

柳州市城市投资建设发展有 限公司

审计报告

鹏盛A审字[2025]00197号

鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·深圳

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
报告编码：粤25A7ZSH64B



柳州市城市投资建设发展有限公司

审计报告及财务报表

(2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日止)

目	录	页 次
一、	审计报告	1-3
二、	已审财务报表	
	合并资产负债表	1-2
	合并利润表	3
	合并现金流量表	4
	合并股东权益变动表	5-6
	母公司资产负债表	7-8
	母公司利润表	9
	母公司现金流量表	10
	母公司股东权益变动表	11-12
三、	财务报表附注	1-85





通讯地址：深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道
5020 号同心大厦 21 层 2101 室
邮政编码：518000
电话：0755-82949959 传真：0755-82926578

审 计 报 告

鹏盛A审字[2025]00197号

柳州市城市投资建设发展有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了柳州市城市投资建设发展有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 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。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司 2024 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。



我们对财务报表发表的审计意见并不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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



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

(三)评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

(六)就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、恰当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

本报告须盖骑缝章方为有效。



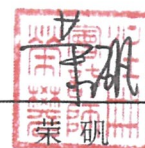
鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 4 月 28 日



合并资产负债表

编制单位：柳州市城市投资建设发展有限公司

2024年12月31日

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五、（一）1	71,849,748.42	758,601,208.65
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、（一）2	41,790,000.00	22,528,095.19
应收款项融资			
预付款项	五、（一）3	355,000.00	355,000.00
其他应收款	五、（一）4	9,045,262,742.33	6,657,352,531.64
其中：应收股利	五、（一）4	1,272,900.53	
存货	五、（一）5	71,785,960,026.70	70,601,457,543.06
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	五、（一）6	2,383,239,775.51	958,076,185.68
其他流动资产	五、（一）7	55,977,058.32	55,096,615.25
流动资产合计		83,384,434,351.28	79,053,467,179.47
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资	五、（一）8		485,000,000.00
长期应收款	五、（一）9	14,194,922.52	80,221,704.93
长期股权投资	五、（一）10	359,837,618.81	360,809,671.09
其他权益工具投资	五、（一）11	1,730,155,120.17	1,195,090,127.88
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、（一）12	1,028,163,962.82	1,241,650,961.20
固定资产	五、（一）13	147,121,064.80	43,266,381.95
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、（一）14	1,278,591.55	
无形资产	五、（一）15	196,705,522.00	23,700,985.10
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、（一）16	45,326,921.31	44,392,648.31
其他非流动资产	五、（一）17	3,292,533,781.16	4,455,056,151.67
非流动资产合计		6,815,317,505.14	7,929,188,632.13
资产总计		90,199,751,856.42	86,982,655,811.60

法定代表人：



主管会计工作负责人：

唐小明

会计机构负责人：



合并资产负债表（续）

编制单位：柳州市城市建设发展有限公司

2024年12月31日

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	五、（一）19	1,625,552,826.97	391,253,055.55
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、（一）20		71,909,664.62
预收款项	五、（一）21	249,899,807.27	279,959,652.04
合同负债	五、（一）22	50,000,000.00	100,000,000.00
应付职工薪酬	五、（一）23	951,192,041.02	747,213,275.64
应交税费	五、（一）24	1,883,464.95	
其他应付款	五、（一）25	1,540,052,437.16	1,520,113,172.20
其中：应付利息	五、（一）26	22,810,014,989.97	11,474,984,538.48
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	五、（一）27	6,838,400,648.65	6,546,894,959.63
流动负债合计	五、（一）28	2,061,226,267.27	2,438,556,788.53
		36,128,222,483.26	23,570,885,106.69
非流动负债：			
长期借款	五、（一）29	4,751,780,856.52	6,469,463,272.00
应付债券	五、（一）30	1,917,316,781.95	7,236,336,430.61
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	五、（一）31	1,278,591.55	
长期应付职工薪酬	五、（一）32	2,600,930,722.37	5,797,416,017.59
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	五、（一）16	185,719,937.73	51,953,689.66
其他非流动负债	五、（一）33	2,078,289,144.21	1,801,203,871.16
非流动负债合计		11,535,316,034.33	21,356,373,281.02
负债合计		47,663,538,517.59	44,927,258,387.71
所有者权益（或股东权益）：			
股本	五、（一）34	1,027,880,000.00	1,027,880,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股	五、（一）35	35,551,699,239.57	35,485,692,279.35
其他综合收益			
专项储备	五、（一）36	557,159,813.19	155,861,068.97
盈余公积			
未分配利润	五、（一）37	565,471,256.85	563,722,470.21
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	五、（一）38	4,833,816,757.42	4,822,055,309.13
少数股东权益		42,536,027,067.03	42,055,211,127.66
所有者权益（或股东权益）合计		186,271.80	186,296.23
负债和所有者权益（或股东权益）总计		42,536,213,338.83	42,055,397,423.89
		90,199,751,856.42	86,982,655,811.60

法定代表人：



主管会计工作负责人：

唐小勇

会计机构负责人：



合并利润表

编制单位：柳州市城市投资建设发展有限公司

2024年度

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		163,287,472.69	791,182,176.83
其中：营业收入	五、（二）1	163,287,472.69	791,182,176.83
二、营业总成本		256,921,122.47	616,923,955.22
其中：营业成本	五、（二）1	73,926,126.50	504,147,402.62
税金及附加	五、（二）2	24,795,892.08	39,878,148.47
销售费用	五、（二）3	1,894,268.90	4,314,211.18
管理费用	五、（二）4	38,830,403.96	43,668,843.46
研发费用			
财务费用	五、（二）5	117,474,431.03	24,915,349.49
其中：利息费用		117,430,711.20	26,389,097.23
利息收入		11,995.99	1,954,605.42
加：其他收益	五、（二）6	132,100,972.13	132,121,837.83
投资收益（损失以“-”号填列）	五、（二）7	28,623,335.34	23,084,317.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-972,052.28	809,671.09
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、（二）8	2,731,408.12	12,394,898.58
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、（二）9	-10,606,149.49	-7,220,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、（二）10	-15,896,537.76	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		43,319,378.56	334,639,275.14
加：营业外收入	五、（二）11	1,048.44	15,927.62
减：营业外支出	五、（二）12	3,100,474.23	4,153,738.12
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		40,219,952.77	330,501,464.64
减：所得税费用	五、（二）13	17,316,810.89	83,818,201.92
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		22,903,141.88	246,683,262.72
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		22,903,141.88	246,683,262.72
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		22,903,166.31	246,683,262.72
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-24.43	
六、其他综合收益的税后净额		401,298,744.22	155,861,068.97
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		401,298,744.22	155,861,068.97
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		401,298,744.22	155,861,068.97
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动		401,298,744.22	155,861,068.97
（5）其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		424,201,886.10	402,544,331.69
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		424,201,910.53	402,544,331.69
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-24.43	
八、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：

唐小明

会计机构负责人：





合并现金流量表

编制单位：柳州市城市投资建设发展有限公司

2024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		26,032,546.98	934,789,201.84
收到的税费返还		2,564,693.80	8,072,206.73
收到其他与经营活动有关的现金		13,111,920,416.97	10,159,807,540.14
经营活动现金流入小计		13,140,517,657.75	11,102,668,948.71
购买商品、接受劳务支付的现金		6,664,072.43	525,044,014.31
支付给职工以及为职工支付的现金		25,364,008.86	27,243,851.98
支付的各项税费		53,255,278.21	86,202,319.56
支付其他与经营活动有关的现金		8,950,520,815.35	5,518,529,828.45
经营活动现金流出小计		9,035,804,174.85	6,157,020,014.30
经营活动产生的现金流量净额		4,104,713,482.90	4,945,648,934.41
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		24,800,000.00	1,603,051,683.00
取得投资收益收到的现金		16,087,663.87	15,992,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		31,264,986.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		72,152,649.87	1,619,043,683.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		274,916,383.00	216,381,507.29
投资支付的现金			348,586,419.25
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			1,953,483.53
投资活动现金流出小计		274,916,383.00	566,921,410.07
投资活动产生的现金流量净额		-202,763,733.13	1,052,122,272.93
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		3,057,000,000.00	3,349,281,790.79
发行债券收到的现金			3,104,427,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		3,888,696,990.73	4,369,952,703.46
筹资活动现金流入小计		6,945,696,990.73	10,823,661,494.25
偿还债务支付的现金		9,241,371,421.60	12,874,971,187.43
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,424,969,863.34	2,057,954,004.13
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		450,100,220.89	1,712,909,415.48
筹资活动现金流出小计		11,116,441,505.83	16,645,834,607.04
筹资活动产生的现金流量净额		-4,170,744,515.10	-5,822,173,112.79
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		-268,794,765.33	175,598,094.55
加：期初现金及现金等价物余额		289,264,879.26	113,666,784.71
六、期末现金及现金等价物余额		20,470,113.93	289,264,879.26

法定代表人：



主管会计工作负责人：

唐小朋

会计机构负责人：





合并所有者权益变动表

编制单位：柳州城市投资建设发展有限公司 2024年度 单位：人民币元

项目	附注	本年金额									
		归属于母公司所有者权益									
		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	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年期末余额		1,027,880,000.00						553,722,470.21	4,822,055,309.13	186,296.23	42,055,397,423.89
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年期初余额		1,027,880,000.00		35,485,692,279.35		155,861,068.97		553,722,470.21	4,822,055,309.13	186,296.23	42,055,397,423.89
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				66,006,960.22		401,298,744.22		1,748,786.64	11,761,448.29	-24.43	480,815,914.94
（一）综合收益总额						401,298,744.22			22,903,166.31	-24.43	424,201,886.10
（二）所有者投入和减少资本				66,006,960.22							66,006,960.22
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他				66,006,960.22							
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积								1,748,786.64	-11,141,718.02		-9,392,931.38
2. 对所有者（或股东）的分配								1,748,786.64	-1,748,786.64		
3. 其他									-9,392,931.38		-9,392,931.38
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本年期末余额		1,027,880,000.00		35,551,699,239.57		557,159,813.19		565,471,256.85	4,833,816,757.42	186,271.80	42,536,213,338.83

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

编制单位：柳州市城市投资建设发展有限公司 2024年度 单位：人民币元

项目	附注	归属于母公司所有者权益							上年金额				
		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	少数股东权益	所有者权益合计	
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	股本 1,027,880,000.00				33,178,212,140.79					540,159,889.81	4,801,062,363.52	186,296.23	39,347,500,690.35
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,027,880,000.00	-	-	-	33,178,212,140.79	-	-	-	-	540,159,889.81	4,801,062,363.52	186,296.23	39,347,500,690.35
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	2,307,480,138.56	-	155,861,068.97	-	-	23,562,580.40	220,992,945.61	-	2,707,896,735.54
（一）综合收益总额							155,861,068.97				246,683,262.72	-	402,544,331.69
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	2,307,480,138.56	-	-	-	-	-	-	-	2,307,480,138.56
1. 股东投入的普通股													-
2. 其他权益工具持有者投入资本													-
3. 股份支付计入所有者权益的金额													-
4. 其他													-
（三）利润分配	-	-	-	-	2,307,480,138.56								-
1. 提取盈余公积							-			23,562,580.40	-25,690,317.11	-	2,307,480,138.56
2. 对所有者（或股东）的分配										23,562,580.40	-23,562,580.40	-	-2,127,736.71
3. 其他										-	-2,127,736.71		-2,127,736.71
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-									-
1. 资本公积转增资本（或股本）										-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）													-
3. 盈余公积弥补亏损													-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													-
5. 其他综合收益结转留存收益													-
6. 其他													-
（五）专项储备	-	-	-	-			-			-			-
1. 本期提取													-
2. 本期使用													-
（六）其他													-
四、本年期末余额	1,027,880,000.00	-	-	-	35,485,692,279.35	-	155,861,068.97	-	-	563,722,470.21	4,822,055,309.13	186,296.23	42,055,397,423.89

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

叶锋

唐少明

杨羽
4502020114163



母公司资产负债表

编制单位：柳州市城市投资建设发展有限公司

2024年12月31日

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		67,272,940.55	572,056,091.72
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	十三、（一）1	41,790,000.00	22,528,095.19
应收款项融资		-	-
预付款项		355,000.00	355,000.00
其他应收款	十三、（一）2	7,830,604,134.27	6,323,484,305.18
其中：应收股利		1,272,900.53	-
存货		71,352,741,914.31	70,050,931,748.50
其中：数据资源			
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		51,319,775.51	758,076,185.68
其他流动资产		53,124,515.56	52,410,068.81
流动资产合计		79,397,208,280.20	77,779,841,495.08
非流动资产：			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	485,000,000.00
长期应收款		14,194,922.52	80,221,704.93
长期股权投资	十三、（一）3	2,238,800,118.81	2,239,772,171.09
其他权益工具投资		1,730,155,120.17	1,195,090,127.88
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		1,028,163,962.82	1,241,650,961.20
固定资产		147,121,064.80	43,266,381.95
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		1,278,591.55	-
无形资产		196,705,522.00	23,700,985.10
其中：数据资源			
开发支出		-	-
其中：数据资源		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		41,550,163.69	41,550,163.69
其他非流动资产		3,225,404,392.17	3,294,702,120.37
非流动资产合计		8,623,373,858.53	8,644,954,616.21
资产总计		88,020,582,138.73	86,424,796,111.29

法定代表人：



主管会计工作负责人：

唐小明

会计机构负责人：



母公司资产负债表（续）

编制单位：柳州市城市投资建设发展有限公司

2024年12月31日

单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		383,352,694.44	391,253,055.55
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	71,909,664.62
应付账款		249,899,807.27	279,959,652.04
预收款项		50,000,000.00	100,000,000.00
合同负债		951,192,041.02	747,213,275.64
应付职工薪酬		1,883,464.95	-
应交税费		1,535,423,593.47	1,518,543,042.47
其他应付款		22,264,158,144.67	11,968,558,383.93
其中：应付利息		-	-
应付股利		-	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		6,837,988,255.59	5,953,687,771.21
其他流动负债		2,061,226,267.27	2,438,556,788.53
流动负债合计		34,335,124,268.68	23,469,681,633.99
非流动负债：			
长期借款		4,481,850,856.52	5,997,933,272.00
应付债券		1,917,316,781.95	7,236,336,430.61
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		1,278,591.55	-
长期应付款		2,475,330,722.37	5,797,416,017.59
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		185,719,937.73	51,953,689.66
其他非流动负债		2,078,289,144.21	1,801,203,871.16
非流动负债合计		11,139,786,034.33	20,884,843,281.02
负债合计		45,474,910,303.01	44,354,524,915.01
所有者权益（或股东权益）：			
股本		1,027,880,000.00	1,027,880,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		35,531,644,164.18	35,465,637,203.96
减：库存股		-	-
其他综合收益		557,159,813.19	155,861,068.97
专项储备		-	-
盈余公积		565,471,256.85	563,722,470.21
未分配利润		4,863,516,601.50	4,857,170,453.14
所有者权益（或股东权益）合计		42,545,671,835.72	42,070,271,196.28
负债和所有者权益（或股东权益）总计		88,020,582,138.73	86,424,796,111.29

法定代表人：



主管会计工作负责人：

唐大明

会计机构负责人：



母公司利润表

编制单位：柳州市城市建设发展有限公司

2024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（二）1	163,287,472.69	787,104,162.53
减：营业成本	十三（二）1	73,926,126.50	504,147,402.62
税金及附加		24,795,892.08	39,581,818.75
销售费用		1,894,268.90	4,201,771.74
管理费用		38,830,403.96	40,000,058.80
研发费用		-	-
财务费用		117,284,320.45	24,909,479.49
其中：利息费用		117,230,578.67	26,389,097.23
利息收入		173.76	1,954,605.42
加：其他收益		132,100,972.13	132,120,598.55
投资收益（损失以“-”号填列）	十三（二）2	16,421,894.50	16,801,671.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-972,052.28	809,671.09
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		7,116,220.97	2,723,026.83
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-10,513,500.28	-7,220,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-15,896,537.76	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		35,785,510.36	318,688,927.60
加：营业外收入		1,048.44	15,927.62
减：营业外支出		3,100,474.23	4,142,050.53
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		32,686,084.57	314,562,804.69
减：所得税费用		15,198,218.19	78,937,000.64
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		17,487,866.38	235,625,804.05
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		17,487,866.38	235,625,804.05
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		401,298,744.22	155,861,068.97
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		401,298,744.22	155,861,068.97
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动		401,298,744.22	155,861,068.97
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		418,786,610.60	391,486,873.02
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：

唐市明

会计机构负责人：



母公司现金流量表

编制单位：柳州市城市投资建设发展有限公司

2024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		26,032,546.98	934,789,201.84
收到的税费返还		2,564,693.80	8,072,206.73
收到其他与经营活动有关的现金		11,954,512,874.45	10,584,354,908.30
经营活动现金流入小计		11,983,110,115.23	11,527,216,316.87
购买商品、接受劳务支付的现金		6,664,072.43	520,825,095.01
支付给职工以及为职工支付的现金		25,364,008.86	23,829,466.21
支付的各项税费		53,247,856.57	85,582,630.86
支付其他与经营活动有关的现金		6,315,449,163.60	5,362,854,432.43
经营活动现金流出小计		6,400,725,101.46	5,993,091,624.51
经营活动产生的现金流量净额		5,582,385,013.77	5,534,124,692.36
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		16,087,663.87	15,992,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		31,264,986.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		47,352,649.87	15,992,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		271,440,606.30	164,501,042.20
投资支付的现金		-	64,219,069.25
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		271,440,606.30	228,720,111.45
投资活动产生的现金流量净额		-224,087,956.43	-212,728,111.45
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		1,815,000,000.00	3,300,781,790.79
发行债券收到的现金		-	3,104,427,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		3,139,588,043.81	3,506,895,388.20
筹资活动现金流入小计		4,954,588,043.81	9,912,104,178.99
偿还债务支付的现金		8,450,009,697.00	11,905,421,187.43
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,377,708,811.15	1,966,285,106.13
支付其他与筹资活动有关的现金		571,796,779.51	1,355,494,509.00
筹资活动现金流出小计		10,399,515,287.66	15,227,200,802.56
筹资活动产生的现金流量净额		-5,444,927,243.85	-5,315,096,623.57
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		-86,630,186.51	6,299,957.34
加：期初现金及现金等价物余额		102,719,762.33	96,419,804.99
六、期末现金及现金等价物余额		16,089,575.82	102,719,762.33

法定代表人：



主管会计工作负责人

唐小明

会计机构负责人：





母公司所有者权益变动表

编制单位：郴州市投资建设发展有限公司 2024年度

项目	附注	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
			优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额		1,027,880,000.00	-	-	-	35,465,637,203.96	-	155,861,068.97	-	563,722,470.21	4,857,170,453.14	42,070,271,196.28
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额		1,027,880,000.00	-	-	-	35,465,637,203.96	-	155,861,068.97	-	563,722,470.21	4,857,170,453.14	42,070,271,196.28
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-	-	-	-	66,006,960.22	-	401,298,744.22	-	1,748,786.64	6,346,148.36	475,400,639.44
（一）综合收益总额								401,298,744.22				
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股						66,006,960.22					17,487,866.38	418,786,610.60
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						66,006,960.22						66,006,960.22
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）										1,748,786.64	-11,141,718.02	-9,392,931.38
2. 盈余公积转增资本（或股本）										1,748,786.64	-1,748,786.64	
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年期末余额		1,027,880,000.00	-	-	-	35,531,644,164.18	-	557,159,813.19	-	565,471,256.85	4,863,516,601.50	42,545,371,835.72

法定代表人：



主管会计工作负责人：

唐小明

会计机构负责人：





母公司所有者权益变动表

编制单位：柳州市城市投资建设发展有限公司 2024年度

单位：人民币元

项目	附注	上年金额					所有者权益合计
		股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	
			优先股	永续债	其他		
一、上年期末余额		1,027,880,000.00				33,174,757,012.30	39,390,042,262.66
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额		1,027,880,000.00					
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. 股东投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
（三）利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者（或股东）的分配							
3. 其他							
（四）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本（或股本）							
2. 盈余公积转增资本（或股本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益							
5. 其他综合收益结转留存收益							
6. 其他							
（五）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
（六）其他							
四、本年期末余额		1,027,880,000.00				35,465,637,203.96	42,070,271,196.28

法定代表人：



主管会计工作负责人：

唐少明

会计机构负责人：



柳州市城市投资建设发展有限公司

财务报表附注

2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、 公司基本情况

柳州市城市投资建设发展有限公司（以下简称“本公司”或“公司”或“柳州城投”）成立于 1999 年 8 月 9 日，系由柳州市政府独立出资组建。

根据柳国资〔2017〕41 号《柳州市人民政府国有资产监督管理委员会关于注入柳州市城市投资建设发展有限公司等企业国有股权通知》，柳州市人民政府国有资产监督管理委员会将其持有的本公司 100% 股权出资注入广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司，2018 年 11 月 20 日，本公司办理了工商变更登记，股东由柳州市人民政府国有资产监督管理委员会变更为广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司。

本公司统一社会信用代码为 914502007151242775，注册资本为人民币 102,788 万元，法定代表人为杨羽，注册地址为广西壮族自治区柳州市城中区马鹿山路 9 号轩瑞综合楼。

本公司主要经营活动包括：一般项目：城市基础设施及公用事业单位国有资产的营运（体育中心和防洪工程的国有资产除外）及对市政府指定的城市基础设施建设项目投资建设；土地一级开发整理及运营；自有房屋、场地租赁；房地产开发经营；养老服务；机构养老服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

本公司的最终控制方为柳州市人民政府国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经本公司董事会于 2025 年 4 月 28 日决议批准。

二、 财务报表的编制基础

（一） 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。此外，本公司还参照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号财务报告的一般规定（2023 年修订）》披露有关财务信息。

（二） 持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。



（三） 财务报表披露遵循的重要性原则和判断标准

公司编制和披露财务报表遵循重要性原则，本财务报表附注中披露事项涉及重要性标准判断的事项及其重要性标准确定方法和选择依据如下：

涉及重要性标准判断 的披露事项	重要性标准确定方法和选择依据
重要的单项计提坏账准备的应收账款	单笔≥1000 万元的款项
重要的应收账款坏账准备收回或转回	单笔≥1000 万元的款项
重要的核销应收账款	单笔≥1000 万元的款项
重要的单项计提坏账准备的其他应收款	单笔≥1000 万元的款项
重要的其他应收款坏账准备收回或转回	单笔≥1000 万元的款项
重要的核销其他应收款	单笔≥1000 万元的款项
重要的账龄超过 1 年的预付款项	单笔≥5000 万元的款项
重要的账龄超过 1 年的应付账款	单笔≥5000 万元的款项
重要的账龄超过 1 年的其他应付款	单笔≥5000 万元的款项
重要的账龄超过 1 年的预收款项	单笔≥5000 万元的款项
重要的投资活动现金流量	本年度投资额≥10000 万元的现金支出
重要的子公司、非全资子公司	公司将资产总额/收入总额/利润总额超过集团总资产/总收入/利润总额的 15%的子公司确定为重要子公司、重要非全资子公司。

三、重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

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

(三) 营业周期

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

(四) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法



1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额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。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日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；如果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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，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，其差额计入当期损益。

(六) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断

拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其可变回报金额的，认定为控制。

2. 合并财务报表的编制方法

(1) 母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号合并财务报表》编制。

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。



(九) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；（2）金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；（3）不属于上述（1）或（2）的财务担保合同，以及不属于上述（1）并以低于市场利率贷款的贷款承诺；（4）以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

（1）金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号收入》所定义的交易价格进行初始计量。

（2）金融资产的后续计量方法

1）以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。



4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量,产生的利得或损失(包括利息和股利收入)计入当期损益,除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益,除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失(包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动)计入当期损益,除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时,将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出,计入留存收益。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量:① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额;② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失,在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时,终止确认金融资产:

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止;

② 金融资产已转移,且该转移满足《企业会计准则第23号金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除时,相应终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,终止确认该金融资产,并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债;保留了金融资产所有权上几乎所有的



风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司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的，分别下列情况处理：（1）未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；（2）保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产在终止确认日的账面价值；（2）因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

（1）第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

（2）第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

（3）第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融工具减值

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益



的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

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

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

对于租赁应收款、由《企业会计准则第14号收入》规范的交易形成的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于由《企业会计准则第14号收入》规范的交易形成的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第14号收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于由《企业会计准则第14号收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

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

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

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

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

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金



额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：（1） 公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；（2） 公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

(十) 应收款项和合同资产预期信用损失的确认标准和计提方法

1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款组合1：应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款项组合	客户类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款组合2：应收其他客户款项组合		
应收账款组合3：应收城建集团合并范围内关联方组合		
其他应收款组合1：应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款项组合	客户类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款组合2：应收其他客户款项组合		
其他应收款组合3：应收城建集团合并范围内关联方组合		
长期应收款组合1：应收工程款、应收租赁款	款项性质	对于划分为组合的合同资产，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口与整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
长期应收款组合 2：应收其他款项		

2. 按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项和合同资产，公司按单项计提预期信用损失。

(十一) 存货

1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生



产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用先进先出法、个别计价法。

公司的成片土地一级整理业务实际成本包括征地拆迁费、“三通一平”等基础配套设施支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。一级土地整理开发产品发出时，根据土地整理预计总成本、采用当期土地整理收入配比计算结转当期土地整理成本。

房地产开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品销售时，采用个别计价法确定其实际成本。

库存商品的实际成本包括购买价款、购买价款、相关税费、运输费、装卸费、

保险费以及其他可归属于存货采购成本的费用。库存商品发出时，采用先进先出法确定其成本。

3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

（2）包装物

按照一次转销法进行摊销。

5. 存货跌价准备

（1）存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。



(十二) 划分为持有待售的非流动资产或处置组、终止经营

1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，即公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

因公司无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，且公司仍然承诺出售非流动资产或处置组的，继续将非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（1）买方或其他方意外设定导致出售延期的条件，公司针对这些条件已经及时采取行动，且预计能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；（2）因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。

2. 持有待售的非流动资产或处置组的会计处理

（1）初始计量和后续计量

初始计量和在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

（2）资产减值损失转回的会计处理

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金



额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

（3）不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；2）可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

3. 终止经营的确认标准

满足下列条件之一的、已经被处置或划分为持有待售类别且能够单独区分的组成部分确认为终止经营：

- （1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- （2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- （3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

4. 终止经营的列报方法

公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中将原来作为终止经营损益列报的信息重新作为可比期间的持续经营损益列报。

（十三）长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权



的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

（1） 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（2） 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1） 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2） 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（3） 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号非货币性资产交换》确定其初始投



资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

（1） 是否属于“一揽子交易”的判断原则

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明多次交易事项属于“一揽子交易”：

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

（2） 不属于“一揽子交易”的会计处理

1） 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，按照《企业会计准则第 22 号金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

2） 合并财务报表

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

（3） 属于“一揽子交易”的会计处理



1) 个别财务报表

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

2) 合并财务报表

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

(十四) 投资性房地产

- 1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。
- 2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

(十五) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

类 别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	10-40	0.00	10.00-2.5
运输设备	年限平均法	4-10	0.00	25.00-10.00
办公及电子设备	年限平均法	3-5	0.00	33.33-20.00

(十六) 在建工程

- 1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。
- 2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。



(十七) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

（1）当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1）资产支出已经发生；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

(十八) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体如下：

项 目	使用寿命及其确定依据	摊销方法
土地使用权	按产权登记期限确定使用寿命	直线法
软件使用权	按预期受益期限确定使用寿命为 2-6 年	直线法

使用寿命不确定的无形资产不摊销，公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命并在预计使用年限



内系统合理摊销。

(十九) 部分长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

(二十) 长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(二十一) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为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，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司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。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负



债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，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：（1）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；（2）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。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(二十二) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

(二十三) 收入

1. 收入确认原则

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

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：（1）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制公司履约过程中在建商品；（3）公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收



入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：

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

2. 收入计量原则

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

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

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

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

3. 收入确认的具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

（1）项目回购收入

本公司在提供项目建设劳务时，在同时满足下列条件下，确认收入，即：①项目建设完成并移交；②相关的经济利益很可能流入；③相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

（2）房地产销售收入

以该项目完工并已向购买方办理交付手续为时点，确认收入的实现。

（3）其他收入

在提供商品或服务后，已收取款项或取得收款权利时确认收入的实现。

（二十四）合同资产、合同负债



公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利（该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

（二十五）政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：（1）公司能够满足政府补助所附的条件；（2）公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算



相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的, 将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十六) 递延所得税资产、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, 该计税基础与其账面数之间的差额), 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. 确认递延所得税资产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。

3. 资产负债表日, 对递延所得税资产的账面价值进行复核, 如果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利益, 则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时, 转回减记的金额。

4. 公司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, 但不包括下列情况产生的所得税: (1) 企业合并; (2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

5. 同时满足下列条件时, 公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示: (1) 拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利; (2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关, 但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内, 涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

(二十七) 租赁

1. 公司作为承租人

在租赁期开始日, 公司将租赁期不超过 12 个月, 且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁; 将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的, 原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁, 公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外, 在租赁期开始日, 公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

(1) 使用权资产



使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：1）租赁负债的初始计量金额；2）在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；3）承租人发生的初始直接费用；4）承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

（2）租赁负债

在租赁期开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

2. 公司作为出租人

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

（1）经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

（2）融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。



3. 售后租回

(1) 公司作为承租人

公司按照《企业会计准则第 14 号收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。

(2) 公司作为出租人

公司按照《企业会计准则第 14 号收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据《企业会计准则第 21 号租赁》对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

(二十八) 重要会计政策和会计估计变更

1. 重要会计政策变更

(1) 企业会计准则变化引起的会计政策变更

1) 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于流动负债与非流动负债的划分”规定，并对可比期间信息进行调整。该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

2) 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于供应商融资安排的披露”规定。该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

3) 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回交易的会计处理”规定，对 2021 年 1 月 1 日之后开展的售后租回交易进行追溯调整。该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

4) 公司自 2024 年 12 月 6 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》“关



于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定,并对可比期间信息进行追溯调整。该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

2. 重要会计估计变更

本报告期内，公司无重要会计估计变更。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	30%-60%
土地使用税	土地面积	1.5-8.5 元/平方米
房产税	从价计征的，按房产原值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	从价：1.2% 从租：12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	5%、7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二) 税收优惠

根据《财政部 国家税务总局关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税[2013]101号）规定，本公司符合：“对改造安置住房建设用地免征城镇土地使用税。在商品住房等开发项目中配套建造安置住房的，依据政府部门出具的相关材料、房屋征收（拆迁）补偿协议或棚户区改造合同（协议），按改造安置住房建筑面积占总建筑面积的比例免征城镇土地使用税、印花税”的有关规定，减免的城镇土地使用税、印花税期限至棚户区改造项目全部交付。

五、合并财务报表项目注释

(一) 合并资产负债表项目注释

1.货币资金

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
----	-----	-----



项目	期末数	期初数
库存现金	-	-
银行存款	71,849,748.42	339,410,964.21
其他货币资金	-	419,190,244.44
未到期应收利息	-	-
合计	71,849,748.42	758,601,208.65
其中：存放在境外的款项总额	-	-

2.应收账款

(1) 账龄情况

账龄	期末数	期初数
1 年以内	23,880,000.00	23,880,000.00
1—2 年	23,880,000.00	-
2—3 年	-	-
3—4 年	-	-
4—5 年	-	-
5 年以上	-	-
小计	47,760,000.00	23,880,000.00
减：坏账准备	5,970,000.00	1,351,904.81
合计	41,790,000.00	22,528,095.19

(2) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

类别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	47,760,000.00	100.00	5,970,000.00	12.50	41,790,000.00
其中：应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款组合	-	-	-	-	-
应收其他客户组合	47,760,000.00	100.00	5,970,000.00	12.50	41,790,000.00



类别	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
应收城建集团合并范围内 关联方组合	-	-	-	-	-
合计	47,760,000.00	100.00	5,970,000.00	12.50	41,790,000.00

（续上表）

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	23,880,000.00	100.00	1,351,904.81	5.66	22,528,095.19
其中：应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款组合	-	-	-	-	-
应收其他客户组合	23,880,000.00	100.00	1,351,904.81	5.66	22,528,095.19
应收城建集团合并范围内关联方组合	-	-	-	-	-
合计	23,880,000.00	100.00	1,351,904.81	5.66	22,528,095.19

2）重要的单项计提坏账准备的应收账款

无。

3）采用组合计提坏账准备的应收账款

①应收其他客户组合

项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	23,880,000.00	1,194,000.00	5.00
1—2 年	23,880,000.00	4,776,000.00	20.00
2—3 年	-	-	-
3—4 年	-	-	-
4—5 年	-	-	-
5 年以上	-	-	-
合计	47,760,000.00	5,970,000.00	12.50



(3) 坏账准备变动情况

类别	期初数	本期增加		本期减少			期末数
		计提	其他	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	1,351,904.81	4,618,095.19	-	-	-	-	5,970,000.00
其中：应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款组合	-	-	-	-	-	-	-
应收其他客户组合	1,351,904.81	4,618,095.19	-	-	-	-	5,970,000.00
应收城建集团合并范围内关联方组合	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,351,904.81	4,618,095.19	-	-	-	-	5,970,000.00

(4) 本期实际核销的应收账款情况

无。

(5) 应收账款和合同资产金额前 5 名情况

单位名称	账面余额			占应收账款和合同资产 (含列报于其他非流动资产的合同资产)期末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备
	应收账款期末数	合同资产	小计		
广西柳州市丰鑫投资有限公司	47,760,000.00	-	47,760,000.00	100.00	5,970,000.00
合计	47,760,000.00	-	47,760,000.00	100.00	5,970,000.00

期末余额前 5 名的应收账款和合同资产（含列报于其他非流动资产的合同资产）合计数为 47,760,000.00 元，占应收账款和合同资产（含列报于其他非流动资产的合同资产）期末余额合计数的比例为 100%，相应计提的应收账款坏账准备和合同资产减值准备合计数为 5,970,000.00 元。

3. 预付款项



(1) 账龄分析

1) 明细情况

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	-	-	355,000.00	100.00
1 至 2 年	355,000.00	100.00	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-
合计	355,000.00	100.00	355,000.00	100.00

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	期末数	占预付款项总额的比例(%)
广西建工集团冶金建设有限公司	355,000.00	100.00
合计	355,000.00	100.00

期末余额前 5 名的预付款项合计数为 355,000.00 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 100%。

4. 其他应收款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
应收利息	17,104,722.22	17,104,722.22
应收股利	1,272,900.53	-
其他应收款	9,026,885,119.58	6,640,247,809.42
合计	9,045,262,742.33	6,657,352,531.64

(2) 应收利息

1) 明细情况

项目	期末数	期初数
资金拆借利息	17,104,722.22	17,104,722.22
小计	17,104,722.22	17,104,722.22
减：坏账准备	-	-
合计	17,104,722.22	17,104,722.22

(3) 应收股利

被投资单位	期末数	期初数
-------	-----	-----



被投资单位	期末数	期初数
应收联营及合营单位股利	1,272,900.53	-
小计	1,272,900.53	-
减：坏账准备	-	-
合计	1,272,900.53	-

(4) 其他应收款

1) 款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
往来款、借款	8,967,361,221.20	6,506,909,906.02
保证金及押金	88,634,420.40	5,315,059.45
代垫款	390,000.00	13,724,188.59
代付施工单位税金	35,842,285.71	35,840,000.00
其他	-	151,150,966.40
小计	9,092,227,927.31	6,712,940,120.46
减：坏账准备	65,342,807.73	72,692,311.04
合计	9,026,885,119.58	6,640,247,809.42

2) 账龄情况

账龄	期末数	期初数
1 年以内	3,217,946,872.84	1,569,330,988.79
1—2 年	1,278,103,995.92	906,058,534.50
2—3 年	874,802,392.05	2,882,078,154.24
3—4 年	2,797,088,446.84	1,269,864,523.28
4—5 年	842,482,035.53	2,079,793.40
5 年以上	81,804,184.13	83,528,126.25
小计	9,092,227,927.31	6,712,940,120.46
减：坏账准备	65,342,807.73	72,692,311.04
合计	9,026,885,119.58	6,640,247,809.42

3) 坏账准备计提情况



① 类别明细情况

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
按单项计提坏账准备	17,288,119.61	0.19	17,288,119.61	100.00	-
按组合计提坏账准备	9,074,939,807.70	99.81	48,054,688.12	0.53	9,026,885,119.58
其中：应收政府、应收金 融机构及同属国资委下属 国企款组合	4,805,850,119.14	52.86	24,029,250.61	0.50	4,781,820,868.53
应收其他客户组合	87,907,214.40	0.97	24,025,437.51	27.33	63,881,776.89
应收城建集团合并范围内 关联方组合	4,181,182,474.16	45.98	-	-	4,181,182,474.16
合计	9,092,227,927.31	100.00	65,342,807.73	0.72	9,026,885,119.58

(续上表)

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	6,712,940,120.46	100.00	72,692,311.04	1.08	6,640,247,809.42
其中：应收政府、应收金 融机构及同属国资委下属 国企款组合	3,092,305,151.14	46.06	15,461,525.77	0.50	3,076,843,625.37
应收其他客户组合	73,734,719.12	1.10	57,230,785.27	77.62	16,503,933.85
应收城建集团合并范围内 关联方组合	3,546,900,250.20	52.84	-	-	3,546,900,250.20
合计	6,712,940,120.46	100.00	72,692,311.04	1.08	6,640,247,809.42

②采用组合计提坏账准备的其他应收款

应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款组合

项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款组合	4,805,850,119.14	24,029,250.61	0.50



项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
合计	4,805,850,119.14	24,029,250.61	0.50

应收其他客户组合

项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	56,060,046.40	280,300.22	0.50
1—2 年	615,677.69	30,783.88	5.00
2—3 年	2,329,602.55	349,440.38	15.00
3—4 年	8,913,970.46	3,565,588.18	40.00
4—5 年	942,962.26	754,369.81	80.00
5 年以上	19,044,955.04	19,044,955.04	100.00
合计	87,907,214.40	24,025,437.51	27.33

4) 坏账准备变动情况

① 明细情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初数	15,714,813.52	-	56,977,497.52	72,692,311.04
期初数在本期	——	——	——	——
—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	32,339,874.60	-	-	32,339,874.60
本期转回	-	-	39,689,377.91	39,689,377.91
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末数	48,054,688.12	-	17,288,119.61	65,342,807.73

5) 其他应收款金额前 5 名情况



单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款期末数的比例(%)	期末坏账准备
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	往来款、借款	3,692,060,600.97	1 年以内， 1-2 年， 2-3 年， 3-4 年， 4-5 年	40.61	-
柳州市财政局	应收代建项目款	1,434,171,166.81	1 年以内	15.77	7,170,855.83
柳州市泓益资产经营管理有限责任公司	往来款、借款	1,416,817,209.26	1 年以内， 1-2 年， 2-3 年， 3-4 年	15.58	7,084,086.05
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	往来款、借款	1,381,195,664.56	1 年以内， 1-2 年， 2-3 年， 3-4 年， 4-5 年	15.19	6,905,978.32
广西柳城盛迦旅游文化开发有限责任公司	往来款、借款	413,909,508.77	1 年以内， 1-2 年， 2-3 年， 3-4 年， 4-5 年	4.55	-
合计	-	8,338,154,150.37	-	91.70	21,160,920.20

5. 存货

(1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	64,909,632,033.08	9,404,643.20	64,900,227,389.88	63,641,148,231.91	-	63,641,148,231.91
开发产品	6,900,272,107.55	14,539,470.73	6,885,732,636.82	6,974,078,294.57	13,768,983.42	6,960,309,311.15
合计	71,809,904,140.63	23,944,113.93	71,785,960,026.70	70,615,226,526.48	13,768,983.42	70,601,457,543.06

(2) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

1) 明细情况

项目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	-	9,404,643.20	-	-	-	9,404,643.20
开发产品	13,768,983.42	770,487.31	-	-	-	14,539,470.73
合计	13,768,983.42	10,175,130.51	-	-	-	23,944,113.93



6.一年内到期的非流动资产

项目	期末数	期初数
一年内到期的长期应收款	51,319,775.51	54,076,185.68
一年内到期的其他非流动资产	2,331,920,000.00	904,000,000.00
合计	2,383,239,775.51	958,076,185.68

7.其他流动资产

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
预缴税额	46,824,515.56	48,796,615.25
增值税留抵税额	2,852,542.76	-
委托贷款	6,300,000.00	6,300,000.00
合计	55,977,058.32	55,096,615.25

8.其他债权投资

项目	期末数					
	成本	应计利息	本期公允价值变动	累计公允价值变动	账面价值	累计确认的信用减值准备
柳州市城致新型城镇化投资管理有限公司	-	-	-	-	-	-
柳州市龙城化工总厂	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-	-

(续上表)

项目	期初数					
	成本	应计利息	本期公允价值变动	累计公允价值变动	账面价值	累计确认的信用减值准备
柳州市城致新型城镇化投资管理有限公司	478,000,000.00	-	-	-	478,000,000.00	-



项目	期初数					
	成本	应计利息	本期公允价值变动	累计公允价值变动	账面价值	累计确认的信用减值准备
柳州市龙城化工总厂	7,000,000.00	-	-	-	7,000,000.00	-
合计	485,000,000.00	-	-	-	485,000,000.00	-

9.长期应收款

项目	期末数			期初数			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁保证金	62,084,869.77	-	62,084,869.77	148,471,132.02	-	148,471,132.02	-
应收财政局公益性项目拨款	14,194,922.52	-	14,194,922.52	-	-	-	-
减：未实现融资收益	10,765,094.26	-	10,765,094.26	14,173,241.41	-	14,173,241.41	-
小计	65,514,698.03	-	65,514,698.03	134,297,890.61	-	134,297,890.61	-
减：一年内到期的长期应收款	51,319,775.51	-	51,319,775.51	54,076,185.68	-	54,076,185.68	-
合计	14,194,922.52	-	14,194,922.52	80,221,704.93	-	80,221,704.93	— —

10.长期股权投资

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业	-	-	-	-	-
广西柳州中小企业融资担保有限公司	360,809,671.09	-	-	-972,052.28	-
合计	360,809,671.09	-	-	-972,052.28	-

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末数
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利	计提减值准备	其他		



		润				
联营企业	-	-	-	-	-	-
广西柳州中小企业融资担保有限公司	-	-	-	-	359,837,618.81	-
合计	-	-	-	-	359,837,618.81	-

11.其他权益工具投资

项目	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得和损失	其他
柳州银行股份有限公司	923,538,000.00			515,742,000.00	
柳州市建合嘉投资管理有限责任公司	2,126,836.86			249.75	
柳州市建合源投资管理有限责任公司	2,036,198.45			368.30	
柳州市正坦建设投资有限公司	90,927,408.25			2,773,184.60	
柳州市城铁建设投资有限公司	12,365,557.46			51,771.62	
柳州市浩龙投资管理有限责任公司	16,629,289.50			-53,573.85	
柳州市广龙投资管理有限责任公司	10,516,858.25			238,627.69	
柳州市中铁凤凰岭投资发展有限公司	10,011,301.13			3,455.70	
柳州市翔龙工程项目管理有限责任公司	26,022,221.05			-91.52	



项目	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得和损失	其他
柳州市国冶路桥投资发展有限公司	98,516,456.93			16,309,000.00	
柳州城建城市运营管理有限责任公司	2,400,000.00				
合计	1,195,090,127.88	-	-	535,064,992.29	

(续上表)

项目	期末余额	本期确认的股利收入	本期末累计计入其他综合收益的利得和损失
柳州银行股份有限公司	1,439,280,000.00	15,992,000.00	683,686,000.00
柳州市建合嘉投资管理有限责任公司	2,127,086.61		127,086.61
柳州市建合源投资管理有限责任公司	2,036,566.75		36,566.75
柳州市正坦建设投资有限公司	93,700,592.85		18,700,592.85
柳州市城铁建设投资有限公司	12,417,329.08		2,417,329.08
柳州市浩龙投资管理有限责任公司	16,575,715.65		6,575,715.65
柳州市广龙投资管理有限责任公司	10,755,485.94	1,272,900.53	755,485.94
柳州市中铁凤凰岭投资发展有限公司	10,014,756.83		14,756.83
柳州市翔龙工程项目管理有限责任公司	26,022,129.53		16,512,129.53
柳州市国冶路桥投资发展有限公司	114,825,456.93		14,054,087.68
柳州城建城市运营管理有限责任公司	2,400,000.00		
合计	1,730,155,120.17	17,264,900.53	742,879,750.92

12.投资性房地产

(1) 明细情况

项目	房屋及建筑物	合计
----	--------	----



项目	房屋及建筑物	合计
一. 账面原值	-	-
1) 期初数	1,773,006,203.73	1,773,006,203.73
2) 本期增加金额	-	-
外购	-	-
存货\固定资产\在建工程\无形资产转入	-	-
非同一控制下企业合并	-	-
3) 本期减少金额	172,109,512.17	172,109,512.17
处置资产	59,960,401.34	59,960,401.34
处置子公司	-	-
转回固定资产	-	-
其他原因减少	112,149,110.83	112,149,110.83
4) 期末数	1,600,896,691.56	1,600,896,691.56
二. 累计折旧（摊销）	-	-
1) 期初数	531,355,242.53	531,355,242.53
2) 本期增加金额	55,667,514.88	55,667,514.88
本期计提	55,667,514.88	55,667,514.88
固定资产转入	-	-
非同一控制下企业合并	-	-
3) 本期减少金额	14,290,028.67	14,290,028.67
处置资产	14,290,028.67	14,290,028.67
处置子公司	-	-
转回固定资产	-	-
其他原因减少	-	-
4) 期末数	572,732,728.74	572,732,728.74
三. 减值准备	-	-
1) 期初数	-	-
2) 本期增加金额	-	-
3) 本期减少金额	-	-



项目	房屋及建筑物	合计
4) 期末数	-	-
四. 账面价值	-	-
1) 期末账面价值	1,028,163,962.82	1,028,163,962.82
2) 期初账面价值	1,241,650,961.20	1,241,650,961.20

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

无。

13.固定资产

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
固定资产	147,121,064.80	43,266,381.95
固定资产清理	-	-
合计	147,121,064.80	43,266,381.95

(2) 固定资产

1) 明细情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公及电子设备	合计
一、账面原值	-	-	-	-
1.期初数	70,134,292.53	1,941,342.44	3,380,581.22	75,456,216.19
2.本期增加金额	107,128,899.29	-	71,468.54	107,200,367.83
购置	107,128,899.29	-	71,468.54	107,200,367.83
在建工程转入	-	-	-	-
投资性房地产转入	-	-	-	-
非同一控制下企业合并	-	-	-	-
无偿划拨	-	-	-	-
以资抵债	-	-	-	-
其他增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	188,157.20	-	148,429.00	336,586.20
处置或报废	188,157.20	-	148,429.00	336,586.20
处置子公司	-	-	-	-



项目	房屋及建筑物	运输设备	办公及电子设备	合计
转入投资性房地产	-	-	-	-
转入在建工程	-	-	-	-
融资租出	-	-	-	-
划分为持有待售	-	-	-	-
其他减少	-	-	-	-
4.期末数	177,075,034.62	1,941,342.44	3,303,620.76	182,319,997.82
二、累计折旧	-	-	-	-
1.期初数	27,086,056.88	1,932,228.90	3,171,548.46	32,189,834.24
2. 本期增加金额	3,242,732.15	-	102,952.83	3,345,684.98
本期计提	3,242,732.15	-	102,952.83	3,345,684.98
投资性房地产转入	-	-	-	-
非同一控制下企业合并	-	-	-	-
无偿划拨	-	-	-	-
以资抵债	-	-	-	-
其他增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	188,157.20	-	148,429.00	336,586.20
处置或报废	188,157.20	-	148,429.00	336,586.20
处置子公司	-	-	-	-
转入投资性房地产	-	-	-	-
其他减少	-	-	-	-
4.期末数	30,140,631.83	1,932,228.90	3,126,072.29	35,198,933.02
三、减值准备	-	-	-	-
1.期初数	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-
其他增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-



项目	房屋及建筑物	运输设备	办公及电子设备	合计
处置子公司	-	-	-	-
其他减少	-	-	-	-
4.期末数	-	-	-	-
四、账面价值	-	-	-	-
1.期末账面价值	146,934,402.79	9,113.54	177,548.47	147,121,064.80
2.期初账面价值	43,048,235.65	9,113.54	209,032.76	43,266,381.95

2) 暂时闲置固定资产

无。

3) 经营租出固定资产

无。

14.使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值	-	-
1.期初数	-	-
2. 本期增加金额	1,976,005.14	1,976,005.14
租赁	1,976,005.14	1,976,005.14
非同控下企业合并	-	-
其他投入	-	-
3.本期减少金额	-	-
租赁到期	-	-
处置子公司	-	-
其他减少	-	-
4.期末数	1,976,005.14	1,976,005.14
二、累计折旧	-	-
1.期初数	-	-
2. 本期增加金额	697,413.59	697,413.59
本期计提	697,413.59	697,413.59
非同控下企业合并	-	-



项目	房屋及建筑物	合计
其他增加	-	-
3.本期减少金额	-	-
租赁到期	-	-
处置子公司	-	-
其他减少	-	-
4.期末数	697,413.59	697,413.59
三、减值准备	-	-
1.期初数	-	-
2. 本期增加金额	-	-
重分类	-	-
本期计提	-	-
其他增加	-	-
3.本期减少金额	-	-
租赁到期	-	-
处置子公司	-	-
其他减少	-	-
4.期末数	-	-
四、账面价值	-	-
1.期末账面价值	1,278,591.55	1,278,591.55
2.期初账面价值	-	-

15.无形资产

（1） 明细情况

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值	-	-	-
1.期初数	30,119,764.55	444,414.66	30,564,179.21
2. 本期增加金额	176,514,900.00	314,013.00	176,828,913.00
购置	-	314,013.00	314,013.00
内部研发	-	-	-



项目	土地使用权	软件	合计
非同一控制下企业合并	-	-	-
股东投入	176,514,900.00	-	176,514,900.00
其他原因增加	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
处置	-	-	-
处置子公司	-	-	-
其他原因减少	-	-	-
4.期末数	206,634,664.55	758,427.66	207,393,092.21
二、累计摊销	-	-	-
1.期初数	6,693,281.02	169,913.09	6,863,194.11
2. 本期增加金额	3,778,575.13	45,800.97	3,824,376.10
本期计提	3,778,575.13	45,800.97	3,824,376.10
非同一控制下企业合并	-	-	-
股东投入	-	-	-
其他原因增加	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-
处置	-	-	-
处置子公司	-	-	-
其他原因减少	-	-	-
4.期末数	10,471,856.15	215,714.06	10,687,570.21
三、减值准备	-	-	-
1.期初数	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-
本期计提	-	-	-
其他原因增加	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
处置子公司	-	-	-
其他原因减少	-	-	-



项目	土地使用权	软件	合计
4.期末数	-	-	-
四、账面价值	-	-	-
1.期末账面价值	196,162,808.40	542,713.60	196,705,522.00
2.期初账面价值	23,426,483.53	274,501.57	23,700,985.10

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

无。

16.递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备产生的暂时性差异	102,850,291.26	25,712,572.82	99,113,199.27	24,778,299.82
房地产预计毛利	78,457,393.96	19,614,348.49	78,457,393.94	19,614,348.49
合计	181,307,685.22	45,326,921.31	177,570,593.21	44,392,648.31

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
公允价值上升-其他权益工具投资	742,879,750.92	185,719,937.73	207,814,758.63	51,953,689.66
合计	742,879,750.92	185,719,937.73	207,814,758.63	51,953,689.66

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末数	期初数
未确认递延的可抵扣暂时性差异	20,799,459.52	-
合计	20,799,459.52	-

17.其他非流动资产

(1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期借款	399,600,000.00	-	399,600,000.00	399,600,000.00	-	399,600,000.00



项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
应收长期借款利息	1,418,025.00	-	1,418,025.00	1,418,025.00	-	1,418,025.00
质押的长期定期存单	2,331,920,000.00	-	2,331,920,000.00	1,989,920,000.00	-	1,989,920,000.00
信托保障基金	11,486,900.00	-	11,486,900.00	48,799,000.00	-	48,799,000.00
委托代建项目支出	2,873,459,875.14	431,018.98	2,873,028,856.16	2,919,319,126.67	-	2,919,319,126.67
其他原因形成的非流动资产	7,000,000.00	-	7,000,000.00	-	-	-
小计	5,624,884,800.14	431,018.98	5,624,453,781.16	5,359,056,151.67	-	5,359,056,151.67
减：一年内到期的其他非流动资产	2,331,920,000.00	-	2,331,920,000.00	904,000,000.00	-	904,000,000.00
合计	3,292,964,800.14	431,018.98	3,292,533,781.16	4,455,056,151.67	-	4,455,056,151.67

18.所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面余额	期末账面价值	受限类型	受限原因
货币资金-银行存款	51,379,634.49	51,379,634.49	冻结	司法冻结；暂停非柜面
存货	219,017,886.75	219,017,886.75	查封	诉讼查封
存货	2,566,784,418.60	2,268,257,797.32	质押、抵押	质押借款、抵押借款
固定资产	17,082,822.59	5,061,101.42	抵押	抵押借款
其他非流动资产	16,467,784.80	16,467,784.80	抵押	抵押借款
投资性房地产	280,000,000.00	195,440,000.00	抵押	抵押借款
一年内到期的其他非流动资产-质押的长期定期存单	2,331,920,000.00	2,331,920,000.00	质押	定期存单质押
合计	5,482,652,547.23	5,087,544,204.78	-	-

19.短期借款

项目	期末数	期初数
质押借款	1,242,000,000.00	-
保证借款	364,000,000.00	377,000,000.00
未到期应付利息	19,552,826.97	14,253,055.55
合计	1,625,552,826.97	391,253,055.55



20.应付票据

种类	期末数	期初数
商业承兑汇票	-	71,909,664.62
合计	-	71,909,664.62

21.应付账款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
应付货款	3,882,208.77	-
应付工程款	245,620,893.15	275,149,623.46
其他	396,705.35	4,810,028.58
合计	249,899,807.27	279,959,652.04

22.预收款项

项目	期末数	期初数
预收租金	50,000,000.00	100,000,000.00
合计	50,000,000.00	100,000,000.00

23.合同负债

项目	期末数	期初数
预收房款	951,192,041.02	747,213,275.64
合计	951,192,041.02	747,213,275.64

24.应付职工薪酬

(1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	-	25,541,740.69	23,658,275.74	1,883,464.95
离职后福利-设定提存计划	-	2,644,387.05	2,644,387.05	-
辞退福利	-	-	-	-
一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	-	28,186,127.74	26,302,662.79	1,883,464.95

(2) 短期薪酬明细情况



项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资奖金、津贴和补贴	-	21,152,400.00	19,268,935.05	1,883,464.95
职工福利费	-	681,876.66	681,876.66	-
社会保险费	-	1,351,717.98	1,351,717.98	-
其中：1.基本医疗保险费	-	1,295,624.80	1,295,624.80	-
2.工伤保险费	-	56,093.18	56,093.18	-
3.生育保险费	-	-	-	-
补充保险费	-	-	-	-
其中：1.补充医疗保险	-	-	-	-
2.重大疾病医疗	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-
住房公积金	-	1,921,837.00	1,921,837.00	-
工会经费	-	423,048.00	423,048.00	-
职工教育经费	-	10,861.05	10,861.05	-
短期带薪缺勤	-	-	-	-
短期利润分享计划	-	-	-	-
其他短期薪酬	-	-	-	-
合计	-	25,541,740.69	23,658,275.74	1,883,464.95

(3) 设定提存计划明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	-	2,564,253.76	2,564,253.76	-
失业保险费	-	80,133.29	80,133.29	-
企业年金缴费	-	-	-	-
合计	-	2,644,387.05	2,644,387.05	-

25.应交税费

税费项目	期末数	期初数
增值税	284,755,460.11	283,292,786.66
企业所得税	1,215,695,788.27	1,198,373,981.59
城市维护建设税	22,321,884.64	21,738,357.48



税费项目	期末数	期初数
个人所得税	197,060.85	37,936.37
教育费附加（含地方教育费附加）	16,082,377.33	15,665,572.27
水利建设基金	999,865.96	999,865.96
印花税	-	4,671.87
合计	1,540,052,437.16	1,520,113,172.20

26.其他应付款

（1） 明细情况

项目	期末数	期初数
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	22,810,014,989.97	11,474,984,538.48
合计	22,810,014,989.97	11,474,984,538.48

（2） 其他应付款

1） 明细情况

款项性质	期末数	期初数
往来款及借款	22,217,962,926.26	10,248,643,085.55
预拨的财政资金	382,161,762.22	932,730,000.00
质保金及押金	40,424,325.36	83,697,048.93
其他	169,465,976.13	209,914,404.00
合计	22,810,014,989.97	11,474,984,538.48

2） 账龄 1 年以上重要的其他应付款

单位名称	期末数	未偿还或结转的原因
广西柳州市投资控股集团有限公司	287,434,352.70	未到期
柳州市泓益资产经营管理有限责任公司	1,306,317,472.77	未到期
柳州市安居建设投资开发有限公司	524,059,507.30	未到期
广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司	191,194,603.44	未到期
合计	2,309,005,936.21	-

27.一年内到期的非流动负债



项目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	1,798,621,092.56	2,079,178,058.63
一年内到期的应付债券	4,366,002,299.44	2,956,889,287.45
一年内到期的租赁负债	-	
一年内到期的长期应付款	556,910,611.78	631,710,619.76
一年内到期的其他非流动负债	116,866,644.87	879,116,993.79
合计	6,838,400,648.65	6,546,894,959.63

28.其他流动负债

项目	期末数	期初数
待转销项税	32,146,883.96	37,360,663.78
工行云信通	174,024,423.17	180,170,745.06
建行 E 信通	-	44,000,000.00
广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司	365,723,042.54	438,683,042.54
广西柳州市北城投资开发集团有限公司	428,822,319.58	359,420,375.99
柳州市金投资产经营管理有限公司	220,000,000.00	230,000,000.00
柳州市农工商房地产开发有限责任公司	391,700,000.00	306,500,000.00
柳州市北城置业有限公司	224,745,245.19	214,376,888.89
柳州市鑫湾供应链管理有限公司	153,100,283.39	150,000,000.00
柳州阳和开发投资有限公司	-	148,275,768.89
柳州市小微企业融资担保有限公司	9,000,000.00	101,000,000.00
柳州市供应链集团有限公司	24,000,000.00	23,900,000.00
柳州市恒升企业投资有限公司	20,914,069.44	20,914,069.44
柳州市城市更新投资发展有限公司	17,050,000.00	17,050,000.00
南宁市万融小额贷款有限责任公司	-	15,000,000.00
其他流动负债应付利息	-	151,905,233.94
合计	2,061,226,267.27	2,438,556,788.53

29.长期借款

借款类别	期末数	期初数
质押借款	3,697,166,600.00	4,600,711,060.00



借款类别	期末数	期初数
抵押借款	-	1,065,600,000.00
保证借款	1,561,950,000.00	1,235,850,000.00
信用借款	243,413,144.52	400,000,000.00
保证及抵押借款	699,150,000.00	817,590,000.00
保证及质押借款	339,230,000.00	415,300,000.00
未到期应付利息	9,492,204.56	
减：一年内到期的长期借款	1,798,621,092.56	2,065,587,788.00
合计	4,751,780,856.52	6,469,463,272.00

30.应付债券

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
光大银行-债权融资计划		366,860,000.00
2019 年非公开发行公司债券（第一期）-20 柳州 01	12,747,070.40	11,954,523.54
2020 年非公开发行公司债券（第二期）-20 柳州 02	2,093,836.14	1,991,369.11
2020 柳州城投 MTN001-中票	155,011,155.75	149,499,180.94
2020 年非公开发行公司债（第三期）-20 柳州 03	12,180,567.71	11,616,710.25
2020 年第二期定向债务融资工具-20 柳州城投 PPN002	121,958,683.48	119,340,799.96
2020 公开发行公司债（第一期）20 柳发 01	57,460,461.00	56,527,121.68
2020 公开发行公司债（第二期）20 柳发 02	1,069,540,087.23	1,061,888,679.65
2021 年第一期定向债务融资工具-21 柳州城投 PPN001	-	999,425,990.11
2021 年公开发行公司债券（第一期）-21 柳发 01	-	599,913,045.99
2021 年公开发行公司债券（第二期）21 柳发 02	1,627,203,333.98	1,581,916,545.99
2021 年非公开发行公司债券（第一期）21 柳债 01	498,572.26	496,488,800.13
2021 年非公开发行公司债券（第二期）-21 柳债 02	-	298,038,531.94
2022 年非公开发行公司债券（第一期）-22 柳债 01	-	599,936,108.95
2022 年非公开发行公司债券（第二期）-22 柳债 02	-	399,317,712.26
2023 年非公开发行公司债券（第一期）-23 柳债 01	632,412,178.60	595,855,495.60
2023 年非公开发行公司债券（第二期）-23 柳债 02	513,440,670.44	486,133,318.88



项目	期末数	期初数
2023 年非公开发行公司债券（第三期）-23 柳债 03	763,742,616.76	734,289,108.21
2023 年非公开发行公司债券（第四期）-23 柳债 04	112,146,000.04	109,082,438.44
2023 年非公开发行公司债券（第五期）-23 柳债 05	111,557,662.65	109,376,939.40
2023 年非公开发行公司债券（第六期）-23 柳债 06	1,091,326,184.95	1,073,476,866.89
小计	6,283,319,081.39	9,862,929,287.92
减：一年内到期的应付债券	4,366,002,299.44	2,626,592,857.31
合计	1,917,316,781.95	7,236,336,430.61

(2) 应付债券增减变动（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	票面利率（%）	发行日期	债券期限	发行金额	是否违约
光大银行-债权融资计划	500,000,000.00	5.75	2017 年 5 月 31 日	20	500,000,000.00	否
2019 年非公开发行公司债券（第一期）-20 柳州 01	2,000,000,000.00	6.5	2020 年 1 月 16 日	5	2,000,000,000.00	否
2020 年非公开发行公司债券（第二期）-20 柳州 02	1,500,000,000.00	6.2	2020 年 3 月 26 日	5	1,500,000,000.00	否
2020 柳州城投 MTN001-中票	500,000,000.00	4.19	2020 年 3 月 11 日	5	500,000,000.00	否
2020 年非公开发行公司债（第三期）-20 柳州 03	500,000,000.00	6.5	2020 年 4 月 24 日	5	500,000,000.00	否
2020 年第二期定向债务融资工具-20 柳州城投 PPN002	400,000,000.00	7.3	2020 年 9 月 28 日	5	400,000,000.00	否
2020 公开发行公司债（第一期）20 柳发 01	1,100,000,000.00	7.5	2020 年 10 月 29 日	5	1,100,000,000.00	否
2020 公开发行公司债（第二期）20 柳发 02	1,550,000,000.00	7.3	2020 年 12 月 8 日	5	1,550,000,000.00	否
2021 年第一期定向债务融资工具-21 柳州城投 PPN001	1,000,000,000.00	7.5	2021 年 4 月 20 日	3	1,000,000,000.00	否
2021 年公开发行公司债券（第一期）-21 柳发 01	600,000,000.00	6.9	2021 年 1 月 29 日	3	600,000,000.00	否
2021 年公开发行公司债券（第二期）21 柳发 02	1,750,000,000.00	7.3	2021 年 8 月 20 日	5	1,750,000,000.00	否
2021 年非公开发行公司债券（第一期）21 柳债 01	600,000,000.00	1.8	2021 年 10 月 13 日	5	600,000,000.00	否
2021 年非公开发行公司债券（第二期）-21 柳债 02	300,000,000.00	6.93	2021 年 12 月 28 日	5	300,000,000.00	否
2022 年非公开发行公司债券（第一期）-22 柳债 01	600,000,000.00	7.6	2022 年 1 月 14 日	2	600,000,000.00	否



债券名称	面值	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	是否违约
2022 年非公开发行公司债券（第二期）-22 柳债 02	400,000,000.00	7.5	2022 年 4 月 29 日	2	400,000,000.00	否
2023 年非公开发行公司债券（第一期）-23 柳债 01	598,000,000.00	7.45	2023 年 3 月 22 日	2	598,000,000.00	否
2023 年非公开发行公司债券（第二期）-23 柳债 02	488,000,000.00	7.5	2023 年 4 月 18 日	2	488,000,000.00	否
2023 年非公开发行公司债券（第三期）-23 柳债 03	740,000,000.00	7.5	2023 年 7 月 5 日	3	740,000,000.00	否
2023 年非公开发行公司债券（第四期）-23 柳债 04	110,000,000.00	7.5	2023 年 9 月 1 日	3	110,000,000.00	否
2023 年非公开发行公司债券（第五期）-23 柳债 05	110,000,000.00	7.47	2023 年 10 月 10 日	2	110,000,000.00	否
2023 年非公开发行公司债券（第六期）-23 柳债 06	1,083,000,000.00	7.48	2023 年 10 月 26 日	3	1,083,000,000.00	否
小计	16,429,000,000.00	——	——	——	16,429,000,000.00	——

（续上表）

债券名称	期初数	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数
光大银行-债权融资计划	366,860,000.00	0.00	0.00	0.00	366,860,000.00	0.00
2019 年非公开发行公司债券（第一期）-20 柳州 01	11,954,523.54	0.00	747,945.21	-44,601.65	0.00	12,747,070.40
2020 年非公开发行公司债券（第二期）-20 柳州 02	1,991,369.11	0.00	95,123.29	-7,343.74	0.00	2,093,836.14
2020 柳州城投 MTN001-中票	149,499,180.94	0.00	5,079,657.53	-432,317.28	0.00	155,011,155.75
2020 年非公开发行公司债（第三期）-20 柳州 03	11,616,710.25	0.00	521,633.01	-42,224.45	0.00	12,180,567.71
2020 年第二期定向债务融资工具-20 柳州城投 PPN002	119,340,799.96	0.00	2,256,000.00	-361,883.52	0.00	121,958,683.48
2020 公开发行公司债（第一期）20 柳发 01	56,527,121.68	0.00	736,582.19	-196,757.13	0.00	57,460,461.00
2020 公开发行公司债（第二期）20 柳发 02	1,061,888,679.65	0.00	4,909,580.00	-2,741,827.58	0.00	1,069,540,087.23
2021 年第一期定向债务融资工具-21 柳州城投 PPN001	999,425,990.11	0.00	0.00	-574,009.89	1,000,000,000.00	0.00
2021 年公开发行公司债券（第一期）-21 柳发 01	599,913,045.99	0.00	0.00	-86,954.01	600,000,000.00	0.00
2021 年公开发行公司债券（第二期）21 柳发 02	1,581,916,545.99	0.00	42,294,000.00	-2,992,787.99	0.00	1,627,203,333.98



债券名称	期初数	本期 发行	按面值计提利 息	溢折价摊销	本期偿还	期末数
2021 年非公开发行公司债券 (第一期)-21 柳债 01	496,488,800.13	0.00	1,947.95	-3,507,824.18	499,500,000.00	498,572.26
2021 年非公开发行公司债券 (第二期)-21 柳债 02	298,038,531.94	0.00	0.00	-1,961,468.06	300,000,000.00	0.00
2022 年非公开发行公司债券 (第一期)-22 柳债 01	599,936,108.95	0.00	0.00	-63,891.05	600,000,000.00	0.00
2022 年非公开发行公司债券 (第二期)-22 柳债 02	399,317,712.26	0.00	0.00	-682,287.74	400,000,000.00	0.00
2023 年非公开发行公司债券 (第一期)-23 柳债 01	595,855,495.60	0.00	34,664,339.73	-1,892,343.27	0.00	632,412,178.60
2023 年非公开发行公司债券 (第二期)-23 柳债 02	486,133,318.88	0.00	25,770,410.96	-1,536,940.60	0.00	513,440,670.44
2023 年非公开发行公司债券 (第三期)-23 柳债 03	734,289,108.21	0.00	27,217,808.22	-2,235,700.33	0.00	763,742,616.76
2023 年非公开发行公司债券 (第四期)-23 柳债 04	109,082,438.44	0.00	2,734,931.51	-328,630.09	0.00	112,146,000.04
2023 年非公开发行公司债券 (第五期)-23 柳债 05	109,376,939.40	0.00	1,846,010.96	-334,712.29	0.00	111,557,662.65
2023 年非公开发行公司债券 (第六期)-23 柳债 06	1,073,476,866.89	0.00	14,648,094.23	-3,201,223.83	0.00	1,091,326,184.95
小计	9,862,929,287.92	0.00	163,524,064.79	-23,225,728.68	3,766,360,000.00	6,283,319,081.39

31.租赁负债

项目	期末数	期初数
长期租赁负债	1,278,591.55	-
合计	1,278,591.55	-

32.长期应付款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
长期应付款	2,596,874,402.37	5,797,416,017.59
专项应付款	4,056,320.00	-
合计	2,600,930,722.37	5,797,416,017.59

(2) 长期应付款

款项性质	期末数	期初数
上海浦银安盛资产管理有限公司	-	3,304,000,000.00



款项性质	期末数	期初数
中国信达资产管理股份有限公司广西壮族自治区分公司	284,363,666.62	1,019,749,666.62
华夏金融租赁有限公司	363,339,376.00	306,115,827.18
北京市文化科技融资租赁股份有限公司	133,233,929.17	231,483,454.17
渝农商金融租赁有限责任公司	-	231,246,286.13
华融金融租赁股份有限公司	-	125,909,630.49
河南九鼎金融租赁股份有限公司	-	113,669,138.13
通用环球国际融资租赁（天津）有限公司	-	110,196,390.69
广西融资租赁有限公司	62,230,913.07	90,933,810.00
浙江稠州金融租赁有限公司	-	89,554,213.63
江苏华东文化科技融资租赁有限公司	38,562,237.50	78,062,892.50
深圳前海桂金融资租赁有限公司	-	53,333,704.81
中建投租赁股份有限公司	-	52,388,098.11
江苏金融租赁股份有限公司	-	46,186,226.51
代建项目拨款	2,348,206,944.08	569,297,180.00
减：未确认融资费用	76,152,052.29	-
减：一年内到期的长期应付款	556,910,611.78	624,710,501.38
合计	2,596,874,402.37	5,797,416,017.59

(3) 专项应付款

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
土地交易储备中心专项应付款	-	4,056,320.00	-	4,056,320.00	-
合计	-	4,056,320.00	-	4,056,320.00	-

33.其他非流动负债

负债项目	期末数	期初数
柳北体育园政府专项债	100,833,846.95	100,000,000.00
桂中大道东区地下停车场政府专项债	174,387,198.97	170,000,000.00
柳南体育园政府专项债	61,779,368.34	60,000,000.00
龙都旅游道路专项债	80,730,974.86	80,000,000.00
百福颐养中心专项债	100,913,718.58	100,000,000.00



负债项目	期末数	期初数
三门江森林公园停车库专项债	13,118,783.42	13,000,000.00
2022 柳州城投债权产品 2 号	-	49,660,000.00
柳州城投 2022 年直接融资工具	-	144,070,000.00
柳州市城市更新投资发展有限公司	496,483,750.00	460,000,000.00
柳州东通投资发展有限公司	330,000,000.00	330,000,000.00
广西柳州市北城投资开发集团有限公司	314,788,138.89	299,500,000.00
柳州阳和开发投资有限公司	181,987,215.48	300,822,717.12
广西柳州市轨道交通投资发展集团有限公司	270,920,864.61	252,846,154.04
柳州市日通实业有限公司	69,211,928.98	67,932,000.00
企业信用资产交易-柳州城投 1 号	-	50,000,000.00
企业信用资产交易-柳州城投 2 号	-	50,000,000.00
企业信用资产交易-柳州城投 3 号	-	50,000,000.00
柳州城投债权转让项目定向融资	-	27,960,000.00
减：一年内到期的非流动负债	116,866,644.87	804,587,000.00
合计	2,078,289,144.21	1,801,203,871.16

34.实收资本

投资者名称	期初余额		期末余额	
	投资金额	所占比例(%)	投资金额	所占比例(%)
广西柳州市城市投资建设发展集团有限公司	1,027,880,000.00	100.00	1,027,880,000.00	100.00

35.资本公积

(1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	-	-	-	-
其他资本公积	35,485,692,279.35	257,444,612.00	191,437,651.78	35,551,699,239.57
合计	35,485,692,279.35	257,444,612.00	191,437,651.78	35,551,699,239.57



36.其他综合收益

项目	期初数	本期发生额								期末数		
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入以摊余成本计量的金融资产	减：套期储备转入相关资产或负债	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	减：结转		重新计量设定受益计划变动额	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益
一、不能重分类进损益的其他综合收益	155,861,068.97	535,064,992.29	-	-	-	133,766,248.07	401,298,744.22	-	-	-	-	557,159,813.19
1.其他权益工具投资公允价值变动	155,861,068.97	535,064,992.29	-	-	-	133,766,248.07	401,298,744.22	-	-	-	-	557,159,813.19
其他综合收益合计	155,861,068.97	535,064,992.29	-	-	-	133,766,248.07	401,298,744.22	-	-	-	-	557,159,813.19



37. 盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	563,722,470.21	1,748,786.64	-	565,471,256.85
任意盈余公积	-	-	-	-
合计	563,722,470.21	1,748,786.64	-	565,471,256.85

38. 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期期末未分配利润	4,822,055,309.13	4,601,062,363.52
差错更正调整期初未分配利润	-	-
政策变更调整期初未分配利润	-	-
其他事项调整期初未分配利润	-	-
调整后期初未分配利润	4,822,055,309.13	4,601,062,363.52
加：本期归属于母公司所有者的净利润	22,903,166.31	246,683,262.72
减：提取法定盈余公积	1,748,786.64	23,562,580.40
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	9,392,931.38	2,127,736.71
转为股本的普通股股利	-	-
应付优先股股利	-	-
对其他的其他分配	-	-
其他利润分配	-	-
加：盈余公积弥补亏损	-	-
设定受益计划变动额结转留存收益	-	-
其他综合收益结转留存收益	-	-
所有者权益其他内部结转	-	-
其他变动事项	-	-
期末未分配利润	4,833,816,757.42	4,822,055,309.13

（二） 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本



项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	-	-	-	-
土地整理收入	-	-	631,067,961.17	423,695,100.54
房产销售收入	13,412,553.93	15,636,735.69	13,042,925.71	14,287,668.28
代建管理费收入	10,047,169.82	-	7,556,985.52	-
小计	23,459,723.75	15,636,735.69	651,667,872.40	437,982,768.82
其他业务	-	-	-	-
租金收入	139,388,407.28	58,289,390.81	139,382,300.82	66,164,633.80
其他	439,341.66	-	132,003.61	-
小计	139,827,748.94	58,289,390.81	139,514,304.43	66,164,633.80
合计	163,287,472.69	73,926,126.50	791,182,176.83	504,147,402.62

2.税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,081,428.75	2,333,395.63
教育费附加	621,320.41	1,002,295.09
地方教育附加	151,128.66	668,196.72
印花税	592,768.76	1,308,723.21
房产税	18,107,580.53	18,007,651.87
车船使用税	7,047.52	12,400.83
土地使用税	2,546,875.18	15,078,451.50
土地增值税	1,687,742.27	1,467,033.62
合计	24,795,892.08	39,878,148.47

3.销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
代理费用	491,175.77	1,251,416.42
办公费	1,281,593.13	1,817,507.32
广告宣传费	96,900.00	115,200.00
售楼处费用	24,600.00	1,128,087.44
其他	-	2,000.00



项目	本期发生额	上期发生额
合计	1,894,268.90	4,314,211.18

4.管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	28,186,127.74	27,984,442.34
折旧费	2,346,948.15	2,594,306.72
办公费	1,503,470.54	1,192,893.82
中介机构服务费	880,535.15	1,698,206.69
摊销费	2,987,715.97	743,034.21
案件受理费及诉讼费	-274,317.79	2,943,359.72
其他费用	3,199,924.20	6,512,599.96
合计	38,830,403.96	43,668,843.46

5.财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	117,430,711.20	26,389,097.23
减：利息收入	11,995.99	1,954,605.42
汇兑损益	-	-
银行手续费及其他	55,715.82	480,857.68
合计	117,474,431.03	24,915,349.49

6.其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
路桥收费权质押贷款的还本付息补助	132,000,000.00	132,000,000.00	132,000,000.00
个税扣缴税款手续费	3,978.97	10,689.97	3,978.97
其他补助	96,993.16	111,147.86	96,993.16
合计	132,100,972.13	132,121,837.83	132,100,972.13

7.投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-972,052.28	809,671.09
交易性金融资产持有期间的投资收益	-	6,282,646.03



项目	本期发生额	上期发生额
处置交易性金融资产取得的投资收益	12,201,440.84	-
其他权益工具投资持有期间的股利收入	17,264,900.53	15,992,000.00
其他投资收益	129,046.25	-
合计	28,623,335.34	23,084,317.12

8.信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-4,618,095.19	-1,101,904.81
其他应收款坏账损失	7,349,503.31	13,496,803.39
合计	2,731,408.12	12,394,898.58

9.资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-10,175,130.51	-7,220,000.00
其他非流动资产减值损失	-431,018.98	-
合计	-10,606,149.49	-7,220,000.00

10.资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失	-15,896,537.76	-
合计	-15,896,537.76	-

11.营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报废利得合计	313.79	4,193.95	313.79
违约赔偿收入	-	11,700.00	-
其他	734.65	33.67	734.65
合计	1,048.44	15,927.62	1,048.44

12.营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产报废损失合计	290,220.18	174,519.79	290,220.18



项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
对外捐赠支出	4,800.00	33,697.00	4,800.00
税收罚款及罚金	2,070,098.37	-	2,070,098.37
违约赔偿支出	-	244,318.99	-
其他	735,355.68	3,701,202.34	735,355.68
合计	3,100,474.23	4,153,738.12	3,100,474.23

13.所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	18,251,083.89	82,142,326.65
递延所得税费用	-934,273.00	1,675,875.27
合计	17,316,810.89	83,818,201.92

(三) 合并现金流量表项目注释

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	22,903,141.88	246,683,262.72
加：信用减值损失	-2,731,408.12	-12,394,898.58
资产减值损失	10,606,149.49	7,220,000.00
固定资产折旧	3,345,684.98	2,644,373.84
投资性房地产折旧	55,667,514.88	65,145,100.80
使用权资产折旧	697,413.59	-
无形资产摊销	3,824,376.10	1,052,184.21
长期待摊费用摊销	-	256,190.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (减：收益)	15,896,537.76	-
固定资产报废损失	289,906.39	170,325.84
公允减值变动损益	-	-
财务费用(收益以“-”填列)	117,430,711.20	26,389,097.23
投资损失(收益以“-”填列)	-28,623,335.34	-23,084,317.12
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-934,273.00	1,675,875.27



项目	本期金额	上期金额
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	133,766,248.07	-
存货的减少(增加以“-”填列)	-1,194,677,614.15	-1,021,293,698.51
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	2,404,440,707.38	-525,736,534.44
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	2,562,811,721.79	6,176,921,973.05
计提专项储备	-	-
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	4,104,713,482.90	4,945,648,934.41
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	-	-
当期新增使用权资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况	-	-
现金的期末数	20,470,113.93	289,264,879.26
减：现金的期初数	289,264,879.26	113,666,784.71
加：现金等价物的期末数	-	-
减：现金等价物的期初数	-	-
现金及现金等价物净增加额	-268,794,765.33	175,598,094.55

2. 现金和现金等价物的构成

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
一、现金	20,470,113.93	289,264,879.26
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	20,470,113.93	289,264,879.26
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
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	20,470,113.93	289,264,879.26
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-	-



3.筹资活动相关负债变动情况

项目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	391,253,055.55	1,242,000,000.00	19,552,826.97	27,253,055.55	-	1,625,552,826.97
长期借款 (含一年 内到期的 长期借款)	6,469,463,272.00	1,815,000,000.00	-	3,809,141,315.48	-276,458,900.00	4,751,780,856.52
租赁负债 (含一年 内到期的 租赁负债)	-	-	1,976,005.14	697,413.59	-	1,278,591.55
合计	6,860,716,327.55	3,057,000,000.00	21,528,832.11	3,837,091,784.62	-276,458,900.00	6,378,612,275.04

六、在其他主体中的权益

(一) 企业集团的构成

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
柳州市荣城 资产经营管 理有限公司	26,200.00	柳州市	资产管理	100.00	-	投资设立
柳州市元杰 建设开发有 限公司	14,300.00	柳州市	土地一级 开发整理	100.00	-	投资设立
柳州城建白 云项目管理 有限公司	31,877.00	柳州市	项目管理	98.99928	-	投资设立

(二) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

(1) 基本情况

合营企业或联 营企业名称	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业 投资的会计处理方法
				直接	间接	
广西柳州中小 企业融资担保 有限公司	柳州市	柳州市	商务服务 业	28.88787		权益法核算

七、政府补助

(一) 本期新增的政府补助情况



项目	本期新增补助金额
与资产相关的政府补助	-
其中：计入递延收益	-
与收益相关的政府补助	132,096,993.16
其中：计入递延收益	-
计入其他收益	132,096,993.16
计入营业外收入	-
合计	132,096,993.16

(二) 计入当期损益的政府补助金额

政府补助种类	本期发生额	上期发生额
计入其他收益的政府补助	132,096,993.16	132,111,147.86
计入营业外收入的政府补助	-	-
合计	132,096,993.16	132,111,147.86

八、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
持续的公允价值计量			1,730,155,120.17	1,730,155,120.17
其他权益工具投资			1,730,155,120.17	1,730,155,120.17

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司无以第一层次公允价值计量的项目。

(三) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

本公司无以第二层次公允价值计量的项目。

(四) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

(1) 对柳州银行股份有限公司的投资说明：

2021 年度公司管理层将其指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益，所以在其他权益工具核算。公司管理层获取了被投资单位 2024 年度财务报表，被投资单位期末净资产



为 19,415,454,292.61 元，管理层获取并评价中联桂资评报字（2025）第 0065 号评估报告中采用的估值模型和重要参数，认可并采用 3.6 元/股作为柳州银行的公允价值单价，按照持有份额 39980 万股计算报表日期末公允价值，将经评估后的公允价值与账面价值的差异计入当期其他综合收益。

（2）对柳州市建合嘉投资管理有限责任公司的投资说明：

2016 年 3 月，根据柳州市胜利路(双冲大桥-胜利路立交段)改造工程 PPP 项目协议，城投公司与十一冶建设集团有限责任公司（以下简称十一冶集团）签订《合资协议》合资设立柳州市建合嘉投资管理有限责任公司（以下简称建合嘉公司），协议约定建合嘉公司注册资本为 1000 万元人民币，其中城投公司认缴 200 万元人民币，股权占比 20%，十一冶集团认缴 800 万元人民币，股权占比 80%，均以货币出资；城投公司没有在合嘉公司董事会派驻人员，无法对其生产经营活动决策产生重大影响，2021 年公司管理层将其指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益，所以在其他权益工具核算。公司管理层获取了被投资单位 2024 年度财务报表，被投资单位期末净资产为 10,635,433.03 元，城投公司期末按持股比例享有的净资产份额为 2,127,086.61 元，将其与成本差额计入其他综合收益。

（3）对柳州市建合源投资管理有限责任公司的投资说明：

2016 年 3 月，根据柳州市五岔路口改造工程 PPP 项目协议，城投公司与十一冶建设集团有限责任公司（以下简称十一冶集团）签订《合资协议》合资设立柳州市建合源投资管理有限责任公司（以下简称建合源公司），协议约定建合源公司注册资本为 1000 万元人民币，其中城投公司认缴 200 万元人民币，股权占比 20%，十一冶集团认缴 800 万元人民币，股权占比 80%，均以货币出资；城投公司没有在建合源公司董事会派驻人员，无法对其生产经营活动决策产生重大影响，2021 年公司管理层将其指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益，所以在其他权益工具核算。公司管理层获取了被投资单位 2024 年度财务报表，被投资单位期末净资产为 10,182,833.76 元，城投公司期末按持股比例享有的净资产份额为 2,036,566.75 元，将其与成本差额计入其他综合收益。

（4）对柳州市正坦建设投资有限公司的投资说明：

2016 年 12 月，根据柳州市莲花大道工程 PPP 项目协议，城投公司与中铁十六局集团有限公司（以下简称中铁十六局）及中航信托股份有限公司（以下简称中航信托）签订《合资协议》合资设立柳州市正坦建设投资有限公司（以下简称正坦公司），协议约定正坦公司注册资本为 5000 万元人民币，其中城投公司认缴 1000 万元人民币，股权占比 20%，中铁十六局认缴 250 万人民币，股权占比 5%，中航信托认缴 3750 万元人民币，股权占比 75%，均



以货币出资；城投公司没有在正坦公司董事会派驻人员，无法对其生产经营活动决策产生重大影响，2021 年公司管理层将其指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益，所以在其他权益工具核算。公司管理层获取了被投资单位 2024 年度财务报表，被投资单位期末净资产为 468,502,964.25 元，城投公司期末按持股比例享有的净资产份额为 93,700,592.85 元，将其与成本差额计入其他综合收益的公允价值变动。

(5) 对柳州市城铁建设投资有限公司的投资说明：

2017 年 3 月，根据柳州市西外环工程 PPP 项目协议，城投公司与中铁四局集团有限公司（以下简称中铁四局）及杭州舜捌投资合伙企业(有限合伙)（以下简称舜捌投资）签订《合资协议》合资设立柳州市城铁建设投资有限公司(以下简称城铁公司)，城铁公司的注册资本金为 5000 万元人民币，其中城投公司认缴 202 万元人民币，股权占比 4.04%，中铁四局认缴 798 万元人民币，股权占比 15.96%，舜捌投资认缴 4000 万元人民币，股权占比 80%，均以货币出资；城投公司没有在城铁公司董事会派驻人员，无法对其生产经营活动决策产生重大影响，2021 年公司管理层将其指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益，所以在其他权益工具核算。公司管理层获取了被投资单位 2024 年度财务报表，被投资单位期末净资产为 307,359,630.61 元，城投公司期末按持股比例享有的净资产份额为 12,417,329.08 元，将其与成本差额计入其他综合收益。

(6) 对柳州市浩龙投资管理有限责任公司的投资说明：

2018 年，根据柳州市民服务中心 PPP 项目协议，城投公司与广西建工集团第五建筑工程有限责任公司（以下简称广西建工五建）签订《合资协议》合资设立柳州市浩龙投资管理有限责任公司(以下简称浩龙公司)，协议约定浩龙公司注册资本金为 5000 万元人民币，其中城投公司认缴 200 万元人民币，股权占比 4%，广西建工五建认缴 4800 万元人民币，股权占比 96%，均以货币出资；截止 2018 年 12 月 31 日，根据浩龙公司关于申请同比例注入注册资本金的报告，浩龙公司的柳州市民中心 PPP 项目项目资本金共需 1000 万(含注册资本金总 200 万，项目资本金总 800 万)，城投公司累计注资 750 万，股权占比 4%，广西建工五建累计注资 18100 万元人民币，股权占比 96%；城投公司没有在浩龙公司董事会派驻人员，无法对其生产经营活动决策产生重大影响，2021 年公司管理层将其指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益，所以在其他权益工具核算。公司管理层获取了被投资单位 2024 年度财务报表，被投资单位期末净资产为 414,392,891.37 元，城投公司期末按持股比例享有的净资产份额为 16,575,715.65 元，将其与成本差额计入其他综合收益。

(7) 对柳州市广龙投资管理有限责任公司的投资说明：



2018 年，根据柳州市沙塘至沙埔道路改造(二、三期)工程 PPP 项目协议，城投公司与广西建工金控投资有限公司（以下简称建工金控公司）及广西建工集团第五建筑工程有限责任公司（以下简称广西建工五建）合资设立柳州市广龙投资管理有限责任公司（以下简称广龙公司），协议约定广龙公司注册资本为 17000 万元人民币，其中城投公司认缴 1000 万元人民币，股权占比 5.88%，建工金控公司认缴 15200 万元人民币，股权占比 89.41%，广西建工五建认缴 800 万元人民币，股权占比 5.71%，均以货币出资；城投公司没有在广龙公司董事会派驻人员，无法对其生产经营活动决策产生重大影响，2021 年公司管理层将其指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益，所以在其他权益工具核算。公司管理层获取了被投资单位 2024 财务年度报表，被投资单位期末净资产为 182,916,427.63 元，城投公司期末按持股比例享有的净资产份额为 10,755,485.94 元，将其与成本差额计入其他综合收益。

（8）对柳州市中铁凤凰岭投资发展有限公司的投资说明：

2021 年，根据柳州市凤凰岭大桥工程 ppp 项目协议，城投公司与中铁上海工程局集团有限公司及北京中铁逸都建设投资管理中心（有限合伙）合资设立柳州市中铁凤凰岭投资发展有限公司（以下简称中铁凤凰岭公司），协议约定柳州市凤凰岭大桥工程项目资本金 29426.67 万元，其中注册资本 5000 万元，其中城投公认缴项目资本金 1000 万元，占比 3.4%，计入项目注册资本金为 170 万元，中铁上海工程局集团有限公司认缴项目资本金 170 万元，占比 0.5777%，计入项目公司注册资本金 28.9 万元，北京中铁逸都建设投资管理中心认缴项目资本金 28256.67 万元，占比 96.024%，计入项目公司注册资本金 480.11 万元，2021 年公司管理层将其指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益，所以在其他权益工具核算。公司管理层获取了被投资单位 2024 年度财务报表，被投资单位期末净资产为 294,551,671.36 元，城投公司期末按持股比例享有的净资产份额为 10,014,756.83 元，将其与成本差额计入其他综合收益。

（9）柳州市翔龙工程项目管理有限责任公司的投资说明：

2021 年，根据城投公司与广西建工第五建筑工程有限责任公司设立柳州市翔龙工程项目管理有限责任公司的合资协议（以下简称翔龙工程公司），协议约定柳州市城市档案中心项目资本金 15771.85 万元，其中注册资本 5000 万元，其中城投公司认缴项目资本金 951 万元，占比 19.02%，广西建工第五建筑工程有限责任公司认缴项目资本金 4049 万元，占比 80.98%，2021 年公司管理层将其指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益，所以在其他权益工具核算。公司管理层获取了被投资单位 2024 年度财务报表，被投资单位期末净资产为 136,814,561.17 元，城投公司期末按持股比例享有的净资产份额为 26,022,129.53 元，将其与成



本差额计入其他综合收益。

(10) 柳州城建城市运营管理有限责任公司的投资说明：

根据柳州城建城市运营管理有限责任公司章程，公司注册资本：4200 万元，其中股东广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司出资 3990 万元，持股比例为 95%，股东柳州市城市投资建设发展有限公司出资 210 万元，持股比例为 5%；股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，股东会会议由股东按照出资比例行使表决权，公司不设董事会，设执行董事由股东会委派产生。城投公司没有在城建城市运营公司决策委员会派驻人员，无法对其投资活动产生重大影响，2021 年公司管理层将其指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益，所以在其他权益工具核算。公司管理层获取了被投资单位 2024 年度报表，发现按照持股比例计算的净资产与投资成本接近，所以将投资成本视为其期末公允价值。

(11) 对柳州市国冶路桥投资发展有限公司的投资说明：

2020 年 7 月，根据柳州市融安至从江高速公路一期工程（融安至安泰段），城投公司与中国一冶集团有限公司及中冶建信投资资金管理（北京）有限公司合资设立项目公司，柳州市国冶路桥投资发展有限公司（以下简称国冶路桥公司），签订《柳州市城投公司与中国一冶集团有限公司及中冶建信投资基金管理（北京）有限公司联合体关于柳州市国冶路桥投资发展有限公司的股东协议》。协议约定国冶路桥公司注册资本 1,630,910,000.00 元，其中城投公认缴项目资本金 163,091,000.00 元，占比 10.00%，中国一冶集团有限公司及中冶建信投资资金管理（北京）有限公司认缴项目资本金 1,467,819,000.00 万元，占比 90.00%，项目资本金和金融机构贷款资金根据项目建设进度以及投资需求按计划同比例按时到位，首笔项目资金本金 489,270,000.00，在 ppp 合同签订生效 60 日内到达项目公司账户，其余项目资金按项目投资进度计划逐步到位，已获取城投公司,2021 年 1 月 26 日拨款 48,927,300.00 至柳州市国冶路桥投资发展有限公司银行回单。2021 年公司管理层将其指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益，所以在其他权益工具核算。2022 年，城投公司根据章程对国冶路桥投资发展有限公司缴纳注册资本金 32000000 元。2023 年，城投公司对国冶路桥投资发展有限公司缴纳注册资本金 19,844,069.25 元。公司管理层获取了被投资单位 2024 年度财务报表，被投资单位期末净资产为 1,148,254,569.25 元，城投公司期末按持股比例享有的净资产份额为 114,825,456.93 元，将其与成本差额计入其他综合收益。

九、关联方及关联交易

（一）关联方情况

1. 本公司的母公司情况



母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对公 司的持股比 例(%)	母公司对本 公司的表决 权比例(%)
广西柳州市城市 建设投资发展集 团有限公司	柳州市	土地一、二级整理;基础设 施的投资和建设管理;国有 资产运营管理	20 亿	100.00	100.00

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注六之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注七之说明。本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
广西柳州中小企业融资担保有限公司	联营企业

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广西柳城盛迦旅游文化开发有限责任公司	受同一股东控制
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	受同一股东控制
柳城祥云投资发展有限公司	受同一股东控制
三江祥云投资发展有限公司	受同一股东控制
柳州市柳江区祥云投资发展有限公司	受同一股东控制
柳州市柳江区安居建设投资有限公司	受同一股东控制
柳州市城建城中村改造投资发展有限责任公司	受同一股东控制
柳州市祥源领地地产投资有限公司	受同一股东控制
三江祥云酒店管理有限公司	受同一股东控制
广西柳州市城建龙城保安服务有限责任公司	受同一股东控制
柳州市柳东保安服务有限责任公司	受同一股东控制
柳州市城中区保安服务有限责任公司	受同一股东控制
柳州市龙保安全技术防范工程有限责任公司	受同一股东控制
柳州市天马保安服务有限责任公司	受同一股东控制
柳州市柳南区保安服务有限公司	受同一股东控制
柳州市城建阳光龙宝校外托管服务有限公司	受同一股东控制
柳州市龙保万通押运安全服务有限责任公司	受同一股东控制



其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
柳州市城建智慧停车管理有限公司	受同一股东控制
柳州市城乡规划设计研究院有限公司	受同一股东控制
柳州市建筑设计科学研究院有限公司	受同一股东控制
广西金世纪施工图审查有限公司	受同一股东控制
柳州市勘察测绘研究院有限公司	受同一股东控制
柳州市市政设计科学研究院有限公司	受同一股东控制
柳州园林规划建筑设计院有限公司	受同一股东控制
柳州城建城市运营管理股份有限公司	受同一股东控制
柳州市安和物业服务有限公司	受同一股东控制
柳州城建工程管理咨询有限公司	受同一股东控制
柳州市广厦工程建设监理有限公司	受同一股东控制
广西柳州市城建粮油产业园集团有限公司	过去 12 个月受同一股东控制
广西柳州黄村粮食储备库有限公司	过去 12 个月受同一股东控制
柳州市军粮供应有限公司	过去 12 个月受同一股东控制
柳州市马鞍商贸有限公司	过去 12 个月受同一股东控制
柳州市君厨粮油有限公司	过去 12 个月受同一股东控制
柳州城建林业投资集团有限公司	受同一股东控制
柳城县城兴林业投资有限公司	受同一股东控制
融安县城安林业投资有限公司	受同一股东控制
柳州市城林林业投资有限公司	受同一股东控制
柳州市城鹿林业投资有限公司	受同一股东控制
柳州市柳州螺蛳粉产业投资集团有限公司	受同一股东控制
柳州城城供应链管理有限公司	受同一股东控制
柳州市城建绿宝农业科技有限公司	受同一股东控制
广西云螺联数字科技有限公司	受同一股东控制
柳州市柳州螺蛳粉产业服务股份有限公司	受同一股东控制
柳州市柳州螺蛳粉园区投资有限公司	受同一股东控制

（二） 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易



(1) 明细情况

1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
柳州城建城市运营管 理股份有限公司	物业服务费	779,541.53	531,245.00
柳州市勘察测绘研究 院有限公司	勘察费	923,461.00	254,836.00
柳州市市政设计科学 研究院有限公司	工程设计费		6,731,183.00
柳州市柳州螺蛳粉产 业投资集团有限公司	借款利息支出		8,094,222.20
广西柳州市城建龙城 保安服务有限责任公 司	服务费、借款利息支出	183,263.62	7,656,012.38
柳州市建筑设计科学 研究院有限公司	工程款、租赁保证金	427,525.00	
柳城祥云投资发展有 限公司	工程款	47,409,902.94	
柳州市城乡规划设计 研究院有限公司	咨询设计费	53,500.00	
合计	——	49,777,194.09	23,267,498.58

2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
柳州市祥云盛世投资 发展集团有限公司	工程代建款、购房款、 往来款	692,009,588.23	66,184,632.38
柳州城建城市运营管 理股份有限公司	租赁收入	375,047.62	429,600.00
广西柳城盛迦旅游文 化开发有限责任公司	购房款，往来款	3,127,175.43	-
三江祥云投资发展有 限公司	往来款	880,166.67	-
柳州市建筑设计科学 研究院有限公司	八一路 77 号办公楼租 金	1,968,285.24	-
柳州市城建城中村改 造投资发展有限责任 公司	往来款	47,788.86	-
广西柳州中小企业融 资担保有限公司	担保保证金	700,000.00	-
柳州市市政设计科学 研究院有限公司	工程设计费	770,600.00	-



关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
合计	-	699,878,652.05	66,614,232.38

2. 关联担保情况

(1) 明细情况

1) 本公司及子公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	739,000,000.00	2026 年 12 月 2 日	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	80,000,000.00	2025 年 9 月 17 日	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	67,000,000.00	2025 年 9 月 17 日	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	99,000,000.00	2025 年 9 月 17 日	否
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	213,750,000.00	2027 年 6 月 26 日	否
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	1,085,780,000.00	2032 年 11 月 23 日	否
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	358,500,000.00	2040 年 6 月 18 日	否
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	282,780,000.00	2039 年 11 月 23 日	否
合计	2,925,810,000.00		

2) 本公司及子公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	99,895,000.00	2029 年 11 月 12 日	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	159,895,000.00	2029 年 11 月 12 日	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	194,260,000.00	2050 年 10 月 31 日	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	230,300,000.00	2041 年 10 月 28 日	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	5,000,000.00	2041 年 10 月 29 日	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	435,100,000.00	2025 年 11 月 24 日	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	475,850,000.00	2025 年 3 月 4 日	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	188,000,000.00	2025 年 12 月 13 日	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	176,000,000.00	2025 年 3 月 21 日	否



担保方	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	129,200,000.00	2027 年 3 月 29 日	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	85,500,000.00	2027 年 3 月 29 日	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	136,800,000.00	2033 年 9 月 21 日	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	299,500,000.00	2035 年 11 月 20 日	否
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	600,000,000.00	2050 年 11 月 4 日	否
合计	3,215,300,000.00		

(2) 其他说明

无

3. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
柳州市柳州螺蛳粉产业投资集团有限公司	290,000,000.00	2023/1/1	2027/7/31	
广西柳州市城建龙城保安服务有限责任公司	287,750,000.00	2023/8/17	2026/8/16	
广西柳州市城建龙城保安服务有限责任公司	50,000,000.00	2023/9/19	2024/9/18	已偿还
广西柳州市城建龙城保安服务有限责任公司	50,000,000.00	2023/9/21	2024/9/20	已偿还
广西柳州市城建龙城保安服务有限责任公司	20,000,000.00	2024/1/11	2026/9/26	
广西柳州市城建龙城保安服务有限责任公司	44,000,000.00	2024/6/29	2027/6/29	
广西柳州市城建龙城保安服务有限责任公司	72,331,123.55	2024/12/6	2027/6/29	
广西柳州市城建龙城保安服务有限责任公司	47,352,810.00	2024/12/6	2026/9/7	
拆出				
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	1,329,070,528.40	2023/1/1	2026/12/31	
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	399,000,000.00	2023/12/12	2026/12/31	
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	183,000,000.00	2023/12/14	2026/12/31	



（三） 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
其他应收款	广西柳城盛迦旅游文化开发有限责任公司	413,909,508.77		376,058,749.64	
其他应收款	柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	3,692,060,600.97		3,098,504,969.03	
其他应收款	三江祥云投资发展有限公司	22,544,010.01		21,663,843.34	
其他应收款	柳州市祥源领地地产投资有限公司	38,500,000.00		38,500,000.00	
其他应收款	柳州市城中区保安服务有限责任公司	36,000.00		36,000.00	
其他应收款	柳州市柳江区安居建设投资有限公司	10,528,284.72		10,528,284.72	
其他应收款	柳州市建筑设计科学研究院有限公司	1,947,877.36			
其他应收款	柳州市城建城中村改造投资发展有限责任公司	47,788.86			
其他应收款	广西柳州中小企业融资担保有限公司	58,876,139.47	294,380.70	102,800,000.00	514,000.00
其他应收款	柳州市城建阳光龙宝校外托管服务有限公司	268,800.00		268,800.00	
其他应收款	柳州城建城市运营管理股份有限公司	1,339,603.47		1,339,603.47	
小计		4,240,058,613.63	294,380.70	3,649,700,250.20	514,000.00
合计		4,240,058,613.63	294,380.70	3,649,700,250.20	514,000.00

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款	柳州市勘察测绘研究院有限公司	167,937.00	335,440.00
应付账款	柳州市建筑设计科学研究院有限公司	496,705.00	76,180.00



项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款	柳州城建城市运营管理股份有限公司	477,592.14	0.00
应付账款	柳州市市政设计科学研究院有限公司	0.00	6,451,183.00
应付账款	广西柳州市城建龙城保安服务有限责任公司	183,263.62	0.00
小计		1,325,497.76	6,862,803.00
其他应付款	广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	14,401,571,567.54	4,689,497,457.22
其他应付款	柳城祥云投资发展有限公司	68,593,810.80	47,086,400.00
其他应付款	柳州城建城市运营管理股份有限公司	834,764.23	370,661.44
其他应付款	广西柳州市城建龙城保安服务有限责任公司	558,440,006.11	474,071,225.00
其他应付款	柳州市柳州螺蛳粉产业投资集团有限公司	302,705,222.20	298,094,222.20
其他应付款	柳州市勘察测绘研究院有限公司	10,000,000.00	
其他应付款	柳州市城乡规划设计研究院有限公司	53,500.00	
其他应付款	柳州市建筑设计科学研究院有限公司	7,000.00	
其他应付款	柳州市市政设计科学研究院有限公司	47,856.96	
小计		15,342,253,727.84	5,509,119,965.86
合计		15,343,579,225.60	5,515,982,768.86

十、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

（二）或有事项

1. 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

①（2018）最高法民终 502 号案

柳州市建宇房地产开发有限责任公司（以下称“柳州建宇”）诉本公司之子公司柳州市城市投资建设发展有限公司（以下简称柳州城投）房地产开发经营合同纠纷一案，最高人民法院于 2019 年 7 月 19 日作出（2018）最高法民终 502 号《民事判决书》，判决：（1）撤



销（2017）桂民初 7 号《民事判决书》；（2）确认柳州城投 2017 年 1 月 9 日发出的《关于解除<商品房买卖合同>的通知》不发生解除 332 份《商品房买卖合同》的效力；（3）柳州城投于本判决生效之日起一个月内向柳州建宇交付涉案 332 份《商品房买卖合同》项下房屋及《柳州风情港建设项目投资框架协议》项下柳州风情港项目 A 地块的 100 个地下车位、B 地块的 444 个地下车位，并将权属登记至柳州建宇名下；（4）柳州城投于本判决生效之日起十日内向柳州建宇支付违约金 273,827.03 元；（5）柳州城投于本判决生效之日起一个月内按照每月 1,319,850 元的标准，向柳州建宇赔偿自 2015 年 12 月 31 日起至实际交房日止的逾期交房损失。

2024 年 3 月 25 日，最高人民法院裁定该案由最高人民法院再审，再审期间中止原判决的执行。

2024 年 10 月 23-25 日，最高人民法院来柳州开庭，并组织各方调解，截至目前尚未达成调解。

②（2021）桂民初 3 号案

原告柳州建宇因“合同纠纷”起诉柳州城投、第三人广西中小企业信用担保有限公司（以下称“中小企业公司”）、第三人柳州市泛宇投资有限责任公司（以下称“泛宇公司”）一案，柳州建宇的诉求是：（1）请求判令柳州城投、第三人中小企业公司协助办理其于 2014 年 9 月 13 日签订的 85 份《商品房买卖合同》预售登记的注销手续，并请求判令柳州城投将柳州风情港 B 地块写字楼及商场预售备案登记至柳州建宇名下；（2）如柳州城投不能将柳州风情港 B 地块写字楼及商场预售备案登记至柳州建宇名下，则请求判令柳州城投赔偿柳州建宇经济损失 305,052,600 元；（3）请求判令本案诉讼费用由柳州城投、第三人中小企业公司承担。2021 年 3 月 31 日广西高院重新立案为（2021）桂民初 3 号案件，重审案于 2022 年 10 月作出一审判决判令：柳州城投于本判决生效之日起一个月内向柳州建宇交付案涉 85 份《商品房买卖合同》项下柳州风情港项目 B 地块商务楼及 B 地块商业裙楼物业，并将权属登记至柳州建宇名下。柳州城投、原告柳州建宇和第三人中小担保公司均不服判决，上诉至最高人民法院，最高法院受理后于 2023 年 4 月 20 日开庭审理，现尚未作出判决。

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

（1）为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十一之说明。

（2）截至 2024 年 12 月 31 日，本公司为下列单位贷款提供保证担保：



被保证人	保证人	保证余额
一、子公司		
二、外部单位		
广西柳州市北城投资开发集团有限公司	柳州市城市投资建设发展有限公司	330,000,000.00
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	柳州市城市投资建设发展有限公司	246,000,000.00
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	柳州市城市投资建设发展有限公司	1,138,284,996.00
广西柳州市投资控股集团有限公司	柳州市城市投资建设发展有限公司	258,960,000.00
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	柳州市城市投资建设发展有限公司	2,679,810,000.00
小计		4,653,054,996.00
合计		4,653,054,996.00

3. 其他或有事项

截至 2024 年 12 月 31 日，公司不存在其他或有事项。

十一、资产负债表日后事项

截至报告日，公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

截至 2024 年 12 月 31 日，公司不存在应披露的其他重要事项。

十三、母公司财务报表主要项目注释

（一） 母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款

（1） 账龄情况

账龄	期末数	期初数
1 年以内	23,880,000.00	23,880,000.00
1—2 年	23,880,000.00	-
2—3 年	-	-
3—4 年	-	-
4—5 年	-	-
5 年以上	-	-



账龄	期末数	期初数
小计	47,760,000.00	23,880,000.00
减：坏账准备	5,970,000.00	1,351,904.81
合计	41,790,000.00	22,528,095.19

(2) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	47,760,000.00	100.00	5,970,000.00	12.50	41,790,000.00
其中：应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款组合	-	-	-	-	-
应收其他客户组合	47,760,000.00	100.00	5,970,000.00	12.50	41,790,000.00
应收城建集团合并范围内关联方组合	-	-	-	-	-
合计	47,760,000.00	100.00	5,970,000.00	12.50	41,790,000.00

(续上表)

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	23,880,000.00	100.00	1,351,904.81	5.66	22,528,095.19
其中：应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款组合	-	-	-	-	-
应收其他客户组合	23,880,000.00	100.00	1,351,904.81	5.66	22,528,095.19
应收城建集团合并范围内关联方组合	-	-	-	-	-
合计	23,880,000.00	100.00	1,351,904.81	5.66	22,528,095.19

2) 采用组合计提坏账准备的应收账款

①应收其他客户组合



项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	23,880,000.00	1,194,000.00	5.00
1—2 年	23,880,000.00	4,776,000.00	20.00
2—3 年	-	-	-
3—4 年	-	-	-
4—5 年	-	-	-
5 年以上	-	-	-
合计	47,760,000.00	5,970,000.00	12.50

（3） 坏账准备变动情况

1) 明细情况

项目	期初数	本期增加		本期减少			期末数
		计提	其他	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	1,351,904.81	4,618,095.19	-	-	-	-	5,970,000.00
其中：应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款组合	-	-	-	-	-	-	-
应收其他客户组合	1,351,904.81	4,618,095.19	-	-	-	-	5,970,000.00
应收城建集团合并范围内关联方组合	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,351,904.81	4,618,095.19	-	-	-	-	5,970,000.00

（4） 应收账款和合同资产金额前 5 名情况

单位名称	期末账面余额			占应收账款和合同资产（含列报于其他非流动资产的合同资产）期末余额合计数的比例（%）	应收账款坏账准备和合同资产减值准备
	应收账款期末数	合同资产	小计		



单位名称	期末账面余额			占应收账款和合同资产 (含列报于其他非流动资产的合同资产)期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备
	应收账款期末数	合同资产	小计		
广西柳州市丰鑫投资有限公司	47,760,000.00	-	47,760,000.00	100.00	5,970,000.00
合计	47,760,000.00	-	47,760,000.00	100.00	5,970,000.00

期末余额前 5 名的应收账款和合同资产(含列报于其他非流动资产的合同资产)合计数为 47,760,000.00 元,占应收账款和合同资产(含列报于其他非流动资产的合同资产)期末余额合计数的比例为 100%,相应计提的应收账款坏账准备和合同资产减值准备为 5,970,000.00 元。

2. 其他应收款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
应收利息	17,104,722.22	17,104,722.22
应收股利	1,272,900.53	-
其他应收款	7,812,226,511.52	6,306,379,582.96
合计	7,830,604,134.27	6,323,484,305.18

(2) 应收利息

项目	期末数	期初数
资金拆借利息	17,104,722.22	17,104,722.22
小计	17,104,722.22	17,104,722.22
减: 坏账准备	-	-
合计	17,104,722.22	17,104,722.22

(3) 应收股利

被投资单位	期末数	期初数
应收其他投资单位股利	1,272,900.53	-
小计	1,272,900.53	-



被投资单位	期末数	期初数
减：坏账准备	-	-
合计	1,272,900.53	-

(4) 其他应收款

1) 款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
往来款、借款	7,789,747,861.80	6,161,671,741.07
保证金及押金	35,834,420.40	41,155,059.45
代垫款	390,000.00	13,724,188.59
代付施工单位税金	35,842,285.71	151,150,966.40
其他	-	-
小计	7,861,814,567.91	6,367,701,955.51
减：坏账准备	49,588,056.39	61,322,372.55
合计	7,812,226,511.52	6,306,379,582.96

2) 账龄情况

账龄	期末数	期初数
1 年以内	2,360,955,087.22	1,767,531,108.58
1—2 年	1,476,304,115.71	673,957,611.13
2—3 年	651,701,468.68	2,743,968,745.85
3—4 年	2,621,795,629.62	1,096,636,570.30
4—5 年	669,254,082.55	2,079,793.40
5 年以上	81,804,184.13	83,528,126.25
小计	7,861,814,567.91	6,367,701,955.51
减：坏账准备	49,588,056.39	61,322,372.55
合计	7,812,226,511.52	6,306,379,582.96

3) 坏账准备计提情况

① 类别明细情况



种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
按单项计提坏账准备	17,288,119.61	0.22	17,288,119.61	100.00	-
按组合计提坏账准备	7,844,526,448.30	99.78	32,299,936.78	0.41	7,812,226,511.52
其中：应收政府、应收金融 机构及同属国资委下属 国企款组合	1,654,899,852.26	21.05	8,274,499.27	0.50	1,646,625,352.99
应收其他客户组合	87,907,214.40	1.12	24,025,437.51	27.33	63,881,776.89
应收城建集团合并范围内 关联方组合	6,101,719,381.64	77.61	-	-	6,101,719,381.64
合计	7,861,814,567.91	100.00	49,588,056.39	0.63	7,812,226,511.52

（续上表）

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	6,367,701,955.51	100.00	61,322,372.55	0.96	6,306,379,582.96
其中：应收政府、应收金 融机构及同属国资委下属 国企款组合	818,317,453.97	12.85	4,091,587.28	0.50	814,225,866.69
应收其他客户组合	73,734,719.12	1.16	57,230,785.27	77.62	16,503,933.85
应收城建集团合并范围内 关联方组合	5,475,649,782.42	85.99	-	-	5,475,649,782.42
合计	6,367,701,955.51	100.00	61,322,372.55	0.96	6,306,379,582.96

② 重要的单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末数			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
柳州市征地办公室	7,828,110.51	7,828,110.51	100.00	预计无法收回
柳州市房地产开发有限 责任公司	8,002,519.10	8,002,519.10	100.00	预计无法收回
合计	15,830,629.61	15,830,629.61	100.00	-



③ 采用组合计提坏账准备的其他应收款

应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款组合

项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
应收政府、应收金融机构及同属国资委下属国企款组合	1,654,899,852.26	8,274,499.27	0.50
合计	1,654,899,852.26	8,274,499.27	0.50

应收其他客户组合

项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	56,060,046.40	280,300.22	0.50
1—2 年	615,677.69	30,783.88	5.00
2—3 年	2,329,602.55	349,440.38	15.00
3—4 年	8,913,970.46	3,565,588.18	40.00
4—5 年	942,962.26	754,369.81	80.00
5 年以上	19,044,955.04	19,044,955.04	100.00
合计	87,907,214.40	24,025,437.51	27.33

应收城建集团合并范围内关联方组合

项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
应收城建集团合并范围内关联方组合	6,101,719,381.64	-	-
合计	6,101,719,381.64	-	-

4) 坏账准备变动情况

① 明细情况

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初数	4,344,875.03	-	56,977,497.52	61,322,372.55
期初数在本期	——	——	——	——
—转入第二阶段	-	-	-	-



项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
— 转入第三阶段	-	-	-	-
— 转回第二阶段	-	-	-	-
— 转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	27,955,061.75	-	-	27,955,061.75
本期转回	-	-	39,689,377.91	39,689,377.91
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末数	32,299,936.78	-	17,288,119.61	49,588,056.39

5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款期末数的比例(%)	期末坏账准备
柳州市祥云盛世投资发展集团有限公司	应收城建集团合并范围内关联方组合	3,692,060,600.97	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年, 3-4 年, 4-5 年	47.26	-
柳州市荣城资产经营管理有限公司	应收城建集团合并范围内关联方组合	1,920,536,907.48	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年, 3-4 年	24.58	-
柳州市财政局	往来款、借款	1,433,758,773.75	1 年以内	18.35	7,168,793.87
广西柳城盛迦旅游文化开发有限责任公司	应收城建集团合并范围内关联方组合	413,909,508.77	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年, 3-4 年, 4-5 年	5.30	-
广西柳州中小企业融资担保有限公司	往来款、保证金	58,876,139.47	1 年以内, 3-4 年	0.75	294,380.70
合计	-	7,519,141,930.44	-	96.24	7,463,174.57



3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末数			期初数		
	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	1,878,962,500.00	-	1,878,962,500.00	1,878,962,500.00	-	1,878,962,500.00
对联营、合营企业投资	359,837,618.81	-	359,837,618.81	360,809,671.09	-	360,809,671.09
合计	2,238,800,118.81	-	2,238,800,118.81	2,239,772,171.09	-	2,239,772,171.09

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
柳州市荣城资产经营管理有限公司	183,000,000.00	-	-	-	-	-	183,000,000.00	-
柳州市元杰建设开发有限公司	1,595,850,000.00	-	-	-	-	-	1,595,850,000.00	-
柳州城建白云项目管理有限公司	100,112,500.00	-	-	-	-	-	100,112,500.00	-
小计	1,878,962,500.00	-	-	-	-	-	1,878,962,500.00	-

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
一. 合营企业	-	-	-	-	-
小计	-	-	-	-	-
二. 联营企业	-	-	-	-	-



被投资单位	期初数	本期增减变动		权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
		追加投资	减少投资		
广西柳州中小企业融资担保有限公司	360,809,671.09	-	-	-972,052.28	-
小计	360,809,671.09	-	-	-972,052.28	-
合计	360,809,671.09	-	-	-972,052.28	-

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末数
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业	-	-	-	-	-	-
小计	-	-	-	-	-	-
二、联营企业	-	-	-	-	-	-
广西柳州中小企业融资担保有限公司	-	-	-	-	359,837,618.81	-
小计	-	-	-	-	359,837,618.81	-
合计	-	-	-	-	359,837,618.81	-

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	-	-	-	-
土地整理收入	-	-	631,067,961.17	423,695,100.54
房产销售收入	13,412,553.93	15,636,735.69	13,042,925.71	14,287,668.28
代建管理费收入	10,047,169.82	-	3,560,886.46	-
小计	23,459,723.75	15,636,735.69	647,671,773.34	437,982,768.82
其他业务	-	-	-	-
租金收入	139,388,407.28	58,289,390.81	139,300,385.58	66,164,633.80
其他	439,341.66	-	132,003.61	-
小计	139,827,748.94	58,289,390.81	139,432,389.19	66,164,633.80
合计	163,287,472.69	73,926,126.50	787,104,162.53	504,147,402.62



2. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	-972,052.28	809,671.09
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-
交易性金融资产持有期间的投资收益	-	-
其他权益工具投资持有期间的股利收入	17,264,900.53	15,992,000.00
理财产品投资收益	-	-
其他投资收益	129,046.25	-
合计	16,421,894.50	16,801,671.09



第 1 页至第 85 页的财务报表附注由下列负责人签署

公司负责人

签名: [Signature]

日期: 2025.4.28

主管会计工作负责人

签名: 唐小明

日期: 2025.4.28

会计机构负责人

签名: [Signature]

日期: 2025.4.28





统一社会信用代码

91440300770329160G

营业执照

(副本)

名称 鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙

执行事务合伙人 杨步湘

成立日期 2005年01月11日

主要经营场所

深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5020号同
心大厦21层2101



重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制





会计师事务所

执业证书

名称：鹏盛会计师事务所

(特殊普通合伙)

首席合伙人：杨步湘

主任会计师：

经营场所：

深圳市福田区福田街道福山社区滨河

大道5020号同心大厦21层2101

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：47470029

批准执业文号：深财会[2005]1号

批准执业日期：2005年1月6日



证书序号：0012528

说明

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



发证机关：深圳市财政局

二〇二〇年十二月二十日

中华人民共和国财政部制



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

大信会计师事务所(特殊普通合伙)
4403041653571

姓名	陈海强
性别	男
出生日期	1979-06-03
工作单位	大信会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所
身份证号码	430223197906033210
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.

陈海强(110101410097)，已通过广东省注册会计师协会2021年任职资格检查。通过文号：粤注协(2021)268号。

110101410097

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 月 日
/y /m /d



姓名 荣 硕
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1985-11-27
 Date of birth
 工作单位 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 深圳分所
 Working unit
 身份证号码 42118119851127357X
 Identity card No.



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格
This certificate is valid
this renewal.



荣 硕
110101300779

年 /y 月 /m 日 /d

9

证书编号: 110101300779
No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2015 年 11 月 04 日
Date of Issuance /y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

瑞华会计师事务所
CPAs
深圳分所
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015 年 12 月 31 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大华会计师事务所
CPAs
深圳分所
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015 年 12 月 31 日
/y /m /d

