

宁乡市城市建设投资集团有限公司

审计报告

亚会审字（2024）第 01630021 号

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二四年四月二十六日



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，
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。

报告编码：京2420Q30WQV



目 录

项 目	起始页码
审计报告	1-3
财务报表	
合并资产负债表	4-5
合并利润表	6
合并现金流量表	7
合并所有者权益变动表	8-9
资产负债表	10-11
利润表	12
现金流量表	13
所有者权益变动表	14-15
财务报表附注	16-103





审计报告

亚会审字（2024）第 01630021 号

宁乡市城市建设投资集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了宁乡市城市建设投资集团有限公司（以下简称“宁乡城建投公司”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2023 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

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，公允反映了宁乡城建投公司 2023 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2023 年度合并及公司的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，我们独立于宁乡城建投公司，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、管理层和治理层对财务报表的责任

宁乡城建投公司管理层（以下简称“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，管理层负责评估宁乡城建投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宁乡城建投公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督宁乡城建投公司的财务报告过程。

四、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，就可能导致对宁乡城建投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宁乡城建投公司不能持续经营。

（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）就宁乡城建投公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们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。



[本页无正文，为宁乡市城市建设投资集团有限公司审计报告签字盖章页]

亚太（集团）会计师事务所
（特殊普通合伙）



中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二四年四月二十六日



合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：宁乡市城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	八（一）	938,533,180.74	1,957,048,271.03
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	八（二）	9,100,000.00	
应收账款	八（三）	5,811,403,876.98	5,472,168,627.99
应收款项融资			
预付款项	八（四）	3,554,224,797.31	3,829,829,946.08
其他应收款	八（五）	1,394,525,949.73	4,567,784,461.37
其中：应收股利			
存货	八（六）	39,383,017,240.96	35,851,336,240.82
其中：原材料			
库存商品(产成品)			
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（七）	37,835,140.75	28,649,794.69
流动资产合计		51,128,640,186.47	51,706,817,341.98
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	八（八）	115,798,333.34	117,588,333.34
长期股权投资	八（九）	104,152,361.52	113,600,242.83
其他权益工具投资	八（十）	118,578,947.32	139,543,859.60
其他非流动金融资产			
投资性房地产	八（十一）	196,034,703.57	200,658,536.89
固定资产	八（十二）	675,619,141.76	705,192,338.80
其中：固定资产原价		801,345,007.36	810,672,621.09
累计折旧		125,725,865.60	105,480,282.29
固定资产减值准备			
在建工程	八（十三）	1,227,153,826.79	2,158,681,765.33
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		2,437,337,314.30	3,435,265,076.79
资产总计		53,565,977,500.77	55,142,082,418.77

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

本报告书共103页 第4页





合并资产负债表(续)

2023年12月31日

编制单位：宁德市城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	八（十四）	10,000,000.00	6,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	八（十五）	639,000,293.00	929,082,930.49
预收款项	八（十六）	330,169.42	1,185,008.17
合同负债	八（十七）	223,045,605.81	77,635,605.49
应付职工薪酬	八（十八）	1,985,892.14	3,304,625.50
其中：应付工资		1,970,532.14	3,289,265.50
应付福利费			
其中：职工奖励及福利基金			
应交税费	八（十九）	328,148,804.81	325,877,727.77
其他应付款	八（二十）	2,115,169,794.81	507,674,170.97
其中：应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	八（二十一）	4,686,382,845.22	6,441,882,772.24
其他流动负债	八（二十二）	134,796,173.51	363,342.51
流动负债合计		8,138,859,578.72	8,293,006,183.14
非流动负债：			
长期借款	八（二十三）	8,288,376,400.00	7,750,370,200.00
应付债券	八（二十四）	12,156,625,506.56	12,496,682,408.18
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	八（二十五）	590,366,307.98	742,437,433.54
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
其中：特准备基金			
非流动负债合计		21,035,368,214.54	20,989,490,041.72
负 债 合 计		29,174,227,793.26	29,282,496,224.86
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	八（二十六）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
国家资本			
国有法人资本			
集体资本			
民营资本			
外商资本			
#减：已归还投资			
实收资本（或股本）净额		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	八（二十七）	17,386,179,508.97	19,738,554,055.31
减：库存股			
其他综合收益			
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	八（二十八）	426,516,251.14	379,741,996.27
其中：法定公积金			
任意公积金			
#储备基金			
#企业发展基金			
#利润归还投资			
△一般风险准备			
未分配利润	八（二十九）	5,575,133,475.15	4,738,112,384.49
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		24,387,829,235.26	25,856,408,436.07
*少数股东权益		3,920,472.25	3,177,757.84
所有者权益（或股东权益）合计		24,391,749,707.51	25,859,586,193.91
负债和所有者权益（或股东权益）总计		53,565,977,500.77	55,142,082,418.77

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并利润表

2023年度

编制单位：宁乡市城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		3,279,532,305.70	3,260,985,863.89
其中：营业收入	八（三十）	3,279,532,305.70	3,260,985,863.89
二、营业总成本		2,890,261,008.19	2,852,712,418.46
其中：营业成本	八（三十）	2,787,728,635.50	2,659,970,730.77
税金及附加		72,905,678.52	178,463,498.58
销售费用	八（三十一）	356,000.00	621,253.58
管理费用	八（三十一）	46,253,312.26	42,149,783.66
研发费用			
财务费用	八（三十一）	-16,982,618.09	-28,492,848.13
其中：利息费用		2,397,432.02	575,424.58
利息收入		21,302,660.17	33,023,356.05
汇兑净损失（净收益以“-”填列）			
其他			
加：其他收益	八（三十二）	203,391,453.64	293,620,492.52
投资收益（损失以“-”号填列）	八（三十三）	-9,447,881.31	-23,975,733.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-9,447,881.31	-28,361,698.15
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）	八（三十四）	322,252,826.29	-241,196,780.14
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		905,467,696.13	436,721,424.57
加：营业外收入	八（三十五）	46,453.83	272,603.19
其中：政府补助			
减：营业外支出	八（三十六）	16,165,113.41	896,287.64
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		889,349,036.55	436,097,740.12
减：所得税费用	八（三十七）	510,976.61	471,997.12
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		888,838,059.94	435,625,743.00
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		888,095,345.53	435,538,619.33
*少数股东损益		742,714.41	87,123.67
（二）按经营持续性分类			
持续经营净利润		888,838,059.94	435,625,743.00
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的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（现金流量套期损益的有效部分）			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		888,838,059.94	435,625,743.00
归属于母公司所有者的综合收益总额		888,095,345.53	435,538,619.33
*归属于少数股东的综合收益总额		742,714.41	87,123.67
八、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并现金流量表

2023年度

编制单位：宁乡市城市建设投资集团有限公司

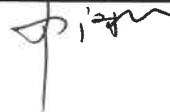
金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
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		3,042,932,346.36	4,187,998,177.56
收到的税费返还		5,085.66	1,975.68
收到其他与经营活动有关的现金		5,936,860,133.27	2,632,337,716.02
经营活动现金流入小计		8,979,797,565.29	6,820,337,869.26
购买商品、接受劳务支付的现金		5,233,577,672.52	4,274,542,705.26
支付给职工及为职工支付的现金		52,175,081.10	48,945,660.65
支付的各项税费		187,735,418.41	224,467,975.74
支付其他与经营活动有关的现金		1,242,267,670.58	2,159,314,633.67
经营活动现金流出小计		6,715,755,842.61	6,707,270,975.32
经营活动产生的现金流量净额		2,264,041,722.68	113,066,893.94
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		10,964,912.28	10,000,000.00
取得投资收益收到的现金			4,385,964.91
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		8,600.46	1,086,656.43
投资活动现金流入小计		10,973,512.74	15,472,621.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		105,900,938.62	182,284,813.91
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			11,188,405.19
投资活动现金流出小计		105,900,938.62	193,473,219.10
投资活动产生的现金流量净额		-94,927,425.88	-178,000,597.76
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		1,846,023,333.13	4,161,796,400.00
收到其他与筹资活动有关的现金		4,289,645,100.00	657,030,000.00
筹资活动现金流入小计		6,135,668,433.13	4,818,826,400.00
偿还债务支付的现金		6,975,256,400.00	4,665,380,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,451,316,887.25	1,526,803,123.19
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		884,724,532.97	1,066,286,428.67
筹资活动现金流出小计		9,311,297,820.22	7,258,469,551.86
筹资活动产生的现金流量净额		-3,175,629,387.09	-2,439,643,151.86
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		-1,006,515,090.29	-2,504,576,855.68
加：期初现金及现金等价物余额		1,945,048,271.03	4,449,625,126.71
六、期末现金及现金等价物余额		938,533,180.74	1,945,048,271.03

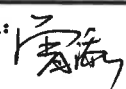
单位负责人：



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

2023年度

金额单位：人民币元

编制单位：宁乡市城市建设投资集团有限公司

项 目	本年金额										所有者权益合计			
	实收资本(或股本)		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备		未分配利润	小计	少数股东权益
	优先股	永续债	其他	其他										
一、上年年末余额	1,000,000,000.00				19,738,554,055.31				379,741,996.27		4,738,112,384.49	25,856,408,436.07	3,177,757.84	25,859,586,193.91
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年期初余额	1,000,000,000.00				19,738,554,055.31				379,741,996.27		4,738,112,384.49	25,856,408,436.07	3,177,757.84	25,859,586,193.91
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-2,352,374,546.34				46,774,254.87		837,021,090.66	-1,468,579,200.81	742,714.41	-1,467,836,486.40
（一）综合收益总额											888,095,345.53	888,095,345.53	742,714.41	888,838,059.94
（二）所有者投入和减少资本					-2,352,374,546.34							-2,352,374,546.34		-2,352,374,546.34
1、所有者投入的普通股														
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）专项储备提取和使用														
1、提取专项储备														
2、使用专项储备														
（四）利润分配														
1、提取盈余公积														
其中：法定公积金														
任意公积金														
#储备基金														
#企业发展基金														
#利润归还投资														
△2、提取一般风险准备														
3、对所有者（或股东）的分配														
4、其他														
（五）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														
四、本年年末余额	1,000,000,000.00				17,386,179,508.97				426,516,251.14		5,575,133,475.15	24,387,829,235.26	3,920,472.25	24,391,749,707.51

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

[Handwritten signatures]



合并所有者权益变动表 (续)

2023年度

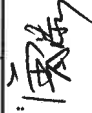
金额单位: 人民币元

编制单位: 宁乡市城市建设投资集团有限公司

项 目	上年金额													
	实收资本 (或股本)		其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	1,000,000,000.00				18,727,971,628.96				332,992,549.26		4,368,281,106.91	24,429,245,285.13	8,000,991.35	24,437,246,276.48
加: 会计政策变更														
前期差错更正														
其他									-1,315,789.47		-11,842,105.27	-13,157,894.74		-13,157,894.74
二、本年初余额	1,000,000,000.00				18,727,971,628.96				331,676,759.79		4,356,439,001.64	24,416,087,390.39	8,000,991.35	24,424,088,381.74
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)					1,010,582,426.35				48,065,236.48		381,673,382.85	1,440,321,045.68	-4,823,233.51	1,435,497,812.17
(一) 综合收益总额					1,010,582,426.35				48,065,236.48		435,538,619.33	1,010,582,426.35	87,123.67	435,625,743.00
(二) 所有者投入和减少资本													-4,910,357.18	1,005,672,069.17
1、所有者投入的普通股														
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) 专项储备提取和使用														
1、提取专项储备														
2、使用专项储备														
(四) 利润分配														
1、提取盈余公积														
其中: 法定公积金														
任意公积金														
#储备基金														
#企业发展基金														
#利润归还投资														
2、对所有者(或股东)的分配														
3、提取一般风险准备														
4、其他														
(五) 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														
四、本年年末余额	1,000,000,000.00				19,738,554,055.31				379,741,996.27		4,738,112,384.49	25,856,408,436.07	3,177,757.84	25,859,586,193.91

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





资产负债表

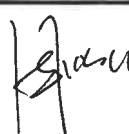
2023年12月31日

编制单位：宁乡市城市建设投资集团有限公司

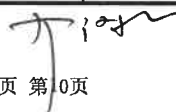
金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		776,024,626.85	1,634,083,572.87
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十二（一）	5,531,521,414.75	4,573,213,443.52
应收款项融资			
预付款项		2,777,239,466.14	3,064,389,016.61
应收资金集中管理款			
其他应收款	十二（二）	8,204,730,546.94	6,840,608,275.14
其中：应收股利			
存货		28,511,411,574.70	28,814,190,294.53
其中：原材料			
库存商品(产成品)			
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		45,800,927,629.38	44,926,484,602.67
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		115,798,333.34	117,588,333.34
长期股权投资	十二（三）	1,517,653,078.68	3,775,039,379.79
其他权益工具投资		118,578,947.32	139,543,859.60
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		380,578,045.02	399,763,776.79
其中：固定资产原价		459,932,825.98	469,565,152.98
累计折旧		79,354,780.96	69,801,376.19
固定资产减值准备			
在建工程		749,819,132.39	1,766,119,468.55
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		2,882,427,536.75	6,198,054,818.07
资产总计		48,683,355,166.13	51,124,539,420.74

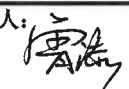
单位负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：






资产负债表(续)

2023年12月31日

编制单位: 宁夏城市建设投资集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		525,699,904.67	864,005,525.67
预收款项			987,500.00
合同负债		40,826,594.00	18,629,000.00
应付职工薪酬			
其中: 应付工资			
应付福利费			
#其中: 职工奖励及福利基金			
应交税费		252,284,412.49	252,322,024.76
其他应付款		3,575,357,954.82	2,388,603,704.77
其中: 应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		4,220,642,845.22	5,961,382,772.24
其他流动负债		114,996,933.13	
流动负债合计		8,729,808,644.33	9,485,930,527.44
非流动负债:			
长期借款		4,488,740,000.00	3,800,273,800.00
应付债券		12,156,625,506.56	12,496,485,654.76
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		590,366,307.98	741,096,808.54
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
其中: 特准储备基金			
非流动负债合计		17,235,731,814.54	17,037,856,263.30
负 债 合 计		25,965,540,458.87	26,523,786,790.74
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
国家资本			
国有法人资本			
集体资本			
民营资本			
外商资本			
#减: 已归还投资			
实收资本(或股本)净额		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		16,073,675,327.42	18,419,830,930.45
减: 库存股			
其他综合收益			
其中: 外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积		426,516,251.14	379,741,996.27
其中: 法定公积金			
任意公积金			
#储备基金			
#企业发展基金			
#利润归还投资			
△一般风险准备			
未分配利润		5,217,623,128.70	4,801,179,703.28
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		22,717,814,707.26	24,600,752,630.00
*少数股东权益			
所有者权益(或股东权益)合计		22,717,814,707.26	24,600,752,630.00
负债和所有者权益(或股东权益)总计		48,683,355,166.13	51,124,539,420.74

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





利润表

2023年度

编制单位：宁乡市城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		2,371,380,805.75	2,093,761,467.15
其中：营业收入	十二（四）	2,371,380,805.75	2,093,761,467.15
二、营业总成本		1,962,734,733.74	1,816,680,674.90
其中：营业成本	十二（四）	1,916,923,067.71	1,803,496,577.73
税金及附加		35,903,624.62	15,496,169.01
销售费用		356,000.00	535,650.00
管理费用		25,609,512.49	22,104,809.95
研发费用			
财务费用		-16,057,471.08	-24,952,531.79
其中：利息费用			
利息收入		17,856,907.95	28,875,505.75
汇兑净损失（净收益以“-”填列）			
其他			
加：其他收益		54,001,258.56	283,568,252.44
投资收益（损失以“-”号填列）	十二（五）	757.79	4,386,563.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		757.79	598.34
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）		15,971,403.92	-83,739,486.45
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		478,619,492.28	481,296,121.49
加：营业外收入		187.36	216,333.00
其中：政府补助			
减：营业外支出		10,877,130.96	860,089.70
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		467,742,548.68	480,652,364.79
减：所得税费用			
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		467,742,548.68	480,652,364.79
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润			
*少数股东损益			
（二）按经营持续性分类			
持续经营净利润			
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的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（现金流量套期损益的有效部分）			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额			
归属于母公司所有者的综合收益总额			
*归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			

单位负责人：

Handwritten signature

主管会计工作负责人：

Handwritten signature

会计机构负责人：

Handwritten signature



现金流量表

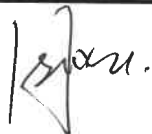
2023年度

编制单位：宁乡市城市建设投资集团有限公司

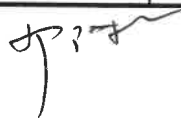
金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
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		1,275,609,944.29	2,621,863,595.58
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,371,265,202.99	2,615,749,241.51
经营活动现金流入小计		2,646,875,147.28	5,237,612,837.09
购买商品、接受劳务支付的现金		440,084,943.91	1,873,366,083.08
支付给职工及为职工支付的现金		12,433,229.32	6,820,649.87
支付的各项税费		35,907,654.51	34,588,597.03
支付其他与经营活动有关的现金		14,970,150.62	2,414,627,484.22
经营活动现金流出小计		503,395,978.36	4,329,402,814.20
经营活动产生的现金流量净额		2,143,479,168.92	908,210,022.89
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		10,964,912.28	10,000,000.00
取得投资收益收到的现金			4,385,964.91
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		10,964,912.28	14,385,964.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		105,888,671.30	182,258,633.74
投资支付的现金		147,000,000.00	615,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		252,888,671.30	797,258,633.74
投资活动产生的现金流量净额		-241,923,759.02	-782,872,668.83
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		1,455,023,333.13	2,724,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		4,289,645,100.00	657,030,000.00
筹资活动现金流入小计		5,744,668,433.13	3,381,930,000.00
偿还债务支付的现金		6,423,036,400.00	3,946,960,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,196,601,856.08	1,311,828,553.64
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		884,644,532.97	958,224,070.29
筹资活动现金流出小计		8,504,282,789.05	6,217,012,623.93
筹资活动产生的现金流量净额		-2,759,614,355.92	-2,835,082,623.93
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		-858,058,946.02	-2,709,745,269.87
加：期初现金及现金等价物余额		1,634,083,572.87	4,343,828,842.74
六、期末现金及现金等价物余额		776,024,626.85	1,634,083,572.87

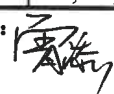
单位负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：




所有者权益变动表

2023年度

金额单位：人民币元

项 目	本年金额										所有者权益合计			
	实收资本(或股本)		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备		未分配利润	小计	少数股东权益
	优先股	永续债	其他	其他										
一、上年年末余额	1,000,000,000.00				18,419,830,930.45				379,741,996.27		4,801,179,703.28	24,600,752,630.00		24,600,752,630.00
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年年初余额	1,000,000,000.00				18,419,830,930.45				379,741,996.27		4,801,179,703.28	24,600,752,630.00		24,600,752,630.00
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					-2,346,155,603.03				46,774,254.87		416,443,425.42	-1,882,937,922.74		-1,882,937,922.74
(一) 综合收益总额					-2,346,155,603.03				46,774,254.87		467,742,548.68	467,742,548.68		467,742,548.68
(二) 所有者投入和减少资本														
1、所有者投入的普通股														
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) 专项储备提取和使用					-2,346,155,603.03							-2,346,155,603.03		-2,346,155,603.03
1、提取专项储备														
2、使用专项储备														
(四) 利润分配														
1、提取盈余公积														
其中：法定公积金														
任意公积金														
#储备基金														
#企业发展基金														
#利润归还投资														
2、对所有者(或股东)的分配														
3、提取一般风险准备														
4、其他														
(五) 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														
四、本年年末余额	1,000,000,000.00				16,073,675,327.42				426,516,251.14		5,217,623,128.70	22,717,814,707.26		22,717,814,707.26

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(Signature)

(Signature)



所有者权益变动表 (续)

2023年度

金额单位:人民币元

上年金额

编制单位: 宁乡市城市建设投资集团有限公司

项 目	归属于母公司所有者权益							所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	
		优先股	永续债	其他				
一、上年年末余额	1,000,000,000.00				18,115,727,241.61			23,834,954,471.11
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,000,000,000.00				18,115,727,241.61			23,834,954,471.11
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)					304,103,688.84			-13,157,894.74
(一) 综合收益总额					304,103,688.84			-13,157,894.74
1、所有者投入的普通股								
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								
(二) 专项储备提取和使用								
1、提取专项储备								
2、使用专项储备								
(三) 利润分配								
1、提取盈余公积								
其中: 法定公积金								
任意公积金								
#储备基金								
#企业发展基金								
#利润归还投资								
#提取一般风险准备								
2、对所有者(或股东)的分配								
4、其他								
(五) 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								
四、本年年末余额	1,000,000,000.00				18,419,830,930.45			24,600,752,630.00

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

单位负责人:

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)



宁乡市城市建设投资集团有限公司

2023年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、 企业的基本情况

宁乡市城市建设投资集团有限公司(原名:宁乡县城市建设投资开发有限公司)以下简称“本公司”或“公司”,宁乡市城市建设投资集团有限公司及其所有子公司以下合称为“本集团”。

(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址。

宁乡市城市建设投资集团有限公司系根据宁乡市人民政府办公室市政办函〔2000〕18号文件《关于成立宁乡县城市建设投资开发有限公司的通知》,由宁乡市人民政府出资组建的国有独资有限责任公司,公司初始注册资本为人民币6,000.00万元,统一社会信用代码为91430100722561459A,2020年6月9日,公司注册资本变更为人民币100,000.00万元;法定代表人:周国强。

根据2019年1月18日宁乡市人民政府出具的《宁乡市城市建设投资集团有限公司股东决定》,同意公司股东由宁乡市人民政府变更为宁乡市城发投资控股集团有限公司。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动。

公司经营范围:许可项目:建设工程施工;房地产开发经营;发电业务、输电业务、供(配)电业务;石油、天然气管道储运(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。一般项目:以自有资金从事投资活动;企业管理;养老服务;创业投资(限投资未上市企业);自有资金投资的资产管理服务;土地整治服务;土地使用权租赁;生态恢复及生态保护服务;集中式快速充电站;电动汽车充电基础设施运营;非居住房地产租赁;停车场服务;园林绿化工程施工;物业管理;水污染治理(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)。

公司主要从事对县城城市建设投资及行使国有投资功能;对与改制企业相关联的资产进行管理和经营;房地产开发经营;经营城市规划区内国有土地、代建城市基础设施、城建项目的对外招商和开发经营、城建项目的投融资业务。

(三) 母公司以及集团总部的名称。

本公司的母公司为宁乡市城发投资控股集团有限公司,最终控制人为宁乡市城发投资控股集团有限公司。

(四) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日。

本财务报表系经本公司董事会于 2024 年 4 月 26 日批准报出。

二、 财务报表的编制基础

本集团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，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

三、 遵循企业会计准则的声明

本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及本集团 2023 年 12 月 31 日的财务状况及 2023 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

本集团的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本集团会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二） 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

（三） 记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。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

企业合并，是指将两个或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。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。

1、 同一控制下企业合并

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。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2、非同一控制下企业合并

参与合并的企业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。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，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，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。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则

解释第 5 号的通知》(财会[2012]19 号)和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准(参见本附注四、(五)“合并财务报表的编制方法”2),判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的,参考本部分前面各段描述及本附注四、(十三)“长期股权投资”进行会计处理;不属于“一揽子交易”的,区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:

在个别财务报表中,以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和,作为该项投资的初始投资成本;购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的,在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理(即,除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外,其余转入当期投资收益)。

在合并财务报表中,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其他综合收益的,与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理(即,除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外,其余转为购买日所属当期投资收益)。

(五) 合并财务报表编制方法

1、合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团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该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司,是指被本集团控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化,本集团将进行重新评估。

2、合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起,本集团开始将其纳入合并范围;从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司,处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中;当期处置的子公司,不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司,其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中,且不调整合并财务报表的期

初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司拟采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

本集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、（十三）“长期股权投资”或本附注四、（八）“金融工具”。

本集团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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：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。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、（十三）“长期股权投资”、2、（4））和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子

公司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。

（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。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、（十三）“长期股权投资”、2、（2）“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本集团作为合营方对共同经营，确认本集团单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本集团份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本集团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。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

（七） 现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、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

在本集团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。

1、 金融资产的分类、确认和计量

本集团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，将金融资产划分

为：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；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（1）以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，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金融资产

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本集团对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本集团将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述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金融资产之外的金融资产，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。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2、金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

（2）其他金融负债

除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、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

3、金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系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、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1）减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本集团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，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的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，本集团按照相当于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，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损

失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备/不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

(4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

4、 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且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；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊,并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产,或将持有的金融资产背书转让,需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不终止确认该金融资产;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,则继续判断企业是否对该资产保留了控制,并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

5、金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的,才能终止确认该金融负债或其一部分。本集团(债务人)与债权人之间签订协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的,将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

6、金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利,且目前可执行该种法定权利,同时本集团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时,金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外,金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不予相互抵销。

7、权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本集团不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

此类公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利),减少股东权益。此类公司不确认权益工具的公允价值变动额。

（九） 应收票据

本集团对于应收票据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。对信用风险显著不同的应收票据单项评估信用风险，如：应收关联方票据；已有明显迹象表明承兑人很可能无法履行承兑义务的应收票据等。除了单项评估信用风险的应收票据外，基于其信用风险特征，将应收票据划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	与“应收账款”组合划分相同

（十） 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

1、 应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款，本集团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。对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。/不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本集团对信用风险显著不同的应收账款单项评估信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收账款等。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收账款：	
政府 部门 及 关 联 方 组 合	根据业务性质，认定无信用风险，主要包括合并范围关联方、应收政府及其下属各部门、附属机构的款项。
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。

2、 其他应收款

本集团依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。本集团对信用风险显著不同的其他应收款单项评估信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收账款：	
政府部门及关联方组合	根据业务性质，认定无信用风险，主要包括合并范围关联方、应收政府及其下属各部门、附属机构的款项。
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。

3、对于划分为账龄组合的应收款项。本集团参考历史信用损失经验，结合当前状态以及未来经济状况的预测，编制应收款项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

账 龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	5.00	5.00
1 至 2 年（含 2 年）	10.00	10.00
2 至 3 年（含 3 年）	20.00	20.00
3 至 4 年（含 4 年）	30.00	30.00
4 至 5 年（含 5 年）	40.00	40.00
5 年以上	50.00	50.00

（十一） 存货

1、 存货的分类

存货主要包括开发成本、开发产品、原材料、周转材料、库存商品等。

2、 存货取得和发出的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。本公司取得时的存货计价方法为开发成本包括项目开工至完工所发生的与项目建设有关的直接费用和间接费用，包括前期报批费、征地费、拆迁费、工程费及符合资本化条件的借款费用等间接费用。开发产品（存量土地）根据政府批文及评估价值计价，其他存货取得时按实际成本计价。

本公司发出存货的计价方法为周转材料在领用时根据实际情况采用五五摊销法进行摊销，其他存货如开发成本、开发产品（存量土地、存量房）发出时按个别计价法结转成本”。

房地产开发企业有关存货政策的披露：

存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的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。存货发出时，采用加权平均法确定其实际成本。

3、 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4、 存货的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

低值易耗品于领用时按五五摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

（十二） 合同资产

本集团将客户尚未支付合同对价，但本集团已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、（八）“金融工具”。

（十三） 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，但对于其中属于非交易性的，在初始确认时可选择将其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核算，其会计政策详见附注四、（八）“金融工具”。

共同控制，是指本集团按照相关约定对某项安排所共有的控制，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。重大影响，是指本集团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。

1、 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日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的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日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的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份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。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有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。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或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而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长

期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

2、 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，本集团财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

（1） 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

（2） 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团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。

对于本集团首次执行企业会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

（3）收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（4）处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、（五）“合并财务报表编制的方法”、2 中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合

收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本集团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，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

3、长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、(二十)“非流动非金融资产减值”。

(十四) 投资性房地产

投资性房地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。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、已出租的建筑物等。此外，对于本集团持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本集团对投资性房地产采用成本模式进行后续计量。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、二十“非流动非金融资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

（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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

2、 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使

使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋及建筑物	20-50	5	1.90-4.75	年限平均法
机器设备	5-15	5	6.33-19.00	年限平均法
电子及办公设备	3-10	5	9.50-31.67	年限平均法
运输设备	5-15	5	6.33-19.00	年限平均法

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

3、 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、(二十)“非流动非金融资产减值”。

4、 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

本集团至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

(十六) 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、(二十)非流动非金融资产减值。

(十七) 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发

生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款根据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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

（十八） 无形资产

1、 无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

2、 无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证

据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

3、研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。其中，研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查，如意在获取知识而进行的活动，研究成果或其他知识的应用研究、评价和最终选择，材料、设备、产品、工序、系统或服务替代品的研究，新的或经改进的材料、设备、产品、工序、系统或服务的可能替代品的配制、设计、评价和最终选择等；开发是指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，如生产前或使用前的原型和模型的设计、建造和测试，不具有商业性生产经济规模的试生产设施的设计、建造和运营等。

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，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- (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，能够证明其有用性；
- (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。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

4、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、(二十)“非流动非金融资产减值”。

(十九) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

（二十） 非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资、商誉等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

（二十一） 合同负债

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本集团向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收款权，本集团在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

（二十二） 职工薪酬

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本集团在职工为本集团提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团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，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

（二十三） 应付债券

本集团发行的非可转换公司债券，按照实际收到的金额（扣除相关交易费用），作为负债处理；债券发行实际收到的金额与债券面值总额的差额，作为债券溢价或折价，在债券的存续期间内按票面利率于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

本集团发行的可转换公司债券，在初始确认时将负债和权益成份进行分拆，分别进行处理。首先确认负债成份的公允价值并以此作为其初始确认金额，其次按照该可转换公司债券整体发行价格（扣除相关交易费用）扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。

（二十四） 收入

本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本集团识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本集团在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团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。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本集团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。

如果不满足上述条件之一，则本集团在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本集团考虑下列迹象：企业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；企业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；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业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；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

1、土地开发收入的确认方法

①本公司将开发整理后的土地交付宁乡市自然资源局予以招拍挂出让，完成招拍挂程序后并取得土地使用权出让合同，土地使用权上的主要风险和报酬已转给买受方；公司既没有保留与使用权相联系的继续管理权，也没有对已出让的土地实施控制；与交易相关的经济利益能够流入公司；相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认收入实现。

②本公司与宁乡市土地储备中心签订土地开发整理协议，宁乡市土地储备中心委托本公司对控规范围内地块进行开发整理，达到招拍挂条件后，由宁乡市财政预决算（投资）评审中心或第三方中介机构对开发整理项目予以结算审查，核定项目总成本，最终签订结算协议，

支付土地整理款项。

2、代建项目收入的确认方法

宁乡市人民政府或其他委托方与公司签订委托建设合同，公司完成项目的建设，由宁乡市财政预决算（投资）评审中心或第三方中介对项目予以结算审查，核定项目总成本，宁乡市人民政府或其他委托方予以批复交付，且公司与宁乡市人民政府或其他委托方签订资产移交协议，将所建设项目交付宁乡市人民政府或其他委托方后，确认收入实现。

3、房屋销售收入的确认方法

对于商品房销售，在买卖双方签订销售合同并在国土部门备案；房地产开发产品已建造完工并达到预期可使用状态，经相关主管部门验收合格并办妥备案手续；买方按销售合同付款条款支付了约定的购房款项（通常支付销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）并办理完成商品房实物移交手续时，确认销售收入的实现。

若买方接到书面交房通知，未在规定的时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，于书面交房通知所规定的时限结束后的次日确认销售收入的实现。

4、物业管理业务收入的确认方法

在物业服务已按照合同或协议提供并取得收取服务费的权利时确认收入。

5、房屋、场地租赁收入的确认方法

本公司将房屋、场地对外租赁，按照租赁合同约定的应收租金以直线法在租赁期内分期确认经营租赁收入。

6、其他收入的确认方法

本公司在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认收入的实现。

（二十五） 合同成本

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本集团就超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：（一）本集团因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；（二）为转让该相关商品估计将要发生的成本。以前期间减值的因素之后发生变化，使得上述（一）减（二）的差额高于该资产账面价值的，本集团转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（二十六） 政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本集团将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本集团对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为

保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本集团和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

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

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

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

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

（二十七） 递延所得税资产和递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，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。

（二十八） 租赁

租赁是指本集团让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或包含租赁。

1、 本集团作为承租人

本集团租赁资产的类别主要为房屋建筑物及机器设备。

（1） 初始计量

在租赁期开始日，本集团将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

（2） 后续计量

本集团参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、（十五）“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产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，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本集团按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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，本集团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。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。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本集团采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

2、本集团作为出租人

本集团在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指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。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

（1）经营租赁

本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

（2）融资租赁

于租赁期开始日，本集团确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（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）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本集团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。

本集团作为承租人：

继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧等后续计量。本集团将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现/减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。对于采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用，将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

本集团作为出租人：

①如果租赁为经营租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

②如果租赁为融资租赁，本集团继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。本集团将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，按未折现/减让前折现率折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

（二十九） 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

本公司关联方包括但不限于：

- 1、 母公司；
- 2、 子公司；
- 3、 受同一母公司控制的其他企业；
- 4、 实施共同控制的投资方；
- 5、 施加重大影响的投资方；
- 6、 合营企业，包括合营企业的子公司；
- 7、 联营企业，包括联营企业的子公司；
- 8、 主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- 9、 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- 10、 本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

五、 会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

（一） 会计政策变更

本集团 2023 年度无应披露的会计政策变更事项。

（二） 会计估计变更

本集团 2023 年度无应披露的会计估计变更事项。

（三）重要前期差错更正

本集团 2023 年度无应披露的重要前期差错更正事项。

六、税项

（一）主要税种及税率

税 种	具体税率情况
增值税	应税收入按 3%、5%、9%、13% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7% 计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3% 计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的 2% 计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 25% 计缴。
房产税	经营性房屋的计税余值 1.2% 计缴 对外租赁物业的房产税，以物业租赁收入 12% 计缴
土地使用税	经营性土地使用面积，3.00 元/平米

（二）税收优惠及批文

1、根据宁乡市人民政府宁政函[2005]065号文件《宁乡县人民政府关于县城市建设投资开发有限公司有关税收问题的批复》，本集团的土地开发所得、处置改制资产所得、政府委托代建市政基础设施所得、市财政基础设施建设补贴所得所涉及的营业税、城建税、教育费附加、企业所得税等税费均由市财政全额承担。

2、根据宁乡市人民政府出具的《宁乡市人民政府关于有关税收问题的批复》，同意原宁政函[2005]065号文件中的“营业税”改为“增值税”，该文件中原有条款继续参照执行。

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	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
1	湖南同兴产业投资有限公司	一级	有限责任公司	长沙市	宁乡市	城市基础设施建设；房地产开发；房屋租赁；物业管理	500,000,000.00	100.00	100.00	580,000,000.00	投资设立
2	宁乡圆方医疗投资有限公司	一级	有限责任公司	宁乡经济技术开发区	宁乡市	医院投资；健康医疗产业项目的建设、运营、管理；土地管理服务。	60,000,000.00	100.00	100.00	68,014,313.05	投资设立
3	湖南省宁乡市城市运营发展有限公司	一级	有限责任公司	宁乡市	宁乡市	物业管理、物业清洁、维护；绿化养护；	200,000,000.00	100.00	100.00	200,000,000.00	投资设立
4	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	二级	有限责任公司	长沙市	宁乡市	企业自有资金投资；土地管理服务；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁。	550,000,000.00	100.00	100.00	2,394,395,352.65	投资设立
5	长沙市新煤城投资有限公司	一级	有限责任公司	长沙市	宁乡市	产业园区及配套设施项目的建设与管理；城乡基础设施建设。	134,700,000.00	100.00	100.00	232,215,453.07	划拨
6	长沙市煤城新业建设开发有限公司	二级	有限责任公司	宁乡市	宁乡市	城市基础设施建设；房地产开发经营；	163,933,271.65	100.00	100.00	149,156,245.62	划拨

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	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额	取得方式
7	长沙白马新兴建设投资有限公司	一级	有限责任公司	宁乡经济技术开发区	宁乡市	城镇基础设施建设投资；招商引资；建筑材料销售。	100,000,000.00	100.00	100.00	77,957,114.16	划拨
8	宁乡市城东投资发展有限公司	一级	有限责任公司	长沙市	宁乡市	数据处理和存储服务；电子商务平台的开发建设；	10,000,000.00	100.00	100.00	10,000,000.00	投资设立
9	长沙新康城市更新投资有限公司	一级	有限责任公司	宁乡经济技术开发区	宁乡市	储备土地前期开发及配套建设；土地管理服务；自有房地产经营活动。	200,000,000.00	100.00	100.00	200,000,000.00	投资设立
10	宁乡市城市路灯维护建设有限公司	一级	有限责任公司	宁乡市	宁乡市	城市路灯建设设计；路灯维护技术咨询。	9,900,000.00	100.00	100.00	9,900,000.00	划拨
11	宁乡城发供应链管理有限公司	一级	有限责任公司	宁乡市	宁乡市	供应链管理服务；煤炭及制品销售；建筑材料销售；水泥制品销售。	47,000,000.00	100.00	100.00	47,008,293.75	股权收购
12	湖南宁乡城发保创城市服务有限公司	一级	有限责任公司	宁乡市	宁乡市	市政设施管理；物业管理；园林绿化工程施工；城市公园管理	5,000,000.00	51.00	51.00	2,550,000.00	投资设立

(二) 重要非全资子公司情况

1、少数股东

序号	企业名称	少数股东持股比例(%)	当年归属于少数股东的损益	当年向少数股东支付的股利	年末累计少数股东权益
1	湖南宁乡城发保创城市服务有限公司	49.00	742,714.41		3,920,472.25

2、主要财务信息

项目	本年数	上年数
流动资产	11,455,871.94	10,496,636.98
非流动资产	84,525.52	131,826.39
资产合计	11,540,397.46	10,628,463.37
流动负债	3,539,433.69	4,143,243.28
负债合计	3,539,433.69	4,143,243.28
营业收入	33,386,880.40	37,081,122.03
净利润	1,515,743.68	443,796.30
综合收益总额	1,515,743.68	443,796.30
经营活动现金流量	2,025,808.19	-1,258,251.01

(三) 本年不再纳入合并范围的原子公司

1、本年不再纳入合并范围原子公司的情况

原子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)	享有的表决权比例(%)	本年内不再成为子公司的原因
宁乡城投拆迁工程有限公司	宁乡市	房屋拆除；房屋建筑工程、园林绿化工程。	100.00	100.00	公司注销

2、原子公司在处置日和上一会计期间资产负债表日的财务状况

原子公司名称	处置日	处置日			2022年12月31日		
		资产总额	负债总额	所有者权益总额	资产总额	负债总额	所有者权益总额
宁乡城投拆迁工程有限公司	2023年10月27日	90,162,643.61	80,387,512.00	9,775,131.61	90,162,638.00	80,387,512.00	9,775,126.00

3、原子公司本年年初至处置日的经营成果

原子公司名称	处置日	本年初至处置日		
		收入	成本	净利润

原子公司名称	处置日	本年初至处置日		
		收入	成本	净利润
宁乡城投拆迁工程有限公司	2023 年 10 月 27 日			5.61

(四) 本年新纳入合并范围的主体

序号	主体名称	年末净资产	本年净利润
1	宁乡城发供应链管理有限公司	46,975,245.19	-33,048.56

注：根据 2023 年 3 月 31 日宁乡市城市建设投资集团有限公司与宁乡市文化旅游投资有限公司签订的《宁乡城发供应链管理有限公司股权转让协议》，宁乡市城市建设投资集团有限公司以宁乡城发供应链管理有限公司截至 2023 年 3 月 31 日为基准日的净资产值 8,293.75 元为对价，受让宁乡市文化旅游投资有限公司持有的宁乡城发供应链管理有限公司 100.00% 股权。

八、 合并财务报表重要项目的说明

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“年初”指 2023 年 1 月 1 日，“年末”指 2023 年 12 月 31 日，“上年”指 2022 年度，“本年”指 2023 年度。

(一) 货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金		
银行存款	938,533,180.74	1,945,048,271.03
其他货币资金		12,000,000.00
合 计	938,533,180.74	1,957,048,271.03
其中：存放在境外的款项总额		
其中：存放财务公司的款项总额		

受限制的货币资金明细如下：

项 目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票保证金		
信用证保证金		
履约保证金		12,000,000.00
用于担保的定期存款或通知存款		
放在境外且资金汇回受到限制的款项		
因资金集中管理而支取受限的资金		
合 计		12,000,000.00

(二) 应收票据

种类	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票						
商业承兑汇票	9,100,000.00		9,100,000.00			
合计	9,100,000.00		9,100,000.00			

(三) 应收账款

1、应收账款基本情况

(1) 按账龄披露应收账款

账龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	2,262,367,729.02	2,023,752.34	1,836,628,634.02	1,032,005.73
1 至 2 年 (含 2 年)	1,463,062,145.08	5,927,300.09	1,380,937,854.06	41,966,849.23
2 至 3 年 (含 3 年)	1,016,438,363.05	89,229,920.30	744,963,694.59	50,456,924.98
3 至 4 年 (含 4 年)	721,692,127.34	78,383,260.30	790,204,511.18	169,807,159.94
4 至 5 年 (含 5 年)	565,552,740.47	226,450,730.70	652,600.98	261,040.39
5 年以上	274,494,992.23	90,189,256.48	1,072,263,269.42	89,957,955.99
合计	6,303,608,097.19	492,204,220.21	5,825,650,564.25	353,481,936.26

(2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	24,275,649.37	0.39	18,206,737.03	75.00	6,068,912.34
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	6,279,332,447.82	99.61	473,997,483.18	7.55	5,805,334,964.64
其中：					
政府部门及合并关联方组合	4,837,333,772.32	76.74			4,837,333,772.32
账龄组合	1,441,998,675.50	22.87	473,997,483.18	32.87	968,001,192.32
合计	6,303,608,097.19	—	492,204,220.21	—	5,811,403,876.98

(续上表)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	5,825,650,564.25	100.00	353,481,936.26	6.07	5,472,168,627.99
其中:					
政府部门及合并关联方组合	4,386,464,953.27	75.30			4,386,464,953.27
账龄组合	1,439,185,610.98	24.70	353,481,936.26	24.56	1,085,703,674.72
合计	5,825,650,564.25	—	353,481,936.26	—	5,472,168,627.99

2、年末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
湖南盈兴地产发展有限公司	24,275,649.37	18,206,737.03	75.00	限高消费,暂不具备偿付能力
合计	24,275,649.37	18,206,737.03	—	—

3、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	计提比例 (%)		金额	计提比例 (%)	
1年以内(含1年)	40,475,046.72	5.00	2,023,752.34	20,640,114.39	5.00	1,032,005.73
1至2年(含2年)	224,123.95	10.00	22,412.40	419,668,492.27	10.00	41,966,849.23
2至3年(含3年)	410,038,998.00	20.00	82,007,799.60	252,284,624.92	20.00	50,456,924.98
3至4年(含4年)	245,985,352.06	30.00	73,795,605.62	566,023,866.47	30.00	169,807,159.94
4至5年(含5年)	564,896,641.84	40.00	225,958,656.74	652,600.98	40.00	261,040.39
5年以上	180,378,512.93	50.00	90,189,256.48	179,915,911.95	50.00	89,957,955.99
合计	1,441,998,675.50	—	473,997,483.18	1,439,185,610.98	—	353,481,936.26

(2) 其他组合

组合名称	年末数	年初数
------	-----	-----

	账面余额	计提比例 (%)	坏账 准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账 准备
政府部门及 合并关联方	4,837,333,772.32			4,386,464,953.27		
合 计	4,837,333,772.32	—		4,386,464,953.27	—	

4、按欠款方归集的年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
宁乡市人民政府	2,910,158,619.77	46.17	
宁乡市土地储备中心	1,173,732,134.43	18.62	
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	973,781,609.30	15.45	307,504,494.12
宁乡市财政局	302,012,987.25	4.79	
宁乡市住房保障服务中心	252,304,409.74	4.00	
合 计	5,611,989,760.49	89.03	307,504,494.12

(四) 预付款项

1、按账龄列示

账 龄	年末数			年初数		
	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)	1,307,968,991.71	36.80		1,867,778,438.89	48.77	
1-2年(含2年)	964,868,670.96	27.15		961,205,198.71	25.10	
2-3年(含3年)	519,607,089.93	14.62		422,347,510.50	11.03	
3年以上	761,780,044.71	21.43		578,498,797.98	15.10	
合 计	3,554,224,797.31	—		3,829,829,946.08	—	

2、账龄超过1年的大额预付款项情况

债务单位	年末余额	账龄	未结算的原因
宁乡市财政局	484,524,755.65	注 1	项目未完工
宁乡市土地储备中心	329,294,566.50	注 2	项目未完工
宁乡市城市房屋征收和补偿事务中心	173,348,368.79	注 3	项目未完工
湖南建工集团有限公司	166,040,000.00	注 4	项目未完工
宁乡市住房和城乡建设局	93,587,137.69	注 5	项目未完工
合 计	1,246,794,828.63	—	—

注 1: 1 年以内 84,621,596.00; 1-2 年 293,094,289.00; 2-3 年 106,531,455.65; 3 年以上 277,415.00;

注 2：1 年以内 29,294,566.50；1-2 年 300,000,000.00；

注 3：1-2 年 73,434,841.00；2-3 年 99,913,527.79；

注 4：1 年以内 80,670,000.00；1-2 年 55,370,000.00；2-3 年 30,000,000.00；

注 5：1-2 年 32,445,352.69；2-3 年 24,613,778.00；3 年以上 36,528,007.00。

3、按欠款方归集的年末余额前五名的预付账款情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
宁乡市财政局	484,524,755.65	13.63	
宁乡市土地储备中心	329,294,566.50	9.26	
宁乡市国有资产事务中心	254,148,657.00	7.15	
宁乡市城市房屋征收和补偿事务中心	173,348,368.79	4.88	
湖南建工集团有限公司	166,040,000.00	4.67	
合计	1,407,356,347.94	39.59	

(五) 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	1,394,525,949.73	4,567,784,461.37
合计	1,394,525,949.73	4,567,784,461.37

1、其他应收款项

(1) 其他应收款项基本情况

①按账龄披露其他应收款项

账龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内(含 1 年)	1,028,720,894.55	51,436,044.72	3,026,289,124.97	151,314,456.26
1 至 2 年(含 2 年)	41,292,085.54	4,129,208.56	814,150,579.04	81,415,057.91
2 至 3 年(含 3 年)	71,481,353.36	14,296,270.68	330,229,473.39	65,873,181.63
3 至 4 年(含 4 年)	66,444,050.90	19,674,145.69	128,262,662.45	36,641,513.23
4 至 5 年(含 5 年)	85,796,376.10	31,868,836.44	678,833,639.41	269,531,455.77
5 年以上	271,728,189.99	49,532,494.62	221,931,093.06	27,136,446.15
合计	1,565,462,950.44	170,937,000.71	5,199,696,572.32	631,912,110.95

②按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	1,565,462,950.44	100.00	170,937,000.71	10.92	1,394,525,949.73
合计	1,565,462,950.44	—	170,937,000.71	—	1,394,525,949.73

(续上表)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	5,199,696,572.32	100.00	631,912,110.95	12.15	4,567,784,461.37
合计	5,199,696,572.32	—	631,912,110.95	—	4,567,784,461.37

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①账龄组合

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	计提比例 (%)		金额	计提比例 (%)	
1年以内(含1年)	1,028,720,894.55	5.00	51,436,044.72	3,026,289,124.97	5.00	151,314,456.26
1至2年(含2年)	41,292,085.54	10.00	4,129,208.56	814,150,579.04	10.00	81,415,057.91
2至3年(含3年)	71,481,353.36	20.00	14,296,270.68	329,365,908.11	20.00	65,873,181.63
3至4年(含4年)	65,580,485.62	30.00	19,674,145.69	122,138,377.45	30.00	36,641,513.23
4至5年(含5年)	79,672,091.10	40.00	31,868,836.44	673,828,639.41	40.00	269,531,455.77
5年以上	99,064,989.22	50.00	49,532,494.62	54,272,892.29	50.00	27,136,446.15
合计	1,385,811,899.39	—	170,937,000.71	5,020,045,521.27	—	631,912,110.95

②其他组合

组合名称	年末数	年初数
------	-----	-----

	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
政府部门及合并关联方	179,651,051.05			179,651,051.05		
合计	179,651,051.05	—		179,651,051.05	—	

③其他应收款项坏账准备计提情况

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)	
年初余额	631,912,110.95			631,912,110.95
年初余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	-460,975,110.24			-460,975,110.24
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额	170,937,000.71			170,937,000.71

(4) 按欠款方归集的年末金额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
长沙西部文旅投资运营有限公司	往来款	390,177,956.74	注 1	24.92	19,508,897.84
湖南建钊建设工程有限公司	往来款	343,392,600.00	注 2	21.94	17,169,630.00
宁乡市文化旅游投资有限公司	往来款	169,836,478.72	注 3	10.85	9,117,470.89
宁乡建融市民之家项目运营管理有限责任公司	往来款	143,939,500.00	注 4	9.19	55,969,750.00
宁乡市白马桥街道办事处	往来款	95,123,510.46	注 5	6.08	
合计	—	1,142,470,045.92	—	72.98	101,765,748.73

注 1：1 年以内 390,177,956.74；

注 2：1 年以内 343,392,600.00；

注 3：1 年以内 165,664,206.39；1-2 年 1,939.00；2-3 年 4,170,333.33；

注 4：2-3 年 7,000,000.00；3-4 年 42,000,000.00；4-5 年 55,000,000.00；5 年以上 39,939,500.00；

注 5：5 年以上 95,123,510.46。

（六） 存货

1、 存货分类

项 目	年末数		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
开发产品	15,528,097,641.22		15,528,097,641.22
开发成本	23,853,195,917.87		23,853,195,917.87
低值易耗品	926,265.95		926,265.95
周转材料	797,415.92		797,415.92
合 计	39,383,017,240.96		39,383,017,240.96

（续上表）

项 目	年初数		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
开发产品	15,257,945,456.23		15,257,945,456.23
开发成本	20,591,657,869.64		20,591,657,869.64
低值易耗品	912,999.95		912,999.95
周转材料	819,915.00		819,915.00
合 计	35,851,336,240.82		35,851,336,240.82

注：被抵押、质押等所有权受到限制的存货情况详见附注八、（三十九）所有权和使用权受到限制的资产。

（七） 其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税	37,835,140.75	28,649,794.69
合 计	37,835,140.75	28,649,794.69

（八） 长期应收款

1、 长期应收款情况

项 目	年末余额			年初余额		
	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	4,800,000.00		4,800,000.00	6,590,000.00		6,590,000.00
借款	111,737,800.34	739,467.00	110,998,333.34	111,737,800.34	739,467.00	110,998,333.34
合 计	116,537,800.34	739,467.00	115,798,333.34	118,327,800.34	739,467.00	117,588,333.34

（九） 长期股权投资

1、 长期股权投资分类

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资				
对合营企业投资				
对联营企业投资	113,600,242.83		9,447,881.31	104,152,361.52
小 计	113,600,242.83		9,447,881.31	104,152,361.52
减：长期股权投资减值准备				
合 计	113,600,242.83		9,447,881.31	104,152,361.52

2、长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动						减值准备年末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润		计提减值准备
合计	158,500,000.00	113,600,242.83			-9,447,881.31					104,152,361.52
一、联营企业										
宁乡市高铁新城开发建设有限公司	90,000,000.00	90,007,146.86			757.79					90,007,904.65
宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司	49,000,000.00	9,061,845.45			-9,061,845.45					0.00
宁乡圣辉管理服务服务有限公司	2,000,000.00									0.00
湖南宁乡城发能源开发有限公司	17,500,000.00	14,531,250.52			-386,793.65					14,144,456.87

注 1：被投资单位宁乡圣辉管理服务服务有限公司累计亏损超过股东投入资本，对该公司长期股权投资价值减记至 0。

注 2：被投资单位宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司累计亏损超过股东投入资本，对该公司长期股权投资价值减记至 0。

(十) 其他权益工具投资

1、其他权益工具投资情况

项 目	年末余额	年初余额
宁乡建融市民之家项目运营管理有限责任公司	18,000,000.00	18,000,000.00
国开精诚（北京）投资基金有限公司	31,578,947.32	42,543,859.60
高新兴（宁乡）智慧城市运营有限责任公司	6,000,000.00	6,000,000.00
长沙市宁信开发建设有限公司	63,000,000.00	63,000,000.00
长沙洩源产业发展有限公司		10,000,000.00
合 计	118,578,947.32	139,543,859.60

2、年末其他权益工具投资情况

项目名称	本年确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
国开精诚（北京）投资基金有限公司		50,476,428.87				
合 计		50,476,428.87				

(十一) 投资性房地产

1、投资性房地产情况

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	221,657,218.73			221,657,218.73
其中：房屋、建筑物	221,657,218.73			221,657,218.73
土地使用权				
二、累计折旧（摊销）合计	20,998,681.84	4,623,833.32		25,622,515.16
其中：房屋、建筑物	20,998,681.84	4,623,833.32		25,622,515.16
土地使用权				
三、账面净值合计	200,658,536.89	—	—	196,034,703.57
其中：房屋、建筑物	200,658,536.89	—	—	196,034,703.57
土地使用权		—	—	
四、减值准备累计金额合计				
其中：房屋、建筑物				
土地使用权				
五、账面价值合计	200,658,536.89	—	—	196,034,703.57

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其中：房屋、建筑物	200,658,536.89	—	—	196,034,703.57
土地使用权		—	—	

注：被抵押、质押等所有权受到限制的投资性房地产情况详见附注八、（三十九）所有权和使用权受到限制的资产。

（十二） 固定资产

项 目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	675,619,141.76	705,192,338.80
固定资产清理		
合 计	675,619,141.76	705,192,338.80

1、 固定资产情况

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	810,672,621.09	1,321,043.27	10,648,657.00	801,345,007.36
其中：房屋及建筑物	592,571,974.72		10,648,657.00	581,923,317.72
机器设备	201,331,260.53	11,876.10		201,343,136.63
运输设备	3,831,723.98			3,831,723.98
电子及办公设备	12,937,661.86	1,309,167.17		14,246,829.03
二、累计折旧合计	105,480,282.29	21,780,324.94	1,534,741.63	125,725,865.60
其中：房屋及建筑物	73,757,411.75	12,263,169.74	1,534,741.63	84,485,839.86
机器设备	17,515,615.37	8,604,743.08		26,120,358.45
运输设备	3,367,404.15	134,720.99		3,502,125.14
电子及办公设备	10,839,851.02	777,691.13		11,617,542.15
三、账面净值合计	705,192,338.80	—	—	675,619,141.76
其中：房屋及建筑物	518,814,562.97	—	—	497,437,477.86
机器设备	183,815,645.16	—	—	175,222,778.18
运输设备	464,319.83	—	—	329,598.84
电子及办公设备	2,097,810.84	—	—	2,629,286.88
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输设备				
电子及办公设备				
五、账面价值合计	705,192,338.80	—	—	675,619,141.76
其中：房屋及建筑物	518,814,562.97	—	—	497,437,477.86
机器设备	183,815,645.16	—	—	175,222,778.18

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
运输设备	464,319.83	—	—	329,598.84
电子及办公设备	2,097,810.84	—	—	2,629,286.88

2、未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面原值	未办妥产权证书的原因
办公楼构筑物	3,442,742.56	构筑物，无法办理权证
公司办公大楼	18,265,275.01	权证办理中
机关食堂、车库	1,287,076.99	构筑物，无法办理权证
公司广场绿化、亮化	1,669,224.84	构筑物，无法办理权证
办公楼网络系统安装	78,000.00	构筑物，无法办理权证
配套设施	459,429.82	构筑物，无法办理权证
配套设施	57,633.13	构筑物，无法办理权证
食堂扩建、车库改造	1,930,000.00	构筑物，无法办理权证
办公	5,209,981.00	构筑物，无法办理权证
二楼夹层改造及装修	159,831.88	构筑物，无法办理权证
办公楼四、五楼改造	54,151.96	构筑物，无法办理权证
办公大楼四、五楼改造	48,786.53	构筑物，无法办理权证
办公楼装修	41,380.37	构筑物，无法办理权证
驾管中心	74,221,900.59	场地及构筑物，无法办理权证
原煤炭坝中学房产	9,971,130.02	场地及构筑物，无法办理权证
合 计	116,896,544.70	

(十三) 在建工程

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
一江两岸三洲道路设施				512,305,612.22		512,305,612.22
向前路、站前路				832,315,291.89		832,315,291.89
阳光养老院	448,243,829.36		448,243,829.36	421,498,564.44		421,498,564.44
宁乡市公共智慧停车场建设项目	476,831,432.85		476,831,432.85	392,063,889.60		392,063,889.60
枫木桥派出所修缮改造工程	241,977.15		241,977.15	237,122.78		237,122.78
燃气锅炉低氮改造	261,284.40		261,284.40	261,284.40		261,284.40
宁乡市高铁西站交通枢纽配套建设项目	151,864,958.33		151,864,958.33			
宁乡市茆田片区老旧小区改	149,710,344.70		149,710,344.70			

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
造及基础设施 配套项目						
合 计	1,227,153,826.79		1,227,153,826.79	2,158,681,765.33		2,158,681,765.33

(十四) 短期借款

1、 短期借款分类

项 目	年末余额	年初余额
保证借款	10,000,000.00	6,000,000.00
合 计	10,000,000.00	6,000,000.00

2、 年末短期借款情况

债权单位	年末金额	借款利率 (%)	借款条件	到期日
兴业银行股份有限公司长沙分行	10,000,000.00	4.40	保证借款	2024-12-28
合 计	10,000,000.00	—	—	—

(十五) 应付账款

1、 应付账款按账龄列示

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	187,037,987.90	101,189,318.79
1-2 年 (含 2 年)	28,813,213.94	366,768,372.75
2-3 年 (含 3 年)	186,294,285.05	257,046,131.54
3 年以上	236,854,806.11	204,079,107.41
合 计	639,000,293.00	929,082,930.49

其中：账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
宁乡市水务建设投资有限公司	153,627,678.88	未到结算期
长沙金典建设工程有限公司	207,140,417.32	工程尚未完工
湖南兴旺建设有限公司	86,276,331.03	工程尚未完工
湖南省沙坪建设有限公司	31,941,679.19	工程尚未完工
湖南省第六工程有限公司	14,049,074.54	工程尚未完工
合 计	493,035,180.96	—

2、 应付账款年末余额前五名情况

债权人名称	款项性质	账面余额	账龄	占应付账款合计数的比例 (%)
-------	------	------	----	-----------------

债权人名称	款项性质	账面余额	账龄	占应付账款合计数的比例 (%)
长沙金典建设工程有限公司	工程款	207,140,417.32	注 1	32.42
宁乡市水务建设投资有限公司	工程款	153,627,678.88	注 2	24.04
湖南兴旺建设有限公司	工程款	86,276,331.03	注 3	13.50
湖南省沙坪建设有限公司	工程款	31,941,679.19	注 4	5.00
湖南东方红建设集团有限公司	工程款	23,525,616.75	注 5	3.68
合计	—	502,511,723.17	—	78.64

注 1：1 年以内 63,262,329.69；1-2 年 1,927,468.93；2-3 年 6,317,848.37；3 年以上 135,632,770.33；

注 2：2-3 年；

注 3：1 年以内 56,808,634.59；1-2 年 15,886,668.25；3 年以上 13,581,028.19；

注 4：2-3 年 18,783,991.18；3 年以上 13,157,688.01；

注 5：1 年以内。

(十六) 预收款项

1、预收款项账龄情况

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	212,421.22	550,512.17
1-2 年 (含 2 年)	80,280.20	10,000.00
2-3 年 (含 3 年)	10,000.00	226,996.00
3 年以上	27,468.00	397,500.00
合计	330,169.42	1,185,008.17

其中：账龄超过 1 年的重要预收款项

债权单位名称	年末余额	未结转原因
喻娉婷、喻军	33,666.73	未到受益期
湖南能浩建筑工程有限公司	29,400.00	未到受益期
何玲	17,468.00	未到受益期
长沙诚名建设工程管理有限公司	10,000.00	未到受益期
宁乡高新技术产业园区管理委员会	10,000.00	未到受益期
合计	100,534.73	—

2、预收款项年末余额前五名情况

债权人名称	款项性质	账面余额	账龄	占预收款项合计数的比例 (%)
长沙兴迈通信建设有限公司	租金	86,111.76	注 1	26.08

债权人名称	款项性质	账面余额	账龄	占预收款项合计数的比例 (%)
喻娉婷、喻军	租金	33,666.73	注 2	10.20
湖南能浩建筑工程有限公司	租金	29,400.00	注 3	8.90
武汉洗丫丫智能科技有限公司	租金	28,800.00	注 4	8.72
陈小明	租金	19,520.56	注 5	5.91
合 计	—	197,499.05	—	59.81

注 1：1 年以内 86,111.76；

注 2：1 年以内 11,386.53；1-2 年 22,280.20；

注 3：1-2 年 29,400.00；

注 4：1 年以内 28,800.00；

注 5：1 年以内 19,520.56。

(十七) 合同负债

项 目	年末余额	年初余额
土地出让款	26,801,354.00	41,301,354.00
征拆迁补偿款	36,697,594.00	36,697,594.00
购房款	12,361,454.80	
货款	166,984,443.39	
减：计入其他流动负债	19,799,240.38	363,342.51
合 计	223,045,605.81	77,635,605.49

(十八) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	3,304,625.50	46,862,485.03	48,181,218.39	1,985,892.14
二、离职后福利-设定提存计划		3,993,862.71	3,993,862.71	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合 计	3,304,625.50	50,856,347.74	52,175,081.10	1,985,892.14

2、 短期薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	3,289,265.50	41,670,627.94	42,989,361.30	1,970,532.14
二、职工福利费		1,178,566.49	1,178,566.49	

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
三、社会保险费		2,148,892.01	2,148,892.01	
其中：医疗保险费及生育保险费		1,964,678.69	1,964,678.69	
工伤保险费		184,213.32	184,213.32	
其他				
四、住房公积金	15,360.00	1,357,495.00	1,357,495.00	15,360.00
五、工会经费和职工教育经费		506,903.59	506,903.59	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合 计	3,304,625.50	46,862,485.03	48,181,218.39	1,985,892.14

3、 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险		3,675,559.65	3,675,559.65	
二、失业保险费		160,898.74	160,898.74	
三、职业年金缴费		157,404.32	157,404.32	
合 计		3,993,862.71	3,993,862.71	

(十九) 应交税费

项 目	年末余额	年初余额
增值税	283,566,905.07	281,412,217.77
城市维护建设税	14,670,479.63	14,657,646.44
地方/教育费附加	10,812,924.32	10,803,757.75
土地使用税	9,576,080.85	9,576,081.13
房产税	5,079,555.45	5,079,645.45
企业所得税	4,139,692.88	4,167,584.98
印花税	4,057.37	0.01
个人所得税	11,473.26	11,473.26
土地增值税	169,198.85	169,198.85
水利建设基金	118,437.13	122.13
合 计	328,148,804.81	325,877,727.77

(二十) 其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		

项 目	年末余额	年初余额
其他应付款项	2,115,169,794.81	507,674,170.97
合 计	2,115,169,794.81	507,674,170.97

1、其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项 目	年末余额	年初余额
保证金	62,595,112.95	23,248,109.55
借款		13,911,928.39
往来款	1,933,440,829.05	280,475,610.37
其他	119,133,852.81	190,038,522.66
合 计	2,115,169,794.81	507,674,170.97

(2) 其他应付款年末余额前五名情况

债权人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应付款合计数的比例(%)
宁乡市水务建设投资有限公司	往来款	577,375,078.55	注 1	27.30
宁乡市城发投资控股集团有限公司	往来款	486,803,906.58	注 2	23.01
湖南建钊建设工程有限公司	往来款	245,966,496.73	注 3	11.63
宁乡水投建材有限公司	往来款	162,018,377.86	注 4	7.66
宁乡市城乡供水有限公司	往来款	115,021,204.50	注 5	5.44
合 计	—	1,587,185,064.22	—	75.04

注 1：1 年以内；

注 2：1 年以内 470,967,277.51；1-2 年 15,249,345.24；2-3 年 587,283.83；

注 3：1 年以内 169,382,496.73；2-3 年 76,584,000.00；

注 4：1 年以内；

注 5：1 年以内。

(二十一) 一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款【附注八、(二十三)】	1,596,640,000.00	2,263,376,200.00
一年内到期的应付债券【附注八、(二十四)】	2,470,500,000.00	2,930,500,000.00
一年内到期的长期应付款【附注八、(二十五)】	150,000,000.00	838,066,131.15
应付利息	469,242,845.22	409,940,441.09
合 计	4,686,382,845.22	6,441,882,772.24

(二十二) 其他流动负债

项 目	年末余额	年初余额
待转销项税	19,799,240.38	363,342.51
非银行金融机构借款	114,996,933.13	
合 计	134,796,173.51	363,342.51

注：本年新增非银行金融机构借款为向中企云链股份有限公司借入的一年期借款，余额 114,996,933.13 元。

(二十三) 长期借款

1、长期借款按类别列示

借款类别	年末余额	年初余额
质押借款	1,360,100,000.00	1,740,573,800.00
保证借款	3,507,740,000.00	2,481,900,000.00
质押+抵押	385,000,000.00	505,000,000.00
抵押+保证	1,825,536,400.00	1,867,896,400.00
质押+保证	1,210,000,000.00	1,155,000,000.00
合 计	8,288,376,400.00	7,750,370,200.00

2、长期借款期末余额明细情况

债权单位	借款主体	年末金额	已划分至一年内到期金额	借款条件
国家开发银行股份有限公司湖南省分行	开元发展（宁乡）投资有限责任公司	16,700,000.00	6,000,000.00	质押借款
国家开发银行股份有限公司湖南省分行	开元发展（宁乡）投资有限责任公司	755,400,000.00	30,000,000.00	质押借款
上海浦东发展银行长沙分行	开元发展（宁乡）投资有限责任公司	13,500,000.00	27,000,000.00	质押借款
上海浦东发展银行长沙分行	开元发展（宁乡）投资有限责任公司	20,000,000.00	40,000,000.00	质押借款
上海浦东发展银行长沙分行	开元发展（宁乡）投资有限责任公司	10,000,000.00	20,000,000.00	质押借款
上海浦东发展银行长沙分行	开元发展（宁乡）投资有限责任公司	30,000,000.00	60,000,000.00	质押借款
上海浦东发展银行长沙分行	开元发展（宁乡）投资有限责任公司	15,000,000.00	30,000,000.00	质押借款
上海浦东发展银行长沙分行	开元发展（宁乡）投资有限责任公司	11,500,000.00	23,000,000.00	质押借款
中国光大银行股份有限公司长沙宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	300,000,000.00	140,000,000.00	质押借款

债权单位	借款主体	年末金额	已划分至一年内到期金额	借款条件
中国农业银行股份有限公司宁乡市支行	长沙白马新兴建设投资有限公司	8,750,000.00	990,000.00	质押借款
中国农业银行股份有限公司宁乡市支行	长沙白马新兴建设投资有限公司	179,250,000.00	20,510,000.00	质押借款
长沙银行股份有限公司宁乡支行	开元发展（宁乡）投资有限责任公司	180,000,000.00	24,000,000.00	保证借款
宁乡沪农商村镇银行股份有限公司	长沙市煤城新业建设开发有限公司	5,000,000.00	1,000,000.00	保证借款
中国农业银行股份有限公司宁乡市支行	长沙新康城市更新建设投资有限公司	500,000,000.00		保证借款
中国农业银行股份有限公司宁乡市支行	长沙新康城市更新建设投资有限公司	200,000,000.00		保证借款
中国农业银行股份有限公司宁乡市支行	长沙新康城市更新建设投资有限公司	280,000,000.00		保证借款
中国农业发展银行宁乡市支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	340,750,000.00	44,000,000.00	保证借款
国家开发银行湖南省分行	宁乡市城市建设投资集团有限公司		450,000,000.00	保证借款
中国建设银行股份有限公司宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司		244,900,000.00	保证借款
中国工商银行股份有限公司宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	230,000,000.00	40,000,000.00	保证借款
中国工商银行股份有限公司宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	700,000,000.00		保证借款
长沙银行股份有限公司宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	134,990,000.00	15,000,000.00	保证借款
中国工商银行股份有限公司宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	180,000,000.00	10,000,000.00	保证借款
中国工商银行股份有限公司宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	180,000,000.00	10,000,000.00	保证借款
中国工商银行股份有限公司宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	180,000,000.00	10,000,000.00	保证借款
中国工商银行股份有限公司宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	160,000,000.00	10,000,000.00	保证借款
湖南银行股份有限公司宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	80,000,000.00	10,000,000.00	保证借款
湖南银行股份有限公司宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	60,000,000.00	15,000,000.00	保证借款
中国民生银行股份有限公司宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	97,000,000.00	2,000,000.00	保证借款
国家开发银行股份有限公司湖南省分行	开元发展（宁乡）投资有限责任公司	235,000,000.00	50,000,000.00	质押+抵押
中国光大银行股份有限公司长沙宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	150,000,000.00	20,000,000.00	质押+抵押

债权单位	借款主体	年末金额	已划分至一年内到期金额	借款条件
中国银行股份有限公司宁乡支行	长沙市新煤城投资有限公司	225,000,000.00	13,750,000.00	抵押+保证
中国农业银行股份有限公司宁乡市支行	长沙市新煤城投资有限公司	135,000,000.00	8,250,000.00	抵押+保证
中国农业发展银行宁乡市支行	长沙市新煤城投资有限公司	236,536,400.00	30,240,000.00	抵押+保证
东莞银行长沙芙蓉支行	长沙市新煤城投资有限公司	298,000,000.00	1,000,000.00	抵押+保证
中国农业发展银行宁乡市支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	311,000,000.00	90,000,000.00	抵押+保证
国家开发银行股份有限公司湖南省分行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	170,000,000.00		抵押+保证
国家开发银行股份有限公司湖南省分行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	450,000,000.00		抵押+保证
长沙银行股份有限公司宁乡支行	开元发展（宁乡）投资有限责任公司	145,000,000.00	60,000,000.00	质押+保证
中国银行股份有限公司宁乡支行	开元发展（宁乡）投资有限责任公司	300,000,000.00	20,000,000.00	质押+保证
国家开发银行股份有限公司湖南省分行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	680,000,000.00	20,000,000.00	质押+保证
恒丰银行股份有限公司长沙分行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	85,000,000.00		质押+保证
合计	——	8,288,376,400.00	1,596,640,000.00	——

（二十四） 应付债券

1、 应付债券

项 目	年末余额	年初余额
企业债券	12,156,625,506.56	12,496,682,408.18
合 计	12,156,625,506.56	12,496,682,408.18

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	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
16宁乡养老专项债	1,030,000,000.00	2016/6/2	10年	1,030,000,000.00	615,624,562.50			695,250.00	103,000,000.00	513,319,812.50
2018年度第一期债权融资计划	530,000,000.00	2018/12/12	5年	530,000,000.00	106,196,753.42			-196,753.42	106,000,000.00	0.00
2019年度第二期债权融资	750,000,000.00	2019/6/28	5年	750,000,000.00	599,270,000.00			480,000.00	225,000,000.00	374,750,000.00
2019年第三期债权融资	250,000,000.00	2019/12/13	5年	250,000,000.00	200,000,000.00					200,000,000.00
2019非公开公司债券01	1,500,000,000.00	2019/8/15	5年	1,500,000,000.00	690,037,250.00			2,871,000.00		692,908,250.00
2019非公开公司债券02	1,000,000,000.00	2019/12/10	5年	1,000,000,000.00	496,550,000.00			1,850,000.00		498,400,000.00
2020年度第一期中期票据	200,000,000.00	2020/02/21	5年	200,000,000.00	199,500,000.00			240,000.00	190,000,000.00	9,740,000.00
2020年度第二期中期票据	900,000,000.00	2020/03/20	5年	900,000,000.00	897,660,000.00			390,000.00	624,000,000.00	274,050,000.00
2020年度第一期债权融资	300,000,000.00	2020/1/3	5年	300,000,000.00	240,000,000.00					240,000,000.00
2020年度第二期	400,000,000.00	2020/3/9	3年	400,000,000.00	399,333,333.33			666,666.67	400,000,000.00	0.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
期债权融资										
2020年度第三期债权融资	150,000,000.00	2020/3/19	5年	150,000,000.00	150,000,000.00				30,000,000.00	120,000,000.00
2020年度第四期债权融资	300,000,000.00	2020/4/28	3年	300,000,000.00	299,160,000.00			840,000.00	300,000,000.00	0.00
2020年度第五期债权融资	93,000,000.00	2020/6/16	3年	93,000,000.00	92,407,125.00			592,875.00	93,000,000.00	0.00
2020年度第六期债权融资	172,000,000.00	2020/6/16	3年	172,000,000.00	170,720,750.00			1,279,250.00	172,000,000.00	0.00
2020年度第七期债权融资	200,000,000.00	2020/8/31	3年	200,000,000.00	199,300,000.00			700,000.00	200,000,000.00	0.00
2020年度第八期债权融资	462,000,000.00	2020/9/17	3年	462,000,000.00	461,230,000.00			770,000.00	462,000,000.00	0.00
2020年度第九期债权融资	135,000,000.00	2020/6/16	3年	135,000,000.00	133,852,500.00			1,147,500.00	135,000,000.00	0.00
2020年度第十期债权融资	114,500,000.00	2020/10/21	3年	114,500,000.00	114,285,312.50			214,687.50	114,500,000.00	0.00
2019年非公开债券二期(20宁城01)	500,000,000.00	2020/3/9	5年	500,000,000.00	498,050,000.00			1,950,000.00	500,000,000.00	0.00
2020年非公开债(20宁城02)	800,000,000.00	2020/8/11	5年	800,000,000.00	797,768,000.00			648,000.00	700,000,000.00	98,416,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
20宁乡城投PPN002	500,000,000.00	2020/9/1	3 年	500,000,000.00	499,810,000.00			190,000.00	500,000,000.00	0.00
2020年非公开债（20宁城03）	700,000,000.00	2020/11/20	5 年	700,000,000.00	697,858,000.00			756,000.00		698,614,000.00
2021年城市停车场建设专项债券01	800,000,000.00	2021/4/16	7 年	800,000,000.00	796,400,000.00			685,714.29		797,085,714.29
2021年城市停车场建设专项债券02	800,000,000.00	2021/7/23	7 年	800,000,000.00	796,228,571.43			685,714.29		796,914,285.72
2021年度第一期中期票据	150,000,000.00	2021/3/16	5 年	150,000,000.00	149,572,500.00			135,000.00		149,707,500.00
2021年度第一期债权融资计划	150,000,000.00	2021/4/28	3 年	150,000,000.00	133,687,500.00			1,050,000.00	15,000,000.00	119,737,500.00
2021年度第二期中期票据	700,000,000.00	2021/5/26	5 年	700,000,000.00	697,900,000.00			650,000.00		698,530,000.00
2021年度第三期中期票据	650,000,000.00	2021/7/7	5 年	650,000,000.00	647,952,500.00			585,000.00		648,537,500.00
2021年非公开债第一期（21宁城01）	500,000,000.00	2021/2/4	5 年	500,000,000.00	497,225,000.00			900,000.00		498,125,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
2021年非公开债第一期(21宁城02)	500,000,000.00	2021/3/11	5年	500,000,000.00	498,290,000.00			583,200.00		498,873,200.00
2021年公开债第一期(21宁城03)	970,000,000.00	2021/6/1	5年	970,000,000.00	967,017,250.00			873,000.00		967,890,250.00
2021年非公开债第三期(21宁城04)	530,000,000.00	2021/6/30	5年	530,000,000.00	528,330,500.00			477,000.00		528,807,500.00
2021年非公开债第四期(21宁城06)	500,000,000.00	2021/11/11	5年	500,000,000.00	498,275,000.00			450,000.00		498,725,000.00
2022年公开公司债第一期(2022宁城01)	660,000,000.00	2022/3/29	5年	660,000,000.00	657,690,000.00			990,000.00		658,680,000.00
2023年第一期中期票据(23宁乡城投MTN001)	800,000,000.00	2023/2/22	5年	800,000,000.00		800,000,000.00		-2,899,500.00		797,100,500.00
2023年第一期非公开债(23宁城01)	500,000,000.00	2023/3/6	5年	500,000,000.00		500,000,000.00		-1,912,500.00		498,087,500.00
2023年第一期	576,500,000.00	2023/3/6	3年	576,500,000.00		576,500,000.00		-11,674,125.00		564,825,875.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
债券融资计划										
县城新型城镇化建设专项债	1,070,000,000.00	2023/4/4	7 年	1,070,000,000.00		1,070,000,000.00		-3,872,380.95		1,066,127,619.05
2023 年第二期										
债权融资计划	225,000,000.00	2023/4/21	3 年	225,000,000.00		225,000,000.00		-2,100,000.00		222,900,000.00
2023 年第二期										
中期票据 (23 宁乡城投 MTN002)	200,000,000.00	2023/8/2	5 年	200,000,000.00		200,000,000.00		-840,000.00		199,160,000.00
2023 年第一期										
非公开债 (23 宁城 03)	700,000,000.00	2023/7/14	5 年	700,000,000.00		700,000,000.00		-2,887,500.00		697,112,500.00
合计	21,968,000,000.00	—	—	21,968,000,000.00	15,427,182,408.18	4,071,500,000.00		-2,056,901.62	4,869,500,000.00	14,627,125,506.56

注：上表“年初余额”及“年末余额”金额系包含已划分至“一年内到期的非流动负债”金额，因此与报表金额不一致

(二十五) 长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
长期应付款项	590,366,307.98	741,096,808.54
专项应付款		1,340,625.00
合 计	590,366,307.98	742,437,433.54

1、长期应付款项年末余额明细

项 目	年末余额	年初余额
长沙市棚改投资有限责任公司	490,000,000.00	520,000,000.00
国银金融租赁股份有限公司	100,366,307.98	220,532,747.26
平安国际融资租赁（天津）有限公司		564,061.28
合 计	590,366,307.98	741,096,808.54

(二十六) 实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
宁乡市城发投资控股集团有限公司	1,000,000,000.00	100.00			1,000,000,000.00	100.00
合 计	1,000,000,000.00	100.00			1,000,000,000.00	100.00

(二十七) 资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、资本（或股本）溢价	7,203,931.17			7,203,931.17
二、其他资本公积	19,731,350,124.14	1,045,159.84	2,353,419,706.18	17,378,975,577.80
合 计	19,738,554,055.31	1,045,159.84	2,353,419,706.18	17,386,179,508.97

注 1：本年资本公积的增加系：

(1) 根据宁乡市财政局于 2023 年 12 月 30 日出具的《关于拨付长沙市新煤城投资有限公司资本金的决定》，2023 年拨付长沙市新煤城投资有限公司资本金 1,045,159.84 元，计入资本公积。

注 2：本年资本公积的减少系：

(1) 因城市建设规划调整，宁乡市国有资产事务中心收回了部分原划拨的房屋及土地资产，相应减少资本公积，金额 2,353,419,706.18 元。

(二十八) 盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积金	379,741,996.27	46,774,254.87		426,516,251.14
任意盈余公积金				
合 计	379,741,996.27	46,774,254.87		426,516,251.14

注：本年盈余公积增加系以税后净利润的 10% 计提法定盈余公积。

(二十九) 未分配利润

项 目	本年金额	上年金额
上年年末余额	4,738,112,384.49	4,368,281,106.91
年初调整金额		-11,842,105.27
本年年初余额	4,738,112,384.49	4,356,439,001.64
本年增加额	888,095,345.53	435,538,619.33
其中：本年净利润转入	888,095,345.53	435,538,619.33
其他调整因素		
本年减少额	51,074,254.87	53,865,236.48
其中：本年提取盈余公积数【附注八、（二十八）】	46,774,254.87	48,065,236.48
本年提取一般风险准备		
本年分配现金股利数		
转增资本		
其他减少	4,300,000.00	5,800,000.00
本年年末余额	5,575,133,475.15	4,738,112,384.49

(三十) 营业收入、营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务小计	3,275,293,881.25	2,782,943,564.65	3,246,923,577.90	2,655,342,895.45
土地开发业务	1,380,733,798.90	1,045,300,973.58	1,683,287,588.48	1,273,959,592.56
代建项目业务	1,237,435,062.60	1,075,110,786.09	1,504,274,263.48	1,312,665,137.60
房屋/场地租赁业务	14,400.00		66,666.67	
驾管中心经营	82,811.33	4,565,459.52	599,547.18	4,372,370.49
物业服务业务	46,693,231.35	50,180,855.43	53,171,956.90	48,880,527.11
路灯运营业务	11,319,551.37	12,405,743.97	1,861,107.83	11,652,276.49

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
销售业务(含大宗商品)	595,799,952.03	592,460,743.29	3,662,447.36	3,812,991.20
食堂餐饮	3,215,073.67	2,919,002.77		
2、其他业务小计	4,238,424.45	4,785,070.85	14,062,285.99	4,627,835.32
房屋租赁业务	4,077,354.58	4,785,070.85	11,814,514.32	4,627,835.32
其他	161,069.87		2,247,771.67	
合 计	3,279,532,305.70	2,787,728,635.50	3,260,985,863.89	2,659,970,730.77

(三十一) 销售费用、管理费用、财务费用

1、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬支出		85,603.58
广告宣传费	356,000.00	534,000.00
其他		1,650.00
合 计	356,000.00	621,253.58

2、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬支出	18,503,371.59	12,096,524.64
折旧及摊销	20,204,114.31	21,629,715.36
水电费	18,129.75	424,240.91
办公费	1,286,488.05	735,295.24
差旅费	48,371.75	350.89
中介服务费	1,664,159.93	2,473,496.14
其他	1,674,759.34	1,366,226.42
劳务费	699,620.00	747,165.47
车辆使用费用		3,325.77
广告宣传费	666,320.00	841,615.00
修理维护费	58,924.53	187,672.52
印刷费	10,416.21	73,582.84
保安、保洁费、摆花费	1,418,636.80	1,570,572.46
合 计	46,253,312.26	42,149,783.66

3、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	2,397,432.02	575,424.58

项 目	本年发生额	上年发生额
减：利息收入	21,302,660.17	33,023,356.05
银行手续费	167,889.95	244,921.73
其他	1,754,720.11	3,710,161.61
合 计	-16,982,618.09	-28,492,848.13

(三十二) 其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额
财政拨款基础设施建设补贴	54,000,000.00	283,532,000.00
路灯资产运营补助	4,000,000.00	10,000,000.00
失业保险基金稳岗补助款	4,298.86	28,817.43
个税手续费返还	1,502.84	14,675.39
宁乡市商务局企业年度奖励款	30,000.00	20,000.00
减免税费		24,999.70
加计抵减税	229,000.89	
土地增值税退税	145,126,651.05	
合 计	203,391,453.64	293,620,492.52

(三十三) 投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-9,447,881.31	-28,361,698.15
成本法核算的长期股权投资收益		
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		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
其他权益工具投资持有期间的投资收益		4,385,964.91
债权投资持有期间的利息收益		
处置债权投资取得的收益		
其他债权投资持有期间的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
现金流量套期的无效部分的已实现收益（损失）		
债务重组产生的投资收益		
合 计	-9,447,881.31	-23,975,733.24

(三十四) 信用减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失（损失以“-”号填列）	322,252,826.29	-241,196,780.14
债权投资信用减值损失（损失以“-”号填列）		
其他债权投资减值损失（损失以“-”号填列）		
其他		
合 计	322,252,826.29	-241,196,780.14

(三十五) 营业外收入

1、 营业外收入类别

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产报废	9,000.00		9,000.00
索赔收入	37,259.43		37,259.43
其他	194.40	272,603.19	194.40
合 计	46,453.83	272,603.19	46,453.83

(三十六) 营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
滞纳金及各类罚款	15,504,608.72	836,277.94	15,504,608.72
其他支出	660,504.69	60,009.70	660,504.69
合 计	16,165,113.41	896,287.64	16,165,113.41

(三十七) 所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	510,976.61	471,997.12
递延所得税调整		
合 计	510,976.61	471,997.12

(三十八) 合并现金流量表

1、 按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本年发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	888,838,059.94	435,625,743.00

补充资料	本年发生额	上年发生额
加：资产减值损失		
信用资产减值损失	-322,252,826.29	241,196,780.14
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	21,780,324.94	26,487,146.62
使用权资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		139,122.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	4,152,152.13	4,285,586.19
投资损失（收益以“-”号填列）	9,447,881.31	23,975,733.24
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,494,780,790.7	-1,485,649,566.76
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,228,218,556.4	-567,501,168.18
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,385,075,477.87	1,434,507,517.38
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,264,041,722.68	113,066,893.94
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	938,533,180.74	1,945,048,271.03
减：现金的年初余额	1,945,048,271.03	4,449,625,126.71
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,006,515,090.29	-2,504,576,855.68

2、 现金和现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	938,533,180.74	1,945,048,271.03
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	938,533,180.74	1,945,048,271.03
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		

项 目	年末余额	年初余额
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	938,533,180.74	1,945,048,271.03
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		

(三十九) 所有权和使用权受到限制的资产

项 目	年末账面价值	受限原因
存货	3,656,116,856.88	贷款抵押
投资性房地产	196,034,703.57	贷款抵押

九、或有事项

(一) 资产负债表日存在的重要或有事项

1、截至 2023 年 12 月 31 日，本集团对外担保情况如下：

担保方	被担保方	担保余额 (万元)	担保起始日	担保到期日	是否已履行完毕
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市水务建设投资有限公司	10,000.00	2023/4/25	2024/4/24	否
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市水务建设投资有限公司	5,000.00	2022/9/29	2024/9/29	否
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市水务建设投资有限公司	25,000.00	2023/2/17	2026/2/17	否
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市水务建设投资有限公司	18,000.00	2023/3/7	2028/3/7	否
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城乡供水有限公司	13,109.83	2022/5/31	2025/5/30	否
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡水投建材有限公司	16,400.00	2023/11/13	2024/11/13	否
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市楚沅污水处理有限责任公司	21,247.47	2022/6/13	2025/6/13	否
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	11,000.00	2023/12/31	2026/12/28	否

限公司					
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	4,331.19	2020/1/13	2025/1/13	否
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	3,422.56	2020/2/13	2025/2/12	否
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	3,420.64	2020/5/29	2024/5/29	否
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	15,302.16	2023/2/28	2026/2/28	否
湖南同兴产业投资有限公司	长沙城旺投资建设有限责任公司	8,000.00	2023/11/24	2025/11/24	否
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城发投资控股集团集团有限公司	10,000.00	2023/7/25	2026/7/25	否
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城发投资控股集团集团有限公司	24,900.00	2019/12/6	2024/12/5	否
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城发投资控股集团集团有限公司	68,000.00	2019/1/1	2035/12/30	否
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城发投资控股集团集团有限公司	40,000.00	2020/3/27	2026/11/24	否
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城发投资控股集团集团有限公司	6,000.00	2020/4/10	2025/12/29	否
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城发投资控股集团集团有限公司	2,450.00	2020/4/10	2025/12/29	否
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城发投资控股集团集团有限公司	12,599.00	2022/7/14	2025/7/12	否
宁乡市城市建设投资集团有限公司、 开元发展（宁乡）投资有限责任公司	宁乡市城发投资控股集团集团有限公司	17,500.00	2020/4/1	2025/12/29	否
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市文化旅游投资有限公司	4,900.00	2019/7/26	2026/7/26	否
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市文化旅游投资有限公司	5,050.00	2020/5/18	2027/4/30	否
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市文化旅游投资有限公司	888.37	2019/2/18	2024/2/18	否

限公司					
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙灰汤文旅投资运营有限公司	21,000.00	2019/9/26	2029/9/23	否
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙灰汤文旅投资运营有限公司	4,900.00	2022/1/26	2024/1/26	否
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙市道林文旅投资运营有限公司	6,934.79	2022/12/28	2025/12/20	否
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙市道林文旅投资运营有限公司	7,725.10	2023/1/11	2026/1/10	否
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙市道林文旅投资运营有限公司	20,000.00	2023/4/28	2026/4/27	否

注：本集团关联担保情况详见“十一、关联方关系及其交易（五）关联方交易（5）担保”相关说明。

十、资产负债表日后事项

本集团无需要披露的资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易

（一）母公司基本情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	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（%）
宁乡市城发投资控股集团有限公司	宁乡市	城市基础设施投资建设	100,000.00	100.00	100.00

（二）子公司情况

详见附注七、企业合并及合并财务报表。

（三）合营企业及联营企业情况

详见附注八、（八）长期股权投资。

（四）其他关联方

关联方名称	与本集团的关系
宁乡市人民政府	母公司股东
宁乡市文化旅游投资有限公司（简称“宁乡文旅投”）	同受母公司控制
宁乡市水务建设投资有限公司（简称“宁乡水务投”）	同受母公司控制

关联方名称	与本集团的关系
宁乡市城镇开发建设投资有限公司（简称“宁乡城开投”）	同受母公司控制
宁乡市产业投资有限公司（简称“宁乡产业投”）	同受母公司控制
长沙市道林文旅投资运营有限公司	宁乡文旅投子公司
长沙灰汤文旅投资运营有限公司	宁乡文旅投子公司
宁乡心宁之旅文化旅游运营有限公司	宁乡文旅投子公司
长沙西部文旅投资运营有限公司	宁乡文旅投子公司
湖南长沙灰汤温泉国际旅游度假区水务有限公司	宁乡文旅投子公司
湖南嘉发西周文化旅游有限公司	宁乡文旅投子公司
长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	宁乡文旅投二级子公司
宁乡县沩山风景名胜区开发建设投资有限公司	宁乡文旅投二级子公司
长沙宁兴生命文化发展有限公司	宁乡文旅投联营企业
湖南和光城文化旅游开发有限公司	宁乡文旅投子公司联营企业
宁乡水投建材有限公司	宁乡水务投子公司
宁乡市楚沩污水处理有限责任公司	宁乡水务投子公司
宁乡市城乡供水有限公司	宁乡水务投子公司
宁乡市杏林医健科技有限公司	宁乡城开投子公司
长沙玉兴实业有限公司	宁乡城开投子公司
湖南建钊建设工程有限公司	宁乡城开投子公司
长沙城旺投资建设有限责任公司	宁乡城开投子公司
宁乡县金洲建设开发有限公司	宁乡城开投子公司
长沙新程污水处理有限公司	宁乡城开投联营企业
宁乡县金山置业有限公司	宁乡城开投二级控股子公司
长沙沩源产业发展有限公司	宁乡产业投子公司
宁乡山水城经济建设投资有限公司	宁乡产业投子公司
长沙沩晟贸易投资有限公司	宁乡产业投子公司
长沙金扉投资有限公司	宁乡产业投二级控股子公司

（五） 关联方交易

（1） 采购商品

关联方名称	本年发生额		上年发生额	
	金额	科目	金额	科目
宁乡市城乡供水有限公司	113,538.02	管理费用	82,656.00	管理费用
长沙金扉投资有限公司			1,217,370.00	存货

（2） 采购商品以外的其他资产

关联方名称	本年发生额		上年发生额	
	金额	科目	金额	科目

关联方名称	本年发生额		上年发生额	
	金额	科目	金额	科目
宁乡市城镇开发建设投资有限公司			68,906.32	管理费用

(3) 提供劳务

关联方名称	本年发生额		上年发生额	
	金额	科目	金额	科目
宁乡市人民政府	447,414,789.85	营业收入	1,332,049,714.77	营业收入
宁乡市文化旅游投资有限公司	1,503,047.18	营业收入	1,481,034.68	营业收入
长沙灰汤文旅投资运营有限公司	3,563,016.99	营业收入	3,487,698.33	营业收入
宁乡市水务建设投资有限公司	603,773.59	营业收入	603,773.60	营业收入
宁乡市城镇开发建设投资有限公司	603,773.59	营业收入	603,773.60	营业收入
长沙西部文旅投资运营有限公司	187,382.08	营业收入		
长沙城旺投资建设有限公司	27,813,800.00	营业收入		
长沙市煤城新业建设开发有限公司			481,132.08	营业收入
长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司			318,576.03	营业收入
宁乡水投建材有限公司			6,124.53	营业收入
宁乡市城发投资控股集团有限公司			81,627,090.52	营业收入

(4) 接受劳务

关联方名称	本年发生额		上年发生额	
	金额	科目	金额	科目
湖南建钊建设工程有限公司	2,832,052.79	存货	1,155,373.88	存货
长沙城旺投资建设有限公司	263,780,000.00	存货		
长沙玉兴实业有限公司	216,290,000.00	存货		

(5) 担保

担保方	被担保方	担保余额 (万元)	担保起始日	担保到期日	是否已履行完毕
宁乡市城市建设投资集团有限公司	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	20,500.00	2018/8/31	2026/8/30	否
宁乡市城市建设投资集团有限公司	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	32,000.00	2018/11/30	2038/11/30	否

担保方	被担保方	担保余额 (万元)	担保起始日	担保到期日	是否已履行完毕
宁乡市城市建设投资集团有限公司	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	20,400.00	2022/1/29	2025/1/28	否
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙市新煤城投资有限公司	23,875.00	2021/8/27	2034/8/26	否
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙市新煤城投资有限公司	14,325.00	2021/8/27	2034/8/26	否
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙市新煤城投资有限公司	29,900.00	2022/12/8	2037/12/7	否
宁乡市城发投资控股集团有限公司	宁乡市城市建设投资集团有限公司	38,475.00	2019/6/28	2033/6/24	否
宁乡市城发投资控股集团有限公司	宁乡市城市建设投资集团有限公司	45,000.00	2021/5/28	2024/5/27	否
宁乡市城镇开发建设投资有限公司	宁乡市城市建设投资集团有限公司	40,100.00	2021/2/26	2036/2/25	否
宁乡市城发投资控股集团有限公司	宁乡市城市建设投资集团有限公司	24,490.00	2022/1/10	2024/1/10	否
宁乡市城发投资控股集团有限公司	宁乡市城市建设投资集团有限公司	70,000.00	2022/5/31	2037/5/30	否
宁乡市城发投资控股集团有限公司	宁乡市城市建设投资集团有限公司	27,000.00	2022/6/14	2025/6/13	否
宁乡市城发投资控股集团有限公司	宁乡市城市建设投资集团有限公司	70,000.00	2022/6/30	2025/6/29	否
宁乡市城发投资控股集团有限公司	宁乡市城市建设投资集团有限公司	17,000.00	2022/9/30	2037/9/30	否
宁乡市城发投资控股集团有限公司	宁乡市城市建设投资集团有限公司	45,000.00	2022/11/22	2037/11/22	否
宁乡市城发投资控股集团有限公司	宁乡市城市建设投资集团有限公司	15,000.00	2023/3/27	2026/3/28	否

担保方	被担保方	担保余额 (万元)	担保起始日	担保到期日	是否已履行完毕
有限公司					
宁乡市城发投资控股集团有限公司	宁乡市城市建设投资集团有限公司	19,000.00	2023/4/28	2026/4/26	否
宁乡市城发投资控股集团有限公司	宁乡市城市建设投资集团有限公司	19,000.00	2023/6/15	2026/6/13	否
宁乡市城发投资控股集团有限公司	宁乡市城市建设投资集团有限公司	19,000.00	2023/6/16	2026/6/14	否
宁乡市城发投资控股集团有限公司	宁乡市城市建设投资集团有限公司	17,000.00	2023/12/27	2026/12/17	否
宁乡市城发投资控股集团有限公司	宁乡市城市建设投资集团有限公司	9,000.00	2023/12/11	2025/12/11	否
宁乡市城发投资控股集团有限公司	宁乡市城市建设投资集团有限公司	7,500.00	2023/12/11	2028/12/1	否
宁乡市水务建设投资有限公司、宁乡市城发投资控股集团有限公司	宁乡市城市建设投资集团有限公司	8,500.00	2023/8/16	2032/8/16	否
宁乡市城发投资控股集团有限公司	宁乡市城市建设投资集团有限公司	9,900.00	2023/6/21	2026/6/21	否
宁乡市城发投资控股集团有限公司	宁乡市城市建设投资集团有限公司	3,308.01	2023/9/15	2024/9/15	否
宁乡市城发投资控股集团有限公司	宁乡市城市建设投资集团有限公司	8,191.69	2023/12/27	2024/12/27	否
宁乡市城发投资控股集团有限公司	宁乡市城市建设投资集团有限公司	22,000.00	2020/12/25	2025/12/15	否
宁乡市城发投资控股集团有限公司	宁乡市城市建设投资集团有限公司	57,650.00	2023/3/6	2026/3/6	否
宁乡市城发投资控股集团有限公司	宁乡市城市建设投资集团有限公司	22,500.00	2023/4/21	2026/4/20	否

担保方	被担保方	担保余额 (万元)	担保起始日	担保到期日	是否已履行完毕
有限公司					
宁乡市城发投资控股集团有限公司	长沙市新煤城投资有限公司	26,677.64	2022/8/24	2037/8/21	否
宁乡市城镇开发建设投资有限公司	长沙市煤城新业建设开发有限公司	600.00	2023/6/30	2025/6/20	否
宁乡市城发投资控股集团有限公司	宁乡城发供应链管理有限公司	1,000.00	2023/12/29	2024/12/28	否
宁乡市城发投资控股集团有限公司	长沙新康城市更新建设投资有限公司	50,000.00	2022/7/29	2041/7/28	否
宁乡市城发投资控股集团有限公司	长沙新康城市更新建设投资有限公司	20,000.00	2022/11/3	2041/11/2	否
宁乡市城发投资控股集团有限公司	长沙新康城市更新建设投资有限公司	28,000.00	2022/12/28	2041/12/27	否

(6) 关联方应收应付款项余额

项目	年末余额		年初余额	
	金额	所占余额比例 (%)	金额	所占余额比例 (%)
应收账款				
宁乡市人民政府	2,910,158,619.77	46.17	3,508,244,520.09	60.22
宁乡市水务建设投资有限公司			160,000.00	0.003
宁乡市文化旅游投资有限公司	1,788,755.48	0.03	1,146,250.00	0.02
长沙灰汤文旅投资运营有限公司	1,803,578.16	0.03	3,696,960.23	0.06
长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司			56,750.00	0.001
宁乡市城镇开发建设投资有限公司			160,000.00	0.003
长沙城旺投资建设有限公司	30,317,042.09	0.48		
合计	2,944,067,995.50	46.71	3,513,464,480.32	60.307
应收账款坏账准备				
宁乡市水务建设投资有限公司			8,000.00	0.002

项 目	年末余额		年初余额	
	金额	所占余额比例 (%)	金额	所占余额比例 (%)
宁乡市文化旅游投资有限公司	89,437.77	0.02	57,312.50	0.016
长沙灰汤文旅投资运营有限公司	90,178.91	0.02	184,848.01	0.052
长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司			2,837.50	0.001
宁乡市城镇开发建设投资有限公司			8,000.00	0.002
长沙城旺投资建设有限公司	1,515,852.10	0.31		
合 计	1,695,468.78	0.35	260,998.01	0.073
预付款项				
湖南宁乡城发能源开发有限公司	29,592.33	0.00	11,537.95	0.0003
湖南建钊建设工程有限公司	161,725,504.77	4.55		
合 计	161,755,097.10	4.55	11,537.95	0.0003
其他应收款				
长沙城旺投资建设有限公司	8,500,000.00	0.54	126,169,970.00	2.43
宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司	63,285,837.42	4.04	33,285,837.42	0.64
长沙玉兴实业有限公司	4,926,913.71	0.31	379,926,913.71	7.31
宁乡市城镇开发建设投资有限公司	4,586,922.40	0.29	1,555,982,052.60	29.92
宁乡市杏林医健科技有限公司	75.00	0.00	75.00	0.00
宁乡市产业投资有限公司	31,574,984.40	2.02	6,574,974.00	0.13
宁乡市楚沩污水处理有限责任公司			4,655,208.33	0.09
宁乡市水务建设投资有限公司	7,598.00	0.00	206,098,115.12	3.96
宁乡县金洲建设开发有限公司	2,914,500.00	0.19	2,914,500.00	0.06
宁乡市文化旅游投资有限公司	169,836,478.72	10.85	495,074,054.97	9.52
长沙灰汤文旅投资运营有限公司	8,718,671.82	0.56	108,718,671.82	2.09
长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司			391,748,828.95	7.53
长沙西部文旅投投资运营有限公司	390,177,956.74	24.92	1,030,807.38	0.02

项 目	年末余额		年初余额	
	金额	所占余额比例 (%)	金额	所占余额比例 (%)
湖南建钊建设工程有限公司	343,392,600.00	21.94	595,000,000.00	11.44
长沙金扉投资有限公司			22,308.32	0.00
宁乡市城发投资控股集团有限公司			189,258,661.02	3.64
宁乡圣辉管理服务服务有限公司	120,000.00	0.01	120,000.00	0.00
宁乡市高铁新城开发建设有限公司	2,419,041.00	0.15		
合 计	1,030,461,579.21	65.82	4,096,580,978.64	78.78
其他应收款坏账准备				
长沙城旺投资建设有限公司	2,675,000.00	1.56	8,058,498.50	1.28
宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司	9,243,064.42	5.41	4,443,417.38	0.70
长沙玉兴实业有限公司	567,501.16	0.33	95,911,468.48	15.18
宁乡市城镇开发建设投资有限公司	229,346.12	0.13	77,799,102.63	12.31
宁乡市杏林医健科技有限公司	15.00	0.00	7.50	0.00
宁乡市产业投资有限公司	2,227,497.92	1.30	488,748.70	0.08
宁乡市楚沅污水处理有限责任公司			232,760.42	0.04
宁乡市水务建设投资有限公司	551.90	0.00	10,304,905.76	1.63
宁乡县金洲建设开发有限公司	855,790.00	0.50	564,340.00	0.09
宁乡市文化旅游投资有限公司	9,117,470.89	5.33	43,462,219.42	6.88
长沙灰汤文旅投资运营有限公司	435,933.59	0.26	5,843,726.57	0.92
长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司			39,244,546.62	6.21
长沙西部文旅投资运营有限公司	19,508,897.84	11.41	103,080.74	0.02
湖南建钊建设工程有限公司	17,169,630.00	10.04	29,750,000.00	4.71
长沙金扉投资有限公司			2,836.94	0.00
宁乡市城发投资控股集团有限公司			9,462,933.05	1.50
宁乡圣辉管理服务服务有限公司	24,000.00	0.01	12,000.00	0.00

项 目	年末余额		年初余额	
	金额	所占余额比例 (%)	金额	所占余额比例 (%)
宁乡市高铁新城开发建设有限公司	120,952.05	0.07		
合 计	62,175,650.89	36.35	325,684,592.71	51.55
应付账款				
宁乡市水务建设投资有限公司	153,627,678.88	24.04	521,617,103.38	56.14
湖南建钊建设工程有限公司	4,373,506.65	0.68	12,907,966.12	1.39
长沙金扉投资有限公司			1,037,370.00	0.11
宁乡市城乡供水有限公司	1,417.50	0.00	64,248.00	0.01
合 计	158,002,603.03	24.72	535,626,687.50	57.65
预收款项				
宁乡圣辉管理服务服务有限公司			600,000.00	50.63
合 计			600,000.00	50.63
其他应付款				
宁乡市城发投资控股集团有限公司	486,803,906.58	23.01	15,836,629.07	3.12
宁乡市城镇开发建设投资有限公司	112,246,044.16	5.31	1,622,530.00	0.32
长沙沔源产业发展有限公司	8,496,097.45	0.40	8,496,097.45	1.67
宁乡市产业投资有限公司	756,761.93	0.04	403,766.48	0.08
湖南建钊建设工程有限公司	245,966,496.73	11.63	83,998,500.00	16.55
宁乡山水城经济建设投资有限公司	31,329,613.66	1.48	31,189,696.55	6.14
宁乡市城乡供水有限公司	115,021,204.50	5.44		
宁乡市楚沔污水处理有限责任公司	869,889.17	0.04		
宁乡市水务建设投资有限公司	577,375,078.55	27.30		
宁乡市文化旅游投资有限公司	14,937,665.22	0.71		
宁乡水投建材有限公司	162,018,377.86	7.66		
长沙金扉投资有限公司	9,240.00	0.00		
长沙市道林文旅投资运营有限公司	16,000,000.00	0.76		
合 计	1,771,830,375.81	83.78	141,547,219.55	27.88

十二、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、 应收账款基本情况

(1) 按账龄披露应收账款

账 龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	2,052,634,198.49		1,815,456,371.57	
1 至 2 年 (含 2 年)	1,454,874,837.55		1,371,308,359.79	41,003,899.80
2 至 3 年 (含 3 年)	1,006,808,868.78	82,007,799.60	738,652,362.67	49,194,658.60
3 至 4 年 (含 4 年)	715,563,195.38	73,791,987.90	787,922,256.01	169,122,483.39
4 至 5 年 (含 5 年)	563,741,611.30	225,496,644.52		
5 年以上	208,608,133.24	89,412,997.97	208,608,133.24	89,412,997.97
合 计	6,002,230,844.74	470,709,429.99	4,921,947,483.28	348,734,039.76

(2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	6,002,230,844.74	100.00	470,709,429.99	7.84	5,531,521,414.75
其中:					
政府部门及合并关联方组合	4,603,650,946.51	76.70			4,603,650,946.51
账龄组合	1,398,579,898.23	23.30	470,709,429.99	33.66	927,870,468.24
合 计	6,002,230,844.74	—	470,709,429.99	—	5,531,521,414.75

(续上表)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	4,921,947,483.28	100.00	348,734,039.76	7.09	4,573,213,443.52
其中：					
政府部门及合并关联方组合	3,523,367,585.05	71.58			3,523,367,585.05
账龄组合	1,398,579,898.23	28.42	348,734,039.76	24.93	1,049,845,858.47
合计	4,921,947,483.28	—	348,734,039.76	—	4,573,213,443.52

2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	计提比例 (%)		金额	计提比例 (%)	
1年以内(含1年)						
1至2年(含2年)				410,038,998.00	10.00	41,003,899.80
2至3年(含3年)	410,038,998.00	20.00	82,007,799.60	245,973,293.00	20.00	49,194,658.60
3至4年(含4年)	245,973,293.00	30.00	73,791,987.90	563,741,611.30	30.00	169,122,483.39
4至5年(含5年)	563,741,611.30	40.00	225,496,644.52			
5年以上	178,825,995.93	50.00	89,412,997.97	178,825,995.93	50.00	89,412,997.97
合计	1,398,579,898.23	—	470,709,429.99	1,398,579,898.23	—	348,734,039.76

(2) 其他组合

组合名称	年末数			年初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
政府部门及合并关联方	4,603,650,946.51			3,523,367,585.05		
合计	4,603,650,946.51	—		3,523,367,585.05	—	

3、按欠款方归集的应收账款年末余额情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
宁乡市人民政府	2,845,824,277.78	47.41	
宁乡市土地储备中心	1,173,732,134.43	19.55	

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	973,780,609.30	16.22	307,504,444.12
宁乡市财政局	302,012,987.25	5.03	
宁乡市住房保障服务中心	252,299,409.74	4.20	
合计	5,547,649,418.50	92.41	307,504,444.12

(二) 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	8,204,730,546.94	6,840,608,275.14
合计	8,204,730,546.94	6,840,608,275.14

1、其他应收款项

(1) 其他应收款项基本情况

①按账龄披露其他应收款项

账龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内(含1年)	6,397,989,795.01	32,512,107.75	3,405,185,765.39	97,929,285.59
1-2年(含2年)	444,973,100.93	3,151,221.17	1,823,478,290.19	38,356,979.40
2-3年(含3年)	1,042,045,480.44	2,091,881.07	1,131,572,337.63	53,226,995.53
3-4年(含4年)	220,231,320.23	13,839,111.64	574,316,350.75	23,718,000.00
4-5年(含5年)	85,184,285.00	31,624,000.00	74,140,247.42	27,656,098.97
5年以上	138,599,723.60	41,074,836.64	94,155,236.18	21,352,592.93
合计	8,329,023,705.21	124,293,158.27	7,102,848,227.56	262,239,952.42

②按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	8,329,023,705.21	100.00	124,293,158.27	1.49	8,204,730,546.94
合计	8,329,023,705.21	—	124,293,158.27	—	8,204,730,546.94

(续上表)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	7,102,848,227.56	100.00	262,239,952.42	3.69	6,840,608,275.14
合计	7,102,848,227.56	—	262,239,952.42	—	6,840,608,275.14

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①账龄组合

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	计提比例 (%)		金额	计提比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	650,242,155.06	5.00	32,512,107.75	1,958,585,711.75	5.00	97,929,285.59
1 至 2 年 (含 2 年)	31,512,211.70	10.00	3,151,221.17	383,569,793.95	10.00	38,356,979.40
2 至 3 年 (含 3 年)	10,459,405.33	20.00	2,091,881.07	266,134,977.63	20.00	53,226,995.53
3 至 4 年 (含 4 年)	46,130,372.12	30.00	13,839,111.64	79,060,000.00	30.00	23,718,000.00
4 至 5 年 (含 5 年)	79,060,000.00	40.00	31,624,000.00	69,140,247.42	40.00	27,656,098.97
5 年以上	82,149,673.27	50.00	41,074,836.64	42,705,185.85	50.00	21,352,592.93
合计	899,553,817.48	—	124,293,158.27	2,799,195,916.60	—	262,239,952.42

②其他组合

组合名称	年末数			年初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
政府部门及合并关联方组合	7,429,469,887.73			4,303,652,310.96		
合计	7,429,469,887.73	—		4,303,652,310.96	—	

③其他应收款项坏账准备计提情况

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)	
年初余额	262,239,952.42			262,239,952.42
年初余额在本年： ——转入第二阶段				

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)	
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	-137,946,794.15			-137,946,794.15
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额	124,293,158.27			124,293,158.27

(3) 按欠款方归集的年末金额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
湖南同兴产业投资有限公司	往来款	2,280,032,512.02	注 1	27.37	
湖南省宁乡市城市运营发展有限公司	往来款	2,215,630,559.82	注 2	26.60	
长沙新康城市更新建设投资有限公司	往来款	2,160,173,762.38	注 3	25.94	
长沙白马新兴建设投资有限公司	往来款	546,420,708.36	注 4	6.56	
长沙西部文旅投资运营有限公司	往来款	390,177,956.74	注 5	4.68	19,508,897.84
合计	—	7,592,435,499.32	—	91.15	19,508,897.84

注 1: 1 年以内 1,124,995,056.08; 1-2 年 277,144,461.93; 2-3 年 742,920,611.18; 3-4 年 134,972,382.83;

注 2: 1 年以内 2,215,630,559.82;

注 3: 1 年以内 2,160,173,762.38;

注 4: 1 年以内 166,545,699.87; 1-2 年 96,409,544.56; 2-3 年 283,465,463.93;

注 5: 1 年以内 390,177,956.74。

(三) 长期股权投资

1、长期股权投资分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	3,685,032,232.93	147,008,293.75	2,404,395,352.65	1,427,645,174.03

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对合营企业投资				
对联营企业投资	90,007,146.86	757.79		90,007,904.65
小 计	3,775,039,379.79	147,009,051.54	2,404,395,352.65	1,517,653,078.68
减：长期股权投资 减值准备				
合 计	3,775,039,379.79	147,009,051.54	2,404,395,352.65	1,517,653,078.68

2、长期股权投资明细

被投资单位	期初投资成本	年初余额	本年增减变动						减值准备年末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放股利或利润	
合计	3,775,032,232.93	3,775,039,379.79	147,008,293.75	2,404,395,352.65	757.79				1,517,653,078.68
一、子公司	3,685,032,232.93	3,685,032,232.93	147,008,293.75	2,404,395,352.65					1,427,645,174.03
湖南同兴产业投资有限公司	580,000,000.00	580,000,000.00							580,000,000.00
宁乡圆方医疗投资有限公司	68,014,313.05	68,014,313.05							68,014,313.05
开元发展(宁乡)投资有限责任公司	2,394,395,352.65	2,394,395,352.65		2,394,395,352.65					
长沙市新煤城投投资有限公司	232,215,453.07	232,215,453.07							232,215,453.07
长沙白马新兴建设投资有限公司	77,957,114.16	77,957,114.16							77,957,114.16
宁乡市城东投资发展有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00							10,000,000.00
宁乡市城市路灯维护建设有限公司	9,900,000.00	9,900,000.00							9,900,000.00
长沙新康城市更新建设投资有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00						200,000,000.00

被投资单位	期初投资成本	年初余额	本年增减变动					减值准备年末余额		
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动		宣告发放现金股利或利润	计提减值准备
湖南省宁乡市城市运营发展有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00								200,000,000.00
宁乡城投拆迁工程有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00						
湖南宁乡城发保创城市服务有限公司	2,550,000.00	2,550,000.00								2,550,000.00
宁乡城发供应链管理有限公司			47,008,293.75							47,008,293.75
二、联营企业	90,000,000.00	90,007,146.86			757.79					90,007,904.65
宁乡市高铁新城开发建设有限公司	90,000,000.00	90,007,146.86			757.79					90,007,904.65

(四) 营业收入、营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务小计	2,370,393,305.75	1,916,923,067.71	2,093,761,467.15	1,803,496,577.73
土地开发	1,352,919,998.90	1,033,083,373.58	680,084,661.86	569,611,838.56
代建项目	1,017,473,306.85	883,839,694.13	1,413,676,805.29	1,233,884,739.17
2、其他业务小计	987,500.00			
房屋租赁业务	987,500.00			
合 计	2,371,380,805.75	1,916,923,067.71	2,093,761,467.15	1,803,496,577.73

(五) 投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	757.79	598.34
成本法核算的长期股权投资收益		
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		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
其他权益工具投资持有期间的投资收益		4,385,964.91
债权投资持有期间的利息收益		
处置债权投资取得的收益		
其他债权投资持有期间的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
现金流量套期的无效部分的已实现收益（损失）		
债务重组产生的投资收益		
合 计	757.79	4,386,563.25

(六) 现金流量表

1、按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本年发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	467,742,548.68	480,652,364.79
加：资产减值损失		
信用资产减值损失	-15,971,403.92	83,739,486.45

补充资料	本年发生额	上年发生额
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,553,404.77	10,470,567.79
使用权资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	1,674,720.11	3,709,711.61
投资损失(收益以“-”号填列)	-757.79	-4,385,964.91
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	1,252,277,772.32	78,125,354.34
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-448,478,028.07	-720,790,797.39
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	876,680,912.82	976,689,300.21
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,143,479,168.92	908,210,022.89
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	776,024,626.85	1,634,083,572.87
减：现金的年初余额	1,634,083,572.87	4,343,828,842.74
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-858,058,946.02	-2,709,745,269.87

2、 现金和现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、 现金	776,024,626.85	1,634,083,572.87
其中： 库存现金		
可随时用于支付的银行存款	776,024,626.85	1,634,083,572.87
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		

项 目	年末余额	年初余额
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	776,024,626.85	1,634,083,572.87
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		

十三、 财务报表的批准

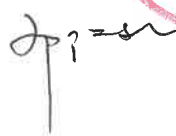
本财务报表已于 2024 年 4 月 26 日经本公司董事会批准。

宁乡市城市建设投资集团有限公司

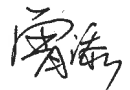
法定代表人：

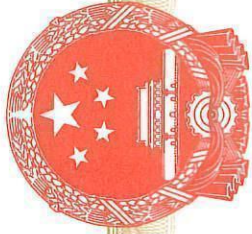


主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





营业执照

(副本)(6-1)

统一社会信用代码

911100000785632412



扫描市场主体身份码了解更多信息、备案、许可、监管信息、体验更多应用服务。

名称 亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 邹泉水

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；其他会计咨询、税务咨询、法律事务等。 (依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，以相关部门批准内容和限制类项目为准；国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动除外。)

出资额 3400万元

成立日期 2013年09月02日

主要经营场所 北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001

登记机关



2023年12月28日



会计师事务所 执业证书

名称： 亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人： 邹泉水
主任会计师：
经营场所： 北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001
组织形式： 特殊普通合伙
执业证书编号： 11010075
批准执业文号： 京财会许可[2013]0052号
批准执业日期： 2013年8月9日

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》。



中华人民共和国财政部制



姓名 邓雪平
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1971-11-08
Date of birth
工作单位 众环海华会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 430124711108187
Identity card No.

证书编号: 420100050698
No. of Certificate
批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 二〇一一年十二月二十二日
Date of Issuance

邓雪平
420100050698
湖北省注册会计师协会
深圳市注册会计师协会
记
2018.4.30
格, 有效期于注册
id for another year after

CPA
2012年05月03日

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

会计师
深圳众环海华会计师事务所有限公司
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017年11月30日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

亚太(集团)会计师事务所
CPAs
(特殊普通合伙)深圳分所
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017年11月30日

同意调出

亚太(集团)会计师事务所(特殊)深圳分所
注意事预: 06月30日

- 一、注册会计师执行业务时, 必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时, 应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理补发手续。

同意调入: 亚太(集团)会计师事务所

(特殊普通合伙)湖南分所

- NOTES
1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
 2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
 3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
 4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



姓名 郑伟银
 Full name _____
 性别 男
 Sex _____
 出生日期 1985-06-08
 Date of birth _____
 工作单位 湖南中天信恒会计师事务所
 Working unit (普通合伙)
 身份证号码 440902198506083713
 Identity card No. _____

证书编号: 430200260006
 No. of Certificate
 批准注册协会 湖南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2020 年 08 月 13 日
 Date of Issuance



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.



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

湖南中天信恒会计师事务所 事务所
 CPAs
 转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2020年12月13日
 /y /m /d

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

亚太(集团)会计师事务所 事务所
 CPAs
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2020年12月13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

事务所
 CPAs
 转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 年 月 日
 /y /m /d

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

事务所
 CPAs
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 年 月 日
 /y /m /d