年末的 47.5% 提高到 51.5%。“十二五”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，要强化各级政府责任，加大保障性安居工程建设力度，基本解决保障性住房供应不足的问题；多渠道筹集廉租房房源，完善租赁补贴制度；重点发展公共租赁住房，逐步使其成为保障性住房的主体；加快各类棚户区改造，规范发展经济适用住房；加快制定基本住房保障法等相关法律法规。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《2015 年国民经济和社会发展统计公报》，截至 2015 年末，全国总人口已达 13.75 亿人，城镇人口达到 7.71 亿人，城镇化率达到 56.10%。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、控制股东独立性等情况说明

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

截止 2015 年 12 月 31 日，公司不存在非经营性往来占款或资金拆借、违规担保等情况。

五、公司治理、内部情况说明

报告期内，本公司在公司治理、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，同时公司如约执行募集说明书中的相关约定和承诺，确保债券投资者应享有的利益。

第五节 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 5-1：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；	否
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

第六节 财务报告

本公司《柳州市龙建投资发展有限责任公司 2015 年度财务报表审计报告》
详见附件。

第七节 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 2015 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 2015 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。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2014年柳州市龙建投资发展有限责任公司公司债券2015年年度报告》之盖章页）

柳州市龙建投资发展有限责任公司

2016年4月29日



柳州市龙建投资发展有限责任公司

审计报告

大信审字[2016]第 5-00010 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 1
Zhichun Road,Haidian Dis
Beijing,China,100083

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

审 计 报 告

大信审字[2016]第 5-00010 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 2015 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2015 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，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 1
Zhichun Road,Haidian Dis
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 2015 年 12 月 31 日的财务状况以及 2015 年度的经营成果和现金流量。



中国注册会计师: 

中国注册会计师: 

二〇一六年四月二十七日

合并资产负债表

编制单位：柳州市龙建投资发展有限责任公司

2015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	七、1	3,623,442,647.60	3,821,819,443.31
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	七、2	877,193,655.61	29,637,589.85
预付款项	七、3	728,512,375.74	1,099,877,012.77
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七、4	187,448,538.63	201,352,212.00
存货	七、5	17,682,341,310.16	15,505,254,528.97
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		23,098,938,527.74	20,657,940,786.90
非流动资产：			
可供出售金融资产	七、6	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	七、7	9,411,305.96	9,104,905.84
在建工程	七、8		42,913,793.96
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	七、9	111,999.99	37,390.01
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	七、10	12,022,458.63	1,875,661.60
其他非流动资产			
非流动资产合计		616,619,360.25	649,005,347.08
资产总计		23,715,557,887.99	21,306,946,133.98

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

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 2015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	七、11	6,485,519.57	56,581,171.94
预收款项	七、12	743,273,758.23	753,649,649.53
应付职工薪酬	七、13	37,500.00	78,463.10
应交税费	七、14	745,982,146.83	625,319,696.49
应付利息		99,360,000.00	99,360,000.00
应付股利			
其他应付款	七、15	161,202,896.61	149,560,143.00
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	七、16	372,000,000.00	646,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,128,341,821.24	2,330,549,124.06
非流动负债:			
长期借款	七、17	5,512,400,000.00	3,220,000,000.00
应付债券	七、18	1,782,711,683.46	1,781,405,841.73
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益	七、19	32,543,546.00	181,521,546.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,327,655,229.46	5,182,927,387.73
负债合计		9,455,997,050.70	7,513,476,511.79
所有者权益:			
实收资本	七、20	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
资本公积	七、21	12,576,699,752.30	12,328,270,437.30
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、22	186,777,206.78	164,973,341.03
未分配利润	七、23	1,396,083,878.21	1,200,225,843.86
归属于母公司所有者权益合计		14,259,560,837.29	13,793,469,622.19
少数股东权益			
所有者权益合计		14,259,560,837.29	13,793,469,622.19
负债和所有者权益总计		23,715,557,887.99	21,306,946,133.98

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



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

2015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		3,370,800,177.62	3,084,591,789.36
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	十三、1	877,193,655.61	29,637,589.85
预付款项		728,462,375.74	1,099,877,012.77
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十三、2	187,446,033.23	201,352,212.00
存货		17,682,341,310.16	15,505,254,528.97
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		22,846,243,552.36	19,920,713,132.95
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	十三、3	140,000,000.00	100,000,000.00
投资性房地产			
固定资产		9,265,943.01	9,104,905.84
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		111,999.99	37,390.01
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		12,022,458.63	1,875,661.60
其他非流动资产			
非流动资产合计		756,473,997.30	706,091,553.12
资产总计		23,602,717,549.66	20,626,804,686.07

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司资产负债表(续)

编制单位: 柳州市龙建投资发展有限责任公司

2015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		573,405,467.89	56,581,171.94
预收款项		743,273,758.23	753,649,649.53
应付职工薪酬		37,500.00	78,463.10
应交税费		745,977,923.44	625,310,961.21
应付利息		99,360,000.00	99,360,000.00
应付股利			
其他应付款		161,202,788.61	149,560,143.00
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		372,000,000.00	646,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,695,257,438.17	2,330,540,388.78
非流动负债:			
长期借款		4,832,400,000.00	2,540,000,000.00
应付债券		1,782,711,683.46	1,781,405,841.73
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益		32,543,546.00	181,521,546.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,647,655,229.46	4,502,927,387.73
负债合计		9,342,912,667.63	6,833,467,776.51
所有者权益:			
实收资本		100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
资本公积		12,576,699,752.30	12,328,270,437.30
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		186,777,206.78	164,973,341.03
未分配利润		1,396,327,922.95	1,200,093,131.23
所有者权益合计		14,259,804,882.03	13,793,336,909.56
负债和所有者权益总计		23,602,717,549.66	20,626,804,686.07

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



合并利润表

编制单位：柳州市龙建投资发展有限责任公司

2015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	七、24	910,383,462.90	854,493,056.88
减：营业成本	七、24	709,394,363.59	729,606,228.91
营业税金及附加	七、25	52,079,384.39	50,995,844.12
销售费用		756,227.10	514,114.73
管理费用		4,170,422.64	16,622,885.56
财务费用	七、26	-60,193.81	-301,667.83
资产减值损失	七、27	40,587,188.16	7,078,417.82
加：公允价值变动收益			
投资收益	七、28	28,489,694.79	26,812,014.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润		131,945,765.62	76,789,247.68
加：营业外收入	七、29	148,978,035.34	114,506,086.30
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		62,859.00	48,919.44
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额		280,860,941.96	191,246,414.54
减：所得税费用	七、30	63,199,041.86	40,922,311.71
四、净利润		217,661,900.10	150,324,102.83
其中：归属于母公司所有者的净利润		217,661,900.10	150,324,102.83
少数股东损益			
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		217,661,900.10	150,324,102.83
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		217,661,900.10	150,324,102.83
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-	-
七、每股收益			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表

编制单位：柳州市龙建投资发展有限责任公司

2015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	十三、4	910,383,462.90	854,493,056.88
减：营业成本	十三、4	709,394,363.59	729,606,228.91
营业税金及附加		52,079,384.39	50,995,844.12
销售费用		634,385.57	514,114.73
管理费用		3,809,444.49	16,470,581.56
财务费用		61,922.78	-24,835.82
资产减值损失		40,587,188.16	7,078,417.82
加：公允价值变动收益			
投资收益		28,489,694.79	26,812,014.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润		132,306,468.71	76,664,719.67
加：营业外收入		148,978,035.34	114,506,086.30
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		62,859.00	48,919.44
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额		281,221,645.05	191,121,886.53
减：所得税费用		63,182,987.58	40,891,179.71
四、净利润		218,038,657.47	150,230,706.82
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		218,038,657.47	150,230,706.82
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：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

编制单位：柳州市龙建投资发展有限责任公司

2015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		283,833,896.65	852,043,814.24
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		55,068,246.67	125,764,588.19
经营活动现金流入小计		338,902,143.32	977,808,402.43
购买商品、接受劳务支付的现金		2,357,479,046.69	933,259,750.45
支付给职工以及为职工支付的现金		9,195,862.56	6,178,510.64
支付的各项税费		8,543,327.17	25,833,569.36
支付其他与经营活动有关的现金		7,037,104.20	6,233,531.66
经营活动现金流出小计		2,382,255,340.62	971,505,362.11
经营活动产生的现金流量净额		-2,043,353,197.30	6,303,040.32
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		28,489,694.79	26,812,014.11
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		28,489,694.79	26,812,014.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,042,217.95	
投资支付的现金			35,378,000.00
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		1,042,217.95	35,378,000.00
投资活动产生的现金流量净额		27,447,476.84	-8,565,985.89
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,065,400,000.00	2,850,100,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			277,777.41
筹资活动现金流入小计		3,065,400,000.00	2,850,377,777.41
偿还债务支付的现金		1,047,000,000.00	926,913,793.96
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		174,598,434.35	255,816,942.03
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		26,272,640.90	4,695,306.40
筹资活动现金流出小计		1,247,871,075.25	1,187,426,042.39
筹资活动产生的现金流量净额		1,817,528,924.75	1,662,951,735.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：年初现金及现金等价物余额		3,821,819,443.31	2,161,130,653.86
六、期末现金及现金等价物余额			
		3,623,442,647.60	3,821,819,443.31

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

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

2015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		283,833,896.65	852,043,814.24
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		54,941,697.13	125,764,588.19
经营活动现金流入小计		338,775,593.78	977,808,402.43
购买商品、接受劳务支付的现金		2,357,479,046.69	933,259,750.45
支付给职工以及为职工支付的现金		8,993,130.22	6,178,510.64
支付的各项税费		8,494,679.16	25,772,638.61
支付其他与经营活动有关的现金		6,849,423.35	6,115,242.66
经营活动现金流出小计		2,381,816,279.42	971,326,142.36
经营活动产生的现金流量净额		-2,043,040,685.64	6,482,260.07
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		28,489,694.79	26,812,014.11
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		28,489,694.79	26,812,014.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		880,700.00	
投资支付的现金		40,000,000.00	35,378,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		40,880,700.00	35,378,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-12,391,005.21	-8,565,985.89
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	2,170,100,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		463,928,000.00	
筹资活动现金流入小计		3,529,328,000.00	2,170,100,000.00
偿还债务支付的现金		1,047,000,000.00	884,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		134,415,279.99	255,816,942.03
支付其他与筹资活动有关的现金		6,272,640.90	4,694,361.00
筹资活动现金流出小计		1,187,687,920.89	1,144,511,303.03
筹资活动产生的现金流量净额		2,341,640,079.11	1,025,588,696.97
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			
		286,208,388.26	1,023,504,971.15
加：年初现金及现金等价物余额		3,084,591,789.36	2,061,086,818.21
六、期末现金及现金等价物余额			
		3,370,800,177.62	3,084,591,789.36

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



编制单位：柳州市龙建投资发展有限公司

2015年度

单位：人民币元

合并所有者权益变动表

项	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			未分配利润	小计
一、上年年末余额	100,000,000.00		12,328,270,437.30				164,973,341.03	1,200,225,843.85	13,793,469,622.19	-	13,793,469,622.19
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	1,200,225,843.85	13,793,469,622.19		13,793,469,622.19
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							21,803,865.75	195,858,034.35	466,091,215.10		466,091,215.10
（一）综合收益总额								217,661,900.10	217,661,900.10		217,661,900.10
（二）所有者投入和减少资本									248,429,315.00		248,429,315.00
1.所有者投入资本									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											
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							21,803,865.75	-21,803,865.75			
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、本期末余额	100,000,000.00		12,576,699,732.30				186,777,206.78	1,396,083,878.21	14,259,560,837.29		14,259,560,837.29

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



编制单位：柳州市龙建投资发展有限公司

2015年度

单位：人民币元

合并所有者权益变动表

项	上期金额							少数股东权益	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		
一、上年年末余额	100,000,000.00		9,579,329,232.68				149,950,270.35	1,064,924,811.71	10,894,204,314.74
加：会计政策变更									
前期差错更正									
二、本年初余额	100,000,000.00		9,579,329,232.68				149,950,270.35	1,064,924,811.71	10,894,204,314.74
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)									
(一) 综合收益总额								150,324,102.83	150,324,102.83
(二) 所有者投入和减少资本									
1.所有者投入资本								2,748,941,204.62	2,748,941,204.62
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							15,023,070.68	-15,023,070.68	
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、本期末余额	100,000,000.00		12,328,270,437.30				164,973,341.03	1,200,225,843.86	13,793,469,622.19

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

陈文印

陈文印

胡德印

编制单位：柳州市龙建投资发展有限公司

2015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		其他权益工具		资本公积		减：库存股		本期金额			
	100,000,000.00	100,000,000.00			12,328,270,437.30				164,973,341.03	1,200,093,131.23	13,793,336,909.56	
一、上年年末余额	100,000,000.00				12,328,270,437.30				164,973,341.03	1,200,093,131.23	13,793,336,909.56	
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				12,328,270,437.30				164,973,341.03	1,200,093,131.23	13,793,336,909.56	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-				248,429,315.00				21,803,865.75	196,234,791.72	466,467,972.47	
（一）综合收益总额										218,038,657.47	218,038,657.47	
（二）所有者投入和减少资本					248,429,315.00						248,429,315.00	
1.所有者投入资本					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		
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、本期末余额	100,000,000.00				12,576,699,752.30				186,777,206.78	1,396,327,922.95	14,259,804,882.03	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



编制单位：柳州市龙建投资发展有限公司

母公司所有者权益变动表（续）

2015年度

单位：人民币元

项 目	上期金额								
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	100,000,000.00		9,579,329,232.68				149,950,270.35	1,064,885,495.09	10,894,164,998.12
加：会计政策变更									
前期差错更正									
二、本年初余额	100,000,000.00		9,579,329,232.68				149,950,270.35	1,064,885,495.09	10,894,164,998.12
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			2,748,941,204.62				15,023,070.68	135,207,636.14	2,899,171,911.44
（一）综合收益总额								150,230,706.82	150,230,706.82
（二）所有者投入和减少资本			2,748,941,204.62						2,748,941,204.62
1.所有者投入资本			2,748,941,204.62						2,748,941,204.62
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							15,023,070.68	-15,023,070.68	
1.提取盈余公积							15,023,070.68	-15,023,070.68	
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		12,328,270,437.30				164,973,341.03	1,200,093,131.23	13,793,336,909.56

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



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、公司的基本情况

(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2016年4月27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、财务报表的编制基础

1、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。

2、持续经营

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、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的财务状况、经营成果和现金流量等相关信息。

四、重要会计政策和会计估计

1. 会计期间及营业期间

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

2. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3. 记账基础

本公司以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告，并采用借贷记账法记账。

4. 计量属性

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。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的直接相关费用计入当期损益。

（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。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

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，确认为商誉。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，计入当期损益。

6. 合并财务报表的编制方法

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。

7. 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。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短、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。

8. 外币业务及外币财务报表折算

(1) 外币业务折算

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计

入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

(2) 外币财务报表折算

本公司的控股子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

外币现金流量按照系统合理方法确定的，采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

9. 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。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。

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

本公司金融资产或金融负债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）本公司对金融资产和金融负债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，按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减值方法，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。

10. 应收款项

本公司应收款项（包含应收账款、长期应收款和其他应收款）按合同或协议价款作为初始入账金额。凡因债务人破产，依照法律清偿程序清偿后仍无法收回；或因债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回；或因债务人逾期未能履行偿债义务，经法定程序审核批准，该等应收款项列为坏账损失。

在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，应当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。

本公司坏账准备的计提采用账龄分析法。

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

本公司以应收债权向银行等金融机构转让、质押或贴现等方式融资时，根据相关合同的约定，当债务人到期未偿还该项债务时，若本公司负有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为质押贷款处理；若本公司没有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为转让处理并确认债权的转让损益。

本公司收回应收款项时，将取得的价款和应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

11. 存货

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。

12. 长期股权投资

1、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。

13. 固定资产

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括购买价款、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。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。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。

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。折旧方法采用年限平均法。

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。

本公司的固定资产类别、预计使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

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%

资产负债表日，固定资产按照账面价值与可收回金额孰低计价。若固定资产的可收回金额低于账面价值，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。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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。

14. 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。

15. 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，包括为建造自用物业所取得的土地使用权。为日常经营活动取得的土地使用权作为存货核算。

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。

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。

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内采用直线法摊销，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予摊销。本公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，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。

资产负债表日，本公司对无形资产按照其账面价值与可收回金额孰低计量，按可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备，相应的资产减值损失计入当期损益。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

16. 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：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。

暂停资本化期间：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期间。

资本化金额计算：①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；②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；③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。

17. 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，主要包括车位使用费、房屋装修费等。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。

18. 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

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并

计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

(3)、辞退福利企业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：企业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；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4)、其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当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。

19. 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

根据公司与柳州市土地交易中心的委托代管合同，按柳州市土地交易储备中心土地租金收入的30%确认为公司的资产管理收入。

20. 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或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。

(1) 确认原则：政府补助同时满足下列条件，予以确认：a. 本公司能够满足政府补助所附条件；b. 本公司能够收到政府补助。

(2) 计量：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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。

(3) 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：a. 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。b. 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。

21. 所得税

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产和递延所得税负债。

在资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量；对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额有限。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。除企业合并、直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益。

22. 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

(1) 主要会计政策变更说明

本期企业不存在会计政策变更。

(2) 主要会计估计变更说明

本期企业不存在会计估计变更事项。

23. 前期会计差错更正

本期企业不存在前期重大会计差错更正。

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。

1. 子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
柳州市龙兴投资发展有限责任公司	控制	柳州市中山南路68号东都大厦十二楼	安置房、城市基础设施建设	10,000	新农村建设(农村社区建设)、农村土地综合整治、现代农业项目建设、农民安置房建设；旧城改造、老城区安置房建设；保障性住房建设；城乡基础设施建设；土地开发整理；房地产开发	10,000		100.00	100.00	是			
柳州碧水莲花酒店管理公司	控制	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	3,000	酒店管理，物业管理，停车场服务，婚庆礼仪服务，摄影服务，商务代理服务，生活美容；汽车租赁；预包装食品、日用百货销售。(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。)	3,000		100.00	100.00	是			
柳州市龙建环保科技有限公司	控制	柳州市东环大道232号之一聚贤佳苑1、2栋3层	环保	2,000	建筑垃圾回收利用技术、建筑智能化技术、3D打印技术的研发及咨询服务，以自有资金对环保行业进行投资，道路货物运输，建材、电子产品、汽车的销售。(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。)	1,000		100.00	100.00	是			

六、税项

本公司主要应纳税项及税率列示如下：

税种	计税依据	税率
营业税	应纳营业税收收入	5%

税种	计税依据	税率
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%

七、合并财务报表重要项目注释

1. 货币资金

类别	期末余额	期初余额
现金	1,066.80	835.72
银行存款	3,623,441,580.80	3,821,818,607.59
合计	3,623,442,647.60	3,821,819,443.31

注：本公司不存在因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

2. 应收账款

(1) 应收账款按账龄列示如下

账龄	期末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内(含1年)	904,323,356.30	27,129,700.69	30,554,216.34	916,626.49
合计	904,323,356.30	27,129,700.69	30,554,216.34	916,626.49

(2) 截至2015年12月31日，应收账款金额前二名单位情况

单位名称	金额	年限	款项性质	占应收账款总额的比例(%)
柳州市财政局	894,039,342.45	一年以内	工程款	98.86
房屋销售	10,284,013.85	一年以内	房款	1.14
合计	904,323,356.30	—	—	100.00

3. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示如下

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	126,872,049.77	17.42	88,119,851.45	8.01
1至2年	17,118,642.29	2.34	1,011,757,161.32	91.99
2至3年	584,521,683.68	80.24		
合计	728,512,375.74	100.00	1,099,877,012.77	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	532,584,400.00	2-3年	工程未完工
柳州市龙建投资发展有限责任公司	柳州市城中区征地拆迁办	85,643,993.37	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		639,790,867.80		

(3) 截至2015年12月31日, 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	金额	占预付款项总额的比例(%)
柳州市城市投资建设发展有限公司	532,584,400.00	73.11
柳州市城中区征地拆迁办	85,643,993.37	11.75
柳州市房地产开发有限责任公司	21,562,474.43	2.96
柳州市路桥建设管理处	10,281,478.00	1.41
柳城县征地拆迁办	10,134,180.25	1.39
合计	660,206,526.05	90.62

4. 其他应收款

(1) 其他应收账款按账龄列示如下

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1年以内	6,236,450.74	2.99	187,018.36	204,805,104.19	98.49	6,144,153.12
1至2年	199,088,758.55	95.53	19,908,875.86	2,533,999.70	1.22	253,399.97
2至3年	2,484,335.20	1.19	496,867.04	378,650.00	0.18	75,730.00
3至4年	378,650.00	0.18	189,325.00	212,152.00	0.10	106,076.00
4至5年	212,152.00	0.10	169,721.60	8,326.00	0.01	6,660.80
5年以上	8,326.00	0.01	8,326.00			
合计	208,408,672.49	100.00	20,960,133.86	207,938,231.89	100.00	6,586,019.89

(2) 截至2015年12月31日, 其他应收款金额前三名单位情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
柳州市城中区征地拆迁办	拆迁款	150,000,000.00	1-2年	71.79	15,000,000.00
柳州市城市投资建设发展有限公司	拆迁款	47,380,000.00	1-2年	22.73	4,738,000.00
华能贵诚信托有限公司	信托保障基金	5,000,000.00	1年以内	2.40	150,000.00
合计		202,380,000.00		96.92	19,888,000.00

5. 存货

(1) 按存货种类分项列示如下

存货项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
拟开发产品(土地)	13,327,718,133.85		13,327,718,133.85
自建开发产品	1,808,185,649.19		1,808,185,649.19
代建开发产品	2,459,776,457.34		2,459,776,457.34
已完工开发产品	86,661,069.78		86,661,069.78
合计	17,682,341,310.16		17,682,341,310.16

存货项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
拟开发产品(土地)	13,313,590,949.62		13,313,590,949.62
自建开发产品	1,000,356,041.20		1,000,356,041.20
代建开发产品	1,088,172,659.76		1,088,172,659.76
已完工开发产品	103,134,878.39		103,134,878.39
合计	15,505,254,528.97		15,505,254,528.97

注：1、期末按照成本与可变现净值孰低计提存货跌价准备，并将可变现净值低于成本的差额确认为当期费用，报告期末无计提存货跌价准备的情况。

2、报告期末，本公司存货抵押、担保等使用受限情况，详见七、16. 一年内到期的非流动负债，七、17. 长期借款。

6. 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	595,073,595.67		595,073,595.67	595,073,595.67		595,073,595.67
其中：按公允价值计量的						
按成本计量的	595,073,595.67		595,073,595.67	595,073,595.67		595,073,595.67
合计	595,073,595.67		595,073,595.67	595,073,595.67		595,073,595.67

(2) 期末以成本计量的重要权益工具投资明细

项目	期末余额			期初余额			在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值		
柳州银行股份有限公司	495,073,595.67		495,073,595.67	495,073,595.67		495,073,595.67	7.14	22,410,739.73

项目	期末余额			期初余额			在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值		
国开精诚(北京)投资基金有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00	1.46	6,078,955.06
合计	595,073,595.67		595,073,595.67	595,073,595.67		595,073,595.67		28,489,694.79

7. 固定资产

(1) 固定资产及其累计折旧明细项目和增减变动如下

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	5,366,100.00	1,921,916.30	2,245,881.20	700,833.80	10,234,731.30
2. 本期增加金额			488,958.95	553,259.00	1,042,217.95
(1) 购置			488,958.95	553,259.00	1,042,217.95
(2) 在建工程转入					
(3) 其他					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额	5,366,100.00	1,921,916.30	2,734,840.15	1,254,092.80	11,276,949.25
二、累计折旧					
1. 期初余额		171,363.96	589,294.60	369,166.90	1,129,825.46
2. 本期增加金额	93,333.36	182,772.96	234,150.00	225,561.51	735,817.83
(1) 计提	93,333.36	182,772.96	234,150.00	225,561.51	735,817.83
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额	93,333.36	354,136.92	823,444.60	594,728.41	1,865,643.29
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	5,272,766.64	1,567,779.38	1,911,395.55	659,364.39	9,411,305.96
2. 期初账面价值	5,366,100.00	1,750,552.34	1,656,586.60	331,666.90	9,104,905.84

8. 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
柳南区太阳村项目				42,913,793.96		42,913,793.96
合计				42,913,793.96		42,913,793.96

注：本公司未发现期末在建工程的减值迹象,不需计提在建工程减值准备。

9. 无形资产

(1) 无形资产情况

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	41,600.00	118,400.00		160,000.00
软件	41,600.00	118,400.00		160,000.00
二、累计摊销额合计	4,209.99	43,790.02		48,000.01
软件	4,209.99	43,790.02		48,000.01
三、减值准备合计				
软件				
四、无形资产账面价值合计	37,390.01			111,999.99
软件	37,390.01			111,999.99

10. 递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

项目	期末余额	年初余额
递延所得税资产：		
资产减值准备	12,022,458.63	1,875,661.60
小计	12,022,458.63	1,875,661.60

(2) 引起暂时性差异的资产对应的暂时性差异

项目	期末余额	年初余额
坏账准备	48,089,834.54	7,502,646.38
小计	48,089,834.54	7,502,646.38

11. 应付账款

(1) 应付账款按账龄列示如下

项目	期末余额	期初余额
1年以内	1,089,921.59	56,313,493.22

项 目	期末余额	期初余额
1至2年	5,395,597.98	
2至3年		267,678.72
合 计	6,485,519.57	56,581,171.94

(2) 截至2015年12月31日, 金额较大的应付款项

单位名称	金额	年限	占应付款项总额的比例(%)
柳州市房屋征收与补偿办公室	5,393,698.21	1-2年	83.17
合 计	5,393,698.21	—	83.17

12. 预收款项

(1) 预收款项按账龄列示如下

项目	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	743,273,758.23	100.00	753,649,649.53	100.00
合 计	743,273,758.23	100.00	753,649,649.53	100.00

13. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类列示

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、短期薪酬	78,463.10	7,936,242.30	7,977,205.40	37,500.00
二、离职后福利-设定提存计划		1,091,079.39	1,091,079.39	
合 计	78,463.10	9,027,321.69	9,068,284.79	37,500.00

(2) 短期职工薪酬情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	78,463.10	6,049,625.20	6,090,588.30	37,500.00
2、职工福利费		577,771.30	577,771.30	
3、社会保险费		428,235.54	428,235.54	
其中： 医疗保险费		345,815.20	345,815.20	
工伤保险费		23,964.42	23,964.42	
生育保险费		58,455.92	58,455.92	
4、住房公积金		550,651.00	550,651.00	
5、工会经费和职工教育经费		329,959.26	329,959.26	
合 计	78,463.10	7,936,242.30	7,977,205.40	37,500.00

(3) 设定提存计划情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		1,011,211.79	1,011,211.79	
2、失业保险费		79,867.60	79,867.60	
合 计		1,091,079.39	1,091,079.39	

14. 应交税费

税种	期末余额	年初余额
营业税	251,066,743.58	207,256,070.82
企业所得税	466,090,821.41	394,697,494.87
城市维护建设税	18,309,524.18	15,242,527.70
教育费附加	9,515,825.62	7,325,291.96
个人所得税	-11,340.84	-9,419.21
防洪保安费	482.84	-755.79
土地增值税	21,154.14	-54,140.03
房产税	7,847.36	14,308.12
印花税	972,738.19	848,318.05
其他税费	8,350.35	
合计	745,982,146.83	625,319,696.49

15. 其他应付款

(1) 其他应付款按账龄列示如下

项目	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	57,687,195.95	35.79	142,097,022.00	95.01
1至2年	97,394,188.66	60.42	3,936,196.00	2.63
2至3年	3,750,125.00	2.32	1,026,925.00	0.69
3年以上	2,371,387.00	1.46	2,500,000.00	1.67
合计	161,202,896.61	100.00	149,560,143.00	100.00

(2) 账龄超过1年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末余额	其他应付款性质或内容
代收房款	131,039,486.70	代收房款
广西建工集团第五建筑工程公司	4,248,976.72	保证金
柳州市华粮商贸有限公司	3,500,000.00	代收房款

单位名称	期末余额	其他应付款性质或内容
广西矿业建设公司	1,500,000.00	保证金
合 计	140,288,463.42	

16. 一年内到期非流动负债

借款条件	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	372,000,000.00	646,000,000.00
其中：抵押借款	372,000,000.00	646,000,000.00
合 计	372,000,000.00	646,000,000.00

注：截至2015年12月31日，14,400万元抵押借款系以公司土地使用权柳国用（2011）第100421号提供抵押；22,800万元抵押借款系以公司土地使用权柳国用（2012）第126812号提供抵押。

17. 长期借款

（1）长期借款按分类列示如下

借款条件	期末余额	年初余额
信用借款		200,000,000.00
抵押借款	5,512,400,000.00	3,020,000,000.00
合 计	5,512,400,000.00	3,220,000,000.00

注：1、公司无已到期未偿还长期借款。

2、期末长期借款无展期情况。

3、截至2015年12月31日，121,540万元抵押借款系以公司土地使用权柳国用（2009）第109651号、柳国用（2009）第110267号、柳国用（2009）第110514号、柳国用（2009）第117605号、柳国用（2009）第117604号、柳国用（2009）第125226号、柳国用（2009）第110592号、柳国用（2013）第120843号；45,000万元抵押借款系以公司土地使用权柳国用（2014）第107745号提供抵押；27,400万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；28,100万元抵押借款系以公司土地使用权柳国用（2013）第106248号；50,000万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；34,500万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。

18. 应付债券

项 目	期末余额	期初余额
公司债券	1,782,711,683.46	1,781,405,841.73
合 计	1,782,711,683.46	1,781,405,841.73

应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	利率	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
柳州龙投债募集款	1,800,000,000.00	2014/5/1	10年	1,800,000,000.00	1,781,405,841.73		8.28%	1,305,841.73		1,782,711,683.46
合 计	1,800,000,000.00			1,800,000,000.00	1,781,405,841.73		8.28%	1,305,841.73		1,782,711,683.46

19. 递延收益

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	形成原因
政府补助	181,521,546.00		148,978,000.00	32,543,546.00	
合计	181,521,546.00		148,978,000.00	32,543,546.00	

递延收益情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	计入当期损益的金额
基隆村安置房项目补助	32,543,546.00			32,543,546.00	
白沙片区城中村改造项目补助	72,558,000.00		72,558,000.00		
马鹿山小苑廉租房	40,760,000.00		40,760,000.00		
静兰片区路网项目	4,000,000.00		4,000,000.00		
东环路保障性住房配建廉租住房项目	1,660,000.00		1,660,000.00		
航阳小苑廉租房项目	30,000,000.00		30,000,000.00		
合计	181,521,546.00		148,978,000.00	32,543,546.00	

20. 实收资本

投资者名称	年初余额		本期增加额	本期减少额	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
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

21. 资本公积

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
资本溢价	7,465,882,106.49			7,465,882,106.49
其他资本公积	4,862,388,330.81	248,429,315.00		5,110,817,645.81
其中:(1)被投资单位其他权益变动				
(2)其他	4,862,388,330.81	248,429,315.00		5,110,817,645.81
合计	12,328,270,437.30	248,429,315.00		12,576,699,752.30

注：1. 本期资本公积的增加是因为财政拨款 24,842.93 万元。

22. 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	122,982,641.89	21,803,865.75		144,786,507.64

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
任意盈余公积	41,990,699.14			41,990,699.14
合计	164,973,341.03	21,803,865.75		186,777,206.78

23. 未分配利润

(1) 未分配利润明细如下

项目	本期数	
	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	1,200,225,843.86	—
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	1,200,225,843.86	—
加：本期归属于母公司所有者的净利润	217,661,900.10	—
减：提取法定盈余公积	21,803,865.75	10%
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	1,396,327,922.95	

24. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入明细如下

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	910,383,462.90	854,493,056.88
其他业务收入		
营业收入合计	910,383,462.90	854,493,056.88

(2) 营业成本明细如下

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务成本	709,394,363.59	729,606,228.91
其他业务成本		
营业成本合计	709,394,363.59	729,606,228.91

(3) 主营业务按产品分项列示如下

产品名称	本期发生额	上期发生额
------	-------	-------

	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
代建管理费	119,243,557.21		48,566,123.49	
自建工程	774,795,785.24	704,359,804.76	798,086,728.19	725,533,389.26
保障性住房	5,118,929.65	5,034,558.83	6,099,776.20	4,072,839.65
资产管理收入	11,225,190.80		1,740,429.00	
合计	910,383,462.90	709,394,363.59	854,493,056.88	729,606,228.91

(4) 2015年度代建管理费收入构成明细如下

项目类别	金额
保障类住房（公租、廉租房）	24,872,857.74
土地	86,193,797.14
基础设施	8,176,902.33
合计	119,243,557.21

(5) 2015年度自建工程收入构成明细如下

项目类别	金额
基础设施	765,732,512.61
矿山治理	9,063,272.63
合计	774,795,785.24

25. 营业税金及附加

项目	计缴标准	本期发生额	上期发生额
营业税	5%	45,519,173.15	42,724,652.84
城市维护建设税	7%	3,186,342.12	2,990,725.70
教育费附加	注	2,275,958.66	2,136,232.64
其他		1,097,910.46	3,144,232.94
合计		52,079,384.39	50,995,844.12

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%。

26. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入	130,299.24	332,830.52
汇兑损失		

项目	本期发生额	上期发生额
减：汇兑收益		
手续费支出	70,105.43	31,162.69
合计	-60,193.81	-301,667.83

27. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	40,587,188.16	7,078,417.82
合计	40,587,188.16	7,078,417.82

28. 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	28,489,694.79	26,812,014.11
合计	28,489,694.79	26,812,014.11

29. 营业外收入

项目	本期发生额		上期发生额	
	金额	计入当期非经常性损益的金额	金额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	148,978,000.00	148,978,000.00	114,504,200.00	114,504,200.00
其他	35.34		1,886.30	
合计	148,978,035.34	148,978,000.00	114,506,086.30	114,504,200.00

政府补助明细如下：

项目	本期发生额	上期发生额	来源和依据	相关批准文件	批准机关
土地一级开发专项补助		18,000,000.00		柳财预[2014]	
马鹿山小苑廉租房项目专项资金		96,504,200.00		柳发改投资[2012]	
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				
合计	148,978,000.00	114,504,200.00			

30. 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	73,345,838.89	42,691,916.17
递延所得税调整	-10,146,797.03	-1,769,604.46
合计	63,199,041.86	40,922,311.71

31. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	217,661,900.10	150,324,102.83
加：资产减值准备	40,587,188.16	7,078,417.82
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	735,817.83	446,532.47
无形资产摊销	43,790.02	4,209.99
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）	18,429.02	-301,667.83
投资损失（收益以“－”号填列）	-28,489,694.79	-26,812,014.11
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-10,146,797.03	-1,875,661.60
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）	-2,177,086,781.19	-2,628,433,821.05
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-462,193,780.63	-534,635,808.67
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	375516731.21	3,040,508,750.47
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,043,353,197.30	6,303,040.32
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	3,623,442,647.60	3,821,819,443.31
减：现金的期初余额	3,821,819,443.31	2,161,130,653.86
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-198,376,795.71	1,660,688,789.45

(2) 现金及现金等价物

项目	本期发生额	上期发生额
一、现金	3,623,442,647.60	3,821,819,443.31
其中：库存现金	1,066.80	835.72
可随时用于支付的银行存款	3,623,441,580.80	3,821,818,607.59
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	3,623,442,647.60	3,821,819,443.31

八、关联方及关联交易

1. 本企业的母公司情况

最终控制人名称	注册地	与本公司关系	企业类型	最终控制人对本企业的持股比例(%)	最终控制人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

2. 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

3. 关联方应收应付款项

公司无应收预付关联方款项情况

公司应付预收关联方款项情况如下表列示

科目名称	公司名称	本期期末余额	上期期末余额
预收款项	柳州市土地储备交易中心	743,273,758.23	743,726,727.52

九、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 99 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。

十、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。

十一、资产负债表日后事项

公司为柳州市投资控股有限公司提供 99 亿元人民币借款连带责任担保，期限 216 个月。

十二、其他重要事项

截至本报告日止，本公司不存在其他需披露的重要事项。

十三、母公司财务报表重要项目注释

1. 应收账款

(1) 应收账款按账龄列示如下

账龄	期末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内(含1年)	904,323,356.30	27,129,700.69	30,554,216.34	916,626.49
合计	904,323,356.30	27,129,700.69	30,554,216.34	916,626.49

(2) 截至 2015 年 12 月 31 日，应收账款金额前二名单位情况

单位名称	金额	年限	款项性质	占应收账款总额的比例(%)
柳州市财政局	894,039,342.45	一年以内	往来款	98.86
房屋销售	10,284,013.85	一年以内	往来款	1.14
合计	904,323,356.30	—	—	100.00

2. 其他应收款

(1) 其他应收账款按账龄列示如下

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1年以内	6,233,945.34	2.99	187,018.36	204,805,104.19	98.48	6,144,153.12
1至2年	199,088,758.55	95.53	19,908,875.86	2,533,999.70	1.22	253,399.97
2至3年	2,484,335.20	1.19	496,867.04	378,650.00	0.18	75,730.00
3至4年	378,650.00	0.18	189,325.00	212,152.00	0.10	106,076.00
4至5年	212,152.00	0.10	169,721.60	8,326.00	0.02	6,660.80
5年以上	8,326.00	0.01	8,326.00			
合计	208,406,167.09	100.00	20,960,133.86	207,938,231.89	100.00	6,586,019.89

(2) 按欠款方归集的期末余额前三名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 余额
柳州市城中区征地拆迁办	拆迁款	150,000,000.00	1-2年	71.79	15,000,000.00
柳州市城市投资建设发展有限公司	拆迁款	47,380,000.00	1-2年	22.73	4,738,000.00
华能贵诚信托有限公司	信托保障基金	5,000,000.00	1年以内	2.40	150,000.00
合计		202,380,000.00		96.92	19,888,000.00

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	140,000,000.00		140,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00
对联营、合营企业投资						
合计	140,000,000.00		140,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00

对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
柳州市龙兴投资发展有限责任公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
柳州碧水莲花酒店管理有限公司		30,000,000.00		30,000,000.00		
柳州市龙建环保科技有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00		
合计	100,000,000.00	40,000,000.00		140,000,000.00		

4. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入明细如下

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	910,383,462.90	854,493,056.88
其他业务收入		
营业收入合计	910,383,462.90	854,493,056.88

(2) 营业成本明细如下

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务成本	709,394,363.59	729,606,228.91

项目	本期发生额	上期发生额
其他业务成本		
营业成本合计	709,394,363.59	729,606,228.91

5. 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	218,038,657.47	150,230,706.82
加：资产减值准备	40,587,188.16	7,078,417.82
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	735,817.83	446,532.47
无形资产摊销	43,790.02	4,209.99
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）	61,922.78	-24,835.82
投资损失（收益以“－”号填列）	-28,489,694.79	-26,812,014.11
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-10,146,797.03	-1,875,661.60
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）	-2,177,086,781.19	-2,628,433,821.05
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-462,287,755.36	-534,635,808.67
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	375,502,966.47	3,040,504,534.22
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,043,040,685.64	6,482,260.07
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	3,370,800,177.62	3,084,591,789.36
减：现金的期初余额	3,084,591,789.36	2,061,086,818.21
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	286,208,388.26	1,023,504,971.15

柳州市龙建投资发展有限责任公司

二〇一六年四月二十七日



第 15 页至第 45 页的财务报表附注由下列负责人签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

签名：

签名：

签名：

日期：_____

日期：_____

日期：_____



编号:No.0 01638987

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。（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。）



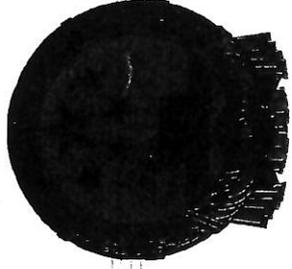
在线扫码获取详细信息

登 记 机 关



2016 年 01 月 05 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。



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: 二〇〇八年一月二十五日

证书有效期至: 二〇〇九年一月二十五日

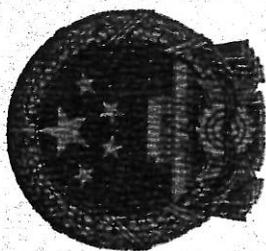
证书序号: NO. 019694

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 大信会计师事务所(特殊普通合伙)

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15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): 3030万元

批准设立文号: 京财会许可[2011]0073号

批准设立日期: 2011-09-09

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 李伟

性别 男

出生日期 1952-12-19

工作单位 大信会计师事务所有限公司

广西分所

身份证号码 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.



Handwritten text: 注册 2008.7.30 年检注册

证书编号:
No. of Certificate

420003204857

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖北省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2008 月 6 日 16
/y /m /d

陈芳

2008年 5月 08日



陈芳

姓名

Full name

男

性别

Sex

1979-06-05

出生日期

Date of birth

大信会计师事务所有限公司

工作单位

Working unit

42060219790605005x

身份证号码

Identity card No.

