



# 浏阳市城市建设集团有限公司

## 审 计 报 告

众环审字(2024)1100065号



## 审计报告

众环审字(2024)1100065 号

浏阳市城市建设集团有限公司全体股东:

### 一、审计意见

我们审计了浏阳市城市建设集团有限公司(以下简称“浏阳城市建设公司”)财务报表,包括2023年12月31日的合并及公司资产负债表,2023年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了浏阳城市建设公司2023年12月31日合并及公司的财务状况以及2023年度合并及公司的经营成果和现金流量。

### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于浏阳城市建设公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

### 三、其他信息

浏阳城市建设公司管理层对其他信息负责。其他信息包括2023年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

基于我们已执行的工作,如果我们确定其他信息存在重大错报,我们应当报告该事实。



在这方面，我们无任何事项需要报告。

#### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

浏阳城市建设公司管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估浏阳城市建设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浏阳城市建设公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督浏阳城市建设公司的财务报告过程。

#### 五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对浏阳城市建设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浏阳城市



建设公司不能持续经营。

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

（六）就浏阳城市建设公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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





本页无正文，为浏阳市城市建设集团有限公司财务报表审计报告众环审字(2024)1100065号之签字盖章页。



中国·武汉

中国注册会计师：  
(项目合伙人)



中国注册会计师：



2024年4月29日





# 合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：浏阳市城市建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金	七、(一)	1,677,877,460.45	743,448,700.74
交易性金融资产	七、(二)	136,400,000.00	135,200,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、(三)	1,642,745,765.19	678,312,762.79
应收款项融资			
预付款项	七、(四)	2,504,281,382.26	3,209,395.39
其他应收款	七、(五)	1,622,308,599.84	1,158,862,446.78
其中：应收利息			
应收股利			
存货	七、(六)	51,136,740,737.25	46,678,549,958.93
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	七、(七)	6,535,334.07	17,757,447.15
流动资产合计		58,726,889,279.06	52,621,526,708.03
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资	七、(八)	608,992,400.00	788,134,100.00
长期应收款			
长期股权投资	七、(九)	1,867,052,818.52	1,872,850,413.84
其他权益工具投资	七、(十)	3,071,963,255.00	3,012,260,453.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、(十一)	815,249,265.00	847,601,212.00
固定资产	七、(十二)	383,989,292.26	478,177,132.51
在建工程	七、(十三)		90,512,781.41
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、(十四)	878,013,210.23	156,890,089.40
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、(十五)	79,072,294.31	81,607,130.93
递延所得税资产	七、(十六)	390,630.26	390,630.26
其他非流动资产	七、(十七)	721,946,508.34	721,946,508.34
非流动资产合计		8,426,669,673.92	8,050,370,451.69
资产总计		67,153,558,952.98	60,671,897,159.72

已审会计报表

中审众环会计师事务所  
(特殊普通合伙)

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

陈子谦印

陈子谦印

苏祖建印



# 合并资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：浏阳市城市建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、(十九)	708,000,000.00	633,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、(二十)	964,037,346.08	810,619,834.38
预收款项	七、(二十一)	2,760.00	
合同负债	七、(二十二)	225,198,786.58	217,822,942.24
应付职工薪酬	七、(二十三)	3,548,627.50	980,888.43
应交税费	七、(二十四)	297,347,765.87	286,547,217.65
其他应付款	七、(二十五)	12,051,892,595.68	6,679,429,298.94
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、(二十六)	2,927,022,425.41	4,288,411,381.22
其他流动负债	七、(二十七)	7,912,013.18	7,505,193.79
<b>流动负债合计</b>		<b>17,184,962,320.30</b>	<b>12,924,310,756.65</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	七、(二十八)	8,835,016,144.00	6,209,233,515.64
应付债券	七、(二十九)	10,661,573,254.03	13,208,647,643.99
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、(三十)	1,500,000.00	1,500,000.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>19,498,089,398.03</b>	<b>19,419,381,159.63</b>
<b>负债合计</b>		<b>36,683,051,718.33</b>	<b>32,343,691,916.28</b>
<b>股东权益：</b>			
实收资本	七、(三十一)	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、(三十二)	22,586,096,983.82	21,071,369,499.17
减：库存股			
其他综合收益		841,556,860.49	812,854,058.49
专项储备			
盈余公积	七、(三十三)	505,751,208.97	450,799,225.52
未分配利润	七、(三十四)	5,021,131,326.99	4,476,764,560.52
<b>归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>29,954,536,380.27</b>	<b>27,811,787,343.70</b>
少数股东权益		515,970,854.38	516,417,899.74
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>30,470,507,234.65</b>	<b>28,328,205,243.44</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>67,153,558,952.98</b>	<b>60,671,897,159.72</b>

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

陈子谦印

陈子谦印

建芬印





# 合并利润表

2023年1-12月

编制单位：潮阳市城市建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2023年度	2022年度
一、营业总收入		2,122,313,346.25	2,111,959,721.72
其中：营业收入	七、(三十五)	2,122,313,346.25	2,111,959,721.72
二、营业总成本		1,945,376,365.43	1,631,602,090.58
其中：营业成本	七、(三十五)	1,837,785,333.44	1,564,970,436.97
税金及附加	七、(三十六)	50,340,693.89	22,161,093.62
销售费用	七、(三十七)	3,308,457.22	1,251,869.30
管理费用	七、(三十八)	50,917,046.43	48,882,493.63
研发费用			
财务费用	七、(三十九)	-5,975,165.53	-3,763,802.94
其中：利息费用	七、(三十九)		
利息收入	七、(三十九)	6,367,433.24	5,961,235.36
加：其他收益	七、(四十)	387,134,733.64	170,201,153.05
投资收益（损失以“-”号填列）	七、(四十一)	53,009,300.57	42,521,456.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	七、(四十一)	199,065.62	4,038,420.55
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）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、(四十二)	-21,490,221.78	-35,901,077.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、(四十三)	7,704,865.59	-2,549,430.47
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		603,295,658.84	654,629,733.03
加：营业外收入	七、(四十四)	1,089,369.55	290,322.21
减：营业外支出	七、(四十五)	5,306,089.81	1,606,241.01
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		599,078,938.58	653,313,814.23
减：所得税费用	七、(四十六)	207,234.02	1,360,038.37
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		598,871,704.56	651,953,775.86
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		598,871,704.56	651,953,775.86
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1、归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		599,318,749.92	620,682,419.05
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-447,045.36	31,271,356.81
六、其他综合收益的税后净额		28,702,802.00	46,715,953.00
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		28,702,802.00	46,715,953.00
1、不能重分类进损益的其他综合收益		28,702,802.00	46,715,953.00
（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		28,702,802.00	46,715,953.00
（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		627,574,506.56	698,669,728.86
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		628,021,551.92	667,398,372.05
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-447,045.36	31,271,356.81

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

谦陈  
印子

谦陈  
印子

建苏  
印祖





## 合并现金流量表

2023年1-12月

编制单位：浏阳市城市建设集团有限公司

金额单位：人民币元

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		1,201,236,252.44	2,611,908,535.96
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、(四十七)	9,436,094,362.15	2,984,413,784.14
经营活动现金流入小计		10,637,330,614.59	5,596,322,320.10
购买商品、接受劳务支付的现金		2,471,227,997.01	5,473,335,880.54
支付给职工以及为职工支付的现金		26,427,591.81	21,636,551.62
支付的各项税费		64,512,566.95	69,442,231.97
支付其他与经营活动有关的现金	七、(四十七)	4,140,623,135.33	151,014,092.04
经营活动现金流出小计		6,702,791,291.10	5,715,448,758.17
经营活动产生的现金流量净额	七、(四十八)	3,934,539,323.49	-119,126,438.07
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		185,939,569.03	159,035,900.00
取得投资收益收到的现金		52,009,026.86	38,483,035.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		131,004.57	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		238,079,600.46	197,518,935.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		763,245,183.53	49,108,298.98
投资支付的现金		31,000,000.00	5,000,000.00
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	七、(四十七)		
投资活动现金流出小计		794,245,183.53	54,108,298.98
投资活动产生的现金流量净额		-556,165,583.07	143,410,636.78
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		5,496,115,945.21	4,790,860,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		5,496,115,945.21	4,790,860,000.00
偿还债务支付的现金		6,703,796,662.62	4,455,165,775.01
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,236,264,263.30	1,100,630,482.63
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	七、(四十七)		134,000,000.00
筹资活动现金流出小计		7,940,060,925.92	5,689,796,257.64
筹资活动产生的现金流量净额		-2,443,944,980.71	-898,936,257.64
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	七、(四十八)	934,428,759.71	-874,652,058.93
加：期初现金及现金等价物余额	七、(四十八)	743,448,700.74	1,618,100,759.67
六、期末现金及现金等价物余额	七、(四十八)	1,677,877,460.45	743,448,700.74

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

陈子谦印

陈子谦印

建苏印祖



合并所有者权益变动表

2023年1-12月

金额单位：人民币元

项 目	2023年度									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	优先股	永续债	其他	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
一、上年年末余额	1,000,000,000.00				21,071,369,499.17		812,854,058.49		450,799,225.52	
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、本年年初余额	1,000,000,000.00				21,071,369,499.17		812,854,058.49		450,799,225.52	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					1,514,727,484.65		28,702,802.00		54,951,983.45	
（一）综合收益总额					1,514,727,484.65		28,702,802.00		54,951,983.45	
（二）所有者投入和减少资本					3,136,168,985.00					
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、股份支付计入股东权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配					-1,621,441,500.35					
1、提取盈余公积										
2、提取一般风险准备										
3、对所有者（或股东）的分配										
4、其他										
（四）所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本										
2、盈余公积转增资本										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他综合收益结转留存收益										
6、其他										
（五）专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	1,000,000,000.00				22,586,096,983.82		841,556,860.49		505,751,208.97	
少数股东权益										
小计										
未分配利润										
所有者权益合计										

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

公司负责人：

陈子谦印

陈子谦印

苏祖建印



合并所有者权益变动表（续）

2023年1-12月

金额单位：人民币元

2022年度														
归属于母公司所有者权益														
项 目	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	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
		优先股	永续债											
一、上年年末余额	1,000,000,000.00			18,494,483,658.17		766,138,105.49		409,056,993.04		3,897,824,373.95		24,567,503,130.65	55,680,556.93	24,623,183,687.58
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、本年初余额	1,000,000,000.00			18,494,483,658.17		766,138,105.49		409,056,993.04		3,897,824,373.95		24,567,503,130.65	55,680,556.93	24,623,183,687.58
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				2,576,885,841.00		46,715,953.00		41,742,232.48		578,940,186.57		3,244,384,213.05	460,717,342.51	3,705,071,555.86
（一）综合收益总额				2,576,885,841.00		46,715,953.00				620,682,419.05		3,244,384,213.05	460,717,342.51	3,705,071,555.86
（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、股份支付计入股东权益的金额														
4、其他														
（三）利润分配														
1、提取盈余公积														
2、提取一般风险准备														
3、对所有者（或股东）的分配														
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														
1、本期提取														
2、本期使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	1,000,000,000.00			21,071,369,499.17		812,854,058.49		450,799,225.52		4,476,764,560.52		27,811,787,343.70	516,417,899.74	28,328,205,243.44

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

陈子谦印

陈子谦印

苏祖建印





# 资产负债表

2023年12月31日

编制单位：洛阳市城市建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金		1,353,784,595.31	443,241,763.03
交易性金融资产		136,400,000.00	135,200,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十二、(一)	1,080,299,775.35	301,553,719.52
应收款项融资			
预付款项		2,509,325,589.11	3,255,990,309.94
其他应收款	十二、(二)	6,782,273,239.95	7,781,850,991.53
其中：应收利息			
应收股利			
存货		35,650,307,093.84	31,900,848,981.04
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		47,512,390,293.56	43,818,685,765.06
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资		608,992,400.00	788,134,100.00
长期应收款			
长期股权投资	十二、(三)	4,523,917,502.85	2,386,768,406.84
其他权益工具投资		2,920,963,255.00	2,900,260,453.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		100,066,047.93	106,219,570.94
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		3,230,106.90	3,309,037.38
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产		721,946,508.34	721,946,508.34
非流动资产合计		8,879,115,821.02	6,906,638,076.50
资产总计		56,391,506,114.58	50,725,323,841.56

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

谦陈  
印子

谦陈  
印子

建苏  
印祖





# 资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：浏阳市城市建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债			
短期借款		500,000,000.00	280,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		764,729,709.19	486,485,724.82
预收款项		191,097,359.94	188,221,172.56
合同负债		2,364,313.70	789,497.35
应付职工薪酬		203,993,722.69	190,745,892.95
应交税费		11,751,699,017.36	7,614,939,423.86
其他应付款			
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,655,060,236.77	3,747,287,606.21
其他流动负债		5,732,920.80	5,646,635.18
流动负债合计		16,077,677,280.45	12,514,115,952.93
非流动负债：			
长期借款		6,364,798,798.00	3,993,055,799.00
应付债券		10,661,573,254.03	13,208,647,643.99
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
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		17,026,372,052.03	17,201,703,442.99
负债合计		33,104,049,332.48	29,715,819,395.92
股东权益：			
实收资本		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		16,527,378,040.20	14,827,648,340.20
减：库存股			
其他综合收益		841,556,860.49	812,854,058.49
专项储备			
盈余公积		505,751,208.97	450,799,225.52
未分配利润		4,412,770,672.44	3,918,202,821.43
所有者权益（或股东权益）合计		23,287,456,782.10	21,009,504,445.64
负债和所有者权益（或股东权益）总计		56,391,506,114.58	50,725,323,841.56

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

陈子谦印

陈子谦印

建苏印



# 利润表

2023年1-12月

编制单位：浏阳市城市建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2023年度	2022年度
<b>一、营业收入</b>	十二、(四)	1,572,634,220.17	1,172,685,919.71
减：营业成本	十二、(四)	1,313,633,444.42	856,234,625.74
税金及附加		36,174,592.21	13,678,349.05
销售费用		1,504,855.36	512,611.88
管理费用		62,209,085.04	54,829,924.25
研发费用			
财务费用		-4,616,115.61	-4,560,435.89
其中：利息费用			
利息收入		4,827,961.52	4,658,874.99
加：其他收益		335,642,668.08	147,237,513.74
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、(五)	52,562,226.12	40,801,456.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十二、(五)	199,065.62	4,038,420.55
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	十二、(五)		
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）		1,200,000.00	-21,000,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		603,026.05	-509,089.96
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		553,736,279.00	418,520,724.77
加：营业外收入		58,489.00	157,400.00
减：营业外支出		4,274,933.54	1,255,800.00
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		549,519,834.46	417,422,324.77
减：所得税费用			
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		549,519,834.46	417,422,324.77
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		549,519,834.46	417,422,324.77
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		28,702,802.00	46,715,953.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		28,702,802.00	46,715,953.00
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		28,702,802.00	46,715,953.00
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			
<b>六、综合收益总额</b>		578,222,636.46	464,138,277.77

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

陈子谦印

陈子谦印

苏祖建印



# 现金流量表

2023年1-12月

编制单位：浏阳市城市建设集团有限公司

金额单位：人民币元

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		806,151,119.61	1,585,565,576.83
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		5,484,916,575.82	6,479,937,972.53
经营活动现金流入小计		6,291,067,695.43	8,065,503,549.36
购买商品、接受劳务支付的现金		1,102,109,958.24	2,981,505,516.29
支付给职工以及为职工支付的现金		11,858,695.24	11,759,788.98
支付的各项税费		36,672,410.83	14,942,290.95
支付其他与经营活动有关的现金		48,608,235.25	5,904,081,728.72
经营活动现金流出小计		1,199,249,299.56	8,912,289,324.94
经营活动产生的现金流量净额		5,091,818,395.87	-846,785,775.58
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		190,012,494.58	159,035,900.00
取得投资收益收到的现金		51,289,026.86	36,763,035.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		241,301,521.44	195,798,935.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,370.00	317,891.00
投资支付的现金		2,138,746,691.33	72,037,993.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,138,754,061.33	72,355,884.00
投资活动产生的现金流量净额		-1,897,452,539.89	123,443,051.76
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		4,295,855,945.21	4,220,860,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,295,855,945.21	4,220,860,000.00
偿还债务支付的现金		5,343,414,705.61	3,379,499,400.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,236,264,263.30	907,369,021.45
支付其他与筹资活动有关的现金			134,000,000.00
筹资活动现金流出小计		6,579,678,968.91	4,420,868,421.45
筹资活动产生的现金流量净额		-2,283,823,023.70	-200,008,421.45
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		910,542,832.28	-923,351,145.27
加：期初现金及现金等价物余额		443,241,763.03	1,366,592,908.30
六、期末现金及现金等价物余额		1,353,784,595.31	443,241,763.03

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

陈子谦印

陈子谦印

建苏印祖







所有者权益变动表

2023年1-12月

编制单位：荆门市城市建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2023年度			所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	
一、上年年末余额	1,000,000,000.00		14,827,648,340.20	21,009,504,445.64
加：会计政策变更				
前期差错更正				
其他				
二、本年初余额	1,000,000,000.00		14,827,648,340.20	21,009,504,445.64
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			1,699,729,700.00	2,077,992,336.46
（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				
2、对所有者（或股东）的分配				
3、其他				
（四）股东权益内部结转				
1、资本公积转增资本				
2、盈余公积转增资本				
3、盈余公积弥补亏损				
4、设定受益计划变动额结转留存收益				
5、其他综合收益结转留存收益				
6、其他				
（五）专项储备				
1、本期提取				
2、本期使用				
（六）其他				
四、本年年末余额	1,000,000,000.00		16,527,378,040.20	23,287,456,782.10

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

谦陈子印

谦陈子印

建苏印





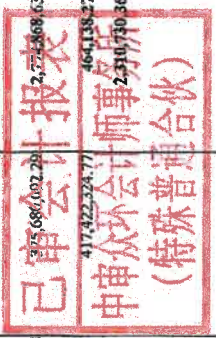


所有者权益变动表（续）

2023年1-12月

编制单位：苏州城市投资集团有限公司 2022年度 金额单位：人民币元

项 目	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	实收资本	优先股	永续债							
一、上年年末余额	1,000,000,000.00			12,516,917,980.20		766,138,105.49		409,056,993.04	3,542,522,729.14	18,234,635,807.87
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他	1,000,000,000.00			12,516,917,980.20		766,138,105.49		409,056,993.04	3,542,522,729.14	18,234,635,807.87
二、本年期初余额				2,310,730,360.00		46,715,953.00		41,742,232.48		2,310,730,360.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额				2,310,730,360.00		46,715,953.00				2,310,730,360.00
（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、股份支付计入股东权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配										
1、提取盈余公积								41,742,232.48	-41,742,232.48	
2、对所有者（或股东）的分派								41,742,232.48	-41,742,232.48	
3、其他										
（四）股东权益内部结转										
1、资本公积转增资本（或股本）										
2、盈余公积转增资本（或股本）										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他综合收益结转留存收益										
6、其他										
（五）专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	1,000,000,000.00			14,827,648,340.20		812,854,058.49		450,799,225.52	3,918,202,821.43	21,009,504,445.64



会计机构负责人：



主管会计工作负责人：



公司负责人：



# 浏阳市城市建设集团有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

### 一、企业的基本情况

#### (一) 公司设立

浏阳市城市建设集团有限公司(以下简称“本公司”)前身浏阳市城市建设投资开发有限公司, 经浏阳市人民政府浏政复[1999] 8 号文件批准, 于 1999 年 4 月 1 日由浏阳市建设委员会出资设立的国有独资公司, 成立时注册资本 3,063.00 万元, 经浏阳会计师事务所审验并出具浏会所验字[1999] 66 号验资报告。统一社会信用代码: 9143018171211505XM; 注册地址: 浏阳市人民东路 60 号; 法定代表人: 陈子谦。

#### (二) 历次变更

2000 年, 公司根据浏阳市财政局浏财发[2000] 39 号、浏阳市人民政府浏政函[2000] 128 号及浏阳市建设委员会浏建发[2000] 82 号增加注册资本 1,300.00 万元, 经长沙浏阳河有限责任会计师事务所审验并出具浏阳河验字[2001]第 56 号验资报告。

2004 年, 公司经浏阳市人民政府浏政函[2004] 160 号同意增资至 30,000.00 万元, 增资经湖南鹏程有限责任会计师事务所审验, 并出具湘鹏程浏验字[2004]第 8224 号验资报告。

2009 年, 经浏政函[2009] 414 号文批复公司股东由浏阳市建设委员会变更为浏阳市财政局。

2015 年, 经浏政函[2015]285 号文批复公司增加 30,000.00 万元注册资本。浏阳市财政局以货币资金增资 30,000.00 万元, 增资后的注册资本为人民币 60,000.00 万元, 实收资本为人民币 60,000.00 万元。公司已于 2015 年 12 月 21 日办理工商变更手续。

2017 年, 经浏政函[2017]335 号文批复公司增加 40,000.00 万元注册资本。浏阳市财政局以货币资金增资 40,000.00 万元, 增资后的注册资本为人民币 100,000.00 万元, 实收资本为人民币 100,000.00 万元。公司已于 2018 年 1 月 22 日办理工商变更手续。

截至 2023 年 12 月 31 日, 本公司注册资本为人民币 100,000.00 万元, 实收资本为人民币 100,000.00 万元, 实收资本情况详见附注七、(三十一)。

#### (三) 本公司注册地、组织形式和总部地址

本公司组织形式: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)。

本公司注册地址: 浏阳市人民东路 60 号。

本公司总部办公地址：浏阳市人民东路 60 号。

#### **（四）本公司的业务性质和主要经营活动**

本公司属于城市基础设施建设投融资行业。

本公司及子公司（以下合称“本集团”）工商登记的行业经营范围为：城市基础设施建设；基础设施投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；储备土地前期开发及配套建设；政府公用工程及配套设施的建设与管理；工程技术咨询服务；工程项目管理服务；保障房及配套设施项目的建设与管理；城镇化建设；旧城区改造建设；棚户区改造建设；交通项目建设；城市地下综合管廊投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）、开发、建设、运营和管理；油（汽）库、加油（汽）站的建设；停车场建设；停车场运营管理；道路自动收费停车泊位的建设；城市固体废弃物处理场建设、运营、管理；路牌、路标、广告牌安装、园林绿化工程施工；旅游景区规划设计、开发、管理；广告制作服务；广告发布服务；股权投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；高科技产业投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；房屋租赁；新能源汽车充电桩建设、运营及技术服务；场地租赁；健康医疗产业项目的建设。（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）

本集团主要从事浏阳市规划内土地整理开发、城市基础设施等工程建设业务等。

#### **（五）母公司以及集团最终控制方的名称**

本公司的母公司为浏阳市城乡发展集团有限责任公司，最终控制方为浏阳市人民政府。

#### **（六）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日**

本财务报告于 2024 年 4 月 29 日经公司董事会批准报出。

### **二、本年度合并财务报表范围及其变化情况**

截至报告年末，纳入合并财务报表范围的子公司共计 7 家，详见本附注十、（二）。

本报告期合并财务报表范围变化详见本附注八。

### **三、财务报表的编制基础**

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

### **四、遵循企业会计准则的声明**

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团 2023 年 12 月 31 日的财务状况及 2023 年度的经营成果和现金流量等有关信息。



## 五、重要会计政策和会计估计

### （一）会计期间

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

### （二）营业周期

正常营业周期，是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团正常营业周期短于一年的，自资产负债表日起一年内变现的资产或自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的负债归类为流动资产或流动负债。

### （三）企业合并

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

#### 1、同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

#### 2、非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

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



的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会[2012]19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准，判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注五、（十四）“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

#### **（四）记账本位币**

本集团记账本位币为人民币。

#### **（五）合并财务报表的编制方法**

##### **1、合并财务报表范围的确定原则**

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。

合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本集团控制的主体。

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

评估。

## 2、合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的年初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的年初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期年初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

本集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注五、（十四）“长期股权投资”或本附注五、（八）“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧



失了对原有子公司的控制权”适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## （六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

### 1、合营安排的分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注五、（十四）“长期股权投资”、（2）“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本集团仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

## （七）现金及现金等价物的确定标准

本集团现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括本集团持有的期限短（一般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、价值变动风险很小的投资。

## （八）金融工具

以下金融工具会计政策适用于 2021 年度及以后：

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

### 1、金融资产的分类、确认和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。



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

#### （1）以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

#### （2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

#### （3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

### 2、金融负债的分类、确认和计量

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

#### （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

## （2）其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

## 3、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

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

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

## 4、金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融



负债)。本集团(借入方)与借出方签订协议,以承担新金融负债的方式替换原金融负债,且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的,终止确认原金融负债,同时确认一项新金融负债。本集团对原金融负债(或其一部分)的合同条款作出实质性修改的,终止确认原金融负债,同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债(或其一部分)终止确认的,本集团将其账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额,计入当期损益。

#### 5、金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的,同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时,金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外,金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不予相互抵销。

#### 6、金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值,是指市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的,本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格,且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的,本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时,本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术,选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值,并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,使用不可输入值。

### (九) 权益工具

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

本集团权益工具在存续期间分派股利(含分类为权益工具的工具所产生的“利息”)的,作为利润分配处理。

以下金融工具会计政策适用于 2020 年度:

#### 1、金融工具的确认

本集团成为金融工具合同的一方时,确认一项金融资产或金融负债。

#### 2、金融资产的分类和计量



本集团基于风险管理、投资策略及持有金融资产的目的等原因，将持有的金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

**A. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产**

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产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资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行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对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具投资，不得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。

**B. 持有至到期投资**

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

**C. 贷款和应收款项**

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

**D. 可供出售金融资产**

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。

本集团在初始确认时将某金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产后，不能重分类为其他类金融资产；其他类金融资产也不能重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。

(1) 金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

(2) 金融资产的后续计量

A. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B. 持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

C. 贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

D. 可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售金融资产持有期间实现的利息或现金股利，计入当期损益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

(3) 金融资产的减值准备

A. 本集团在年末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

B. 本集团确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：发行方或债务人发生严重财务困难；债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；其他表明金融资产发生减值的客观证据。

C. 金融资产减值损失的计量

a、持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

持有至到期投资、贷款和应收款项（以摊余成本后续计量的金融资产）的减值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

本集团对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，单独或

包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产，无论单项金额重大与否，仍将包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单独确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

#### b、可供出售金融资产

本集团对可供出售金融资产按单项投资进行减值测试。资产负债表日，判断可供出售金融资产的公允价值是否严重或非暂时性下跌：如果单项可供出售金融资产的公允价值跌幅超过成本的 30%，或者持续下跌时间达 6 个月以上，则认定该可供出售金融资产已发生减值，按成本与公允价值的差额计提减值准备，确认减值损失。可供出售金融资产的年末成本为取得时按照投资成本进行初始计量、出售时按加权平均法所计算的摊余成本。

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，亦予以转出，计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，本集团将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

对可供出售债务工具确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。同时，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不予转回。

### 3、金融负债的分类和计量

(1) 本集团将持有的金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

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和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行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对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须



通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本集团在初始确认时将某金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债后，不能重分类为其他类金融负债；其他类金融负债也不能重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。

(2) 金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

#### (3) 金融负债的后续计量

A. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B. 其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

#### 4、金融资产转移确认依据和计量

本集团在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时终止对该项金融资产的确认。在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

本集团的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(3) 终止确认部分的账面价值；

(4) 终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融资产。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本集团根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本集团所保留的权利和承担的义务。

#### 5、金融负债的终止确认

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

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

#### 6、金融资产和金融负债的抵销

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

### (十) 金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

#### 1、减值准备的确认方法

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

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

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未



显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备/不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

## 2、信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

## 3、以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

## 4、金融资产减值的会计处理方法

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

## 5、各类金融资产信用损失的确定方法

### (1) 应收票据

本集团对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

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

### (2) 应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否



已经显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款和合同资产外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合 1：账龄组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
组合 2：关联方及政府组合	应收政府部门及关联方款项

信用风险特征组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表：

账 龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）		
1—2 年（含 2 年）	5.00	5.00
2—3 年（含 3 年）	10.00	10.00
3 年以上	15.00	15.00

组合中，应收政府部门及所属单位以及应收内部关联方款项组合采用其他方法计提坏账准备：

组合名称	方法说明
关联方及政府组合	一般不计提坏账准备，除关联方债务单位已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等情况

### （十一）应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列示为应收款项融资；自初始确认日起到期期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注五、（八）“金融工具”。

### （十二）存货

1、存货分为：本集团存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的原材料、土地资产等。具体划分为开发成本、开发产品、原材料、库存商品等。

2、取得时的计价方法：开发成本包括项目开工至完工所发生的与项目建设有关的直接费用和间接费用，包括前期报批费、征地费、拆迁费、工程费及符合资本化条件的借款费用等间接费用。存量土地根据政府批文及评估价值计价，其他存货取得时按实际成本计价。

3、发出的计价方法：低值易耗品按五五摊销法摊销，原材料发出采用月末一次加权平均法核算，代建项目成本、存量土地发出采用个别计价法核算。

4、存货的盘点制度：本公司存货采用永续盘存法。

5、存货跌价准备的确认标准、计提方法：年末存货采用成本与可变现净值孰低计价，存货可变现净值低于成本时，按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。

### （十三）合同资产

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

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注五、（八）“金融工具”。

#### （十四）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，但对于其中属于非交易性的，在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注五、（八）“金融工具”。

共同控制，是指本集团按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

##### 1、投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别



是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

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

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

## 2、后续计量及损益确认方法

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

### （1）成本法核算的长期股权投资

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

### （2）权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以



确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

对于本集团 2021 年 1 月 1 日首次执行企业会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

### （3）收购少数股权

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

### （4）处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注五、（五）“合并财务报表编制的方法”、2 中所述的相关会计政策处理。

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

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

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

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

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

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

### **（十五）投资性房地产**

1、本集团的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。主要包括：

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

2、本集团投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

- （1）与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

3、初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

- （1）外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；
- （2）自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出

构成；

- （3）以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

4、后续计量

本集团对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

本集团不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

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

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

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。

## （十六）固定资产

本集团固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

1、固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

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

2、固定资产折旧



与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

本集团的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用寿命、残值率、年折旧率列示如下：

类 别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋、建筑物	10-20	5	4.75-9.50
运输设备	5-8	5	11.88-19.00
办公家具	3-5	5	19.00-31.67
电子设备	3-5	5	19.00-31.67

本集团在每个会计年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

### （十七）在建工程

1、在建工程的计价：按实际发生的支出确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

2、本集团在在建工程达到预定可使用状态时，将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确认为固定资产，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，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。

### （十八）借款费用的核算方法

#### 1、借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本集团发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的，在同时满足下列条件时予以资本化，计入相关资产成本：

- （1）资产支出已经发生；
- （2）借款费用已经发生；
- （3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

不符合资本化条件的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建

或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

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。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

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

## 2、借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，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。

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

## （十九）无形资产

本集团无形资产是指本集团所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

### 1、无形资产的确认

本集团在同时满足下列条件时，予以确认无形资产：

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

### 2、无形资产的计量

- （1）本集团无形资产按照成本进行初始计量。
- （2）无形资产的后续计量

对于使用寿命有限的无形资产在取得时判定其使用寿命并在以后期间在使用寿命内采用直线法，摊销金额按受益项目计入相关成本、费用核算。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

## （二十）长期待摊费用的核算方法



本集团将已经发生的但应由本年和以后各期负担的摊销期限在一年以上的经营租赁方式租入的固定资产改良支出等各项费用确认为长期待摊费用，并按项目受益期采用直线法平均摊销。

### （二十一）长期资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

- 1、资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。
- 2、本集团经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对本集团产生不利影响。
- 3、市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。
- 4、有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。
- 5、资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。
- 6、本集团内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。
- 7、其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本集团在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本集团通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是本集团可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本集团对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

### （二十二）合同负债

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本集团向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收款权，本集团在客户实际支



付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

### （二十三）职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

#### 1、短期薪酬

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

#### 2、离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本集团与职工就离职后福利达成的协议，或者本集团为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本集团不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

##### （1）设定提存计划

本集团在职工为其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。

##### （2）设定受益计划

本集团尚未运作设定受益计划或符合设定受益计划条件的其他长期职工福利。

#### 3、辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的，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：本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

#### 4、其他长期职工福利

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

### （二十四）应付债券

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

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

## （二十五）收入确认方法和原则

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

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

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本集团在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本集团在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本集团考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本集团的收入包括土地开发收入、工程建设收入和房屋销售收入等。

### 1、收入的具体确认原则。

（1）土地开发收入确认原则：公司将开发完土地交付浏阳市土地储备中心予以招拍挂出让，并取得土地成交确认书，买受方已经取得交易土地的控制权；公司既没有保留与使用权相联系的继续管理权，也没有对已出让的土地实施控制；与交易相关的经济利益能够流入公司；相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认收入实现。



(2) 工程建设收入确认原则：浏阳市人民政府委托浏阳市财政局与公司签订委托建设合同，公司完成项目的建设，由浏阳市财政预决算（投资）评审中心对项目予以结算审查，核定项目总成本，浏阳市财政局予以批复回购，且公司与浏阳市财政局签订资产移交协议，将所建设项目交付浏阳市财政局后，确认收入实现。

(3) 房屋销售收入确认原则：在房屋竣工验收，已移交买方或按照销售合同视同移交买方，并收清房屋全部售楼款时确认收入的实现。

(4) 渣土运输服务收入确认原则：公司承接工程运输项目，采用完工百分比法确认收入，完工百分比计算方法为已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例。运输完毕后由双方对已完工项目进行竣工结算，公司根据结算金额调整当期应确认收入及应收账款金额。

## （二十六）政府补助

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

本集团对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于年末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理方法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理方法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本集团和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

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



递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

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

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

### **（二十七）递延所得税资产和递延所得税负债**

本集团采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

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

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

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

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

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

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足

够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

## （二十八）租赁

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

### 1、本集团作为承租人

本集团租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

#### （1）初始计量

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

#### （2）后续计量

本集团参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注五、（十六）“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

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

#### （3）短期租赁和低价值资产租赁

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

### 2、本集团作为出租人

本集团在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其



他租赁。

#### （1）经营租赁

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

#### （2）融资租赁

于租赁期开始日，本集团确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本集团取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### （二十九）会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

本集团 2023 年度无应披露的会计政策、会计估计变更、重要前期差错更正等事项。

## 六、税项

### （一）本集团的主要税种及税率如下：

税 项	计税基础	税率（%）
增值税	土地开发、建筑业、不动产转入、 商品销售收入等	3.00、5.00、9.00、13.00
城市维护建设税	流转税	7.00
教育费附加（含地方教育费附加）	流转税	5.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

### （二）税收优惠

根据浏阳市人民政府出具关于给予浏阳市城市建设集团有限公司及其下属全资子公司税收优惠政策的函，公司受市政府委托进行土地开发所取得的收入、委托代建市政基础设施取得的收入、取得的各项补贴收入，免征城建税及教育费附加，免征所有企业所得税。

## 七、合并财务报表重要项目的说明

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指 2022 年 12 月 31 日，“年末”指 2023 年 12 月 31 日，“本年”指 2023 年度，“上年”指 2022 年度。除另有注明外，人民币为记账本位币，单位：元。

### （一）货币资金



项 目	年末余额	年初余额
库存现金		9.00
银行存款	1,677,877,460.45	743,448,691.74
合 计	1,677,877,460.45	743,448,700.74

## (二) 交易性金融资产

项 目	年末余额	年初余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	136,400,000.00	135,200,000.00
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他	136,400,000.00	135,200,000.00
合 计	136,400,000.00	135,200,000.00

## (三) 应收账款

## 1、应收账款基本情况

## (1) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的 应收账款	12,000,000.00	0.72	12,000,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计 提坏账准备的应收账款	1,645,166,068.05	99.28	2,420,302.86	0.15	1,642,745,765.19
组合 1：账龄组合	1,195,129,905.85	72.12	2,420,302.86	0.20	1,192,709,602.99
组合 2：关联方及政府 组合	450,036,162.20	27.16			450,036,162.20
合 计	1,657,166,068.05	100.00	14,420,302.86	0.87	1,642,745,765.19

(续)

类 别	年初余额
-----	------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的 应收账款	12,000,000.00	1.73	12,000,000.00	100.00	
按信用风险特征组合 计提坏账准备的应收 账款	680,314,330.17	98.27	2,001,567.38	0.29	678,312,762.79
组合 1: 账龄组合	333,414,734.77	48.16	2,001,567.38	0.60	331,413,167.39
组合 2: 关联方及政府 组合	346,899,595.40	50.11			346,899,595.40
合 计	692,314,330.17	100.00	14,001,567.38	2.02	678,312,762.79

## (2) 按账龄披露应收账款

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	1,452,200,632.16	561,183,009.39
1 至 2 年	80,544,977.74	7,337,572.05
2 至 3 年	626,709.42	68,202,785.32
3 年以上	123,793,748.73	55,590,963.41
小 计	1,657,166,068.05	692,314,330.17
减: 坏账准备	14,420,302.86	14,001,567.38
合 计	1,642,745,765.19	678,312,762.79

## 2、年末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
湖南容成和达实业有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00	100.00	收回可能性极小
合 计	12,000,000.00	12,000,000.00	100.00	

## 3、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

## (1) 账龄组合

账 龄	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)

1 年以内(含 1 年)	1,168,371,561.45			315,309,500.07		
1 至 2 年	15,934,487.99	796,724.40	5.00	6,501,078.29	325,053.92	5.00
2 至 3 年				1,282,200.00	128,220.00	10.00
3 年以上	10,823,856.41	1,623,578.46	15.00	10,321,956.41	1,548,293.46	15.00
合 计	1,195,129,905.85	2,420,302.86		333,414,734.77	2,001,567.38	

## (2) 关联方及政府组合

组合名称	年末数			年初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方及政府组合	450,036,162.20			346,899,595.40		
合 计	450,036,162.20			346,899,595.40		

## 4、应收账款金额前五名单位情况

债务人名称	年末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备
浏阳市浏阳河花炮文化城开发有限公司	897,604,876.38	54.17	
浏阳市财政局	321,040,268.32	19.37	
湖南容成和达实业有限公司	12,000,000.00	0.72	12,000,000.00
湖南高力房地产有限公司	11,194,308.86	0.68	559,715.44
浏阳市公共工程建设中心	8,863,365.13	0.53	57,115.25
合 计	1,250,702,818.69	75.47	12,616,830.69

## (四) 预付款项

## 1、按账龄列示

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	1,461,405,321.50	58.36	1,662,851,042.29	51.81
1 至 2 年	288,399,089.81	11.51	142,095,665.88	4.43
2 至 3 年	111,686,655.00	4.46	688,934,595.84	21.47
3 年以上	642,790,315.95	25.67	715,514,087.63	22.29
合 计	2,504,281,382.26	100.00	3,209,395,391.64	100.00



2、预付款项金额的前五名单位情况

债务人名称	年末余额	占预付账款总额的比例(%)
浏阳市自然资源局	639,550,140.00	25.54
浏阳市社会基本养老保险中心	462,808,442.84	18.48
浏阳市房地产综合开发公司	196,000,000.00	7.83
浏阳市城市房屋征收和补偿管理办公室	155,701,088.00	6.22
浏阳市公共工程建设中心	108,531,000.00	4.33
合 计	1,562,590,670.84	62.40

(五) 其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,622,308,599.84	1,158,862,446.78
合 计	1,622,308,599.84	1,158,862,446.78

1、其他应收款

(1) 其他应收款基本情况

①按坏账准备计提方法分类披露其他应收款

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的 其他应收款	2,000,000.00	0.12	2,000,000.00	100.00	
信用风险特征组合计 提坏账准备的其他应 收款	1,632,969,640.63	99.88	10,661,040.79	0.65	1,622,308,599.84
组合 1：账龄组合	125,763,002.72	7.69	10,661,040.79	8.48	115,101,961.93
组合 2：关联方及政府 组合	1,507,206,637.91	92.19			1,507,206,637.91

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
合 计	1,634,969,640.63	100.00	12,661,040.79	0.77	1,622,308,599.84

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他 应收款	2,000,000.00	0.12	2,000,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提 坏账准备的其他应收款	1,177,647,088.64	99.88	18,784,641.86	1.60	1,158,862,446.78
组合 1: 账龄组合	151,532,492.57	8.83	18,784,641.86	12.40	132,747,850.71
组合 2: 关联方及政府组合	1,026,114,596.07	91.05			1,026,114,596.07
合 计	1,179,647,088.64	100.00	20,784,641.86	1.76	1,158,862,446.78

## ②按账龄披露其他应收款

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	943,510,760.38	42,834,489.11
1 至 2 年	42,784,243.32	232,898,226.68
2 至 3 年	231,014,100.33	795,872,383.98
3 年以上	417,660,536.60	108,041,988.87
小 计	1,634,969,640.63	1,179,647,088.64
减: 坏账准备	12,661,040.79	20,784,641.86
合 计	1,622,308,599.84	1,158,862,446.78

## (2) 单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
岳阳高新技术产业开发区经贸总公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	挂账较久, 收回可能性较小



岳阳高新技术产业开发区鑫科电器有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	挂账较久, 收回可能性较小
合 计	2,000,000.00	2,000,000.00		

## (3) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

## ①账龄组合

账 龄	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内(含 1 年)	52,629,516.05			11,093,310.61		
1 至 2 年	956,822.16	47,841.11	5.00	11,186,515.65	559,275.78	5.00
2 至 3 年	4,204,000.00	420,300.00	10.00	23,210,677.44	2,319,067.74	10.00
3 年以上	67,972,664.51	10,192,899.68	15.00	106,041,988.87	15,906,298.34	15.00
合 计	125,763,002.72	10,661,040.79		151,532,492.57	18,784,641.86	

## ②关联方及政府组合

组合名称	年末数			年初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
关联方及政府组合	1,507,206,637.91			1,026,114,596.07		
合 计	1,507,206,637.91			1,026,114,596.07		

## 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)	
年初余额	18,784,641.86		2,000,000.00	20,784,641.86
年初余额在本年:				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				



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)	
本年计提	-8,123,601.07			-8,123,601.07
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额	10,661,040.79		2,000,000.00	12,661,040.79

## ④其他应收款账面余额变动

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
年初余额	1,177,647,088.64		2,000,000.00	1,179,647,088.64
年初余额在本年：				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本年新增	455,322,551.99			455,322,551.99
本年终止确认				
其他变动				
年末余额	1,632,969,640.63		2,000,000.00	1,634,969,640.63

## (4) 按欠款方归集的年末金额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备年末余额
浏阳市文化旅游产业发展有	往来款	324,043,274.00	1 年以内	19.82	

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备年末余额
限责任公司					
浏阳市财政局	往来款	221,356,828.72	注 1	13.54	
浏阳市浏发矿业发展有限公司	往来款	150,000,000.00	1 年以内	9.17	
浏阳高新技术产业开发区管理委员会	往来款	100,000,000.00	3 年及以上	6.12	
浏阳市城乡发展集团有限责任公司	往来款	82,675,687.07	1 年以内	5.06	
合计		878,075,789.79		53.71	

注 1: 1 年以内 195,279,129.88 元, 1-2 年 26,077,398.84 元, 2-3 年 0.00 元, 3 年及以上 300.00 元;

## (六) 存货

### 1、存货分类

项 目	年末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
自制半成品及在产品	21,050,825,197.41		21,050,825,197.41
其中：开发成本	21,050,825,197.41		21,050,825,197.41
库存商品（产成品）	30,085,885,704.84		30,085,885,704.84
其中：开发产品	26,074,678,136.73		26,074,678,136.73
周转材料	29,835.00		29,835.00
合 计	51,136,740,737.25		51,136,740,737.25

项 目	年初余额
-----	------



	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
自制半成品及在产品	21,465,000,803.49		21,465,000,803.49
其中：开发成本	21,465,000,803.49		21,465,000,803.49
库存商品（产成品）	25,213,549,155.44		25,213,549,155.44
其中：开发产品	25,213,068,463.14		25,213,068,463.14
周转材料			
合 计	46,678,549,958.93		46,678,549,958.93

注：开发产品中未办理土地证的土地账面价值合计为 5,129,428,532.99 元，其他土地均已办理土地使用权证。

#### （七）其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税	6,482,799.73	17,704,912.81
预缴税费	52,534.34	52,534.34
合 计	6,535,334.07	17,757,447.15

#### （八）其他债权投资

##### 1、其他债权投资情况

项 目	年末余额	年初余额
长沙惠科光电有限公司	608,992,400.00	788,134,100.00
合 计	608,992,400.00	788,134,100.00

##### 2、年末重要的其他债权投资情况

其他债权投资项目	面值	摊余成本	公允价值	累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	已计提减值准备金额
长沙惠科光电有限公司	608,992,400.00				
合 计	608,992,400.00				

#### （九）长期股权投资

## 1、长期股权投资分类

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对联营企业投资	1,872,850,413.84	199,065.62	5,996,660.94	1,867,052,818.52
小 计	1,872,850,413.84	199,065.62	5,996,660.94	1,867,052,818.52
减：长期股权投资减值准备				
合 计	1,872,850,413.84	199,065.62	5,996,660.94	1,867,052,818.52

## 2、长期股权投资明细

被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备本年发生额
		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	
联营企业										
浏阳市浏发矿业发展有限公司	1,860,855,242.80			207,703.96						1,861,062,946.76
浏阳极润农旅投资合伙企业（有限合伙）	5,998,510.10			-8638.34						5,989,871.76
浏阳润目农旅产业投资合伙企业（有限合伙）	5,996,660.94		5,996,660.94							
合计	1,872,850,413.84		5,996,660.94	199,065.62						1,867,052,818.52



## (十) 其他权益工具投资

项 目	年末余额	年初余额
湖南浏阳农村商业银行股份有限公司	927,256,655.00	898,553,853.00
湖南湘江现代农业发展有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
浏阳市北正西商业广场股份有限公司	19,980,000.00	19,980,000.00
长沙惠科光电有限公司	666,670,000.00	666,670,000.00
惠科股份有限公司	626,156,600.00	626,156,600.00
长沙领新产业投资合伙企业（有限合伙）	400,000,000.00	400,000,000.00
长沙泽戎企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	15,900,000.00	15,900,000.00
长沙聚汇星企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	250,000,000.00	250,000,000.00
浏阳高创一号投资合伙企业（有限合伙）	137,500,000.00	106,500,000.00
湖南浏阳江村镇银行股份有限公司	13,500,000.00	13,500,000.00
湖南润菲创业投资合伙企业（有限合伙）	5,000,000.00	5,000,000.00
合 计	3,071,963,255.00	3,012,260,453.00

## (十一) 投资性房地产

## 1、按公允价值模式进行后续计量的投资性房地产

项目	年初余额	本年增加				本年减少		年末余额
		购置	自用 房地 产或 存货 转入	公允价值变动 损益	其他转入	处置	转为自用 房地产	
一、成本合计	862,502,289.00				7,750,304.78	17,841,223.00		852,411,370.78
公租房	784,305,108.00							784,305,108.00
人才公寓	60,355,958.00							60,355,958.00
商铺	17,841,223.00					17,841,223.00		
办公楼					7,750,304.78			7,750,304.78
二、公允价值 变动合计	-14,901,077.00			-22,690,221.78		-429,193.00		-37,162,105.78
公租房	-13,170,678.00			-18,991,275.00				-32,161,953.00
人才公寓	-1,301,206.00			-600,557.00				-1,901,763.00
商铺	-429,193.00					-429,193.00		
办公楼				-3,098,389.78				-3,098,389.78

项目	年初余额	本年增加				本年减少		年末余额
		购置	自用 房地 产或 存货 转入	公允价值变动 损益	其他转入	处置	转为自用 房地产	
三、账面价值合计	847,601,212.00			-22,690,221.78	7,750,304.78	17,412,030.00		815,249,265.00
公租房	771,134,430.00			-18,991,275.00				752,143,155.00
人才公寓	59,054,752.00			-600,557.00				58,454,195.00
商铺	17,412,030.00					17,412,030.00		
办公楼				-3,098,389.78	7,750,304.78			4,651,915.00

注：投资性房地产 2023 年其他转入为浏阳市市场监督管理局注入淮川工商所办公楼（权证号：湘（2024）0000110 号）入账价值 7,750,304.78 元。

## （十二）固定资产

项 目	年末余额	年初余额
固定资产	383,989,292.26	478,177,132.51
固定资产清理		
合 计	383,989,292.26	478,177,132.51

### 1、固定资产情况

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	517,173,924.45	108,995,201.24	188,312,589.57	437,856,536.12
房屋及建筑物	474,604,712.76	108,451,557.85	187,958,300.00	395,097,970.61
机器设备	28,188,982.00			28,188,982.00
运输设备	3,619,823.00	129,055.24	53,694.57	3,695,183.67
电子设备	252,499.00		130,405.00	122,094.00
办公设备	5,249,305.91	190,338.15		5,439,644.06
其他	5,258,601.78	224,250.00	170,190.00	5,312,661.78
二、累计折旧合计	38,996,791.94	27,907,296.05	13,036,844.13	53,867,243.86
房屋及建筑物	25,479,940.80	25,024,513.78	12,915,366.65	37,589,087.93
机器设备	6,982,434.81	1,351,116.60		8,333,551.41
运输设备	808,192.00	343,272.90		1,151,464.90
电子设备	149,388.02		27,294.02	122,094.00



项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
办公设备	4,382,235.26	298,402.66		4,680,637.92
其他	1,194,601.05	890,120.68	94,314.03	1,990,407.70
三、账面净值合计	478,177,132.51			383,989,292.26
房屋及建筑物	449,124,771.96			357,508,882.68
机器设备	21,206,547.19			19,855,430.59
运输设备	2,811,631.00			2,543,718.77
电子设备	103,110.98			
办公设备	867,070.65			759,006.14
其他	4,064,000.73			3,322,254.08
四、减值准备合计				
房屋及建筑物				
机器设备				
运输设备				
电子设备				
办公设备				
其他				
五、账面价值合计	478,177,132.51			383,989,292.26
房屋及建筑物	449,124,771.96			357,508,882.68
机器设备	21,206,547.19			19,855,430.59
运输设备	2,811,631.00			2,543,718.77
电子设备	103,110.98			
办公设备	867,070.65			759,006.14
其他	4,064,000.73			3,322,254.08

## (十三) 在建工程

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
四水厂厂区建设				90,512,781.41		90,512,781.41



合 计				90,512,781.41		90,512,781.41
-----	--	--	--	---------------	--	---------------

## (十四) 无形资产

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、原价合计	163,993,977.43	743,920,000.00	19,200.00	907,894,777.43
土地使用权	163,948,078.43			163,948,078.43
软件	45,899.00		19,200.00	26,699.00
特许经营权		743,920,000.00		743,920,000.00
二、累计摊销合计	7,103,888.03	22,783,439.17	5,760.00	29,881,567.20
土地使用权	7,085,013.87	5,425,671.73		12,510,685.60
软件	18,874.16	1,369.92	5,760.00	14,484.08
特许经营权		17,356,397.52		17,356,397.52
三、减值准备合计				
土地使用权				
软件				
特许经营权				
四、账面价值合计	156,890,089.40			878,013,210.23
土地使用权	156,863,064.56			151,437,392.83
软件	27,024.84			12,214.92
特许经营权				726,563,602.48

## (十五) 长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的 原因
其他		842,763.70			842,763.70	
停车场	81,607,130.93		3,377,600.32		78,229,530.61	
合 计	81,607,130.93	842,763.70	3,377,600.32		79,072,294.31	

## (十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

## 1、已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	年末余额		年初余额	
	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	390,630.26	1,562,521.04	390,630.26	1,562,521.02
递延收益	375,000.00	1,500,000.00	375,000.00	1,500,000.00
可抵扣亏损	15,630.26	62,521.04	15,630.26	62,521.02

## 2、未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

项 目	年末余额	年初余额
坏账准备	27,081,343.65	34,786,209.24
交易性金融资产-公允价值变动	59,600,000.00	60,800,000.00
投资性房地产-公允价值变动	37,162,105.78	14,901,077.00
合 计	123,843,449.43	110,487,286.24

## (十七) 其他非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
房屋及建筑物	259,936,508.34	259,936,508.34
道路资产	462,010,000.00	462,010,000.00
合 计	721,946,508.34	721,946,508.34

注：未办理权证的房屋建筑物账面价值为 127,562,310.46 元。

## (十八) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末余额	年初余额	受限原因
存货	3,618,200,736.46	3,999,209,781.67	借款抵押
特许经营权	726,563,602.48		借款抵押
合 计	4,344,764,338.94	3,999,209,781.67	

注：截至 2023 年 12 月 31 日，公司存货中，已抵押的土地 44 宗，面积 1,289,224.53 平方米，金额 3,618,200,736.46 元。

**(十九) 短期借款**

项 目	年末余额	年初余额
抵押借款		100,000,000.00
保证借款	708,000,000.00	253,000,000.00
信用借款		280,000,000.00
合 计	708,000,000.00	633,000,000.00

**(二十) 应付账款**

## 1、应付账款按账龄列示

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	442,244,203.63	620,691,221.28
1 至 2 年	335,127,906.96	39,209,232.40
2 至 3 年	39,141,589.07	9,803,160.84
3 年以上	147,523,646.42	140,910,219.86
合 计	964,037,346.08	810,613,834.38

## 2、账龄超过一年的大额应付款

单位名称	年末余额	未偿还原因
浏阳市住房保障局	33,381,870.33	未结算
浏阳市公共工程建设中心	30,599,000.00	未结算
浏阳市鸿宇房地产开发有限责任公司	23,005,049.50	未结算
浏阳市文化旅游广电体育局	12,340,000.00	未结算
浏阳市集里街道办事处	11,731,185.38	未结算
合 计	111,057,105.21	

**(二十一) 预收款项**

## 1、预收款项账龄情况

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	2,760.00	
合 计	2,760.00	



## (二十二) 合同负债情况

项 目	年末余额	年初余额
未结算合同预收款	225,198,786.58	217,822,942.24
减：计入其他非流动负债		
合 计	225,198,786.58	217,822,942.24

## (二十三) 应付职工薪酬

## 1、应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	980,888.43	24,996,662.73	22,428,923.66	3,548,627.50
二、离职后福利-设定提存计划		1,827,945.51	1,827,945.51	
合 计	980,888.43	26,824,608.24	24,256,869.17	3,548,627.50

## 2、短期薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	889,103.26	21,846,711.27	19,353,778.21	3,382,036.32
二、职工福利费		435,742.20	435,742.20	
三、社会保险费		880,723.34	880,723.34	
其中：医疗保险费及生育保险费		803,306.11	803,306.11	
工伤保险费		77,417.23	77,417.23	
四、住房公积金		1,440,992.00	1,440,992.00	
五、工会经费和职工教育经费	91,785.17	392,493.92	317,687.91	166,591.18
六、其他短期薪酬				
合 计	980,888.43	24,996,662.73	22,428,923.66	3,548,627.50

## 3、设定提存计划列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险费		1,501,867.36	1,501,867.36	
二、失业保险费		65,447.83	65,447.83	
三、企业年金缴费		260,630.32	260,630.32	

合 计		1,827,945.51	1,827,945.51	
-----	--	--------------	--------------	--

## (二十四) 应交税费

项 目	年末余额	年初余额
增值税	269,135,012.76	259,576,488.02
企业所得税	1,550,140.71	1,550,140.71
城市维护建设税	13,778,011.25	13,078,077.16
个人所得税	49,438.33	51,358.33
教育费附加（含地方教育费附加）	9,823,030.41	9,322,788.39
土地增值税	278,668.74	278,668.74
印花税	2,726,697.21	2,688,835.97
水利建设基金	962.56	860.33
其他	5,803.90	
合 计	297,347,765.87	286,547,217.65

## (二十五) 其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	12,051,892,595.68	6,679,429,298.94
合 计	12,051,892,595.68	6,679,429,298.94

## 1、其他应付款

## ①按款项性质列示其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
往来款	12,051,892,595.68	6,679,429,298.94
合 计	12,051,892,595.68	6,679,429,298.94

## ②其他应付款明细

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	10,878,695,717.52	2,012,495,557.52

账 龄	年末余额	年初余额
1—2 年（含 2 年）	495,293,887.59	2,145,657,076.58
2—3 年（含 3 年）	47,979,899.24	1,233,136,594.79
3 年以上	629,923,091.33	1,288,140,070.05
合 计	12,051,892,595.68	6,679,429,298.94

## 2、账龄超过 1 年的大额其他应付款情况

单位名称	年末余额	未偿还原因
浏阳市人民医院	218,360,000.00	未到还款期
浏阳市住房保障局	80,226,659.25	未到还款期
浏阳市土地储备中心	70,000,000.00	未到还款期
余干县曼居实业有限公司	40,000,000.00	未到还款期
合 计	408,586,659.25	

## （二十六）一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款	1,038,819,189.64	2,633,038,576.01
1 年内到期的应付债券	1,888,203,235.77	1,655,372,805.21
1 年内到期的长期应付款		
合 计	2,927,022,425.41	4,288,411,381.22

## （二十七）其他流动负债

项 目	年末余额	年初余额
短期应付债券		
待转销的增值税	7,912,013.18	7,505,193.79
合 计	7,912,013.18	7,505,193.79

## （二十八）长期借款

借款类别	年末余额	年初余额
质押借款	1,095,760,000.00	1,211,600,000.00



抵押借款	1,842,590,600.00	2,205,341,200.00
保证借款	6,803,884,734.64	4,756,430,891.65
信用借款	131,599,999.00	668,900,000.00
小 计	9,873,835,333.64	8,842,272,091.65
减：一年内到期部分	1,038,819,189.64	2,633,038,576.01
合 计	8,835,016,144.00	6,209,233,515.64

## （二十九）应付债券

### 1、应付债券

项 目	年末余额	年初余额
企业债券	12,549,776,489.80	14,864,020,449.20
小 计	12,549,776,489.80	14,864,020,449.20
减：一年内到期部分	1,888,203,235.77	1,655,372,805.21
合 计	10,661,573,254.03	13,208,647,643.99

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	期末余额
16 浏阳城建债	880,000,000.00	2016 /5/24	7 年	880,000,000.00	454,258,990.03			286,744.17	454,545,734.18	
18 浏阳城建 MTN002	700,000,000.00	2018 /3/28	3+2 年	700,000,000.00	729,776,972.31			338,423.87	730,115,396.18	
19 浏阳停车场 NPB	750,000,000.00	2019 /4/22	10 年	750,000,000.00	733,757,015.04		38,045,620.93	381,995.71	97,822,264.77	674,362,366.91
20 浏城 01	2,000,000,000.00	2020 /3/30	3+2 年	2,000,000,000.00	2,071,060,910.16		1,993,400.60	152,167.85	2,031,214,480.87	41,991,997.74
20 浏阳城建	700,000,000.00	2020 /6/1	3+2 年	700,000,000.00	714,570,974.64			38,656.51	714,609,631.15	

MTN001	6									
20 浏城 02	2020 /8/1 8	1,000,000,000.0 0	3+2 年	1,000,000,000.00	1,018,050,219.04			26,147.25	1,018,076,366.29	
20 浏城 03	2020 /11/ 2	1,100,000,000.0 0	3+2 年	1,100,000,000.00	1,109,255,324.72			37,950.99	1,109,293,275.71	
20 浏阳城 建债	2020 /12/ 18	300,000,000.00	5+2 年	300,000,000.00	300,361,297.86		665,735.33	275,583.87	60,782,428.82	240,520,188.24
21 浏阳城 建 01	2021 /12/ 24	500,000,000.00	5+2 年	500,000,000.00	498,887,826.86		452,456.13	442,988.76	453,333.33	499,329,938.42
21 浏城 01	2021 /5/1 4	600,000,000.00	3+2 年	600,000,000.00	615,717,326.28		16,394,666.67	492,906.70	16,393,394.67	616,211,504.98
21 浏城 02	2021 /6/1 0	800,000,000.00	3+2 年	800,000,000.00	817,730,023.27		18,677,777.78	654,682.34	18,677,777.78	818,384,705.61



21 浏阳城 建 MTN001	300,000,000.00	2021 /3/1 1	3 年	300,000,000.00	309,772,843.73		10,730,000.00	802,527.29	10,730,000.00	310,575,371.02
21 浏阳城 建 MTN002	300,000,000.00	2021 /3/1 5	3 年	300,000,000.00	309,647,691.71		10,585,000.00	808,365.94	10,585,000.00	310,456,057.65
21 浏阳城 建 MTN003	700,000,000.00	2021 /8/6	3 年	700,000,000.00	707,043,617.05		10,014,666.67	1,846,907.50	10,014,666.67	708,890,524.55
21 浏阳城 建 PPN001	1,300,000,000.00	2021 /1/2 1	3+2 年	1,300,000,000.00	1,357,779,110.55		58,927,916.67	1,086,557.88	58,927,916.67	1,358,865,668.43
21 浏阳城 建 PPN002	700,000,000.00	2021 /2/2 6	3+2 年	700,000,000.00	727,505,662.84		37,480,916.67	546,887.29	28,179,083.33	737,354,383.47
22 浏阳城 建 01	700,000,000.00	2022 /3/3	5+2 年	700,000,000.00	720,359,392.87		22,562,630.14	616,500.45	22,562,630.14	720,975,893.32
22 浏阳城	800,000,000.00	2022 /6/1	5+2 年	800,000,000.00	814,483,550.06		17,000,207.08	697,227.04	17,001,205.48	815,179,778.70

建 02		3															
22 浏阳城 建 PPN001	500,000,000.00	2022 9/2 1	3+2 年	500,000,000.00	503,616,572.04					4,429,315.07	390,779.81			4,429,315.07			504,007,351.85
22 浏阳城 建 PPN002	350,000,000.00	2022 /12/ 12	3+2 年	350,000,000.00	350,385,128.14					958,904.11	266,966.28			958,904.10			350,652,094.43
23 浏城 01	1,960,000,000.0 0	2023 /3/1 3	3+2 年	1,960,000,000.00				1,960,000,000.00		68,201,556.16	-3,508,376.50						2,024,693,179.66
23 浏城 MTN001	700,000,000.00	2023 /6/9	3 年	700,000,000.00				700,000,000.00		14,015,342.47	-1,207,254.21						712,808,088.26
23 浏城 02	1,100,000,000.0 0	2023 /10/ 25	3+2 年	1,100,000,000.00				1,100,000,000.00		7,067,123.29	-2,549,726.73						1,104,517,396.56
小计					14,864,020,449.20			3,760,000,000.00		338,203,235.77	2,925,610.05			6,415,372,805.23			12,549,776,489.80
减：一年 内到期部 分期末余					1,655,372,805.21												1,888,203,235.77





注 1：根据国家发展和改革委员会发改企业债券[2016]154 号文件核准，本集团于 2016 年 5 月 25 日向境内机构投资者公开发行人民币 22 亿元为期 7 年的“2016 年浏阳市城市建设集团有限公司债券”（简称“16 浏阳城建债”），每张面值 100 元，按面值发行，按年付息，第三年起每年还本 4.4 亿元。

注 2：公司于 2018 年 3 月 30 日发行了浏阳市城市建设集团有限公司 2018 年度第二期中期票据（简称“18 浏阳城建 MTN002”），产品代码 101800331.IB，主承销商：招商银行股份有限公司，发行期限（3+2）年，票面利率 5.62%，按年付息，到期一次性还本。

注 3：公司于 2019 年 4 月 19 日发行了 2019 年浏阳市城区停车场建设项目收益债券（简称“19 浏阳停车场 NPB”），主承销商：财富证券有限责任公司，发行期限：10 年（3+3+3+1 年），票面利率 4.50%按年付息，分期还本。

注 4：公司于 2020 年 3 月 30 日发行了浏阳市城市建设集团有限公司 2020 年公司债券（第一期）（简称“20 浏城 01”），产品代码：166408，主承销商：财信证券有限责任公司，发行期限 3+2 年，票面利率：4.62%，按年付息，到期一次性还本。

注 5：公司于 2020 年 6 月 17 日发行了浏阳市城市建设集团有限公司 2020 年第一期中期票据，（简称“20 浏阳城建 MTN001”），产品代码：102001209，主承销商：国信证券股份有限公司，发行期限 3+2 年，票面利率：3.78%，按年付息，到期一次性还本。

注 6：公司于 2020 年 8 月 18 日发行了浏阳市城市建设集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）（简称“20 浏城 02”），产品代码：167450，主承销商：中信证券股份有限公司，发行期限 3+2 年，票面利率：4.69%，按年付息，到期一次性还本。

注 7：公司于 2020 年 11 月 2 日发行了浏阳市城市建设集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第三期）（简称“20 浏城 03”），产品代码：177003，主承销商：中信证券股份有限公司，发行期限 3+2 年，票面利率：4.75%，按年付息，到期一次性还本。

注 8：公司于 2020 年 12 月 17 日发行了 2020 年浏阳市城市建设集团有限公司公司债券（简称“20 浏阳城建债”），产品代码：2080412，主承销商：财信证券有限责任公司，发行期限 5+2 年，在债券存续期的第 3 年至第 7 年每年分别偿还本金的 20%，票面利率：5.00%，按年付息，到期一次性还本。

注 9：公司于 2021 年 1 月 21 日发行了浏阳市城市建设集团有限公司 2021 年度第一期债务融资工具（简称“21 浏阳城建 PPN001”），主承销商：招商证券股份有限公司，发行期限 3+2 年，票面利率：4.73%，按年付息，到期一次性还本。

注 10：公司于 2021 年 2 月 24 日发行了浏阳市城市建设集团有限公司 2021 年度第二期债

务融资工具（简称“21 浏阳城建 PPN002”），主承销商：招商证券股份有限公司，发行期限 3+2 年，票面利率：4.69%，按年付息，到期一次性还本。

注 11：公司于 2021 年 3 月 11 日发行了浏阳市城市建设集团有限公司公司 2021 年度第一期中期票据（简称“21 浏阳城建 MTN001”），主承销商：国信证券股份有限公司，发行期限 3 年，票面利率：4.35%，按年付息，到期一次性还本。

注 12：公司于 2021 年 3 月 14 日发行了浏阳市城市建设集团有限公司公司 2021 年度第二期中期票据（简称“21 浏阳城建 MTN002”），主承销商：国信证券股份有限公司，发行期限 3 年，票面利率：4.35%，按年付息，到期一次性还本。

注 13：公司于 2021 年 5 月 14 日发行了 2021 年浏阳市城市建设集团有限公司非公开发行公司债券（简称“21 浏城 01”），主承销商：中信证券股份有限公司，发行期限 3+2 年，票面利率：4.24%，按年付息，到期一次性还本。

注 14：公司于 2021 年 6 月 10 日发行了 2021 年浏阳市城市建设集团有限公司非公开发行公司债券（简称“21 浏城 02”），主承销商：中信证券股份有限公司，发行期限 3+2 年，票面利率：4.10%，按年付息，到期一次性还本。

注 15：公司于 2021 年 8 月 5 日发行了浏阳市城市建设集团有限公司公司 2021 年度第三期中期票据（简称“21 浏阳城建 MTN003”），主承销商：国信证券股份有限公司，发行期限 3 年，票面利率：3.48%，按年付息，到期一次性还本。

注 16：公司于 2021 年 12 月 23 日发行了 2021 年浏阳市城市建设集团有限公司公司县城新型城镇化建设专项债券（简称“21 浏阳城建 01”），主承销商：财信证券有限责任公司，发行期限 5+2 年，票面利率：4.08%，按年付息，分次还本，在债券存续期的第 3 年至第 7 年每年分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付。

注 17：公司于 2022 年 3 月 3 日发行了 2022 年浏阳市城市建设集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（第一期）（简称 22 浏阳城建 01），主承销商：财信证券有限责任公司，发行期限 5+2 年，在债券存续期的第 3 年至第 7 年每年分别偿还本金的 20%，票面利率：3.87%，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。

注 18：公司于 2022 年 6 月 13 日发行了 2022 年浏阳市城市建设集团有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（第二期）（简称 22 浏阳城建 02），主承销商：财信证券有限责任公司，发行期限 5+2 年，在债券存续期的第 3 年至第 7 年每年分别偿还本金的 20%，票面利率：3.84%，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。

注 19：公司于 2022 年 9 月 21 日发行了浏阳市城市建设集团有限公司 2022 年度第一期定向债务融资工具（简称 22 浏阳城建 PPN001），主承销商：中国民生银行股份有限公司，发行期限 3+2



年，票面利率：3.17%，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。

注 20：公司于 2022 年 12 月 12 日发行了浏阳市城市建设集团有限公司 2022 年度第二期定向债务融资工具（简称 22 浏阳城建 PPN002），主承销商：中信建投证券股份有限公司，发行期限 3+2 年，票面利率：5.00%，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。

注 21：公司于 2023 年 3 月 10 日发行了浏阳市城市建设集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（简称 23 浏城 01），主承销商：财信证券股份有限公司，发行期限 3+2 年，票面利率：4.32%，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。

注 22：公司于 2023 年 6 月 9 日发行了浏阳市城市建设集团有限公司 2023 年度第一期中期票据（简称 23 浏城 MTN001），主承销商：中泰证券股份有限公司，发行期限 3 年，票面利率：3.60%，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。

注 23：公司于 2023 年 10 月 25 日发行了浏阳市城市建设集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）。（简称 23 浏城 02），主承销商：财信证券股份有限公司，发行期限 3+2 年，票面利率：3.50%，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。

### （三十）递延收益

项 目	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			计入损益	返还	
四水厂厂区建设专项资金	1,500,000.00				1,500,000.00
合 计	1,500,000.00				1,500,000.00

### （三十一）实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
浏阳市城乡 发展集团有 限责任公司	1,000,000,000.00	100.00			1,000,000,000.00	100.00
合 计	1,000,000,000.00	100.00			1,000,000,000.00	100.00

### （三十二）资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
-----	------	------	------	------



项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、资本（或股本）溢价	398,278,467.11			398,278,467.11
二、其他资本公积	20,657,308,498.06	1,699,729,700.00	185,002,215.35	22,172,035,982.71
三、股权投资准备	15,782,534.00			15,782,534.00
合 计	21,071,369,499.17	1,699,729,700.00	185,002,215.35	22,586,096,983.82

其他资本公积主要系：

注 1：2009 年浏阳市人民政府将 54 宗土地注入公司，经湖南万源评估咨询有限公司出具的湘万源评[2009](估)字第 115 号评估报告，评估入账金额 2,709,145,900.00 元；

注 2：2009 年浏阳市人民政府将浏东公路、浏跃公路、永社公路、大文公路所有权注入公司，根据浏阳市审计局出具的浏审报[2009]2、5、6、7 审计报告入账，金额为 1,083,014,926.35 元。

注 3：根据浏政函[2015]295 号文件，浏阳市人民政府将土地资产注入公司，评估价值 5,263,707,600.00 元，全部用于增加公司资本公积；

注 4：根据浏政函[2015]296 号文件，浏阳市人民政府将土地资产注入公司，用于置换 2009 年市政府注入的公益性资产（浏东公路、浏跃公路、永社公路、大文公路）1,083,014,926.35 元；

注 5：根据浏政函[2015]297 号文件，浏阳市人民政府将土地资产注入本集团的子公司浏阳市鸿达投资有限公司，评估价值 228,309,400.00 元，全部用于增加公司资本公公积；

注 6：2017 年浏阳市人民政府将 7 宗土地注入公司，经中瑞国际资产评估（北京）有限公司出具的中瑞评字[2017]第 200056 号至中瑞评字[2017]第 200059 号评估报告，评估入账金额 2,302,453,178.00 元。

注 7：根据浏政函[2009]1 号文件，2018 年浏阳市人民政府将司法局房屋注入本集团，评估价值为 11,112,137.63 元，全部用于增加公司资本公积；

注 8：2018 年本集团吸收合并湖南省浏阳市天马实业有限公司和浏阳市瑶和城镇建设投资有限公司，增加公司资本公积 371,894,292.61 元。

注 9：2018 年浏阳市人民政府将 12 宗土地注入公司，经湖南天昊资产评估事务所出具的天昊评字[2018]第 0002 号、天昊评字[2018]第 0003 号、天昊评字[2018]第 0004 号评估报告，评估入账金额 1,560,207,216.00 元。

注 10：2019 年本集团吸收合并浏阳市国有资产经营有限公司，增加公司资本公积 85,281,397.23 元。

注 11：2019 年本集团吸收合并浏阳市农业发展有限公司，增加公司资本公积 1,983,542,794.08 元。

注 12: 2018 年度本集团应浏阳市人民政府的要求吸收合并浏阳市瑶和城镇建设投资有限公司资产、负债, 增加本公司 2018 年 12 月 31 日资本公积 186,933,928.39 元。2019 年 9 月对其资产、负债进行了全面清理, 根据清理结果据实调整企业资产、负债, 最终调减 2019 年 12 月 31 日资本公积 99,584,292.84 元。

注 13: 2019 年本集团应浏阳市人民政府的要求, 根据浏财意见(2019)34 号将本集团对浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司的投资无偿划拨给浏阳市财政局, 调减资本公积 30,000,000.00 元。

注 14: 2021 年浏阳市人民政府无偿将浏阳市 37 条县管河道砂石资源及采矿权划转至浏阳市浏发矿业发展有限公司, 经湖南恒基资产评估有限公司出具的湘恒基评报字(2021)第 027 号资产评估报告, 评估入账金额为 6,090,110,000.00 元。浏阳市城市建设集团有限公司持有浏阳市浏发矿业发展有限公司 30% 股权, 对应资本公积调增 1,827,033,000 元。

注 15: 2021 年根据浏阳市人民政府会议同意通过将浏阳市住房保障服务中心名下 3226 套公租房及 41 个商业门面无偿划转至子公司浏阳市城市更新投资建设运营有限公司名下, 经湖南广信资产评估土地房地产估价事务所出具的湘广信评字(2021)第 0175 号报告, 评估入账金额为 784,305,108.00 元。

注 16: 2022 年根据浏阳市人民政府会议同意通过将浏阳市住房保障服务中心名下公租房及商铺无偿划转至子公司浏阳市城市更新投资建设运营有限公司名下, 评估入账金额 78,197,181.00 元。

注 17: 2022 年根据浏阳市人民政府会议同意通过将地下管网资产无偿划转至子公司浏阳市城市更新投资建设运营有限公司名下, 评估入账金额为 187,958,300.00 元。

注 18: 2022 年根据浏阳市人民政府会议同意通过将市 21 个矿区市本级采矿出让收益权注入浏阳市城市建设集团有限公司名下, 经北京中同华矿业咨询有限公司出具的中同华矿评报字[2022]058 号、中同华矿评报字[2022]059 号、中同华矿评报字[2022]060 号、中同华矿评报字[2022]061 号、中同华矿评报字[2022]062 号、中同华矿评报字[2022]063 号、中同华矿评报[2022]064 号、中同华矿评报字[2022]065 号、中同华矿评报字[2022]066 号、中同华矿评报字[2023]002 号、中同华矿评报字[2023]003 号评估报告, 评估入账金额为 2,310,730,360.00 元。

注 19: 2023 年根据浏阳市人民政府会议同意通过将市 10 个矿区市本级采矿出让收益权注入浏阳市城市建设集团有限公司名下, 经北京中同华矿业咨询有限公司出具的中同华矿评报字[2023]023 号、中同华矿评报字[2023]024 号、中同华矿评报字[2023]025 号、中同华矿评报字[2023]026 号、中同华矿评报字[2023]028 号、中同华矿评报字[2023]029 号、中同华矿评报[2023]030 号、中同华矿评报字[2023]031 号、中同华矿评报字[2023]032 号、中同华矿评报字[2023]033 号, 评估入账金额为 1,699,729,700.00 元。

注 20: 2023 年根据浏阳市人民政府要求将浏阳市城市更新投资建设运营有限公司名下地下管网资产及浏阳市文化馆收回进行统一管理, 按收回资产账面净值调整减少资本公积 185,002,215.35 元。

### (三十三) 盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	变动原因、依据
法定盈余公积金	449,331,100.14	54,951,983.45		504,283,083.59	
其他	1,468,125.38			1,468,125.38	
合 计	450,799,225.52	54,951,983.45		505,751,208.97	

### (三十四) 未分配利润

项 目	本年发生额	上年发生额
调整前上年年末未分配利润	4,476,764,560.52	3,897,824,373.95
调整上年年末未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后年初未分配利润	4,476,764,560.52	3,897,824,373.95
加: 本期归属于母公司股东的净利润	599,318,749.92	620,682,419.05
盈余公积弥补亏损		
其他转入		
减: 提取法定盈余公积	54,951,983.45	41,742,232.48
年末未分配利润	5,021,131,326.99	4,476,764,560.52

### (三十五) 营业收入、营业成本

#### 1、营业收入、营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	2,100,631,174.71	1,821,873,974.88	2,092,318,865.06	1,557,789,475.95
其他业务	21,682,171.54	15,911,358.56	19,640,856.66	7,180,961.02
合 计	2,122,313,346.25	1,837,785,333.44	2,111,959,721.72	1,564,970,436.97

#### 2、主营业务(按业务类别)

业务类别	本年发生额	上年发生额
------	-------	-------



	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
土地开发收入	535,644,150.05	369,421,931.00	1,433,119,545.17	965,250,146.00
工程建设收入	1,484,460,515.19	1,363,031,645.04	451,766,658.08	414,803,932.20
政策性住房销售收入	15,826,331.44	13,344,762.67	146,594,209.12	124,741,705.20
成品油销售收入	12,177,249.57	11,276,186.36	2,806,822.30	2,543,361.29
停车场收入	20,192,319.79	39,270,422.80	11,289,471.45	14,976,239.10
渣土运输收入	32,330,608.67	25,529,027.01	46,742,158.94	35,474,092.16
合 计	2,100,631,174.71	1,821,873,974.88	2,092,318,865.06	1,557,789,475.95

## 3、其他业务

项 目	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租赁收入	21,682,171.54	15,911,358.56	19,640,856.66	7,180,961.02
合 计	21,682,171.54	15,911,358.56	19,640,856.66	7,180,961.02

## (三十六) 税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
房产税	4,182,271.77	1,534,136.54
土地增值税	742,042.52	5,305,241.32
土地使用税	36,122,795.50	10,315,775.80
印花税	6,901,611.09	3,505,498.60
车船使用税	10,500.00	10,500.00
教育费附加	474,318.21	661,579.84
城市维护建设税	1,276,197.33	289,542.37
地方教育费附加	308,696.17	182,674.17
水利建设基金	28,645.61	355,308.72
耕地占用税	293,615.69	
其他		836.26
合 计	50,340,693.89	22,161,093.62

## (三十七) 销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
宣传费	309,337.56	350,673.88
拍卖费	2,226,911.66	498,205.00
广告费		42,000.00
办公费	6,166.00	98,043.42
规划设计费	555,587.00	181,300.00
其他	210,455.00	181,647.00
合 计	3,308,457.22	1,351,869.30

## (三十八) 管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	25,308,395.23	20,736,830.44
办公费	616,386.16	619,507.33
差旅费	9,455.02	2,571.00
业务招待费	28,602.14	47,329.20
车辆使用费用	54,388.00	21,302.00
低值易耗品摊销	11,200.00	6,992.00
折旧费	11,445,868.03	6,330,169.30
保险费		102,914.88
修理费	122,113.79	720,575.00
无形资产摊销	2,443,806.64	1,364,903.43
水电费	433,829.52	467,453.25
通讯费	51,030.55	48,219.13
物业管理费	932,629.12	484,462.00
诉讼费	697,636.98	1,232,315.00
党组织工作经费	38,312.47	
中介机构费及服务费	6,816,926.18	3,938,219.99
食堂支出	1,370,776.54	1,058,221.65
资产管理费	8,498,461.57	7,386,955.11

项 目	本年发生额	上年发生额
其他	1,037,228.49	4,313,552.92
合 计	59,917,046.43	48,882,493.63

**(三十九) 财务费用**

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出		
减：利息收入	6,367,433.24	5,961,235.36
银行手续费	392,267.69	197,432.42
合 计	-5,975,165.55	-5,763,802.94

**(四十) 其他收益**

项 目	本年发生额	上年发生额
政府补助	346,657,000.00	113,222,000.00
免征增值税	40,473,757.87	56,978,007.17
个税手续费返还	3,975.77	1,145.88
合 计	387,134,733.64	170,201,153.05

**(四十一) 投资收益**

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	199,065.62	4,038,420.55
处置长期股权投资产生的投资收益	801,208.09	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	7,000,000.00	7,700,000.00
处置其他非流动金融资产取得的投资收益(新金融工具准则适用)		
持有其他权益工具投资期间取得的股利收入(新金融工具准则适用)	45,009,026.86	30,783,035.76
合 计	53,009,300.57	42,521,456.31

**(四十二) 公允价值变动收益**

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
---------------	-------	-------



交易性金融资产	1,200,000.00	-21,000,000.00
按公允价值计量的投资性房地产	-22,690,221.78	-14,901,077.00
合 计	-21,490,221.78	-35,901,077.00

**(四十三) 信用减值损失**

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	7,704,865.59	-2,549,430.47
合 计	7,704,865.59	-2,549,430.47

**(四十四) 营业外收入**

项 目	本年发生额	上年发生额
非流动资产毁损报废利得	8,563.02	
与企业日常活动无关的政府补助	575,700.00	
其他	505,106.53	290,322.21
合 计	1,089,369.55	290,322.21

**(四十五) 营业外支出**

项 目	本年发生额	上年发生额
非流动资产毁损报废损失	53,694.57	7,900.00
滞纳金	2,180,303.15	541,624.00
罚款支出	218,708.55	322,981.46
其他	2,853,383.54	733,735.55
合 计	5,306,089.81	1,606,241.01

**(四十六) 所得税费用**

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	207,234.02	1,735,038.37
递延所得税费用		-375,000.00
合 计	207,234.02	1,360,038.37

**(四十七) 合并现金流量表项目****1、收到其他与经营活动有关的现金**

项 目	本年发生额	上年发生额
收到其他与经营活动有关的现金	9,436,094,362.15	2,984,413,784.14
其中：政府补助收入	387,710,433.64	113,223,145.88
存款利息收入	6,367,433.24	5,961,235.36
收到经营性往来款	9,041,511,388.74	2,864,939,080.69
违约赔偿金收入		290,322.21
其他营业外收入	505,106.53	

**2、支付其他与经营活动有关的现金**

项 目	本年发生额	上年发生额
支付其他与经营活动有关的现金	4,140,623,135.33	151,014,092.04
其中：费用性支出	18,136,452.38	21,802,459.76
手续费支出	392,267.69	197,432.42
违约赔偿金支出		1,598,341.01
其他营业外支出	5,306,089.81	
支付经营性往来款	4,116,788,325.45	127,415,858.85

**3、支付其他与筹资活动有关的现金**

项 目	本年发生额	上年发生额
支付其他与筹资活动有关的现金		134,000,000.00
其中：融资租赁支付的现金		134,000,000.00

**(四十八) 合并现金流量表补充资料****1、按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息**

补充资料	本年发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	598,871,704.56	651,953,775.86
加：资产减值损失		

补充资料	本年发生额	上年发生额
信用资产减值损失	-7,704,865.59	2,549,430.47
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	27,907,296.05	12,931,489.14
使用权资产折旧		
无形资产摊销	22,777,679.17	5,429,625.89
长期待摊费用摊销	3,377,600.32	3,377,600.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-8,563.02	7,900.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	21,490,221.78	35,901,077.00
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-53,009,300.57	-42,521,456.31
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		-375,000.00
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）	-1,529,947,119.80	-2,910,129,199.29
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-703,838,167.41	554,767,961.79
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,554,622,838.00	1,566,980,357.06
其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,934,539,323.49	-119,126,438.07
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	1,677,877,460.45	743,448,700.74
减：现金的年初余额	743,448,700.74	1,618,100,759.67
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	934,428,759.71	-874,652,058.93

## 2、现金和现金等价物的构成



项 目	年末余额	年初余额
一、现金	1,677,877,460.45	743,448,700.74
其中：库存现金		9.00
可随时用于支付的银行存款	1,677,877,460.45	743,448,691.74
二、现金等价物		
三、年末现金及现金等价物余额	1,677,877,460.45	743,448,700.74

## 八、合并范围变更

截至 2023 年 12 月 31 日，本集团合并范围减少 1 户，系子公司湖南浏阳河花木有限公司于 2023 年 11 月 30 日注销，其余合并范围无变动。

## 九、重大承诺及或有事项

### （一）承诺事项重大

截至 2023 年 12 月 31 日，本集团不存在需要披露的重大承诺事项。

### （二）或有事项

报告期内，本集团为其他单位提供债务担保，明细如下表：

担保方	被担保方	年末担保余额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
浏阳市城市建设集团有限公司	浏阳市浏发矿业发展有限公司	9,000.00	2023/1/18	2024/1/17	否
	浏阳市水利建设投资有限公司	9900.00	2023/5/31	2026/5/30	否
	浏阳市水利建设投资有限公司	15000.00	2023/9/28	2025/9/27	否
	浏阳市水利建设投资有限公司	30000.00	2022/12/9	2029/12/9	否
	浏阳市水利建设投资有限公司	10000.00	2023/6/25	2024/6/25	否
	浏阳市水利建设投资有限公司	2437.50	2022/8/26	2024/8/24	否

担保方	被担保方	年末担保余额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
	有限公司				
	浏阳市水利建设投资有限公司	9500.00	2023/10/18	2024/10/18	否
	浏阳市水利建设投资有限公司	5500.00	2023/3/16	2024/3/15	否
	浏阳市水利建设投资有限公司	4500.00	2023/3/17	2024/3/16	否
	浏阳市水利建设投资有限公司	11500.00	2023/1/16	2028/12/28	否
	浏阳市水利建设投资有限公司	17000.00	2023/2/15	2025/2/2	否
	浏阳市水利建设投资有限公司	10000.00	2023/3/21	2028/12/8	否
	浏阳市水利建设投资有限公司	13333.33	2021/9/28	2024/9/28	否
	浏阳市水利建设投资有限公司	30000.00	2023/5/8	2024/5/7	否
	浏阳市水利建设投资有限公司	29000.00	2023/4/21	2024/4/11	否
	浏阳市水利建设投资有限公司	26000.00	2023/6/6	2030/5/15	否
	浏阳市水利建设投资有限公司	30000.00	2023/12/7	2026/12/6	否
	浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	8350.00	2020/1/10	2024/12/20	否
	浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	4350.00	2020/6/30	2025/6/27	否
	浏阳市文化旅游产业	8280.00	2020/7/29	2025/7/23	否

担保方	被担保方	年末担保余额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
	发展有限责任公司				
	浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	8375.00	2020/11/26	2023/11/26	否
	浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	4147.50	2020/11/30	2023/11/25	否
	浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	7900.00	2020/12/30	2023/11/25	否
	浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	7702.50	2021/1/15	2023/11/25	否
	浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	9875.00	2021/3/24	2023/11/25	否
	浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	12750.00	2022/6/29	2025/6/20	否
	浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	7922.00	2022/11/22	2025/6/20	否
	浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	7395.00	2022/12/16	2025/6/20	否
	浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	5933.00	2023/1/3	2025/6/20	否
	浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	20000.00	2023/2/17	2024/2/16	否
	浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	8800.00	2023/12/6	2025/12/5	否
	长沙惠科光电有限公司	2,985.94	2021/11/26	2026/9/29	否
	长沙惠科光电有限公司	1,468.00	2022/12/28	2024/3/24	否
	浏阳市广宇建设投资	64,000.00	2022/8/22	2025/8/22	否



担保方	被担保方	年末担保余额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
	开发有限公司				
	合计	452,904.77			

## 十、关联方关系及其交易

### （一）母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
浏阳市城乡发展集团有限责任公司	湖南省浏阳市	投融资管理行业	100,000.00万元	100.00	100.00

### （二）本集团的子公司

子公司名称	业务性质	持股比例(%)	
		直接	间接
湖南省浏阳市恒远建设开发有限公司	房地产开发	42.32	43.82
浏阳市鸿达投资有限公司	棚户区、旧城区改造建设的投资	100.00	
开元发展（浏阳）投资有限责任公司	城市建设	84.09	
浏阳市浏金渣土运输工程有限公司	道路运输	70.00	
浏阳市城市更新投资建设运营有限公司	城市建设	100.00	
湘赣边（浏阳）新型城镇化建设开发有限公司	城市建设	100.00	
浏阳市第四水厂管理有限公司	水的生产和供应	60.00	

### （三）其他关联方

关联方名称	关联方与本企业的关系
浏阳极润农旅投资合伙企业（有限合伙）	持股 30.00%的被投资单位
湖南浏阳农村商业银行股份有限公司	持股 10.00%的被投资单位
湖南湘江现代农业发展有限公司	持股 14.29%的被投资单位

关联方名称	关联方与本企业的关系
湖南浏阳江淮村镇银行股份有限公司	持股 8.26%的被投资单位
浏阳市北正西商业广场股份有限公司	持股 4.91%的被投资单位
长沙领新产业投资合伙企业（有限合伙）	持股 8.00%的被投资单位
长沙惠科光电有限公司	持股 5.80%的被投资单位
惠科股份有限公司	持股 2.24%的被投资单位
长沙聚汇星企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	持股 16.67%的被投资单位
长沙泽戎企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	持股 19.45%的被投资单位
浏阳高创一号投资合伙企业（有限合伙）	持股 49.82%的被投资单位
湖南润菲创业投资合伙企业（有限合伙）	持股 17.42%的被投资单位
浏阳市浏发矿业发展有限公司	持股 30.00%的被投资单位
浏阳市文化旅游产业发展有限公司	受同一控制方控制的关联方
浏阳市水利建设投资有限公司	受同一控制方控制的关联方
长沙浏河拍卖有限公司	受同一控制方控制的关联方
浏阳市湘赣边红源实业发展有限公司	受同一控制方控制的关联方
浏阳湘赣边城城市候机厅管理有限公司	受同一控制方控制的关联方
浏阳市浏阳河酒店管理有限公司	受同一控制方控制的关联方
浏阳市浏发教育管理有限公司	受同一控制方控制的关联方
浏阳市浏发乡村振兴产业投资有限公司	受同一控制方控制的关联方
浏阳市榴花旅游开发有限公司	受同一控制方控制的关联方
浏阳市浏源石化有限公司	受同一控制方控制的关联方
湖南株树桥城市运营服务有限责任公司	受同一控制方控制的关联方
浏阳市新型智慧城市建设投资有限公司	受同一控制方控制的关联方
浏阳市自来水有限公司	受同一控制方控制的关联方



关联方名称	关联方与本企业的关系
浏阳市工威自来水安装有限公司	受同一控制方控制的关联方
浏阳市株树桥水利水电有限责任公司	受同一控制方控制的关联方
浏阳市株树桥圣源天然水开发有限公司	受同一控制方控制的关联方
浏阳市五环建设开发有限公司	受同一控制方控制的关联方
浏阳市浏金土石方工程有限责任公司	受同一控制方控制的关联方
浏阳市城乡水务集团有限公司	受同一控制方控制的关联方

**（四）关联方交易情况****采购商品/接受劳务情况**

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	购买指标	47,986,563.00	
浏阳市城乡发展集团有限责任公司	资产管理	8,498,461.57	
株树桥城市运营服务有限责任公司	物业服务	949,568.45	
合计		57,434,593.02	

**出售商品/提供劳务情况**

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
浏阳市浏发乡村振兴产业投资有限公司	租赁服务	723.00	
浏阳市浏发矿业发展有限公司	租赁服务	1,400,000.00	
浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	租赁服务	587,570.35	
合计		1,988,293.35	

**（五）应收关联方款项**

项 目	关联方	年末余额	年初余额
应收账款	浏阳市浏发乡村振兴产业投资有限公司	723.00	
应收账款	浏阳市浏发矿业发展有限公司	1,400,000.00	
应收账款	浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	587,570.35	
其他应收款	浏阳市城乡发展集团有限责任公司	82,675,687.07	5,100,000.00
其他应收款	浏阳市浏发矿业发展有限公司	150,000,000.00	



项 目	关联方	年末余额	年初余额
其他应收款	浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	324,043,274.00	551,904,454.00
	合 计	558,707,254.42	557,004,454.00

**(六) 应付关联方款项**

项 目	关联方	年末余额	年初余额
应付账款	浏阳市城乡发展集团有限责任公司	7,386,955.11	
应付账款	株树桥城市运营服务有限责任公司	949,568.45	
应付账款	浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司		11,740,000.00
其他应付款	浏阳市浏发乡村振兴产业投资有限公司	134,650,800.00	
其他应付款	浏阳市城乡发展集团有限责任公司	3,641,979,029.80	100,000,000.00
其他应付款	浏阳市浏发矿业发展有限公司	165,000,000.00	
其他应付款	浏阳市浏发中石化能源有限公司	244,402.38	
其他应付款	浏阳市水利建设投资有限公司	2,348,848,619.00	96,000,000.00
其他应付款	浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	619,645,626.90	5,000,000.00
其他应付款	浏阳市榴花旅游开发有限公司	100,000,000.00	
	合 计	7,018,705,001.64	212,740,000.00

**十一、资产负债表日后事项**

截至财务报表报出日，本集团无需要披露的资产负债表日后事项。

**十二、公司报表主要项目****(一) 应收账款****1、应收账款基本情况****(1) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款**

种类	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账	12,000,000.00	1.10	12,000,000.00	100.00	

种类	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,081,791,670.01	98.90	1,491,894.66	0.14	1,080,299,775.35
组合 1：账龄组合	743,947,610.01	68.01	1,491,894.66	0.20	742,455,715.35
组合 2：关联方及政府组合	337,844,060.00	30.89			337,844,060.00
合 计	1,093,791,670.01	100.00	13,491,894.66	1.23	1,080,299,775.35

(续)

种类	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	12,000,000.00	3.81	12,000,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	303,295,500.70	96.19	1,741,781.18	0.57	301,553,719.52
组合 1：账龄组合	18,836,656.70	5.97	1,741,781.18	9.25	17,094,875.52
组合 2：关联方及政府组合	284,458,844.00	90.22			284,458,844.00
合 计	315,295,500.70	100.00	13,741,781.18	4.36	301,553,719.52

## (2) 按账龄披露应收账款

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	981,034,451.60	197,038,652.00
1 至 2 年	974,118.00	6,473,748.29
2 至 3 年		57,394,735.00
3 年以上	111,783,100.41	54,388,365.41
小 计	1,093,791,670.01	315,295,500.70
减: 坏账准备	13,491,894.66	13,741,781.18
合 计	1,080,299,775.35	301,553,719.52



## 2、年末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
湖南容成和达实业有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00	100.00	收回可能性极小
合 计	12,000,000.00	12,000,000.00		

## 3、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

## (1) 账龄组合

账 龄	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	733,352,233.60			2,741,650.00		
1 至 2 年	974,118.00	48,705.90	5.00	6,473,748.29	323,687.42	5.00
2 至 3 年				501,900.00	50,190.00	10.00
3 年以上	9,621,258.41	1,443,188.76	15.00	9,119,358.41	1,367,903.76	15.00
合 计	743,947,610.01	1,491,894.66		18,836,656.70	1,741,781.18	

## (2) 关联方及政府组合

组合名称	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
关联方及政府组合	337,844,060.00			284,458,844.00		
合 计	337,844,060.00			284,458,844.00		

## 4、应收账款金额前五名单位情况

债务人名称	账面余额	占应收账款总额的 比例(%)	坏账准备
浏阳市浏阳河花炮文化城开发有限公司	540,180,043.60	49.39	
浏阳市财政局	247,682,218.00	22.64	
湖南容成和达实业有限公司	12,000,000.00	1.10	12,000,000.00
浏阳市集里医院	2,128,000.00	0.19	319,200.00
浏阳市公安局	961,450.00	0.09	
合 计	802,951,711.60	73.41	12,319,200.00



## (二) 其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	6,782,273,239.95	7,781,850,991.53
合 计	6,782,273,239.95	7,781,850,991.53

## 1、其他应收款

## (1) 其他应收款基本情况

## ①按坏账准备计提方法分类披露其他应收款

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	2,000,000.00	0.03	2,000,000.00	100	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	6,790,540,840.64	99.97	8,267,600.69	0.12	6,782,273,239.95
组合 1: 账龄组合	108,323,611.15	1.59	8,267,600.69	7.63	100,056,010.46
组合 2: 关联方及政府组合	6,682,217,229.49	98.38			6,682,217,229.49
合 计	6,792,540,840.64	100	10,267,600.69	0.15	6,782,273,239.95

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	2,000,000.00	0.03	2,000,000.00	100.00	

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	7,790,471,731.75	99.97	8,620,740.22	0.11	7,781,850,991.53
组合 1: 账龄组合	66,136,337.41	0.85	8,620,740.22	13.03	57,515,597.19
组合 2: 关联方及政府组合	7,724,335,394.34	99.12			7,724,335,394.34
合 计	7,792,471,731.75	100.00	10,620,740.22	0.14	7,781,850,991.53

## ②按账龄披露其他应收款

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	6,326,036,133.50	4,456,766,587.03
1 至 2 年	204,319,825.75	195,743,211.69
2 至 3 年	23,000.00	648,164,428.65
3 年以上	262,161,881.39	2,491,797,504.38
小 计	6,792,540,840.64	7,792,471,731.75
减：坏账准备	10,267,600.69	10,620,740.22
合 计	6,782,273,239.95	7,781,850,991.53

## (2) 单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
岳阳高新技术产业开发区经贸总公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	挂账较久，收回可能性较小
岳阳高新技术产业开发区鑫科电器有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	挂账较久，收回可能性较小
合 计	2,000,000.00	2,000,000.00		

## (3) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

## ①账龄组合

账 龄	年末余额	年初余额
-----	------	------

	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	52,561,260.05			8,300,006.01		
1 至 2 年	956,019.70	47,800.99	5.00	53,000.00	2,650.00	5.00
2 至 3 年	23,000.00	2,300.00	10.00	988,189.71	98,818.97	10.00
3 年以上	54,783,331.40	8,217,499.70	15.00	56,795,141.69	8,519,271.25	15.00
合 计	108,323,611.15	8,267,600.69		66,136,337.41	8,620,740.22	

## ②关联方及政府组合

组合名称	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方及 政府组合	6,682,217,229.49			7,724,335,394.34		
合 计	6,682,217,229.49			7,724,335,394.34		

## 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)	
年初余额	8,620,740.22		2,000,000.00	10,620,740.22
年初余额在本年:				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本年计提	-353,139.53			-353,139.53
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				



坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
年末余额	8,267,600.69		2,000,000.00	10,267,600.69

## ④其他应收款账面余额变动

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
年初余额	7,790,471,731.75		2,000,000.00	7,792,471,731.75
年初余额在本年：				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本年新增	-999,930,891.11			-999,930,891.11
本年终止确认				
其他变动				
年末余额	6,790,540,840.64		2,000,000.00	6,792,540,840.64

## (4) 按欠款方归集的年末金额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备年末余额
浏阳市城市更新投资建设运营有限公司	往来款	2,595,524,081.01	1 年以内	38.21	
湖南省浏阳市恒远建设开发有限公司	往来款	2,408,990,839.19	1 年以内	35.47	
开元发展（浏阳）投资有限责任公司	往来款	435,401,585.34	1 年以内	6.41	
浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	往来款	324,043,274.00	1 年以内	4.77	
湘赣边浏阳新型城镇化建设开发有限公司	往来款	238,475,936.11	1 年以内	3.51	
合计		6,002,435,715.65		88.37	

**(三) 长期股权投资****1、长期股权投资分类**

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	513,917,993.00	2,146,746,691.33	3,800,000.00	2,656,864,684.33
对合营企业投资				
对联营企业投资	1,872,850,413.84	199,065.62	5,996,660.94	1,867,052,818.52
小 计	2,386,768,406.84	2,146,945,756.95	9,796,660.94	4,523,917,502.85
减：长期股权投资减值准备				
合 计	2,386,768,406.84	2,146,945,756.95	9,796,660.94	4,523,917,502.85

2、长期股权投资明细

被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
子公司										
湖南恒远建设开发有限公司		604,601,399.33						8,000,000.00	612,601,399.33	
湖南浏阳花木有限公司	3,800,000.00		3,800,000.00							
浏阳市鸿达投资有限公司	100,000,000.00								100,000,000.00	
开元发展浏阳投资有限公司	204,080,000.00								204,080,000.00	
浏阳市浏金渣土运输	14,000,000.00								14,000,000.00	



被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值 准备 年末 余额
		追加投资	减少投资	权益法下确 认的投资损 益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告 发放 现金 股利 或利 润	计提 减值 准备		
工程有限公司										
浏阳市第四水厂管理 有限公司	157,037,993.00	32,706,007.00							189,744,000.00	
浏阳市城市更新投资 建设运营有限公司	35,000,000.00	1,501,439,285.00							1,536,439,285.00	
小 计	513,917,993.00	2,138,746,691.33	3,800,000.00					8,000,000.00	2,656,864,684.33	
联营企业										
浏阳市浏发矿业发展 有限公司	1,860,855,242.80			207,703.96					1,861,062,946.76	
浏阳极润农旅投资合 伙企业（有限合伙）	5,998,510.10			-8,638.34					5,989,871.76	

被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值 准备 年末 余额
		追加投资	减少投资	权益法下确 认的投资损 益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告 发放 现金 股利 或利 润	计提 减值 准备	其他	
浏阳润目农旅产业投 资合伙企业（有限合 伙）	5,996,660.94		5,996,660.94							
小 计	1,872,850,413.84		5,996,660.94	199,065.62					1,867,052,818.52	
合 计	2,386,768,406.84	2,138,746,691.33	9,796,660.94	199,065.62				8,000,000.00	4,523,917,502.85	

**(四) 营业收入、营业成本****1、营业收入、营业成本**

项 目	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	1,564,937,247.56	1,309,848,230.78	1,157,490,377.92	852,449,412.10
其他业务	7,696,972.61	3,785,213.64	15,195,541.79	3,785,213.64
合 计	1,572,634,220.17	1,313,633,444.42	1,172,685,919.71	856,234,625.74

**2、主营业务（按业务类别）**

业务类别	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
土地开发收入	539,227,378.64	369,228,404.00	913,742,943.22	629,810,240.00
工程建设收入	1,009,883,537.48	927,275,064.11	220,069,318.69	202,063,647.50
政策性住房销售收入	15,826,331.44	13,344,762.67	23,678,116.01	20,575,524.60
合 计	1,564,937,247.56	1,309,848,230.78	1,157,490,377.92	852,449,412.10

**3、其他业务**

项 目	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租赁收入	7,696,972.61	3,785,213.64	15,195,541.79	3,785,213.64
合 计	7,696,972.61	3,785,213.64	15,195,541.79	3,785,213.64

**(五) 投资收益**

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	199,065.62	4,038,420.55
处置长期股权投资产生的投资收益	1,074,133.64	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	7,000,000.00	7,700,000.00
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置其他非流动金融资产取得的投资收益(新金融工具准则适用)		
持有其他权益工具投资期间取得的股利收入(新金融工具准则适用)	44,289,026.86	29,063,035.76
合 计	52,562,226.12	40,801,456.31



(本页无正文，为浏阳市城市建设集团有限公司 2023 年度财务报表附注签章页。)

公司名称：浏阳市城市建设集团有限公司

日期：2024 年 4 月 29 日



法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：







# 营业执照

统一社会信用代码  
91420106081978608B

扫描二维码登录“国家  
企业信用信息公示系统”  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息。



(副本)

5 - 1

名称 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）  
类型 特殊普通合伙企业  
执行事务合伙人 石文先、管云鸿、杨荣华

出资额 叁仟捌佰贰拾万圆人民币

成立日期 2013年11月6日

主要经营场所 湖北省武汉市武昌区水果湖街道中北路166号长江产业大厦17-18楼

## 经营范围

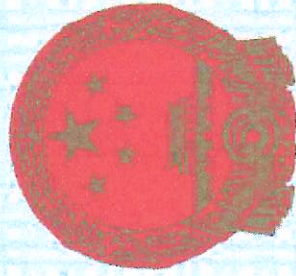
审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算等审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、法律、管理咨询、会计培训。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2024年1月26日





会计师事务所

执业证书



名称：中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：石文先

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街道  
中北路166号长江产业大厦17-18楼

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：42010005

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕25号

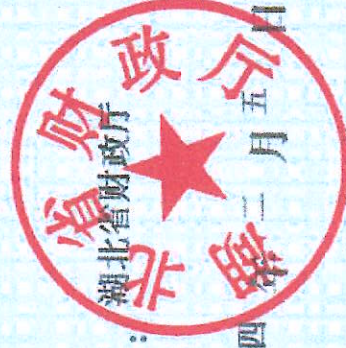
批准执业日期：2013年10月28日

证书序号：0017829

说明

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

发证机关：



二〇一三年十月二十五日

中华人民共和国财政部制





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.



中南亚太会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

430124198611110579



年度检验

Annual Renewal Registration

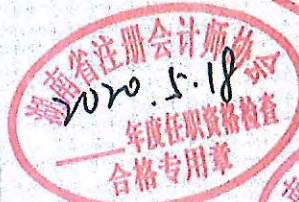


本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110101700002  
No. of Certificate

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013 年 07 月 23 日  
Date of Issuance





年度检验登记

Annual Renewal Registration

2019年度  
年度任职资格审查  
合格专用章

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

2022年度年检合格



2018.3.23  
年度任职资格审查  
合格专用章

2023年度年检合格



高寄胜 110101700002

2018年  
/y

月  
/m

日  
/d

年  
/y

月  
/m

日  
/d



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

同意调出

Agree the holder to be transferred from

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2015年 12月 30日  
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2015年 12月 30日  
/y /m /d

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

同意调出

Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d





姓名: 蒋凯  
性别: 男  
出生日期: 1989-05-04  
工作单位: 北京中证天通会计师事务所(普通合伙)湖南分所  
身份证号: 430523198905044314  
Identity card No:



### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

证书编号:  
No. of Certificate

110002670080

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

发证日期:  
Date of Issuance

湖南省注册会计师协会  
2019 03 01

2022 年度年检合格



2023 年度年检合格



蒋凯 110002670080





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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

中汇天通会计师事务所

事务所  
CPAs

(特殊普通合伙) 湖南分所

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019 年 12 月 24 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

中审众环会计师事务所

事务所  
CPAs

(特殊普通合伙) 湖南分所

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019 年 12 月 24 日  
/y /m /d

12

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日  
/y /m /d

13

