
宜昌市城市建设投资开发有限公司

公司债券年度报告

(2023 年)

二〇二四年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

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

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

投资者在评价和购买公司债券时，应认真考虑各项可能对债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节内容。

截至 2023 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“风险提示及说明”章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	12
七、 环境信息披露义务情况.....	13
第二节 债券事项.....	13
一、 公司信用类债券情况.....	13
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	14
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	14
四、 公司债券募集资金使用情况.....	14
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	14
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	14
七、 中介机构情况.....	14
第三节 报告期内重要事项.....	15
一、 财务报告审计情况.....	15
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	15
三、 合并报表范围调整.....	15
四、 资产情况.....	16
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	17
六、 负债情况.....	17
七、 利润及其他损益来源情况.....	19
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	20
九、 对外担保情况.....	20
十、 重大诉讼情况.....	20
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	20
十二、 向普通投资者披露的信息.....	20
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	20
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	20
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	21
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	21
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	21
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	21
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	21
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	21
八、 科技创新债或者双创债.....	21
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	21
十、 纾困公司债券.....	21
十一、 中小微企业支持债券.....	21
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	21
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	22
第六节 备查文件目录.....	23
附件一： 发行人财务报表.....	25

释义

公司、发行人、宜昌城投	指	宜昌市城市建设投资开发有限公司
上交所	指	上海证券交易所
银行间	指	中国银行间债券市场
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
报告期	指	2023 年
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法定节假日和/或休息日）
工作日	指	全国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元	指	人民币元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	宜昌市城市建设投资开发有限公司
中文简称	宜昌城投
外文名称（如有）	YichangConstructionInvestmentDevelopmentCompanyLimited
外文缩写（如有）	YCCID
法定代表人	李江涛
注册资本（万元）	186,300
实缴资本（万元）	186,300
注册地址	湖北省宜昌市 宜昌市沿江大道 189 号
办公地址	湖北省宜昌市 宜昌市沿江大道 189 号
办公地址的邮政编码	443000
公司网址（如有）	http://www.hbycct.com
电子信箱	ycct_2004@126.com

二、信息披露事务负责人

姓名	李江涛
在公司所任职务类型	√ 董事 √ 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	董事长、总经理
联系地址	湖北省宜昌市沿江大道 189 号
电话	0717-6389907
传真	-
电子信箱	ycjtrzzx@ycjtjt.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：宜昌城发投资集团有限公司

报告期末实际控制人名称：宜昌市人民政府国有资产监督管理委员会

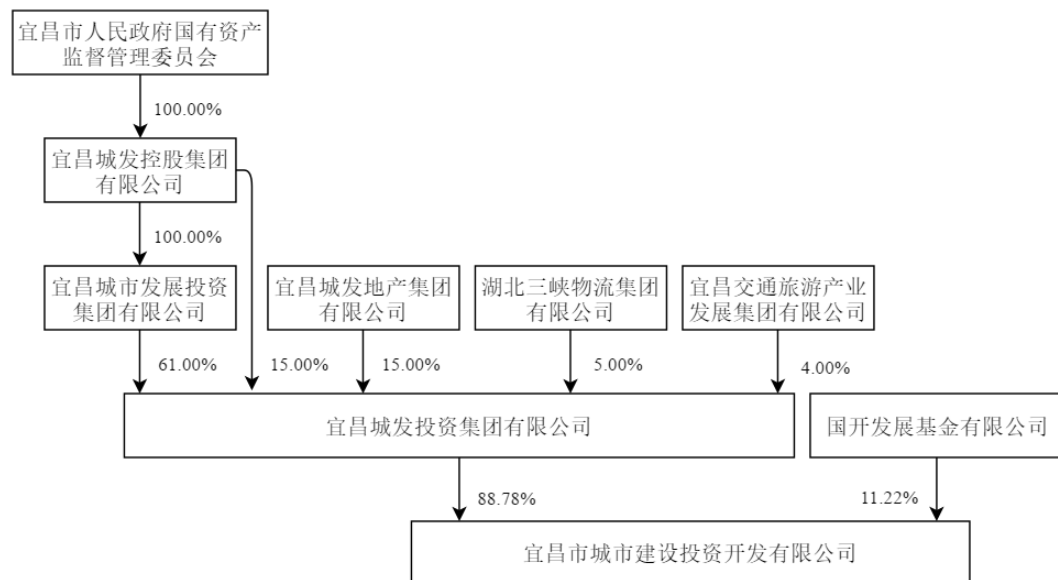
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：88.78%，报告期末控股股东持有发行人的股权不存在受限情况。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：88.78%，报告期末实际控制人持有发行人的股权不存在受限情况。

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者控股股东为自然人

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

¹均包含股份，下同。

（三） 报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一） 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☐发生变更 ☒未发生变更

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 0.00%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：李江涛

发行人的董事长或执行董事：李江涛

发行人的其他董事：胡杰、肖昕

发行人的监事：杨晓峰、李齐、陆培硕、刘均剑、高飞

发行人的总经理：李江涛

发行人的财务负责人：许婧

发行人的其他非董事高级管理人员：黄正昭、艾磊

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

（1）经营范围

公司的经营范围为：城市基础设施建设投资与资本运营；房地产开发经营（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务，不得向社会公众销售理财类产品）（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）

（2）主要产品或服务

公司是宜昌市城市基础设施建设的投资主体和经营管理主体，经过多年发展已形成城市基础设施代建业务、安置房和保障房建设及商品房开发业务、城市污水处理、自来水供应及经营等多种业务形态。

（3）经营模式

1）城市基础设施代建业务

宜昌市财政局及宜昌市住房和城乡建设局按年度共同制定重点城市项目建设计划，发行人根据年度重点城市项目建设计划中指定的建设项目，启动项目前期规划、设计以及相关建设工作的报批。

项目规划等手续齐备后，公司经宜昌市政府授权，与宜昌市城建项目管理中心、园林中心等项目业主单位签订项目代建合同。根据项目代建合同，业主单位以覆盖项目所投入的成本并保证合理利润为原则，在双方协商的前提下，对委托代建项目按照工程进度进行结算。

2）房地产业务

发行人房地产业务由发行人下属二级子公司宜昌城投房地产开发有限公司作为项目市场开发建设主体，由公司自主进行市场化开发和销售。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）城市基础设施建设行业

城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。随着城市化进程的不断推进，城市基础设施在国民经济中的作用愈加重要，其建设水平直接影响着一个城市的竞争力。

近年来，随着国家、地方对基础设施重要性认识的加深以及政府财政实力的增强，城市基础设施建设行业获得了长足的发展。根据《2023 年国民经济和社会发展统计公报》，2023 年全年全社会固定资产投资为 509,708 亿元，比上年增长 2.8%。其中，固定资产投资（不含农户）为 503,036 亿元，同比增长 3.0%。分区域看，东部地区投资比上年增长 4.4%，中部地区投资同比增长 0.3%，西部地区投资同比增长 0.1%，东北地区投资同比增长 1.8%。

伴随着城镇化进程的推进和经济的快速增长，我国城市基础设施建设规模将不断扩大，发展速度也将不断加快。国家相继出台有关政策，加快城市基础设施建设行业投资体制改革的进程。国家“十四五”规划纲要指出：“统筹推进传统基础设施和新型基础设施建设，打造系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。围绕强化数字转型、智能升级、融合创新支撑，布局建设信息基础设施、融合基础设施、创新基础设施等新型基础设施。建设现代化综合交通运输体系，推进各种运输方式一体化融合发展，提高网络效应和运营效率。推进能源革命，建设清洁低碳、安全高效的能源体系，提高能源供给保障能力。立足流域整体和水资源空间均衡配置，加强跨行政区河流水系治理保护和骨干工程建设，强化大中小微水利设施协调配套，提升水资源优化配置和水旱灾害防御能力。”国务院于 2013 年 9 月 6 日发布了《关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36 号），明确提出要进一步加强和改进我国的城市基础设施建设。据国务院发展研究中心预计，到 2050 年我国城市化率将达到 60%至 70%，城市化率以每年 1.20%的速度提升。

城市基础设施建设行业具有投资规模大、公益性强的经济外部性特征。全国各地区城市基础设施建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城建需求十分强烈。随着我国国民经济持续稳定快速发展和各级财政收入的不增长，国家及地方政府对城市基础设施建设的投资将继续保持快速增长的趋势。经过多年的发展，目前国内许多基础设施投资公司已形成了较大的经营规模，在城市基础设施建设领域中发挥着十分重要的作用。总体来看，国家新型城镇化战略进一步的实施，将使得未来一定时期内我国固定资产投资规模继续保持增长，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

（2）房地产行业

房地产行业是我国的支柱性产业之一，与国民经济的发展水平密切相关，是我国地方政府财政收入重要的源泉之一。具有关联产业多，带动效应强的特点，与金融业和人民生活联系密切，发展态势关系到整个国民经济的稳定发展和金融安全。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段，国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。房地产行业周期性较强，受宏观经济和城市化

进程影响较大，在城市化进程中，大量农村人口涌向城市，带动对城市对居住、商用、办公等房屋和设施的需求。我国正处在城镇化进程快速发展的阶段，人口向城市快速的迁移和集中将直接拉动房地产行业的需求，可以预计未来我国房地产行业仍将保持较为稳定的增长状态。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐是 ☒否

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
委托代建	10.67	10.30	3.44	63.38	12.98	12.71	2.03	55.93
房地产	2.14	1.26	41.44	12.73	3.06	1.37	55.19	13.17
安置房	1.06	0.68	35.50	6.30	1.19	0.09	92.83	5.14
其他	2.96	2.30	22.39	17.59	5.98	3.36	43.81	25.76
合计	16.84	14.54	13.63	100.00	23.20	17.53	24.46	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

（2）各产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

公司业务未按照产品或服务进行划分。

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

2023 年，发行人委托代建业务毛利率较上年同比上升 69.68%，主要系受政府结算安排影响，2023 年结算的项目利润较高所致。

2023 年，发行人安置房业务营业成本较上年增加 700.25%，毛利率较上年同比下降 61.76%，主要系发行人上年的安置房项目主要为存量尾房销售，结转成本较低所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

公司将传承“创新、敬业、诚信、高效”的发展理念，发挥投资建设的主力军作用，构建一流的城市发展供应商，围绕“资源、资产、资金、资本”四大形态，搭建“策划、投资、规划、建设、运营”五位一体的城市发展全生命周期投融资运营体系。引领城市发展、拓宽城市骨架、提升城市品质、完善城市功能，为宜昌长江大保护典范城市建设做出主力贡献。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）资产负债率较高的风险

由于委托代建业务及保障房业务资金投入量较大，平均建设周期较长，发行人负债总额和有息债务金额维持在较高水平。如果发行人不能将资产负债率控制在适当的范围，可能限制公司进一步融资的空间，进而对企业未来的发展产生不利影响。

应对措施：公司将加强企业内部的资金统筹和预算管理，强化风险意识和内控制度，同时拓展融资渠道，加快投资回收，提高公司抵御财务风险的能力。

（2）项目建设风险

发行人承建的城市基础设施项目主要为道路桥梁建设、大型公建设施建设等，项目建设周期较长，在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大影响，从而可能导致项目延迟交付、进展中断等情形，并增加建设成本。

应对措施：公司将全面加强项目管理体系建设，夯实项目管理基础；强化项目投标协同管理，提高中标质量；创新项目监管方式，系统防范项目实施风险；加强在建项目全过程监督管理，推动项目顺利履约。

（3）突发事件引起的治理结构风险

发行人已形成了有权机构和经营管理层相互配合，相互制衡的较为完善的公司治理结构。如发生突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、公司高级管理人员被执行强制措施或因故无法履行职责等，造成其部分人员无法履行相应职责，可能造成公司治理机制不能顺利运作，有权机构不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。

应对措施：发行人将进一步完善公司法人治理结构，优化自身管理体制和运作机制，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，提高运营效率。同时按照市场化的机制，选拔优秀管理人才参与国有资产的经营、管理等各项工作。发行人还将进一步加强与商业银行和政策性银行的业务联系，充分利用资本市场多渠道融资有效降低融资成本，保证公司正常稳健运营。

（4）基础设施建设政策变化的风险

发行人主要从事授权范围内的基础设施建设投资。该项业务现阶段受到国家和湖北省宜昌市政府的支持，但该项业务较易受到宏观调控、土地及拆迁政策与市场需求结构变化等因素的影响，可能引起经营的较大波动。不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

应对措施：针对未来政策变动风险，发行人将加强与主管部门的联系，积极收集相关行业及监管政策信息，准确掌握行业动态，了解和判断监管政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对公司经营和盈利造成的不利影响。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

1、资产独立性

发行人与控股股东在资产方面分开，公司对生产经营中使用的房产、设施、设备以及土地、商标等无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。

2、人员独立性

发行人建立了独立的劳动、人事、社会保障和薪酬管理体系。按照《公司章程》，发行人设立董事会和监事，董事会下设经营管理层。发行人的人员设置上独立。

3、机构独立性

发行人与控股股东在机构方面分开，不存在与控股股东或行业主管部门合署办公的情况；公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、监事会等机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

4、财务独立性

发行人设有独立的财务管理部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司、控股公司共用银行账户的情况；发行人执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳税。

5、业务经营独立性

发行人拥有独立的业务，拥有完整的生产经营体系，能够独立自主地进行生产和经营活动，发行人与控股股东宜昌市国资委在业务方面分开，公司独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》《公司章程》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，制定了公司关联交易管理制度，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☐适用 ☒不适用

2. 其他关联交易

☐适用 ☒不适用

3. 担保情况

☒适用 ☐不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 5.83 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上
☐适用 ☒不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐是 ☒否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	2017 年宜昌市城市建设投资开发有限公司公司债券
2、债券简称	17 宜昌城投债、17 宜城投
3、债券代码	1780226、127574
4、发行日	2017 年 8 月 11 日
5、起息日	2017 年 8 月 14 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2027 年 8 月 14 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	5.77
10、还本付息方式	每年付息，分次还本
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	海通证券股份有限公司
13、受托管理人	海通证券股份有限公司（债权代理人）
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

√ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 □ 本公司的公司债券有选择权条款

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

√ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 □ 本公司的公司债券有投资者保护条款

四、公司债券募集资金使用情况

√ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
□ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

□ 适用 √ 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□ 适用 √ 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√ 适用 □ 不适用

债券代码：1780226、127574

债券简称	17 宜昌城投债、17 宜城投
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：不涉及 偿债计划：本期债券采用提前偿还方式，在本次债券存续期的第 6 年、第 7 年、第 8 年、第 9 年和第 10 年末分别按本次债券发行总额的 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还本金。 偿债保障措施：1、政府持续稳定的政策支持为本次债券的按期偿付提供重要保障；2、发行人优良的资信和通畅的融资渠道成为了本次债券到期偿付的有力支持；3、发行人优质的可变现经营性资产为本次债券顺利兑付奠定坚实基础。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内按募集说明书相关承诺执行

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√ 适用 □ 不适用

名称	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区裕民路 18 号北环中心 22 层
签字会计师姓名	夏亚、李颖

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	1780226、127574
债券简称	17 宜昌城投债、17 宜城投
名称	海通证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层
联系人	于颖
联系电话	010-88027267

（三）资信评级机构

☒ 适用 ☐ 不适用

债券代码	1780226、127574
债券简称	17 宜昌城投债、17 宜城投
名称	大公国际资信评估有限公司
办公地址	北京市海淀区西三环北路 89 号 3 层-01

（四）报告期内中介机构变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☒ 标准无保留意见 ☐ 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐ 适用 ☒ 不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐ 适用 ☒ 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

☐ 适用 ☒ 不适用

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	6.32	9.35	-32.35	主要系当年经营活动现金支出大幅增加所致
应收票据	0.00	-	-	-
应收账款	1.79	0.51	253.37	主要系当年新增应收葛洲坝基地（宜昌）建设发展有限公司及湖北新宜化工有限公司等单位款项所致
预付款项	23.83	24.88	-4.25	-
其他应收款	99.11	98.47	0.65	-
存货	419.52	341.92	22.70	-
其他流动资产	18.45	14.13	30.58	主要系发行人当年预缴税费有所增加所致
长期股权投资	0.40	0.41	-3.55	-
其他权益工具投资	6.88	6.66	3.32	-
投资性房地产	2.22	1.73	28.31	-
固定资产	8.90	9.28	-4.05	-
在建工程	14.68	68.24	-78.48	主要系当年发行人奥体中心、市一中新校、夷陵中学新校等项目完工结转所致
无形资产	20.25	21.56	-6.07	-
长期待摊费用	0.02	0.03	-30.88	主要系发行人当年部分装修改造费进行了摊销所致
递延所得税资产	0.56	0.56	0.31	-

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产的账面价值（非受限价值）	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	6.32	0.05	-	0.75
合计	6.32	0.05	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

☐适用 ☒不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

☐适用 ☒不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：4.57 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.47 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：4.10 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：1.59%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 121.80 亿元和 111.25 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-8.66%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	-	5.00	29.49	34.49	31.01%
银行贷款	-	1.89	1.29	19.82	22.99	20.66%
非银行金	-	1.14	1.14	25.56	27.84	25.02%

融机构贷款						
其他有息债务	-	0.40	1.00	24.53	25.93	23.31%
合计	-	3.42	8.43	99.40	111.25	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0.00 亿元，企业债券余额 20.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 15.00 亿元，且共有 5.00 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 138.86 亿元和 122.07 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-12.09%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	-	5.00	29.49	34.49	28.25%
银行贷款	-	2.03	2.31	29.24	33.58	27.51%
非银行金融机构贷款	-	1.14	1.14	25.56	27.84	22.81%
其他有息债务	-	0.40	1.00	24.76	26.16	21.43%
合计	-	3.57	9.45	109.05	122.07	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0.00 亿元，企业债券余额 20.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 15.00 亿元，且共有 5.00 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三）负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	0.03	-	-	主要系为补充短期营运资金当年新增保证借款所致

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应付票据	0.55	1.74	-68.26	主要系部分商业承兑汇票到期兑付所致
应付账款	9.32	9.31	0.08	-
预收款项	0.02	-	-	主要系发行人当年新增预收下游客户款项所致
合同负债	5.51	13.37	-58.80	主要系发行人部分预收合同款项达到收入确认条件结转收入所致
应付职工薪酬	0.13	0.17	-22.67	-
应交税费	0.44	2.00	-77.75	主要系发行人当年缴纳了企业所得税等税费所致
其他应付款	217.66	181.37	20.01	-
一年内到期的非流动负债	12.99	9.85	31.91	主要系发行人当年因即将到期而结转至一年内到期的非流动负债科目的应付债券及长期应付款增加所致
其他流动负债	-	0.01	-100.00	主要系发行人当年待转销项税结转所致
长期借款	29.96	38.09	-21.36	-
应付债券	53.44	60.21	-11.25	-
长期应付款	34.81	38.77	-10.23	-

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：7.05 亿元

报告期非经常性损益总额：-1.24 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☐适用 ☒不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

☒适用 ☐不适用

存在重大差异的原因

2023 年公司经营活动产生的现金净流量金额为-5.26 亿元，净利润为 6.89 亿元，公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异，主要系发行人主营的委托代建、房地产、安置房周期相对较长，现金的投入与回收在时间上不匹配所致。

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐是 ☒否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：15.00 亿元

报告期末对外担保的余额：18.90 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：3.90 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：5.80 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：☐是 ☒否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、发行人为扶贫债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、科技创新债或者双创债

☐适用 ☒不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

☐适用 ☒不适用

十、纾困公司债券

☐适用 ☒不适用

十一、 中小微企业支持债券

☐适用 ☒不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

公司未发行其他特定债券品种。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

发行人“17 宜城投”募集资金中 15.00 亿元用于树脂厂棚户区改造安置房（东辰心语）项目建设，该项目现已完工并确认收入。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

（以下无正文，为《宜昌市城市建设投资开发有限公司公司债券年度报告（2023 年）》盖章页）



宜昌市城市建设投资开发有限公司

2024 年 4 月 29 日

宜昌市城市建设投资开发有限公司

2023 年度审计报告

目 录

一、审计报告	1—3 页
二、审计报告附件	
1、合并资产负债表	4—5 页
2、母公司资产负债表	6—7 页
3、合并利润表	8 页
4、母公司利润表	9 页
5、合并现金流量表	10 页
6、母公司现金流量表	11 页
7、合并所有者权益变动表	12—13 页
8、母公司所有者权益变动表	14—15 页
9、财务报表附注	16—85 页





审计报告

[2024]京会兴审字第 00420008 号

宜昌市城市建设投资开发有限公司：

一、审计意见

我们审计了宜昌市城市建设投资开发有限公司（以下简称宜昌城投公司）合并及母公司财务报表（以下简称财务报表），包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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，公允反映了宜昌城投公司 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于宜昌城投公司，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

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，管理层负责评估宜昌城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宜昌城投公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督宜昌城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：

1、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。

2、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。

3、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。

4、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，就可能导致对宜昌城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宜昌城投公司不能持续经营。

5、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。

6、就宜昌城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，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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



中国·北京
二〇二四年四月二十五日

中国注册会计师：

夏 亚



中国注册会计师：

李 颖



合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：宜昌市城市建设投资开发有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金	八、（一）	632,272,869.97	934,680,279.33
结算备付金*		-	-
拆出资金*		-	-
交易性金融资产	八、（二）	-	-
衍生金融资产	八、（四）	-	-
应收票据	八、（五）	100,000.00	-
应收账款	八、（六）	178,766,462.18	50,589,616.81
应收款项融资	八、（七）	-	-
预付款项	八、（八）	2,382,502,863.59	2,488,331,907.21
应收保费*		-	-
应收分保账款*		-	-
应收分保合同准备金*		-	-
其他应收款	八、（九）	9,910,909,001.95	9,847,136,001.35
其中：应收利息		-	-
应收股利		37,500,000.00	37,500,000.00
买入返售金融资产*		-	-
存货	八、（十）	41,951,834,402.67	34,191,685,768.34
合同资产	八、（十一）	-	-
持有待售资产	八、（十二）	-	-
一年内到期的非流动资产	八、（十三）	-	-
其他流动资产	八、（十四）	1,845,274,664.87	1,413,089,986.33
流动资产合计		56,901,660,265.23	48,925,513,559.37
非流动资产：			
发放贷款和垫款*		-	-
债权投资	八、（十五）	-	-
其他债权投资	八、（十七）	-	-
长期应收款	八、（十九）	-	-
长期股权投资	八、（二十）	39,930,113.47	41,398,501.76
其他权益工具投资	八、（二十一）	688,094,460.00	665,972,238.00
其他非流动金融资产	八、（二十二）	-	-
投资性房地产	八、（二十三）	222,342,559.71	173,283,648.63
固定资产	八、（二十四）	890,386,455.30	927,941,174.14
在建工程	八、（二十五）	1,468,265,653.10	6,824,258,705.97
生产性生物资产	八、（二十六）	-	-
油气资产	八、（二十七）	-	-
使用权资产	八、（二十八）	-	-
无形资产	八、（二十九）	2,024,782,512.34	2,155,632,722.59
开发支出	八、（三十）	-	-
商誉	八、（三十一）	-	-
长期待摊费用	八、（三十二）	1,780,850.57	2,576,496.19
递延所得税资产	八、（三十三）	56,218,806.23	56,047,626.03
其他非流动资产	八、（三十四）	-	-
非流动资产合计		5,391,801,410.72	10,847,111,113.31
资产总计		62,293,461,675.95	59,772,624,672.68

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

注：标注“*”的项目为金融企业专用行项目。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：宜昌市城市建设投资开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债：			
短期借款	八、（三十五）	3,000,000.00	-
向中央银行借款		-	-
拆入资金*		-	-
交易性金融负债	八、（三十六）	-	-
衍生金融负债	八、（三十八）	-	-
应付票据	八、（三十九）	55,375,739.07	174,449,407.63
应付账款	八、（四十）	931,638,851.60	930,932,002.88
预收款项	八、（四十一）	1,900,086.95	-
合同负债	八、（四十二）	551,030,455.97	1,337,411,046.49
卖出回购金融资产款*		-	-
吸收存款及同业存放*		-	-
代理买卖证券款*		-	-
代理承销证券款*		-	-
应付职工薪酬	八、（四十三）	13,043,489.97	16,866,306.25
应交税费	八、（四十四）	44,401,803.05	199,528,280.80
其他应付款	八、（四十五）	21,766,157,549.56	18,137,394,304.09
其中：应付利息		154,850,358.69	191,648,042.48
应付股利		-	-
应付手续费及佣金*		-	-
应付分保账款*		-	-
持有待售负债	八、（四十六）	-	-
一年内到期的非流动负债	八、（四十七）	1,298,779,000.00	984,620,000.00
其他流动负债	八、（四十八）	-	809,941.96
流动负债合计		24,665,326,976.17	21,782,011,290.10
非流动负债：			
保险合同准备金*		-	-
长期借款	八、（四十九）	2,995,574,171.75	3,808,993,881.84
应付债券	八、（五十）	5,343,577,128.91	6,020,934,309.57
其中：优先股	八、（五十一）	-	-
永续债	八、（五十一）	-	-
租赁负债	八、（五十二）	-	-
长期应付款	八、（五十三）	3,480,784,736.74	3,877,236,310.43
长期应付职工薪酬	八、（五十四）	-	-
预计负债	八、（五十五）	-	-
递延收益	八、（五十六）	-	-
递延所得税负债	八、（三十三）	-	-
其他非流动负债	八、（五十七）	-	-
非流动负债合计		11,819,936,037.40	13,707,164,501.84
负债合计		36,485,263,013.57	35,489,175,791.94
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	八、（五十八）	1,863,000,000.00	1,863,000,000.00
其他权益工具	八、（五十九）	-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	八、（六十）	18,827,460,772.02	18,461,712,771.03
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备	八、（六十一）	24,000.00	-
盈余公积	八、（六十二）	601,543,545.33	535,758,510.08
一般风险准备*		-	-
未分配利润	八、（六十三）	3,860,429,896.18	3,241,709,616.47
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		25,152,458,213.53	24,102,180,897.58
少数股东权益		655,740,448.85	181,267,983.16
所有者权益（或股东权益）合计		25,808,198,662.38	24,283,448,880.74
负债和所有者权益（或股东权益）总计		62,293,461,675.95	59,772,624,672.68

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

注：标注“*”的项目为金融企业专用行项目。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：宜昌市城市建设投资开发有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金		518,443,996.66	770,737,315.06
结算备付金*		-	-
拆出资金*		-	-
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	十二、（一）	131,204,194.94	26,684,703.46
应收款项融资		-	-
预付款项		2,382,435,299.31	2,376,643,696.31
应收保费*		-	-
应收分保账款*		-	-
应收分保合同准备金*		-	-
其他应收款	十二、（二）	8,665,080,119.85	8,227,315,474.79
其中：应收利息		-	-
应收股利		37,500,000.00	37,500,000.00
买入返售金融资产*		-	-
存货		38,875,617,443.12	31,759,833,988.12
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		1,805,401,763.89	1,382,807,960.75
流动资产合计		52,378,182,817.77	44,544,023,138.49
非流动资产：			
发放贷款和垫款*		-	-
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	十二、（三）	160,129,631.13	323,944,218.67
其他权益工具投资		688,094,460.00	665,872,238.00
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		3,223,768.33	3,407,156.29
固定资产		498,498,733.84	532,092,819.95
在建工程		1,462,750,811.50	6,654,644,627.00
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		2,024,782,512.34	2,077,567,649.26
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		1,757,164.57	2,552,810.19
递延所得税资产		51,831,809.66	51,757,455.52
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		4,891,068,891.37	10,311,838,974.88
资产总计		57,269,251,709.14	54,855,862,113.37

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

注：标注“*”的项目为金融企业专用行项目。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：宜昌市城市建设投资开发有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债：			
短期借款		-	-
向中央银行借款*		-	-
拆入资金*		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		50,072,156.96	172,998,458.63
应付账款		274,866,728.99	279,603,412.05
预收款项		-	-
合同负债		527,987,720.64	1,316,475,762.56
卖出回购金融资产款*		-	-
吸收存款及同业存放*		-	-
代理买卖证券款*		-	-
代理承销证券款*		-	-
应付职工薪酬		7,168,817.16	8,644,911.31
应交税费		25,073,197.75	56,506,620.62
其他应付款		19,792,850,642.55	16,939,126,260.07
其中：应付利息		154,850,358.69	191,648,042.48
应付股利		-	-
应付手续费及佣金*		-	-
应付分保账款*		-	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		1,185,320,400.00	873,620,000.00
其他流动负债		-	81.35
流动负债合计		21,863,339,664.05	19,646,975,506.59
非流动负债：			
保险合同准备金*		-	-
长期借款		1,981,711,645.75	2,248,993,881.84
应付债券		5,343,577,128.91	6,020,934,309.57
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		-	-
长期应付款		3,457,584,736.74	3,842,436,310.43
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		-	-
非流动负债合计		10,782,873,511.40	12,112,364,501.84
负债合计		32,646,213,175.45	31,759,340,008.43
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,863,000,000.00	1,863,000,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		19,220,958,610.23	18,348,293,878.65
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		601,543,545.33	535,758,510.08
一般风险准备*		-	-
未分配利润		2,937,536,378.13	2,349,469,716.21
所有者权益（或股东权益）合计		24,623,038,533.69	23,096,522,104.94
负债和所有者权益（或股东权益）总计		57,269,251,709.14	54,855,862,113.37

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

注：标注“*”的项目为金融企业专用行项目。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李江涛

许娟

许娟



合并利润表
2023年度

编制单位：宜昌市城市建设投资开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年度	2022年度
一、营业总收入	八、（六十四）	1,683,735,737.03	2,320,105,452.68
其中：营业收入	八、（六十四）	1,683,735,737.03	2,320,105,452.68
利息收入*		-	-
已赚保费*		-	-
手续费及佣金收入*		-	-
二、营业总成本		1,658,604,365.96	1,912,853,592.68
其中：营业成本	八、（六十四）	1,454,174,163.72	1,752,631,329.55
利息支出*		-	-
手续费及佣金支出*		-	-
退保金*		-	-
赔付支出净额*		-	-
提取保险合同准备金净额*		-	-
保单红利支出*		-	-
分保费用*		-	-
税金及附加		51,648,878.82	8,045,519.07
销售费用	八、（六十五）	4,928,499.26	5,058,688.10
管理费用	八、（六十五）	41,616,360.45	38,611,563.21
研发费用	八、（六十五）	-	-
财务费用	八、（六十五）	106,236,463.71	108,506,492.75
其中：利息费用		116,015,808.18	123,636,227.12
利息收入		6,027,134.48	8,401,959.08
加：其他收益	八、（六十六）	804,402,812.65	414,121,509.41
投资收益（损失以“-”号填列）	八、（六十七）	436,664.54	-2,211,795.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,468,388.29	-2,738,043.76
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）*		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	八、（六十八）	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	八、（六十九）	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八、（七十）	-661,980.76	772,063.50
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八、（七十一）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八、（七十二）	26,250,046.63	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		855,558,914.13	819,933,637.65
加：营业外收入	八、（七十三）	996,765.68	6,011,574.45
减：营业外支出	八、（七十四）	151,164,788.39	126,475.03
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		705,390,891.42	825,818,737.07
减：所得税费用	八、（七十五）	16,261,505.08	94,067,408.32
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		689,129,386.34	731,751,328.75
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		689,129,386.34	731,751,328.75
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		688,603,970.30	731,564,337.51
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		525,416.04	186,991.24
六、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额		-	-
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-	-
（4）企业自身信用风险公允价值变动		-	-
（5）其他		-	-
2.将重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
（2）其他债权投资公允价值变动		-	-
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
（4）其他债权投资信用减值准备		-	-
（5）现金流量套期储备		-	-
（6）外币财务报表折算差额		-	-
（7）其他		-	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		689,129,386.34	731,751,328.75
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		688,603,970.30	731,564,337.51
（二）归属于少数股东的综合收益总额		525,416.04	186,991.24

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司利润表

2023年度

编制单位：宜昌市城市建设投资开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年度	2022年度
一、营业收入	十二、（四）	1,508,050,477.25	2,045,408,404.79
减：营业成本	十二、（四）	1,359,132,892.11	1,642,664,651.36
税金及附加		42,006,855.18	7,440,770.25
销售费用		1,939,336.46	2,193,179.57
管理费用		22,162,871.40	21,560,885.00
研发费用		-	-
财务费用		103,710,083.24	104,785,436.14
其中：利息费用		113,095,522.71	115,955,669.71
利息收入		5,597,512.92	4,411,261.72
加：其他收益		804,084,796.81	412,757,265.53
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、（五）	425,733.71	882,568.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,479,319.12	356,319.97
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）		-297,416.56	1,543,988.37
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		26,250,046.63	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		809,561,599.45	681,947,304.84
加：营业外收入		856,514.63	1,058,438.99
减：营业外支出		150,990,215.21	5,039.69
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		659,427,898.87	683,000,704.14
减：所得税费用		1,577,546.36	55,814,632.23
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		657,850,352.51	627,186,071.91
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		657,850,352.51	627,186,071.91
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动		-	-
5.其他		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2.其他债权投资公允价值变动		-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4.其他债权投资信用减值准备		-	-
5.现金流量套期储备		-	-
6.外币财务报表折算差额		-	-
7.其他		-	-
六、综合收益总额		657,850,352.51	627,186,071.91

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并现金流量表

2023年度

编制单位：宜昌市城市建设投资开发有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2023年度	2022年度
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		2,078,701,722.78	3,215,680,732.72
客户存款和同业存放款项净增加额*		-	-
向中央银行借款净增加额*		-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额*		-	-
收到原保险合同保费取得的现金*		-	-
收到再保险业务现金净额*		-	-
保户储金及投资款净增加额*		-	-
收取利息、手续费及佣金的现金*		-	-
拆入资金净增加额*		-	-
回购业务资金净增加额*		-	-
代理买卖证券收到的现金净额*		-	-
收到的税费返还		2,410,341.23	31,506,070.67
收到其他与经营活动有关的现金		1,834,404,217.20	1,152,649,137.03
经营活动现金流入小计		3,915,516,281.21	4,399,835,940.42
购买商品、接受劳务支付的现金		1,874,131,894.58	3,321,449,537.34
客户贷款及垫款净增加额*		-	-
存放中央银行和同业款项净增加额*		-	-
支付原保险合同赔付款项的现金*		-	-
拆出资金净增加额*		-	-
支付利息、手续费及佣金的现金*		-	-
支付保单红利的现金*		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		49,166,947.11	42,799,204.47
支付的各项税费		790,977,495.29	136,209,382.44
支付其他与经营活动有关的现金		1,727,316,625.02	591,611,337.93
经营活动现金流出小计		4,441,592,962.00	4,092,069,462.18
经营活动产生的现金流量净额		-526,076,680.79	307,766,478.24
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		1,905,052.83	8,394,458.19
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		177,077.23	335,000,000.00
投资活动现金流入小计		2,082,130.06	343,394,458.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,466,423,440.89	640,568,339.56
投资支付的现金		22,222,222.00	72,102,238.00
质押贷款净增加额*		-	-
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		10,763,256.83	1,177,282,484.53
投资活动现金流出小计		1,499,408,919.72	1,889,953,062.09
投资活动产生的现金流量净额		-1,497,326,789.66	-1,546,558,603.90
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	90,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	90,000,000.00
取得借款收到的现金		836,929,080.00	2,020,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,500,745,543.74	1,617,332,796.39
筹资活动现金流入小计		3,337,674,623.74	3,727,332,796.39
偿还债务支付的现金		962,263,787.42	1,846,495,294.85
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		650,687,980.73	622,576,810.17
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		3,736,026.56	20,370,180.46
筹资活动现金流出小计		1,616,687,794.71	2,489,442,285.48
筹资活动产生的现金流量净额		1,720,986,829.03	1,237,890,510.91
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		-302,416,641.42	-901,614.75
加：期初现金及现金等价物余额		929,963,356.56	930,864,971.31
六、期末现金及现金等价物余额		627,546,715.14	929,963,356.56

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

注：标注“*”的项目为金融企业专用行项目。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司现金流量表

2023年度

编制单位：宜昌市城市建设投资开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年度	2022年度
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		1,882,025,082.97	2,940,445,210.83
收到的税费返还		2,220,464.88	31,493,458.85
收到其他与经营活动有关的现金		611,663,962.70	323,941,355.36
经营活动现金流入小计		2,495,909,510.55	3,295,880,025.04
购买商品、接受劳务支付的现金		1,684,855,647.77	2,531,170,028.30
支付给职工以及为职工支付的现金		21,559,074.78	20,977,776.11
支付的各项税费		595,891,760.12	15,836,896.07
支付其他与经营活动有关的现金		809,415,098.42	468,202,591.23
经营活动现金流出小计		3,111,721,581.09	3,036,187,291.71
经营活动产生的现金流量净额		-615,812,070.54	259,692,733.33
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		1,905,052.83	526,248.50
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		-	335,000,000.00
投资活动现金流入小计		1,905,052.83	335,526,248.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		904,009,153.31	315,623,763.78
投资支付的现金		27,222,222.00	182,102,238.00
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		-	605,138,881.83
投资活动现金流出小计		931,231,375.31	1,102,864,883.61
投资活动产生的现金流量净额		-929,326,322.48	-767,338,635.11
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		200,000,000.00	1,530,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,499,265,825.52	1,616,180,177.51
筹资活动现金流入小计		2,699,265,825.52	3,146,180,177.51
偿还债务支付的现金		838,225,833.42	1,847,895,294.85
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		564,458,890.92	613,796,311.03
支付其他与筹资活动有关的现金		3,736,026.56	20,370,180.46
筹资活动现金流出小计		1,406,420,750.90	2,482,061,786.34
筹资活动产生的现金流量净额		1,292,845,074.62	664,118,391.17
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		-252,293,318.40	156,472,489.39
加：期初现金及现金等价物余额		770,737,315.06	614,264,825.67
六、期末现金及现金等价物余额		518,443,996.66	770,737,315.06

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并所有者权益变动表

2023年度

单位:元 币种:人民币

北京金额													单位:元 币种:人民币
归属于母公司所有者权益													
项目	实收资本(或股本)	其他权益工具		资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债										
一、上年期末余额	1,863,000,000.00	-	-	18,461,712,771.03	-	-	-	535,758,510.08	3,241,709,616.47	-	24,102,180,897.58	181,267,983.16	24,283,448,880.74
加:会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	1,863,000,000.00	-	-	18,461,712,771.03	-	-	-	535,758,510.08	3,241,709,616.47	-	24,102,180,897.58	181,267,983.16	24,283,448,880.74
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	366,357,899.71	-	-	24,000.00	-	684,505,314.96	-	1,050,887,214.67	474,472,465.69	1,525,359,680.36
(一)综合收益总额	-	-	-	366,357,899.71	-	-	-	-	688,603,970.30	-	688,603,970.30	525,416.04	689,129,386.34
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	366,357,899.71	-	-	-	-	-100,000.00	-	366,257,899.71	473,947,049.65	840,204,949.36
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)利润分配	-	-	-	366,357,899.71	-	-	-	-	-100,000.00	-	366,257,899.71	473,947,049.65	840,204,949.36
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-3,998,655.34	-	-3,998,655.34	-	-3,998,655.34
2.提取一般风险准备*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-3,998,655.34	-	-3,998,655.34	-	-3,998,655.34
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	24,000.00	-	-	-	24,000.00	-	24,000.00
1.本期提取	-	-	-	-	-	-	24,000.00	-	-	-	24,000.00	-	24,000.00
2.本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,863,000,000.00	-	-	18,828,070,670.74	-	-	24,000.00	535,758,510.08	3,926,214,931.43	-	25,153,068,112.25	655,740,448.85	25,808,808,561.10

附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





合并所有者权益变动表
2023年度

上年金额														
归属于母公司所有者权益														
项目	实收资本（或股本）	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备*	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年期末余额	1,863,000,000.00	优先股	永续债	18,846,412,840.95	-	-	78,934.62	473,039,902.89	-	2,575,994,101.31	-	23,758,525,779.77	72,988,205.08	23,831,513,984.85
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	1,863,000,000.00	-	-	18,846,412,840.95	-	-	78,934.62	473,039,902.89	-	2,575,994,101.31	-	23,758,525,779.77	72,988,205.08	23,831,513,984.85
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	-	-	-384,700,069.92	-	-	-78,934.62	62,718,607.19	-	665,715,515.16	-	343,655,117.81	108,279,778.08	451,934,895.89
（一）综合收益总额	-	-	-	-384,700,069.92	-	-	-78,934.62	62,718,607.19	-	731,564,337.51	-	731,564,337.51	186,591.24	731,751,328.75
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-384,700,069.92	-	-	-	-	-	-	-	-384,700,069.92	108,092,786.84	-276,607,283.08
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	-	-	-	-384,700,069.92	-	-	-	-	-	-	-	-384,700,069.92	108,092,786.84	-276,607,283.08
（二）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	62,718,607.19	-	-65,848,822.35	-	-3,130,215.16	-	-276,607,283.08
2.提取一般风险准备*	-	-	-	-	-	-	-	62,718,607.19	-	-62,718,607.19	-	-	-	-3,130,215.16
3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-3,130,215.16	-	-3,130,215.16	-	-3,130,215.16
（三）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-78,934.62	-	-	-	-	-78,934.62	-	-78,934.62
1.本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本期使用	-	-	-	-	-	-	78,934.62	-	-	-	-	78,934.62	-	78,934.62
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	1,863,000,000.00	-	-	18,461,712,771.03	-	-	-	535,758,510.08	-	3,241,709,616.47	-	24,102,180,897.58	181,267,983.16	24,283,448,880.74

后附财务报表附注为本财务报表未列示的部分。

法定代表人：

李江涛

主管会计工作负责人：

李江涛

会计机构负责人：

李江涛





母公司所有者权益变动表
2023年度

项目		本年金额					所有者权益合计					
		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润			
实收资本（或股本）	优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额		1,863,000,000.00	-	-	-	18,348,293,878.65	-	-	-	535,758,510.08	2,349,469,716.21	23,096,522,104.94
加：会计政策变更		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额		1,863,000,000.00	-	-	-	18,348,293,878.65	-	-	-	535,758,510.08	2,349,469,716.21	23,096,522,104.94
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（一）综合收益总额		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）所有者投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积		-	-	-	-	-	-	-	-	-3,998,655.34	-3,998,655.34	-3,998,655.34
2.对所有者（或股东）的分配		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-3,998,655.34	-3,998,655.34	-3,998,655.34
（四）所有者权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本（或股本）		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本期使用		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额		1,863,000,000.00	-	-	-	18,348,293,878.65	-	-	-	535,758,510.08	3,003,321,413.38	23,750,373,802.11

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

唐江涛

许妍

许妍





母公司所有者权益变动表
2023年度

编制单位：宜昌市城市建设投资开发有限公司

项目	上年金额				本年金额				所有者权益合计
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	
一、上年期末余额	1,863,000,000.00		18,704,823,600.57				473,039,902.89	1,788,132,466.65	22,828,995,970.11
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	1,863,000,000.00		18,704,823,600.57				473,039,902.89	1,788,132,466.65	22,828,995,970.11
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-356,529,721.92				62,718,607.19	561,337,249.56	267,526,134.83
（一）综合收益总额								627,186,071.91	627,186,071.91
1.所有者投入和减少资本									
2.其他权益工具持有者投入资本									
3.股份支付计入所有者权益的金额									
4.其他			-356,529,721.92						-356,529,721.92
（二）利润分配									
1.提取盈余公积			-356,529,721.92						-356,529,721.92
2.对所有者（或股东）的分配									
3.其他									
（三）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）专项储备									
1.本期提取									
2.本期使用									
（六）其他									
四、本期末余额	1,863,000,000.00		18,348,293,878.65				535,758,510.08	2,349,469,716.21	23,096,522,104.94

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

李江涛

主管会计工作负责人：

许

会计机构负责人：

许



宜昌市城市建设投资开发有限公司 2023年度财务报表附注

(金额单位：元 币种：人民币)

一、公司基本情况

宜昌市城市建设投资开发有限公司(以下简称“本公司”)系 2002 年 9 月经湖北省人民政府办公厅以鄂政办函【2002】154 号文批准设立的国有独资公司,2002 年 10 月 10 日取得宜昌市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》,统一社会信用代码:914205007446320786。原注册资本捌亿元,现注册资本壹拾捌亿陆仟叁佰万元;注册地址:宜昌市沿江大道 189 号;法定代表人李江涛。

经营范围:城市基础设施建设投资与资本运营;房地产开发经营(不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务,不得向社会公众销售理财类产品)(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)

本公司的母公司为宜昌城发投资集团有限公司。

本财务报表系经本公司会议于 2024 年 4 月 25 日批准报出。

二、财务报表编制基础

(一) 编制基础

公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》及 42 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(以下简称“企业会计准则”)的披露规定编制财务报表。

(二) 持续经营

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

三、遵循企业会计准则的声明

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

四、重要会计政策及会计估计

(一) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。本公司以 12 个月作为一个营业周期,并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

(二) 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

（三）记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础，除特别说明的计价基础外，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

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。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司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，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

（1）确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。

（2）长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

（3）合并日之前持有的股权投资，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，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，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应全部结转。

(4) 在合并财务报表中的会计处理见本附注四、（六）。

2、非同一控制下企业合并

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

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所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。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；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差额，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：（1）源于合同性权利或其他法定权利；（2）能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

购买方在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。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，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，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，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；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。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司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，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，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，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，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应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注四、（六）。

购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，将该股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本，原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。

3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

- （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） 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

（五）合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是

否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的，将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响，内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失；站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司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。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得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（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

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，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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，如果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。

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

（六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制，是指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。

在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

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

（七）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指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及价值变动风险很小的投资。

（八）外币业务和外币报表折算

1、外币业务折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

2、外币报表折算

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

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

（九）金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

1、金融工具的确认和终止确认

本公司于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。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- (1) 收取金融资产现金流量的权利届满；
- (2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

2、金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业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分类为：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，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

（1）以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终

止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。此类金融资产主要包含货币资金、应收账款、应收票据、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本公司将自资产负债表日起一年内到期的债权投资和长期应收款列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的债权投资列报为其他流动资产。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

①以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当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从其他综合收益转出，计入当期损益。此类金融资产包括应收款项融资和其他债权投资。自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择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，仅将相关股利收入(明确作为投资成本部分收回的股利收入除外)计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当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从其他综合收益转出，计入留存收益。此类金融资产列报为其他权益工具投资。

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。此类金融资产列报为交易性金融资产，自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的列报为其他非流动金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，该指定一经作出不得撤销。

3、金融负债分类和计量

本公司的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、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。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。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(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。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证

据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。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，所有公允价值变动均计入当期损益。

(2) 其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

4、金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；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。

5、财务担保合同

财务担保合同，是指特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，除指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同外，其余财务担保合同在初始确认后按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额两者孰高者进行后续计量。

6、金融资产转移

本公司已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。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

(十) 预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同等进行减值处理并确认损失准备。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于租赁应收款、应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产及财务担保合同，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司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，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司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，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合为基础评估以摊余成本计量金融工具的预期信用损失。

(1) 应收票据计提损失准备的方法：

本公司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。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	预期信用损失的计量方法
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行，预期信用损失率为零，不计提信用损失。
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同，信用损失确认方法见应收账款政策部分。

(2) 应收款项计提损失准备的方法：

不包含重大融资成分的应收款项。对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的不含重大融资成分的应收款项，本公司采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

对于单项风险特征明显的应收款项，根据应收款项类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)，按历史款项损失情况及债务人经济状况预计可能存在的损失情况，通过违约风险敞口

和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。根据金融工具的性质，本公司以单项金融资产或金融资产组合为基础评估信用风险是否显著增加。

本公司根据信用风险特征将应收账款、其他应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	预期信用损失的计量方法
账龄组合	以账龄为信用风险组合确认依据	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及考虑前瞻性信息，分账龄确认预期信用损失率
其他组合	债务人为集团合并范围内关联方、公司内部职工、人民政府或人民政府部门、已获得收款保证的单位	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及考虑前瞻性信息，预期信用损失率为 0

本公司在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

1、信用风险显著增加的判断标准

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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；

债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；

债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

合同付款是否发生逾期超过(含)30 日。

2、已发生信用减值金融资产的定义

当本公司预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；

债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

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

债务人很可能破产或进行其他财务重组；

发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

3、预期信用损失的确定

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

4、减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

（十一）存货

1、存货的分类

存货分类为：原材料、库存商品、消耗性生物资产、开发产品、开发成本、合同履约成本等。

2、取得和发出存货的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

房地产开发业务存货发出时按个别计价法，其他存货发出时按加权平均法。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与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，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

（十二）合同资产

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、十“预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

（十三）长期股权投资

1、长期股权投资的分类及其判断依据

（1）长期股权投资的分类

长期股权投资分为三类，即是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

（2）长期股权投资类别的判断依据

①确定对被投资单位控制的依据详见本附注四、（五）；

②确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

A.在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并相应享有实质性的参与决策权，投资方可以通过该代表参与被投资单位财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。

B.参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下，在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

C.与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要性，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

D.向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

E.向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资方的技术或技术资料，表明投资方对被投资单位具有重大影响。

公司在判断是否对被投资方具有重大影响时，不限于是否存在上述一种或多种情形，还需要综合考虑所有事实和情况来做出综合的判断。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注四、（六）。

2、长期股权投资初始成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为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合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，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（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为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。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。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，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。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

合并方或购买方为企业合并而发生的审计、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。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

对合营企业和联营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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差额，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差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司取得长期股权投资后，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；本公司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；本公司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所有者权益。

本公司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可辨认净资产的公允价值为基础，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公司不一致的，按照本公司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等。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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，本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其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。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

本公司因处置部分股权投资等原因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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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。

本公司因处置部分权益性投资等原因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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理。

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

（十四）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。

本公司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。

本公司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。

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。

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

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

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	30	5.00	3.17	平均年限法
机器设备	10	5.00	9.50	平均年限法
运输工具	10	5.00	9.50	平均年限法
电子设备	5	5.00	19.00	平均年限法
办公设备	5	5.00	19.00	平均年限法
酒店业家具	5、8、10	0、3、5	9.50、11.88、19.00、 19.40、20.00	平均年限法
其他	5	5.00	19.00	平均年限法

3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；

- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(十六) 在建工程

在建工程以立项项目分类核算。

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(十七) 借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

2、借款费用资本化期间

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

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、借款费用暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用及其辅助费，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（十八）使用权资产

本公司使用权资产类别主要包括房屋及建筑物

本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产，采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- （1）租赁负债的初始计量金额；
- （2）在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- （3）本公司发生的初始直接费用；

(4) 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产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。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

(1) 当购买选择权、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，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

(2) 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动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

(十九) 无形资产

1、无形资产的计价方法

(1) 取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

3、无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。

公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

4、划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：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、产品等活动的阶段。

5、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

(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。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(二十) 长期待摊费用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销，开发费在开始生产经营的当月一次摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

(二十一) 合同负债

本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(二十二) 职工薪酬

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

1、短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，企业以设定受益

计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

3、辞退福利的会计处理方法

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- (1) 企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- (2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

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

4、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（二十三）租赁负债

本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量，采用简化处理的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，本公司采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- (1) 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- (2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；
- (3) 本公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格；

(4) 租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；

(5) 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

租赁期开始日后，本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本，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。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

(1) 当购买选择权、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，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

(2) 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动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

(二十四) 应付债券

本公司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。

(二十五) 预计负债

涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

(二十六) 收入

1、收入确认和计量所采用的会计政策

本公司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

公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；公司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，本公司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，公司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：客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；客户能够控制公司履约过程中在建的商品；公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。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，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则公司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，公司考虑下列迹象：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。

2、公司收入确认与成本结转的具体原则与方法

（1）工程承包收入

本公司与客户之间的工程承包合同主要属于在某一时段内履行的履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法确定提供服务的履约进度。履约进度按已经完成的为履行合同实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

（2）房地产销售收入

房地产销售收入在开发产品已完工并验收合格，签订具有法律约束力的销售合同，达到销售合同的交付条件，取得买方付款证明且已发出交房通知，在书面交房通知确定的交付使用时限结束后予以确认。

（二十七）合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

1、取得合同发生的增量成本

为取得合同发生的增量成本，是指企业不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成

本预期能够收回的，将其作为合同取得成本确认为一项资产。企业为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出，在发生时计入当期损益，除非这些支出明确由客户承担。

1. 履行合同发生的成本

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围，且同时满足下列条件的，将其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) 该成本增加了企业未来用于履行（包括持续履行）履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

2、合同成本摊销和减值

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产(以下简称“与合同成本有关的资产”)采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。合同取得成本确认的资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列第一项减去第二项的差额时，企业对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

(1) 企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前款(1)减(2)的差额高于合同成本账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的合同成本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。

(二十八) 政府补助

政府补助，是公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分摊，计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

(1) 用于补偿公司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。

(2) 用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，冲减相关成本。

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

与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

3、政策性优惠贷款贴息的会计处理

财政将贴息资金直接拨付给公司，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，可以按应收金额予以确认和计量。

已确认的政府补助需要退回的，公司在需要退回的当期进行会计处理，即对初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。

(二十九) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于某些资产、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。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，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暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，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。

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，才确认递延所得税资产。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。

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（三十）租赁

1、租赁的识别

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡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对价，则该合同为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

2、单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：（1）承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；（2）该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

3、本公司作为承租人

（1）租赁和非租赁部分的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本公司将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

（2）租赁期的评估

租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。本公司有续租选择权，即有权选择续租该资产，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本公司有终止租赁选择权，即有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期包含终止租赁选择权涵盖的期间。发生本公司可控范围内的重大事件或变化，且影响本公司是否合理确定将行使相应选择权的，本公司对其是否合理确定将行使续租选择权、购买选择权或不行使终止租赁选择权进行重新评估。

（3）租赁变更

租赁变更是原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- ①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- ②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

就上述租赁负债调整的影响，本公司区分以下情形进行会计处理：（1）租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；（2）其他租赁变更，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

（4）短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

4、本公司作为出租人

（1）租赁和非租赁部分的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司根据《企业会计准则第 14 号——收入》关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

（2）租赁的分类

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为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（3）作为经营租赁出租人

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入，未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

（4）作为融资租赁出租人

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为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。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“四、（九）金融工具”及“四、（十）预期信用损失的确定方法及会计处理方法”进行会计处理。

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。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“四、（九）金融工具”关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

（三十一）持有待售资产

1、持有待售的非流动资产或处置组的确认标准

公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，应当将其划分为持有待售类别。

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

(2) 出售极可能发生，即公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

确定的购买承诺，是指公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

2、持有待售的非流动资产或处置组的会计处理方法

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

(1) 对于持有待售的固定资产，应当调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

(2) 对于持有待售的联营企业或合营企业的权益性投资，自划分至持有待售之日起，停止按权益法核算。

(3) 对于出售的对子公司的投资将导致本公司丧失对子公司的控制权的，无论出售后本公司是否保留少数股东权益，本公司在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

3、不再满足持有待售确认条件时的会计处理

(1) 某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售固定资产确认条件的，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②决定不再出售之日的再收回金额。

(2) 已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，本公司从其被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

4、其他持有待售非流动资产的会计处理

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，此处所指其他非流动资产不包括递延所得税资产、职工薪酬形成的资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》

规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

五、重要会计政策和会计估计的变更

(一) 重要会计政策变更

执行《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”相关规定。

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”）。

解释第 16 号规定,对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等单项交易），不适用豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定，企业在交易发生时应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

对于在首次施行本解释的财务报表列报最早期间的期初至施行日之间发生的适用本解释的单项交易，企业应当按照本解释进行调整。对于在首次施行本解释的财务报表列报最早期间的期初因适用本解释的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，企业应当按照本解释和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。

公司自 2023 年 1 月 1 日执行该规定，执行该规定对公司财务报表无重大影响。

(二) 重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

六、税项

(一) 主要税种及税率

本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率或征收率
增值税	按应税销售收入计算销项税，并扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	实缴流转税	7%
教育费附加	实缴流转税	3%
地方教育费附加	实缴流转税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二) 税收优惠及批文

无。

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	注册地	主要经营地	持股比例%	取得方式
1	宜昌信息管网投资开发有限公司	2	宜昌	宜昌	60.00	投资设立
2	宜昌市点军城乡建设开发有限公司	2	宜昌	宜昌	51.00	投资设立
3	宜昌城投房地产开发有限公司	2	宜昌	宜昌	51.00	投资设立
4	宜昌城投项目管理有限公司	2	宜昌	宜昌	100.00	投资设立
5	宜昌三峡宾馆有限公司	2	宜昌	宜昌	100.00	新设

注：合并范围列示 2 级以上公司。

八、合并财务报表重要项目的说明

(以下注释项目金额单位若未特别注明者均为人民币元；除非特别指出，“期末”指 2023 年 12 月 31 日，“期初”指 2022 年 12 月 31 日，“本期”指 2023 年度，“上期”指 2022 年度。)

(一) 货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	-	-
银行存款	627,546,715.14	929,963,356.56
其他货币资金	4,726,154.83	4,716,922.77
合 计	632,272,869.97	934,680,279.33
其中：存放在境外的款项总额	-	-

受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
房屋按揭保证金	4,726,154.83	4,716,922.77
合 计	4,726,154.83	4,716,922.77

(二) 交易性金融资产

无。

(三) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

无。

(四) 衍生金融资产

无。

(五) 应收票据

1、应收票据分类

种 类	期末余额			期初余额		
	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	100,000.00	-	100,000.00	-	-	-
合 计	100,000.00	-	100,000.00	-	-	-

2、期末已质押的应收票据

无。

3、期末已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据

无。

4、期末因出票人未履约而转为应收账款的票据

无。

(六) 应收账款

1、按坏账准备计提方法分类披露应收账款

种 类	期末余额				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(%)	

种 类	期末余额				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(%)	
按单项计提坏账准备	419,260.94	0.23	419,260.94	100.00	-
按信用风险特征组合计提	180,046,943.07	99.77	1,280,480.89	0.71	178,766,462.18
其中：账龄组合	3,746,102.96	2.08	1,280,480.89	34.18	2,465,622.07
其他组合	176,300,840.11	97.69	-	-	176,300,840.11
合 计	180,466,204.01	100.00	1,699,741.83	0.94	178,766,462.18

(续)

种 类	期初余额				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(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提	52,118,765.57	100.00	1,529,148.76	2.93	50,589,616.81
其中：账龄组合	11,085,794.55	21.27	1,529,148.76	13.79	9,556,645.79
其他组合	41,032,971.02	78.73	-	-	41,032,971.02
合 计	52,118,765.57	100.00	1,529,148.76	2.93	50,589,616.81

2、期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
家家美橱柜厨具广场（经济房）	7,160.00	7,160.00	100.00	长期未收回
宜昌佳诚房地产营销策划有限责任公司（经济房）	100,000.00	100,000.00	100.00	长期未收回
宜昌桔园山庄开发建设有限公司（经济房）	1,944.94	1,944.94	100.00	长期未收回
宜昌三峡水务有限公司（经济房）	5,000.00	5,000.00	100.00	长期未收回
宜昌经典装饰设计工程有限公司	156.00	156.00	100.00	长期未收回
国网湖北省电力公司宜昌供电公司（经济房）	5,000.00	5,000.00	100.00	长期未收回
宜昌市嘉禾置业有限公司（经济房）	300,000.00	300,000.00	100.00	长期未收回
合 计	419,260.94	419,260.94	—	—

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	期末余额			期初余额		
	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	378,155.30	10.09	-	9,018,543.13	81.35	-
1 至 2 年	1,746,413.03	46.62	87,320.66	566,423.85	5.11	28,321.19
2 至 3 年	535,468.00	14.29	107,093.60	-	-	-
3 至 4 年	-	-	-	-	-	-
4 至 5 年	-	-	-	-	-	-
5 年以上	1,086,066.63	28.99	1,086,066.63	1,500,827.57	13.54	1,500,827.57
合 计	3,746,102.96	100.00	1,280,480.89	11,085,794.55	100.00	1,529,148.76

(2) 其他组合

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
其他组合	176,300,840.11	100.00	-	41,032,971.02	100.00	-
合 计	176,300,840.11	100.00	-	41,032,971.02	100.00	-

4、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
葛洲坝基地（宜昌）建设发展有限公司	98,676,641.76	54.68	-
夷陵区前坪村整村搬迁工作指挥部办公室	13,451,558.40	7.45	-
西坝片区棚改项目征收工作指挥部	8,226,523.57	4.56	-
宜昌市伍家岗区房屋征收与补偿办公室	6,509,153.00	3.61	-
湖北新宜化工有限公司	4,995,000.00	2.77	-
合 计	131,858,876.73	73.07	-

(七) 应收账款融资

无。

(八) 预付账款

1、预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额			期初余额		
	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	6,036,675.65	0.25	-	116,865,714.27	4.70	-
1 至 2 年	5,000,000.00	0.21	-	56,980,000.00	2.29	-
2 至 3 年	56,980,000.00	2.39	-	236,780,018.04	9.52	-
3 年以上	2,314,486,187.94	97.15	-	2,077,706,174.90	83.50	-
合 计	2,382,502,863.59	100.00	-	2,488,331,907.21	100.00	-

2、按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例(%)	坏账准备
西陵区房屋征收与补偿办公室	1,246,310,700.04	52.31	-
伍家岗区人民政府	460,000,000.00	19.31	-
宜昌市点军区人民政府	225,630,000.00	9.47	-
宜昌市点军区搬迁安置办公室	85,582,000.00	3.59	-
湖北博鑫土地矿产咨询服务有限公司	76,791,279.00	3.22	-
合 计	2,094,313,979.04	87.90	-

(九) 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	37,500,000.00	37,500,000.00
其他应收款项	9,873,409,001.95	9,809,636,001.35
合 计	9,910,909,001.95	9,847,136,001.35

1、其他应收款项

按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

种 类	期末余额				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(%)	
按单项计提坏账准备	3,000,000.00	0.03	3,000,000.00	100.00	-
按信用风险特征组合计提	10,082,601,065.75	99.97	209,192,063.80	2.07	9,873,409,001.95
合 计	10,085,601,065.75	100.00	212,192,063.80	2.10	9,873,409,001.95

(续)

种 类	期初余额				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(%)	
按单项计提坏账准备	3,000,000.00	0.03	3,000,000.00	100.00	-
按信用风险特征组合计提	10,018,336,677.46	99.97	208,700,676.11	2.08	9,809,636,001.35
合 计	10,021,336,677.46	100.00	211,700,676.11	2.11	9,809,636,001.35

(1) 期末单项计提坏账准备的其他应收款项情况

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
北京财领新媒体科技有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	该公司已注销
合 计	3,000,000.00	3,000,000.00	-	—

(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	期末余额			期初余额		
	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	707,788.42	0.33	-	4,407,173.65	2.05	-
1 至 2 年	849,835.11	0.40	42,491.75	724,989.22	0.34	36,249.46
2 至 3 年	650,000.00	0.31	130,000.00	10,029.37	0.00	2,005.87
3 至 4 年	10,029.37	0.00	3,008.81	772,290.39	0.36	231,687.11
4 至 5 年	762,636.83	0.36	381,318.42	617,667.69	0.29	308,833.85
5 年以上	208,635,244.82	98.59	208,635,244.82	208,121,899.82	96.96	208,121,899.82
合 计	211,615,534.55	100.00	209,192,063.80	214,654,050.14	100.00	208,700,676.11

②其他组合

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
其他组合	9,870,985,531.20	100.00	-	9,803,682,627.32	100.00	-
合 计	9,870,985,531.20	100.00	-	9,803,682,627.32	100.00	-

(3) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	211,700,676.11	-	-	211,700,676.11
本期计提	491,387.69	-	-	491,387.69
期末余额	212,192,063.80	-	-	212,192,063.80

(4) 按欠款方归集的期末余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
宜昌市城建项目管理中心	往来款	1,865,528,402.32	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	18.50	-
宜昌市城市园林绿化管理局	往来款	1,451,190,662.87	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	14.39	-
宜昌市住房和城乡建设委员会	往来款	1,061,776,766.27	1 年以内、4-5 年、5 年以上	10.53	-
宜昌市财政局	往来款	709,062,457.58	2-3 年、5 年以上	7.03	-
平湖半岛拆迁协调办公室	往来款	446,172,710.70	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	4.42	-
合 计	—	5,533,730,999.74	—	54.87	-

(十) 存货

项 目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	31,202.33	-	31,202.33
库存商品	10,602.50	-	10,602.50
消耗性生物资产	-	-	-
开发成本	5,770,008,573.17	-	5,770,008,573.17
开发产品	438,956,471.59	-	438,956,471.6
合同履约成本	33,584,803,977.52	-	33,584,803,977.52
其他	2,158,023,575.56	-	2,158,023,575.56
合 计	41,951,834,402.67	-	41,951,834,402.67

(续)

项 目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
原材料	-	-	-
库存商品	3,397,182.37	-	3,397,182.37
消耗性生物资产	-	-	-
开发成本	4,850,897,342.74	-	4,850,897,342.74
开发产品	1,004,869,946.93	243,963,625.48	760,906,321.45
合同履约成本	26,342,439,062.28	-	26,342,439,062.28
其他	2,234,045,859.50	-	2,234,045,859.50
合 计	34,435,649,393.82	243,963,625.48	34,191,685,768.34

(十一) 合同资产

无。

(十二) 持有待售资产

无。

(十三) 一年内到期的非流动资产

无。

(十四) 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
进项税额	60,272,225.00	52,750,875.12
预缴税费	1,785,002,439.87	1,360,297,361.48
其他	-	41,749.73
合 计	1,845,274,664.87	1,413,089,986.33

(十五) 债权投资

无。

(十六) 可供出售金融资产

无。

(十七) 其他债权投资

无。

(十八) 持有至到期投资

无。

(十九) 长期应收款

无。

(二十) 长期股权投资

1、长期股权投资分类

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
对子公司投资	-	-	-	-
对合营企业投资	18,386,065.80	-	1,479,319.12	16,906,746.68
对联营企业投资	23,012,435.96	10,930.83	-	23,023,366.79
小计	41,398,501.76	10,930.83	1,479,319.12	39,930,113.47
减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-
合 计	41,398,501.76	10,930.83	1,479,319.12	39,930,113.47

2、长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动						期末余额	减值准备 期末余额
			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	其他
合 计	39,500,000.00	41,398,501.76	-	-	-1,468,388.29	-	-	-	-	-
一、子企业	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、合营企业	15,000,000.00	18,386,065.80	-	-	-1,479,319.12	-	-	-	-	-
湖北一方文旅投资有 限责任公司	5,000,000.00	8,906,783.90	-	-	-1,477,321.28	-	-	-	-	-
宜昌屈原文化发展有 限公司	10,000,000.00	9,479,281.90	-	-	-1,997.84	-	-	-	-	-
三、联营企业	24,500,000.00	23,012,435.96	-	-	10,930.83	-	-	-	-	-
宜昌城投碧桂园房地 产开发有限公司	24,500,000.00	23,012,435.96	-	-	10,930.83	-	-	-	-	-

(二十一) 其他权益工具投资

项 目	期末余额	期初余额
宜昌市自来水公司	430,000,000.00	430,000,000.00
中南建筑设计院（宜昌）工程设计咨询有限公司	1,750,000.00	1,750,000.00
武汉钢铁建工集团宜昌投资开发有限责任公司	26,720,000.00	26,720,000.00
宜昌浦华长江水务有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
宜昌中燃慧生活电子商务有限公司	300,000.00	300,000.00
中建三局宜昌城市管廊建设运营有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
宜昌市三峡碧水环境综合治理有限责任公司	9,984,423.00	9,984,423.00
湖北省文化旅游投资集团有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
宜昌新区江南生态新城投资开发有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00
宜昌中燃城市燃气发展有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
宜昌高铁生态城建设有限责任公司	79,340,037.00	57,117,815.00
宜昌市城市桥梁建设投资有限公司	-	100,000.00
合 计	688,094,460.00	665,972,238.00

(二十二) 其他非流动金融资产

无。

(二十三) 投资性房地产

1、以成本计量

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、账面原值合计	218,874,917.51	301,883,794.31	-	520,758,711.82
其中：房屋、建筑物	218,874,917.51	301,883,794.31	-	520,758,711.82
土地使用权	-	-	-	-
二、累计折旧（摊销）合计	45,591,268.88	8,861,257.75	-	54,452,526.63
其中：房屋、建筑物	45,591,268.88	8,861,257.75	-	54,452,526.63
土地使用权	-	-	-	-
三、账面净值合计	173,283,648.63	—	—	466,306,185.19
其中：房屋、建筑物	173,283,648.63	—	—	466,306,185.19
土地使用权	-	—	—	-
四、减值准备累计金额合计	-	243,963,625.48	-	243,963,625.48

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
其中：房屋、建筑物	-	243,963,625.48	-	243,963,625.48
土地使用权	-	-	-	-
五、账面价值合计	173,283,648.63	—	—	222,342,559.71
其中：房屋、建筑物	173,283,648.63	—	—	222,342,559.71
土地使用权	-	—	—	-

（二十四）固定资产

项 目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	890,386,455.30	927,941,174.14
固定资产清理	-	-
合 计	890,386,455.30	927,941,174.14

1、固定资产情况

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、账面原值合计	1,181,371,808.09	14,539,387.40	754,114.18	1,195,157,081.31
其中：土地资产	-	-	-	-
房屋及建筑物	991,002,306.98	13,420,002.78	-	1,004,422,309.76
机器设备	178,168,519.46	638,462.20	610,619.48	178,196,362.18
运输工具	4,886,824.56	-	-	4,886,824.56
电子设备	4,990,318.80	407,886.45	143,494.70	5,254,710.55
办公设备	2,035,491.49	70,835.97	-	2,106,327.46
酒店业家具	-	-	-	-
其他	288,346.80	2,200.00	-	290,546.80
二、累计折旧合计	253,430,633.95	51,366,159.21	26,167.15	304,770,626.01
其中：土地资产	-	-	-	-
房屋及建筑物	159,702,081.89	33,893,032.26	-	193,595,114.15
机器设备	83,243,439.39	16,938,340.77	9,668.14	100,172,112.02
运输工具	4,553,612.95	-	-	4,553,612.95
电子设备	4,060,282.10	330,365.66	16,499.01	4,374,148.75
办公设备	1,795,027.03	19,292.08	-	1,814,319.11
酒店业家具	-	-	-	-
其他	76,190.59	185,128.44	-	261,319.03
三、账面净值合计	927,941,174.14			890,386,455.30
其中：土地资产	-	—	—	-

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
房屋及建筑物	831,300,225.09	—	—	810,827,195.61
机器设备	94,925,080.07	—	—	78,024,250.16
运输工具	333,211.61	—	—	333,211.61
电子设备	930,036.70	—	—	880,561.80
办公设备	240,464.46	—	—	292,008.35
酒店业家具	-	—	—	-
其他	212,156.21	—	—	29,227.77
四、减值准备合计	-	-	-	-
其中：土地资产	-	-	-	-
房屋及建筑物	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
酒店业家具	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
五、账面价值合计	927,941,174.14			890,386,455.30
其中：土地资产	-	—	—	-
房屋及建筑物	831,300,225.09	—	—	810,827,195.61
机器设备	94,925,080.07	—	—	78,024,250.16
运输工具	333,211.61	—	—	333,211.61
电子设备	930,036.70	—	—	880,561.80
办公设备	240,464.46	—	—	292,008.35
酒店业家具	-	—	—	-
其他	212,156.21	—	—	29,227.77

(二十五) 在建工程

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	1,468,265,653.10	-	1,468,265,653.10	6,824,258,705.97	-	6,824,258,705.97
工程物资	-	-	-	-	-	-
合 计	1,468,265,653.10	-	1,468,265,653.10	6,824,258,705.97	-	6,824,258,705.97

1、重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加额	本期转入固定资产 金额	本期其他减少 金额	期末余额
城建环保项目	-	626,707,917.42	-	-	-	626,707,917.42
点军第二污水处理厂	-	225,567,686.49	5,645,948.02	-	-	231,213,634.51
火车站停车场及配套工程	-	182,660,649.00	5,706,496.45	-	-	188,367,145.45
合计	-	1,034,936,252.91	11,352,444.47	-	-	1,046,288,697.38

(二十六) 生产性生物资产

无。

(二十七) 油气资产

无。

(二十八) 使用权资产

无。

(二十九) 无形资产

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、原价合计：	2,342,995,592.49	-	115,846,149.49	2,227,149,443.00
其中：软件	96,658.86	-	-	96,658.86
土地使用权	2,342,898,933.63	-	115,846,149.49	2,227,052,784.14
二、累计摊销合计：	187,362,869.90	19,683,438.20	4,679,377.44	202,366,930.66
其中：软件	78,938.10	17,720.76	-	96,658.86
土地使用权	187,283,931.80	19,665,717.44	4,679,377.44	202,270,271.80
三、无形资产减值准备合计	-	-	-	-
其中：软件	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
四、账面价值合计	2,155,632,722.59	—	—	2,024,782,512.34
其中：软件	17,720.76	—	—	-

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
土地使用权	2,155,615,001.83	—	—	2,024,782,512.34

(三十) 开发支出

无。

(三十一) 商誉

无。

(三十二) 长期待摊费用

项 目	期初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
装修改造费	2,552,810.19	97,533.00	893,178.62	-	1,757,164.57	
其他	23,686.00	-	-	-	23,686.00	
合 计	2,576,496.19	97,533.00	893,178.62	-	1,780,850.57	

(三十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	56,218,806.23	224,875,224.92	56,047,626.03	224,191,792.20
资产减值准备	52,226,119.17	208,904,476.68	52,348,756.06	209,396,288.50
内部交易未实现利润	3,992,687.06	15,970,748.24	3,698,869.97	14,795,479.85
二、递延所得税负债	-	-	-	-

(三十四) 其他非流动资产

无。

(三十五) 短期借款

项 目	期末余额	期初余额
保证借款	3,000,000.00	-
合 计	3,000,000.00	-

(三十六) 交易性金融负债

无。

(三十七) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

无。

(三十八) 衍生金融负债

无。

(三十九) 应付票据

种 类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	55,375,739.07	174,449,407.63
银行承兑汇票	-	-
合 计	55,375,739.07	174,449,407.63

(四十) 应付账款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	41,961,922.84	55,670,787.42
1-2 年	29,984,716.50	19,149,169.65
2-3 年	7,256,459.96	165,351.62
3 年以上	852,435,752.30	855,946,694.19
合 计	931,638,851.60	930,932,002.88

(四十一) 预收账款

账 龄	期末余额	期初余额
-----	------	------

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	1,900,086.95	-
1 年以上	-	-
合 计	1,900,086.95	-

(四十二) 合同负债情况

项 目	期末余额	期初余额
预收合同款项	551,030,455.97	1,337,411,046.49
合 计	551,030,455.97	1,337,411,046.49

(四十三) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	16,850,710.25	42,663,137.68	46,485,953.96	13,027,893.97
二、离职后福利-设定提存计划	15,596.00	3,497,560.51	3,497,560.51	15,596.00
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
五、其他	-	-	-	-
合 计	16,866,306.25	46,160,698.19	49,983,514.47	13,043,489.97

2、短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	16,601,034.56	32,985,006.74	37,132,970.81	12,453,070.49
二、职工福利费	-	2,817,541.36	2,817,541.36	-
三、社会保险费	-	1,339,294.45	1,339,294.45	-
其中：医疗保险费	-	1,226,590.54	1,226,590.54	-
工伤保险费	-	62,412.41	62,412.41	-
生育保险费	-	1,758.00	1,758.00	-
其他	-	48,533.50	48,533.50	-
四、住房公积金	-	3,175,768.00	3,175,768.00	-
五、工会经费和职工教育经费	171,135.99	2,345,527.13	2,001,079.34	515,583.78
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
八、其他短期薪酬	78,539.70	-	19,300.00	59,239.70
合 计	16,850,710.25	42,663,137.68	46,485,953.96	13,027,893.97

3、设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	15,596.00	2,798,080.32	2,798,080.32	15,596.00
二、失业保险费	-	102,877.95	102,877.95	-
三、企业年金缴费	-	596,602.24	596,602.24	-
合 计	15,596.00	3,497,560.51	3,497,560.51	15,596.00

(四十四) 应交税费

项 目	期末余额	期初余额
增值税	3,154,484.86	7,654,826.07
企业所得税	37,127,035.26	101,424,980.16
城市维护建设税	579,576.61	685,819.33
房产税	1,668,066.71	638,707.12
土地使用税	697,252.18	488,952.67
个人所得税	683,604.99	172,070.85
教育费附加（含地方教育费附加）	437,025.77	512,913.41
其他税费	54,756.67	87,950,011.19
合 计	44,401,803.05	199,528,280.80

(四十五) 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息	154,850,358.69	191,648,042.48
应付股利	-	-
其他应付款项	21,611,307,190.87	17,945,746,261.61
合 计	21,766,157,549.56	18,137,394,304.09

1、应付利息

项 目	期末余额	期初余额
企业债券利息	102,037,117.59	138,834,801.38

项 目	期末余额	期初余额
其他利息	52,813,241.10	52,813,241.10
合 计	154,850,358.69	191,648,042.48

2、应付股利

无。

3、其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项 目	期末余额	期初余额
保证金	5,600,691.59	6,198,663.73
往来款	21,599,647,780.66	17,936,366,390.53
押金	2,331,625.40	2,755,025.00
质保金	86,829.41	10,517.23
代收款	3,624,952.47	224,541.69
其他	15,311.34	191,123.43
合 计	21,611,307,190.87	17,945,746,261.61

(四十六) 持有待售负债

无。

(四十七) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	430,621,300.00	399,860,000.00
1 年内到期的应付债券	670,000,000.00	530,000,000.00
1 年内到期的长期应付款	198,157,700.00	54,760,000.00
合 计	1,298,779,000.00	984,620,000.00

(四十八) 其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
-----	------	------

项 目	期末余额	期初余额
待转销项税	-	809,941.96
合 计	-	809,941.96

（四十九）长期借款

项 目	期末余额	期初余额
质押借款	920,500,000.00	1,127,500,000.00
抵押借款	24,862,526.00	-
保证借款	-	1,340,000,000.00
信用借款	2,050,211,645.75	1,341,493,881.84
合 计	2,995,574,171.75	3,808,993,881.84

（五十）应付债券

1、应付债券

项 目	期末余额	期初余额
中期票据	1,495,784,275.76	1,492,053,612.34
企业债券	3,847,792,853.15	4,528,880,697.23
合 计	5,343,577,128.91	6,020,934,309.57

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	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他转回	期末余额
17 宜昌城投债 10 年期	2,500,000,000.00	2017/8/11	10 年	2,500,000,000.00	2,440,542,141.55	-	104,334,246.58	-12,615,188.13	500,000,000.00	-	1,953,157,329.68
20 宜昌城投 MTN001	500,000,000.00	2020/1/8	5 年	500,000,000.00	497,420,605.10	-	20,700,000.00	-1,249,605.46	-	-	498,670,210.55
20 宜昌城投 MTN002	1,000,000,000.00	2020/2/13	5 年	1,000,000,000.00	994,633,007.24	-	37,400,000.00	-2,481,057.97	-	-	997,114,065.21
20 宜昌城投债权融资计划	2,700,000,000.00	2020/10/10	8 年	2,700,000,000.00	2,588,338,555.68	-	109,296,286.30	-6,296,967.78	30,000,000.00	-	2,564,635,523.46
小 计	6,700,000,000.00	-	-	6,700,000,000.00	6,520,934,309.57	-	271,730,532.88	-22,642,819.34	530,000,000.00	-	6,013,577,128.91
减：一年内到期	-	-	-	-	530,000,000.00	-	-	-	-	-	670,000,000.00
合 计	6,700,000,000.00	-	-	-	6,020,934,309.57	-	-	-	-	-	5,343,577,128.91

(五十一) 优先股、永续债等金融工具

无。

(五十二) 租赁负债

无。

(五十三) 长期应付款

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
长期应付款	3,465,223,165.07	-	212,358,086.13	3,252,865,078.94
专项应付款	412,013,145.36	347,494,686.00	531,588,173.56	227,919,657.80
合 计	3,877,236,310.43	347,494,686.00	743,946,259.69	3,480,784,736.74

(五十四) 长期应付职工薪酬

无。

(五十五) 预计负债

无。

(五十六) 递延收益

无。

(五十七) 其他非流动负债

无。

(五十八) 实收资本（股本）

股东名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
------	------	------	------	------

	投资金额	所占比例%			投资金额	所占比例%
合 计	1,863,000,000.00	100.00	13,000,000.00	13,000,000.00	1,863,000,000.00	100.00
宜昌城发投资集团有限公司	1,641,000,000.00	88.08	13,000,000.00		1,654,000,000.00	88.78
国开发展基金有限公司	222,000,000.00	11.92		13,000,000.00	209,000,000.00	11.22

(五十九) 其他权益工具

无。

(六十) 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本（或股本）溢价	4,682,424,072.34	-	-	4,682,424,072.34
二、其他资本公积	13,779,288,698.69	1,040,000,000.00	674,251,999.01	14,145,036,699.68
合 计	18,461,712,771.03	1,040,000,000.00	674,251,999.01	18,827,460,772.02

(六十一) 专项储备

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
安全生产费	-	24,000.00	-	24,000.00	
合 计	-	24,000.00	-	24,000.00	

(六十二) 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	535,758,510.08	65,785,035.25	-	601,543,545.33
合 计	535,758,510.08	65,785,035.25	-	601,543,545.33

(六十三) 未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
上年年末余额	3,241,709,616.47	2,575,994,101.31
期初调整金额	-	-
本期期初余额	3,241,709,616.47	2,575,994,101.31

项 目	本期金额	上期金额
本期增加额	688,603,970.30	731,564,337.51
其中：本期净利润转入	688,603,970.30	731,564,337.51
其他调整因素	-	-
本期减少额	69,883,690.59	65,848,822.35
其中：本期提取盈余公积数	65,785,035.25	62,718,607.19
本期提取一般风险准备	-	-
本期分配现金股利数	3,998,655.34	3,130,215.16
转增资本	-	-
其他减少	100,000.00	-
本期末余额	3,860,429,896.18	3,241,709,616.47

（六十四）营业收入、营业成本

1、营业收入类别

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,666,856,251.70	1,451,521,176.71	2,303,363,692.53	1,741,362,905.43
其他业务	16,879,485.33	2,652,987.01	16,741,760.15	11,268,424.12
合 计	1,683,735,737.03	1,454,174,163.72	2,320,105,452.68	1,752,631,329.55

2、按业务分类列示营业收入

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务收入小计	1,666,856,251.70	1,451,521,176.71	2,303,363,692.53	1,741,362,905.43
（1）委托代建收入	1,067,109,911.63	1,030,354,735.71	1,297,720,209.75	1,271,378,253.29
（2）房地产收入	214,348,748.89	125,516,085.16	305,592,920.46	136,935,935.30
（3）安置房收入	106,085,143.56	68,429,290.31	119,246,232.67	8,550,964.49
（4）污水处理收入	-	33,178,487.88	-	33,178,487.88
（5）信息管网收入	52,297,389.85	49,490,575.62	46,488,802.78	39,221,444.20
（6）其他收入	227,015,057.77	144,552,002.03	534,315,526.87	252,097,820.27
2、其他业务收入	16,879,485.33	2,652,987.01	16,741,760.15	11,268,424.12
合 计	1,683,735,737.03	1,454,174,163.72	2,320,105,452.68	1,752,631,329.55

(六十五) 销售费用、管理费用、研发费用、财务费用

1、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人工费用	377,924.76	592,850.78
行政办公费	297,526.83	221,297.43
财产折旧费	3,346.11	31,571.40
媒介广告费	16.98	171,703.77
推广活动费	551,164.62	280,944.76
物业第三方服务费	523,349.06	136,500.00
其他推广服务费	818,507.55	362,753.89
售后服务费	631,031.51	-
其他销售费用	1,725,631.84	3,261,066.07
合 计	4,928,499.26	5,058,688.10

2、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	16,558,993.20	15,012,383.27
办公费	188,605.95	306,635.36
水电气暖费	890,613.96	304,371.93
差旅费	234,188.92	42,725.31
车辆使用费	129,750.49	136,169.76
业务招待费	463.00	-
中介服务费	688,458.48	392,719.60
物业管理费	27,702.34	379,441.83
广告宣传费	93,095.03	9,622.90
折旧费	1,366,467.23	1,275,923.53
资产摊销	19,147,391.96	19,832,009.51
租赁费	-	-
其他	2,290,629.89	919,560.21
合 计	41,616,360.45	38,611,563.21

3、研发费用

无。

4、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	116,015,808.18	123,636,227.12
减：利息收入	6,027,134.48	8,401,959.08
汇兑损益	-6,282,618.36	-9,369,859.84
其他	2,530,408.37	2,642,084.55
合 计	106,236,463.71	108,506,492.75

(六十六) 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助	804,163,753.96	414,121,509.41
其他	239,058.69	-
合 计	804,402,812.65	414,121,509.41

(六十七) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,468,388.29	-2,738,043.76
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-
交易性金融资产在持有期间的投资收益	-	-
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	1,905,052.83	526,248.50
债权投资在持有期间取得的利息收入	-	-
其他债权投资在持有期间取得的利息收入	-	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	-
处置债权投资取得的投资收益	-	-
处置其他债权投资取得的投资收益	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益（旧准则适用）	-	-
持有至到期投资在持有期间的投资收益（旧准则适用）	-	-
可供出售金融资产等取得的投资收益（旧准则适用）	-	-
合 计	436,664.54	-2,211,795.26

(六十八) 净敞口套期收益

无。

(六十九) 公允价值变动收益

无。

(七十) 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-661,980.76	772,063.50
合 计	-661,980.76	772,063.50

(七十一) 资产减值损失

无。

(七十二) 资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额
无形资产处置利得（损失以“-”填列）	26,250,046.63	-
其他	-	-
合 计	26,250,046.63	-

(七十三) 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额
其他	996,765.68	6,011,574.45
合 计	996,765.68	6,011,574.45

(七十四) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废损失	-	5,039.69
其他支出	151,164,788.39	121,435.34

项 目	本期发生额	上期发生额
合 计	151,164,788.39	126,475.03

(七十五) 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	16,386,255.92	93,899,598.72
递延所得税费用	-124,750.84	167,809.60
合 计	16,261,504.98	94,067,408.32

(七十六) 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

项 目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	689,129,386.34	731,751,328.75
加: 资产减值损失	-	-
信用减值损失	661,980.76	-772,063.50
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	51,459,470.38	49,357,920.63
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	21,255,218.24	20,368,055.75
长期待摊费用摊销	893,178.62	904,816.12
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)	-26,250,046.63	-
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)	116,015,808.18	123,636,227.12
投资损失 (收益以“-”号填列)	-436,664.54	2,211,795.26
递延所得税资产减少 (增加以“-”号填列)	-171,180.20	702,246.88
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)	-1,315,237,608.33	-2,992,606,323.67
经营性应收项目的减少 (增加以“-”号填列)	87,506,726.14	25,394,679.10
经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	-150,902,949.75	2,346,817,795.80
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-526,076,680.79	307,766,478.24

项 目	本期发生额	上期发生额
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增加情况：	—	—
现金的期末余额	627,546,715.14	929,963,356.56
减：现金的期初余额	929,963,356.56	930,864,971.31
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-302,416,641.42	-901,614.75

2、现金和现金等价物的构成

项 目	本期发生额	上期发生额
一、现金	627,546,715.14	929,963,356.56
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	627,546,715.14	929,963,356.56
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	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	627,546,715.14	929,963,356.56
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	-	-

（七十七）所有权和使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	4,726,154.83	保证金
合 计	4,726,154.83	-

九、或有事项

截至 2023 年 12 月 31 日，公司未发生影响财务报表阅读的重大或有事项。

十、资产负债表日后事项

无。

十一、关联方关系及其交易

(一) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册 资本	母公司对本企业 的持股比例（%）	母公司对本企业的 表决权比例（%）
宜昌城发投资集团有 限公司	宜昌市	投资经营；从事基础设施建 设等	10 亿 元	88.78	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、（二十）长期股权投资。

(四) 其他关联方

关联方名称	与本公司的关系
宜昌市交通投资有限公司	受同一最终控制方控制
宜昌城市更新投资开发有限公司	受同一最终控制方控制
宜昌市房地产投资开发有限公司	受同一最终控制方控制
宜昌建投物资贸易有限公司	受同一最终控制方控制
宜昌市佳维物业有限公司	受同一最终控制方控制
宜昌新区江南生态新城投资开发有限公司	联营企业
宜昌市隆昌房地产开发公司	受同一最终控制方控制
宜昌市鼎力房地产开发总公司	受同一最终控制方控制
宜昌市安置房建设公司	受同一最终控制方控制

(五) 关联方交易

1、应收项目

项目名称	关联方	期末余额	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	宜昌市安置房建设有限公司	398,081,951.37	-
其他应收款	宜昌建投水务有限公司	178,194,756.45	-
其他应收款	宜昌白洋供热有限公司	125,174,000.00	-
其他应收款	宜昌职教投资有限公司	16,387,000.00	-

其他应收款	宜昌建投物资贸易有限公司	1,917,855.88	-
其他应收款	宜昌市鼎力房地产开发有限公司	1,450,964.70	-
其他应收款	宜昌中燃城市燃气发展有限公司	110,000.00	-
其他应收款	宜昌市勘察测绘研究院有限公司	53,230.00	-
其他应收款	宜昌城投物业服务服务有限公司	12,600.00	-

2、应付项目

项目名称	关联方	期末余额
其他应付款	宜昌城市发展投资集团有限公司	18,305,697,391.03
其他应付款	宜昌城市更新投资开发有限公司	424,974,707.00
其他应付款	宜昌长江大桥建设营运集团有限公司	200,000,000.00
其他应付款	宜昌城市停车投资运营有限公司	135,987,100.00
其他应付款	宜昌高铁生态城建设有限责任公司	100,000,000.00
其他应付款	宜昌市房地产投资开发有限公司	72,161,734.00
其他应付款	宜昌城发投资集团有限公司	34,075,779.56
其他应付款	宜昌新区江南生态新城投资开发有限公司	15,263,412.00
其他应付款	宜昌大桥工程建设有限责任公司	4,816,956.18
其他应付款	湖北建夷检验检测中心有限公司	2,013,034.00
其他应付款	宜昌市交通投资有限公司	1,801,041.67
其他应付款	宜昌市城市桥梁建设投资有限公司	1,562,659.45
其他应付款	湖北一方文旅投资有限责任公司	100,000.00
其他应付款	宜昌市虹源公路工程咨询监理有限责任公司	59,653.54

十二、母公司财务报表主要项目附注

(一) 应收账款

1、按坏账准备计提方法分类披露应收账款

种 类	期末余额				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(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提	131,204,194.94	100.00	-	-	131,204,194.94
其中：账龄组合	-	-	-	-	-
其他组合	131,204,194.94	100.00	-	-	131,204,194.94

种 类	期末余额				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(%)	
合 计	131,204,194.94	100.00	-	-	131,204,194.94

(续)

种 类	期初余额				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(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提	26,684,703.46	100.00	-	-	26,684,703.46
其中：账龄组合	6,510,861.35	24.40	-	-	6,510,861.35
其他组合	20,173,842.11	75.60	-	-	20,173,842.11
合 计	26,684,703.46	100.00	-	-	26,684,703.46

按账龄披露应收账款

账 龄	期末数	期初数
1 年以内（含 1 年）	104,591,714.83	25,089,475.75
1 至 2 年	25,016,767.40	80,934.86
2 至 3 年	80,934.86	-
3 至 4 年	-	-
4 至 5 年	-	-
5 年以上	1,514,777.85	1,514,292.85
小 计	131,204,194.94	26,684,703.46
减：坏账准备	-	-
合 计	131,204,194.94	26,684,703.46

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	期末余额			期初余额		
	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	-	-	-	6,510,861.35	100.00	-
合 计	-	-	-	6,510,861.35	100.00	-

(2) 其他组合

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
其他组合	131,204,194.94	100.00	-	20,173,842.11	100.00	-
合 计	131,204,194.94	100.00	-	20,173,842.11	100.00	-

3、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
葛洲坝基地（宜昌）建设发展有限公司	98,676,641.76	75.21	-
夷陵区前坪村整村征迁工作指挥部办公室	13,451,558.40	10.25	-
西坝片区棚改项目征收工作指挥部	8,226,523.57	6.27	-
宜昌市伍家岗区房屋征收与补偿办公室	6,509,153.00	4.96	-
西陵征收办	1,473,049.47	1.12	-
合 计	128,336,926.20	97.81	-

(二) 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	37,500,000.00	37,500,000.00
其他应收款项	8,627,580,119.85	8,189,815,474.79
合 计	8,665,080,119.85	8,227,315,474.79

1、其他应收款项

按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

种 类	期末余额				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(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提	8,834,907,358.48	100.00	207,327,238.63	2.35	8,627,580,119.85
合 计	8,834,907,358.48	100.00	207,327,238.63	2.35	8,627,580,119.85

(续)

种 类	期初余额				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(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提	8,396,845,296.86	100.00	207,029,822.07	2.47	8,189,815,474.79
合 计	8,396,845,296.86	100.00	207,029,822.07	2.47	8,189,815,474.79

(1) 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	期末余额			期初余额		
	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	541,821.72	0.26	-	-	-	-
1 至 2 年	-	-	-	650,000.00	0.31	32,500.00
2 至 3 年	650,000.00	0.31	130,000.00	-	-	-
3 至 4 年	-	-	-	688,256.01	0.33	206,476.80
4 至 5 年	688,256.01	0.33	344,128.01	124,530.71	0.06	62,265.36
5 年以上	206,853,110.62	99.10	206,853,110.62	206,728,579.91	99.30	206,728,579.91
合 计	208,733,188.35	100.00	207,327,238.63	208,191,366.63	100.00	207,029,822.07

②其他组合

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
其他组合	8,626,174,170.13	100.00	-	8,188,653,930.23	100.00	-
合 计	8,626,174,170.13	100.00	-	8,188,653,930.23	100.00	-

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期 信用损失	整个存续期预期信用 损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用 损失(已发生信用减值)	
期初余额	207,029,822.07	-	-	207,029,822.07
本期计提	297,416.56	-	-	297,416.56
期末余额	207,327,238.63	-	-	207,327,238.63

(3) 按欠款方归集的期末余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
宜昌市城建项目管理中心	往来款	1,865,528,402.32	1 年以内、1-2 年、2-3 年、 3-4 年、4-5 年、5 年以上	21.62	-
宜昌市城市园林绿化管理局	往来款	1,451,190,662.87	1 年以内、1-2 年、2-3 年、 3-4 年、4-5 年、5 年以上	16.82	-
宜昌市住房和城乡建设委员会	往来款	1,061,776,766.27	1 年以内、4-5 年、5 年以 上	12.31	-
宜昌市财政局	往来款	709,062,457.58	2-3 年、5 年以上	8.22	-
宜昌市点军城乡建设开发有限公司	往来款	657,866,382.38	1 年以内、1-2 年、2-3 年、 3-4 年	7.63	-
合 计	—	5,745,424,671.42	—	66.59	-

（三）长期股权投资

1、长期股权投资分类

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
对子公司投资	285,010,751.88	5,000,000.00	167,335,268.42	122,675,483.46
对合营企业投资	38,933,466.79	-	1,479,319.12	37,454,147.67
对联营企业投资	-	-	-	-
小计	323,944,218.67	5,000,000.00	168,814,587.54	160,129,631.13
减：长期股权投资减值准备		-	-	-
合 计	323,944,218.67	5,000,000.00	168,814,587.54	160,129,631.13

2、长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额
			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	其 他	
合 计	320,010,751.88	323,944,218.67	5,000,000.00	167,335,268.42	-1,479,319.12	-	-	-	-	-	-
一、子企业	290,010,751.88	285,010,751.88	5,000,000.00	167,335,268.42	-	-	-	-	-	-	-
宜昌信息管网投资 开发有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
宜昌市点军城乡建 设开发有限公司	51,000,000.00	51,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
宜昌城投项目管理 有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
宜昌城投房地产开 发有限公司	117,010,751.88	117,010,751.88	-	57,335,268.42	-	-	-	-	-	-	-
宜昌白洋供热有限 公司	110,000,000.00	110,000,000.00	-	110,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-
宜昌三峡宾馆有限 公司	5,000,000.00	-	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
二、合营企业	30,000,000.00	38,933,466.79	-	-	-1,479,319.12	-	-	-	-	-	-
湖北一方文旅投资 有限责任公司	5,000,000.00	8,906,783.90	-	-	-1,477,321.28	-	-	-	-	-	-
宜昌屈原文化发展 有限公司	10,000,000.00	9,479,281.90	-	-	-1,997.84	-	-	-	-	-	-
宜昌宜景房地产开 发有限公司	15,000,000.00	20,547,400.99	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(四) 营业收入、营业成本

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,492,449,515.82	1,356,724,012.08	2,035,939,488.86	1,641,609,873.55
其他业务	15,600,961.43	2,408,880.03	9,468,915.93	1,054,777.81
合 计	1,508,050,477.25	1,359,132,892.11	2,045,408,404.79	1,642,664,651.36

(五) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,479,319.12	356,319.97
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	1,905,052.83	526,248.50
合 计	425,733.71	882,568.47

十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的其他内容。

十四、财务报表的批准

本财务报表及财务报表附注业经本公司会议于 2024 年 4 月 25 日批准报出。

宜昌市城市建设投资开发有限公司
2024 年 4 月 25 日





营业执照

(副本)(10-1)

统一社会信用代码

911101020855463270

扫描市场主体身
份码了解更多登
记、备案、许可、
监管信息，体验
更多应用服务。



名称 北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

出资人 张恩军

经营范围

出资额 2000万元

成立日期 2013年11月22日

主要经营场所 北京市西城区裕民路18号2206房间

仅供报告附件使用



登记机关

2023年07月05日



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0011908



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》。

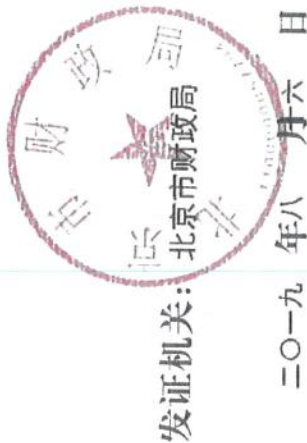
仅供报告附件使用

会计师事务所

执业证书

名称: 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
首席合伙人: 张恩军
主任会计师:
经营场所: 北京市西城区裕民路18号2206房间

组织形式: 特殊普通合伙
执业证书编号: 11000010
批准执业文号: 京财会许可(2013) 0060号
批准执业日期: 2013年10月10日



二〇一九年八月六日

中华人民共和国财政部制

证书编号: 110000100010
 批准注册协会: 中国注册会计师协会
 发证日期: 2012年12月10日
 Date of issuance: 2012.12.10



年度检验登记

Annual Renewal Registration

姓名: 王 一 一
 The after





姓 名: 王 一 一
 Full name
 性 别: 女
 Sex
 出生日期: 1978.11.10
 Date of birth
 工作单位: 北京中恒信会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit
 身份证号码: 110102197811100010
 Identity card No.

年度检验登记

Annual Renewal Registration

姓名: 王 一 一
 The after

 证书 110000100010

年度检验登记

Annual Renewal Registration

姓名: 王 一 一
 证书 110000100010
 2012年已通过



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

年度检验登记

Annual Renewal Registration

姓名: 王 一 一

 年 月 日 after



姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.

李颖
女
1993-03-11
北京兴华会计师事务所(特
殊普通合伙) 湖北分所
420112199303113927



仅供报告附件使用

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本
T
th

一年
ear after



李颖 110000100350

证书编号: 110000100350
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: 2022 年 08 月 15 日
Date of Issuance

年 月 日
y m d