

柳州东通投资发展有限公司

审计报告

鹏盛A审字[2025]00196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25NKFLZE0H



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
合并所有者权益变动表	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
母公司所有者权益变动表	11-12
三、 财务报表附注	1-66





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]00196号

柳州东通投资发展有限公司：

一、审计意见

我们审计了柳州东通投资发展有限公司（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、合并及母公司所有者权益变动表，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

贵公司管理层对其他信息负责。我们在审计报告日前已获取的其他信息包括 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。

基于我们对审计报告日前获取的其他信息已执行的工作，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。

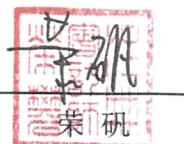
本报告须盖骑缝章方为有效。



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：柳州交通投资发展有限公司

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	八（一）	215,868,179.96	563,225,487.38
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	八（二）	38,268,446.27	87,915,287.87
应收款项融资			
预付款项	八（三）	10,773,306.58	3,343,117.33
其他应收款	八（四）	1,213,945,785.22	1,321,987,613.29
存货	八（五）	30,752,471,425.00	30,897,690,517.95
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			
其他流动资产	八（六）	61,331,638.57	44,061,260.49
流动资产合计		32,292,658,781.60	32,918,223,284.31
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	八（七）	705,514,290.55	705,346,271.72
长期股权投资	八（八）	710,734,760.97	753,396,653.93
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	八（九）	2,545,200,000.00	2,568,119,635.00
投资性房地产	八（十）	1,522,397,900.00	1,605,153,600.00
固定资产	八（十一）	771,525.27	1,516,927.53
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	八（十二）	2,941,625,886.54	3,012,764,277.00
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	八（十三）	88,270,005.88	88,267,982.25
其他非流动资产	八（十四）	13,499,828,680.52	12,689,567,649.19
非流动资产合计		22,014,343,049.73	21,424,132,996.62
资产总计		54,307,001,831.33	54,342,356,280.93

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：周妍秀



合并资产负债表（续）

编制单位：柳州东通投资发展有限公司

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	八（十五）	456,551,512.50	1,131,565,327.22
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	八（十六）	18,550,000.00	93,886,089.12
应付账款	八（十七）	608,913,786.73	520,945,400.22
预收款项			
合同负债	八（十八）	1,174,927,245.47	1,369,363,490.99
应付职工薪酬	八（十九）	7,623,220.26	4,091,745.68
应交税费	八（二十）	824,063,142.06	817,965,479.89
其他应付款	八（二十一）	10,414,523,759.59	9,381,083,643.55
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	八（二十二）	5,766,205,840.90	5,216,105,590.38
其他流动负债	八（二十三）	101,322,267.12	69,491,723.87
流动负债合计		19,372,680,774.63	18,604,498,490.92
非流动负债：			
长期借款	八（二十四）	4,803,469,000.00	4,619,649,000.00
应付债券	八（二十五）	5,618,500,000.00	6,602,380,288.91
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	八（二十六）	909,180,000.00	29,625,590.27
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	八（二十七）	38,566,713.64	60,462,042.01
递延所得税负债	八（十三）	403,016,186.10	408,746,094.87
其他非流动负债			
非流动负债合计		11,772,731,899.74	11,720,863,016.06
负债合计		31,145,412,674.37	30,325,361,506.98
所有者权益（或股东权益）：			
股本	八（二十八）	347,018,100.00	347,018,100.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	八（二十九）	19,506,704,870.69	19,506,704,870.69
减：库存股			
其他综合收益	八（三十）	844,429,481.75	844,429,481.75
专项储备			
盈余公积	八（三十一）	196,376,108.94	196,376,108.94
未分配利润	八（三十二）	2,267,060,595.58	3,122,466,212.57
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		23,161,589,156.96	24,016,994,773.95
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		23,161,589,156.96	24,016,994,773.95
负债和所有者权益（或股东权益）总计		54,307,001,831.33	54,342,356,280.93

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

周妍秀



合并利润表

编制单位：柳州东通投资发展有限公司

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		329,242,007.10	1,824,694,452.14
其中：营业收入	八（三十三）	329,242,007.10	1,824,694,452.14
二、营业总成本		513,924,113.24	1,857,031,118.16
其中：营业成本	八（三十三）	312,127,411.43	1,522,105,568.95
税金及附加	八（三十四）	38,513,804.80	95,384,698.34
销售费用	八（三十五）	17,854,122.04	18,519,950.19
管理费用	八（三十六）	100,653,667.53	112,366,352.48
研发费用			
财务费用	八（三十七）	44,775,107.44	108,654,548.20
其中：利息费用		47,604,424.78	130,203,607.43
利息收入		3,057,425.22	21,725,674.89
加：其他收益	八（三十八）	23,209,487.95	280,453,810.84
投资收益（损失以“-”号填列）	八（三十九）	-14,381,892.96	-45,622,022.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-42,661,892.96	-73,990,006.33
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）	八（四十）	-84,173,535.00	171,683,422.05
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八（四十一）	2,504,187.91	-9,037,145.93
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八（四十二）	-598,711,888.53	-35,282,810.55
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-856,235,746.77	329,858,587.47
加：营业外收入	八（四十三）	1,417,797.04	757,871.36
减：营业外支出	八（四十四）	4,155,238.69	1,131,656.26
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-858,973,188.42	329,484,802.57
减：所得税费用	八（四十五）	-4,036,653.05	93,298,329.89
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-854,936,535.37	236,186,472.68
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）		-854,936,535.37	236,186,472.68
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）		-854,936,535.37	236,186,472.68
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			-27,145,368.38
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			-27,145,368.38
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			-27,145,368.38
（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）自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值的部分			-27,145,368.38
（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		-854,936,535.37	209,041,104.30
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-854,936,535.37	209,041,104.30
（二）归属于少数股东的综合收益总额			

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

周妍秀



合并现金流量表

编制单位：柳州交通投资发展有限公司

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		185,135,429.18	1,601,740,182.56
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,060,109,216.56	1,135,947,956.18
经营活动现金流入小计		2,245,244,645.74	2,737,688,138.74
购买商品、接受劳务支付的现金		762,486,616.47	760,786,590.32
支付给职工以及为职工支付的现金		46,793,123.78	55,201,463.74
支付的各项税费		51,381,800.06	127,848,420.10
支付其他与经营活动有关的现金		298,792,202.21	559,650,063.76
经营活动现金流出小计		1,159,453,742.52	1,503,486,537.92
经营活动产生的现金流量净额		1,085,790,903.22	1,234,201,600.82
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		28,280,000.00	28,280,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		21,514,334.00	
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		49,794,334.00	28,280,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		94,440.87	338,675,098.32
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			11,366,704.61
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		94,440.87	350,041,802.93
投资活动产生的现金流量净额		49,699,893.13	-321,761,802.93
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			122,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		808,586,759.03	2,578,250,000.00
发行债券收到的现金		1,499,631,493.34	
收到其他与筹资活动有关的现金		978,278,075.80	6,823,916,869.36
筹资活动现金流入小计		3,286,496,328.17	9,524,166,869.36
偿还债务支付的现金		3,301,981,782.25	4,767,240,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,120,735,923.72	1,322,534,392.97
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		28,070,174.58	4,352,746,141.38
筹资活动现金流出小计		4,450,787,880.55	10,442,520,534.35
筹资活动产生的现金流量净额		-1,164,291,552.38	-918,353,664.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		3,277.65	
五、现金及现金等价物净增加额		-28,797,478.38	-5,913,867.10
加：期初现金及现金等价物余额		62,575,799.86	68,489,666.96
六、期末现金及现金等价物余额		33,778,321.48	62,575,799.86

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：湖州东通投资发展有限公司 2024年度 单位：人民币元

附注	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	本年金额											
	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			
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	347,018,100.00	-	-	-	19,506,704,870.69	-	844,429,481.75	-	196,376,108.94	3,122,466,212.57	-	24,016,994,773.95
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	347,018,100.00	-	-	-	19,506,704,870.69	-	844,429,481.75	-	196,376,108.94	3,122,466,212.57	-	24,016,994,773.95
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-855,405,616.99	-	-855,405,616.99
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-854,936,535.37	-	-854,936,535.37
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-469,081.62	-	-469,081.62
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-469,081.62	-	-469,081.62
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	347,018,100.00	-	-	-	19,506,704,870.69	-	844,429,481.75	-	196,376,108.94	2,267,060,595.58	-	23,161,589,156.96

法定代表人：李超 4502020084775

主管会计工作负责人：振韦印思

会计机构负责人：周妍秀



合并所有者权益变动表

单位：人民币元

2024年度

上年金额												
附注	归属于母公司所有者权益											
	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		
	股本	优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	347,018,100.00				19,062,742,002.00			871,574,850.13		196,376,108.94	2,966,647,986.80	23,444,359,047.87
二、本年期初余额	347,018,100.00				19,062,742,002.00			871,574,850.13		196,376,108.94	2,966,647,986.80	23,444,359,047.87
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					443,962,868.69			-27,145,368.38			155,818,225.77	572,635,726.08
（一）综合收益总额								-27,145,368.38			236,186,472.68	209,041,104.30
（二）所有者投入和减少资本					443,962,868.69							443,962,868.69
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					443,962,868.69							443,962,868.69
（三）利润分配												-80,368,246.91
1．提取盈余公积												-80,368,246.91
2．对所有者（或股东）的分配												-80,368,246.91
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	347,018,100.00				19,506,704,870.69			844,429,481.75		196,376,108.94	3,122,466,212.57	24,016,994,773.95

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李超
4502020084775

振韦
印思

周妍秀



母公司资产负债表

编制单位：柳州东通投资发展有限公司

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		183,875,860.25	10,878,840.37
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		-	-
应收款项融资		-	-
预付款项		7,006,637.54	-
其他应收款	十二（一）	5,684,199,585.35	7,024,579,888.36
存货		22,506,455,614.73	21,178,729,158.09
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		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		28,381,537,697.87	28,214,187,886.82
非流动资产：			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		486,614,290.55	486,446,271.72
长期股权投资	十二（二）	2,611,611,134.18	2,653,134,389.65
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		1,753,200,000.00	1,768,987,641.08
投资性房地产		-	-
固定资产		90,985.44	99,677.19
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		2,941,625,886.54	3,012,764,277.00
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		19,239,303.88	19,239,303.88
其他非流动资产		13,499,828,680.52	12,689,567,649.19
非流动资产合计		21,312,210,281.11	20,630,239,209.71
资产总计		49,693,747,978.98	48,844,427,096.53

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

周妍秀





母公司资产负债表（续）

编制单位：柳州东通投资发展有限公司

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		447,939,687.50	1,101,080,171.67
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		9,050,000.00	73,447,960.00
应付账款		176,703,735.09	103,314,208.58
预收款项		-	-
合同负债		-	-
应付职工薪酬		2,028,230.36	2,521,582.21
应交税费		677,288,503.24	678,682,782.43
其他应付款		9,292,323,522.14	8,248,583,709.52
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		5,588,909,041.98	5,091,948,791.46
其他流动负债		-	-
流动负债合计		16,194,242,720.31	15,299,579,205.87
非流动负债：			
长期借款		4,610,169,000.00	4,343,889,000.00
应付债券		5,618,500,000.00	6,602,380,288.91
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		-	-
长期应付款		901,810,000.00	29,625,590.27
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		128,725,000.00	132,671,910.27
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		11,259,204,000.00	11,108,566,789.45
负债合计		27,453,446,720.31	26,408,145,995.32
所有者权益（或股东权益）：			
股本		347,018,100.00	347,018,100.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		19,529,992,002.00	19,529,992,002.00
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		196,376,108.94	196,376,108.94
未分配利润		2,166,915,047.73	2,362,894,890.27
所有者权益（或股东权益）合计		22,240,301,258.67	22,436,281,101.21
负债和所有者权益（或股东权益）总计		49,693,747,978.98	48,844,427,096.53

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司利润表

编制单位：柳州东通投资发展有限公司

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	十二（三）	-	1,191,050,274.19
减：营业成本	十二（三）	-	1,054,500,629.97
税金及附加		7,171,029.20	9,923,735.87
销售费用		-	-
管理费用		85,328,251.40	65,252,614.08
研发费用		-	-
财务费用		42,529,207.20	57,070,198.99
其中：利息费用		42,526,702.72	57,045,093.46
利息收入		14,278.65	-
加：其他收益		1,138,495.55	260,404,341.70
投资收益（损失以“-”号填列）	十二（四）	-22,043,255.47	-40,150,781.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-41,523,255.47	-73,341,173.09
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）		-15,787,641.08	136,895,715.19
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-22,145,264.95	-1,347,660.31
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-5,401,752.90	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-199,267,906.65	360,104,710.37
加：营业外收入		1.01	370,797.52
减：营业外支出		189,765.55	96,787.65
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-199,457,671.19	360,378,720.24
减：所得税费用		-3,946,910.27	100,157,781.45
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-195,510,760.92	260,220,938.79
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-195,510,760.92	260,220,938.79
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-195,510,760.92	260,220,938.79

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

周妍秀



母公司现金流量表

编制单位：柳州交通投资发展有限公司

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		-	1,226,300,000.00
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		1,764,717,555.96	926,285,387.28
经营活动现金流入小计		1,764,717,555.96	2,152,585,387.28
购买商品、接受劳务支付的现金		329,118,002.48	331,656,418.00
支付给职工以及为职工支付的现金		12,828,720.54	14,440,917.95
支付的各项税费		8,565,308.39	87,084,958.45
支付其他与经营活动有关的现金		340,729,457.93	1,089,619,875.50
经营活动现金流出小计		691,241,489.34	1,522,802,169.90
经营活动产生的现金流量净额		1,073,476,066.62	629,783,217.38
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		19,480,000.00	19,480,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
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		19,480,000.00	19,480,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,168.32	338,626,953.10
投资支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		1,168.32	338,626,953.10
投资活动产生的现金流量净额		19,478,831.68	-319,146,953.10
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	122,000,000.00
取得借款收到的现金		2,308,218,252.37	2,533,250,000.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		970,908,075.80	6,519,149,603.39
筹资活动现金流入小计		3,279,126,328.17	9,174,399,603.39
偿还债务支付的现金		3,251,261,782.25	4,525,680,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,094,306,166.88	1,290,204,775.10
支付其他与筹资活动有关的现金		28,070,174.58	3,671,046,508.83
筹资活动现金流出小计		4,373,638,123.71	9,486,931,283.93
筹资活动产生的现金流量净额		-1,094,511,795.54	-312,531,680.54
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		-1,556,897.24	-1,895,416.26
加：期初现金及现金等价物余额		9,301,000.61	11,196,416.87
六、期末现金及现金等价物余额		7,744,103.37	9,301,000.61

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





母公司所有者权益变动表

单位：人民币元
2024年度

项目	附注	本年金额										
		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		347,018,100.00	-	-	19,529,992,002.00	-	-	-	-	196,376,108.94	2,362,894,890.27	22,436,281,101.21
二、本年期初余额		347,018,100.00	-	-	19,529,992,002.00	-	-	-	-	196,376,108.94	2,362,894,890.27	22,436,281,101.21
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-195,979,842.54	-195,979,842.54
（一）综合收益总额		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-195,510,760.92	-195,510,760.92
（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		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-469,081.62	-469,081.62
1.提取盈余公积		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-469,081.62	-469,081.62
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		347,018,100.00	-	-	19,529,992,002.00	-	-	-	-	196,376,108.94	2,166,915,047.73	22,240,301,258.67

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

周妍秀

振伟 印思

李超 4502020084775



母公司所有者权益变动表

2024年度												单位：人民币万
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		347,018,100.00			19,062,742,002.00				196,376,108.94	2,183,042,198.39	21,789,178,409.33	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额		347,018,100.00	-	-	19,062,742,002.00	-	-	-	196,376,108.94	2,183,042,198.39	21,789,178,409.33	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-	-	-	467,250,000.00	-	-	-	-	179,852,691.88	647,102,691.88	
（一）综合收益总额										260,220,938.79	260,220,938.79	
（二）所有者投入和减少资本		-	-	-	467,250,000.00	-	-	-	-	-	467,250,000.00	
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					467,250,000.00						467,250,000.00	
（三）利润分配		-	-	-	-	-	-	-	-80,368,246.91	-80,368,246.91	-80,368,246.91	
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		347,018,100.00	-	-	19,529,992,002.00	-	-	-	196,376,108.94	2,362,894,890.27	22,436,281,101.21	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

周妍秀

振韦印思

李超 4502020084775



柳州东通投资发展有限公司

财务报表附注

2024 年 1 月 1 日——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、企业的基本情况

柳州东通投资发展有限公司（以下简称“本公司或公司”）是经柳州市政府批准成立的有限公司，于 2002 年 2 月 5 日成立，2023 年 09 月 27 日取得最新《企业法人营业执照》，统一社会信用代码为 91450200735166431B。公司经营地址：柳州市东环大道 232 号之一。公司注册资本人民币 34,701.81 万元，公司法定代表人：李超。

公司目前主营：工程管理服务；城市基础设施项目投资、建设、投资服务；对城市公共基础设施、公益性事业项目的投资；自有房屋、土地出租；土地的开发整理。

本公司的母公司为广西柳州市投资控股集团有限公司，最终控制方为柳州市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“市国资委”）。

本公司营业期限自 2002 年 02 月 05 日至长期。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和各项具体会计准则，以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的财务状况以及 2024 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

(一) 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。

(二) 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。

(三) 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础，除某些金融工具和投资性房地产外，其余均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。



（四） 企业合并

1、企业合并的处理方法

本公司将两个或者两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项确定为合并。

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并两种类型。

（1）同一控制下企业合并的会计处理

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本计量。合并方长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

（2）非同一控制下企业合并的会计处理

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

本公司作为购买方，为取得被购买方控制权而付出的合并对价（包括购买日之前所持有的被购买方的股权）、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和，减去合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日公允价值份额的差额，如为正数则确认为商誉（参见本附注商誉确认及处理），如为负数则计入当期损益。本公司将作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额，为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

通过多次交易分步实现非同一控制企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司会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的以后可重分类进损益的其他综合收益及权益法核算下的其他所有者权益变动，于购买日转入当期投资收益。

（3）商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。本公司对商誉不摊销，以成本减累计减值准备在资产负债表内列示。商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

2、企业合并财务报表的编制方法

对于同一控制下企业合并取得的子公司，在合并日编制合并报表时，视同该企业合并于最终控制方开始实施控制时或合并当期对比期间的最早期初已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。



对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在购买日编制合并报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。从购买日之后起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

3、购买日或出售日的确定方法

（1）对于非同一控制下的购买股权而增加子公司的，其购买日的确定方法：

同时满足下列条件的，确定实现了控制权的转移的时点：①企业合并合同或协议已获取股东大会（或股东会或类似权利机构）批准通过；②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准；③参与合并各方已办理了必要的财产权转移手续；④购买方已支付合并价款的 50% 以上，且有能力、有计划支付剩余款项；⑤购买方实际上已经控制了被购买方的相关活动，并享有可变回报。

（2）对于非同一控制下出售股权减少子公司的，其出售日的确定方法：

同时满足下列条件的，确定丧失控制权的时点：①出售协议已获股东大会（或股东会或类似权利机构）批准通过；②如股权转让需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准；③与购买方已办理必要的财产交接手续；④已取得购买价款超过 50% 以上，且剩余款项很可能收回；⑤企业实质上不再控制子公司的相关活动，也不能从所持的股权中获得可变回报。

4、购买日相关交易公允价值的确定方法

对于非同一控制下企业合并中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一般根据资产或负债的属性，分别考虑未来经济利益流入（或流出）等因素确定。采用现值、可变现净值、活跃市场价格或估值技术确定的公允价值等。

（五） 合并财务报表的编制方法

本公司以控制为基础确定合并范围。包括本公司控制的子公司及受本公司控制的结构化主体。控制，是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

在判断本公司是否拥有对被投资方的权力时，本公司仅考虑与被投资方相关的实质性权利（包括本公司自身所享有的及其他方所享有的实质性权利）。

本公司合并财务报表在遵循一体化原则基础上，合并抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司少数股东应占的权益、损益和综合收益总额分别在合并资产负债表的股东权益中和合并利润表的净利润及综合收益总额项目后单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

（六） 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排分为共同经营和合营企业。



合营方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照《企业会计准则第 40 号-合营安排》的相关规定进行会计处理：

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

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

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

（七） 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八） 金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

本公司的金融工具包括货币资金、债券投资、除长期股权投资（参见本附注四、（十一）-长期股权投资）以外的股权投资、应收款项、应付款项、借款、应付债券及股本等。

1、金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本公司成为相关金融工具合同条款的一方时，在资产负债表内确认。

除不具有重大融资成分的应收账款外，在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，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。对于不具有重大融资成分的应收账款，本公司按照根据本附注四、（二十二）-收入的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

2、金融资产的分类和后续计量

（1）金融资产的分类



本公司在初始确认时，根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

①本公司将同时符合下列条件金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

②本公司将同时符合下列条件的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

③管理金融资产业务模式的评价依据

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。

业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

④合同现金流量特征的评估

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金



融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估,以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

(2) 金融资产的后续计量

本公司对各类金融资产的后续计量为:

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后,对于该类金融资产以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。

②以摊余成本计量的金融资产

初始确认后,对于该类金融资产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资产所产生的利得或损失,在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时,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金融资产

i 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

初始确认后,对于该类金融资产以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;以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资其公允价值与实际利率下账面价值形成的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。

ii 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

初始确认后,对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益,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。

3、金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债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、财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该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。

初始确认后,对于该类金融负债以公允价值进行后续计量,除与套期会计有关外,产生的利得或损失(包括利息费用)计入当期损益。

(2) 财务担保合同负债

财务担保合同指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时,要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。

财务担保合同负债以按照依据金融工具的减值原则(参见本附注金融资产减值)所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。



(3) 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，采用实际利率法以摊余成本计量。

4、金融资产及金融负债的指定

本公司为了消除或显著减少会计错配，将金融资产或金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益金融资产或金融负债。

5、金融资产及金融负债的列报抵消

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

- 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

6、金融资产和金融负债的终止确认

(1) 满足下列条件之一时，本公司终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 该金融资产已转移，本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，且未保留对该金融资产的控制。

(2) 金融资产转移整体满足终止确认条件的，本公司将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 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之和。

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

7、金融工具减值

(1) 本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资；
- 非以公允价值计量且其变动计入当期损益的财务担保合同。

本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债券投资或权益工具投资、指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资、以及衍生金融资产。

(2) 预期信用损失的计量



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，是指本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。

①对于应收账款和合同资产，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本公司基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日债务人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

②除应收账款和合同资产外，本公司对满足下列情形之一的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具有较低的信用风险：指金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

信用风险显著增加：指本公司通过比较单项金融工具或金融工具组合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，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，据以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本公司考虑的违约风险信息包括：

-债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；如逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

上述违约风险的界定标准，与本公司内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑财务限制条款等其他定性指标。

③已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具的投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的迹象包括：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；



-本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

-债务人很可能破产或进行其他财务重组；

-发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

④预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本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，应当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务工具投资，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。

8、金融资产的核销

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。金融资产的核销通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

9、金融负债和权益工具的区分及相关处理

（1）金融负债和权益工具的区分

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质，结合金融负债和权益工具定义及相关条件，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。在同时满足下列条件的情况下，本公司将发行的金融工具分类为权益工具：

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

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

本公司将符合金融负债定义，但同时具备规定特征的可回售工具，或仅在清算时才有义务向另一方按比例交付其净资产的金融工具划分为权益工具。

除上述之外的金融工具或其组成部分，分类为金融负债。

（2）相关处理

本公司金融负债的确认和计量根据上述（八）1 和（八）3 处理。本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入股东权益。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

本公司发行复合金融工具，包含金融负债和权益工具成分，初始计量时先确定金融负债



成分的公允价值（包含非权益性嵌入衍生工具的公允价值），复合金融工具公允价值中扣除负债成分的公允价值差额部分，确认为权益工具的账面价值。

（九） 应收款项

1、单项计提减值准备的应收款项

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。

2、按组合计提减值准备的应收款项

组合名称	确定组合的依据	按组合计提减值准备采用的计提方法
应收账款组合 1：应收政府、应收关联方客户及同属市国资委下属国企客户	以客户类型为组合依据	对于划分为组合的应收账款，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，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。
应收账款组合 2：应收其他客户		
其他应收款组合 1：应收政府、应收关联方、应收金融机构及同属市国资委下属国企往来	以客户类型为组合依据	对于划分为组合的其他应收款，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：应收其他款项		
长期应收款组合 1：长期应收政府、应收关联方、应收金融机构及同属市国资委下属国企借款	以客户类型为组合依据	对于划分为组合的长期应收款，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
长期应收款组合 2：长期应收其他款项		

（十） 存货

1、存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，主要包括库存商品、房地产开发成本、土地整理成本、开发产品等。

2、存货取得和发出的计价方法

存货取得时，采取达到存货状态时的实际成本计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。

本公司房地产开发业务，存货主要包括在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。存货按实际成本进行初始计量。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。房地产开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。



本公司成片土地一级整理业务，存货主要包括征地拆迁费、“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。开发产品发出时，根据土地整理预计总体毛利率、采用当期土地整理收入配比计算结转当期土地整理成本。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

存货可变现净值的确定依据：①产成品可变现净值为估计售价减去估计的销售费用和相关税费后金额；②为生产而持有的材料等，当用其生产的产成品的可变现净值高于成本时按照成本计量；当材料价格下降表明产成品的可变现净值低于成本时，可变现净值为估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。③持有待售的材料等，可变现净值为市场售价。

4、存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用五五摊销法摊销。包装物采用一次转销法摊销。

（十一）长期股权投资

1、初始投资投资成本确定

（1）通过企业合并形成的长期股权投资

①对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照合并日取得的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长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。通过非一揽子的多次交易分步实现的同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按上述原则确认的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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益

②对于非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照购买日取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，作为该投资的初始投资成本。通过非一揽子的多次交易分步实现的非同一控制下企业合并形成的对子公司的长期股权投资，其初始投资成本为本公司购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和。

（2）其他方式取得的长期股权投资

对于通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资，在初始确认时，对于以支付现



金取得的长期股权投资，本集团按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；对于发行权益性证券取得的长期股权投资，本集团按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

2、后续计量及损益确认方法

（1）对子公司的投资

在本公司个别财务报表中，本公司采用成本法对子公司的长期股权投资进行后续计量，除非投资符合持有待售的条件。对被投资单位宣告分派的现金股利或利润由本公司享有的部分确认为当期投资收益，但取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润除外。

（2）对合营企业和联营企业的投资

本公司对合营企业和联营企业的长期股权投资采用权益法核算，除非投资符合持有待售的条件。对采用权益法核算的长期股权投资，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，并调整长期股权投资。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资及所有者权益项目。

在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益、其他综合收益及所有者权益的其他变动的份额时，本公司以取得投资时被投资单位可辨认净资产公允价值为基础，按照本公司的会计政策或会计期间进行必要调整后确认投资收益和其他综合收益等。本公司与联营企业及合营企业之间内部交易产生的未实现损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，在权益法核算时予以抵销。内部交易产生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

本公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除本集团负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

3、确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的重大判断和假设及变更情况

（1）确定对被投资单位具有控制的依据：①当直接或间接持有 50%以上的表决权且没有其他条款或合同安排表明不具有控制的情形；②虽不足 50%应考虑下列因素，判断是否具有控制：

其一、能任命或批准被投资单位关键管理人员；

其二、出于自身利益决定或否决被投资单位相关活动；

其三、能掌控被投资方董事会等类似权利机构成员任命程序，或取得其他表决权代理权；

其四、与被投资单位关键管理人员或董事会等类似权利机构中的多数成员存在关联方关系；



其五、其他合同安排产生的权利。

(2) 确定对被投资单位具有共同控制的依据：按照合同约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动（即对安排的回报产生重大影响的活动）必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

本公司在判断对被投资单位是否存在共同控制时，通常考虑下述事项：

- 是否任何一个参与方均不能单独控制被投资单位的相关活动；
- 涉及被投资单位相关活动的决策是否需要分享控制权参与方一致同意。

(3) 确定对被投资单位具有重大影响的依据：当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，表明对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，并具有重大影响：

- ①在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；
- ②参与被投资单位的政策制定过程；
- ③向被投资单位派出管理人员；
- ④被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；
- ⑤其他能足以证明对被投资单位具有重大影响的情形。

4、减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对长期股权投资检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

可收回金额按照长期股权投资出售的公允价值净额与预计未来现金流量的现值之间孰高确定。长期股权投资出售的公允价值净额，如存在公平交易的协议价格，则按照协议价格减去相关税费；若不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去相关税费。

5、长期股权投资的处置

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

(十二) 投资性房地产

本公司投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。

1、投资性房地产分类

投资性房产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

- ①已出租的土地使用权。
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权。
- ③已出租的建筑物。



2、采用公允价值模式核算政策

本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场,而且本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计,因此本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量,公允价值的变动计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时,参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格;无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的,参照活跃市场上同类或类或类似房地产的最近交易价格,并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素,从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计;或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

(十三) 固定资产

1、固定资产确认条件

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

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

2、固定资产分类、计价方法和折旧方法

本公司固定资产主要分为:房屋建筑物、机器设备、运输工具、办公设备及其他等;固定资产应当按照成本进行初始计量;折旧方法采用年限平均法。

根据各类固定资产的性质和使用情况,确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了,对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,如与原先估计数存在差异的,进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外,本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命 (年)	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-40	5	4.75-2.38
电子设备	5-7	5	19.00-13.57
运输工具	5-8	5	19.00-11.87
办公设备及其他	5-7	5	19.00-13.57

3、固定资产后续支出的会计处理方法

(1) 资本化的后续支出

资本化应同时满足以下条件: 1) 具有明确固定资产更新改造和维修计划及预算, 并经过内部管理部门审批; 2) 能明显延长固定资产使用年限, 经内部固定资产管理部门鉴定后



确认；或者明显改变使用功能，致使固定资产经济利益实现方式有重大改变，经内部资产管理部门鉴定后确认。

（2）费用化的后续支出

与固定资产有关的修理费用等后续支出，不符合固定资产确认条件的，应当在发生时计入当期损益。

4、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对固定资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

固定资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。固定资产的公允价值减去处置费用后净额，如存在公平交易中的销售协议价格，则按照销售协议价格减去可直接归属该资产处置费用的金额确定；或不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去处置费用后的金额确定。

5、融资租入固定资产的认定依据、计价方法及折旧方法

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人会行使这种选择权；③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；⑤租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；

融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

（十四）在建工程

1、在建工程的初始计量

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。本公司在建工程初始计量按照实际造价成本确认。

2、在建工程结转固定资产的标准和时点

本公司在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：



- (1) 固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；
- (2) 已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；
- (3) 该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；
- (4) 所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

3、在建工程减值准备的确认标准、计提方法

资产负债表日，本公司对在建工程检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

在建工程可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

（十五）借款费用

1、借款费用资本化和费用化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

2、借款费用资本化的条件

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

3、资本化金额的确定方法

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

暂停资本化期间：在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化期间。

资本化金额计算：①借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；②占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；③借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金



额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

（十六）无形资产

1、无形资产的确认

无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

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

2、无形资产的计价方法、摊销方法和摊销年限

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量，分别为：①使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。②使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

3、无形资产的减值的确认标准及减值准备计提方法

资产负债表日，本公司对无形资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

无形资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。

4、内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准，以及开发阶段支出符合资本化条件的具体标准

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段的具体标准：为获取新的技术和知识等进



行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

（十七）长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，主要包括车位使用费、房屋装修费等。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十八）合同负债

本公司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。

（十九）职工薪酬

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

1、短期薪酬

短期薪酬，是指企业预期在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内将全部予以支付的职工薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。因解除与职工的劳动关系给予的补偿属于辞退福利的范畴。

本公司在职工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。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2、离职后福利

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

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划两种类型。

本公司设定提存计划在职工提供服务的会计期间计算应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本公司设定提存计划主要指计提的基本养老保险和失业保险。

本公司设定受益计划是在与职工达成协议或制定章程或办法后，根据条款规定根据预期累计福利单位法确定形成最终现时义务，并归属于职工提供设定收益计划义务的服务期间，计入归属期间的当期损益或相关资产成本。

3、辞退福利

辞退福利，是指企业在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在（1）本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和（2）



确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日,确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债,同时计入当期损益。

辞退福利预期在其确认的年度报告结束后十二个月内完全支付的,应当按照短期薪酬的相关规定处理;辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的,应当按照其他长期职工福利的有关规定处理。

4、其他长期职工福利

其他长期职工福利,是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬。

(二十) 应付债券

本公司将发行的金融工具划分为金融负债,初始计量按照实际收到金额确定。发行债券发生的手续费、佣金等交易费用计入应付债券的初始计量成本。

应付债券存续期间,计提利息并对账面利息调整按照实际利率法采用摊余成本进行后续计量。除符合资本化条件的利息费用计入相关资产成本以外,其他计入当期损益。

(二十一) 预计负债

1、预计负债的确认标准

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务,且履行该义务很可能导致经济利益流出,同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。

2、预计负债的计量方法

按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量,如所需支出存在一个连续范围,且该范围内各种结果发生的可能性相同,最佳估计数按照该范围内的中间值确定;如涉及多个项目,按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核,有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数,应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(二十二) 收入

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

1、收入确认的原则

本公司在履行了合同中的履约义务,即在客户取得相关商品或服务的控制权时,确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的,本公司在合同开始日,按照各单项履约义务所承诺商品或服务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,按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是本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。

本公司确认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。预期将退还给客户的款项作为退货负债,不计入交易价格。



合同中存在重大融资成分的,本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,本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。

满足下列条件之一时,本公司属于在某一段时间内履行履约义务,否则,属于在某一时点履行履约义务:

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益;
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品;
- ③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途,且本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,本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,本公司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,本公司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或服务控制权时,本公司会考虑下列迹象:

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利;
- ②本公司已将该商品的实物转移给客户;
- ③本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户;
- ④客户已接受该商品或服务。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利(且该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示,合同资产以预期信用损失为基础计提减值。

本公司拥有的、无条件(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。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

2、与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下:

本公司收入确认的具体方法如下:

①房地产销售合同

本公司房地产开发业务的收入于将物业的控制权转移给客户时确认。基于销售合同条款及适用于合同的法律规定,物业的控制权可在某一时段内或在某一时点转移。仅当本公司在履约过程中所产出的商品具有不可替代用途,且本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的情况下,按照合同期间已完成履约义务的进度在一段时间内确认收入,已完成履约义务的进度按照为完成履约义务而实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。否则,收入于客户获得实物所有权或已完工物业的法定所有权且本公司已获得现时收款权并很可能收回对价时确认。在确认合同交易价格时,若融资成分重大,本公司将



根据合同的融资成分来调整合同承诺对价。

②代建管理费收入

公司与客户之间的提供代建服务的履约义务,由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益,本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务。

代建工程由本公司根据委托合同和项目代建协议书,按照当年项目投入的一定比例确认为收入。

③租赁收入

本公司租赁收入按租赁合同约定的支付时间确认。对于一次性收取多年租金的情况,在租赁期内的各个期间按照直线法确认收入的实现。

（二十三） 政府补助

政府补助是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产,但不包括政府以投资者身份向本公司投入的资本。

政府补助在能够满足政府补助所附条件,并能够收到时,予以确认。

1、政府补助的分类

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

2、政府补助会计处理

（1）取得政府补助的初始计量

政府补助为货币性资产的,应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的,应当按照公允价值计量。

（2）政府补助的后续计量及终止确认

与资产相关的政府补助,应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的,应当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。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,应当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。

与收益相关的政府补助,应当分情况按照以下规定进行会计处理:①用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的,确认为递延收益,并在确认相关成本费用或损失的期间,计入当期损益或冲减相关成本;②用于补偿企业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。

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,应当区分不同部分分别进行会计处理;难以区分的,应当整体归类为与收益相关的政府补助。

与公司日常活动相关的政府补助,应当按照经济业务实质,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,应当计入营业外收支。



（3）政府补助的返还

已确认的政府补助需要返还的，应当在需要返还的当期分情况按照以下规定进行会计处理：①初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；②存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；③属于其他情况的，直接计入当期损益。

（二十四） 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。

除因企业合并和直接计入股东权益（包括其他综合收益）的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

1、递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。如果不属于企业合并交易且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损），则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。

资产负债表日，本公司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，减记的金额予以转回。

本公司根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

2、资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

①纳税主体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递延所得税资产及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是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及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

（二十五） 租赁

1、租赁的分类

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

2、融资租赁的判断标准

符合下列一项或数项标准的，应当认定为融资租赁：

（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

（2）承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时



租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。

(3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

(4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的认定依据、计价方法及折旧方法见“附注四、（十三）固定资产”。

(二十六) 公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

1、公允价值计量的范围

本公司于每个资产负债表日以公允价值计量某些金融资产和投资性房地产。

2、估值技术

除特别声明外，本公司按下述原则计量公允价值：

本公司估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征（包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等），并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。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 会计政策变更

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。

(二) 会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

(三) 重要前期差错更正

本报告期内，本公司无重要前期差错更正事项。

六、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应交增值税为销项税额减可抵扣进项税额后的余额	房地产啊业务：老项目 5%、新项目 9%； 物业服务：6%
城市维护建设税	缴纳流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	缴纳流转税税额	3%
地方教育费附加	缴纳流转税税额	2%
土地使用税	土地面积	1.5-8.5 元/平方米
土地增值税	增值额	30%-60%
水利建设基金	应税收入	0.5‰
房产税	房屋租赁收入或房产原值	12%、1.2%

(二) 税收优惠及批文

1. 子公司柳州市馨运物业服务有限公司根据《财政部 税务总局 国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号）的相关规定，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。本条所称鼓励类产业企业是指以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企业收入总额 60% 以上的企业。

2. 根据《广西壮族自治区财政厅关于免征地方水利建设基金有关事项的通知》（桂财税[2022]11 号）相关规定：2022 年 4 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日(所属期)，对广西壮族自治区所有征收对象免征地方水利建设基金。



七、企业合并及合并财务报表
(一) 子企业情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	认缴持股比例	实缴持股比例	享有的表决权	投资额	取得方式
1	柳州市温馨房地产开发有限公司	2	有限责任公司	柳州市	柳州市	房地产开发	346,518,100.00	100%	100%	100%	2,246,018,100.00	投资设立
2	柳州市馨运物业服务有限公司	2	有限责任公司	柳州市	柳州市	物业服务	500,000.00	100%	100%	100%	500,000.00	投资设立



八、合并财务报表重要项目的说明

(一)货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	271.45	271.28
银行存款	215,867,908.51	78,369,111.93
其他货币资金	-	484,856,104.17
合计	215,868,179.96	563,225,487.38
其中：存放在境外的款项总额	-	-

注：存在抵押、质押或冻结、使用限制合计金额为 182,089,858.48 元。其中银行存款受限金额为 182,089,858.48 元。除此外，期末本公司不存在抵押、质押或冻结、或存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

(二)应收账款

1.按账龄披露应收账款

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内	22,681,658.55	113,408.29	84,980,708.20	423,055.84
1 至 2 年	12,402,726.44	62,013.65	3,376,365.04	18,729.53
2 至 3 年	3,376,365.04	16,881.82	-	-
3 至 4 年	-	-	-	-
4 至 5 年	-	-	-	-
5 年以上	-	-	-	-
合计	38,460,750.03	192,303.76	88,357,073.24	441,785.37

2.按坏账准备计提方法分类披露应收账款

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	38,460,750.03	100.00	192,303.76	0.50	38,268,446.27
其中：应收政府、应收关联方客户及同属市国资	12,380,631.01	32.19	61,903.17	0.50	12,318,727.84



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（%）	
委下属国企客户					
应收其他客户组合	26,080,119.02	67.81	130,400.59	0.50	25,949,718.43
合计	38,460,750.03	100.00	192,303.76	0.50	38,268,446.27

（续）

类别	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	88,357,073.24	100.00	441,785.37	0.50	87,915,287.87
其中：应收政府、应收关联方客户及同属市国资委下属国企客户	84,958,612.77	96.15	424,793.07	0.50	84,533,819.70
应收其他客户组合	3,398,460.47	3.85	16,992.30	0.50	3,381,468.17
合计	88,357,073.24	100.00	441,785.37	0.50	87,915,287.87

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

（1）应收政府、应收关联方客户及同属市国资委下属国企客户

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
1 年以内	-	-	-	84,958,612.77	100.00	424,793.07
1 至 2 年	12,380,631.01	100.00	61,903.17	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-	-	-
3 至 4 年	-	-	-	-	-	-
4 至 5 年	-	-	-	-	-	-
5 年以上	-	-	-	-	-	-
合计	12,380,631.01	100.00	61,903.17	84,958,612.77	100.00	424,793.07



(2) 应收其他客户组合

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
1 年以内	22,681,658.55	86.97	113,408.29	22,095.43	0.65	110.48
1 至 2 年	22,095.43	0.08	110.48	3,376,365.04	99.35	16,881.82
2 至 3 年	3,376,365.04	12.95	16,881.82	-	-	-
3 至 4 年	-	-	-	-	-	-
4 至 5 年	-	-	-	-	-	-
5 年以上	-	-	-	-	-	-
合计	26,080,119.02	100.00	130,400.59	3,398,460.47	100.00	16,992.30

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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	441,785.37	113,408.28	-	362,889.89	-	-	192,303.76
其中：应收政府、应收关联方客户及同属市国资委下属国企客户	424,793.06	-	-	362,889.89	-	-	61,903.17
应收其他客户组合	16,992.31	113,408.28	-	-	-	-	130,400.59
合计	441,785.37	113,408.28	-	362,889.89	-	-	192,303.76

4.按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例（%）	坏账准备
柳州市柳南区征地拆迁和房屋征收补偿服务中心	12,380,631.01	0.32	61,903.17
合计	12,380,631.01	0.32	61,903.17



(三) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内（含 1 年）	8,028,732.63	74.52	-	992,370.59	29.68	-
1 至 2 年	992,370.59	9.21	-	1,351,930.83	40.44	-
2 至 3 年	1,351,930.83	12.55	-	998,815.91	29.88	-
3 年以上	400,272.53	3.72	-	-	-	-
合计	10,773,306.58	100.00	-	3,343,117.33	100.00	-

2. 账龄超过一年的大额预付款项情况

单位名称	期末余额	账龄	未及时结算原因
柳州市自来水有限责任公司	2,569,582.05	1-3 年	预付工地水费
合计	2,569,582.05		—

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)
柳州市自来水有限责任公司	2,569,582.05	23.85
广西电网有限责任公司柳州供电局	858,608.62	7.97
合计	3,428,190.67	31.82

(四) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	1,213,945,785.22	1,321,987,613.29
合计	1,213,945,785.22	1,321,987,613.29

1. 其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备



账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内	455,010,173.68	2,275,050.86	1,022,751,934.20	5,742,518.60
1 至 2 年	612,494,310.27	3,089,101.86	157,642,561.86	956,571.29
2 至 3 年	24,678,510.15	174,383.48	69,016,637.97	49,028,438.23
3 至 4 年	53,029,833.15	21,136,618.44	83,131,464.77	451,480.57
4 至 5 年	82,485,091.82	448,345.65	22,653,129.40	612,475.94
5 年以上	119,839,062.71	106,467,696.27	102,637,787.95	79,054,418.23
合计	1,347,536,981.78	133,591,196.56	1,457,833,516.15	135,845,902.86

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

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	1,347,536,981.78	100.00	133,591,196.56	9.91	1,213,945,785.22
其中：应收政府、应收关联方客户及同属市国资委下属国企客户	1,136,704,553.33	84.35	5,683,522.76	0.50	1,131,021,030.57
应收其他客户组合	210,832,428.45	15.65	127,907,673.80	60.67	82,924,754.65
合计	1,347,536,981.78	100.00	133,591,196.56	9.91	1,213,945,785.22

(续)

类 别	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	1,457,833,516.15	100.00	135,845,902.86	9.32	1,321,987,613.29
其中：应收政府、应收关联方客户及同属市国资委下属国企客户	1,276,794,745.95	87.58	6,383,973.73	0.50	1,270,410,772.22
应收其他客户组合	181,038,770.20	12.42	129,461,929.13	71.51	51,576,841.07



类 别	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 (%)	
合计	1,457,833,516.15	100.00	135,845,902.86	9.32	1,321,987,613.29

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

① 应收政府、应收关联方客户及同属市国资委下属国企客户

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账 准备	账面余额		坏账 准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	404,406,040.33	35.58	2,022,030.20	1,018,517,902.10	79.77	5,092,589.51
1 至 2 年	611,902,525.68	53.83	3,059,512.63	157,290,900.17	12.32	786,454.50
2 至 3 年	24,326,848.46	2.14	121,634.23	277,475.25	0.02	1,387.38
3 至 4 年	190,670.43	0.02	953.35	82,447,553.19	6.46	412,237.77
4 至 5 年	82,439,909.19	7.25	412,199.55	17,834,362.48	1.40	89,171.81
5 年以上	13,438,559.24	1.18	67,192.80	426,552.76	0.03	2,132.76
合计	1,136,704,553.33	100.00	5,683,522.76	1,276,794,745.95	100.00	6,383,973.73

② 应收其他客户组合

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账 准备	账面余额		坏账 准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	50,604,133.35	24.00	253,020.66	4,234,032.10	2.34	649,929.09
1 至 2 年	591,784.59	0.28	29,589.23	351,661.69	0.19	170,116.79
2 至 3 年	351,661.69	0.17	52,749.25	68,739,162.72	37.97	49,027,050.85
3 至 4 年	52,839,162.72	25.06	21,135,665.09	683,911.58	0.38	39,242.80
4 至 5 年	45,182.63	0.02	36,146.10	4,818,766.92	2.66	523,304.13
5 年以上	106,400,503.47	50.47	106,400,503.47	102,211,235.19	56.46	79,052,285.47
合计	210,832,428.45	100.00	127,907,673.80	181,038,770.20	100.00	129,461,929.13



(3) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	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)	
期初余额	6,383,973.74	-	129,461,929.12	135,845,902.86
期初余额在本期	——	——	——	——
—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	444,038.67	-	23,034,783.01	23,478,821.68
本期转回	891,695.67	-	24,841,832.31	25,733,527.98
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	5,936,316.74	-	127,654,879.82	133,591,196.56

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	期末坏账准备
柳州市城市投资建设发展有限公司	单位往来	330,000,000.00	1 至 2 年	24.49	1,650,000.00
柳州市阳和工业新区管理委员会	单位往来	252,590,000.00	1 至 2 年	18.74	1,262,950.00
广西柳州市东城投资开发集团有限公司	单位往来	196,289,614.24	1 年以内	14.57	981,448.07
中江国际信托股份有限公司	押金保证金	89,990,000.00	5 年以上	6.68	89,990,000.00
柳州益通馨和实业投资发展有限公司	单位往来	81,700,000.00	1 至 5 年	6.06	408,500.00
合计	-	950,569,614.24	-	70.54	94,292,898.07



(五) 存货

1. 存货分类

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
库存商品	2,180,923.20	-	2,180,923.20	2,180,923.20	-	2,180,923.20
开发成本	6,968,409,483.51	437,332,262.99	6,531,077,220.52	8,455,221,653.22	-	8,455,221,653.22
开发产品	1,904,018,349.74	191,260,683.19	1,712,757,666.55	1,464,360,616.30	35,282,810.55	1,429,077,805.75
土地整理成本	22,509,832,089.54	3,376,474.81	22,506,455,614.73	21,011,210,135.78	-	21,011,210,135.78
合计	31,384,440,845.99	631,969,420.99	30,752,471,425.00	30,932,973,328.50	35,282,810.55	30,897,690,517.95

2. 房地产开发成本

项目名称	预计总投资 (万元)	期末余额	期末跌价准备
温馨印象（惠风和苑）	77,749.00	438,638,752.58	-
房开南站馨城	123,000.00	644,268,547.54	179,968,547.54
站前馨天地（天恒大厦）	48,000.00	430,660,617.71	-
房开温馨一号	280,000.00	2,060,159,093.47	132,559,093.47
温馨丽园（丽景馨居）	34,000.00	203,802,976.37	-
温馨景苑（嘉和馨苑）	100,000.00	507,580,915.53	-
温馨兰亭	43,500.00	397,703,263.35	-
红桥馨城二期	33,000.00	201,148,697.93	1,048,697.93
其他	-	2,084,446,619.03	123,755,924.05
合计	—	6,968,409,483.51	437,332,262.99

3. 房地产开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
温馨茗园(和悦馨城)	2024 年	-	206,569,322.62	24,623,020.51	181,946,302.11	88,616,302.11
房开康馨茗园	2015 年	155,756,800.02	-	2,537,735.40	153,219,064.62	-
温馨七七二	2018 年	292,498,002.65	1,734,800.00	37,640,669.79	256,592,132.86	20,292,132.86
温馨鸿苑	2024 年	-	152,663,512.63	15,509,554.24	137,153,958.39	1,218,473.27
房开温馨竹园	2018 年	114,853,363.51	15,867,258.65	2,726,328.65	127,994,293.51	19,334,293.51
房开温馨年华	2020 年	667,663,409.45	6,241,488.64	44,276,002.84	629,628,895.25	-
其他		233,589,040.67	275,900,948.88	92,006,286.55	417,483,703.00	61,799,481.44
合计	—	1,464,360,616.30	658,977,331.42	219,319,597.98	1,904,018,349.74	191,260,683.19



(六)其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税额	46,072,950.22	34,669,990.81
增值税留抵税额	15,082,492.35	9,215,073.68
合同取得成本	176,196.00	176,196.00
合计	61,331,638.57	44,061,260.49

(七)长期应收款

项目	期末余额			期初余额			期末折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
广西柳州市金融投资发展集团有限公司	706,800,000.00	3,534,000.00	703,266,000.00	706,800,000.00	3,534,000.00	703,266,000.00	-
深圳前海桂金融资租赁有限公司	2,500,000.00	-	2,500,000.00	2,500,000.00	-	2,500,000.00	-
减：未实现融资收益	251,709.45	-	251,709.45	419,728.28	-	419,728.28	-
小计	709,048,290.55	3,534,000.00	705,514,290.55	708,880,271.72	3,534,000.00	705,346,271.72	-
减：一年内到期的长期应收款	-	-	-	-	-	-	-
合计	709,048,290.55	3,534,000.00	705,514,290.55	708,880,271.72	3,534,000.00	705,346,271.72	——

(八)长期股权投资

1.长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对联营企业投资	753,396,653.93	-42,661,892.96	-	710,734,760.97
小计	753,396,653.93	-42,661,892.96	-	710,734,760.97
减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-
合计	753,396,653.93	-42,661,892.96	-	710,734,760.97

2.长期股权投资明细

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	753,396,653.93	-	-	-42,661,892.96	-
柳州柳银东通投资管理中心(有限合伙)	406,616,289.65	-	-	-41,523,255.47	-
柳州轨道润投置业	346,780,364.28	-	-	-1,138,637.49	-



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
发展有限公司					
合计	753,396,653.93	-	-	-42,661,892.96	-

(续)

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		
联营企业	-	-	-	-	710,734,760.97	-
柳州柳银东通投资管理中心(有限合伙)	-	-	-	-	365,093,034.18	-
柳州轨道润投置业发展有限公司	-	-	-	-	345,641,726.79	-
合计	-	-	-	-	710,734,760.97	-

(九) 其他非流动金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
指定为公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,545,200,000.00	2,568,119,635.00
合计	2,545,200,000.00	2,568,119,635.00

(十) 投资性房地产

1. 以公允价值计量

项 目	期初公允价值	本期增加		
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益
一、成本合计	700,488,855.59	-	-	-
其中：1、房屋、建筑物	700,488,855.59	-	-	-
二、公允价值变动合计	904,664,744.41	-	-	-61,253,900.00
其中：1、房屋、建筑物	904,664,744.41	-	-	-61,253,900.00
三、投资性房地产账面价值合计	1,605,153,600.00	-	-	-61,253,900.00
其中：1、房屋、建筑物	1,605,153,600.00	-	-	-61,253,900.00

(续)



项 目	本期减少		期末公允价值
	处置	转为自用房地产	
一、成本合计	21,501,800.00	-	678,987,055.59
其中：1、房屋、建筑物	21,501,800.00	-	678,987,055.59
二、公允价值变动合计	-	-	843,410,844.41
其中：1、房屋、建筑物	-	-	843,410,844.41
三、投资性房地产账面价值合计	21,501,800.00	-	1,522,397,900.00
其中：1、房屋、建筑物	21,501,800.00	-	1,522,397,900.00

2.所有权或使用权受到限制的投资性房地产

项目	账面价值
东通大厦	804,780,000.00
北岸馨园 1 栋 1-1、2-1、3-1	25,363,400.00
和兴园 2 栋 2-1、3 栋 2-1	27,179,700.00
小计	857,323,100.00

(十一)固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	771,525.27	1,516,927.53
固定资产清理	-	-
合计	771,525.27	1,516,927.53

1.固定资产情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	8,359,790.97	94,440.87	337,831.10	8,116,400.74
其中：房屋及建筑物	1,360,000.00	-	-	1,360,000.00
运输工具	1,944,541.00	-	250,680.00	1,693,861.00
电子设备	1,582,940.12	94,440.87	-	1,677,380.99
办公设备及其他	3,472,309.85	-	87,151.10	3,385,158.75
二、累计折旧合计：	6,842,863.44	827,309.13	325,297.10	7,344,875.47
其中：房屋及建筑物	358,340.31	716,948.52	-	1,075,288.83
运输工具	1,856,513.65	-	238,146.00	1,618,367.65
电子设备	1,470,580.97	10,979.40	-	1,481,560.37



项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
办公设备及其他	3,157,428.51	99,381.21	87,151.10	3,169,658.62
三、固定资产账面净值合计	1,516,927.53	—	—	771,525.27
其中：房屋及建筑物	1,001,659.69	—	—	284,711.17
运输工具	88,027.35	—	—	75,493.35
电子设备	112,359.15	—	—	195,820.62
办公设备及其他	314,881.34	—	—	215,500.13
四、减值准备合计	-	-	-	-
其中：房屋及建筑物	—	—	—	—
运输工具	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-
办公设备及其他	-	-	-	-
五、固定资产账面价值合计	1,516,927.53	—	—	771,525.27
其中：房屋及建筑物	1,001,659.69	—	—	284,711.17
运输工具	88,027.35	—	—	75,493.35
电子设备	112,359.15	—	—	195,820.62
办公设备及其他	314,881.34	—	—	215,500.13

(十二)无形资产

1.无形资产情况

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	3,059,614,971.46	-	-	3,059,614,971.46
其中：软件	12,389.38	-	-	12,389.38
土地使用权	3,059,602,582.08	-	-	3,059,602,582.08
二、累计摊销合计	46,850,694.46	71,138,390.46	-	117,989,084.92
其中：软件	12,389.38	-	-	12,389.38
土地使用权	46,838,305.08	71,138,390.46	-	117,976,695.54
三、无形资产减值准备合计	-	-	-	-
其中：软件	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-



项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
四、账面价值合计	3,012,764,277.00	—	—	2,941,625,886.54
其中：软件	-	—	—	-
土地使用权	3,012,764,277.00	—	—	2,941,625,886.54

2.无形资产存在抵押的部分披露

项目	产权证编号	账面价值	受限情况
万科城西南侧地块	桂（2023）柳州市不动产权第 0009275 号	30,135,654.18	抵押
柳北区白露大道南侧部分地块	桂（2023）柳州市不动产权第 0008671 号	23,522,195.83	抵押
柳北区白露大道与北外环交叉口西北侧部分地块	桂（2023）柳州市不动产权第 0008554 号	43,362,570.83	抵押
阳和工业新区马山周边部分地块	桂（2023）柳州市不动产权第 0008533 号	127,333,750.00	抵押
龟山南侧地块	桂（2023）柳州市不动产权第 0008502 号	200,772,750.00	抵押
联发君悦兰亭北侧地块	桂（2023）柳州市不动产权第 0008481 号	43,530,375.00	抵押
西鹅片石烂路北侧地块	桂（2023）柳州市不动产权第 0008464 号	116,594,283.33	抵押
柳北区石碑坪镇古城村西侧部分地块 P(2022)32 号	桂（2023）柳州市不动产权第 0110470 号	465,336,900.08	抵押
阳和东片区龟山南侧 C-10-1、C-11-2、C-12-1 地块 P(2022)29 号	桂（2023）柳州市不动产权第 0110550 号	544,511,475.56	抵押
阳和东片区 B-12-1 地块 P(2022)31 号	桂（2023）柳州市不动产权第 0110735 号	900,677,556.73	抵押
和源路沿江地块	桂（2023）柳州市不动产权第 0131436 号	120,191,730.00	抵押
阳和工业新区阳和大桥东侧匝道部分地块	桂（2023）柳州市不动产权第 0131417 号	21,130,965.00	抵押
阳和沿江片白云大桥至静兰桥和源路西侧部分地块	桂（2023）柳州市不动产权第 0131430 号	169,946,910.00	抵押
阳和工业新区白云大桥东侧匝道部分地块	桂（2023）柳州市不动产权第 0131432 号	58,197,575.00	抵押
阳和古亭片静兰桥以北和源路西侧部分地块	桂（2023）柳州市不动产权第 0131427 号	76,381,195.00	抵押
小计		2,941,625,886.54	-

(十三)递延所得税资产和递延所得税负债

1.递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	88,270,005.88	353,099,276.33	88,267,982.25	353,071,928.95
资产减值准备产生的暂时性差异	43,778,148.33	175,131,846.16	43,776,124.70	175,104,498.78



项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
预收房款预提的企业所得税	34,064,770.77	136,259,083.06	34,064,770.77	136,259,083.06
可抵扣亏损产生的暂时性差异	10,427,086.78	41,708,347.11	10,427,086.78	41,708,347.11
二、递延所得税负债	403,016,186.10	1,612,064,744.41	408,746,094.87	1,634,984,379.41
投资性房地产成本模式转换为公允价值计量模式公允价值大于计税基础部分	3,128,561.74	12,514,246.94	3,128,561.74	12,514,246.94
自用房产、作为存货的房产转换为以公允价值计量的投资性房地产公允价值大于计税基础部分	223,037,624.37	892,150,497.47	223,037,624.37	892,150,497.47
其他非流动金融资产公允价值大于计税基础部分	176,850,000.00	707,400,000.00	182,579,908.76	730,319,635.00

(十四)其他非流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
委托代建项目支出	13,501,853,958.61	2,025,278.09	13,499,828,680.52	12,689,567,649.19	-	12,689,567,649.19
合计	13,501,853,958.61	2,025,278.09	13,499,828,680.52	12,689,567,649.19	-	12,689,567,649.19

(十五)短期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	8,600,000.00	30,000,000.00
质押借款	-	451,250,000.00
保证借款	447,500,000.00	648,000,000.00
未到期应付利息	451,512.50	2,315,327.22
合计	456,551,512.50	1,131,565,327.22

(十六)应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	-	-
商业承兑汇票	18,550,000.00	93,826,089.12
信用证	-	60,000.00
合计	18,550,000.00	93,886,089.12



(十七)应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	221,357,782.86	508,461,163.80
1 至 2 年（含 2 年）	379,599,256.92	10,758,033.32
2 至 3 年（含 3 年）	6,494,375.85	902,729.00
3 年以上	1,462,371.10	823,474.10
合计	608,913,786.73	520,945,400.22

账龄超过 1 年的重要应付账款：

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
广西建工第五建筑工程集团有限公司	31,959,259.08	工程未结算
柳州市创裕物资有限责任公司	2,660,000.00	工程未结算
广西金澜门窗制造有限责任公司	2,000,000.00	工程未结算
泛北建设股份有限公司	1,732,330.00	工程未结算
广西建工第一建筑工程集团有限公司	1,638,000.00	工程未结算
合计	39,989,589.08	——

(十八)合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收房款	1,170,681,078.87	1,362,590,830.61
预收物业费	4,246,166.60	6,772,660.38
合计	1,174,927,245.47	1,369,363,490.99

(十九)应付职工薪酬

1.应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	4,091,745.68	45,760,159.61	42,228,685.03	7,623,220.26
离职后福利-设定提存计划	-	4,558,058.75	4,558,058.75	-
辞退福利	-	6,380.00	6,380.00	-
一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	4,091,745.68	50,324,598.36	46,793,123.78	7,623,220.26



2.短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资奖金、津贴和补贴	3,898,938.75	39,720,305.41	36,143,517.85	7,475,726.31
职工福利费	-	1,102,643.49	1,102,643.49	-
社会保险费	-	2,315,866.20	2,315,866.20	-
其中：1.基本医疗保险费	-	2,238,919.29	2,238,919.29	-
2.工伤保险费	-	76,946.91	76,946.91	-
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	-	2,304,703.00	2,304,703.00	-
工会经费	192,806.93	255,230.99	300,543.97	147,493.95
职工教育经费	-	61,410.52	61,410.52	-
短期带薪缺勤	-	-	-	-
短期利润分享计划	-	-	-	-
其他短期薪酬	-	-	-	-
合计	4,091,745.68	45,760,159.61	42,228,685.03	7,623,220.26

3.设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	-	4,419,873.70	4,419,873.70	-
失业保险费	-	138,185.05	138,185.05	-
企业年金缴费	-	-	-	-
合计	-	4,558,058.75	4,558,058.75	-

(二十)应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	169,203,859.32	143,379,995.73
企业所得税	574,511,046.85	589,866,515.07



税费项目	期末余额	期初余额
个人所得税	7,641.71	53,748.46
城市维护建设税	19,085,247.49	19,221,902.24
教育费附加	9,272,531.65	9,331,097.98
地方教育费附加	2,811,305.12	3,011,119.30
房产税	-	3,613,440.16
土地增值税	45,988,266.56	46,156,795.25
水利建设基金	3,406,103.75	3,406,103.75
印花税	-222,860.39	-75,238.05
合计	824,063,142.06	817,965,479.89

(二十一)其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	10,414,523,759.59	9,381,083,643.55
合计	10,414,523,759.59	9,381,083,643.55

1.其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

款项性质	期末余额	期初余额
单位往来款	5,124,417,974.86	2,299,271,004.14
质保金及押金	97,912,509.17	28,481,888.47
平台间单位借款	5,138,760,211.44	7,012,216,190.39
其他	53,433,064.12	41,114,560.55
合计	10,414,523,759.59	9,381,083,643.55

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款项

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
柳州市日通实业有限公司	1,644,751,944.00	未到期借款



单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
柳州市恒升企业投资有限公司	1,335,553,917.48	未到期借款
柳州益通馨和实业投资发展有限公司	1,200,431,838.78	未到期借款
广西柳州市投资控股集团有限公司	621,811,638.32	未到期借款
柳州市龙兴投资发展有限责任公司	605,890,574.19	未到期借款
合计	5,408,439,912.77	-

(二十二) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	970,994,255.93	970,134,255.93
一年内到期的应付债券	4,685,802,055.45	4,207,215,296.42
一年内到期的长期应付款	109,409,529.52	38,756,038.03
合计	5,766,205,840.90	5,216,105,590.38

(二十三) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	101,322,267.12	69,491,723.87
合计	101,322,267.12	69,491,723.87

(二十四) 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	3,125,569,000.00	3,147,469,000.00
抵押借款	1,536,400,000.00	1,558,200,000.00
保证借款	1,101,000,000.00	872,620,000.00
未到期应付利息	11,494,255.93	11,494,255.93
减：一年内到期的长期借款	970,994,255.93	970,134,255.93
合计	4,803,469,000.00	4,619,649,000.00

(二十五) 应付债券

1. 应付债券

项目	期末余额	期初余额
应付债券成本	10,118,500,000.00	10,613,000,000.00



项目	期末余额	期初余额
利息调整	185,802,055.42	-166,149,181.80
应付债券应付利息	-	362,744,767.13
小计	10,304,302,055.42	10,809,595,585.33
减：一年内到期的应付债券	4,685,802,055.42	4,207,215,296.42
合计	5,618,500,000.00	6,602,380,288.91

2.应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	票面利率 （%）	发行日期	债券期限	发行金额	是否违约
18ppn002 续期	400,000,000.00	7.00	2018/3/29	3+3 年	400,000,000.00	否
20 柳投 01 （2023.06 转售续 期）	800,000,000.00	3.50	2023/6/6	1+1 年	800,000,000.00	否
20 柳投 02（2023 年转售续期）	1,000,000,000.00	7.60	2023/6/18	2 年	1,000,000,000.00	否
20 柳投 04 （2023.08 转售续 期）	1,000,000,000.00	7.60	2023/8/25	2 年	1,000,000,000.00	否
20 柳投 05（2023 年续期）	400,000,000.00	7.40	2023/12/18	3+2 年	400,000,000.00	否
20 柳州东通 01	600,000,000.00	3.90	2020/7/3	4+3 年	600,000,000.00	否
20 柳州东通 PPN001（2023 年 续期）	1,300,000,000.00	7.50	2023/11/19	2 年	1,300,000,000.00	否
21 东通 MTN001	500,000,000.00	7.30	2021/4/9	3 年	500,000,000.00	否
21 东通 PPN01	700,000,000.00	3.90	2021/6/10	3+2 年	700,000,000.00	否
21 柳投 01（2023 年转售续期）	290,000,000.00	7.80	2023/2/4	2+1	290,000,000.00	否
21 柳投 02（2023 年转售续期）	910,000,000.00	7.80	2023/3/25	2+1	910,000,000.00	否
21 柳投 03	1,000,000,000.00	7.50	2021/12/7	3+2 年	1,000,000,000.00	否
22 柳投 01	399,000,000.00	7.80	2022/2/25	3+2 年	399,000,000.00	否
23 柳投 01	734,000,000.00	7.50	2023/10/31	3+2 年	734,000,000.00	否
23 柳投 02	700,000,000.00	7.50	2023/11/15	3+2 年	700,000,000.00	否
24 柳投 01	439,000,000.00	3.50	2024/12/4	3 年	439,000,000.00	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
24 柳投 02	200,000,000.00	3.15	2024/12/4	2 年	200,000,000.00	否
24 柳州东通 PPN001	350,000,000.00	3.45	2024/9/5	5 年	350,000,000.00	否
24 柳投 04	175,500,000.00	3.20	2024/12/30	5 年	175,500,000.00	否
小计	11,897,500,000.00	-	-	-	11,897,500,000.00	-

(续)

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提 利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
18ppn002 续期	421,119,654.84	-	-	-206,372.56	421,326,027.40	-
20 柳投 01 (2023.06 转 售续期)	812,158,722.50	8,520,000.00	16,032,876.71	-22,742,647.36	44,421,369.83	815,032,876.74
20 柳投 02 (2023 年转 售续期)	1,011,876,664.77	7,000,000.00	40,810,958.90	-18,873,678.93	48,019,178.08	1,030,542,124.52
20 柳投 04 (2023.08 转 售续期)	975,887,301.97	-	26,652,054.79	-29,486,321.38	26,860,273.97	1,005,165,404.17
20 柳投 05 (2023 年续 期)	420,557,982.06	9,119,782.25	1,054,246.58	-4,057,660.67	38,255,124.72	396,534,546.84
20 柳州东通 01	498,799,828.07	6,400,000.00	6,962,301.37	-646,747.27	145,846,575.34	366,962,301.37
20 柳州东通 PPN001 (2023 年续期)	1,309,647,422.97	-	11,219,178.08	-781,269.47	11,219,178.08	1,310,428,692.44
21 东通 MTN001	525,347,826.43	-	-	-1,352,173.57	526,700,000.00	-
21 东通 PPN01	725,635,313.26	-	15,258,082.19	-2,684,683.17	27,520,547.95	716,057,530.67
21 柳投 01 (2023 年转 售续期)	302,622,289.75	-	20,636,876.71	-7,284,178.10	20,512,931.51	310,030,413.05
21 柳投 02 (2023 年转 售续期)	947,771,845.82	-	55,228,273.97	-13,973,725.04	55,422,739.73	961,551,105.10
21 柳投 03	997,440,691.04	-	1,780,273.97	-6,886,169.55	644,136,986.30	361,970,148.26
22 柳投 01	424,304,623.62	-	26,347,117.81	-962,801.03	26,432,383.56	425,182,158.90



债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
23 柳投 01	735,714,887.91	-	9,200,136.99	-2,508,807.77	9,350,958.90	738,072,873.77
23 柳投 02	700,710,530.32	-	6,616,438.36	-2,042,558.64	6,760,273.97	702,609,253.35
24 柳投 01	-	439,000,000.00	1,136,589.04	1,281,705.17	-	438,854,883.87
24 柳投 02	-	200,000,000.00	466,027.40	383,600.23	-	200,082,427.17
24 柳州东通 PPN001	-	350,000,000.00	3,870,616.44	3,283,187.51	-	350,587,428.93
24 柳投 04	-	175,500,000.00	15,386.30	877,500.00	-	174,637,886.30
小计	10,809,595,585.33	1,195,539,782.25	243,287,435.61	-108,663,801.60	2,052,784,549.34	10,304,302,055.45

(二十六) 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	895,000,000.00	29,625,590.27
专项应付款	14,180,000.00	-
合计	909,180,000.00	29,625,590.27

1. 长期应付款期末余额最大的前 5 项

项目	期末余额	期初余额
柳州市财政局	895,000,000.00	-
合计	895,000,000.00	-

2. 专项应付款期末余额最大的前 5 项

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
财政拨款	-	14,180,000.00	-	14,180,000.00
合计	-	14,180,000.00	-	14,180,000.00

(二十七) 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
温馨年华	4,568,123.18	-	1,385,328.37	3,182,794.81
温馨祥园	6,685,000.00	-	2,940,000.00	3,745,000.00
馨都雅居	6,545,000.00	-	-	6,545,000.00
南站馨城	5,250,000.00	-	5,250,000.00	-
温馨丽园	9,485,000.00	-	2,590,000.00	6,895,000.00



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
温馨雅苑	7,140,000.00	-	3,395,000.00	3,745,000.00
康馨茗园	2,506,918.83	-	-	2,506,918.83
温馨鸿苑	4,445,000.00	-	3,430,000.00	1,015,000.00
温馨茗园	10,220,000.00	-	2,905,000.00	7,315,000.00
温馨景苑	3,617,000.00	-	-	3,617,000.00
合计	60,462,042.01	-	21,895,328.37	38,566,713.64

(二十八) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
广西柳州市投资控股集团有限公司	347,018,100.00	100.00	-	-	347,018,100.00	100.00

(二十九) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	-	-	-	-
其他资本公积	19,506,704,870.69	-	-	19,506,704,870.69
合计	19,506,704,870.69	-	-	19,506,704,870.69



(三十)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、将重分类进损益的其他综 合收益	844,429,481.75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	844,429,481.75
其他综合收益合计	844,429,481.75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	844,429,481.75



(三十一) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	196,376,108.94	-	-	196,376,108.94
任意盈余公积	-	-	-	-
合计	196,376,108.94	-	-	196,376,108.94

(三十二) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期期末未分配利润	3,122,466,212.57	2,966,647,986.80
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	3,122,466,212.57	2,966,647,986.80
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-854,936,535.37	236,186,472.68
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	469,081.62	80,368,246.91
转为股本的普通股股利	-	-
应付优先股股利	-	-
对股东的其他分配	-	-
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	2,267,060,595.58	3,122,466,212.57



(三十三) 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	-	-	-	-
保障房开发及房地产收	256,523,162.12	261,852,328.37	500,297,903.03	407,078,629.62
土地整理收入	-	-	1,190,582,524.27	1,054,500,629.97
代建管理费收入	-	-	467,749.92	-
小计	256,523,162.12	261,852,328.37	1,691,348,177.22	1,461,579,259.59
其他业务	-	-	-	-
物业服务收入	65,756,691.02	50,275,083.06	66,056,846.08	52,612,533.87
租赁收入	6,962,153.96	-	33,754,138.47	-
出售投资性房地产	-	-	33,535,290.37	7,913,775.49
小计	72,718,844.98	50,275,083.06	133,346,274.92	60,526,309.36
合计	329,242,007.10	312,127,411.43	1,824,694,452.14	1,522,105,568.95

(三十四) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	3,582,172.95	3,795,569.47
教育费附加	1,584,343.13	1,626,672.63
地方教育费附加	1,075,513.81	1,084,448.44
房产税	3,694,522.96	3,638,763.60
土地增值税	18,818,403.74	75,322,721.33
水利建设基金	4,063.83	-
印花税	164,925.82	224,969.77
土地使用税	9,587,638.56	9,688,553.10
车船使用税	2,220.00	3,000.00
合计	38,513,804.80	95,384,698.34

(三十五) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
初始登记费	113,020.00	467,340.00



项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	1,093,441.13	1,878,309.57
办公费	-	168,907.54
代理费	6,573,075.16	7,221,256.00
水电费	-	339,856.92
空置房托管费	8,851,816.10	7,279,824.38
维修费	-	1,000.00
其他	1,222,769.65	1,163,455.78
合计	17,854,122.04	18,519,950.19

(三十六)管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬费用	23,712,875.78	32,040,523.45
折旧费和摊销费用	71,924,073.39	46,038,774.10
残疾人就业保障金	387,210.17	466,156.18
审计评估咨询费	2,448,095.92	3,235,067.34
修理费	742,116.70	10,631.93
车辆费用	-	39,684.39
办公费、差旅费、业务招待费等	727,377.69	2,667,109.69
其他（终止项目成本费用化等）	711,917.88	27,868,405.40
合计	100,653,667.53	112,366,352.48

(三十七)财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	47,604,424.78	130,203,607.43
减：利息收入	3,057,425.22	21,725,674.89
汇兑损益	-3,277.65	-412.21
银行手续费及其他	231,385.53	177,027.87
合计	44,775,107.44	108,654,548.20



(三十八) 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
直接减免增值税	13,779.74	241,262.41
政府补助	1,280,879.80	270,757,100.00
递延收益摊销	21,895,328.37	9,361,876.82
稳岗补贴	-	71,230.20
税费返还	19,500.04	10,436.44
代扣个人所得税手续费返还	-	11,904.97
合计	23,209,487.95	280,453,810.84

(三十九) 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	-42,661,892.96	-73,902,022.92
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产持有期间取得的投资收益	28,280,000.00	28,280,000.00
合计	-14,381,892.96	-45,622,022.92

(四十) 公允价值变动收益

项目	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产公允价值变动	-22,919,635.00	198,737,722.05
投资性房地产公允价值变动	-61,253,900.00	-27,054,300.00
合计	-84,173,535.00	171,683,422.05

(四十一) 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	249,481.62	-423,055.84
其他应收款坏账损失	2,254,706.29	-8,614,090.09
合计	2,504,187.91	-9,037,145.93

(四十二) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-596,686,610.44	-35,282,810.55
其他非流动资产减值损失	-2,025,278.09	-



项目	本期发生额	上期发生额
合计	-598,711,888.53	-35,282,810.55

(四十三) 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
违约赔偿收入	1,254,397.28	424,803.46	1,254,397.28
其他	163,399.76	333,067.90	163,399.76
合计	1,417,797.04	757,871.36	1,417,797.04

(四十四) 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
税收罚款及罚金	3,790,553.84	1,114,070.45	3,790,553.84
违约赔偿支出	-	3,858.13	-
其他	364,684.85	13,727.68	364,684.85
合计	4,155,238.69	1,131,656.26	4,155,238.69

(四十五) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	-9,768,585.45	67,649,179.99
递延所得税费用	5,731,932.40	25,649,149.90
合计	-4,036,653.05	93,298,329.89



(四十六) 归属于母公司所有者的其他综合收益

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
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、将重分类进损益的其他综合收益	844,429,481.75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	844,429,481.75
其他综合收益合计	844,429,481.75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	844,429,481.75



(四十七)合并现金流量表

1.采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

项目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	-	-
净利润	-854,936,535.37	236,186,472.68
加：信用减值损失	-2,504,187.91	9,037,145.93
资产减值损失	598,711,888.53	35,282,810.55
固定资产折旧	827,309.13	205,908.48
投资性房地产折旧	-	-
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	71,138,390.46	45,832,865.62
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	-	-
固定资产报废损失	-	-
公允减值变动损益	84,173,535.00	-171,683,422.05
财务费用(收益以“-”填列)	47,601,147.13	128,819,549.57
投资损失(收益以“-”填列)	14,381,892.96	45,622,022.92
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)	-2,023.63	-17,270,690.94
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	-5,729,908.77	33,872,399.38
合同资产的减少(增加以“-”填列)	-	-
存货的减少(增加以“-”填列)	-451,467,517.49	442,782,414.29
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-43,866,874.11	-321,149,948.13
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	1,627,463,787.29	766,664,072.52
计提专项储备	-	-
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	1,085,790,903.22	1,234,201,600.82
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	-	-



项目	本期发生额	上期发生额
当期新增使用权资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况	-	-
现金的期末余额	33,778,321.48	62,575,799.86
减：现金的期初余额	62,575,799.86	68,489,666.96
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-28,797,478.38	-5,913,867.10

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	33,778,321.48	62,575,799.86
其中：库存现金	271.45	271.28
可随时用于支付的银行存款	33,778,050.03	62,575,528.58
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	33,778,321.48	62,575,799.86
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	-	500,649,687.52

(四十八) 所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面余额	说明
货币资金	182,089,858.48	司法冻结、担保等原因受限
存货	5,813,827,151.97	抵押
投资性房地产	857,323,100.00	抵押
无形资产	2,941,625,886.54	借款抵押
合计	9,794,865,996.99	-



九、或有事项

报告期，本公司对以下公司提供的担保情况如下：单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广西柳州市投资控股集团有限公司	57,586.00	2019/9/26	2039/9/30	否
广西柳州市投资控股集团有限公司	22,500.00	2021/3/4	2041/3/4	否
柳州市龙建投资发展有限责任公司	790.00	2024/3/6	2027/3/6	否
柳州市日通实业有限公司	3,000.00	2023/3/29	2025/3/28	否
柳州市日通实业有限公司	3,500.00	2023/5/30	2025/5/29	否
柳州益通馨和实业投资发展有限公司	7,970.00	2023/4/27	2025/4/26	否
柳州益通馨和实业投资发展有限公司	25,000.00	2024/9/25	2025/9/25	否
柳州市万泰投资有限公司	30,000.00	2024/5/30	2025/5/25	否
柳州阳和开发投资有限公司	37,280.00	2014/4/16	2029/3/17	否
柳州市龙建投资发展有限责任公司	43,985.00	2018-6-25	2028-6-21	否
柳州益通馨和实业投资发展有限公司	40,000.00	2024-12-19	2025-12-18	否
合计	271,611.00	-	-	-

十、资产负债表日后事项

截至报告日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易

（一）本企业的母公司有关信息：

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
广西柳州市投资控股集团有限公司	广西柳州	投资	1,930,534,148.00	100.00	100.00

（二）本企业的子企业有关信息，详见本财务报表附注七之（一）

（三）本企业的合营和联营企业情

被投资单位名称	关联关系	组织机构代码
柳州柳银东通投资管理中心（有限合伙）	联营企业	MA5L7QFU-5
柳州轨道润投置业发展有限公司	联营企业	MA5PBKRX-5



（四）本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	同一控制企业	27295734-0
柳州市经发投资有限责任公司	同一控制企业	19861912-3
柳州农工商有限责任公司	同一控制企业	19858561-3
柳州市鹧鸪江园艺场有限公司	同一控制企业	19861016-1
柳州市方圆置业担保有限公司	同一控制企业	77599612-2
柳州市投控文旅有限公司	同一控制企业	66481438-1
柳州中燃城市燃气发展有限公司	同一控制企业	49859974-2
柳城中燃城市燃气发展有限公司	同一控制企业	MAA7HP1M-9
柳州恒达巴士股份有限公司	同一控制企业	19858506-6
柳州市北域建设投资有限公司	同一控制企业	57684589-0
广西柳州市北城投资开发集团有限公司	同一控制企业	MA5L0UT6-0
广西柳州市人才集团有限公司	同一控制企业	MABY2WRA-X
柳州市北城绿色能源有限责任公司	同一控制企业	MACG7HL7-9
柳州市农工商房地产开发有限责任公司	同一控制企业	19863637-X
柳州市嘉能燃气工程设计有限责任公司	同一控制企业	71514003-1
柳州市煤气表流量计量检测有限责任公司	同一控制企业	71514010-3
柳州恒达机动车驾驶员培训有限公司	同一控制企业	66480416-7
柳州恒达机械制造有限公司	同一控制企业	66212858-0
柳州恒达物业服务有限公司	同一控制企业	66211199-X
柳州恒达汽车修理有限公司	同一控制企业	66212857-2
柳州恒达出租汽车有限公司	同一控制企业	55941807-X
柳州恒达物资经营有限公司	同一控制企业	59131271-8
柳州恒达广告有限公司	同一控制企业	55943810-X
柳州市房地产开发有限责任公司	同一控制企业	19863851-9
柳州市华宇工程建设监理有限公司	同一控制企业	27295449-X
柳城县城北置地有限责任公司	同一控制企业	MA5QC8KX-4
柳州市中房物业有限公司	同一控制企业	19863712-9
广西成电智能制造产业技术有限责任公司	同一控制企业	MA5NQ3MC-5
柳州市北城实业有限公司	同一控制企业	06541102-X
柳州北金砭业有限公司	同一控制企业	MA5NKL68-7
柳州市北城石材有限公司	同一控制企业	MAA7E6FU-5
广西柳州北祥石油有限公司	同一控制企业	MA5QL6YL-9
柳州市北城生态建设投资有限公司	同一控制企业	MA5NG4T1-8
柳州南网产业园运营有限公司	同一控制企业	MA5NK5DW-4
柳州市北辰康养产业发展有限公司	同一控制企业	MA5KD0MM-5
柳州市北城健康产业发展有限公司	同一控制企业	MA5NYQ10-X
柳州市云上龙城大数据产业发展有限公司	同一控制企业	MA5NUTLU-9



其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
广西柳州市人才集团科技咨询有限公司	同一控制企业	71144395-9
柳州市康居物业服务有限责任公司	同一控制企业	69764934-3
柳州市华纬教育咨询有限公司	同一控制企业	72308500-1
柳州市福瑞物业服务有限责任公司	同一控制企业	34858442-2
柳州市北城新枫石材有限公司	同一控制企业	MAA7NY23-7
柳州市北盛建设工程有限公司	同一控制企业	MABPXHFE-6
柳州市三江县盛世文化旅游投资有限公司	同一控制企业	MA5MUB5N-X
柳州市泓益资产经营管理有限责任公司	同一控制企业	58983614-1
柳州市安厦建设监理咨询有限公司	同一控制企业	27297110-X
柳州市桥都物业服务有限责任公司	同一控制企业	31019033-X
柳州市顺通土石方工程有限公司	同一控制企业	06742678-6
柳州市微缩世界商业管理有限公司	同一控制企业	MAA7P2L2-3
广西柳州市人才集团科技咨询有限公司	同一控制企业	71144395-9
柳州市自来水有限责任公司	报告日前 12 个月作为关联方	19860934-7
柳州市污水治理有限责任公司	报告日前 12 个月作为关联方	76894283-9
柳州市自来水管设备设备安装工程有限公司	报告日前 12 个月作为关联方	19860785-1

(五) 关联方交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

无。

2. 关联托管情况

无。

3. 关联承包情况

无。

4. 关联租赁情况

无。

5. 关联担保情况

(1) 本公司作为担保方

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广西柳州市投资控股集团有限公司	57,586.00	2019/9/26	2039/9/30	否



被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广西柳州市投资控股集团有限公司	22,500.00	2021/3/4	2041/3/4	否
合计	80,086.00	-	-	-

(2) 本公司作为被担保方

无

6. 关联方资金拆借情况

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入：				
广西柳州市北城投资开发集团有限公司	264,981,903.25	2023/7/17	2026/2/27	-
广西柳州市投资控股集团有限公司	28,000,000.00	2023/9/7	2027/9/1	-
广西柳州市投资控股集团有限公司	15,730,000.00	2023/9/20	2026/9/20	-
广西柳州市投资控股集团有限公司	220,000,000.00	2023/9/20	2026/9/20	-
广西柳州市投资控股集团有限公司	30,000,000.00	2023/9/26	2026/9/26	-
广西柳州市投资控股集团有限公司	69,000,000.00	2023/9/27	2026/9/27	-
广西柳州市投资控股集团有限公司	20,000,000.00	2023/9/28	2026/9/28	-
广西柳州市投资控股集团有限公司	20,000,000.00	2023/10/16	2026/10/16	-
广西柳州市投资控股集团有限公司	53,000,000.00	2023/12/14	2026/12/13	-

7. 关联方资产转让、债务重组情况

无。

8、其他关联交易

无。

(六) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	柳州市自来水有限责任公司	-	-	2,511,055.80	-
小计	-	-	-	2,511,055.80	-



项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	广西柳州市投资控股集团有限公司	100,000.00	500.00	600,000.00	3,000.00
其他应收款	柳州市自来水有限责任公司	-	-	220,627.73	1,103.14
其他应收款	柳州中燃城市燃气发展有限公司	2,182,378.00	10,911.89	2,086,618.00	10,433.09
小计	-	2,282,378.00	11,411.89	2,907,245.73	14,536.23

2.应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	广西柳州市投资控股集团有限公司	453,367,461.23	456,541,879.06
其他应付款	柳州市北城投资开发集团有限公司	264,981,903.25	270,107,645.25
其他应付款	柳州市自来水管道路设备安装工程有限公司	-	719.51
其他应付款	柳州市华宇工程建设监理公司	-	50,000.00
合计	-	718,349,364.48	726,700,243.82

十二、母公司会计报表的主要项目附注

(一) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	5,684,199,585.35	7,024,579,888.36
合计	5,684,199,585.35	7,024,579,888.36

1.其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内	546,779,638.28	1,811,591.27	2,149,446,379.61	5,506,299.25
1 至 2 年	1,325,828,369.32	2,965,749.22	2,235,528,758.48	623,068.91
2 至 3 年	2,113,104,053.67	7,092.07	2,619,872,864.25	57,157.38
3 至 4 年	1,700,934,285.30	30,756.62	1,018,873.63	38,466.26



账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
4 至 5 年	1,018,873.63	41,014.56	1,624,540.93	453,895.16
5 年以上	93,202,845.63	91,812,276.75	91,611,686.99	67,844,328.57
合计	5,780,868,065.83	96,668,480.48	7,099,103,103.89	74,523,215.53

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

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 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	1,050,206,504.07	18.17	96,668,480.48	9.20	953,538,023.59
其中：应收政府、应收关联方客户及同属市国资委下属国企客户	948,183,239.63	16.40	4,740,916.19	0.50	943,442,323.44
应收其他客户组合	102,023,264.44	1.76	91,927,564.29	90.10	10,095,700.15
合并范围内往来款	4,730,661,561.76	81.84	-	-	4,730,661,561.76
合计	5,780,868,065.83	100.00	96,668,480.48	-	5,684,199,585.35

(续)

类别	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	7,099,103,103.89	100.00	74,523,215.53	1.05	7,024,579,888.36
其中：应收政府、应收关联方客户及同属市国资委下属国企客户	1,136,082,853.10	16.00	5,680,414.28	0.50	1,130,402,438.82
其中：应收其他客户组合	95,657,551.54	1.35	68,842,801.25	71.97	26,814,750.29
其中：合并范围内往来款	5,867,362,699.25	82.65	-	-	5,867,362,699.25
合计	7,099,103,103.89	100.00	74,523,215.53	1.05	7,024,579,888.36

单项计提坏账准备的其他应收款情况

无。



按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

① 应收政府、应收关联方客户及同属市国资委下属国企客户

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
1 年以内	352,276,910.91	37.15	1,761,384.56	1,010,521,008.92	88.95	5,052,605.05
1 至 2 年	592,895,341.07	62.53	2,964,476.71	122,913,121.27	10.82	614,565.61
2 至 3 年	488,416.46	0.05	2,442.07	277,475.25	0.02	1,387.38
3 至 4 年	151,323.53	0.02	756.62	973,691.00	0.09	4,868.46
4 至 5 年	973,691.00	0.10	4,868.46	1,021,003.90	0.09	5,105.02
5 年以上	1,397,556.66	0.15	6,987.78	376,552.76	0.03	1,882.76
合计	948,183,239.63	100.00	4,740,916.19	1,136,082,853.10	100.00	5,680,414.28

② 应收其他客户组合

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
1 年以内	10,041,342.70	9.84	50,206.71	3,667,697.65	3.83	453,694.20
1 至 2 年	25,450.14	0.02	1,272.51	31,000.00	0.03	8,503.30
2 至 3 年	31,000.00	0.03	4,650.00	75,000.00	0.08	55,770.00
3 至 4 年	75,000.00	0.07	30,000.00	45,182.63	0.05	33,597.80
4 至 5 年	45,182.63	0.04	36,146.10	603,537.03	0.63	448,790.14
5 年以上	91,805,288.97	90.00	91,805,288.97	91,235,134.23	95.38	67,842,445.81
合计	102,023,264.44	100.00	91,927,564.29	95,657,551.54	100.00	68,842,801.25

（3）其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	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)	
期初余额	5,680,414.27	-	68,842,801.26	74,523,215.53
期初余额在本期	——	——	——	——



坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	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	-	-	23,034,783.01	22,426,775.26
本期转回	889,518.06	-	-	281,510.31
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	4,790,896.21	-	91,877,584.27	96,668,480.48

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	期末坏账准备
柳州市城市投资建设发展有限公司	单位往来	330,000,000.00	1 至 2 年	3.23	1,650,000.00
柳州市阳和工业新区管理委员会	单位往来	252,590,000.00	1 至 2 年	2.48	1,262,950.00
广西柳州市东城投资开发集团有限公司	单位往来	196,289,614.24	1 年以内	1.92	981,448.07
中江国际信托股份有限公司	押金保证金	89,990,000.00	5 年以上	0.88	89,990,000.00
广西柳州市城市建设投资发展集团有限公司	单位往来	73,874,704.81	1 年以内	0.72	369,373.51
合计	-	942,744,319.05	-	9.23	94,253,771.58

(二) 长期股权投资



1.长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	2,246,518,100.00	-	-	2,246,518,100.00
对联营企业投资	406,616,289.65	-	41,523,255.47	365,093,034.18
小计	2,653,134,389.65	-	41,523,255.47	2,611,611,134.18
减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-
合计	2,653,134,389.65	-	41,523,255.47	2,611,611,134.18

2.长期股权投资明细

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、对子公司投资	-	-	-	-	-
柳州市温馨房地产开发有限责任公司	2,246,018,100.00	-	-	-	-
柳州市馨运物业服务服务有限公司	500,000.00	-	-	-	-
二、对联营企业投资	-	-	-	-	-
柳州柳银东通投资管理中心(有限合伙)	406,616,289.65	-	-	-41,523,255.47	-
合计	2,653,134,389.65	-	-	-41,523,255.47	-

(续)

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、对子公司投资	-	-	-	-	-	-
柳州市温馨房地产开发有限责任公司	-	-	-	-	2,246,018,100.00	-
柳州市馨运物业服务服务有限公司	-	-	-	-	500,000.00	-
二、对联营企业投资	-	-	-	-	-	-
柳州柳银东通投资管理中心(有限合伙)	-	-	-	-	365,093,034.18	-
合计	-	-	-	-	2,611,611,134.18	-



(三) 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
土地整理收入	-	-	1,190,582,524.27	1,054,500,629.97
代建管理费收入	-	-	467,749.92	-
其他业务收入	-	-	-	-
合计	-	-	1,191,050,274.19	1,054,500,629.97

(四) 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	-	13,622,408.19
权益法核算的长期股权投资收益	-41,523,255.47	-73,253,189.68
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产持有期间取得的投资收益	19,480,000.00	19,480,000.00
合计	-22,043,255.47	-40,150,781.49

十三、财务报表的批准

本财务报表业经本公司批准报出。



第 1 页至第 66 页的财务报表附注由下列负责人签署：

法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：
签名： 	签名： 	签名： 
日期： 2025 年 4 月 28 日	日期： 2025 年 4 月 28 日	日期： 2025 年 4 月 28 日





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



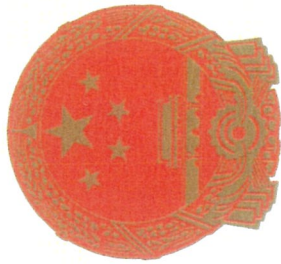
2023年05月10日



<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

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

月 /m /d



姓名 荣 帆
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 帆
110101300779

年 月 日
/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)专用章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019 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)专用章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019 年 12 月 31 日
/y /m /d

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

