

# 宁乡洧东新城建设开发有限公司

2023 年度

## 财务报表之审计报告

### 目 录

一、审计报告	1-4
二、已审公司财务报表	
1. 合并资产负债表	1-2
2. 母公司资产负债表	3-4
3. 合并利润表	5
4. 母公司利润表	6
5. 合并现金流量表	7
6. 母公司现金流量表	8
7. 合并所有者权益变动表	9-10
8. 母公司所有者权益变动表	11-12
9. 财务报表附注	13-81

中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）

## 审计报告

中证天通(2024)证审字 34100028 号

宁乡洩东新城建设开发有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了宁乡洩东新城建设开发有限公司（以下简称洩东建设）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了洩东建设 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

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

洩东建设管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括洩东建设 2023 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

基于我们已执行的工作，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。

## **五、管理层和治理层对财务报表的责任**

洸东建设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，管理层负责评估洸东建设的持续经营能力，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洸东建设、终止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督洸东建设的财务报告过程。

## **六、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，就可能对导致对洵东建设的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洵东建设不能持续经营。

（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）就洵东建设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，并对审计意见承担全部责任。

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



本页无正文，系审计报告签字页

中证天通会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师  
(项目合伙人)



中国注册会计师



中国·北京

2024年4月26日

## 合并资产负债表

编制单位：宁乡沩东新城建设开发有限公司

2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注五	期末余额	上年年末余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	(一)	164,922,767.48	113,763,319.94
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)	2,050,482,172.18	1,702,712,847.06
应收账款融资	(三)	78,147,559.78	
预付款项	(四)	1,152,406,017.52	1,149,193,970.42
其他应收款	(五)	3,492,574,424.79	3,104,060,730.00
其中：应付利息			
应收股利			
存货	(六)	10,271,209,136.06	10,463,588,641.78
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)	1,538,840.97	1,018,982.28
<b>流动资产合计</b>		<b>17,211,280,918.78</b>	<b>16,534,338,491.48</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(八)	80,818,561.20	26,087,806.84
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	(九)	10,000,000.00	10,000,000.00
投资性房地产			
固定资产	(十)	828,975,199.44	884,882,172.84
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	(十一)	581,151,788.80	597,141,173.96
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(十二)	1,939,393.94	13,493,532.46
递延所得税资产	(十三)	9,204,581.77	6,939,550.02
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,512,089,525.15</b>	<b>1,538,544,236.12</b>
<b>资产总计</b>		<b>18,723,370,443.93</b>	<b>18,072,882,727.60</b>

(后附注系财务报表的组成部分)

企业负责人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 合并资产负债表（续）

编制单位：宁乡沩东新城建设开发有限公司 2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注五	期末余额	上年年末余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	(十四)	187,647,559.78	109,500,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	(十五)	88,463,871.01	20,896,793.95
应付账款	(十六)	129,163,615.41	259,100,891.56
预收款项			
合同负债	(十七)	82,568,807.34	9,174,311.93
应付职工薪酬	(十八)	508.48	62.72
应交税费	(十九)	320,701,297.85	283,762,979.26
其他应付款	(二十)	4,903,251,764.47	4,043,272,941.18
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	(二十一)	2,905,047,250.62	882,690,240.38
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>8,616,844,674.96</b>	<b>5,608,398,220.98</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	(二十二)	719,500,000.00	1,222,600,000.00
应付债券	(二十三)	988,788,195.79	2,475,388,548.11
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	(二十四)	191,241,522.75	618,385,348.93
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	(二十五)	458,197,244.50	499,492,160.79
递延所得税负债			
其他非流动负债	(二十六)	7,431,192.66	825,688.07
<b>非流动负债合计</b>		<b>2,365,158,155.70</b>	<b>4,816,691,745.90</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>10,982,002,830.66</b>	<b>10,425,089,966.88</b>
<b>股东权益：</b>			
实收资本（或股本）	(二十七)	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	(二十八)	5,642,973,677.67	5,642,973,677.67
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	(二十九)	94,964,260.66	86,601,250.54
未分配利润	(三十)	966,131,061.74	879,640,691.45
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>7,704,069,000.07</b>	<b>7,609,215,619.66</b>
*少数股东权益		37,298,613.20	38,577,141.06
<b>股东权益合计</b>		<b>7,741,367,613.27</b>	<b>7,647,792,760.72</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>18,723,370,443.93</b>	<b>18,072,882,727.60</b>

企业负责人：



(后附注系财务报表的组成部分)

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表

编制单位：宁乡沩东新城建设开发有限公司 2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注十一	期末余额	上年年末余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		27,778,996.33	17,125,551.38
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	1,271,438,974.43	920,113,205.08
应收款项融资		87,147,559.78	
预付款项		1,121,444,340.38	1,121,359,171.03
其他应收款	(二)	2,770,153,970.43	2,534,649,169.16
其中：应收利息			
应收股利			
存货		6,636,938,495.90	6,525,430,793.03
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			
<b>流动资产合计</b>		<b>11,914,902,337.25</b>	<b>11,118,677,889.68</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	3,337,241,445.77	3,288,655,934.82
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		641,587.88	903,790.26
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			2,077.77
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,300,000.00	12,100,000.00
递延所得税资产		1,949,825.19	1,540,889.83
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>3,341,132,858.84</b>	<b>3,303,202,692.68</b>
<b>资产总计</b>		<b>15,256,035,196.09</b>	<b>14,421,880,582.36</b>

(后附注系财务报表的组成部分)

企业负责人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母 公 司 资 产 负 债 表 ( 续 )

编制单位：宁乡洧东新城建设开发有限公司

2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项 目	附注十一	期末余额	上年年末余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款		87,647,559.78	9,500,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		82,850,935.24	100,750,844.93
预收款项			
合同负债		82,568,807.34	9,174,311.93
应付职工薪酬		469.44	62.72
应交税费		243,527,121.04	227,280,807.13
其他应付款		3,549,676,775.98	2,402,392,795.86
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		2,532,047,250.62	703,456,910.38
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>6,578,318,919.44</b>	<b>3,452,555,732.95</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		481,500,000.00	949,600,000.00
应付债券		988,788,195.79	2,475,388,548.11
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		191,241,522.75	618,385,348.93
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		7,431,192.66	825,688.07
<b>非流动负债合计</b>		<b>1,668,960,911.20</b>	<b>4,044,199,585.11</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>8,247,279,830.64</b>	<b>7,496,755,318.06</b>
<b>股东权益：</b>			
实收资本（或股本）		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		5,059,112,758.82	5,059,112,758.82
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		94,964,260.66	86,601,250.54
未分配利润		854,678,345.97	779,411,254.94
<b>股东权益合计</b>		<b>7,008,755,365.45</b>	<b>6,925,125,264.30</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>15,256,035,196.09</b>	<b>14,421,880,582.36</b>

(后附注系财务报表的组成部分)

企业负责人：



主管会计工作负责人

会计机构负责人：

## 合并利润表

编制单位：宁乡沩东新城建设开发有限公司

2023 年度

单位：人民币元

项 目	附注五	本期金额	上期金额
<b>一、营业总收入</b>		<b>863,221,858.43</b>	<b>1,415,512,836.36</b>
其中：营业收入	(三十一)	863,221,858.43	1,415,512,836.36
<b>二、营业总成本</b>		<b>827,970,423.08</b>	<b>1,090,631,870.52</b>
其中：营业成本	(三十一)	729,346,558.64	778,107,003.06
税金及附加	(三十二)	15,826,467.25	236,412,588.30
销售费用			
管理费用	(三十三)	83,621,150.24	77,738,633.06
研发费用			
财务费用	(三十四)	-823,753.05	-1,626,353.90
加：其他收益	(三十五)	81,294,916.29	41,297,381.78
投资收益（损失以“-”号填列）	(三十六)	12,730,754.36	-5,120,785.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(三十七)	-9,060,126.94	-3,791,517.90
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>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>120,216,979.06</b>	<b>357,266,044.50</b>
加：营业外收入	(三十八)	44,127.47	0.01
减：营业外支出	(三十九)	3,938.22	768.07
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>120,257,168.31</b>	<b>357,265,276.44</b>
减：所得税费用	(四十)	26,682,315.76	100,844,840.62
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>93,574,852.55</b>	<b>256,420,435.82</b>
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		93,574,852.55	256,420,435.82
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		94,853,380.41	258,083,174.21
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-1,278,527.86	-1,662,738.39
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
(一) 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
(5) 其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>		<b>93,574,852.55</b>	<b>256,420,435.82</b>
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		94,853,380.41	258,083,174.21
*归属于少数股东的综合收益总额		-1,278,527.86	-1,662,738.39
<b>八、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

(后附注系财务报表的组成部分)

企业负责人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 母公司利润表

编制单位：宁乡沩东新城建设开发有限公司 2023 年度

单位：人民币元

项 目	附注十一	本期金额	上期金额
<b>一、营业总收入</b>		<b>415,565,767.60</b>	<b>1,113,756,060.53</b>
其中：营业收入	(四)	415,565,767.60	1,113,756,060.53
<b>二、营业总成本</b>		<b>364,580,365.80</b>	<b>750,310,947.28</b>
其中：营业成本	(四)	351,136,966.42	523,134,223.48
税金及附加		4,531,430.35	225,517,599.61
销售费用			
管理费用		8,618,013.10	1,992,644.47
研发费用			
财务费用		293,955.93	-333,520.28
加：其他收益		40,000,000.00	2,262.96
投资收益（损失以“-”号填列）	(五)	6,585,510.95	13,019.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,635,741.43	-564,540.94
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>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>95,935,171.32</b>	<b>362,895,854.54</b>
加：营业外收入		44,127.23	
减：营业外支出		582.50	711.79
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>95,978,716.05</b>	<b>362,895,142.75</b>
减：所得税费用		12,348,614.90	90,720,708.82
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>83,630,101.15</b>	<b>272,174,433.93</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		83,630,101.15	272,174,433.93
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
<b>七、综合收益总额</b>		<b>83,630,101.15</b>	<b>272,174,433.93</b>

(后附附注系财务报表的组成部分)

企业负责人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 合并现金流量表

编制单位：宁乡沩东新城建设开发有限公司

2023 年度

单位：人民币元

项 目	附注五	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		607,460,962.63	1,424,886,117.01
收到的税费返还			87,775,530.19
收到其他与经营活动有关的现金	(四十一)	1,829,038,181.91	3,933,150,133.23
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>2,436,499,144.54</b>	<b>5,445,811,780.43</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		161,384,557.07	1,864,940,640.45
支付给职工以及为职工支付的现金		1,941,547.73	2,735,700.70
支付的各项税费		32,405,694.14	297,218,199.52
支付其他与经营活动有关的现金	(四十一)	842,608,245.51	1,085,652,088.63
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>1,038,340,044.45</b>	<b>3,250,546,629.30</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,398,159,100.09</b>	<b>2,195,265,151.13</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			106,297,700.00
取得投资收益收到的现金			
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			10,013,019.27
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>			<b>116,310,719.27</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,405,453.21	16,628,411.29
投资支付的现金		42,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	(四十一)		876,262.96
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>49,405,453.21</b>	<b>17,504,674.25</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-49,405,453.21</b>	<b>98,806,045.02</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			992,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		570,500,000.00	482,100,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>570,500,000.00</b>	<b>1,474,100,000.00</b>
偿还债务支付的现金		977,341,016.11	2,529,770,335.92
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		367,184,017.29	398,772,092.73
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	(四十一)	494,135,000.00	807,203,671.50
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>1,838,660,033.40</b>	<b>3,735,746,100.15</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,268,160,033.40</b>	<b>-2,261,646,100.15</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		<b>80,593,613.48</b>	<b>32,425,096.00</b>
加：期初现金及现金等价物余额		84,283,510.72	51,858,414.72
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	(四十二)	<b>164,877,124.20</b>	<b>84,283,510.72</b>

(后附注系财务报表的组成部分)

企业负责人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 母公司现金流量表

编制单位：宁乡洧东新城建设开发有限公司

2023 年度

单位：人民币元

项 目	附注十一	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		150,000,000.00	1,222,534,117.01
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,858,821,900.41	2,097,137,893.68
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>2,008,821,900.41</b>	<b>3,319,672,010.69</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		147,589,794.69	1,491,528,058.31
支付给职工以及为职工支付的现金		1,528,015.94	1,315,762.55
支付的各项税费		20,727,192.03	278,051,701.61
支付其他与经营活动有关的现金		445,919,064.66	849,344,906.31
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>615,764,067.32</b>	<b>2,620,240,428.78</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,393,057,833.09</b>	<b>699,431,581.91</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			106,297,700.00
取得投资收益收到的现金			
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			10,013,019.27
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>			<b>116,310,719.27</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			97,581.00
投资支付的现金		42,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>42,000,000.00</b>	<b>97,581.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-42,000,000.00</b>	<b>116,213,138.27</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			992,000,000.00
取得借款收到的现金		132,500,000.00	170,100,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>132,500,000.00</b>	<b>1,162,100,000.00</b>
偿还债务支付的现金		698,107,686.11	920,203,667.92
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		324,767,345.31	297,496,697.48
支付其他与筹资活动有关的现金		447,875,000.00	747,485,622.04
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>1,470,750,031.42</b>	<b>1,965,185,987.44</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,338,250,031.42</b>	<b>-803,085,987.44</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>12,807,801.67</b>	<b>12,558,732.74</b>
加：期初现金及现金等价物余额		14,925,551.38	2,366,818.64
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>27,733,353.05</b>	<b>14,925,551.38</b>

企业负责人：



(后附附注系财务报表的组成部分)

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并所有者权益变动表

2023 年度

单位：人民币元

编制单位：宁乡沩东新城建设开发有限公司



项 目	本年金额						所有者权益合计						
	股本	其他权益工具 优先股	其他权益工具 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	未分配利润	小计	少数股东权益
一、上年年末余额	1,000,000,000.00				5,642,973,677.67				86,601,250.54	879,640,691.45	7,609,215,619.66	38,577,141.06	7,647,792,760.72
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				5,642,973,677.67				86,601,250.54	879,640,691.45	7,609,215,619.66	38,577,141.06	7,647,792,760.72
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									8,363,010.12	86,490,370.29	94,853,380.41	-1,276,527.86	93,574,852.55
（一）综合收益总额									8,363,010.12	86,490,370.29	94,853,380.41	-1,276,527.86	93,574,852.55
（二）股东投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对股东的分配													
4. 其他													
（四）股东权益内部结转													
1. 资本公积转增股本													
2. 盈余公积转增股本													
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. 本年提取													
2. 本年使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	1,000,000,000.00	0.00	0.00	0.00	5,642,973,677.67	0.00	0.00	0.00	94,964,260.66	966,131,061.74	7,704,069,000.07	37,298,613.20	7,741,367,613.27

(后附财务报表组成部分)

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



*(Signature)*

*(Signature)*

合并所有者权益变动表 (续)

单位: 人民币元

2023 年度

编制单位: 宁乡沔东新城建设开发有限公司



项 目	上年金额											
	股本	其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,000,000,000.00			5,847,556,190.25				59,383,807.15	648,774,980.83	7,555,714,958.03	40,239,879.45	7,595,954,837.48
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			5,847,556,190.25				59,383,807.15	648,774,980.83	7,555,714,958.03	40,239,879.45	7,595,954,837.48
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)				-204,582,512.58				27,217,443.39	230,665,730.82	53,500,661.63	-1,682,738.39	51,837,923.24
(一) 综合收益总额									230,665,730.82	53,500,661.63	-1,682,738.39	256,420,436.82
(二) 股东投入和减少资本				-204,582,512.58								-204,582,512.58
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对股东的分配												
4. 其他												
(四) 股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
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. 本年提取												
2. 本年使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	1,000,000,000.00			5,642,973,677.67				86,601,250.54	879,640,691.45	7,609,215,619.66	38,577,141.00	7,647,792,760.72

(后附财务报表的组成部分)

企业负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



1878

## 母公司所有者权益变动表

编制单位：宁乡东新城建设开发有限公司

2023 年度

单位：人民币元

项 目	本年金额						所有者权益合计
	股本	其他权益工具 优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存	
一、上年年末余额	1,000,000,000.00	-	-	-	5,059,112,758.82	-	6,925,125,264.30
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	-	-	-	5,059,112,758.82	-	6,925,125,264.30
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（一）综合收益总额							83,630,101.15
（二）股东投入和减少资本							83,630,101.15
1. 股东投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入股东权益的金额							
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. 对股东的分配							
4. 其他							
（四）股东权益内部结转							
1. 资本公积转增股本							
2. 盈余公积转增股本							
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. 本年提取							
2. 本年使用							
（六）其他							
四、本年年末余额	1,000,000,000.00				5,059,112,758.82		7,008,755,365.45

(后附注系财务报表的组成部分)

企业负责人：  
  
 会计机构负责人：  


主管会计工作负责人：  




母公司所有者权益变动表 (续)

编制单位: 宁乡沩东新城建设开发有限公司

2023 年度

单位: 人民币元

项 目	上年金额							所有者权益合计		
	股本	优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减: 库存	其他综合收益			
一、上年年末余额	1,000,000,000.00	-	-	-	4,951,505,970.61	-	-	59,383,807.15	534,454,264.40	6,545,344,042.16
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	-	-	-	4,951,505,970.61	-	-	59,383,807.15	534,454,264.40	6,545,344,042.16
三、本年增减变动金额 (减少以“一”号填列)	-	-	-	-	107,606,788.21	-	-	27,217,443.39	244,956,990.54	379,781,222.14
(一) 综合收益总额									272,174,433.93	272,174,433.93
(二) 股东投入和减少资本									-	107,606,788.21
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对股东的分配										
4. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
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. 本年提取										
2. 本年使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	1,000,000,000.00	-	-	-	5,059,112,758.82	-	-	86,601,250.54	779,411,254.94	6,925,125,264.30

(后附注系财务报表的组成部分)

企业负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



*(Handwritten signature)*

## 宁乡沔东新城建设开发有限公司

### 2023 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 一、公司基本情况

##### (一) 基本情况

宁乡沔东新城建设开发有限公司(以下简称“本公司”)成立于2013年9月27日，经宁乡市市场监督管理局核准登记成立，取得 91430124079169764B 号企业法人营业执照。公司注册资本为人民币100,000.00万元，截至2023年12月31日，公司实收资本为人民币100,000.00万元，宁乡市国资投资控股集团有限公司持股比例100.00%。经营范围：文化旅游产业投资与管理；项目投资；公园投资；基础设施投资；储备土地前期开发及配套建设；文化旅游产业开发；项目策划；养老产业策划、咨询；广告国内代理服务；机械设备租赁；城乡基础设施建设；公共交通基础设施建设；棚户区改造建设；建筑材料销售；渣土运输。

##### (二) 业务性质和主要经营活动

本公司及子公司（以下合称“本集团”）主要经营项目基础设施建设、公园投资等业务。（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）。

##### (三) 财务报表的批准

本财务报表由公司董事会于 2024 年 4 月 26 日批准报出。

##### (四) 合并财务报表范围

本公司报告期纳入合并报表范围的子公司：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
宁乡市交通建设投资有限公司	宁乡市	宁乡市	公共交通基础设施经营	100.00		100.00	划拨
长沙炎黄文化科技有限公司	宁乡市	宁乡市	文化旅游产业投资与管理	96.49		96.49	划拨

上述子公司具体情况详见本附注六、“在其他主体中的权益”。

合并报表范围的变更详见本附注六、“在其他主体中的权益”。

#### 二、财务报表的编制基础

本公司财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有

关规定（统称：“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2023 年修订）》披露有关财务信息。

本公司财务报表以持续经营为基础列报。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计出售费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### 三、重要会计政策及会计估计

本公司及各子公司从事项目基础设施建设及房地产开发等业务。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对各项交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见如下各项描述。

#### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的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 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量等有关信息。

#### （二）会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### （三）营业周期

本公司的营业周期为 12 个月。

#### （四）记账本位币

本公司及子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

#### （五）重要性标准确定方法和选择依据

项 目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	索引至附注三、（十一）
重要的非全资子公司	总资产、总收入、利润总额达到 10%的非全资子公司
重要的投资活动项目	购买“资产净额”占公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50%以上，且超过 5000 万元人民币。

## （六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### 1、同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积（资本溢价），资本公积（资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

### 2、非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日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。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经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之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益以及原指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资相关的其他综合收益除外。

### 3、企业合并中有关交易费用的处理

为进行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。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。

#### （七）控制的判断标准和合并财务报表编制方法

##### （15 号文第十六条（六）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法。）

#### 1、控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本公司将进行重新评估。

在判断是否将结构化主体纳入合并范围时，本公司综合所有事实和情况，包括评估结构化主体设立目的和设计、识别可变回报的类型、通过参与其相关活动是否承担了部分或全部的回报可变性等的基础上评估是否控制该结构化主体。

#### 2、合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

### 3、购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本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，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积（资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### 4、丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益应当在丧失控制权时采用与原有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，与原有子公司相关的涉及权益法核算下的其他所有者权益变动应当在丧失控制权时转入当期损益。

#### （八）合营安排分类及共同经营的会计处理方法

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

##### 1、共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

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

## 2、合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

### （九）现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

### （十）金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

#### 1、金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，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，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

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。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

#### 2、金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、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款项，本公司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**

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

①本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

### **(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**

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

①本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

### **(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产**

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失

（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

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

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

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

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，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

### **3、金融负债分类和计量**

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未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。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

#### **（2）以摊余成本计量的金融负债**

其他金融负债采用实际利率法，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) 金融负债与权益工具的分**

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

## **5、金融工具的公允价值**

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、（十二）。

## **6、金融工具减值**

金融资产减值见附注三、（十一）

## **7、金融资产转移**

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分

别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

## 8、金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

### （十一）金融工具减值

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

- （1）以摊余成本计量的金融资产；
- （2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债务工具投资；
- （3）《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；
- （4）租赁应收款；
- （5）财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、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除外）。

### 2、预期信用损失计量的一般原则

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按

照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

### 3、预期信用损失的具体计量方法

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债券投资或权益工具投资、指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资、以及衍生金融资产。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

应收款项包括应收票据、应收账款、应收款项融资及其他应收款等。公司对应

收款项，无论是否包含重大融资成分，始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司对该应收款项单项计提预期信用损失并确认预期信用损失。

1. 对于应收票据，无论是否包含重大融资成分，公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。应收银行承兑汇票，管理层评价该类别款项具备较低的信用风险。如果有客观证据表明某项应收票据已经发生信用减值，则公司对该应收票据单项计提坏账准备并确认预期信用损失。应收商业承兑汇票，预期信用损失计提方法参照应收账款坏账计提政策。

2. 应收账款，无论是否包含重大融资成分，公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。计提方法如下：

①如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值，则公司对该应收账款单项计提损失准备并确认预期信用损失。

②当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，公司依据信用风险特征划分应收账款组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合	预期信用损失计提方法
应收账款组合1：账龄组合	按照账龄分析法计提坏账准备。
应收账款组合2：低风险组合	该组合由政府及关联方往来构成，根据预期信用损失测算，信用风险极低，不计提预期信用损失，除非组合内客户无偿还能力。

以账龄为信用风险特征划分组合的预期信用损失准备计提比例进行估计如下：

应收账款计提比例（%）	
1年以内（含1年）	1
1-2年	5
2-3年	10
3-4年	20
4-5年	50
5年以上	100

3、对于其他应收款，公司按照下列情形计量预期信用损失准备：信用风险自初始确认后未显著增加的金融资产，公司按照未来 12 个月的预期信用损失的金额计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加的金融资产，公司按照相当于该金融

工具整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；购买或源生已发生信用减值的金融资产，公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他应收款，公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行，所以公司按照金融工具类型、信用风险评级、初始确认日期、剩余合同期限为共同风险特征，对其他应收款进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

如果有客观证据表明某项其他应收款已经发生信用减值，则公司对该其他应收款单项计提损失准备并确认预期信用损失。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，公司依据信用风险特征划分其他应收款组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合	预期信用损失计提方法
其他应收款组合1：账龄组合	按照账龄分析法计提坏账准备。
其他应收款组合2：低风险组合	该组合由政府、关联方往来以及保证金、押金构成根据预期信用损失测算，信用风险极低，不计提预期信用损失，除非组合内客户无偿还能力。

(1) 以账龄为信用风险特征划分组合的预期信用损失准备计提比例进行估计如下：

其他应收款计提比例 (%)	
1年以内 (含1年)	1
1-2年	5
2-3年	10
3-4年	20
4-5年	50
5年以上	100

(2) 对于非经营类低风险业务形成的其他应收款根据业务性质单独计提预期信用损失准备。

(3) 存在抵押质押担保的其他应收款项，原值扣除担保物可收回价值后的余额作为风险敞口根据业务性质单独计提预计信用损失准备。

4、对于应收款项融资，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。除了单项评估信用风险的应收款项融资外，基于应收款项融资的信用风险特征，将其划分为以下组合：

组合	预期信用损失计提方法
组合1：银行承兑汇票	由于银行承兑汇票信用风险较低，考虑历史违约率为零的情况下，本公司对银行承兑汇票类应收票据一般不计提预期信用损失。如果有客观证

组合	预期信用损失计提方法
	据表明此类应收票据已经发生信用减值,则本公司对该类应收票据单项计提预期信用损失并确认预期信用损失。
组合2: 商业承兑汇票	计提方法同“(2) 应收账款”。

5、除上述计量方法以外的金融资产,公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加,公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备;如果信用风险自初始确认后未显著增加,公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。公司利用可获得的合理且有依据的信息,包括前瞻性信息,通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险,以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。于资产负债表日,若公司判断金融工具只具有较低的信用风险,则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

## (十二) 公允价值计量

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

本公司以公允价值计量相关资产或负债,假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行;不存在主要市场的,本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债,本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的,本公司采用估值技术确定其公允价值。

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

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术,优先使用相关可观察输入值,只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债,根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值,确定所属的公允价值层次:第一层次输入值,是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价;第二层次输入值,是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值;第三层

次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

### **(十三) 存货**

#### **1、存货的分类**

本公司存货主要包括库存商品、开发成本等。

#### **2、发出存货的计价方法**

本公司存货取得时按实际成本计价。原材料、库存商品等发出时采用加权平均法计价。

#### **3、存货跌价准备的确定依据和计提方法**

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，计提存货跌价准备。

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

本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原地已计提的金额内转回。

#### **4、存货的盘存制度**

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

#### **5、低值易耗品的摊销方法**

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

### **(十四) 长期股权投资**

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

#### **1、初始投资成本确定**

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在

合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

## 2、后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

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；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（其他资本公积）。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，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号——金

融工具确认和计量》进行会计处理，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；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，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。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司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。

### 3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司

债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

#### **4、持有待售的权益性投资**

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

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

#### **5、减值测试方法及减值准备计提方法**

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、（二十一）。

### **（十五）投资性房地产**

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注三、（二十一）。

### **（十六）固定资产**

#### **1、固定资产确认条件**

本公司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。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

## 2、各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-50 年	5%	1.90-4.75
机器设备	5-10 年	5%	9.50-19.00
电子设备	3-5 年	5%	19.00-31.67
运输设备	4-5 年	5%	19.00-23.75
其他	3-5 年	5%	19.00-31.67

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

## 3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

见附注三、（二十一）。

**4、每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。**

使用寿命预计数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。

## 5、固定资产处置

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

### （十七）在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、（二十一）。

## （十八）借款费用

### 1、借款费用资本化的确认原则

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

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### 2、借款费用资本化期间

本公司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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产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；正常中断期间的借款费用继续资本化。

### 3、借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

## （十九）生物资产

### 1、生物资产的确定标准

生物资产，是指有生命的动物和植物构成的资产。生物资产同时满足下列条件的，予以确认：

- (1) 企业因过去的交易或者事项而拥有或者控制该生物资产；
- (2) 与该生物资产有关的经济利益或服务潜能很可能流入企业；
- (3) 该生物资产的成本能够可靠地计量。

## 2、生物资产的分类

本公司生物资产包括消耗性生物资产和生产性生物资产。

### (1) 消耗性生物资产

消耗性生物资产是指为出售而持有的、或在将来收获为农产品的生物资产，包括生长中的大田作物、蔬菜、用材林以及存栏待售的牲畜等。消耗性生物资产按照成本进行初始计量。自行栽培、营造、繁殖或养殖的消耗性生物资产的成本，为该资产在出售或入库前发生的可直接归属于该资产的必要支出，包括符合资本化条件的借款费用。消耗性生物资产在入库后发生的管护、饲养费用等后续支出，计入当期损益。

消耗性生物资产在收获或出售时，采用加权平均法按账面价值结转成本。

### (2) 生产性生物资产

生产性生物资产是指为产出农产品、提供劳务或出租等目的而持有的生物资产，包括经济林、薪炭林、产畜和役畜等。生产性生物资产按照成本进行初始计量。自行营造或繁殖的生产性生物资产的成本，为该资产在达到预定生产经营目的前发生的可直接归属于该资产的必要支出，包括符合资本化条件的借款费用。

生产性生物资产在郁闭或达到预定生产经营目的后发生的管护、饲养费用计入当期损益。

生产性生物资产折旧采用直线法计算。

本公司至少于年度终了对生产性生物资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

生产性生物资产出售、盘亏、死亡或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

## 3、生物资产减值的处理

消耗性生物资产的可变现净值低于其账面价值的，按照可变现净值低于账面价值的差额，计提生物资产跌价准备，并计入当期损益。消耗性生物资产减值的影响因素已经消失的，减记金额应当予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，

转回的金额计入当期损益。

生产性生物资产计提资产减值方法见附注三、（二十一）。

公益性生物资产不计提减值准备。

## （二十）无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、软件等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命（年）	使用寿命的确定依据	摊销方法	备注
土地使用权	40-70	土地权证使用期限	直线法	
软件	5	合同约定使用期限	直线法	

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注三、（二十一）。

## （二十一）资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、使用权资产、无形资产、商誉等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据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。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；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。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## （二十二）长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

## （二十三）职工薪酬

### 1、职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业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。企业提供给职工配偶、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。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

### 2、短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### 3、离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业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。

#### 设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### 设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

(1) 服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

(2) 设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

(3) 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第(1)和(2)项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

### 4、辞退福利

本公司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：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险

费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

## 5、其他长期福利

本公司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，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

### （二十四）预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

### （二十五）股份支付及权益工具

#### 1、股份支付的种类

本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

#### 2、权益工具公允价值的确定方法

本公司对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值。

选用的期权定价模型考虑以下因素：（1）期权的行权价格；（2）期权的有效期；（3）标的股份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；（6）

期权有效期内的无风险利率。

### 3、确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

### 4、实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；若修改增加了所授予权益工具的数量，则将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式修改股份支付计划的条款和条件，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具（因未满足可行权条件的非市场条件而被取消的除外），本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

## 5、限制性股票

股权激励计划中，本公司授予被激励对象限制性股票，被激励对象先认购股票，如果后续未达到股权激励计划规定的解锁条件，则本公司按照事先约定的价格回购股票。向职工发行的限制性股票按有关规定履行了注册登记等增资手续的，在授予日，本公司根据收到的职工缴纳的认股款确认股本和资本公积（股本溢价）；同时就回购义务确认库存股和其他应付款。

### （二十六）收入

#### 1、一般原则

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

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- （1）客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- （2）客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

（3）本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- （1）本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- （2）本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- （3）本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

(4) 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

(5) 客户已接受该商品或服务。

(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

## 2、具体方法

本公司收入主要来源于配套设施建设收入、土地整理收入等。

(1) 土地开发整理收入。本公司接受委托，对合同或协议约定范围内的土地进行开发整理，按照合同或协议约定在主要风险已经和报酬已经转让给买受方；公司既没有保留与使用权相联系的继续管理权，也没有对已出让的土地实施控制；与交易相关的经济利益能够流入公司；相关的收入和成本能够可靠计量时，确认收入实现。

(2) 基础设施建设业务。根据宁乡县财政局与公司签订的委托基础设施建设协议，在基础设施建设项目竣工验收合格、乙方将项目移交给甲方或甲方指定的业主，并在宁乡县财政预决算（投资）评审中心或双方认可的第三方机构出具决算评审报告后，确认收入。

### （二十七）合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

(2) 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有

关的资产”)采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销,计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时,本公司对超出部分计提减值准备,并确认为资产减值损失:

- (1) 本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价;
- (2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

#### **(二十八) 政府补助**

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助,按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助,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 1 元计量。

与资产相关的政府补助,是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助;除此之外,作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的,能够形成长期资产的,与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助,其余部分作为与收益相关的政府补助;难以区分的,将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助,确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助,用于补偿已发生的相关成本费用或损失的,计入当期损益;用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的,则计入递延收益,于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务,采用一致的方法处理。

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

已确认的政府补助需要返还时,初始确认时冲减相关资产账面价值的,调整资产账面价值;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。

#### **(二十九) 递延所得税资产及递延所得税负债**

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉,或与

直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，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。

资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债在同时满足下列条件时以抵销后的净额列示：

(1) 本公司内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产和当期所得税负债的法定权利；

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对本公司内同一纳税主体征收的所得税相关。

### **(三十) 租赁**

#### **1、租赁的识别**

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

#### **2、本公司作为承租人**

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产的会计政策见附注三、（三十一）。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。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。

##### **(1) 短期租赁**

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入

相关资产成本或当期损益。

## **(2) 低价值资产租赁**

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

本公司将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

## **(3) 租赁变更**

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

## **3、本公司作为出租人**

本公司作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

### **(1) 融资租赁**

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人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。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确

认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

## **(2) 经营租赁**

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

## **(3) 租赁变更**

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

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

## **(三十一) 使用权资产**

### **1、使用权资产确认条件**

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

### **2、使用权资产的折旧方法**

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人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。

### 3、使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、（二十一）。

#### （三十二）重要会计政策、会计估计的变更

##### 1、重要会计政策变更

###### （1）企业会计准则解释第 16 号

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

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。对于在首次施行上述规定的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的上述交易，企业应当按照上述规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。上述会计处理规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

本公司无适用“解释第 16 号”的应确认的租赁负债和使用权资产事项，未对本期财务报表数据产生影响。

#### 四、税项

##### （一）主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	13%、9%、6%、3%等
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

##### （二）税收优惠及批文

（1）根据宁政函[2015]069 号文件，自 2016 年 1 月 1 日起，本公司为县级人民政府提供有偿基础设施建设项目、土地整理项目及配套设施建设项目取得的收入按加

成金额计缴增值税，如遇税务部门对以上收入所产生的税收予以强制征缴，由县财政予以全额补偿。

(2) 根据宁政函[2015]068 号文件，自 2016 年 1 月 1 日起，对宁乡县国有资产经营有限公司及下属子公司为县级人民政府提供有偿配套设施项目建设、土地整理项目以及重点市政工程代建项目所取得的土地免征土地使用税，对相关房产免除从价计征的房产税。

## 五、合并财务报表项目附注

### (一) 货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
库存现金	5,000.00	5,000.00
银行存款	164,917,767.48	92,861,525.99
其他货币资金		20,896,793.95
<b>合 计</b>	<b>164,922,767.48</b>	<b>113,763,319.94</b>
其中：存放在境外的款项总额		

因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项的说明：

宁乡沔东新城建设开发有限公司期末银行存款中 45,643.28 元因法人未变更被暂停非柜面和只收不付控制，使用受限。

### (二) 应收账款

#### 1、应收账款分类

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项评估计提预期信用损失的应收账款					
按组合计提预期信用损失的应收账款	2,050,530,910.13	100.00	48,737.95	0.00	2,050,482,172.18
其中：组合 1：账龄组合	969,758.99	0.05	48,737.95	5.03	921,021.04
组合 2：低风险组合	2,049,561,151.14	99.95			2,049,561,151.14
<b>合 计</b>	<b>2,050,530,910.13</b>	<b>100.00</b>	<b>48,737.95</b>	<b>0.00</b>	<b>2,050,482,172.18</b>

(续上表)

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项评估计提预期信用损失的应收账款					
按组合计提预期信用损失的应收账款	1,702,722,744.65	100.00	9,897.59	0.00	1,702,712,847.06
其中：组合 1：账龄组合	969,758.99	0.06	9,897.59	1.02	959,861.40
组合 2：低风险组合	1,701,752,985.66	99.94			1,701,752,985.66
<b>合计</b>	<b>1,702,722,744.65</b>	<b>100.00</b>	<b>9,897.59</b>	<b>0.00</b>	<b>1,702,712,847.06</b>

(1) 按组合计提坏账准备的应收账款

① 账龄组合

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内				964,758.99	9,647.59	1.00
1 至 2 年	964,758.99	48,237.95	5.00	5,000.00	250.00	5.00
2 至 3 年	5,000.00	500.00	10.00			
3 至 4 年						
4 至 5 年						
5 年以上						
<b>合计</b>	<b>969,758.99</b>	<b>48,737.95</b>		<b>969,758.99</b>	<b>9,897.59</b>	

2、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	坏账准备金额
期初余额	9,897.59
本期计提	38,840.36
本期收回或转回	
本期核销	
<b>期末余额</b>	<b>48,737.95</b>

### 3、按欠款方归集的应收账款和合同资产期末余额前五名单位情况

单位名称	应收账款 期末余额	合同资产 期末余额	应收账款和合 同资产期末余 额	占应收账款和 合同资产期末 余额合计数的 比例%	应收账款 坏账准备 和合同资 产减值准 备期末余 额
宁乡市国资投资控股集团有限公司	1,180,870,411.81		1,180,870,411.81	57.59	
宁乡市财政局	868,690,739.33		868,690,739.33	42.36	
长沙市新煤城投资有限公司	964,758.99		964,758.99	0.05	48,237.95
长沙金州新城开发建设投资有限公司	5,000.00		5,000.00	0.00	500.00
<b>合 计</b>	<b>2,050,530,910.13</b>		<b>2,050,530,910.13</b>	<b>100.00</b>	<b>48,737.95</b>

#### (三) 应收账款融资

项 目	期末余额	上年年末余额
应收票据	78,147,559.78	
应收账款		
小 计	78,147,559.78	0.00
减：其他综合收益-公允价值变动		
<b>期末公允价值</b>	<b>78,147,559.78</b>	<b>0.00</b>

本公司无单项计提减值准备的商业承兑汇票。本期末，本公司所持有的商业承兑汇票系母公司宁乡市国资投资控股集团有限公司开具，不存在重大信用风险。

#### 1、期末本公司已背书或贴现但尚未到期的应收票据

种 类	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据		
商业承兑票据		78,147,559.78
<b>合 计</b>		<b>78,147,559.78</b>

#### (四) 预付款项

#### 1、预付款项按账龄披露

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金 额	比例%	金 额	比例%

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	4,456,207.45	0.39	11,232,821.43	0.98
1 至 2 年	9,988,661.08	0.87		
2 至 3 年			1,121,124,075.00	97.56
3 年以上	1,137,961,148.99	98.74	16,837,073.99	1.46
合 计	<b>1,152,406,017.52</b>	<b>100.00</b>	<b>1,149,193,970.42</b>	<b>100.00</b>

## 2、账龄超过 1 年的重要预付款项

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	未结算原因
宁乡市现代农业投资有限公司	621,124,075.00	53.90	未完工
宁乡市城市房屋征收和补偿事务中心	500,000,000.00	43.39	未完工
湖南省湘建工程有限公司	29,363,946.47	2.55	未完工
国网湖南省电力有限公司	1,597,479.87	0.13	未完工
合 计	<b>1,152,085,501.34</b>	<b>99.97</b>	

## 3、按预付对象归集的预付款项期末余额前五名单位情况

单位名称	预付款项期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
宁乡市现代农业投资有限公司	621,124,075.00	53.90
宁乡市城市房屋征收和补偿事务中心	500,000,000.00	43.39
湖南省湘建工程有限公司	29,363,946.47	2.55
国网湖南省电力有限公司	1,597,479.87	0.14
国网汇通金财(北京)信息科技有限公司	317,765.38	0.02
合 计	<b>1,152,403,266.72</b>	<b>100.00</b>

## (五) 其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,529,344,013.86	3,131,809,032.49
减：预期信用损失	36,769,589.07	27,748,302.49
合 计	<b>3,492,574,424.79</b>	<b>3,104,060,730.00</b>

## 1、其他应收款

### (1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	1,513,246,147.56	1,178,442,657.77
1 至 2 年	290,204,107.24	247,889,046.18
2 至 3 年	225,533,117.03	89,386,255.07
3 至 4 年	86,968,529.35	600,628,172.87
4 至 5 年	600,292,220.08	544,322,820.88
5 年以上	813,099,892.60	471,140,079.72
小 计	<b>3,529,344,013.86</b>	<b>3,131,809,032.49</b>
减：预期信用损失	36,769,589.07	27,748,302.49
合 计	<b>3,492,574,424.79</b>	<b>3,104,060,730.00</b>

### (2) 按款项性质披露

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	3,201,497,553.24	2,768,098,864.51
保证金	56,986,282.60	133,746,200.00
押金	28,890,200.00	
垫付款	40,000,383.81	54,198,333.48
代收代付款	53,611,660.21	91,486,974.50
拆借资金	148,357,934.00	84,278,660.00
减：预期信用损失	36,769,589.07	27,748,302.49
合 计	<b>3,492,574,424.79</b>	<b>3,104,060,730.00</b>

### (3) 坏账准备计提情况

	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
预期信用损失	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）	
上年年末余额	27,748,302.49			27,748,302.49
上年年末余额 在本期重新评估后	27,748,302.49			27,748,302.49
本期计提	9,021,286.58			9,021,286.58
本期转回				

预期信用损失	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	36,769,589.07			36,769,589.07

(4) 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
宁乡沔东新城文化旅游投资有限公司	往来款	1,276,334,314.03	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	36.16	
长沙市产投沔东新城建设发展有限公司	往来款	407,764,968.45	1 年以内、1-2 年	11.55	
宁乡市双资供应链有限责任公司	往来款	406,115,185.87	1 年以内	11.51	
宁乡市现代农业投资开发有限公司	往来款	319,837,513.94	1 年以内	9.06	
宁乡市客运发展有限公司	往来款	304,358,375.15	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	8.63	
合计		2,714,410,357.44		76.91	

(六) 存货

1、存货分项列示如下：

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
库存商品	3,745,267,139.00		3,745,267,139.00	3,745,267,139.00		3,745,267,139.00
开发成本	6,525,941,997.06		6,525,941,997.06	6,718,321,502.78		6,718,321,502.78
合计	10,271,209,136.06		10,271,209,136.06	10,463,588,641.78		10,463,588,641.78

注：本期资本化利息金额为：414,267,403.15 元；

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
增值税进项税	1,538,840.97	1,018,982.28
合计	1,538,840.97	1,018,982.28

(八) 长期股权投资

被投资单位	期初余额 (账面价 值)	本期增减变动									期末余额(账 面价值)	减值准备期 末余额
		减值准 备期初 余额	追加/新增投 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		
①合营企业												
小 计												
②联营企业												
华强方特(长 沙)旅游发展 有限公司	26,087,806.84				6,145,243.41						32,233,050.25	
长沙市产投 沔东新城建 设发展有 限公司			42,000,000.00		6,585,510.95						48,585,510.95	
小 计	26,087,806.84		42,000,000.00		12,730,754.36						80,818,561.20	
合 计	<b>26,087,806.84</b>		<b>42,000,000.00</b>		<b>12,730,754.36</b>						<b>80,818,561.20</b>	

(九) 其他非流动金融资产

种 类	期末余额	上年年末余额
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	10,000,000.00	10,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>10,000,000.00</b>	<b>10,000,000.00</b>

1、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明细

被投资单位名称	期末余额
宁乡中建国省干线投资有限公司	10,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>10,000,000.00</b>

(十) 固定资产

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	828,975,199.44	884,882,172.84
固定资产清理		
<b>合 计</b>	<b>828,975,199.44</b>	<b>884,882,172.84</b>

1、固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	其他	合 计
一、账面原值：						
1.期初余额	586,887,381.13	263,904,157.34	2,545,213.54	5,199,876.06	230,186,674.74	1,088,723,302.81
2.本期增加金额						
(1) 购置						
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额				1,196.58		1,196.58
(1) 处置或报废				1,196.58		1,196.58
(2) 其他减少						
4.期末余额	586,887,381.13	263,904,157.34	2,545,213.54	5,198,679.48	230,186,674.74	1,088,722,106.23
二、累计折旧						
1.期初余额	74,217,523.26	86,020,283.15	1,778,472.12	4,098,860.28	37,725,991.16	203,841,129.97
2.本期增加金额	20,995,316.25	25,050,578.82	178,795.76	152,462.56	9,529,760.18	55,906,913.57
(1) 计提	20,995,316.25	25,050,578.82	178,795.76	152,462.56	9,529,760.18	55,906,913.57
(2) 其他增加						

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	其他	合 计
3.本期减少金额				1,136.75		1,136.75
(1) 处置或报废				1,136.75		1,136.75
(2) 其他减少						
4.期末余额	95,212,839.51	111,070,861.97	1,957,267.88	4,250,186.09	47,255,751.34	259,746,906.79
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
(2) 其他增加						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
(2) 其他减少						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	491,674,541.62	152,833,295.37	587,945.66	948,493.39	182,930,923.40	828,975,199.44
2.期初账面价值	512,669,857.87	177,883,874.19	766,741.42	1,101,015.78	192,460,683.58	884,882,172.84

## (2) 未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
方特东方神画园区房屋建筑	491,674,541.62	尚未办妥
合计	491,674,541.62	

## (十一) 无形资产

### 1、无形资产情况

项 目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1.期初余额	680,276,743.24	181,397.00	680,458,140.24
2.本期增加金额			
(1) 购置			
3.本期减少金额			
(1) 处置			
4.期末余额	680,276,743.24	181,397.00	680,458,140.24
二、累计摊销			

项 目	土地使用权	软件	合计
1. 期初余额	83,137,647.05	179,319.23	83,316,966.28
2. 本期增加金额	15,987,307.39	2,077.77	15,989,385.16
(1) 计提	15,987,307.39	2,077.77	15,989,385.16
(2) 其他增加			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	99,124,954.44	181,397.00	99,306,351.44
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	581,151,788.80	0.00	581,151,788.80
2. 期初账面价值	597,139,096.19	2,077.77	597,141,173.96

## (十二) 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期摊销	其他减少	
财产保险费	1,393,532.46		754,138.52		639,393.94
担保费	12,100,000.00		10,800,000.00		1,300,000.00
合 计	13,493,532.46		11,554,138.52		1,939,393.94

## (十三) 递延所得税资产与递延所得税负债

### 1、未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额		上年年末余额	
	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	递延所得税资产/负债
递延所得税资产：				
信用减值损失	9,204,581.77	36,818,327.02	6,939,550.02	27,758,200.08
小 计	9,204,581.77	36,818,327.02	6,939,550.02	27,758,200.08

## 2、未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损明细

项 目	期末余额	上年年末余额
可抵扣亏损	39,326,608.44	40,992,281.63
<b>合 计</b>	<b>39,326,608.44</b>	<b>40,992,281.63</b>

### (十四) 短期借款

#### 1、短期借款分类

项 目	期末余额	上年年末余额
保证借款	109,500,000.00	109,500,000.00
信用借款	78,147,559.78	
<b>合 计</b>	<b>187,647,559.78</b>	<b>109,500,000.00</b>

#### 2、短期借款明细

贷款银行	借款类别	借款余额	保证人/抵(质)押物	利率
中国农业发展银行宁乡县支行	保证借款	9,500,000.00	宁乡市国资投资控股集团有限公司	3.65%
中信银行股份有限公司长沙分行	信用借款	78,147,559.78		5.30%
中国农业银行股份有限公司长沙分行	保证借款	100,000,000.00	宁乡市国资投资控股集团有限公司	1 年期 LPR+0.75%
<b>合 计</b>		<b>187,647,559.78</b>		

### (十五) 应付票据

种 类	期末余额	上年年末余额
商业承兑汇票	88,463,871.01	
银行承兑汇票		20,896,793.95
<b>合 计</b>	<b>88,463,871.01</b>	<b>20,896,793.95</b>

### (十六) 应付账款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付工程款及采购款	129,163,615.41	259,078,818.56
应付其他		22,073.00
<b>合 计</b>	<b>129,163,615.41</b>	<b>259,100,891.56</b>

其中，账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或未结转的原因
湖南湘通公路桥梁建设有限公司	27,100,571.32	未结算

项 目	期末余额	未偿还或未结转的原因
湖南省宁乡市市政工程有限公司	9,231,540.78	未结算
湖南佳林建设集团有限公司	8,007,237.60	未结算
湖南天茂景观建设工程有限公司	7,746,218.51	未结算
湖南省交建工程集团有限公司	5,409,459.60	未结算
<b>合 计</b>	<b>57,495,027.81</b>	

### (十七) 合同负债

项 目	期末余额	上年年末余额
销货合同相关的合同负债	82,568,807.34	9,174,311.93
<b>合 计</b>	<b>82,568,807.34</b>	<b>9,174,311.93</b>

### (十八) 应付职工薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	62.72	1,747,651.57	1,747,205.81	508.48
设定提存计划		191,092.44	191,092.44	
<b>合 计</b>	<b>62.72</b>	<b>1,938,744.01</b>	<b>1,938,298.25</b>	<b>508.48</b>

#### 1、短期薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴		1,498,930.07	1,498,930.07	
职工福利费				
社会保险费	62.72	105,718.70	105,718.70	62.72
其中：1. 医疗保险费		99,310.77	99,310.77	
2. 工伤保险费	62.72	6,407.93	6,407.93	62.72
3. 生育保险费				
住房公积金		135,330.00	135,330.00	
工会经费和职工教育经费		7,672.80	7,227.04	445.76
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
非货币性福利				
其他短期薪酬				
<b>合 计</b>	<b>62.72</b>	<b>1,747,651.57</b>	<b>1,747,205.81</b>	<b>508.48</b>

## 2、设定提存计划

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
离职后福利		191,092.44	191,092.44	
其中：基本养老保险费		183,082.56	183,082.56	
失业保险费		8,009.88	8,009.88	
<b>合 计</b>	<b>0.00</b>	<b>191,092.44</b>	<b>191,092.44</b>	<b>0.00</b>

### (十九) 应交税费

税 项	期末余额	上年年末余额
增值税	33,591,470.53	25,228,934.26
企业所得税	280,070,938.78	251,568,844.99
城市维护建设税	2,559,069.41	2,558,348.82
土地使用税	64,223.53	64,223.53
教育费附加	1,096,744.01	1,096,435.21
印花税	72,453.27	
营业税	2,515,235.64	2,515,235.64
地方教育附加	731,162.68	730,956.81
<b>合 计</b>	<b>320,701,297.85</b>	<b>283,762,979.26</b>

### (二十) 其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
其他应付款	4,903,251,764.47	4,043,272,941.18
<b>合 计</b>	<b>4,903,251,764.47</b>	<b>4,043,272,941.18</b>

#### 1、其他应付款（按款项性质列示）

项 目	期末余额	上年年末余额
拆借资金	188,995,609.59	560,591,920.69
代收代付款	1,085,331.85	278,520.29
押金、保证金	2,178,710.30	1,080,631.00
往来款	4,710,992,112.73	3,481,321,869.20
<b>合 计</b>	<b>4,903,251,764.47</b>	<b>4,043,272,941.18</b>

其中，账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	期末余额	款项性质
宁乡市国资投资控股集团有限公司	3,781,225,667.05	往来款
宁乡龙溪投资有限公司	414,062,506.98	往来款
宁乡三产融合现代农业开发有限公司	179,608,600.00	往来款
宁乡市现代农业投资开发有限公司	145,230,494.13	往来款
宁乡市城市发展投资控股集团有限公司	60,000,000.00	拆借资金
<b>合 计</b>	<b>4,580,127,268.16</b>	

### (二十一) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	975,600,000.00	444,400,000.00
一年内到期的应付债券及利息	1,593,201,761.83	94,247,561.64
一年内到期的长期应付款	336,245,488.79	344,042,678.74
<b>合 计</b>	<b>2,905,047,250.62</b>	<b>882,690,240.38</b>

### (二十二) 长期借款

#### 1、长期借款明细项目

项 目	期末余额	上年年末余额
质押借款	283,000,000.00	489,000,000.00
抵押借款	1,163,500,000.00	927,400,000.00
保证借款	248,600,000.00	250,600,000.00
<b>小 计</b>	<b>1,695,100,000.00</b>	<b>1,667,000,000.00</b>
减：一年内到期的长期借款	975,600,000.00	444,400,000.00
<b>合 计</b>	<b>719,500,000.00</b>	<b>1,222,600,000.00</b>

#### 2、长期借款明细

贷款银行	借款类别	借款余额	保证人/抵（质）押物	利率
交通银行股份有限公司湖南省分行	质押借款	283,000,000.00	项目应收账款质押	5.30%~5.65%
中国光大银行股份有限公司长沙宁乡支行	抵押借款	245,000,000.00	湘（2016）宁乡县不动产权第 0000816 号、湘（2016）宁乡县不动产权第 0000815 号、宁乡市双资投资有限责任公司的 5000 万股股权质押	5.050%~5.528%

宁乡沩东新城建设开发有限公司  
2023 年度财务报表附注

贷款银行	借款类别	借款余额	保证人/抵(质)押物	利率
中信银行股份有限公司长沙宁乡支行	抵押借款	134,000,000.00	湘(2020)宁乡市不动产权第0021185号	LPR+2.15%
中国建设银行股份有限公司宁乡支行	抵押借款	121,500,000.00	湘(2017)宁乡县不动产权第0004037号	LPR+2.25%
湖南宁乡农村商业银行股份有限公司	抵押借款	150,000,000.00	湘(2017)宁乡县不动产权第0004038号	1年期 LPR+3.05%
长沙银行股份有限公司宁乡支行	抵押借款	40,000,000.00	湘(2022)宁乡市不动产权第0011082号	1年期 LPR+3.25%
光大兴陇信托有限责任公司	保证借款	110,600,000.00	宁乡市国资投资控股集团有限公司/长沙金洲新城投资控股集团有限公司	8.50%
中国建设银行股份有限公司宁乡支行	抵押借款	95,000,000.00	湘(2020)宁乡市不动产权第0011423号;湘(2018)宁乡市不动产权第0026453号、0026450号、0026235-26242号、0026470号、0026471号、0026474-26478号	LPR+1.60%
中国建设银行股份有限公司宁乡支行	抵押借款	24,000,000.00		LPR+1.60%
中国建设银行股份有限公司宁乡支行	抵押借款	24,000,000.00		LPR+1.60%
长沙银行股份有限公司宁乡支行	抵押借款	130,000,000.00	湘(2019)宁乡市不动产权第0009085号、湘(2019)宁乡市不动产权第0009086号	1年期 LPR+3.30%
长安国际信托股份有限公司	抵押借款	200,000,000.00	湘(2022)宁乡市不动产权第0013094号;湘(2022)宁乡市不动产权第0015611号	5.90%
长沙银行股份有限公司宁乡支行	保证借款	138,000,000.00	宁乡市国资投资控股集团有限公司	1年期 LPR+2.54%
<b>合计</b>		<b>1,695,100,000.00</b>		

(二十三) 应付债券

项 目	期末余额	上年年末余额
21 宁沩 01	499,876,712.33	498,751,712.33
21 宁沩 02	399,824,611.15	398,922,964.31
21 宁沩 03	599,252,876.71	597,902,876.71
22 宁沩 01	491,423,341.54	485,513,538.22
22 宁沩 02	497,364,854.25	494,297,456.54
<b>小 计</b>	<b>2,487,742,395.98</b>	<b>2,475,388,548.11</b>
加: 应付利息	94,247,561.64	94,247,561.64
减: 一年内到期的应付债券及利息	1,593,201,761.83	94,247,561.64

项 目	期末余额	上年年末余额
合 计	988,788,195.79	2,475,388,548.11

### 1、应付债券的增减变动

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额
21 宁沔 01	500,000,000.00	5.68%	2021/2/10	3 年	500,000,000.00
21 宁沔 02	400,000,000.00	5.79%	2021/3/15	3 年	400,000,000.00
21 宁沔 03	600,000,000.00	4.38%	2021/7/22	3 年	600,000,000.00
22 宁沔 01	500,000,000.00	6.00%	2022/3/16	7 年	500,000,000.00
22 宁沔 02	500,000,000.00	5.80%	2022/6/29	7 年	500,000,000.00
小 计	2,500,000,000.00				2,500,000,000.00

### 应付债券（续）

债券名称	期初余额	本期发行	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
21 宁沔 01	498,751,712.33		1,125,000.00		499,876,712.33	否
21 宁沔 02	398,922,964.31		901,646.84		399,824,611.15	否
21 宁沔 03	597,902,876.71		1,350,000.00		599,252,876.71	否
22 宁沔 01	485,513,538.22		5,909,803.32		491,423,341.54	否
22 宁沔 02	494,297,456.54		3,067,397.71		497,364,854.25	否
小 计	2,475,388,548.11		12,353,847.87		2,487,742,395.98	
减：一年内到期的应付债券					1,498,954,200.19	
合 计	2,475,388,548.11		12,353,847.87		988,788,195.79	

### (二十四) 长期应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	527,487,011.54	962,428,027.67
减：一年内到期部分	336,245,488.79	344,042,678.74
合 计	191,241,522.75	618,385,348.93

### 1、长期应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
远东宏信融资租赁有限公司	13,347,746.77	25,537,831.05
中国环球租赁有限公司	102,201,830.15	162,517,418.83

项 目	期末余额	上年年末余额
广州越秀融资租赁有限公司	51,038,506.08	82,010,324.92
华融金融租赁股份有限公司	155,679,714.77	237,072,314.21
冀银金融租赁股份有限公司		105,000,000.00
浙江稠州金融租赁有限公司	95,616,828.64	123,715,718.96
远东宏信（天津）融资租赁有限公司	42,013,583.45	79,804,812.02
无锡财通融资租赁有限公司	34,255,468.36	66,769,611.02
重庆鈺渝金融租赁股份有限公司	33,333,333.32	66,666,666.66
江苏金融租赁股份有限公司		13,333,330.00
<b>小 计</b>	<b>527,487,011.54</b>	<b>962,428,027.67</b>
减：一年内到期部分	336,245,488.79	344,042,678.74
<b>合 计</b>	<b>191,241,522.75</b>	<b>618,385,348.93</b>

(二十五) 递延收益

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
文化主题公园项目扶持资金	499,492,160.79		41,294,916.29	458,197,244.50	
<b>合 计</b>	<b>499,492,160.79</b>		<b>41,294,916.29</b>	<b>458,197,244.50</b>	

(二十六) 其他非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
待结转增值税	7,431,192.66	825,688.07
<b>合 计</b>	<b>7,431,192.66</b>	<b>825,688.07</b>

(二十七) 实收资本（或股本）

项 目	期初余额	本期增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
宁乡市国资投资控股集团有限公司	1,000,000,000.00						1,000,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>1,000,000,000.00</b>						<b>1,000,000,000.00</b>

(二十八) 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
实收资本（或股本）溢价				
其他资本公积	5,642,973,677.67			5,642,973,677.67

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合 计	5,642,973,677.67			5,642,973,677.67

### (二十九) 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	86,601,250.54	8,363,010.12		94,964,260.66
任意盈余公积				
合 计	86,601,250.54	8,363,010.12		94,964,260.66

### (三十) 未分配利润

项 目	本期发生额	上期发生额	提取或分配比例
调整前 上期末未分配利润	879,640,691.45	648,774,960.63	--
调整 期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)			--
调整后 期初未分配利润	879,640,691.45	648,774,960.63	
加: 本期归属于母公司股东的净利润	94,853,380.41	258,083,174.21	--
减: 提取法定盈余公积	8,363,010.12	27,217,443.39	10.00%
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利			
应付其他权益持有者的股利			
转作股本的普通股股利			
期末未分配利润	966,131,061.74	879,640,691.45	
其中: 子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额			

### (三十一) 营业收入和营业成本

#### 1、营业收入和营业成本情况

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	863,171,615.28	729,346,558.64	1,415,512,836.36	778,107,003.06
其他业务	50,243.15			
合 计	863,221,858.43	729,346,558.64	1,415,512,836.36	778,107,003.06

#### (1) 营业收入明细

项 目	本期金额	上期金额
-----	------	------

项 目	本期金额	上期金额
配套设施建设收入	513,196,889.48	279,470,564.80
土地整理收入	349,974,725.80	35,125,871.56
土地转让收入		1,100,916,400.00
其他	50,243.15	
<b>合 计</b>	<b>863,221,858.43</b>	<b>1,415,512,836.36</b>

## 2、营业收入、营业成本的分解信息

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务：				
其中：在某一时点确认	863,171,615.28	729,346,558.64	1,415,512,836.36	778,107,003.06
在某一时段确认				
<b>小 计</b>	<b>863,171,615.28</b>	<b>729,346,558.64</b>	<b>1,415,512,836.36</b>	<b>778,107,003.06</b>
其他业务：				
其中：在某一时点确认	50,243.15			
在某一时段确认				
<b>小 计</b>	<b>50,243.15</b>			
<b>合 计</b>	<b>863,221,858.43</b>	<b>729,346,558.64</b>	<b>1,415,512,836.36</b>	<b>778,107,003.06</b>

## (三十二) 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	843,097.86	294,739.18
教育费附加	361,327.65	126,316.79
地方教育附加	240,885.10	84,211.19
房产税	7,248,711.84	7,248,711.84
土地使用税	6,936,371.63	9,296,118.76
土地增值税		217,328,224.72
印花税	196,073.17	2,034,265.82
<b>合 计</b>	<b>15,826,467.25</b>	<b>236,412,588.30</b>

各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

## (三十三) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
-----	-------	-------

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,480,266.47	2,259,883.02
工会经费	8,232.32	8,287.49
五险一金	442,327.84	432,141.46
职工教育经费	1,470.00	
福利费		13,696.00
办公费	395,792.08	228,362.38
差旅费	459.00	
业务招待费	1,680.00	
中介机构费	8,123,901.81	135,835.26
折旧、摊销费	71,896,298.73	73,748,491.31
咨询、审计费	1,159,999.99	282,695.14
交通费	69,930.00	124,285.20
物业费		37,800.00
其他	40,792.00	467,155.80
<b>合 计</b>	<b>83,621,150.24</b>	<b>77,738,633.06</b>

#### (三十四) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减项：利息收入	1,588,540.01	2,057,234.81
手续费及其他	764,786.96	430,880.91
<b>合 计</b>	<b>-823,753.05</b>	<b>-1,626,353.90</b>

#### (三十五) 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
经营补贴	40,000,000.00	
文化主题公园项目扶持资金	41,294,916.29	41,297,179.19
其他		202.59
<b>合 计</b>	<b>81,294,916.29</b>	<b>41,297,381.78</b>

#### (三十六) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	12,730,754.36	-5,133,804.49
合伙企业清算产生的投资收益		13,019.27

项 目	本期发生额	上期发生额
合 计	12,730,754.36	-5,120,785.22

(三十七) 信用减值损失（损失以“—”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-38,840.36	180,412.41
其他应收款坏账损失	-9,021,286.58	-3,971,930.31
合 计	-9,060,126.94	-3,791,517.90

(三十八) 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	44,127.47	0.01	44,127.47
合 计	44,127.47	0.01	44,127.47

(三十九) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产损坏报废损失	59.83		59.83
其他	3,878.39	768.07	3,878.39
合 计	3,938.22	768.07	3,938.22

(四十) 所得税费用

1、所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税费用	28,947,347.51	101,792,720.08
递延所得税费用	-2,265,031.75	-947,879.46
合 计	26,682,315.76	100,844,840.62

2、所得税费用与利润总额的关系

项 目	本期发生额	上期发生额
利润总额	120,257,168.31	357,265,276.44
按法定（或适用）税率计算的所得税费用	30,064,292.08	89,316,319.11
子公司适用不同税率的影响		
调整以前期间所得税的影响		
非应税收入的影响	-13,214,766.02	-3,254.82

项 目	本期发生额	上期发生额
不得扣除的成本、费用和损失的影响	1,137.60	1,283,643.15
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响		
当期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	9,831,652.10	10,248,133.18
<b>所得税费用</b>	<b>26,682,315.76</b>	<b>100,844,840.62</b>

#### (四十一) 现金流量表项目注释

##### 1、收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
单位往来款	1,737,434,859.78	3,852,023,338.15
保证金	49,600,395.30	79,056,553.54
营业外收入	44,127.47	0.01
代收代付款	370,259.35	12,489.11
利息收入	1,588,540.01	2,055,286.87
政府补助	40,000,000.00	2,465.55
<b>合 计</b>	<b>1,829,038,181.91</b>	<b>3,933,150,133.23</b>

##### 2、支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
管理费用中付现	9,800,787.20	1,254,378.98
财务费用中付现	764,786.96	228,681.91
营业外支出中付现	3,878.39	814.07
支付的往来款项	829,986,907.96	1,036,823,561.53
支付的保证金	2,030,000.00	20,931,095.84
代收代付款	21,885.00	26,413,556.30
<b>合 计</b>	<b>842,608,245.51</b>	<b>1,085,652,088.63</b>

##### 3、支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
本期剥离子公司所持有的现金		876,262.96
<b>合 计</b>		<b>876,262.96</b>

## 5、支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
偿还其他单位借款	494,135,000.00	807,203,671.50
合 计	<b>494,135,000.00</b>	<b>807,203,671.50</b>

### (四十二) 现金流量表补充资料

#### 1、现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	93,574,852.55	256,420,435.82
加：资产减值损失		
信用减值损失	9,060,126.94	3,791,517.90
固定资产折旧、投资性房地产折旧	55,906,913.57	57,132,597.15
使用权资产折旧		
无形资产摊销	15,989,385.16	16,612,821.91
长期待摊费用摊销	11,554,138.52	1,877,800.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		200,000.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-12,730,754.36	5,120,785.22
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,265,031.75	-947,879.46
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）	570,363,523.01	-1,189,051,223.63
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,295,405,679.86	76,177,619.23
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,993,406,542.60	3,009,225,592.61
其他	-41,294,916.29	-41,294,916.23
经营活动产生的现金流量净额	1,398,159,100.09	2,195,265,151.13
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
新增使用权资产		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		

补充资料	本期发生额	上期发生额
现金的期末余额	164,877,124.20	84,283,510.72
减：现金的期初余额	84,283,510.72	51,858,414.72
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	80,593,613.48	32,425,096.00

## 2、现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	上年年末余额
一、现金	164,877,124.20	84,283,510.72
其中：库存现金	5,000.00	5,000.00
可随时用于支付的银行存款	164,872,124.20	84,278,510.72
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	164,877,124.20	84,283,510.72
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

## 六、在其他主体中的权益

### （一）在子公司中的权益

#### 1、企业集团的构成

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务性 质	持股比例%		取得方式
					直接	间接	
宁乡市交通建设投资有限公司	5,000.00	宁乡市	宁乡市	公共交 通基础 设施经 营	100.00		划拨
长沙炎黄文化科技有限公司	128,067.30	宁乡市	宁乡市	文化旅 游产业 投资与 管理	96.49		划拨

## 七、关联方及关联交易

### （一）本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务 性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司 持股比例 (%)	母公司对本公司表 决权比例 (%)
-------	-----	----------	--------------	---------------------	----------------------

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本公司持股比例 (%)	母公司对本公司表决权比例 (%)
宁乡市国资投资控股集团有限公司	宁乡市	项目投资	200,000.00	100.00	100.00

1、本公司最终控制方是：

宁乡市人民政府。

## (二) 本公司的子公司情况

子公司情况详见附注六、(一)。

## (三) 本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
宁乡市国资集团有限公司	同一控制关联方
宁乡市国资投资控股集团有限公司	同一控制关联方
宁乡沔东新城文化旅游投资有限公司	同一控制关联方
宁乡市兴国产业投资开发有限公司	同一控制关联方
宁乡市现代农业投资开发有限公司	同一控制关联方
宁乡市农业产业投资开发有限公司	同一控制关联方
宁乡市客运发展有限公司	同一控制关联方
宁乡香山小镇建设开发有限公司	同一控制关联方
宁乡市农发乡村资产经营有限公司	同一控制关联方
宁乡龙溪投资有限公司	同一控制关联方
宁乡市和信投资有限公司	同一控制关联方
宁乡市双资供应链有限责任公司	同一控制关联方
宁乡三产融合现代农业开发有限公司	同一控制关联方
华强方特(长沙)旅游发展有限公司	参股企业
长沙市产投沔东新城镇建设发展有限公司	参股企业
湖南宁乡农村商业银行股份有限公司	母公司参股企业
宁乡市兴业投资有限公司	母公司参股企业
宁乡中建国省干线投资有限公司	参股企业

## (四) 关联交易情况

### 1、关联采购与销售情况

#### (1) 出售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
宁乡市国资投资控股集团 有限公司	土地整理业务	349,974,725.80	35,443,106.80

## 2、关联担保情况

### (1) 本公司作为担保方

本公司作为担保方的关联担保情况见附注八、（一）；

### (2) 本公司作为被担保方

担保方	被担保方	金额	期限
宁乡市兴国产业投资有限 公司	宁乡市交通建设投资有 限公司	13,540,000.00	2024-1-23
宁乡市国资投资控股集团 有限公司	宁乡沔东新城建设开发 有限公司	200,000,000.00	2024-1-31
宁乡市国资投资控股集团 有限公司	宁乡沔东新城建设开发 有限公司	50,000,000.00	2025-9-30
宁乡市国资投资控股集团 有限公司	宁乡市交通建设投资有 限公司	135,454,000.00	2025-4-30
宁乡市国资投资控股集团 有限公司	宁乡沔东新城建设开发 有限公司	1,700,000,000.00	2018-11-21
宁乡市国资投资控股集团 有限公司	宁乡市交通建设投资有 限公司	100,000,000.00	2024-6-26
宁乡市国资投资控股集团 有限公司	宁乡市交通建设投资有 限公司	100,000,000.00	2024-1-16
宁乡市国资投资控股集团 有限公司	宁乡市交通建设投资有 限公司	30,000,000.00	2024-1-22
宁乡市国资投资控股集团 有限公司	宁乡市交通建设投资有 限公司	119,000,000.00	2024-1-23
宁乡市国资投资控股集团 有限公司	宁乡市交通建设投资有 限公司	30,000,000.00	2024-1-22
宁乡市国资投资控股集团 有限公司	宁乡市交通建设投资有 限公司	30,000,000.00	2024-1-23
宁乡市国资投资控股集团 有限公司	宁乡沔东新城建设开发 有限公司	9,500,000.00	2024-6-27
宁乡市国资投资控股集团 有限公司	宁乡沔东新城建设开发 有限公司	150,000,000.00	2029-10-29
<b>合 计</b>		<b>2,667,494,000.00</b>	

## 八、或有事项

### (一) 或有事项

#### 1、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司为下列单位贷款提供保证：

担保人	被担保单位名称	金额	期限
-----	---------	----	----

宁乡沔东新城建设开发有限公司  
2023 年度财务报表附注

担保人	被担保单位名称	金额	期限
宁乡市交通建设投资有限公司	宁乡市农发乡村资产经营有限公司	184,000,000.00	2033-03-14
宁乡市交通建设投资有限公司	宁乡市客运发展有限公司	10,000,000.00	2024-12-28
宁乡沔东新城建设开发有限公司	宁乡市国资投资控股集团有限公司	110,103,200.00	2028-3-31
宁乡沔东新城建设开发有限公司	宁乡市国资投资控股集团有限公司	55,000,000.00	2029-6-28
宁乡沔东新城建设开发有限公司	宁乡市农发乡村资产经营有限公司	8,000,000.00	2027-9-26
宁乡沔东新城建设开发有限公司	长沙市产投沔东新城镇建设发展有限公司	360,000,000.00	2028-3-29
宁乡沔东新城建设开发有限公司	宁乡市国资投资控股集团有限公司	58,000,000.00	2028-6-29
宁乡沔东新城建设开发有限公司	宁乡市双资供应链有限责任公司	89,000,000.00	2024-11-8
宁乡沔东新城建设开发有限公司	宁乡市双资供应链有限责任公司	67,900,000.00	2024-11-30
宁乡沔东新城建设开发有限公司	长沙市产投沔东新城镇建设发展有限公司	300,000,000.00	2028-3-29
宁乡沔东新城建设开发有限公司	宁乡市现代农业投资开发有限公司	20,000,000.00	2041-5-25
宁乡沔东新城建设开发有限公司	宁乡市三产融合现代农业开发有限公司	303,730,000.00	2041-1-11
宁乡沔东新城建设开发有限公司	宁乡市双资供应链有限责任公司	190,000,000.00	2024-9-26
宁乡沔东新城建设开发有限公司	宁乡市现代农业投资开发有限公司	73,734,159.37	2035-2-27
宁乡沔东新城建设开发有限公司	宁乡市三产融合现代农业开发有限公司	376,500,000.00	2036-10-28
宁乡沔东新城建设开发有限公司	宁乡市农发乡村资产经营有限公司	8,000,000.00	2024-11-28
宁乡沔东新城建设开发有限公司	宁乡市双资供应链有限责任公司	368,900,000.00	2027-9-24
宁乡沔东新城建设开发有限公司	宁乡市现代农业投资开发有限公司	454,540,000.00	2035-11-23

担保人	被担保单位名称	金额	期限
宁乡沔东新城建设开发有限公司	宁乡龙溪投资有限公司	186,480,000.00	2024-12-19
长沙炎黄文化科技有限公司	宁乡市农发乡村资产经营有限公司	87,000,000.00	2033-12-30
合 计		<b>3,310,887,359.37</b>	

## 九、资产负债表日后事项

1、2022 年 7 月将长沙炎黄文化科技有限公司股权划拨至宁乡沔东新城建设开发有限公司，截止至报告日尚未办理工商变更。

## 十、其他重要事项

无。

## 十一、母公司财务报表主要项目注释

### (一) 应收账款

#### 1、按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	421,364,359.71	13,983,577.57
1 至 2 年	13,983,577.57	239,033,271.63
2 至 3 年	169,033,271.63	667,106,003.47
3 至 4 年	667,106,003.47	
小 计	<b>1,271,487,212.38</b>	<b>920,122,852.67</b>
减：预期信用损失	48,237.95	9,647.59
合 计	<b>1,271,438,974.43</b>	<b>920,113,205.08</b>

#### 2、按坏账计提方法分类披露

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项评估计提预期信用损失的应收账款					
按组合计提预期信用损失的应收账款	1,271,487,212.38	100.00	48,237.95	0.00	1,271,438,974.43
其中：组合 1：账龄组合	964,758.99	0.08	48,237.95	5.00	916,521.04

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
组合 2: 低风险组合	1,270,522,453.39	99.92			1,270,522,453.39
<b>合计</b>	<b>1,271,487,212.38</b>	<b>100.00</b>	<b>48,237.95</b>	<b>0.00</b>	<b>1,271,438,974.43</b>

(续上表)

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项评估计提预期信用损失的应收账款					
按组合计提预期信用损失的应收账款	920,122,852.67	100.00	9,647.59	0.00	920,113,205.08
其中: 组合 1: 账龄组合	964,758.99	0.10	9,647.59	1.00	955,111.40
组合 2: 低风险组合	919,158,093.68	99.90			919,158,093.68
<b>合计</b>	<b>920,122,852.67</b>	<b>100.00</b>	<b>9,647.59</b>	<b>0.00</b>	<b>920,113,205.08</b>

### (1) 按组合计提坏账准备的应收账款

#### ① 账龄组合

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内				964,758.99	9,647.59	1.00
1 至 2 年	964,758.99	48,237.95	5.00			
<b>合计</b>	<b>964,758.99</b>	<b>48,237.95</b>		<b>964,758.99</b>	<b>9,647.59</b>	

### 3、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	坏账准备金额
期初余额	9,647.59
本期计提	38,590.36
本期收回或转回	
本期核销	
<b>期末余额</b>	<b>48,237.95</b>

#### 4、按欠款方归集的应收账款和合同资产期末余额前五名单位情况

单位名称	应收账款 期末余额	合同资产 期末余额	应收账款和合 同资产期末余 额	占应收账款和 合同资产期末 余额合计数的 比例%	应收账款 坏账准备 和合同资 产减值准 备期末余 额
宁乡市国资投 资控股集团有 限公司	1,145,254,411.81		1,145,254,411.81	90.07	
宁乡市财政局	125,268,041.58		125,268,041.58	9.85	
长沙市新煤城 投资有限公司	964,758.99		964,758.99	0.08	48,237.95
<b>合 计</b>	<b>1,271,487,212.38</b>		<b>1,271,487,212.38</b>	<b>100.00</b>	<b>48,237.95</b>

#### (二) 其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,777,905,033.22	2,540,803,080.88
减：预期信用损失	7,751,062.79	6,153,911.72
<b>合 计</b>	<b>2,770,153,970.43</b>	<b>2,534,649,169.16</b>

#### 1、其他应收款

##### (1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	1,299,642,495.44	1,076,298,748.96
1 至 2 年	223,469,386.15	18,511,180.29
2 至 3 年	11,000,000.00	86,936,678.08
3 至 4 年	86,936,678.08	551,529,208.08
4 至 5 年	551,529,208.08	512,254,388.53
5 年以上	605,327,265.47	295,272,876.94
<b>小 计</b>	<b>2,777,905,033.22</b>	<b>2,540,803,080.88</b>
减：预期信用损失	7,751,062.79	6,153,911.72
<b>合 计</b>	<b>2,770,153,970.43</b>	<b>2,534,649,169.16</b>

(2) 按款项性质披露

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	2,678,840,353.22	2,434,285,039.39
保证金	53,006,000.00	100,476,000.00
垫付款	40,000,383.81	2,025,932.00
代收代付款	2,058,296.19	16,109.49
拆借资金	4,000,000.00	4,000,000.00
减：预期信用损失	7,751,062.79	6,153,911.72
<b>合计</b>	<b>2,770,153,970.43</b>	<b>2,534,649,169.16</b>

(3) 坏账准备计提情况

预期信用损失	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）	
上年年末余额	6,153,911.72			6,153,911.72
上年年末余额在本期重新评估后	6,153,911.72			6,153,911.72
本期计提	1,597,151.07			1,597,151.07
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	<b>7,751,062.79</b>			<b>7,751,062.79</b>

(4) 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
宁乡沩东新城文化旅游投资有限公司	往来款	1,276,334,314.03	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	45.95	
长沙市产投沩东新城镇建设发展有限公司	往来款	407,764,968.45	1 年以内、1-2 年	14.68	
宁乡市双资供应链有限责任公司	往来款	406,115,185.87	1 年以内	14.62	
宁乡市现代农业投资开发有限公司	往来款	319,837,513.94	1 年以内	11.51	
宁乡市征地服务中心	往来款	105,617,227.00	1-2 年、4-5 年	3.80	

单位名称	款项性质	其他应收款 期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 期末余额
合 计		2,515,669,209.29		90.56	

(三) 长期股权投资

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准 备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
对子公司投 资	3,288,655,934.82		3,288,655,934.82	3,288,655,934.82		3,288,655,934.82
对联营企业 投资	48,585,510.95		48,585,510.95			
合 计	3,337,241,445.77		3,337,241,445.77	3,288,655,934.82		3,288,655,934.82

1、对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
宁乡市交通建 设投资有限公司	2,171,049,146.61			2,171,049,146.61		
长沙炎黄文化 科技有限公司	1,117,606,788.21			1,117,606,788.21		
合 计	3,288,655,934.82			3,288,655,934.82		

宁乡沩东新城建设开发有限公司  
2023 年度财务报表附注

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动									期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		减值准备期初余额	追加/新增投资	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		
①合营企业												
小 计												
②联营企业												
长沙市产投沩东新城镇建设发展有限公司			42,000,000.00		6,585,510.95						48,585,510.95	
小 计			42,000,000.00		6,585,510.95						48,585,510.95	
合 计			42,000,000.00		6,585,510.95						48,585,510.95	

#### (四) 营业收入和营业成本

##### 1、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	415,565,767.60	351,136,966.42	1,113,756,060.53	523,134,223.48
其他业务				
<b>合 计</b>	<b>415,565,767.60</b>	<b>351,136,966.42</b>	<b>1,113,756,060.53</b>	<b>523,134,223.48</b>

##### (1) 营业收入明细

年 度	本期金额	上期金额
配套设施建设收入	65,591,041.80	12,839,660.53
土地整理收入	349,974,725.80	
土地转让收入		1,100,916,400.00
<b>合 计</b>	<b>415,565,767.60</b>	<b>1,113,756,060.53</b>

##### 2、营业收入、营业成本的分解信息

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务：				
其中：在某一时刻确认	415,565,767.60	351,136,966.42	1,113,756,060.53	523,134,223.48
在某一时段确认				
<b>小 计</b>	<b>415,565,767.60</b>	<b>351,136,966.42</b>	<b>1,113,756,060.53</b>	<b>523,134,223.48</b>
其他业务：				
<b>小 计</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>合 计</b>	<b>415,565,767.60</b>	<b>351,136,966.42</b>	<b>1,113,756,060.53</b>	<b>523,134,223.48</b>

#### (五) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	6,585,510.95	
合伙企业清算产生的投资收益		13,019.27

宁乡沕东新城建设开发有限公司  
2023 年度财务报表附注

项 目	本期发生额	上期发生额
合 计	6,585,510.95	13,019.27

宁乡沕东新城建设开发有限公司

2024 年 4 月 26 日





# 营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码

91110108089662085K

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



名称 中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张先云

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、增资、减资、清算等事务；出具审计报告；代理记帐、纳税申报；其他法律、法规规定的业务。(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，依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)

出资额 2648.5万元

成立日期 2014年01月02日

主要经营场所 北京市海淀区西直门北大街甲43号1号楼13层1316-1326

登记机关



2024年03月26日

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

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

国家市场监督管理总局监制



# 会计师事务所 执业证书

名称：中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）  
首席合伙人：张先云  
主任会计师：  
经营场所：北京市海淀区西直门北大街甲43号1号楼13层1316-1326  
组织形式：特殊普通合伙  
执业证书编号：11000267  
批准执业文号：京财会许可〔2013〕0087号  
批准执业日期：2013年12月16日

证书序号：0011978

## 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：



二〇一三年十一月七日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

注册会计师协会  
合格专用章  
2012年度在职资格检查  
合格专用章  
2013年度在职资格检查  
合格专用章

注册会计师协会  
合格专用章  
2012年度在职资格检查  
合格专用章

注册会计师协会  
合格专用章  
2012年度在职资格检查  
合格专用章

证书编号:  
No. of Certificate: 430700040031

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

发证日期:  
Date of Issuance: 2004年11月09日  
2012年3月11日换发新证

4

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

姓名: 周传余  
Full name: 周传余

性别: 男  
Sex: 男

出生日期: 1974-10-18  
Date of birth: 1974-10-18

工作单位: 湖南公众会计师事务所  
Working unit: 湖南公众会计师事务所

身份证号码: 430602197410181519  
Identity card No.: 430602197410181519



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  
Year / Month / Day

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  
Year / Month / Day

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

湖南公众会计师事务所  
湖南公众会计师事务所有限公司

事务所  
CPAs

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

2015年8月5日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

北京中天大通会计师事务所  
(特殊普通合伙) 湖南分所

事务所  
CPAs

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

2015年8月5日

10



姓名 李君  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1989-07-14  
Date of birth  
工作单位 中证天通会计师事务所(特  
殊普通合伙)湖南分所  
Working unit  
身份证号码 430523198907146621  
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: 110002670160  
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: 2023 年 02 月 14 日  
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日  
/y /m /d