

常德市城市建设投资
集团有限公司
审 阅 报 告

大信沙阅字[2024]第 00002 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP. CHANGSHA BRANCH

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验
报告编码：湘24087RVCHV





大信会计师事务所长沙分所 WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
长沙市芙蓉中路三段 380 号 Changsha Branch, 7/F, Jianfa•Huijin International
建发•汇金国际 9 栋银座 7 层 Tower No.380 Section 3 FuRongMiddle Road,
邮编 410000 Changsha,China, 410000

电话 Telephone: +86 (0731) 85164366
传真 Fax: +86 (0731) 85164366
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

审阅报告

大信沙阅字[2024]第 00002 号

常德市城市建设投资集团有限公司：

我们审阅了后附的常德市城市建设投资集团有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2024 年 6 月 30 日的合并及母公司资产负债表，2024 年 1-6 月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表和 2024 年 1-6 月合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。这些财务报表的编制是贵公司管理层的责任，我们的责任是在实施审阅工作的基础上对这些财务报表出具审阅报告。

我们按照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号——财务报表审阅》的规定执行了审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对财务报表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员和对财务数据实施分析程序，提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信财务报表没有按照企业会计准则的规定编制，未能在所有重大方面公允反映被审阅单位 2024 年 6 月 30 日的合并及母公司财务状况，2024 年 1-6 月经营成果和现金流量。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二四年八月十五日



合并资产负债表

编制单位：常德市城市建设投资集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2024年6月30日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、（一）	4,416,351,803.70	5,590,044,258.36
交易性金融资产			
衍生金融资产			
发放贷款及垫款	五、（二）	25,976,165.55	34,661,165.55
应收票据	五、（三）	5,217,174.22	683,384.80
应收账款	五、（四）	11,008,034,349.11	10,567,704,693.98
应收款项融资			
预付款项	五、（五）	1,618,284,172.53	1,692,425,252.42
其他应收款	五、（六）	17,946,685,415.45	20,467,543,201.85
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、（七）	73,139,045,736.14	72,807,993,641.93
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	五、（八）	833,648,511.09	775,490,435.59
流动资产合计		108,993,243,327.79	111,936,546,034.48
非流动资产：			
债权投资	五、（九）	53,000,000.00	50,000,000.00
其他债权投资			
长期应收款	五、（十）	11,255,931.94	11,255,931.94
长期股权投资	五、（十一）	37,764,366.14	47,277,426.95
其他权益工具投资	五、（十二）	1,138,039,142.62	1,139,999,142.62
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、（十三）	3,825,561,400.00	3,825,561,400.00
固定资产	五、（十四）	2,347,405,943.16	2,382,251,547.91
在建工程	五、（十五）	2,385,330,256.58	2,425,459,476.12
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、（十六）	2,480,727.14	2,904,230.11
无形资产	五、（十七）	9,357,111,820.34	9,538,658,181.87
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、（十八）	9,031,123.12	8,224,342.94
递延所得税资产	五、（十九）	1,768,226.64	1,689,117.86
其他非流动资产	五、（二十）	9,870,201,109.29	9,870,201,109.29
非流动资产合计		29,038,950,046.97	29,303,481,907.61
资产总计		138,032,193,374.76	141,240,027,942.09

公司负责人：



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：常德市城市建设投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2024年6月30日	2023年12月31日
流动负债：			
短期借款	五、（二十一）	1,044,000,000.00	633,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	五、（二十二）	139,839,926.60	165,395,491.51
应付账款	五、（二十三）	345,982,447.98	308,681,601.55
预收款项	五、（二十四）	1,986,680.50	1,052,484.84
合同负债	五、（二十五）	1,699,517,805.75	2,186,866,724.49
应付职工薪酬	五、（二十六）	936,085.27	4,776,272.66
应交税费	五、（二十七）	69,648,092.26	35,000,067.80
其他应付款	五、（二十八）	3,819,174,154.66	2,490,763,746.38
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	五、（二十九）	18,378,855,150.75	21,212,299,022.48
其他流动负债	五、（三十）	686,281,097.65	4,445,720,457.95
流动负债合计		26,186,221,441.42	31,483,555,869.66
非流动负债：			
长期借款	五、（三十一）	13,652,754,478.32	13,440,404,247.32
应付债券	五、（三十二）	24,157,169,953.88	22,419,440,077.83
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、（三十三）	2,485,166.81	2,471,923.86
长期应付款	五、（三十四）	1,207,560,728.69	1,054,915,945.88
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	五、（三十五）	93,702,554.28	94,928,191.39
递延所得税负债	五、（十九）	587,552,030.83	587,552,030.83
其他非流动负债			
非流动负债合计		39,701,224,912.81	37,599,712,417.11
负债合计		65,887,446,354.23	69,083,268,286.77
所有者权益：			
实收资本	五、（三十六）	500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、（三十七）	56,694,485,957.72	56,743,778,864.00
减：库存股			
其他综合收益	五、（三十八）	1,868,480,313.99	1,877,256,883.78
专项储备	五、（三十九）	153,052.53	
盈余公积	五、（四十）	250,000,000.00	250,000,000.00
未分配利润	五、（四十一）	9,688,239,072.01	9,633,854,198.34
归属于母公司所有者权益合计		69,001,358,396.25	69,004,889,946.12
少数股东权益		3,143,388,624.28	3,151,869,709.20
所有者权益合计		72,144,747,020.53	72,156,759,655.32
负债和所有者权益总计		138,032,193,374.76	141,240,027,942.09

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司资产负债表

编制单位：常德市城市建设投资集团有限公司

单位：人民币元

项	附注	2024年6月30日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金		3,424,918,145.04	4,486,323,477.46
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十二、（一）	3,346,675,827.56	3,346,189,512.25
应收款项融资			
预付款项		21,271,359.64	34,774,825.93
其他应收款	十二、（二）	39,344,535,112.35	39,127,960,552.62
其中：应收利息			
应收股利			
存货		23,886,501,577.38	23,555,807,504.47
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		61,637,616.92	51,362,960.54
流动资产合计		70,085,539,638.89	70,602,418,833.27
非流动资产：			
债权投资		3,000,000.00	
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、（三）	39,834,827,731.53	37,310,151,569.60
其他权益工具投资		298,795,263.16	300,755,263.16
其他非流动金融资产			
投资性房地产		309,052,800.00	309,052,800.00
固定资产		1,439,598.52	1,276,556.35
在建工程		1,833,760,092.86	1,728,747,655.33
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		8,622,522,417.66	8,788,513,266.87
开发支出			
长期待摊费用		195,921.29	261,228.39
递延所得税资产			
其他非流动资产		9,858,525,553.00	9,858,525,553.00
非流动资产合计		60,762,119,378.02	58,297,283,892.70
资产总计		130,847,659,016.91	128,899,702,725.97

公司负责人：



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：常德市城市建设投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2024年6月30日	2023年12月31日
流动负债：			
短期借款		241,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		38,821,071.30	31,149,929.11
预收款项		1,705,840.06	1,505,840.06
合同负债			
应付职工薪酬		10,104.95	3,829,594.25
应交税费		158,743.41	1,255,336.10
其他应付款		9,928,349,274.28	7,462,918,791.50
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		16,406,462,300.00	17,120,124,209.04
其他流动负债		500,000,000.00	4,260,000,000.00
流动负债合计		27,116,507,334.00	28,880,783,700.06
非流动负债：			
长期借款		9,310,154,889.32	9,179,224,658.32
应付债券		21,684,720,000.00	21,019,720,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		255,000,000.00	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		51,190,441.65	51,190,441.65
其他非流动负债			
非流动负债合计		31,301,065,330.97	30,250,135,099.97
负债合计		58,417,572,664.97	59,130,918,800.03
所有者权益：			
实收资本		500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		62,205,569,564.09	59,671,376,845.62
减：库存股			
其他综合收益		1,868,436,955.72	1,877,213,525.51
专项储备			
盈余公积		250,000,000.00	250,000,000.00
未分配利润		7,606,079,832.13	7,470,193,554.81
所有者权益合计		72,430,086,351.94	69,768,783,925.94
负债和所有者权益总计		130,847,659,016.91	128,899,702,725.97

公司负责人：



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：常德市城市建设投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2024年1-6月	2023年1-6月
一、营业收入	五、（四十二）	1,305,835,432.74	1,506,887,712.38
减：营业成本	五、（四十二）	1,239,118,568.38	1,247,281,590.91
税金及附加	五、（四十三）	14,696,667.73	82,153,496.39
销售费用	五、（四十四）	18,188,807.15	33,741,008.03
管理费用	五、（四十五）	259,626,241.62	265,885,370.00
研发费用	五、（四十六）	37,573.27	
财务费用	五、（四十七）	23,101,392.97	7,913,126.63
其中：利息费用		25,453,239.23	12,234,393.91
利息收入		2,728,795.38	4,527,539.17
加：其他收益	五、（四十八）	286,581,311.78	133,339,317.90
投资收益（损失以“-”号填列）	五、（四十九）	12,114,771.63	8,450,770.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-736,491.02	
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）			-6,494.18
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、（五十）	1,259,474.59	-1,151,847.71
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、（五十一）	-59,077.66	1,514,273.42
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		50,962,661.96	12,059,140.14
加：营业外收入	五、（五十二）	20,247,850.47	49,255,193.88
减：营业外支出	五、（五十三）	11,212,220.46	13,002,009.03
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		59,998,291.97	48,312,324.99
减：所得税费用	五、（五十四）	3,495,245.45	19,109,226.78
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		56,503,046.52	29,203,098.21
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		56,503,046.52	29,203,098.21
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）		58,866,873.67	28,565,717.76
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-2,363,827.15	637,380.45
五、其他综合收益的税后净额		-8,776,569.79	-6,662,190.81
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-8,776,569.79	-6,657,373.23
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-8,776,569.79	
（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		-8,776,569.79	
（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			
2.将重分类进损益的其他综合收益			-6,657,373.23
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			-43,358.27
（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			-6,614,014.96
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			-4,817.58
六、综合收益总额		47,726,476.73	22,540,907.40
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		50,090,303.88	21,908,344.53
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-2,363,827.15	632,562.87
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

公司负责人：

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：常德市城市建设投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2024年1-6月	2023年1-6月
一、营业收入	十二、（四）	65,654,424.30	39,854,293.61
减：营业成本	十二、（四）	57,082,594.90	33,460,883.98
税金及附加		1,525,527.12	1,951,099.46
销售费用		377,939.13	609,562.63
管理费用		178,297,097.65	172,941,896.65
研发费用			
财务费用		-87,778.54	-211,725.45
其中：利息费用			
利息收入		98,698.79	218,727.37
加：其他收益		285,026,555.27	101,409,658.58
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、（五）	27,468,338.63	76,017,296.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-739,986.75	
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）			-6,494.18
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-73,781.98	-443,310.82
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		140,880,155.96	8,079,726.84
加：营业外收入		6,999.54	92,808.05
减：营业外支出		46,646.75	31,999.92
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		140,840,508.75	8,140,534.97
减：所得税费用		472,231.43	91,368.78
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		140,368,277.32	8,049,166.19
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		140,368,277.32	8,049,166.19
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-8,776,569.79	-6,657,373.23
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-8,776,569.79	
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		-8,776,569.79	
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			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			-6,657,373.23
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			-43,358.27
（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			-6,614,014.96
六、综合收益总额		131,591,707.53	1,391,792.96
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

公司负责人：



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：常德市城市建设投资集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2024年1-6月	2023年1-6月
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		685,470,152.96	1,458,291,930.01
收到的税费返还			137,907,414.33
收到其他与经营活动有关的现金		2,227,132,552.40	1,649,858,969.05
经营活动现金流入小计		2,912,602,705.36	3,246,058,313.39
购买商品、接受劳务支付的现金		262,927,541.18	1,266,595,243.48
支付给职工以及为职工支付的现金		49,832,230.20	55,803,717.76
支付的各项税费		117,816,313.39	326,881,323.93
支付其他与经营活动有关的现金		2,299,517,417.75	1,572,209,685.19
经营活动现金流出小计		2,730,093,502.52	3,221,489,970.36
经营活动产生的现金流量净额		182,509,202.84	24,568,343.03
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,960,000.00	12,677,476.00
取得投资收益收到的现金		12,851,262.65	6,110,539.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		15,424.62	30,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		14,826,687.27	18,818,015.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		438,727,987.26	981,395,685.82
投资支付的现金		3,000,000.00	1,812,500.00
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		441,727,987.26	983,208,185.82
投资活动产生的现金流量净额		-426,901,299.99	-964,390,170.25
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		10,540,050,000.00	14,816,250,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		4,960,755,805.58	502,000,000.00
筹资活动现金流入小计		15,500,805,805.58	15,318,250,000.00
偿还债务支付的现金		14,540,927,469.00	10,677,180,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,490,323,693.60	1,450,509,568.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		4,542,233.06	
支付其他与筹资活动有关的现金		373,454,624.59	1,071,304,101.92
筹资活动现金流出小计		16,404,705,787.19	13,198,993,669.92
筹资活动产生的现金流量净额		-903,899,981.61	2,119,256,330.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-1,148,292,078.76	1,179,434,502.86
加：期初现金及现金等价物余额		5,424,648,766.85	5,399,343,479.39
六、期末现金及现金等价物余额		4,276,356,688.09	6,578,777,982.25

公司负责人：



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：常德市城市建设投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2024年1-6月	2023年1-6月
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		70,831,866.76	37,477,748.28
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,880,951,779.05	4,753,856,283.82
经营活动现金流入小计		3,951,783,645.81	4,791,334,032.10
购买商品、接受劳务支付的现金		74,384,190.91	103,805,321.89
支付给职工以及为职工支付的现金		15,452,287.09	8,809,238.20
支付的各项税费		45,774,967.82	18,719,207.71
支付其他与经营活动有关的现金		3,152,272,542.24	5,829,652,147.26
经营活动现金流出小计		3,287,883,988.06	5,960,985,915.06
经营活动产生的现金流量净额		663,899,657.75	-1,169,651,882.96
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,960,000.00	
取得投资收益收到的现金		28,208,325.38	2,904,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		30,168,325.38	2,904,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		411,997,323.16	954,614,876.77
投资支付的现金		3,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		414,997,323.16	954,614,876.77
投资活动产生的现金流量净额		-384,828,997.78	-951,710,876.77
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		8,212,050,000.00	13,050,250,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		3,437,646,329.58	310,000,000.00
筹资活动现金流入小计		11,649,696,329.58	13,360,250,000.00
偿还债务支付的现金		11,348,997,469.00	8,585,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,274,558,410.23	1,094,545,585.12
支付其他与筹资活动有关的现金		366,616,442.74	38,863,300.00
筹资活动现金流出小计		12,990,172,321.97	9,718,908,885.12
筹资活动产生的现金流量净额		-1,340,475,992.39	3,641,341,114.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-1,061,405,332.42	1,519,978,355.15
加：期初现金及现金等价物余额		4,486,323,477.46	3,593,373,452.57
六、期末现金及现金等价物余额		3,424,918,145.04	5,113,351,807.72

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

单位：人民币元

编制单位: 常德市城市建设投资集团有限公司

2024年1-6月

2024年1-6月											
归属于母公司所有者权益										所有者权益合计	
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	未分配利润	小计	少数股东权益		
一、上年年末余额	500,000,000.00		56,743,778,864.00		1,877,256,883.78		250,000,000.00	9,633,854,198.34	69,004,889,946.12	3,151,869,709.20	72,156,759,655.32
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	500,000,000.00		56,743,778,864.00		1,877,256,883.78		250,000,000.00	9,633,854,198.34	69,004,889,946.12	3,151,869,709.20	72,156,759,655.32
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-49,292,906.28		-8,776,569.79	153,052.53		54,384,873.67	-3,531,549.87	-8,481,084.92	-12,012,634.79
（一）综合收益总额					-8,776,569.79			58,866,873.67	50,090,303.88	-2,363,827.15	47,726,476.73
（二）所有者投入和减少资本			-49,292,906.28						-49,292,906.28	-6,117,257.77	-55,410,164.05
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			-49,292,906.28					-4,482,000.00	-4,482,000.00	-6,117,257.77	-55,410,164.05
（三）利润分配											
1.提取盈余公积											
2.对所有者的分配								-4,482,000.00	-4,482,000.00	-6,117,257.77	-55,410,164.05
3.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						153,052.53			153,052.53		153,052.53
1.本期提取						161,609.80			161,609.80		161,609.80
2.本期使用						-8,557.27			-8,557.27		-8,557.27
（六）其他											
四、本期末余额	500,000,000.00		56,694,485,957.72		1,868,480,313.99	153,052.53	250,000,000.00	9,688,239,072.01	69,001,358,396.25	3,143,388,624.28	72,144,747,020.53

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

- 10 -

母公司所有者权益变动表

单位：人民币元

编制单位：常德市建设投资集团有限公司

项 目	2024年1-6月							
	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	未分配利润
一、上年年末余额	500,000,000.00		59,671,376,845.62		1,877,213,525.51		250,000,000.00	7,470,193,554.81
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	500,000,000.00		59,671,376,845.62		1,877,213,525.51		250,000,000.00	7,470,193,554.81
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			2,534,192,718.47		-8,776,569.79			135,886,277.32
（一）综合收益总额					-8,776,569.79			140,388,277.32
（二）所有者投入和减少资本			2,534,192,718.47					
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			2,534,192,718.47					
（三）利润分配								
1.提取盈余公积								-4,482,000.00
2.对所有者的分配								-4,482,000.00
3.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、本期期末余额	500,000,000.00		62,205,569,564.09		1,868,436,955.72		250,000,000.00	7,606,079,832.13

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



常德市城市建设投资集团有限公司

财务报表附注

(除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元)

一、企业的基本情况

(一) 企业注册地、组织形式和总部地址

常德市城市建设投资集团有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)成立于 1998 年 09 月 9 日，在常德市市场监督管理局登记注册，统一社会信用代码为 91430700446435586N，注册资金人民币 50,000.00 万元，法定代表人杨宇，注册地址湖南省常德市武陵区穿紫河街道办事处惠家坪社区皂果路 396 号。

(二) 企业实际从事的主要经营活动

本公司经营范围为许可事项：建设工程施工；房地产开发经营；旅游业务；住宿服务；特种设备安装改造修理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般事项：以自有资金从事投资活动；体育场地设施工程施工；园林绿化工程施工；非居住房地产租赁；住房租赁；房地产经纪；建筑工程机械与设备租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；建筑材料销售；土地使用权租赁；工程管理服务；对外承包工程；旅游开发项目策划咨询；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；游览景区管理；休闲观光活动；园区管理服务；城市公园管理；特种设备销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、重要会计政策和会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司 2024

年 6 月 30 日的财务状况、2024 年 1-6 月的经营成果和现金流量等相关信息。

(二) 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

本公司以一年 12 个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(五) 企业合并

1. 同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司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。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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，合并成本为购买方在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之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，体现为商誉价值。购买方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，经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差额，计入当期营业外收入。

(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作为基础予以确定。具备以下三个要素的被投资单位，认定为对其控制：拥有对被投资单位的权力、因参与被投资单位的相关活动而享有可变回报、有能力运用对被投资单位的权力影响回报金额。

2. 合并财务报表的编制方法

(1) 统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

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

(2) 合并财务报表抵销事项

合并财务报表以母公司和子公司的财务报表为基础，已抵销了母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有母公司的长期股权投资，视为母公司的库存股，作为股东权益的减项，在合并资产负债表中股东权益项目下以“减：库存股”项目列示。

(3) 合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实施控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

(4) 处置子公司的会计处理

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

(七) 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

合营安排分为共同经营和合营企业。未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，合营方对合营安排的分类进行重新评估。

2. 共同经营的会计处理

本公司为共同经营参与方，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；确认单独所持有的资产或负债，以及按份额确认共同持有的资产或负债；确认出售享有的共同经营产出份额所产生的收入；按份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按份额确认共同经营发生的费用。

本公司为对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债，则参照共同经营参与方的规定进行会计处理；否则，按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

3. 合营企业的会计处理

本公司为合营企业合营方，按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理；本公司为非合营方，根据对该合营企业的影响程度进行会计处理。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、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。

(九) 外币业务折算

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。资产负债表日外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

(十) 金融工具

1. 金融工具的分类、确认和计量

(1) 金融资产

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，本公司将金融资产划分为以下三类：

①以摊余成本计量的金融资产。管理此类金融资产的业务模式是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。该类金融资产后续按照实际利率法确认利息收入。

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。管理此类金融资产的业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标，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。该类金融资产后续按照公允价值计量，且其变动计入其他综合收益，但按照实际利率法计算的利息收入、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益。将持有的未划分为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，以公允价值计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。该指定一经做出，不得撤销。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。该类金融资产以公允价值进行后续计量，除获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关利得和损失均计入其他综合收益，且后续不转入当期损益。

（2）金融负债

金融负债于初始确认时分类为：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债以公允价值进行后续计量，形成的利得或损失计入当期损益。

②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。

③以摊余成本计量的金融负债。该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

2. 金融工具的公允价值的确认方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场，采用估值技术确定其公允价值。在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。本公司利用初始确认日后可获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。

3. 金融工具的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：（1）收取金融资产现金流量的合同权利终止；（2）金融资产已转移，且符合终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分得以解除的，终止确认已解除的部分。如果现有负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款被实质性修改，终止确认现有金融负债，并同时确认新金融负债。以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。

（十一）预期信用损失的确定方法及会计处理方法

1. 预期信用损失的范围

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、应收款项融资、租赁应收款、其他应收款进行减值会计处理并确认损失准备。

2. 预期信用损失的确定方法

预期信用损失的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方法：（1）第一阶段，金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；（2）第二阶段，金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额和实际利率计算利息收入；（3）第三阶段，初始确认后发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

预期信用损失的简化方法，即始终按相当于整个存续期预期信用损失的金额计量损失准备。

3. 预期信用损失的会计处理方法

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益，并根据金融工具的种类，抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值或计入预计负债（贷款承诺或财务担保合同）。

4. 应收款项、租赁应收款计量坏账准备的方法

（1）不包含重大融资成分的应收款项。对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范

的交易形成的不含重大融资成分的应收款项，本公司采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

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

应收票据按照信用风险特征组合：

组合类别	确定依据
组合 1：银行承兑汇票	依据承兑人信用风险确定
组合 2：商业承兑汇票	依据客户性质确定

应收账款按照信用风险特征组合：

组合类别	确定依据
组合 1：低风险组合	依据客户的性质确定
组合 2：集团合并范围内往来款项	依据客户性质确定，主要是集团合并范围内往来款项

对于划分为组合的应收票据，参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，编制应收账款与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

(2) 包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款。对于包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款，按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。信用风险特征组合的判断标准同不含融资成分的认定标准一致。

5. 其他金融资产计量损失准备的方法

对于除上述以外的金融资产，如：债权投资、其他债权投资、其他应收款、除租赁应收款以外的长期应收款等，按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

本公司根据款项性质将其他应收款划分为若干信用风险特征组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合类别	确定依据
组合 1：低风险组合	依据客户的性质确定
组合 2：集团合并范围内往来款项	依据客户性质确定，主要是集团合并范围内往来款项

(十二) 存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、开发成本、开发产品、合同履约成本、土地、林木及其他等。

2. 发出存货的计价方法

存货发出时，采取加权平均法确定其发出的实际成本。

3. 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

5. 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

(十三) 合同资产和合同负债

1. 合同资产

本公司将已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。合同资产的减值准备计提参照金融工具预期信用损失法。对于不包含重大融资成分的合同资产，本公司采用简化方法计量损失准备。对于包含重大融资成分的合同资产，本公司按照一般方法计量损失准备。

合同资产发生减值损失，按应减记金额，借记“资产减值损失”，贷记合同资产减值准备；转回已计提的资产减值准备时，做相反分录。

2. 合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

本公司将同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(十四) 长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。重大影响，是指当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响，或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位

派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

2. 初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当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；非同一控制下的企业合并，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照债务重组准则有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本按照非货币性资产交换准则有关规定确定。

3. 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定处理，并对其余部分采用权益法核算。

(十五) 投资性房地产

本公司投资性房地产为出租的房屋及建筑物。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。

(十六) 固定资产

1. 固定资产确认条件

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

2. 固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、运输设备、电子设备及其他；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	10-50	5.00	1.90-4.75
机器设备	5-20	5.00	4.75-9.50
运输设备	5-10	5.00	9.50-19.00
电子设备及其他	5-10	5.00	9.50-19.00

（十七）在建工程

本公司在建工程主要为自营方式建造和出包方式建造。在建工程结转为固定资产的标准和时点，以在建工程达到预定可使用状态为依据。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

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

2. 资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化。

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

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

（十九）无形资产

1. 无形资产的计价方法

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

2. 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

使用寿命有限无形资产采用下表列示进行摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

资产类别	使用寿命（年）	摊销方法
软件	10	直线法
土地使用权	50	直线法
林权	43	直线法
经营权	20-50	直线法

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产的使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

(二十) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(二十一) 长期待摊费用

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

(二十二) 职工薪酬

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

1. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，企业会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

2. 离职后福利的会计处理方法

本公司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。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利时，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。

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

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，应当按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

(二十三) 应付债券

本公司所发行的债券，按照实际发行价格总额，作负债处理；债券发行价格总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法进行摊销。

(二十四) 收入

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控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。履约义务是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格是指本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行，取决于合同条款及相关法律规定。如果履约义务是在某一时段内履行的，则本公司按照履约进度确认收入。否则，本公司于客户取得相关资产控制权的某一时点确认收入。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断本公司从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

本公司的营业收入主要包括委托代建收入、房地产销售收入、旅游管理收入、商品销售收入、工程施工收入、物业管理收入等。

(1) 委托代建收入

本公司接受政府委托的代建工程项目，根据工程进度，按照财政确认的年度完工投资额加上管理费及资金占用费确认代建项目收入。

(2) 房地产销售收入

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本公司在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

（3）旅游管理收入

公司在旅游服务已经提供，相关票款已经收到或取得了收款的证据时，确认门票收入、旅游客运收入及其他旅游服务收入的实现。

（4）商品销售收入

在相关商品已交付给客户并且本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入公司，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时确认收入。

（5）工程施工收入

本公司的工程施工收入主要包括工程承包等履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为某一时段内履行的履约义务，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司根据已完成的合同工作量与合同预计总工作量的比例确定履约进度。对于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。

合同成本不能收回的，在发生时确认为合同费用，不确认合同收入。

（6）物业管理收入

对于物业管理收入在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

（二十五）合同成本

本公司的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（“合同取得成本”）是指不取得合同就不会发生的成本。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，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）、明确由用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。

本公司将确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期的，在资产负债表计入“存货”项目；初始确认时摊销期限在一年或一个正常营业周期以上的，在资产负债表中计入“其他非流动资产”项目。

本公司将确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期的，在资产负债表计入“其他流动资产”项目；初始确认时摊销期限在一年或一个正常营业周期以上的，在资产负债表中计入“其他非流动资产”项目。

本公司对合同取得成本、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收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。取得合同的增量成本形成的资产的摊销年限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

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，本公司将超出部分计提减值准备并确认为资产减值损失：

1. 因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；
2. 为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述两项差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（二十六）政府补助

1. 政府补助的类型及会计处理

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本），政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

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。

政府文件明确规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。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。确认为递延收益的金额，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。与收益相关

的政府补助用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司取得政策性优惠贷款贴息，财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用；财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

2. 政府补助的确认时点

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

(二十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 递延所得税的确认

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 递延所得税的计量

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如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，则减记递延所得税资产的账面价值。

对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

(二十八) 租赁

本公司在合同开始日，将评估合同是否为租赁或包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或包含租赁。

1. 承租人的会计处理

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和

租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额计入当期费用。

（1）使用权资产

使用权资产，是指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：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③承租人发生的初始直接费用；④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。

本公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

（2）租赁负债

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；④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；⑤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。

本公司采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

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。

2. 出租人的会计处理

本公司在租赁开始日，将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确认为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租金收入在租赁期内按直线法确认。对初始直接费用予以资本化，在租赁期

内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期收益，未计入租赁收款额的可变租金在实际发生时计入租金收入。

(2) 融资租赁会计处理

本公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。本公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始入账价值中。

(二十九)重要会计政策变更、会计估计变更

无。

四、税项

(一)主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	13%、9%、5%、6%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加及地方教育附加	应纳流转税额	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%

(二)重要税收优惠及批文

1. 根据《常德市人民政府关于市城市建设投资集团有限公司及其所属子公司有关税收优惠政策的通知》规定，本公司及所属子公司受市政府委托与市政府签订的相关协议所取得收入、土地开发与整理收入暂不计提增值税、城建税、教育费附加和土地增值税；对本公司及所属子公司收到的市、区财政补贴收入、工程建设项目及结算所取得的收入、土地开发与整理收入暂不计提企业所得税。

2. 根据《关于湖南省 2021 年第一批备案高新技术企业名单的公告》内容，子公司湖南天城建设有限公司于 2021 年 10 月 28 日取得国家级高新技术企业认定，有效期至 2024 年 9 月 18 日，证书编号：GR202143001039，根据相关税收减免优惠政策，公司按照 15%税率征收企业所得税。

五、合并财务报表重要项目注释

(一)货币资金

项目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
库存现金	38,891.33	69,274.78

项目	2024年6月30日	2023年12月31日
银行存款	4,276,310,118.20	5,424,575,721.67
其他货币资金	140,002,794.17	165,399,261.91
合计	4,416,351,803.70	5,590,044,258.36

其中：受限制的货币资金明细如下：

项目	2024年6月30日	2023年12月31日
票据保证金	139,964,515.61	165,395,491.51
其他保证金	30,600.00	
合计	139,995,115.61	165,395,491.51

(二) 发放贷款及垫款

项目	2024年6月30日	2023年12月31日
发放贷款及垫款	27,631,047.22	36,631,047.22
减：贷款损失准备	1,654,881.67	1,969,881.67
合计	25,976,165.55	34,661,165.55

按风险分类列示：

分类名称	2024年6月30日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
正常类	13,000,000.00	195,000.00	1.50
关注类	10,849,750.00	325,492.50	3.00
次级类	3,781,297.22	1,134,389.17	30.00
合计	27,631,047.22	1,654,881.67	

分类名称	2023年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
正常类	10,000,000.00	150,000.00	1.50
关注类	22,849,750.00	685,492.50	3.00
次级类	3,781,297.22	1,134,389.17	30.00
合计	36,631,047.22	1,969,881.67	

(三) 应收票据

项目	2024年6月30日	2023年12月31日
银行承兑汇票	5,217,174.22	683,384.80
小计	5,217,174.22	683,384.80
减：坏账准备		
合计	5,217,174.22	683,384.80

(四) 应收账款

1. 按账龄披露

账龄	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	644,700,448.56	2,160,642,972.60
1 至 2 年	2,097,224,730.33	2,302,896,039.58
2 至 3 年	2,248,285,048.53	2,730,517,107.31
3 年以上	6,028,843,175.09	3,384,226,744.56
小计	11,019,053,402.51	10,578,282,864.05
减：坏账准备	11,019,053.40	10,578,170.07
合计	11,008,034,349.11	10,567,704,693.98

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	2024 年 6 月 30 日				
	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					
按组合计提坏账准备的应收账款	11,019,053,402.51	100.00	11,019,053.40	0.10	11,008,034,349.11
其中：组合 1：低风险组合	11,019,053,402.51	100.00	11,019,053.40	0.10	11,008,034,349.11
组合 2：集团合并范围内往来款项					
合计	11,019,053,402.51	100.00	11,019,053.40	0.10	11,008,034,349.11

类别	2023 年 12 月 31 日				
	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					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	10,578,282,864.05	100.00	10,578,170.07	0.10	10,567,704,693.98
其中：组合 1：低风险组合	10,578,170,073.68	99.99	10,578,170.07	0.10	10,567,591,903.61
组合 2：集团合并范围内往来款项	112,790.37	0.01			112,790.37
合计	10,578,282,864.05	100.00	10,578,170.07	0.10	10,567,704,693.98

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
低风险组合	11,019,053,402.51	0.10	11,019,053.40	10,578,170,073.68	0.10	10,578,170.07
合 计	11,019,053,402.51		11,019,053.40	10,578,170,073.68		10,578,170.07

3. 2024 年 1-6 月坏账准备情况

类 别	2024 年 1 月 1 日	本期变动金额				2024 年 6 月 30 日
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
坏账准备	10,578,170.07	1,404,626.65			-963,743.32	11,019,053.40

类 别	2024 年 1 月 1 日	本期变动金额				2024 年 6 月 30 日
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
合 计	10,578,170.07	1,404,626.65			-963,743.32	11,019,053.40

4. 截止 2024 年 6 月 30 日，按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	2024 年 6 月 30 日 余额余额	占应收账款期末余额 合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
常德市财政局	6,837,629,569.42	62.05	6,837,629.57
常德市交通运输局	3,708,464,464.62	33.66	3,708,464.46
常德市经济技术开发区国土资源储备中心	53,792,680.00	0.49	53,792.68
中铁三局集团有限公司	38,663,611.54	0.35	38,663.61
益阳东创投资建设有限责任公司	35,000,000.00	0.32	35,000.00
合 计	10,673,550,325.58	96.87	10,673,550.32

(五) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账 龄	2024 年 6 月 30 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	40,243,478.22	2.49	75,512,659.32	4.46
1 至 2 年	40,927,710.29	2.53	115,595,357.33	6.83
2 至 3 年	112,538,221.96	6.95	34,380,484.27	2.03
3 年以上	1,424,574,762.06	88.03	1,466,936,751.50	86.68
合 计	1,618,284,172.53	100.00	1,692,425,252.42	100.00

2. 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	2024 年 6 月 30 日	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
常德市武陵区棚户区改造工作领导小组办公室	662,464,560.00	40.94
常德市武陵区征地拆迁安置指挥办公室	479,706,706.00	29.64
常德市鼎城区棚户区改造工作领导小组办公室	372,200,000.00	23.00
常德市国土资源局武陵区分局	22,500,000.00	1.39
湖南中天建设集团股份有限公司	11,221,336.62	0.69
合 计	1,548,092,602.62	95.66

(六) 其他应收款

项 目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
应收利息		
应收股利		
其他应收款	17,946,685,415.45	20,467,543,201.85
合 计	17,946,685,415.45	20,467,543,201.85

1. 其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	3,783,281,544.10	6,228,131,475.93
1 至 2 年	5,605,061,564.39	4,783,633,812.82
2 至 3 年	3,097,805,927.51	3,851,838,759.83
3 年以上	5,476,840,863.59	5,622,646,344.84
小 计	17,962,989,899.59	20,486,250,393.42
减：坏账准备	16,304,484.14	18,707,191.57
合 计	17,946,685,415.45	20,467,543,201.85

(2) 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）	
2024 年 1 月 1 日余额	18,707,191.57			18,707,191.57
本期计提				
本期转回	2,349,101.24			2,349,101.24
本期转销				
本期核销				
其他变动	-53,606.19			-53,606.19
2024 年 6 月 30 日余额	16,304,484.14			16,304,484.14

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2024 年 6 月 30 日余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备余额
常德市财政局	往来款	10,465,986,162.72	3 年以内 7,553,128,125.87 元，3 年以上 2,912,858,036.85 元	58.26	10,465,986.16
常德市鼎城区土地 开发整理中心	往来款	1,096,926,969.67	3 年以上	6.11	1,096,926.97
常德市武陵区公寓 楼安置办公室	往来款	928,977,858.13	3 年以上	5.17	928,977.86
常德市天卓环境科 技有限公司	往来款	729,851,828.76	3 年以内	4.06	
桃源县城市建设投 资开发有限公司	往来款	585,228,871.19	3 年以内	3.26	585,228.87
合计		13,806,971,690.47		76.86	13,077,119.86

(七) 存货

项 目	2024年6月30日			2023年12月31日		
	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
原材料	546,412.79		546,412.79	539,486.72		539,486.72
开发成本	17,391,149,359.55		17,391,149,359.55	17,062,380,189.37		17,062,380,189.37
开发产品	8,113,689,027.76		8,113,689,027.76	8,156,136,721.86		8,156,136,721.86
合同履约成本	307,427,096.29		307,427,096.29	226,798,714.67		226,798,714.67
土地	41,222,093,075.20		41,222,093,075.20	41,256,675,075.20		41,256,675,075.20
林木	6,098,363,146.16		6,098,363,146.16	6,098,363,146.16		6,098,363,146.16
其他	5,777,618.39		5,777,618.39	7,100,307.95		7,100,307.95
合 计	73,139,045,736.14		73,139,045,736.14	72,807,993,641.93		72,807,993,641.93

(八)其他流动资产

项 目	2024年6月30日	2023年12月31日
待抵扣进项税额	199,965,610.77	213,589,562.53
预缴税金	633,682,900.32	561,900,873.06
合 计	833,648,511.09	775,490,435.59

(九)债权投资

项 目	2024年6月30日			2023年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
债权投资	53,000,000.00		53,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
小 计	53,000,000.00		53,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
减：一年内到期的债权投资						
合 计	53,000,000.00		53,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00

(十)长期应收款

项 目	2024年6月30日			2023年12月31日			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
扶贫资金	11,255,931.94		11,255,931.94	11,255,931.94		11,255,931.94	
小 计	11,255,931.94		11,255,931.94	11,255,931.94		11,255,931.94	
减：一年内到期的长期应收款							
合 计	11,255,931.94		11,255,931.94	11,255,931.94		11,255,931.94	

(十一) 长期股权投资

被投资单位	2024年1月1日	本期增减变动						2024年6月30日	减值准备 期末余额
		追加 投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收 益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其 他
一、联营企业									
湖南乐善新能源有限公司	6,672,902.42			3,495.73					6,676,398.15
常德中科天智私募股权投资 合伙企业（有限合伙）	40,604,524.53			-739,986.75	-8,776,569.79				31,087,967.99
合计	47,277,426.95			-736,491.02	-8,776,569.79				37,764,366.14

(十二)其他权益工具投资

项 目	2024年1月1日	2024年6月30日
常德农村商业银行股份有限公司	123,000,000.00	123,000,000.00
常德中科现代农业投资管理中心（有限合伙）	35,000,000.00	35,000,000.00
国开精诚（北京）投资基金有限公司	42,105,263.16	42,105,263.16
常德市达晨创鸿私募股权投资企业（有限合伙）	138,040,000.00	140,000,000.00
中金（常德）新兴产业创业投资合伙企业（有限合伙）	60,000,000.00	60,000,000.00
常德沅江隧道有限公司	76,323,000.00	76,323,000.00
常德市天盛基础设施建设有限公司	34,000,000.00	34,000,000.00
常德中建五局西城基础设施建设管理有限公司	28,890,000.00	28,890,000.00
湖南财鑫投资控股集团有限公司	525,000,000.00	525,000,000.00
常德财鑫典当有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00
常德财鑫广场投资开发有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00
常德双鑫小额贷款股份有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
常德人和建设有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
常德国鑫典当有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
常德市利腾贸易有限公司	9,036,388.39	9,036,388.39
常德市天时沥青混凝土有限公司	2,380,000.00	2,380,000.00
常德新材料产业创业投资基金合伙企业(有限合伙)	10,000,000.00	10,000,000.00
常德易津新能源汽车产业投资基金合伙企业(有限合伙)	3,614,491.07	3,614,491.07
湖南省第四工程有限公司	7,650,000.00	7,650,000.00
合计	1,138,039,142.62	1,139,999,142.62

(十三)投资性房地产

项 目	2024年1月1日	本期增加额			本期减少额		2024年6月30日
		购置	自用房地产 或存货转入	公允价值 变动损益	处 置	转为自用 房地产	
一、成本合计	1,469,508,281.78						1,469,508,281.78
其中：房屋及建筑物	1,469,508,281.78						1,469,508,281.78
二、公允价值变动合计	2,356,053,118.22						2,356,053,118.22
其中：房屋及建筑物	2,356,053,118.22						2,356,053,118.22
三、投资性房地产账面价值合计	3,825,561,400.00						3,825,561,400.00
其中：房屋及建筑物	3,825,561,400.00						3,825,561,400.00

(十四)固定资产

类 别	2024年6月30日	2023年12月31日
固定资产	2,346,859,618.29	2,381,705,223.04
固定资产清理	546,324.87	546,324.87
合 计	2,347,405,943.16	2,382,251,547.91

1. 固定资产				
项 目	2024年1月1日	本期增加额	本期减少额	2024年6月30日
一、账面原值合计	2,819,948,594.83	2,446,177.88	7,565,511.39	2,814,829,261.32
其中：房屋建筑物	2,578,400,645.36		2,241,860.88	2,576,158,784.48
机器设备	42,844,449.53	1,225,447.70	21,093.22	44,048,804.01
运输设备	152,812,719.32	63,601.77	2,944,038.59	149,932,282.50
电子设备及其他	45,890,780.62	1,157,128.41	2,358,518.70	44,689,390.33
二、累计折旧合计	438,243,371.79	34,542,578.17	4,816,306.93	467,969,643.03
其中：房屋建筑物	318,252,914.71	27,543,376.41	543,402.35	345,252,888.77
机器设备	30,246,174.56	2,012,431.45	13,587.97	32,245,018.04
运输设备	53,188,634.46	3,086,952.62	2,687,818.86	53,587,768.22
电子设备及其他	36,555,648.06	1,899,817.69	1,571,497.75	36,883,968.00
三、固定资产账面净值合计	2,381,705,223.04			2,346,859,618.29
其中：房屋建筑物	2,260,147,730.65			2,230,905,895.71
机器设备	12,598,274.97			11,803,785.97
运输设备	99,624,084.86			96,344,514.28
电子设备及其他	9,335,132.56			7,805,422.33
四、减值准备合计				
其中：房屋建筑物				
机器设备				
运输设备				
电子设备及其他				
五、固定资产账面价值合计	2,381,705,223.04			2,346,859,618.29
其中：房屋建筑物	2,260,147,730.65			2,230,905,895.71
机器设备	12,598,274.97			11,803,785.97
运输设备	99,624,084.86			96,344,514.28
电子设备及其他	9,335,132.56			7,805,422.33

(十五) 在建工程		
类 别	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
在建工程项目	2,385,330,256.58	2,425,459,476.12
工程物资		
合 计	2,385,330,256.58	2,425,459,476.12

1. 在建工程项目						
(1) 在建工程基本情况						
项 目	2024 年 6 月 30 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
桃花源景区建设等工程	306,781,374.67		306,781,374.67	453,355,222.55		453,355,222.55

项 目	2024年6月30日			2023年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
城发大厦	240,620,547.18		240,620,547.18	240,620,547.18		240,620,547.18
供水改造工程				986,349.90		986,349.90
设备安装工程	2,246,778.10		2,246,778.10	1,301,312.97		1,301,312.97
芙蓉学院	1,833,760,092.86		1,833,760,092.86	1,728,747,655.33		1,728,747,655.33
其他工程	1,921,463.77		1,921,463.77	448,388.19		448,388.19
合 计	2,385,330,256.58		2,385,330,256.58	2,425,459,476.12		2,425,459,476.12

(2) 重大在建工程项目变动情况

项目名称	2024年1月1日	本期增加金额	本期转入固 定资产	本期其他减少金 额	2024年6月30日
桃花源景区建设等工程	453,355,222.55	88,658,762.72		235,232,610.60	306,781,374.67
芙蓉学院	1,728,747,655.33	105,012,437.53			1,833,760,092.86
城发大厦	240,620,547.18				240,620,547.18
合 计	2,422,723,425.06	193,671,200.25		235,232,610.60	2,381,162,014.71

(十六) 使用权资产

项 目	2024年1月1日	本期增加	本期减少	2024年6月30日
一、账面原值合计	5,507,977.94			5,507,977.94
其中：房屋及建筑物	4,975,391.47			4,975,391.47
土地	377,836.48			377,836.48
机器设备	154,749.99			154,749.99
二、累计折旧和累计摊销合计	2,603,747.83	423,502.97		3,027,250.80
其中：房屋及建筑物	2,420,460.72	403,410.12		2,823,870.84
土地	90,437.11	20,092.85		110,529.96
机器设备	92,850.00			92,850.00
三、使用权资产账面净值合计	2,904,230.11			2,480,727.14
其中：房屋及建筑物	2,554,930.75			2,151,520.63
土地	287,399.37			267,306.52
机器设备	61,899.99			61,899.99
四、使用权资产减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
土地				
机器设备				
五、使用权资产账面价值合计	2,904,230.11			2,480,727.14
其中：房屋及建筑物	2,554,930.75			2,151,520.63
土地	287,399.37			267,306.52
机器设备	61,899.99			61,899.99

(十七) 无形资产

项 目	2024年1月1日	本期增加	本期减少	2024年6月30日
一、原价合计	11,953,825,477.35	660,867.30	88,107.69	11,954,398,236.96
其中：土地使用权	3,577,788.86			3,577,788.86
林权	4,057,110,900.00			4,057,110,900.00
经营权	7,877,395,881.11		88,107.69	7,877,307,773.42
软件	15,740,907.38	660,867.30		16,401,774.68
二、累计摊销额合计	2,415,167,295.48	182,207,228.83	88,107.69	2,597,286,416.62
其中：土地使用权	822,664.82	32,084.86		854,749.68
林权	1,423,133,322.22	47,175,708.14		1,470,309,030.36
经营权	983,929,073.52	134,067,589.04	88,107.69	1,117,908,554.87
软件	7,282,234.92	931,846.79		8,214,081.71
三、无形资产减值准备合计				
其中：土地使用权				
林权				
经营权				
软件				
四、无形资产账面价值合计	9,538,658,181.87			9,357,111,820.34
其中：土地使用权	2,755,124.04			2,723,039.18
林权	2,633,977,577.78			2,586,801,869.64
经营权	6,893,466,807.59			6,759,399,218.55
软件	8,458,672.46			8,187,692.97

(十八) 长期待摊费用

类 别	2024年1月1日	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2024年6月30日
装修工程	7,963,114.55	1,947,154.62	1,075,067.34		8,835,201.83
服务费	261,228.39		65,307.10		195,921.29
合 计	8,224,342.94	1,947,154.62	1,140,374.44		9,031,123.12

(十九) 递延所得税资产、递延所得税负债

项 目	2024年6月30日		2023年12月31日	
	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
递延所得税资产：				
资产减值准备	1,604,746.77	6,418,987.06	1,525,637.99	6,102,551.95
内部交易未实现利润	163,479.87	653,919.56	163,479.87	653,919.56
小计	1,768,226.64	7,072,906.62	1,689,117.86	6,756,471.51
递延所得税负债：				
投资性房地产公允价值变动	587,552,030.83	2,356,053,118.22	587,552,030.83	2,356,053,118.22
小 计	587,552,030.83	2,356,053,118.22	587,552,030.83	2,356,053,118.22

(二十) 其他非流动资产

项 目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
武陵大道（南段、中段）	50,000,000.00	50,000,000.00
市体育中心资产	294,522,900.00	294,522,900.00
市房产局（城区国有直管公房）	189,452,500.00	189,452,500.00
四阁房产	61,450,753.00	61,450,753.00
武陵房产 40 处	584,964,700.00	584,964,700.00
管网资产	6,886,654,700.00	6,886,654,700.00
污水厂等水务资产	1,791,480,000.00	1,791,480,000.00
构筑物、书画等其他资产	11,675,556.29	11,675,556.29
合 计	9,870,201,109.29	9,870,201,109.29

(二十一)短期借款

借款条件	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
质押借款		20,000,000.00
抵押借款	10,000,000.00	10,000,000.00
保证借款	1,034,000,000.00	603,000,000.00
合 计	1,044,000,000.00	633,000,000.00

(二十二)应付票据

项 目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	139,839,926.60	165,395,491.51
合 计	139,839,926.60	165,395,491.51

(二十三)应付账款

1. 按账龄分类

项 目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	154,722,639.31	187,082,307.16
1 年以上	191,259,808.67	121,599,294.39
合 计	345,982,447.98	308,681,601.55

2. 账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	2024 年 6 月 30 日	未偿还或未结转的原因
常德市鼎城区国有土地上房屋征收与补偿工作办公室	123,304,419.90	未结算
合 计	123,304,419.90	

(二十四)预收款项

项 目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	1,065,420.53	902,434.33
1 年以上	921,259.97	150,050.51
合 计	1,986,680.50	1,052,484.84

(二十五)合同负债

项 目	2024年6月30日	2023年12月31日
预收房款	1,690,596,004.74	2,177,754,436.41
商品销售	5,742,057.53	5,696,610.66
工程款	574,640.85	574,516.30
预收物业费	2,605,102.63	2,841,161.12
合 计	1,699,517,805.75	2,186,866,724.49

(二十六)应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类列示

项 目	2024年1月1日	本期增加额	本期减少额	2024年6月30日
短期薪酬	4,677,076.82	39,957,034.20	43,796,883.82	837,227.20
离职后福利-设定提存计划	99,195.84	4,719,540.48	4,719,878.25	98,858.07
辞退福利		929,023.96	929,023.96	
其他		386,444.17	386,444.17	
合 计	4,776,272.66	45,992,042.81	49,832,230.20	936,085.27

2. 短期职工薪酬情况

项 目	2024年1月1日	本期增加	本期减少	2024年6月30日
工资、奖金、津贴和补贴	4,480,742.99	31,300,383.81	35,198,678.19	582,448.61
职工福利费	399.00	2,321,124.39	2,321,124.39	399.00
社会保险费	45,004.52	2,604,314.98	2,603,799.15	45,520.35
其中：医疗及生育保险费	38,864.28	2,229,308.23	2,228,895.96	39,276.55
工伤保险费	6,140.24	375,006.75	374,903.19	6,243.80
住房公积金	21,391.05	2,611,597.92	2,629,812.92	3,176.05
工会经费和职工教育经费	129,539.26	1,119,613.10	1,043,469.17	205,683.19
合 计	4,677,076.82	39,957,034.20	43,796,883.82	837,227.20

3. 设定提存计划情况

项 目	2024年1月1日	本期增加	本期减少	2024年6月30日
基本养老保险	73,762.65	4,161,999.23	4,162,289.01	73,472.87
失业保险费	6,602.63	181,230.59	181,278.58	6,554.64
企业年金缴费	18,830.56	376,310.66	376,310.66	18,830.56
合 计	99,195.84	4,719,540.48	4,719,878.25	98,858.07

(二十七)应交税费

项 目	2024年6月30日	2023年12月31日
增值税	43,469,080.30	4,024,793.17
企业所得税	17,848,046.70	21,124,633.87
城市维护建设税	336,207.95	233,643.49
房产税	51,977.01	778,794.48
印花税	191,275.38	319,138.12

项 目	2024年6月30日	2023年12月31日
土地使用税	5,840,946.02	5,840,946.02
个人所得税	310,595.62	480,145.48
教育费附加	241,207.54	172,353.96
其他税费	1,358,755.74	2,025,619.21
合 计	69,648,092.26	35,000,067.80

(二十八)其他应付款

项 目	2024年6月30日	2023年12月31日
应付利息		
应付股利		
其他应付款	3,819,174,154.66	2,490,763,746.38
合 计	3,819,174,154.66	2,490,763,746.38

1. 其他应付款

项 目	2024年6月30日	2023年12月31日
单位往来款	3,233,537,610.09	1,913,347,419.81
个人往来款	17,880,875.84	19,725,264.24
押金	6,444,151.20	175,330.00
保证金	165,306,458.30	178,459,264.42
回购款	213,422,274.00	213,422,274.00
其他	182,582,785.23	165,634,193.91
合 计	3,819,174,154.66	2,490,763,746.38

(二十九)一年内到期的非流动负债

项 目	2024年6月30日	2023年12月31日
一年内到期的长期借款	2,173,422,300.00	2,142,650,000.00
一年内到期的应付债券	15,737,451,734.82	18,424,077,695.77
一年内到期的长期应付款	467,037,499.50	644,683,264.55
一年内到期的租赁负债	943,616.43	888,062.16
合 计	18,378,855,150.75	21,212,299,022.48

(三十)其他流动负债

项 目	2024年6月30日	2023年12月31日
待转销项税额	186,281,097.65	185,720,457.95
理财直融		260,000,000.00
短期应付债券	500,000,000.00	4,000,000,000.00
合 计	686,281,097.65	4,445,720,457.95

其中，短期应付债券的增减变动情况

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2024年1月1日
23 常德城投 CP001	100.00	2023.2.13	12 月	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00

常德市城市建设投资集团有限公司
财务报表附注
2024年1月1日—2024年6月30日

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2024年1月1日
23 常投 D1	100.00	2023.5.22	12 月	800,000,000.00	800,000,000.00
23 常投 D2	100.00	2023.6.15	12 月	700,000,000.00	700,000,000.00
23 常投 D4	100.00	2023.7.25	12 月	500,000,000.00	500,000,000.00
23 常德城投 SCP002	100.00	2023.9.27	9 月	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
合计				4,000,000,000.00	4,000,000,000.00

(续)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2024年6月30日
23 常德城投 CP001				1,000,000,000.00	
23 常投 D1				800,000,000.00	
23 常投 D2				700,000,000.00	
23 常投 D4					500,000,000.00
23 常德城投 SCP002				1,000,000,000.00	
合 计				3,500,000,000.00	500,000,000.00

(三十一) 长期借款

项 目	2024年6月30日	2023年12月31日
质押借款	2,786,410,000.00	2,833,670,000.00
抵押借款	471,370,000.00	476,530,000.00
保证借款	7,780,710,785.62	6,673,805,785.62
信用借款	2,614,263,692.70	3,456,398,461.70
合 计	13,652,754,478.32	13,440,404,247.32

(三十二) 应付债券

项 目	2024年6月30日	2023年12月31日
19 中期票据 01		1,000,000,000.00
19 中期票据 02	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
2019 年非公开发行公司债券	690,000,000.00	690,000,000.00
20 常投 01	1,400,000,000.00	1,400,000,000.00
20 常德城投企业债	504,000,000.00	504,000,000.00
21 常德城投 PPN002	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
21 常德城投 MTN001		1,500,000,000.00
21 常德城投 MTN002		1,000,000,000.00
21 常德城投 PPN001		1,000,000,000.00
21 常德城投 PPN003		1,000,000,000.00
21 常投 01 私募债		430,000,000.00
21 湘常德城建 ZR001		75,000,000.00
21 常德城投 PPN004	500,000,000.00	500,000,000.00
21 常投 02	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
21 常德城投 PPN005	500,000,000.00	500,000,000.00

项 目	2024年6月30日	2023年12月31日
21 常投 03	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
21 常投 04	526,000,000.00	526,000,000.00
21 常投 05	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
21 常德城投 MTN003	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
22 常德城投 PPN001	750,000,000.00	750,000,000.00
22 常德城投 PPN002	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
22 常投 01	650,000,000.00	650,000,000.00
22 常德城投 MTN001	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
22 美元债	1,373,960,000.00	1,373,960,000.00
22 常投 02	600,000,000.00	600,000,000.00
22 常德城投 MTN002	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
22 常投 03	700,000,000.00	700,000,000.00
23 常德城投 PPN001	700,000,000.00	700,000,000.00
23 常德城投 PPN002	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
23 常投 02	700,000,000.00	700,000,000.00
23 常德城投 PPN003	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
23 常德城投 PPN004	550,000,000.00	550,000,000.00
23 常德城投 PPN005	550,000,000.00	550,000,000.00
23 常德城投 PPN006	450,000,000.00	450,000,000.00
23 常德城投 PPN007	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
23 常德城投 MTN001	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
23 常德城投 MTN002	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
23 常德城投 PPN008	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
23 常德城投 MTN003	800,000,000.00	800,000,000.00
23 美元债	717,760,000.00	717,760,000.00
23 常德城投 MTN004	700,000,000.00	700,000,000.00
24 常德城投 PPN001	500,000,000.00	
24 常德城投 PPN002	555,000,000.00	
24 常德城投 PPN003	630,000,000.00	
24 常投 01	430,000,000.00	
24 常德城投 PPN004	600,000,000.00	
24 常投 02	1,000,000,000.00	
24 常投 03	1,000,000,000.00	
24 常德城投 MTN001	1,500,000,000.00	
常德交投 2019 年度第一期债权融资计划	99,989,982.10	99,981,543.03
常德交投 2020 年非公开发行公司债券	39,972,766.19	39,948,606.33
常德交投 2021 年非公开发行公司债券		1,069,997,877.19
常德交投 2021 年度第一期中期票据	649,997,451.68	649,994,470.42

项 目	2024年6月30日	2023年12月31日
常德交投 2022 年度非公开发行公司债	409,156,003.53	409,146,295.84
常德交投 2023 年非公开发行公司债券	497,718,347.68	496,007,825.13
常德交投 2023 年度第一期中期票据	456,940,336.48	454,617,350.53
常德交投 2024 年度非公开发行公司债	1,068,662,500.00	
文旅公司 2019 年度第一期非公开定向债务融资工具		148,742,065.19
文旅公司 2019 年度第一期债权融资计划		35,176,662.16
21 常西 01		925,000,000.00
应付债券应计利息	95,464,301.04	148,185,077.78
小 计	39,894,621,688.70	40,843,517,773.60
减：一年内到期的应付债券	15,737,451,734.82	18,424,077,695.77
合 计	24,157,169,953.88	22,419,440,077.83

1. 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	发行日期	期限	发行金额	期初余额	本期发行金额
19 中期票据 01	2019/6/20	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
19 中期票据 02	2019/7/29	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
2019 年非公开发行公司债券	2019/12/3	3+2 年	690,000,000.00	690,000,000.00	
20 常投 01	2020/3/16	3+2 年	1,400,000,000.00	1,400,000,000.00	
20 常德城投企业债	2020/11/2	7 年	630,000,000.00	504,000,000.00	
21 常德城投 PPN002	2021/1/21	5 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	
21 常德城投 MTN001	2021/3/1	3 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	
21 常德城投 MTN002	2021/4/12	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
21 常德城投 PPN001	2021/1/8	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
21 常德城投 PPN003	2021/3/6	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
21 常投 01 私募债	2021/3/19	3 年	430,000,000.00	430,000,000.00	
21 湘常德城建 ZR001	2021/3/31	3 年	75,000,000.00	75,000,000.00	
21 常德城投 PPN004	2021/11/5	3 年	500,000,000.00	500,000,000.00	
21 常投 02	2021/8/11	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
21 常德城投 PPN005	2021/9/3	3 年	500,000,000.00	500,000,000.00	
21 常投 03	2021/9/29	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
21 常投 04	2021/10/28	3 年	526,000,000.00	526,000,000.00	
21 常投 05	2021/12/20	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
21 常德城投 MTN003	2021/12/14	3 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	
22 常德城投 PPN001	2022/1/18	3 年	750,000,000.00	750,000,000.00	
22 常德城投 PPN002	2022/4/18	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
22 常投 01	2022/4/26	3 年	650,000,000.00	650,000,000.00	
22 常德城投 MTN001	2022/5/30	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
22 美元债	2022/8/26	3 年	1,373,960,000.00	1,373,960,000.00	

常德市城市建设投资集团有限公司
财务报表附注
2024年1月1日—2024年6月30日

债券名称	发行日期	期限	发行金额	期初余额	本期发行金额
22 常投 02	2022/11/10	5 年	600,000,000.00	600,000,000.00	
22 常德城投 MTN002	2022/11/3	5 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	
22 常投 03	2022/11/10	5 年	700,000,000.00	700,000,000.00	
23 常德城投 PPN001	2023/1/12	5 年	700,000,000.00	700,000,000.00	
23 常德城投 PPN002	2023/2/24	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
23 常投 02	2023/2/17	2 年	700,000,000.00	700,000,000.00	
23 常德城投 PPN003	2023/3/10	2 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
23 常德城投 PPN004	2023/3/20	2 年	550,000,000.00	550,000,000.00	
23 常德城投 PPN005	2023/3/28	5 年	550,000,000.00	550,000,000.00	
23 常德城投 PPN006	2023/4/21	5 年	450,000,000.00	450,000,000.00	
23 常德城投 PPN007	2023/5/26	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
23 常德城投 MTN001	2023/6/9	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
23 常德城投 MTN002	2023/9/4	3 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	
23 常德城投 PPN008	2023/9/19	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
23 常德城投 MTN003	2023/10/18	3 年	800,000,000.00	800,000,000.00	
23 美元债	2023/10/12	3 年	717,760,000.00	717,760,000.00	
23 常德城投 MTN004	2023/11/3	3 年	700,000,000.00	700,000,000.00	
24 常德城投 PPN001	2024/1/19	5 年	500,000,000.00		500,000,000.00
24 常德城投 PPN002	2024/2/2	5 年	555,000,000.00		555,000,000.00
24 常德城投 PPN003	2024/3/22	5 年	630,000,000.00		630,000,000.00
24 常投 01	2024/3/27	5 年	430,000,000.00		430,000,000.00
24 常德城投 PPN004	2024/5/11	5 年	600,000,000.00		600,000,000.00
24 常投 02	2024/5/16	5 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
24 常投 03	2024/5/27	5 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
24 常德城投 MTN001	2024/6/18	5 年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00
常德交投 2019 年度 第一期债权融资计划	2019/7/12	3+2 年	200,000,000.00	99,981,543.03	
常德交投 2020 年非 公开发行公司债券	2020/1/8	3+2 年	450,000,000.00	39,948,606.33	
常德交投 2021 年非 公开发行公司债券	2021/5/6	3 年	1,070,000,000.00	1,069,997,877.19	
常德交投 2021 年度 第一期中期票据	2021/12/15	3 年	650,000,000.00	649,994,470.42	
常德交投 2022 年度 非公开发行公司债	2022/11/25	3+2 年	410,000,000.00	409,146,295.84	
常德交投 2023 年非 公开发行公司债券	2023/3/27	2 年	500,000,000.00	496,007,825.13	
常德交投 2023 年度 第一期中期票据	2023/12/6	3+2 年	460,000,000.00	454,617,350.53	
常德交投 2024 年度 非公开发行公司债	2024/4/26	15 月	1,070,000,000.00		1,070,000,000.00
文旅公司 2019 年度 第一期非公开定向债 务融资工具	2019/3/4	3+2 年	130,000,000.00	148,742,065.19	

债券名称	发行日期	期限	发行金额	期初余额	本期发行金额
文旅公司 2019 年度 第一期债权融资计划	2019/6/6	3+2 年	80,000,000.00	35,176,662.16	
21 常西 01	2021/3/26	3 年	925,000,000.00	925,000,000.00	
应付债券应计利息				148,185,077.78	
合计			48,652,720,000.00	40,843,517,773.60	7,285,000,000.00

(续)

债券名称	按面值 计提利息	溢折价 摊销	本期 偿还	期末 余额	其中：一年内到 期的应付债券
19 中期票据 01			1,000,000,000.00		
19 中期票据 02				1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
2019 年非公开发行公 司债券				690,000,000.00	690,000,000.00
20 常投 01				1,400,000,000.00	1,400,000,000.00
20 常德城投企业债				504,000,000.00	126,000,000.00
21 常德城投 PPN002				1,500,000,000.00	
21 常德城投 MTN001			1,500,000,000.00		
21 常德城投 MTN002			1,000,000,000.00		
21 常德城投 PPN001			1,000,000,000.00		
21 常德城投 PPN003			1,000,000,000.00		
21 常投 01 私募债			430,000,000.00		
21 湘常德城建 ZR001			75,000,000.00		
21 常德城投 PPN004				500,000,000.00	500,000,000.00
21 常投 02				1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
21 常德城投 PPN005				500,000,000.00	500,000,000.00
21 常投 03				1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
21 常投 04				526,000,000.00	526,000,000.00
21 常投 05				1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
21 常德城投 MTN003				1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
22 常德城投 PPN001				750,000,000.00	750,000,000.00
22 常德城投 PPN002				1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
22 常投 01				650,000,000.00	650,000,000.00
22 常德城投 MTN001				1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
22 美元债				1,373,960,000.00	
22 常投 02				600,000,000.00	
22 常德城投 MTN002				1,500,000,000.00	
22 常投 03				700,000,000.00	
23 常德城投 PPN001				700,000,000.00	
23 常德城投 PPN002				1,000,000,000.00	
23 常投 02				700,000,000.00	700,000,000.00

债券名称	按面值 计提利息	溢折价 摊销	本期 偿还	期末 余额	其中：一年内到 期的应付债券
23 常德城投 PPN003				1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
23 常德城投 PPN004				550,000,000.00	550,000,000.00
23 常德城投 PPN005				550,000,000.00	
23 常德城投 PPN006				450,000,000.00	
23 常德城投 PPN007				1,000,000,000.00	
23 常德城投 MTN001				1,000,000,000.00	
23 常德城投 MTN002				1,500,000,000.00	
23 常德城投 PPN008				1,000,000,000.00	
23 常德城投 MTN003				800,000,000.00	
23 美元债				717,760,000.00	
23 常德城投 MTN004				700,000,000.00	
24 常德城投 PPN001				500,000,000.00	
24 常德城投 PPN002				555,000,000.00	
24 常德城投 PPN003				630,000,000.00	
24 常投 01				430,000,000.00	
24 常德城投 PPN004				600,000,000.00	
24 常投 02				1,000,000,000.00	
24 常投 03				1,000,000,000.00	
24 常德城投 MTN001				1,500,000,000.00	
常德交投 2019 年度第 一期债权融资计划		8,439.07		99,989,982.10	99,989,982.10
常德交投 2020 年非公 开发行公司债券		24,159.86		39,972,766.19	
常德交投 2021 年非公 开发行公司债券		2,122.81	1,070,000,000.00		
常德交投 2021 年度第 一期中期票据		2,981.26		649,997,451.68	649,997,451.68
常德交投 2022 年度非 公开发行公司债		9,707.69		409,156,003.53	
常德交投 2023 年非公 开发行公司债券		1,710,522.55		497,718,347.68	
常德交投 2023 年度第 一期中期票据		2,322,985.95		456,940,336.48	
常德交投 2024 年度非 公开发行公司债		-1,337,500.00		1,068,662,500.00	
文旅公司 2019 年度第 一期非公开定向债务 融资工具			148,742,065.19		
文旅公司 2019 年度第 一期债权融资计划			35,176,662.16		
21 常西 01			925,000,000.00		
应付债券应计利息	95,464,301.04		148,185,077.78	95,464,301.04	95,464,301.04
合计	95,464,301.04	2,743,419.19	8,332,103,805.13	39,894,621,688.70	15,737,451,734.82

(三十三) 租赁负债

项 目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
租赁付款额	3,612,278.63	3,612,278.63
减：未确认融资费用	183,495.39	252,292.61
减：一年内到期的租赁负债	943,616.43	888,062.16
合 计	2,485,166.81	2,471,923.86

(三十四) 长期应付款

项 目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
长期应付款	1,645,598,228.19	1,670,599,210.43
专项应付款	29,000,000.00	29,000,000.00
减：一年内到期的长期应付款	467,037,499.50	644,683,264.55
合 计	1,207,560,728.69	1,054,915,945.88

1. 长期应付款项主要期末余额分项列示

项目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
平安国际融资租赁有限公司	22,757,997.06	75,150,510.52
国家发展基金有限公司	97,240,000.00	97,240,000.00
山东汇通金融租赁有限公司	160,000,000.00	
国药控股（中国）融资租赁有限公司	164,000,000.00	181,000,000.00
远东国际租赁有限公司	424,926,823.82	599,654,243.88
渤海国际信托股份有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00
湖南省扶贫开发投资有限公司	10,160,800.00	10,238,900.00
中信金融租赁有限公司		70,312,155.51
湖南湘江中盈融资租赁有限公司	84,271,233.03	99,900,000.00
华融金融租赁股份有限公司	191,394,070.20	230,603,400.52
远东宏信（天津）融资租赁有限公司	84,347,304.08	
中交融资租赁（广州）有限公司	100,000,000.00	
小计	1,639,098,228.19	1,664,099,210.43
减：一年内到期的长期应付款	467,037,499.50	644,683,264.55
合计	1,172,060,728.69	1,019,415,945.88

2. 专项应付款分类

项目	2024 年 1 月 1 日	本期增加额	本期减少额	2024 年 6 月 30 日	形成原因
5A 创建基础设施提升建设项目资金专项债	29,000,000.00			29,000,000.00	财政拨款
合计	29,000,000.00			29,000,000.00	

(三十五) 递延收益

项 目	2024 年 1 月 1 日	本期增加额	本期减少额	2024 年 6 月 30 日
政府补助	94,928,191.39	218,108.64	1,443,745.75	93,702,554.28
合 计	94,928,191.39	218,108.64	1,443,745.75	93,702,554.28

政府补助项目情况

项 目	种类	2024年1月1日	本期新增补 助金额	本期计入损 益金额	本期返 还金额	其他 变动	2024年6月30 日
棚改补助	与资产相关	28,740,000.00					28,740,000.00
公租房补贴	与资产相关	42,000,000.00					42,000,000.00
保障性工程配套基础设施建设费	与资产相关	2,000,000.00					2,000,000.00
教育产业园公租房补助	与资产相关	10,000,000.00					10,000,000.00
垃圾中转站及城区环卫设施回购款	与资产相关	6,178,689.24		741,442.68			5,437,246.56
陶公地块三通一平补助	与资产相关	4,491,700.00					4,491,700.00
新能源汽车购置补贴	与资产相关	1,188,648.86		155,041.14			1,033,607.72
其他政府补贴	与收益相关	329,153.29	218,108.64	547,261.93			
合 计		94,928,191.39	218,108.64	1,443,745.75			93,702,554.28

(三十六) 实收资本

投资者名称	2024年1月1日		本期 增加	本期 减少	2024年6月30日	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
常德市城市发展集团有限公司	450,000,000.00	90.00			450,000,000.00	90.00
湖南省国有投资经营有限公司	50,000,000.00	10.00			50,000,000.00	10.00
合 计	500,000,000.00	100.00			500,000,000.00	100.00

(三十七) 资本公积

项 目	2024年1月1日	本期增加额	本期减少额	2024年6月30日
其他资本公积	56,743,778,864.00		49,292,906.28	56,694,485,957.72
合 计	56,743,778,864.00		49,292,906.28	56,694,485,957.72

(三十八) 其他综合收益

项目	期初 余额	本期发生额						期末 余额
		本期所得税 前发生额	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入损益	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入留存收益	减： 所得 税费用	税后归属于 母公司	税后归 属于少 数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-9,296,789.49	-8,776,569.79				-8,776,569.79		-18,073,359.28
其中：权益法下不能转损益的其他综合收益	-9,296,789.49	-8,776,569.79				-8,776,569.79		-18,073,359.28
二、将重分类进损益的其他综合收益	1,886,553,673.27							1,886,553,673.27
其中：自用房产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时公允价值变动损益	1,886,553,673.27							1,886,553,673.27

项目	期初 余额	本期发生额						期末 余额
		本期所得税 前发生额	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入损益	减：前期计 入其他综 合收益当 期转入留 存收益	减： 所得 税费用	税后归属于 母公司	税后归 属于少 数股东	
其他综合收益合计	1,877,256,883.78	-8,776,569.79				-8,776,569.79		1,868,480,313.99

(三十九) 专项储备

项 目	2024年1月1日	本期增加额	本期减少额	2024年6月30日
安全生产费		161,609.80	8,557.27	153,052.53
合 计		161,609.80	8,557.27	153,052.53

(四十) 盈余公积

项 目	2024年1月1日	本期增加额	本期减少额	2024年6月30日
法定盈余公积	250,000,000.00			250,000,000.00
合 计	250,000,000.00			250,000,000.00

(四十一) 未分配利润

项 目	2024年1-6月	提取或分配比例
调整前上期未分配利润	9,633,854,198.34	
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	9,633,854,198.34	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	58,866,873.67	
减：应付普通股股利	4,482,000.00	
期末未分配利润	9,688,239,072.01	

(四十二) 营业收入和营业成本

项 目	2024年1-6月		2023年1-6月	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	1,299,949,784.35	1,236,278,376.86	1,496,208,431.32	1,243,347,226.51
委托代建	401,879,746.59	344,924,242.77	479,336,047.73	424,488,624.08
房地产销售	602,437,600.42	588,227,157.71	702,383,170.48	495,622,097.27
工程施工	201,984,567.96	193,131,109.05	213,393,670.95	194,841,385.04
土地指标销售			2,143,068.23	3,074,528.00
物业管理	30,778,169.66	40,303,204.80	26,250,917.60	50,051,198.90
租赁	13,819,707.53	360,853.53	16,541,241.82	5,673,170.11
旅游	13,840,789.98	31,597,148.60	16,113,825.46	32,224,156.08
发放贷款利息	1,604,328.61	445,401.24	2,502,022.16	487,663.79
商品销售	2,565,363.06	2,071,635.42	3,737,452.92	2,708,253.80
监理咨询服务	5,829,292.88	9,144,987.18	4,945,137.38	7,134,069.94
泊车位	14,170,325.82	12,382,753.02	10,404,897.59	8,708,612.94

项 目	2024年1-6月		2023年1-6月	
	收入	成本	收入	成本
其他	11,039,891.84	13,689,883.54	18,456,979.00	18,333,466.56
二、其他业务小计	5,885,648.39	2,840,191.52	10,679,281.06	3,934,364.40
利息收入			1,061,320.75	
招商代理费			311,320.75	
其他	5,885,648.39	2,840,191.52	9,306,639.56	3,934,364.40
合 计	1,305,835,432.74	1,239,118,568.38	1,506,887,712.38	1,247,281,590.91

(四十三)税金及附加

项目	2024年1-6月	2023年1-6月
城市维护建设税	695,812.59	1,621,342.39
教育费附加	486,807.87	1,156,088.55
房产税	5,719,618.53	6,547,474.16
土地使用税	4,353,148.12	4,397,532.93
印花税	629,510.12	2,422,526.65
土地增值税	503,054.23	64,413,758.58
其他	2,308,716.27	1,594,773.13
合计	14,696,667.73	82,153,496.39

(四十四)销售费用

项目	2024年1-6月	2023年1-6月
职工薪酬	701,521.49	804,087.75
折旧费	10,868.47	9,947.39
广告费	1,902,697.21	4,217,324.17
服务费	7,278,070.52	2,200,661.78
销售代理费	7,174,501.94	24,691,410.30
交通差旅费	174,063.88	76,129.41
办公费	250,072.42	981,448.42
其他	697,011.22	759,998.81
合计	18,188,807.15	33,741,008.03

(四十五)管理费用

项目	2024年1-6月	2023年1-6月
职工薪酬	42,117,621.86	41,853,323.62
折旧费	28,975,420.69	33,822,367.70
无形资产摊销	181,685,884.61	179,349,992.42
中介费	2,529,957.24	3,159,371.32
办公费	2,854,369.78	5,657,206.46
交通汽车费	293,597.25	482,896.84
差旅费	200,764.21	273,145.99

项目	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
长期待摊费用摊销	325,844.04	391,416.26
业务招待费	42,154.50	49,157.00
修理费	183,355.24	214,883.90
其他	417,272.20	631,608.49
合计	259,626,241.62	265,885,370.00

(四十六) 研发费用

项目	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
其他费用	37,573.27	
合计	37,573.27	

(四十七) 财务费用

项目	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
利息支出	25,453,239.23	12,234,393.91
减：利息收入	2,728,795.38	4,527,539.17
手续费支出	376,949.12	206,271.89
合计	23,101,392.97	7,913,126.63

(四十八) 其他收益

项目	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月	与资产相关/与收益相关
政府项目补助	285,000,000.00	100,000,000.00	与收益相关
公交车运营补助		227,700.00	与收益相关
旅游发展专项补贴		30,210,000.00	与收益相关
个人所得税手续费返还	75,428.30	123,722.36	与收益相关
垃圾中转站及城区环卫设施回购款	741,442.68	741,442.68	与资产相关
税费减免		1,635,784.84	与收益相关
稳岗补贴	31,254.24	276,074.93	与收益相关
员工培训	547,261.93		与收益相关
新能源汽车购置补助	155,041.14		与资产相关
其他	30,883.49	124,593.09	与收益相关
合计	286,581,311.78	133,339,317.90	

(四十九) 投资收益

项目	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
权益法核算的长期股权投资收益	-736,491.02	
其他权益工具投资持有期间的投资收益	12,851,262.65	6,104,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益		2,340,230.72
处置债权投资取得的投资收益		6,539.57
合计	12,114,771.63	8,450,770.29

(五十) 信用减值损失

项目	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
应收账款信用减值损失	-1,404,626.65	-343,163.56
其他应收款信用减值损失	2,349,101.24	-1,385,794.98
发放贷款和垫款减值损失	315,000.00	577,110.83
合计	1,259,474.59	-1,151,847.71

(五十一) 资产处置收益

项 目	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
非流动资产处置收益	-59,077.66	1,514,273.42
合 计	-59,077.66	1,514,273.42

(五十二) 营业外收入

项目	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
与企业日常活动无关的政府补助	12,096,062.76	43,961,700.00
违约赔偿收入	6,701,941.42	4,160,486.11
无法支付的款项	1,376,146.79	123,129.11
其他	73,699.50	1,009,878.66
合计	20,247,850.47	49,255,193.88

(五十三) 营业外支出

项目	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
非流动资产毁损报废损失	48,556.09	393,150.69
对外捐赠支出	50,000.00	290,000.00
滞纳金	99,144.17	10,978,748.65
罚款支出	10,955,008.61	406,692.45
其他	59,511.59	933,417.24
合计	11,212,220.46	13,002,009.03

(五十四) 所得税费用

项目	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
按税法及相关规定计算的当期所得税费用	3,828,691.61	19,149,271.48
递延所得税费用	-333,446.16	-40,044.70
合计	3,495,245.45	19,109,226.78

(五十五) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	56,503,046.52	29,203,098.21
加：信用减值损失	-1,259,474.59	1,151,847.71
资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产	34,542,578.17	38,116,045.27

项目	2024年1-6月	2023年1-6月
折旧、投资性房地产折旧		
使用权资产折旧	423,502.97	423,502.97
无形资产摊销	182,207,228.83	179,677,663.45
长期待摊费用摊销	1,140,374.44	1,045,285.37
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)	59,077.66	-1,514,273.42
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	48,556.09	393,150.69
净敞口套期损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		6,494.18
财务费用(收益以“-”号填列)	25,453,239.23	12,234,393.91
投资损失(收益以“-”号填列)	-12,114,771.63	-8,450,770.29
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-333,446.16	-38,421.15
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		-1,623.55
存货的减少(增加以“-”号填列)	-365,634,094.21	-615,636,873.05
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	2,605,767,851.93	-1,863,248,420.80
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-2,344,294,466.41	2,251,207,243.53
其他		
经营活动产生的现金流量净额	182,509,202.84	24,568,343.03
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		
租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	4,276,356,688.09	6,578,777,982.25
减：现金的期初余额	5,424,648,766.85	5,399,343,479.39
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	-1,148,292,078.76	1,179,434,502.86

2. 现金及现金等价物

项目	2024年6月30日	2023年12月31日
一、现金	4,276,356,688.09	5,424,648,766.85
其中：库存现金	38,891.33	69,274.78
可随时用于支付的银行存款	4,276,310,118.20	5,424,575,721.67
可随时用于支付的其他货币资金	7,678.56	3,770.40
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	4,276,356,688.09	5,424,648,766.85

六、合并范围的变更

2024年5月常德市城市发展集团有限公司决议将湖南天慧项目咨询管理有限公司股权无偿划转至常德城发项目咨询管理有限公司。

七、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
常德市文化旅游投资开发集团有限公司	常德市	常德市	文旅投资	100.00		划转
常德桃花源生活文化创意发展有限公司	常德市	常德市	文化艺术	100.00		划转
常德市桃花源旅游管理有限公司	常德市	常德市	旅游管理	100.00		划转
常德市桃花源水利建设发展有限公司	常德市	常德市	水利工程	100.00		划转
常德市天富实业有限公司	常德市	常德市	房地产开发	100.00		设立
常德市天润土地开发经营有限公司	常德市	常德市	土地开发	100.00		设立
常德市天富房地产开发有限公司	常德市	常德市	房地产	100.00		设立
常德市中沅市政建设有限公司	常德市	常德市	工程施工	50.00		设立
常德市中瀚水务有限公司	常德市	常德市	水污染治理	50.01		设立
常德市城投龙马建设项目管理有限公司	常德市	常德市	市政建设	100.00		划转
常德市西城新区投资建设开发有限公司	常德市	常德市	市政建设	100.00		设立
常德市智慧谷投资发展有限公司	常德市	常德市	产业园开发	100.00		设立
常德市天源住房建设有限公司	常德市	常德市	棚户区改造	100.00		设立
常德市江南城市发展有限公司	常德市	常德市	棚户区改造	88.00		划转
常德市经房物业管理有限责任公司	常德市	常德市	物业管理	100.00		划转
湖南天城建设有限公司	常德市	常德市	工程施工	100.00		划转
常德市天汇小额贷款有限公司	常德市	常德市	小额贷款	81.80		并购
常德市城源房地产开发有限公司	常德市	常德市	房地产	100.00		划转
常德市城投商业经营管理有限公司	常德市	常德市	房地产中介服务	100.00		划转
常德市交通建设投资集团有限公司	常德市	常德市	交投建设	90.00		划转
常德市老西门文化发展有限公司	常德市	常德市	文化发展		75.00	设立
常德市老西门商业经营管理有限公司	常德市	常德市	商业经营		80.00	设立
常德市祥源置业有限公司	常德市	常德市	房地产开发	100.00		并购
常德市天驰建设工程有限公司	常德市	常德市	工程施工		100.00	划转
湖南桃花山泉饮品有限公司	常德市	常德市	饮品销售		80.00	划转
常德登泰置业有限公司	常德市	常德市	房地产		100.00	划转
常德鸿程物流有限责任公司	常德市	常德市	道路货运、通用仓储服务、建材销售		100.00	划转
湖南立行交通实业有限公司	常德市	常德市	汽车租赁服务；出租车客运服务		80.00	划转

(二) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业和联营企业基本情况

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		投资的会计处理方法
				直接	间接	
常德中科天智私募股权投资合伙企业（有限合伙）	湖南常德	湖南常德	股权投资	51.00		权益法

注：本公司对常德中科天智私募股权投资合伙企业（有限合伙）持股 51.00%。根据合伙协议的规定，投资决策委员会决议的普通事项需经过三分之二的委员通过，本公司无法控制该合伙企业，但有重大影响，因此本公司对常德中科天智私募股权投资合伙企业（有限合伙）的投资按权益法核算。

八、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司

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 (%)
常德市城市发展集团有限公司	湖南省常德市	城市建设	1,000,000.00 万元	90.00	90.00

(二) 本公司子公司的情况

详见附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系
常德市天卓环境科技有限公司	受同一控制方控制
常德社域云网科技服务有限公司	受同一控制方控制
常德城发贸易有限公司	受同一控制方控制
常德市自来水有限责任公司	受同一控制方控制
浙江众成包装材料股份有限公司	受同一控制方控制
湖南鸿宜鼎科技信息有限公司	受同一控制方控制
常德市上德工程试验检测有限公司	受同一控制方控制
常德市天盛基础设施建设有限公司	受同一控制方控制
常德大数据产业发展有限责任公司	受同一控制方控制
常德市天和航空商务服务有限公司	受同一控制方控制
常德市天智投资发展有限公司	受同一控制方控制
常德市城市公用资产经营管理有限公司	受同一控制方控制
湖南华纬水电工程有限公司	受同一控制方控制
常德市市政建设有限责任公司	受同一控制方控制
常德城发新材料科技有限公司	受同一控制方控制
湖南德联公路工程有限公司	受同一控制方控制

其他关联方名称	与本公司关系
常德市天方大数据有限公司	受同一控制方控制
常德城发项目咨询管理有限公司	受同一控制方控制
常德城发碳汇科技有限公司	受同一控制方控制

(四) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
发放贷款及垫款	常德市天卓环境科技有限公司	10,000,000.00	150,000.00		
发放贷款及垫款	常德社域云网科技服务有限公司	3,000,000.00	45,000.00		
应收账款	常德市天智投资发展有限公司			112,790.37	
预付款项	常德城发贸易有限公司	19,433,101.06			
预付款项	常德城发项目咨询管理有限公司	5,527,407.82			
预付款项	常德市自来水有限责任公司	39,918.50			
其他应收款	常德城发新材料科技有限公司	41,576.06			
其他应收款	常德社域云网科技服务有限公司	20,677.00			
其他应收款	浙江众成包装材料股份有限公司	16,086.43			
其他应收款	湖南鸿宜鼎科技信息有限公司	10,000.00			
其他应收款	常德市上德工程试验检测有限公司	39,784.99			
其他应收款	常德市天盛基础设施建设有限公司	891,862.20		891,862.20	
其他应收款	常德市自来水有限责任公司	14,065,777.83		14,015,147.03	
其他应收款	常德市天卓环境科技有限公司	729,851,828.76		739,248,450.62	
其他应收款	常德市城市发展集团有限公司	371,563,855.74		800,170,817.78	
其他应收款	常德城发项目咨询管理有限公司	9,214,220.58		9,142,768.33	
其他应收款	常德大数据产业发展有限责任公司	2,689.21			
其他应收款	常德市天方大数据有限公司	29,925.72		12,000.00	
其他应收款	常德市天和航空商务服务有限公司	101,962.56		126,503.02	
其他应收款	常德市天智投资发展有限公司	2,023.87		11,579,596.68	
其他应收款	常德市城市公用资产经营管理有限公司	164,670,613.46		21,587.43	
其他应收款	湖南华纬水电工程有限公司	11,160.60		7,049.84	
其他应收款	常德大数据产业发展有限责任公司			1,463.20	
其他应收款	湖南德联公路工程有限公司	7,903,332.37		3,834,022.67	
其他应收款	常德城发贸易有限公司	360,068,379.90		200,007,555.37	
合计		1,696,506,184.66	195,000.00	1,779,171,614.54	

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	常德城发贸易有限公司	31,613,690.76	23,896,552.61

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	湖南鸿宜鼎科技信息有限公司	979,178.48	3,654,205.07
应付账款	常德市天方大数据有限公司	1,009,476.84	
应付账款	常德市城市公用资产经营管理有限公司	165,302.66	
应付账款	常德城发碳汇科技有限公司	81,000.00	
应付账款	常德城发项目咨询管理有限公司	114,448.25	
应付账款	常德市市政建设有限责任公司	161,754.84	
其他应付款	常德市天和航空商务服务有限公司	31,674,840.60	36,148,071.86
其他应付款	常德市城市公用资产经营管理有限公司		355,481,319.98
其他应付款	常德城发新材料科技有限公司	736,021,930.24	260,194,450.44
其他应付款	湖南鸿宜鼎科技信息有限公司		146,000,000.00
其他应付款	常德市天方大数据有限公司	14,791.00	
其他应付款	湖南华纬水电工程有限公司	600,074,223.97	
其他应付款	湖南德联公路工程有限公司	71,377.13	21,216.06
其他应付款	常德市天卓环境科技有限公司	36,000.00	
其他应付款	常德城发项目咨询管理有限公司	64,959.78	
其他应付款	常德市天智投资发展有限公司	8,452,888.38	
其他应付款	常德城发碳汇科技有限公司	9,621.42	
合计		1,410,545,484.35	825,395,816.02

九、承诺及或有事项

（一）承诺事项

截至 2024 年 6 月 30 日，本公司对外提供担保情况

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	湖南省棚户区改造投资有限公司	194,420.00	2015.9.29	2040.9.29	否
本公司	湖南省棚户区改造投资有限公司	20,000.00	2016.1.13	2041.1.11	否
本公司	常德市城市公用资产经营管理有限公司	10,237.91	2015.6.30	2025.6.29	否
本公司	常德市城市公用资产经营管理有限公司	8,156.34	2020.11.25	2024.11.25	否
本公司	常德市城市公用资产经营管理有限公司	28,397.89	2021.3.12	2026.3.12	否
本公司	常德市城市公用资产经营管理有限公司	13,181.72	2021.12.20	2026.12.20	否
本公司	常德市城市公用资产经营管理有限公司	10,613.89	2023.3.30	2026.3.30	否
本公司	常德市自来水有限责任公司	6,400.00	2017.1.1	2026.12.31	否
本公司	常德市鼎力投资开发有限公司	103,000.00	2022.6.27	2025.6.27	否
本公司	常德市城市发展集团有限公司	50,000.00	2023.6.6	2025.6.6	否
本公司	湖南华纬水电工程有限公司	10,000.00	2023.6.21	2024.12.21	否
本公司	常德城发新材料科技有限公司	28,500.00	2023.6.22	2033.6.22	否
本公司	常德城发新材料科技有限公司	23,382.50	2023.6.25	2033.6.25	否

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	湖南华纬水电工程有限公司	9,000.00	2023.8.18	2025.8.17	否
本公司	常德城发贸易有限公司	14,600.00	2023.11.11	2024.11.11	否
本公司	常德城发贸易有限公司	7,000.00	2023.12.22	2024.12.22	否
本公司	常德市城市公用资产经营管理有限公司	7,000.00	2023.12.31	2024.12.31	否
本公司	常德市城市发展集团有限公司	47,948.45	2022.8.19	2025.8.19	否
本公司	常德城发贸易有限公司	10,000.00	2024.1.2	2025.1.2	否
本公司	常德城发贸易有限公司	1,000.00	2024.1.6	2025.1.6	否
本公司	常德城发贸易有限公司	5,000.00	2024.1.17	2025.1.17	否
本公司	常德城发贸易有限公司	29,000.00	2024.3.29	2025.3.29	否
本公司	常德城发贸易有限公司	50,000.00	2024.4.26	2026.4.26	否
本公司	常德城发贸易有限公司	5,000.00	2024.4.29	2025.4.29	否

（二）或有事项

截至资产负债表日，本公司无需披露的或有事项。

十、资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

截至资产负债表日，本公司无需披露的其他重要事项。

十二、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	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内	4,378,984.04	802,699,629.72
1 至 2 年	798,808,960.99	1,854,186,370.03
2 至 3 年	1,854,186,370.03	692,648,927.16
3 年以上	692,648,927.16	
小计	3,350,023,242.22	3,349,534,926.91
减：坏账准备	3,347,414.66	3,345,414.66
合计	3,346,675,827.56	3,346,189,512.25

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	2024 年 6 月 30 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项评估计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	3,350,023,242.22	100.00	3,347,414.66	0.10	3,346,675,827.56
其中：组合 1：余额百分比组合	3,347,414,661.39	99.92	3,347,414.66	0.10	3,344,067,246.73
组合 2：集团合并范围内往来款项	2,608,580.83	0.08			2,608,580.83
合计	3,350,023,242.22	100.00	3,347,414.66	0.10	3,346,675,827.56

类别	2023 年 12 月 31 日				
	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					
按组合计提坏账准备的应收账款	3,349,534,926.91	100.00	3,345,414.66	0.10	3,346,189,512.25
其中：组合 1：余额百分比组合	3,345,414,661.39	99.88	3,345,414.66	0.10	3,342,069,246.73
组合 2：集团合并范围内往来款项	4,120,265.52	0.12			4,120,265.52
合计	3,349,534,926.91	100.00	3,345,414.66	0.10	3,346,189,512.25

3. 截止 2024 年 6 月 30 日，按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
常德市财政局	3,343,460,766.39	99.80	3,343,460.77
常德市桃花源旅游管理有限公司	1,038,449.50	0.03	
常德市祥源置业有限公司	383,198.89	0.01	
常德市天源住房建设有限公司	288,688.00	0.01	
常德市江南城市发展有限公司	200,000.00	0.01	
合 计	3,345,371,102.78	99.86	3,343,460.77

(二)其他应收款

项 目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
应收利息		
应收股利		
其他应收款	39,344,535,112.35	39,127,960,552.62
合 计	39,344,535,112.35	39,127,960,552.62

1. 其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内	5,048,328,352.78	15,545,582,173.82

常德市城市建设投资集团有限公司
财务报表附注
2024 年 1 月 1 日—2024 年 6 月 30 日

账龄	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
1 至 2 年	13,498,919,515.04	13,541,024,506.46
2 至 3 年	11,685,376,574.07	7,234,832,541.25
3 年以上	9,122,750,075.38	2,817,288,954.03
小计	39,355,374,517.27	39,138,728,175.56
减：坏账准备	10,839,404.92	10,767,622.94
合计	39,344,535,112.35	39,127,960,552.62

(2) 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）	
2024 年 1 月 1 日余额	10,767,622.94			10,767,622.94
本期计提	71,781.98			71,781.98
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024 年 6 月 30 日余额	10,839,404.92			10,839,404.92

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收 款项合计的 比例（%）	坏账准备
常德市财政局	往来款	7,948,953,693.04	3 年以内 5,866,916,412.74 元，3 年以上 2,082,037,280.30 元	20.20	7,948,953.69
常德市天源住房建设有限公司	往来款	5,866,232,792.73	3 年以内	14.91	
常德市江南城市发展有限公司	往来款	5,705,154,208.06	3 年以内 1,526,002,342.99 元，3 年以上 4,179,151,865.07 元	14.50	
常德市文化旅游投资开发集团有限公司	往来款	4,901,730,087.23	3 年以内	12.46	
常德市天富实业有限公司	往来款	4,419,398,608.69	3 年以内	11.23	
合 计		28,841,469,389.75		73.30	7,948,953.69

(三)长期股权投资

1. 长期股权投资的情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	39,803,739,763.54		39,803,739,763.54	37,269,547,045.07		37,269,547,045.07
对联营企业投资	31,087,967.99		31,087,967.99	40,604,524.53		40,604,524.53
合计	39,834,827,731.53		39,834,827,731.53	37,310,151,569.60		37,310,151,569.60

2. 长期股权投资明细

被投资单位	2024年1月1日	本期增减变动							2024年6月30日	减值准备 期末 余额
		追加 投资	减少 投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合收 益调整	其他 权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值 准备		
一、子公司										
常德市天富实业有限公司	2,787,568,480.36									2,787,568,480.36
常德市智慧谷投资发展有限公司	330,526,792.65									330,526,792.65
常德市城投龙马建设项目管理有限公司	2,268,344,385.78									2,268,344,385.78
常德市西城新区投资建设开发有限公司	7,409,327,729.14									7,409,327,729.14
常德市天源住房建设有限公司	616,114,373.10									616,114,373.10
常德市中沅市政建设有限公司	5,104,432.68									5,104,432.68
常德市中瀚水务有限公司	2,290,912,787.62									2,290,912,787.62
常德市江南城市发展有限公司	12,609,484.99									12,609,484.99
常德市经房物业管理有限责任公司	8,891,457.10									8,891,457.10
湖南天城建设有限公司	2,576,346,409.85									2,576,346,409.85

(四) 营业收入和营业成本

项目	2024 年 1-6 月		2023 年 1-6 月	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	63,652,868.92	57,064,632.17	33,310,174.36	32,410,614.34
工程施工	57,078,885.88	51,071,887.75	12,148,623.82	12,917,038.93
营销代理	6,573,983.04	5,992,744.42	21,161,550.54	19,493,575.41
二、其他业务小计	2,001,555.38	17,962.73	6,544,119.25	1,050,269.64
租赁	1,898,706.17		2,241,158.49	
利息收入			1,061,320.75	
其他	102,849.21	17,962.73	3,241,640.01	1,050,269.64
合计	65,654,424.30	57,082,594.90	39,854,293.61	33,460,883.98

(五) 投资收益

类 别	2024 年 1-6 月	2023 年 1-6 月
权益法核算的长期股权投资收益	-739,986.75	73,113,296.92
其他权益工具投资持有期间的投资收益	7,793,233.91	2,904,000.00
子公司分红	20,415,091.47	
合 计	27,468,338.63	76,017,296.92

常德市城市建设投资集团有限公司

2024 年 8 月 15 日

第 12 页至第 65 页的财务报表附注由下列负责人签署：

公司负责人：

印 杨宇

签名：

日期：2024.8.15

主管会计工作负责人：

印 张勇

签名：

日期：2024.8.15

会计机构负责人：

印 肖立

签名：

日期：2024.8.15



营业执照

统一社会信用代码

91430100079155346B

(副本)

副本编号: 1-1

扫描二维码
“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。



名称 大信会计师事务所(普通合伙)长沙分所

类型 特殊普通合伙分支机构

经营范围 经总公司授权,在总公司经营范围内从事:审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律法规规定的其他业务。(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)

负责人 宋光荣

成立日期 2013年09月10日

经营场所 长沙市天心区芙蓉中路三段380号汇金苑9栋7层739房

仅供报告使用

一致
与原件无
再次复印无效



登记机关

2022年12月30日



会计师事务所分所
执业证书



名称：大信会计师事务所（普通合伙）长沙分所
负责人：宋光荣
经营场所：长沙市天心区芙蓉中路三段380号
汇金苑9栋7层739号房

仅供报告使用

分所执业证B编号：110101414302

批准执业文号：湘财会函（2013）22号

批准执业日期：2013年8月21日



说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》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《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：湖南省财政厅

2013年8月21日

中华人民共和国财政部制





姓名 王元安
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1964-06-05
Date of birth
工作单位 中磊会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 43101196406051012
Identity card No.

证书编号:
No. of Certificate

43100001000

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

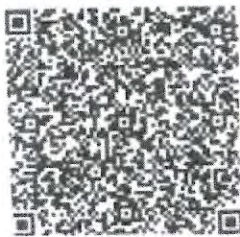
发证日期:
Date of Issuance

1998 年 11 月 4 日
2013 年 11 月 4 日

仅供报告使用

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中磊会计师事务所(普通合伙) 事务所
湖南长沙 CPAs

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

2013 年 11 月 4 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(普通合伙) 事务所
长沙长沙 CPAs

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

2013 年 11 月 4 日
/y /m /d

与原件一致
再次复印无效



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. _____

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

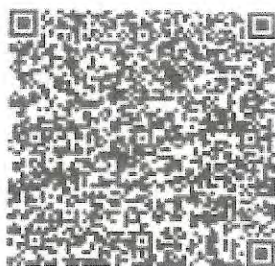
2013 年 10 月 31 日
/y /m /d

仅供报告使用



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



年 月 日
/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

中磊会计师事务所有限责任公司
湖南分所

事务所
CPAs

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

2013 年 10 月 31 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所
(特殊普通合伙)长沙分所

事务所
CPAs

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

2013 年 10 月 31 日
/y /m /d

