



湘旭鸿

NEEQ:838277

湖南湘旭鸿商业科技股份有限公司

Hunan Xiang Xu Hong Business and Technology Co.,Ltd



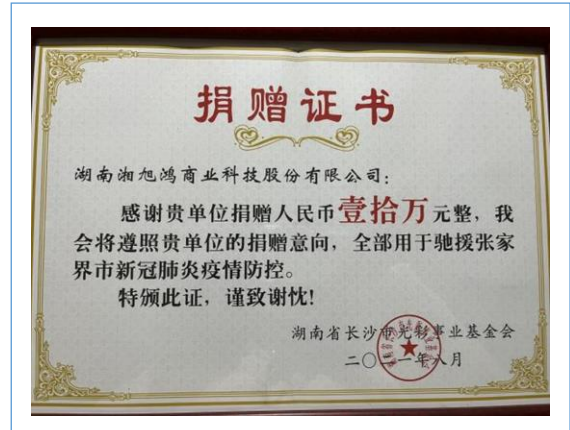
年度报告

— 2021 —

## 公司年度大事记



2021年6月23日，湖南湘旭鸿商业科技股份有限公司招商营销、策划推广团队正式进驻位于梅溪湖新城二期的梅溪湖（高端）家居建材城。项目由湖南湘旭鸿商业科技股份有限公司负责全程招商营销。



2021年8月，公司向湖南省长沙市光彩事业基金会捐赠人民币10万元整，用于驰援张家界市新冠肺炎疫情防控。

## 目 录

第一节	重要提示、目录和释义 .....	4
第二节	公司概况 .....	7
第三节	会计数据、经营情况和管理层分析 .....	9
第四节	重大事件 .....	20
第五节	股份变动、融资和利润分配 .....	25
第六节	董事、监事、高级管理人员及核心员工情况 .....	27
第七节	公司治理、内部控制和投资者保护 .....	30
第八节	财务会计报告 .....	34
第九节	备查文件目录 .....	124

## 第一节 重要提示、目录和释义

### 【声明】

公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司负责人邓银伟、主管会计工作负责人刘果及会计机构负责人（会计主管人员）刘果保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

事项	是或否
是否存在控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员对年度报告内容存在异议或无法保证其真实、准确、完整	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在半数以上董事无法完全保证年度报告的真实性、准确性和完整性	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
董事会是否审议通过年度报告	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
是否存在未出席董事会审议年度报告的董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否存在未按要求披露的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否被出具非标准审计意见	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

### 【重大风险提示表】

重大风险事项名称	重大风险事项描述及分析
公司治理风险	报告期内，公司建立了相对完善的法人治理结构及内部控制体系，但由于公司治理和内部控制体系也需要在经营过程中逐步完善，特别是随着公司不断发展，经营规模的扩大，对公司治理提出了更高的要求，因此公司的内部控制体系能否适应公司的发展需要，会存在影响公司的持续、健康、稳步发展的风险。应对措施：公司进一步完善修订《公司章程》等内部管理制度，以加强管理，降低风险。
控股股东、实际控制人不当控制风险	报告期内，邓银伟直接持有公司 14,624,148 股，占总股本的 56.10%，同时，邓银伟还担任银伟源执行事务合伙人，有效控制银伟源所占公司 15% 股份的表决权；刘伟直接持有公司 4,431,560 股，占总股本的 17.00%；两人能够实际支配的公司有表决权股份总数 22,965,908 股，占公司表决权股份总数的比例为 88.10%。邓银伟与刘伟为夫妻关系，且为公司共同实际控制人，在公司决策、监督、日常经营管理上均可施予重大影响。因此，存在实际控制人可能利用其控制地位对公司进行不当控制的风险。

	<p>应对措施：一是继续通过完善法人治理结构规范股东行为。二是落实股东作出的避免同业竞争等承诺函，从而降低实际控制人侵害公司利益的风险。三是继续通过加强公司管理层培训，以增强公司股东及管理层的诚信和规范意识，督促其切实根据相关法律法规规范经营，忠诚履行职责。</p>
业务区域高度集中风险	<p>报告期内，公司的主营业务收入来自省内，公司业务市场规模存在一定的局限性，存在业务区域高度集中的风险。</p> <p>应对措施：报告期内，公司主要营业收入来自湖南。公司在立足湖南大本营，做好省内业务的同时积极拓展省外业务，以降低业务区域高度集中的风险。</p>
房地产宏观政策调控风险	<p>报告期内，我国房地产行业的政策波动直接影响到公司的未来发展。我国宏观经济的整体形势、政府部门对于房地产行业发展推动力度的强弱变化、房贷政策的调整、房地产交易环节的契税等的重大政策调整，都将直接影响到房地产的市场需求，进而对公司的经营业绩产生影响。</p> <p>应对措施：公司将提升内部管理水平，提高服务质量，增强公司盈利能力，并将开展新的利润增长点，从而提高公司应对政策变动的抗风险能力。</p>
重大客户依赖风险	<p>报告期内，公司对湖南中南鑫邦置业有限公司销售合计占比为<b>53.48%</b>，公司前五大客户的销售占比合计占<b>2021</b>年销售收入的<b>100%</b>，公司存在重大客户依赖风险。</p> <p>应对措施：一方面公司继续与现有合作的房地产开发商建立长期的战略合作伙伴关系；另一方面利用公司自身的实力和优势，积极与国内一些有影响力或品牌房地产开发商建立良好的关系，有选择性地合作，并进行战略资源储备。随着公司业务规模的扩大，公司对重大客户依赖风险会逐步降低。</p>
本期重大风险是否发生重大变化：	<p>公司自<b>2020</b>年<b>12</b>月之后不享受高新技术企业所得税率优惠政策，本期税收优惠政策已发生变化，本期不存在“税收优惠政策变化风险”。因鸿图智慧商业系统目前可以满足公司需要，不再继续投入研发，后续将通过聘请外部技术人员实现技术升级并满足公司需要，本期不存在“研发风险”。</p>

## 释义

释义项目		释义
本公司/公司/股份公司/湘旭鸿	指	湖南湘旭鸿商业科技股份有限公司
银伟源	指	湖南省银伟源企业管理咨询有限合伙企业
旭日万方	指	湖南旭日万方广告策划有限公司
股东大会	指	湖南湘旭鸿商业科技股份有限公司股东大会
董事会	指	湖南湘旭鸿商业科技股份有限公司董事会
监事会	指	湖南湘旭鸿商业科技股份有限公司监事会
三会	指	股东大会、董事会、监事会
管理层	指	董事、监事、高级管理人员
主办券商/西南证券	指	西南证券股份有限公司
《公司章程》	指	《湖南湘旭鸿商业科技股份有限公司公司章程》
报告期、本期	指	2021年1月1日至2021年12月31日
元/万元	指	人民币元、人民币万元
长沙康莱	指	长沙康莱酒店管理有限公司
鸿康商业	指	长沙鸿康商业管理有限公司
黄花康莱	指	长沙黄花康莱酒店管理有限公司

## 第二节 公司概况

### 一、 基本信息

公司中文全称	湖南湘旭鸿商业科技股份有限公司
英文名称及缩写	HunanXiangxuhongBusinessandTechnologyCo.,Ltd -
证券简称	湘旭鸿
证券代码	838277
法定代表人	邓银伟

### 二、 联系方式

董事会秘书	肖石勇
联系地址	湖南省长沙市望城区赤岗路高星物流园信息大楼 10F
电话	0731-88329649
传真	0731-88329649
电子邮箱	691441594@qq.com
公司网址	http://www.hunanxxh.com
办公地址	长沙市芙蓉区马王堆火炬村中山集团公司
邮政编码	410000
公司指定信息披露平台的网址	www.neeq.com.cn
公司年度报告备置地	公司董事会秘书办公室

### 三、 企业信息

股票交易场所	全国中小企业股份转让系统
成立时间	2007年5月4日
挂牌时间	2016年8月2日
分层情况	基础层
行业（挂牌公司管理型行业分类）	K房地产业-K70房地产业-K703房地产中介服务-K7030房地产经纪服务
主要业务	商业地产市场调研、招商营销策划、招商营销代理服务
主要产品与服务项目	市场调研服务；软件开发系统集成服务；应用软件开发；信息技术咨询服务；电子商务平台的开发建设；房地产经纪服务；招商代理；市场营销策划服务；房地产居间代理服务；房地产中介服务；房地产信息咨询
普通股股票交易方式	<input checked="" type="checkbox"/> 集合竞价交易 <input type="checkbox"/> 做市交易
普通股总股本（股）	26,068,000
优先股总股本（股）	-

做市商数量	-
控股股东	控股股东为（邓银伟）
实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（邓银伟、刘伟），一致行动人为（湖南省银伟源企业管理咨询有限合伙企业）

#### 四、 注册情况

项目	内容	报告期内是否变更
统一社会信用代码	9143010266166658XB	否
注册地址	湖南省长沙市马王堆火炬村中山集团公司	否
注册资本	26,068,000	否

#### 五、 中介机构

主办券商（报告期内）	方正承销保荐、西南证券	
主办券商办公地址	重庆市江北区金沙门路 32 号	
报告期内主办券商是否发生变化	是	
主办券商（报告披露日）	西南证券	
会计师事务所	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	陈志	贺妍妍
	1 年	1 年
会计师事务所办公地址	天津经济技术开发区第二大街 21 号 4 栋 1003 室	

经向全国股转系统备案并根据全国股转系统出具的《关于对主办券商和挂牌公司协商一致解除持续督导协议无异议的函》，2021 年 6 月 9 日起，公司主办券商由方正承销保荐变更为西南证券。

#### 六、 自愿披露

适用 不适用

#### 七、 报告期后更新情况

适用 不适用



### 第三节 会计数据、经营情况和管理层分析

#### 一、主要会计数据和财务指标

##### (一) 盈利能力

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	18,270,820.14	15,809,431.49	15.57%
毛利率%	54.00%	52.65%	-
归属于挂牌公司股东的净利润	1,301,374.97	1,684,032.31	-22.72%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	2,108,936.22	1,696,915.70	24.28%
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	3.85%	5.23%	-
加权平均净资产收益率%（依据归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	6.25%	5.27%	-
基本每股收益	0.05	0.065	-23.08%

##### (二) 偿债能力

单位：元

	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	43,585,770.47	42,490,862.11	2.58%
负债总计	9,100,398.72	9,121,114.91	-0.23%
归属于挂牌公司股东的净资产	34,485,371.75	33,054,586.87	4.33%
归属于挂牌公司股东的每股净资产	1.32	1.27	4.33%
资产负债率%（母公司）	23.37%	21.64%	-
资产负债率%（合并）	20.88%	21.47%	-
流动比率	0.34	0.64	-
利息保障倍数	8.41	10.05	-

##### (三) 营运情况

单位：元

	本期	上年同期	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	5,163,259.23	-2,873,252.31	-279.7%
应收账款周转率	14.6	7.74	-
存货周转率	-	-	-

#### (四) 成长情况

	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	2.58%	-11.38%	-
营业收入增长率%	15.57%	-21.87%	-
净利润增长率%	-18.53%	-25.56%	-

#### (五) 股本情况

单位：股

	本期期末	本期期初	增减比例%
普通股总股本	26,068,000	26,068,000	-
计入权益的优先股数量	-	-	-
计入负债的优先股数量	-	-	-

#### (六) 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

#### (七) 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
非流动资产处置损益	4,565.55
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	4,772.76
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-906,579.46
<b>非经常性损益合计</b>	<b>-897,241.15</b>
所得税影响数	-89,724.12
少数股东权益影响额（税后）	44.22
<b>非经常性损益净额</b>	<b>-807,561.25</b>

#### (八) 补充财务指标

适用 不适用

#### (九) 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

##### 1、 会计数据追溯调整或重述情况

会计政策变更 会计差错更正 其他原因 不适用

## 2、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

适用 不适用

公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部 2018 年修订的《企业会计准则第 21 号—— 租赁》，相关会计政策变更及影响详见 2021 年年度报告之“第八节财务会计报告”之“三、财务报表附注”之“三、重要会计政策及会计估计”之“(四十三) 重要会计政策和会计估计的变更”。报告期内公司不存在会计估计变更或重大会计差错。

### (十) 合并报表范围的变化情况

适用 不适用

## 二、 主要经营情况回顾

### (一) 业务概要

#### 商业模式

公司系一家商贸市场中介专业服务机构，主营业务为商贸市场开发商提供市场调研服务、招商营销策划服务及招商、营销代理服务。公司业务来源主要有以下几种途径：在公司高层的带领下，通过长期、大面积地搜集，掌握主要业务区域商贸市场发展状况及发展动态，以敏锐的商业嗅觉，寻求合作机会；公司专注于商贸市场项目的市场调研、策划、招商和营销代理，在业内口碑良好，从而树立了公司品牌影响力，吸引客户主动联系、找上门来洽谈新项目；对公司服务质量高度认可的客户，向公司推荐业务。公司市场调研服务是根据商贸市场开发商提供的意向投资项目用地规划情况、意向行业等信息，对意向行业区域进行实地抽样调研，通过科学、专业、系统性地市场调研，并结合公司多年的实际操盘经验，以初步梗概性市场调研报告形式为客户提供意向投资项目相关建议，一般服务周期为 1-6 个月。收入来源为公司根据工作量及项目情况收取服务费用。

公司招商营销策划服务是为商贸市场开发商提供项目整体营销推广策略制定、进行相关媒体选择、出具招商活动策划方案等服务，收入来源主要有两种模式：一种是公司与商贸市场开发商约定广告宣传费用为计划营销总金额的一定比例，相关费用的支出需经开发商核准，若有结余开发商与公司按一定比例进行分成，对于超出预算范围需追加的广告费需报开发商审批；另一种是公司不再单独约定广告宣传费用，相关费用已包含在招商营销佣金费用中。

公司招商代理服务是公司针对租赁商铺进行经营和自购自营的经营者，为商贸市场开发商提供招商代理服务，项目招商服务周期通常为 1-2 年。收入来源为采取一次性收取招商服务费的方式进行，公司与商贸市场开发商约定每平方米招商费用，按照招商代理商铺面积收取一定招商佣金。

公司营销代理服务是公司针对购买商铺进行投资的投资者和自购自营的经营者，为商贸市场开发商提供营销代理服务，项目营销代理服务期限通常为 1-2 年，对投资者购买商铺的销售代理，公司一般根据项目实际销售情况按约定提成点数收取相应佣金费用；对自购自营经营者购买商铺的销售代理，公司既按约定提成点数收取相应佣金费用，也按商铺面积收取招商佣金。

公司在提供招商营销代理服务时，采取“全民经纪”模式，将相关招商营销代理业务劳务分包给经验丰富的相关人员，公司与相关人员约定每促成一套商铺的销售或者租赁支付一定的劳务费用。

根据公司战略发展规划，公司将以互联网思维启动商贸市场研究院、商业运营服务平台、商业管理软件研发等，并研发了集商贸市场信息分析、客户管理、大数据中心及招商营销管理的鸿图商业智慧系统平台。报告期内公司继续致力于商贸市场信息统计分析、客户资源管理、大数据管理、招商销售管理等方面的研发活动。

报告期内及报告期后至报告披露日，公司商业模式无变化。

#### 与创新属性相关的认定情况

适用 不适用

#### 行业信息

是否自愿披露

是 否

#### 报告期内变化情况：

事项	是或否
所处行业是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
主营业务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

主要产品或服务是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
客户类型是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
关键资源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
销售渠道是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
收入来源是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
商业模式是否发生变化	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

## (二) 财务分析

### 1、资产负债结构分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	1,359,009.11	3.12%	4,068,963.74	9.58%	-66.60%
应收票据					
应收账款	920,417.75	2.11%	1,582,327.13	3.72%	-41.83%
存货					
投资性房地产					
长期股权投资	32,513,572.24	74.60%	29,700,423.39	69.90%	9.47%
固定资产	5,609,177.98	12.87%	6,172,277.82	14.53%	-9.12%
在建工程	1,422,369.61	3.26%	773,754.93	1.82%	83.83%
无形资产	36,026.84	0.08%	44,018.84	0.10%	-18.16%
商誉					
短期借款	2,000,000.00	4.59%	5,000,000.00	11.77%	-60.00%
长期借款					
资产总计	43,585,770.47		42,490,862.11		2.58%

#### 资产负债项目重大变动原因：

货币资金本期期末较上年期末大幅下降，主要系公司收到项目款项后偿还短期借款且本期公司存在对参股公司的投资支出所致。

短期借款本期期末较上年期末大幅下降，主要系本期公司偿还了上期借入的短期借款 500 万元并于本期借入 200 万元短期借款所致。

除此之外，本期资产负债项目无重大变动。

### 2、营业情况分析

#### (1) 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	
营业收入	18,270,820.14	-	15,809,431.49	-	15.57%

营业成本	8,403,966.38	46.00%	7,485,590.14	47.35%	12.27%
毛利率	54.00%	-	52.65%	-	-
销售费用	-	-	-	-	-
管理费用	6,254,307.59	34.23%	5,194,365.09	32.86%	20.41%
研发费用	-	-	1,017,896.65	6.44%	-100%
财务费用	149,943.17	0.82%	147,212.68	0.93%	1.85%
信用减值损失	8,109.00	0.04%	28,345.67	0.18%	-71.39%
资产减值损失	-	-	-	-	-
其他收益	-	-	-	-	-
投资收益	-908,259.86	-4.97%	-65,342.15	-0.41%	-1,290.01%
公允价值变动收益	-	-	-	-	-
资产处置收益	4,565.55	0.02%			-
汇兑收益	-	-	-	-	-
营业利润	2,403,999.43	13.16%	1,810,034.14	11.45%	32.82%
营业外收入	4,772.76	0.03%	48,202.46	0.30%	-90.10%
营业外支出	906,579.46	4.96%	59,009.48	0.37%	1,436.33%
净利润	1,263,385.55	6.91%	1,550,676.76	9.81%	-18.53%

#### 项目重大变动原因:

- 1、本期投资收益较上期减少，主要是因为公司投资的黄花康莱本期亏损增加导致。
- 2、本期营业外支出较上期增加，主要是因为本期捐赠增加和补缴个税等导致。

#### (2) 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	18,270,820.14	15,809,431.49	15.57%
其他业务收入	-	-	-
主营业务成本	8,403,966.38	7,485,590.14	12.27%
其他业务成本	-	-	-

#### 按产品分类分析:

√适用 □不适用

单位：元

类别/项目	营业收入	营业成本	毛利率%	营业收入比上年同期增减%	营业成本比上年同期增减%	毛利率比上年同期增减%
营销代理收	13,340,114.06	6,034,479.81	54.76%	-4.51%	39.02%	-14.16%

入						
招商代理收入	1,431,896.77	206,790.69	85.56%	728.54%	1,131.27%	-4.72%
市场调研收入	1,320,754.72	467,355.61	64.61%	40.00%	-77.93%	189.07%
广告策划收入	2,178,054.59	1,695,340.27	22.16%	201.13%	67.77%	61.87%

#### 按区域分类分析：

适用 不适用

#### 收入构成变动的原因：

- 1、营销代理收入本期较上期略有下降，对应营业成本上升主要系项目后期维护成本提高所致。
- 2、招商代理收入本期较上期增加 728.54%，主要原因为公司本期增加的招商代理费收入为临湘、高星项目结算收入，收入增加导致对应成本增加。
- 3、市场调研收入本期较上期增加 40%，主要原因为本期新入场梅溪湖项目，公司通过对项目风险进行评估并与客户谈判，项目前期市场调研收费较高，毛利率较高。
- 4、广告策划收入本期较上期增加 201.13%，主要原因为本期新入场梅溪湖项目，该项目广告收入增加所致。

#### (3) 主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	湖南中南鑫邦置业有限公司	9,770,693.78	53.48%	否
2	岳阳和立锦程置业有限公司	4,870,050.80	26.65%	否
3	长沙鸿美置业有限公司	3,630,075.56	19.87%	否
合计		18,270,820.14	100.00%	-

#### (4) 主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比%	是否存在关联关系
1	长沙市岳麓区魏永林商务信息咨询服务部	1,700,000.00	26.95%	否
2	长沙日之升房地产经纪有限公司	750,000.00	11.89%	否
3	湖南松岳机电设备有限公司	706,990.00	11.21%	否
4	江宁区李英辉商务咨询服务部	698,016.00	11.07%	否
5	长沙旗展汽车销售有限公司	374,397.31	5.94%	否
合计		4,229,403.31	67.06%	-

备注：以上采购金额为含税采购金额。

### 3、现金流量状况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
经营活动产生的现金流量净额	5,163,259.23	-2,873,252.31	-279.70%
投资活动产生的现金流量净额	-4,633,117.02	-2,796,697.87	65.66%
筹资活动产生的现金流量净额	-3,240,096.84	-698,743.04	342.56%

#### 现金流量分析：

1、2021年度经营活动产生的现金流量净额较上年增加，主要系“销售商品、提供劳务收到的现金”较2020年度增加547.36万元，“支付给职工以及为职工支付的现金”较2020年度下降约209.59万元等因素综合影响所致。其中“销售商品、提供劳务收到的现金”较2020年度增加主要系2021年公司高星及临湘项目款项收回所致，“支付给职工以及为职工支付的现金”较2020年度下降主要系2021年度员工人数减少所致。

2、2021年投资活动产生的现金流量净额较上年减少，主要系2021年度公司对黄花康莱的投资支出较上年增加所致。

3、2021筹资活动产生的现金流量净额较上年减少，主要系2021年公司实际收到的银行贷款为200万元，比2020年减少300万元所致。

### (三) 投资状况分析

#### 1、主要控股子公司、参股公司情况

√适用 □不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
湖南旭日万方广告策划有限公司	控股子公司	广告宣传设计；广告评估；项目包装。	2,000,000.00	2,014,551.92	1,965,493.08	1,776,410.65	1,010,461.37
湖	控	商业	2,000,000.00	89.09	0	0	0



南科旭商业管理有限公司	子公司	管理；物业管理；房地产经纪；营销策划。					
长沙黄花康莱酒店管理有限公司	参股公司	酒店管理；物业管理。	10,000,000.00	112,036,039.1	93,264,738.57	1,548,244.58	-2,595,028.16

### 主要参股公司业务分析

适用 不适用

公司名称	与公司从事业务的关联性	持有目的
长沙黄花康莱酒店管理有限公司	参股公司业务主要为酒店、办公楼及公寓出租等，后续湘旭鸿可为其提供招商代理、运营管理等服务。	提升公司综合实力。

### 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

### 2、合并财务报表的合并范围内是否包含私募基金管理人

是 否

### 三、持续经营评价

报告期内，公司业务、资产、人员、财务、机构等完全独立，保持良好的自主经营能力；会计核算、财务管理、风险控制等各项重大内部控制体系运行良好；主要财务、业务等经营指标健康；经营管理层相对稳定、核心人员队伍稳定；内部治理规范、资源要素稳定、行业前景良好。

### 1、盈利能力方面

2021 年公司毛利率为 54%，虽然今年公司业务受到房地产政策及新冠疫情的一定影响，但今年营业收入及毛利率仍比去年增加，公司未来期间将继续发挥公司品牌影响力以及专业的营销策划能力，实现公司经营目标。

### 2、偿债能力方面

2021 年末公司流动比率为 0.34，2021 年末公司资产负债率为 20.88%，说明公司的具有较好的偿债能力，因此，不存在由于偿债能力弱对公司持续经营产生影响的情况。

### 3、现金流量方面

公司货币资金期末余额 1,359,009.11 元，可以满足未来一定时期的现金需求，不存在由于现金流量不足对持续经营产生影响的情况。

综上，公司拥有良好的持续经营能力，不存在影响持续经营能力的重大不利事项。

## 第四节 重大事件

### 一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在重大诉讼、仲裁事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	四.二.(一)
是否存在提供担保事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(二)
是否对外提供借款	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	四.二.(三)
是否存在日常性关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(四)
是否存在其他重大关联交易事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(五)
是否存在经股东大会审议通过的收购、出售资产、对外投资事项以及报告期内发生的企业合并事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(六)
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在股份回购事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在已披露的承诺事项	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(七)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	四.二.(八)
是否存在被调查处罚的事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在失信情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在破产重整事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
是否存在自愿披露的其他事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	

### 二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

#### （一） 重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

#### （二） 公司发生的提供担保事项

挂牌公司及合并报表范围内子公司存在违规担保事项，或者报告期内履行的及尚未履行完毕的担保累计金额超过挂牌公司本年度末合并报表经审计净资产绝对值的 10%。

是 否

公司对合并报表范围内子公司提供担保情况

适用 不适用

公司对合并报表范围外主体提供担保情况

适用 不适用

单位：元

序号	被担保人	担保金额	实际履行担保责任的金额	担保余额	担保期间		责任类型	被担保人是否为挂牌公司控股股东、实际控制人及其控制的企业	是否履行必要的决策程序	是否因违规已被采取行政监管措施	是否因违规已被采取自律监管措施	违规担保是否完成整改
					起始	终止						
1	长沙黄花康莱酒店管理有限公司	35,000,000.00	0	21,600,000.00	2019年10月20日	2024年10月19日	连带	是	已事后补充履行	否	是	否

合并报表范围内子公司对挂牌公司合并报表范围外主体提供担保情况

适用 不适用

公司提供担保分类汇总

单位：元

项目汇总	担保金额	担保余额
报告期内挂牌公司提供担保（包括对表内子公司提供担保）	35,000,000.00	21,600,000.00
公司及表内子公司为挂牌公司股东、实际控制人及其关联方提供担保	35,000,000.00	21,600,000.00
公司直接或间接为资产负债率超过70%（不含本数）的被担保人提供担保		
公司担保总额超过净资产50%（不含本数）部分的金额	17,757,314.13	4,357,314.13
公司为报告期内出表公司提供担保		

应当重点说明的担保情况

适用 不适用

长沙银行股份有限公司星城支行于2019年10月20日向长沙黄花康莱酒店管理有限公司（以下简称“黄花康莱”）授信3,500万元，授信期间为2019年10月20日至2022年10月19日，黄花康莱以其在建工程为该贷款提供了抵押担保（以下简称黄花康莱上述贷款为“长沙银行贷款”）。同日，公司同长沙银行股份有限公司星城支行签订了《最高额保证合同》，为上述长沙银行贷款提供保证担保，担保期限为自保证合同签署之日起5年。详见公司于2020年4月17日在全国中小企业股份转让系统指

定信息披露平台(www.neeq.com.cn)上披露的《提供担保暨关联交易的公告(补发)》(公告编号:2020-008)及《关于补发提供担保暨关联交易公告的说明》。

### 公司接受被担保人提供反担保的情况

适用 不适用

2022年4月19日,公司召开第三届董事会第三次会议,审议《关于参股公司拟向公司提供反担保的议案》,因公司为黄花康莱的长沙银行贷款提供保证担保,黄花康莱拟以其部分房屋资产向公司提供反担保,双方商定的抵押资产价值超过担保金额,因黄花康莱的法定代表人任晓麟为董事邓银伟与董事刘伟之子,董事王婧婷之夫,根据《公司章程》、《董事会议事规则》等规则规定,关联董事邓银伟、刘伟、王婧婷均应就该议案回避表决,关联董事回避表决后导致非关联董事不足三人,该议案直接提请2021年年度股东大会审议。前述议案尚需2021年年度股东大会审议。

### 违规担保原因、整改情况及对公司的影响

适用 不适用

#### (1) 违规担保原因

因公司对相关规则未能准确把握,以上对外担保没有及时履行内部审议程序及信息披露义务。事后公司对该事项进行了补充审议,并补发了相关公告,具体内容详见公司于2020年4月17日在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台(www.neeq.com.cn)上披露的《提供担保暨关联交易的公告(补发)》(公告编号:2020-008)及《关于补发提供担保暨关联交易公告的说明》。

#### (2) 整改情况

公司分别于2020年4月16日、2020年5月8日召开第二届董事会第九次会议、2019年年度股东大会,审议通过《关于追认公司接受关联担保》议案,对违规担保事项进行补充确认,公司于2020年4月17日在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台(www.neeq.com.cn)上披露《提供担保暨关联交易的公告(补发)》(公告编号:2020-008)及《关于补发提供担保暨关联交易公告的说明》。因此,公司已就违规对外担保履行了补充审议程序及信息披露义务。

根据《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》规定“挂牌公司为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的,控股股东、实际控制人及其关联方应当提供反担保。”黄花康莱系实际控制人关联方,截至本报告期末,控股股东、实际控制人及其关联方尚未提供反担保,整改尚未完成。经公司与黄花康莱协商,黄花康莱拟以其部分房屋资产向公司提供反担保,双方确认的抵押资产价值超过担保金额,预计将于2022年5月底之前完成整改。

#### (3) 对公司的影响

本次对外担保有利于解决黄花康莱流动资金需求问题,加快湘旭鸿总部大楼的建设进程,且黄花康莱以其自有在建工程为贷款提供了抵押担保,抵押担保的最高债权数额超过担保金额,公司承担连带偿还义务的可能性较小,预计不会对公司的正常经营和财务状况造成不良影响。

预计公司2021年年度股东大会审议通过《关于参股公司拟向公司提供反担保的议案》之后,黄花康莱将以其部分房屋资产向公司提供反担保,双方商定的抵押资产价值超过担保金额,进一步降低了公司的风险,预计不会对公司的正常经营和财务状况造成不良影响。

### 公司因提供担保事项的涉诉情况

适用 不适用

### 担保合同履行情况

长沙银行股份有限公司星城支行于2019年10月20日向黄花康莱授信3,500万元,授信期间为2019年10月20日至2022年10月19日,黄花康莱以其在建工程为贷款提供抵押担保。同日,公司同长沙银行股份有限公司星城支行签订了《最高额保证合同》,为上述贷款提供信用担保,担保期限为自

保证合同签署之日起 5 年，担保金额为 3500 万元，截至本报告期末，担保合同尚未到期，担保余额为 2160 万元，承担担保责任的金额为 0，预计公司承担连带偿还义务的可能性较小，预计不会对公司的正常经营和财务状况造成不良影响。

### (三) 股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

本报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

### (四) 报告期内公司发生的日常性关联交易情况

单位：元

具体事项类型	预计金额	发生金额
1. 购买原材料、燃料、动力，接受劳务	0	0
2. 销售产品、商品，提供劳务	0	0
3. 公司章程中约定适用于本公司的日常关联交易类型	0	0
4. 其他	24,000	24,000

### (五) 报告期内公司发生的其他重大关联交易情况

单位：元

交易类型	审议金额	交易金额
资产或股权收购、出售		
与关联方共同对外投资	9,000,015.00	3,721,408.71
债权债务往来或担保等事项	0	0
房屋租赁	2,749,670.28	533,498.58

#### 重大关联交易的必要性、持续性以及对生产经营的影响：

公司于 2021 年 5 月 18 日、2021 年 6 月 2 日分别召开第二届董事会第十五次会议、2021 年第二次临时股东大会，审议通过《关于公司对外投资暨关联交易的议案》，公司拟以现金的形式向长沙黄花康莱酒店管理有限公司追加投资 300 万元，议案内容详见公司于 2021 年 5 月 18 日在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（www.neeq.com.cn）上披露的《对外投资暨关联交易的公告》（公告编号：2021-020）。公司于 2021 年 12 月 15 日、2021 年 12 月 30 日分别召开第二届董事会第二次会议、2021 年第五次临时股东大会，审议通过《关于公司对外投资暨关联交易的议案》，公司拟以现金的形式向黄花康莱公司追加投资 600.0015 万元，议案内容详见公司于 2021 年 12 月 15 日在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（www.neeq.com.cn）上披露的《对外投资暨关联交易的公告》（公告编号：2021-047）。上述投资符合公司发展战略，有利于进一步提高公司业务扩展能力和综合竞争力。本期实际投资金额为 3,721,408.71 元。

公司于 2020 年 9 月 16 日、2020 年 10 月 9 日分别召开第二届董事会第十一次会议、2020 年第三次临时股东大会，审议通过《关于公司拟与长沙黄花康莱酒店管理有限公司签订〈房屋租赁合同〉议案》，议案内容详见公司于 2020 年 9 月 17 日在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（www.neeq.com.cn）上披露的《关联交易公告》（公告编号：2020-022）。公司于 2020 年 10 月 15 日与黄花康莱签订《房屋租赁合同》，承租黄花康莱位于湖南省长沙县黄花镇黄回路 40 号的自持物业房产，租赁面积为 10,911.39 平方米，租金 7 元/月/每平方米，租赁期 5 年，免租期 2 年，合同总金额约

2,749,670.28元；该关联交易符合公司业务发展需要，有利于提升公司品牌形象。根据新租赁准则确认2021年租赁费533,498.58元，其中：使用权资产摊销423,114.43元，未确认融资费用摊销110,384.15元。

**报告期内挂牌公司无违规关联交易**

√是 □否

**发生原因、整改情况及对公司的影响：**

无

**(六) 经股东大会审议通过的收购、出售资产、对外投资事项以及报告期内发生的企业合并事项**

临时公告索引	事项类型	交易/投资/合并标的	对价金额	是否构成关联交易	是否构成重大资产重组
2021-047	对外投资	长沙黄花康莱酒店管理有限公司	6,000,015.00	是	否
2021-020	对外投资	长沙黄花康莱酒店管理有限公司	3,000,000.00	是	否

**事项详情及对公司业务连续性、管理层稳定性及其他方面的影响：**

参见“第四节、二、（五）”。

**(七) 承诺事项的履行情况**

承诺主体	承诺开始日期	承诺结束日期	承诺来源	承诺类型	承诺具体内容	承诺履行情况
实际控制人或控股股东	2016年7月4日		挂牌	同业竞争承诺	避免同业竞争	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016年7月4日		挂牌	其他承诺	承担因社保缴纳不规范产生的滞纳金、罚款	正在履行中
董监高	2016年7月4日		挂牌	其他承诺	减少并规范关联交易及资金往来	正在履行中
实际控制人或控股股东	2016年7月4日		挂牌	资金占用承诺	避免资金和其他资产占用	正在履行中

**承诺事项履行情况**

事项	是或否	是否完成整改
因相关法律法规、政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因，导致承诺无法履行或无法按期履行的，承诺人是否未及时披露相关信息	不涉及	不涉及
除自身无法控制的客观原因及全国股转公司另有要求的外，承诺已无法履行或履行承诺不利于维护挂牌公司权益的，承诺人是否未充分披露原因并履行替代方案或豁免承诺的审议程序	不涉及	不涉及
除自身无法控制的客观原因外，承诺人是否超期未履行承诺或违反承诺	不涉及	不涉及

报告期内，承诺主体均严格履行承诺，不存在上表所列情形，不存在承诺超期未履行完毕的情形。

#### (八) 被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的资产情况

单位：元

资产名称	资产类别	权利受限类型	账面价值	占总资产的比例%	发生原因
望城区星城镇湖南高星（钢铁）物流中心大楼 3#栋 10楼 1001 室、1002 室、1003 室、1004 室、1005 室、1006 室、1007 室	固定资产	抵押	4,813,891.01	11.04%	银行融资
<b>总计</b>	-	-	4,813,891.01	11.04%	-

#### 资产权利受限事项对公司的影响：

上述固定资产抵押事项对公司的日常经营与管理工作未造成不利影响。

## 第五节 股份变动、融资和利润分配

### 一、普通股股本情况

#### (一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	11,776,219	45.17%	0	11,776,219	45.17%
	其中：控股股东、实际控制人	4,763,927	18.27%	0	4,763,927	18.27%
	董事、监事、高管	0	0%	0	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
有限售条件股份	有限售股份总数	14,291,781	54.83%	0	14,291,781	54.83%
	其中：控股股东、实际控制人	14,291,781	54.83%	0	14,291,781	54.83%
	董事、监事、高管	0	0%	0	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
总股本		26,068,000	-	0	26,068,000	-
普通股股东人数		4				



股本结构变动情况:

适用 不适用

(二) 普通股前十名股东情况

单位: 股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	邓银伟	14,624,148	0	14,624,148	56.10%	10,968,111	3,656,037	0	0
2	刘伟	4,431,560	0	4,431,560	17.00%	3,323,670	1,107,890	0	0
3	任晓麟	3,102,092	0	3,102,092	11.90%	0	3,102,092	0	0
4	湖南省银伟源企业管理咨询有限合伙企业	3,910,200	0	3,910,200	15.00%	0	3,910,200	0	0
合计		26,068,000	0	26,068,000	100%	14,291,781	11,776,219	0	0

普通股前十名股东间相互关系说明: 股东邓银伟、刘伟系夫妻关系, 任晓麟系邓银伟、刘伟之子, 邓银伟为湖南省银伟源企业管理咨询有限合伙企业的执行事务合伙人, 刘伟为湖南省银伟源企业管理咨询有限合伙企业的有限合伙人。

二、 优先股股本基本情况

适用 不适用

三、 控股股东、实际控制人情况

报告期内控股股东、实际控制人未发生变化

四、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

(一) 报告期内的普通股股票发行情况

适用 不适用

(二) 存续至报告期的募集资金使用情况

适用 不适用

五、 存续至本期的优先股股票相关情况

适用 不适用

## 六、 存续至本期的债券融资情况

适用 不适用

## 七、 存续至本期的可转换债券情况

适用 不适用

## 八、 银行及非银行金融机构间接融资发生情况

适用 不适用

单位：元

序号	贷款方式	贷款提供方	贷款提供方类型	贷款规模	存续期间		利息率
					起始日期	终止日期	
1	抵押\担保贷款	长沙银行东城支行	银行	2,000,000.00	2021年12月13日	2022年11月12日	4.785%
2	抵押\担保贷款	长沙银行东城支行	银行	1,500,000.00	2020年6月24日	2021年4月19日	4.785%
3	抵押\担保贷款	长沙银行东城支行	银行	3,450,000.00	2020年10月15日	2021年5月18日	4.5%
4	抵押\担保贷款	长沙银行东城支行	银行	50,000.00	2020年10月15日	2021年10月14日	4.5%
合计	-	-	-	7,000,000.00	-	-	-

## 九、 权益分派情况

### (一) 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

适用 不适用

报告期内未执行完毕的利润分配与公积金转增股本的情况：

适用 不适用

### (二) 权益分派预案

适用 不适用

## 十、 特别表决权安排情况

适用 不适用

## 第六节 董事、监事、高级管理人员及核心员工情况

### 一、董事、监事、高级管理人员情况

#### (一) 基本情况

姓名	职务	性别	是否为失信 联合惩戒对 象	出生年月	任职起止日期	
					起始日期	终止日期
邓银伟	董事长、总经理	男	否	1963年5月	2021年11月 25日	2024年11月 24日
刘伟	董事、副总经理	女	否	1966年12月	2021年11月 25日	2024年11月 24日
王婧婷	董事	女	否	1993年5月	2021年11月 25日	2024年11月 24日
肖石勇	董事、董事会秘 书	男	否	1976年6月	2021年11月 25日	2024年11月 24日
易灿	董事	女	否	1980年9月	2021年11月 25日	2024年11月 24日
蒋燕勤	监事会主席	女	否	1984年8月	2021年11月 25日	2024年11月 24日
柳哲辉	职工代表监事	女	否	1976年11月	2021年11月 25日	2024年11月 24日
文戈峰	监事	男	否	1993年6月	2021年11月 25日	2024年11月 24日
刘果	财务负责人	女	否	1996年5月	2021年11月 25日	2024年11月 24日
董事会人数:					5	
监事会人数:					3	
高级管理人员人数:					5	

#### (二) 董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系:

董事长邓银伟与董事刘伟系夫妻关系，董事王婧婷系刘伟儿子的配偶，邓银伟为公司控股股东，邓银伟与刘伟系公司实际控制人，除此之外董监高与控股股东、实际控制人之间不存在关联关系。

#### (二) 变动情况:

√适用 □不适用

姓名	期初职务	变动类型	期末职务	变动原因
文戈峰	项目总经理助 理	新任	监事	监事会换届选举

蒋晶晶	职工代表监事	离任	无	个人原因辞职
陈聪儿	人资行政经理	离任	无	个人原因辞职
刘乐	监事	离任	无	个人原因辞职
付英平	项目副总经理 兼总部策划部 部长	离任	无	监事会换届选举
柳哲辉	项目招商部经理、项目副 总经理	新任	职工代表监事	选举

备注：报告期内，付英平于 2021 年 3 月被选举为公司监事，公司于 2021 年 11 月换届选举后付英平不再担任公司监事或其它职务；陈聪儿于 2021 年 1 月被选举为公司职工代表监事，后因个人原因辞职，2021 年 4 月起不再担任公司职工代表监事或其它职务。

### (三) 报告期内新任董事、监事、高级管理人员情况

适用 不适用

#### 1、报告期内新任董事、监事、高级管理人员持股情况

适用 不适用

#### 2、报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况：

文戈峰，男，1993 年出生，苗族，中国国籍，无境外永久居住权，本科学历。2018 年 6 月至今就职于湖南湘旭鸿商业科技股份有限公司，2018 年 6 月至 2019 年 10 月担任研发部产品经理，2019 年 11 月至 2020 年 11 月担任高星项目部商务顾问，2020 年 11 月至 2021 年 6 月担任黄花项目部项目总经理助理，2021 年 6 月至今担任项目策划部策划专员；2021 年 9 月至今担任湖南自贸试验区零凝壹信息科技有限公司监事；2021 年 11 月至今担任公司监事。

柳哲辉，女，1976 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，专科学历。2005 年 5 月至 2008 年 7 月属于自由职业；2008 年 10 月至 2011 年 12 月就职于长沙市湘鸿房地产经纪有限公司，担任招商顾问；2012 年 2 月至今，就职于湖南湘旭鸿商业科技股份有限公司，历任项目招商部经理、项目副总经理；2021 年 4 月至今，担任公司职工代表监事。

### (四) 董事、高级管理人员的股权激励情况

适用 不适用

### (五) 董事、监事、高级管理人员任职履职情况

事项	是或否	具体情况
董事、监事、高级管理人员是否存在《公司法》第一百四十六条规定的情形	否	
董事、监事、高级管理人员是否被中国证监会采取证券市场禁入措施或者认定为不适当人选，期限尚未届满	否	
董事、监事、高级管理人员是否被全国股转公司或者证券交易所采取认定其不适合担任公司董事、监事、高级管理人员的纪律处分，期限尚未届满	否	
是否存在董事、高级管理人员兼任监事的情形	否	
是否存在董事、高级管理人员的配偶和直系亲属在其任职期间	否	

担任公司监事的情形		
财务负责人是否具备会计师以上专业技术职务资格,或者具有会计专业知识背景并从事会计工作三年以上	是	
是否存在超过二分之一的董事会成员具有亲属关系(不限于近亲属)	是	公司董事邓银伟先生与董事会刘伟女士为夫妻关系,董事王婧婷女士为邓银伟先生与刘伟女士的儿媳。
董事、高级管理人员是否投资与挂牌公司经营同类业务的其他企业	否	
董事、高级管理人员及其控制的企业是否与公司订立除劳务/聘任合同以外的合同或进行交易	是	参见“第四节、二、(五)”、“第四节、二、(四)”。
是否存在董事连续两次未亲自出席董事会会议的情形	否	
是否存在董事连续十二个月内未亲自出席董事会会议次数超过期间董事会会议总次数二分之一的情形	否	

#### (六) 独立董事任职履职情况

适用 不适用

## 二、 员工情况

### (一) 在职员工(公司及控股子公司)基本情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
销售人员	34	0	33	1
财务人员	2	0	0	2
行政人员	8	0	2	6
技术人员	8	0	6	2
管理人员	8	0	0	8
<b>员工总计</b>	<b>60</b>	<b>0</b>	<b>41</b>	<b>19</b>

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	0	0
本科	13	5
专科	25	11
专科以下	22	3
<b>员工总计</b>	<b>60</b>	<b>19</b>

### 员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

1、薪酬政策：公司本着客观、公正、规范的原则，结合公司实际情况，建立了透明化的工资制度以及完善的薪酬福利制度。公司员工薪酬包括基本工资、岗位工资、绩效工资等。公司按国家有关法律法规及地方相关社会保障制度，为员工办理养老、医疗、工伤、失业、生育等社会保险。

2、培训计划：公司除了新员工入职培训外，还有专业知识和技能方面的培训。同时，公司还组织各种团队建设活动，提高员工的综合素质，以实现公司与员工的共同进步。

3、公司无需要承担费用的离退休职工。

(二) 核心员工（公司及控股子公司）基本情况及变动情况

适用 不适用

三、 报告期后更新情况

适用 不适用

## 第七节 公司治理、内部控制和投资者保护

事项	是或否
年度内是否建立新的公司治理制度	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
投资机构是否派驻董事	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
管理层是否引入职业经理人	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
会计核算体系、财务管理、风险控制及其他重大内部管理制度本年是否发现重大缺陷	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否建立年度报告重大差错责任追究制度	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

### 一、 公司治理

#### (一) 制度与评估

##### 1、 公司治理基本状况

报告期内，公司根据《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》以及全国中小企业股份转让系统有限责任公司制定的相关法律法规及规范性文件的要求及其他相关法律、法规的要求，不断完善法人治理结构，建立行之有效的内控管理体系，确保公司规范运作。公司股东大会、董事会、监事会的召集、召开、表决程序符合有关法律、法规的要求，且均严格按照相关法律法规，履行各自的权利和义务。

报告期内，公司的重大生产经营决策、投资决策及财务决策基本能按照公司的治理要求进行。公司的相关机构和人员基本能依法运作，未出现重大违法、违规现象和重大缺陷，基本能够切实履行应尽的职责和义务。

##### 2、 公司治理机制是否给所有股东提供合适的保护和平等权利的评估意见

经董事会评估认为，公司根据所处行业的业务特点，建立了与目前规模及近期战略相匹配的组织架构，制定了各项内部管理制度，完善了公司法人治理结构，建立了公司规范运作的内部控制环境，从制度层面上保证了现有公司治理机制能为所有股东提供合适的保护，治理机制完善，符合《公司法》、《证券法》、《非上市公众公司监督管理办法》等法律法规及规范性文件的要求，能够保护股东与投资者充分行使知情权、参与权利、质询权和表决权等权利，能够给所有股东提供合适的保护和平等权利保障，切实保护股东，尤其是中小股东的权利。

### 3、公司重大决策是否履行规定程序的评估意见

经董事会评估认为，公司的三会的召开能严格遵守各项制度，会议的召集、通知、审议程序、决议形成符合法定程序，决议合法有效。

报告期内公司重要的人事变动、对外投资、融资、关联交易等事项均履行了规定程序。报告期内未新增担保事项。

### 4、公司章程的修改情况

公司是否已对照《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》等业务规则完善公司章程：

√是 □否

公司于2021年5月18日、2021年6月2日分别召开第二届董事会第十五次会议、2021年第二次临时股东大会，审议通过《关于修订公司章程的议案》，公司于2021年5月18日在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（www.neeq.com.cn）上披露《关于拟修订公司章程公告》（公告编号：2021-021），于2021年6月2日在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（www.neeq.com.cn）上披露修订后的《公司章程》。

公司于2021年8月20日、2021年9月7日分别召开第二届董事会第十六次会议、2021年第三次临时股东大会，审议通过《关于拟变更公司经营范围并修订<公司章程>》议案、《关于修订<股东大会议事规则>》议案、《关于修订<董事会议事规则>》议案，公司于2021年8月20日在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（www.neeq.com.cn）上披露《关于拟变更公司经营范围并修订<公司章程>的公告》（公告编号：2021-032）、《股东大会议事规则》（公告编号：2021-030）、《董事会议事规则》（公告编号：2021-031），于2021年9月7日在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（www.neeq.com.cn）上披露修订后的《公司章程》。

2022年4月19日，公司召开第三届董事会第三次会议，审议通过《关于拟修订<公司章程>的议案》、《关于拟修订<股东大会议事规则>的议案》，该议案尚需股东大会审议。同日，公司召开第三届监事会第二次会议，审议通过《关于拟修订<监事会议事规则>的议案》，该议案尚需股东大会审议。公司于2022年4月20日在全国中小企业股份转让系统指定信息披露平台（www.neeq.com.cn）上披露《关于拟修订<公司章程>公告》、《股东大会制度》、《监事会制度》。

## （二） 三会运作情况

### 1、三会的召开次数

项目	股东大会	董事会	监事会
召开次数	6	7	4

### 2、股东大会的召集、召开、表决情况

事项	是或否	具体情况
股东大会是否未均按规定设置会场	否	
2020年年度股东大会是否未在上一会计年度结束后6个月内举行	否	
2020年年度股东大会通知是否未提前20日发出	否	
2021年公司临时股东大会通知是否未均提前15日发出	否	
独立董事、监事会、单独或合计持股10%以上的股东是否向董事会提议过召开临时股东大会	否	

股东大会是否实施过征集投票权	否	
股东大会审议《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》第二十六条所规定的影响中小股东利益的重大事项时，对中小股东的表决情况是否未单独计票并披露	否	公司股东人数不超过 200 人，股东大会审议《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》第二十六条所规定的影响中小股东利益的重大事项时，对中小股东的表决情况未单独计票。

### 3、 三会召集、召开、表决的特殊情况

适用 不适用

### 4、 三会程序是否符合法律法规要求的评估意见

报告期内，公司历次股东大会、董事会、监事会的召集、提案审议、通知时间、召开程序、授权委托、表决和决议等事项符合《公司法》、《全国中小企业股份转让系统挂牌公司治理规则》等法律法规及《公司章程》要求，决议内容没有违反《公司法》、《公司章程》等规定的情形，会议程序规范。参加“三会”人员符合《公司法》等法律法规的任职要求，能够按照《公司章程》及议事规则等治理制度勤勉、诚信地履行职责和义务。

## 二、 内部控制

### (一) 监事会就年度内监督事项的意见

报告期内，公司监事会根据《公司法》、《公司章程》和《监事会议事规则》等有关规定，认真履行了监事会的各项职权和义务，行使了对公司经营管理及董事、高级管理人员的监督职能，维护了股东的合法权益。报告期内，监事会能够独立运作，未发现公司存在重大风险事项，对本年度内的监督事项没有异议

### (二) 公司保持独立性、自主经营能力的说明

公司与控股股东及实际控制人在业务、人员、资产、机构、财务等方面相互独立。报告期内，控股股东及实际控制人不存在影响公司独立性的情形。公司具备独立自主经营的能力。

### (三) 对重大内部管理制度的评价

事项	是或否
挂牌公司是否存在公章的盖章时间早于相关决策审批机构授权审批时间的情形	否
挂牌公司出纳人员是否兼管稽核、会计档案保管和收入、费用、债权债务账目的登记工作	否



**(四) 年度报告差错责任追究制度相关情况**

公司已建立年报相关制度，报告期内未出现披露年度报告重大差错的情况，未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息等情况。

**三、 投资者保护**

**(一) 公司股东大会实行累积投票制和网络投票安排的情况**

适用 不适用

**(二) 特别表决权股份**

适用 不适用

## 第八节 财务会计报告

### 一、 审计报告

是否审计	是	
审计意见	无保留意见	
审计报告中的特别段落	<input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 强调事项段 <input type="checkbox"/> 其他事项段 <input type="checkbox"/> 持续经营重大不确定性段落 <input type="checkbox"/> 其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明	
审计报告编号	CAC 证审字[2022]0152 号	
审计机构名称	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）	
审计机构地址	天津经济技术开发区第二大街 21 号 4 栋 1003 室	
审计报告日期	2022 年 4 月 19 日	
签字注册会计师姓名及连续签字年限	陈志	贺妍妍
	1 年	1 年
会计师事务所是否变更	否	
会计师事务所连续服务年限	7 年	
会计师事务所审计报酬	10 万元	

## 审计报告

CAC 证审字[2022] 0152 号

湖南湘旭鸿商业科技股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了湖南湘旭鸿商业科技股份有限公司（以下简称“湘旭鸿公司”）的财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2021 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表和合并及母公司股东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，公允反映了湘旭鸿公司 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2021 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

### 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，我们独立于湘旭鸿公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，

我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、其他信息

湘旭鸿公司管理层对其他信息负责。其他信息包括湘旭鸿公司 2021 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估湘旭鸿公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算湘旭鸿公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督湘旭鸿公司的财务报告过程。

### 五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

- （1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序

以应对这些风险，获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对湘旭鸿公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致湘旭鸿公司不能持续经营。

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

(6) 就湘旭鸿公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

中审华会计师事务所 (特殊普通合伙)		中国注册会计师 (项目合伙人)	陈志
		中国注册会计师	贺妩妍
中国·天津			
		二〇二二年四月十九日	

## 二、 财务报表

### (一) 合并资产负债表

单位：元

项目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、（一）	1,359,009.11	4,068,963.74
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、（二）	920,417.75	1,582,327.13
应收款项融资			
预付款项	五、（三）	11,042.21	12,928.38
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、（四）	16,776.00	134,947.63
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
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、（五）	68,193.22	
<b>流动资产合计</b>		<b>2,375,438.29</b>	<b>5,799,166.88</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、（六）	32,513,572.24	29,700,423.39
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	五、（七）	5,609,177.98	6,172,277.82
在建工程	五、（八）	1,422,369.61	773,754.93
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、（九）	1,621,938.63	

无形资产	五、(十)	36,026.84	44,018.84
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、(十一)	7,246.88	1,220.25
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>41,210,332.18</b>	<b>36,691,695.23</b>
<b>资产总计</b>		<b>43,585,770.47</b>	<b>42,490,862.11</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五、(十二)	2,000,000.00	5,000,000.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、(十三)	2,516,538.89	35,508.70
预收款项	五、(十四)	28,456.00	255,004.00
合同负债	五、(十五)	525,204.16	756,899.33
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五、(十六)	1,000,141.00	1,691,903.65
应交税费	五、(十七)	655,577.51	818,576.14
其他应付款	五、(十八)	103,444.22	563,223.09
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、(十九)	210,219.44	
其他流动负债	五、(二十)	31,512.25	
<b>流动负债合计</b>		<b>7,071,093.47</b>	<b>9,121,114.91</b>
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、(二十一)	2,029,305.25	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			

递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		2,029,305.25	
<b>负债合计</b>		9,100,398.72	9,121,114.91
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本	五、（二十二）	26,068,000.00	26,068,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、（二十三）	191,503.46	62,093.55
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、（二十四）	1,860,556.11	1,835,258.73
一般风险准备			
未分配利润	五、（二十五）	6,365,312.18	5,089,234.59
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		34,485,371.75	33,054,586.87
少数股东权益			315,160.33
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		34,485,371.75	33,369,747.20
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		43,585,770.47	42,490,862.11

法定代表人：邓银伟

主管会计工作负责人：刘果

会计机构负责人：刘果

## （二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		358,042.31	3,112,330.89
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、（一）	920,417.75	1,522,327.13
应收款项融资			
预付款项		11,042.21	12,928.38
其他应收款	十三、（二）	22,364.05	133,547.63
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			

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		68,193.22	
<b>流动资产合计</b>		<b>1,380,059.54</b>	<b>4,781,134.03</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	十三、(三)	32,961,333.24	30,000,423.39
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		5,595,503.77	6,147,985.04
在建工程		1,422,369.61	773,754.93
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		1,621,938.63	-
无形资产		36,026.84	44,018.84
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		7,246.88	1,220.25
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>41,644,418.97</b>	<b>36,967,402.45</b>
<b>资产总计</b>		<b>43,024,478.51</b>	<b>41,748,536.48</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款		2,000,000.00	5,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		3,516,538.89	35,508.70
预收款项		28,456.00	255,004.00
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		1,000,141.00	1,619,903.65
应交税费		616,907.02	808,220.95
其他应付款		98,539.92	558,319.09
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债		525,204.16	756,899.33
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		210,219.44	
其他流动负债		31,512.25	



流动负债合计		8,027,518.68	9,033,855.72
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		2,029,305.25	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		2,029,305.25	-
<b>负债合计</b>		10,056,823.93	9,033,855.72
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
股本		26,068,000.00	26,068,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		62,093.55	62,093.55
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		1,860,556.11	1,835,258.73
一般风险准备			
未分配利润		4,977,004.92	4,749,328.48
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		32,967,654.58	32,714,680.76
<b>负债和所有者权益（或股东权益）     总计</b>		43,024,478.51	41,748,536.48

### （三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2021 年	2020 年
一、营业总收入		18,270,820.14	15,809,431.49
其中：营业收入	五、（二十六）	18,270,820.14	15,809,431.49
利息收入			
已赚保费			

手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		<b>14,971,235.40</b>	<b>13,962,400.87</b>
其中：营业成本	五、(二十六)	8,403,966.38	7,485,590.14
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、(二十七)	163,018.26	117,336.31
销售费用		-	-
管理费用	五、(二十八)	6,254,307.59	5,194,365.09
研发费用	五、(二十九)		1,017,896.65
财务费用	五、(三十)	149,943.17	147,212.68
其中：利息费用		202,719.99	198,743.04
利息收入		59,399.01	56,387.23
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	五、(三十一)	-908,259.86	-65,342.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）	五、(三十二)	-908,259.86	-65,342.15
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、(三十二)	8,109.00	28,345.67
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、(三十三)	4,565.55	
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>2,403,999.43</b>	<b>1,810,034.14</b>
加：营业外收入	五、(三十四)	4,772.76	48,202.46
减：营业外支出	五、(三十五)	906,579.46	59,009.48
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>1,502,192.73</b>	<b>1,799,227.12</b>
减：所得税费用	五、(三十)	238,807.18	248,550.36

	六)		
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		1,263,385.55	1,550,676.76
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,263,385.55	1,550,676.76
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. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-37,989.42	-133,355.55
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		1,301,374.97	1,684,032.31
<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			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>		1,263,385.55	1,550,676.76
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		1,301,374.97	1,684,032.31
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-37,989.42	-133,355.55
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）		0.05	0.065
（二）稀释每股收益（元/股）		0.050	0.065

法定代表人：邓银伟

主管会计工作负责人：刘果

会计机构负责人：刘果

#### （四） 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2021年	2020年
----	----	-------	-------

<b>一、营业收入</b>	十三、(四)	17,979,557.99	15,086,130.49
减：营业成本	十三、(四)	9,293,774.61	6,475,065.98
税金及附加		161,821.37	115,787.59
销售费用			
管理费用		6,112,981.13	5,069,633.18
研发费用			1,017,896.65
财务费用		150,155.69	149,947.32
其中：利息费用		202,719.99	198,743.04
利息收入		56,886.49	52,402.59
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、(五)	-908,259.86	-65,342.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益 （损失以“-”号填列）		-908,259.86	-65,342.15
以摊余成本计量的金融资产终止 确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		8,109.00	7,795.67
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		4,565.55	
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		1,365,239.88	2,200,253.29
加：营业外收入		4,180.43	42,736.92
减：营业外支出		906,579.46	59,009.48
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		462,840.85	2,183,980.73
减：所得税费用		209,867.03	229,230.98
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		252,973.82	1,954,749.75
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填 列）		252,973.82	1,954,749.75
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填 列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			

5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
<b>六、综合收益总额</b>		252,973.82	1,954,749.75
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

### （五）合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2021年	2020年
<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		19,556,624.29	14,082,993.29
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、（三十七）	2,910,714.20	5,516,322.27
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>22,467,338.49</b>	<b>19,599,315.56</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		1,977,924.57	1,808,468.60
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		7,517,610.92	9,613,501.57
支付的各项税费		1,474,441.42	1,203,474.87
支付其他与经营活动有关的现金	五、（三十七）	6,334,102.35	9,847,122.83

经营活动现金流出小计		17,304,079.26	22,472,567.87
经营活动产生的现金流量净额		5,163,259.23	-2,873,252.31
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
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		150,373.00	
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		150,373.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,062,081.31	1,080,932.33
投资支付的现金		3,721,408.71	1,715,765.54
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		4,783,490.02	2,796,697.87
投资活动产生的现金流量净额		-4,633,117.02	-2,796,697.87
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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		2,000,000.00	5,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,000,000.00	5,000,000.00
偿还债务支付的现金		5,000,000.00	5,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		92,335.84	198,743.04
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	五、(三十七)	147,761.00	
筹资活动现金流出小计		5,240,096.84	5,698,743.04
筹资活动产生的现金流量净额		-3,240,096.84	-698,743.04
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		-2,709,954.63	-6,368,693.22
加：期初现金及现金等价物余额	五、(三十八)	4,068,963.74	10,437,656.96
六、期末现金及现金等价物余额		1,359,009.11	4,068,963.74

法定代表人：邓银伟

主管会计工作负责人：刘果

会计机构负责人：刘果

#### (六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2021年	2020年
<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		19,196,624.29	12,797,993.29
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,027,788.00	5,386,768.09
<b>经营活动现金流入小计</b>		22,224,412.29	18,184,761.38
购买商品、接受劳务支付的现金		2,248,594.57	1,345,087.60
支付给职工以及为职工支付的现金		7,073,147.45	8,920,489.62
支付的各项税费		1,449,655.18	1,181,974.72
支付其他与经营活动有关的现金		6,334,089.81	9,651,018.36
<b>经营活动现金流出小计</b>		17,105,487.01	21,098,570.30
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		5,118,925.28	-2,913,808.92
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
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		150,373.00	
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>		150,373.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,062,081.31	1,080,932.33
投资支付的现金		3,869,169.71	1,715,765.54
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>		4,931,251.02	2,796,697.87
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-4,780,878.02	-2,796,697.87
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,000,000.00	5,000,000.00
发行债券收到的现金			
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>		2,000,000.00	5,000,000.00
偿还债务支付的现金		5,000,000.00	5,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		92,335.84	198,743.04
支付其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流出小计</b>		5,092,335.84	5,698,743.04
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-3,092,335.84	-698,743.04
<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>		-2,754,288.58	-6,409,249.83
加：期初现金及现金等价物余额		3,112,330.89	9,521,580.72
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		358,042.31	3,112,330.89

## (七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2021年												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	26,068,000.00				62,093.55				1,835,258.73		5,089,234.59	315,160.33	33,369,747.20
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	26,068,000.00				62,093.55				1,835,258.73		5,089,234.59	315,160.33	33,369,747.20
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					129,409.91				25,297.38		1,276,077.59	-315,160.33	1,115,624.55
（一）综合收益总额											1,301,374.97	-37,989.42	1,263,385.55
（二）所有者投入和减少资本					129,409.91							-277,170.91	-147,761.00
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				129,409.91								-277,170.91	-147,761.00
(三) 利润分配								25,297.38		-25,297.38			
1. 提取盈余公积								25,297.38		-25,297.38			
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
<b>四、本年期末余额</b>	26,068,000.00			191,503.46				1,860,556.11		6,365,312.18			34,485,371.75

项目	2020年												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	26,068,000.00				62,093.55				1,639,783.75		3,600,677.26	448,515.88	31,819,070.44
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	26,068,000.00				62,093.55				1,639,783.75		3,600,677.26	448,515.88	31,819,070.44
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								195,474.98		1,488,557.33	-133,355.55		1,550,676.76
（一）综合收益总额										1,684,032.31	-133,355.55		1,550,676.76
（二）所有者投入和减少资本													
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								195,474.98		-195,474.98		
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他								195,474.98		-195,474.98		
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
<b>四、本年期末余额</b>	26,068,000.00				62,093.55			1,835,258.73		5,089,234.59	315,160.33	33,369,747.20

法定代表人：邓银伟

主管会计工作负责人：刘果

会计机构负责人：刘果

## (八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2021年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	26,068,000.00				62,093.55				1,835,258.73		4,749,328.48	32,714,680.76
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	26,068,000.00				62,093.55				1,835,258.73		4,749,328.48	32,714,680.76
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									25,297.38		227,676.44	252,973.82
（一）综合收益总额											252,973.82	252,973.82
（二）所有者投入和减少资本												
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									25,297.38		-25,297.38	
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												

3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他									25,297.38		-25,297.38	
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
<b>四、本年期末余额</b>	26,068,000.00				62,093.55				1,860,556.11		4,977,004.92	32,967,654.58

项目	2020年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	26,068,000.00				62,093.55				1,639,783.75		2,990,053.71	30,759,931.01

加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
<b>二、本年期初余额</b>	26,068,000.00				62,093.55			1,639,783.75		2,990,053.71	30,759,931.01	
<b>三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>								195,474.98		1,759,274.77	1,954,749.75	
（一）综合收益总额										1,954,749.75	1,954,749.75	
（二）所有者投入和减少资本												
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								195,474.98		-195,474.98		
1. 提取盈余公积								195,474.98		-195,474.98		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												

3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
<b>四、本年期末余额</b>	26,068,000.00				62,093.55				1,835,258.73		4,749,328.48	32,714,680.76

### 三、 财务报表附注

## 湖南湘旭鸿商业科技股份有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

### 一、 公司基本情况

#### (一) 公司简介

公司名称：湖南湘旭鸿商业科技股份有限公司（原：湖南湘旭鸿房地产经纪股份有限公司）

注册地址：长沙市芙蓉区马王堆火炬村中山集团公司

注册资本：人民币 2,606.80 万元

统一社会信用代码：9143010266166658XB

法定代表人：邓银伟

#### (二) 公司的行业性质、经营范围及主要产品或提供的劳务

公司行业性质：房地产行业

公司经营范围：市场调研服务；软件开发系统集成服务；应用软件开发；信息技术咨询服务；电子商务平台的开发建设；房地产经纪服务；招商代理；市场营销策划服务；房地产居间代理服务；房地产中介服务；房地产信息咨询；物业管理；商业信息咨询。（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) 公司历史沿革

2015年12月04日，公司召开股份公司创立大会，同意将有限公司依法整体变更为股份有限公司，股份有限公司的名称为：湖南湘旭鸿房地产经纪股份有限公司。公司全体股东作为发起人，以本公司截至2015年10月31日，经中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）CHW证审字[2016]0061号《审计报告》审计确认的净资产值人民币14,362,093.55元为基准，整体变更为股份有限公司，每股面值1元，股本总额10,000,000.00元，净资产折股的余额部分人民币4,362,093.55元转作资本公积。本次净资产折股由中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）于2015年12月04日验证，出具CHW证验字【2015】0085号验资报告。



2015年12月10日本公司获发新的营业执照,企业法人营业执照号为9143010266166658XB,公司名称变更为湖南湘旭鸿房地产经纪股份有限公司(非上市股份有限公司),股本总额为10,000,000.00元。

2017年5月22日,本公司召开股东大会,同意向全体股东每10股送红股5.3股,同时以资本公积向全体股东每10股转增4.3股,2017年6月9号对上述增资进行了工商变更,变更后股本总额为19,600,000.00元。

2018年5月14日本公司召开股东大会,同意向全体股东每10股送红股3.3股,送股后股本总额为26,068,000.00元。

2019年2月27日,湖南湘旭鸿房地产经纪股份有限公司更名为湖南湘旭鸿商业科技股份有限公司。

2021年12月31日,公司股本及股东出资比例情况如下:

(1)境内自然人和法人持有的有限售条件流通股总额14,291,781.00元,占总股本的54.825%;

(2)无限售条件流通股总额11,776,219.00元,占总股本的45.175%

#### (四) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告由本公司董事会【2022】年【4】月【19】日批准报出。

#### (五) 合并财务报表范围

1、本公司本期合并财务报表的子公司

子公司名称	持股比例(%)	表决权比例(%)
湖南旭日万方广告策划有限公司	100.00	100.00
湖南科旭商业管理有限公司	100.00	100.00

2、合并财务报表范围变化情况:详见本附注“六、合并范围的变更”、本附注“七、在其他主体中的权益”。

## 二、财务报表的编制基础

### (一) 编制基础

本公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则》和中国证券监督管理委员会《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》(2014年修订)及其他相关规定编制财务报表。

## **（二）持续经营**

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

## **三、重要会计政策及会计估计**

### **（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、完整地反映了公司报告期的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### **（二）会计期间**

采用公历年制，自公历每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

### **（三）营业周期**

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### **（四）记账本位币**

本公司以人民币作为记账本位币。

### **（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**

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

#### **1、同一控制下企业合并**

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

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。企业合并中发行权益性证券所发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

## 2、非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。合并成本为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。为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。

本公司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；购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。

本公司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时，应对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；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，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，参考本部分前面描述及本节之“（二十二）长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益，按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额除外。

## （六）合并财务报表的编制方法

### 1、合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，本公司将其所控制的全部主体（包括企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）纳入合并财务报表的合并范围。

### 2、合并财务报表编制方法

本公司以母公司和纳入合并范围的子公司的个别会计报表及其他相关资料为依据，在抵销母

公司与子公司、子公司相互间的债权与债务项目、内部销售收入和未实现的内部销售利润等项目，以及母公司对子公司权益性资本投资项目的数额与子公司所有者权益中母公司所持有的份额的基础上，合并各报表项目数额编制。

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

### 3、少数股东权益和损益的列报

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

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

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

### 4、当期增加减少子公司或业务的合并报表处理

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，调整合并资产负债表的期初数，并将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司以及业务购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益以及其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益转为购买日所属当期投资收益，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除外。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，不调整合并资产负债表的期初数；将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。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，对于处置后的剩余股权投资，本公司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、其他所有者权益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认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净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## **（七）合营安排的分类及共同经营会计处理方法**

合营安排分为共同经营和合营企业。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注“（二十二）长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

## **（八）现金及现金等价物的确定标准**

现金为本公司库存现金、可以随时用于支付的存款及其他货币资金；现金等价物为公司持有的期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## （九）外币业务和外币报表折算

### 1、外币业务

外币业务按交易发生日的即期汇率作为折算汇率折算为人民币入账。

外币货币性项目余额按资产负债表日国家外汇管理局公布的基准汇率折算为人民币，所产生的汇兑差额除属于与购建符合资本化条件的资产相关，在购建期间专门外币资金借款产生的汇兑损益按借款费用资本化的原则处理外，其余均直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

### 2、外币财务报表的折算

将公司境外经营子公司、合营企业、联营企业和分支机构通过合并报表、权益法核算等纳入到公司的财务报表中时，需要将公司境外经营的财务报表折算为以公司记账本位币反映。在对公司境外经营财务报表进行折算前，应当调整境外经营的会计期间和会计政策，使之与公司会计期间和会计政策相一致，根据调整后的会计政策及会计期间编制相应货币（记账本位币以外的货币）的财务报表，再按照以下方法对境外经营财务报表进行折算。资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算；产生的外币财务报表折算差额，在“其他综合收益”项目列示。

## （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、金融工具的分类

根据本公司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，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同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的，分类为以摊余成本计量的金融资产；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合同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的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）；除此之外的其他金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量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：

（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配。

（2）根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

## 2、金融工具的确认依据和计量方法

### （1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

### （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（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

### （3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（5）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、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

### 3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产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（债务工具）、可供出售金融资产的情形）之和。

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

（1）终止确认部分的账面价值；



(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）、可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

#### 4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，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，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

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

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### 5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

#### 6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本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其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月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。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于应收账款，无论是否包含重大融资成分，本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。

对于租赁应收款、公司通过销售商品或提供劳务形成的长期应收款，本公司选择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。

## 7、权益工具

本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入股东权益。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

### （十一） 应收票据

本公司认为所持有的承兑人为商业银行的银行承兑汇票，不存在重大的信用风险，不确认预计信用损失。本公司持有的商业承兑汇票的预期信用损失的确定方法及会计处理方法与应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法一致。

### （十二） 应收账款

本公司对于《企业会计准则第 14 号—收入准则》规范的交易形成且不含重大融资成分的应收账款，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。以共同风险特征为依据，按照客户类别等共同信用风险特征将应收账款分为不同组别。

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。

除单独评估信用风险的应收款项外，本公司根据信用风险特征将其他应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失：

#### 1、单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单独评估信用风险的应收款项，包括与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项、已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等，单项计提坏账准备。

#### 2、按组合计提坏账准备的应收款项

除单独评估信用风险的应收款项外，本公司根据信用风险特征将其他应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

信用风险特征组合的确定依据如下：

项目	确定组合的依据
组合 1（账龄组合）	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征。（除单项计提及组合 2 之外的应收款项）
组合 2（合并范围内关联方组合）	对合并范围内分、子公司可以获得较为详细的实际财务状况、现金流量情况以及其他信息。

按组合方式实施信用风险评估时，根据金融资产组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力），结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，以预计存续期基础计量其预期信用损失，确认金融资产的损失准备。

不同组合计量损失准备的计提方法：

项目	计提方法
组合 1（账龄组合）	预期信用损失
组合 2（合并范围内关联方组合）	预期信用损失

各组合预期信用损失率如下列示：

组合 1（账龄组合）预期信用损失率：

账龄	应收账款预期信用损失率（%）
6 个月以内（含 6 个月）	0.00
6 个月-1 年（含 1 年）	10.00
1-2 年（含 2 年）	30.00
2-3 年（含 3 年）	50.00
3 年以上	100.00

组合 2（合并范围内关联方组合）预期信用损失率：结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，对合并范围内关联方组合，且无明显减值迹象的，预期信用损失率为 0。

### （3）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

## （十三） 应收款项融资

本公司应收款项融资是反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等。当本公司管理该类应收票据和应收账款的业务模式为既以收取合

同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标时，本公司将其列入应收款项融资进行列报。应收款项融资持有期间公允价值变动计入其他综合收益，终止确认时将累计确认的其他综合收益转入留存收益。

#### （十四） 其他应收款

本公司对其他应收款按历史经验数据和前瞻性信息，确定预期信用损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1（账龄组合）	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
组合 2（合并范围内关联方组合）	对合并范围内分、子公司可以获得较为详细的实际财务状况、现金流量情况以及其他信息。

不同组合计量损失准备的计提方法：

项目	计提方法
组合 1（账龄组合）	预期信用损失
组合 2（合并范围内关联方组合）	预期信用损失

各组合预期信用损失率如下列示：

组合 1（比照应收账款组合 1（账龄组合）的预期信用损失率确定）；

组合 2（合并范围内关联方组合）：结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，对合并范围内关联方组合，且无明显减值迹象的，预期信用损失率为 0；

信用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。

#### （十五） 存货

##### 1、存货的分类

本公司存货分为：库存商品、原材料、在产品、产成品、低值易耗品等种类。

##### 2、存货的计价方法

存货取得时按实际成本核算；发出时库存商品及原材料按加权平均法计价，低值易耗品和包装物采用一次摊销法。

##### 3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末在对存货进行全面清查的基础上，按照存货的成本与可变现净值孰低的原则提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加

工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价值为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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

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

#### 4、存货盘存制度

存货盘存采用永续盘存制，资产负债表日，对存货进行全面盘点，盘盈、盘亏结果，在期末结账前处理完毕。

#### 5、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进行摊销。

## （十六） 合同资产

### 1、合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供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）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

### 2、合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

#### （1）合同资产的预期信用损失的确定方法

参照本节“（十二）应收账款”相关内容描述。

#### （2）合同资产的预期信用损失的会计处理方法

本公司在资产负债表日计算合同资产预期信用损失，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，本公司将其差额确认为减值损失，借记“资产减值损失”，贷记“合同资产减值准备”。相反，本公司将差额冲减减值损失，做相反的会计处理。

本公司实际发生信用损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销的，根据批准的核销金额，借记“合同资产减值准备”，贷记“合同资产”。若核销金额大于已计提的损失准备，按其差额借记“资产减值损失”。

## **(十七) 合同成本**

### 1、与合同成本有关的资产金额确定的方法

本公司与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

合同履约成本，即本公司为履行合同发生的成本，不属于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：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；该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；该成本预期能够收回。

合同取得成本，即本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；该资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。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）。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（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

### 2、与合同成本有关的资产的摊销方法

本公司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。

### 3、与合同成本有关的资产的减值测试方法

本公司在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

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

## **(十八) 持有待售资产**

### 1、划分为持有待售资产的确认标准

将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

- (1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- (2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，且获得确定的购买承诺，

预计出售将在一年内完成。

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

## 2、划分为持有待售资产的核算方法

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

## （十九） 债权投资

债权投资是指本公司以摊余成本计量的长期债权投资，债权投资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法，见本节“（十）金融工具”。

## （二十） 其他债权投资

其他债权投资企业分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的长期债权投资，其他债权投资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法，见本节“（十）金融工具”。

## （二十一） 长期应收款

长期应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法，与本公司其他应收款处理方法一致。

## （二十二） 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见本节“（十）金融工具”。

### 1、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

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。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

## 2、初始投资成本的确定

### (1) 企业合并中形成的长期股权投资

#### ①同一控制下的企业合并取得的长期股权投资

在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

#### ②非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资

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



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

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

### 3、后续计量及损益确认方法

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

#### （1）成本法核算的长期股权投资

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

#### （2）权益法核算的长期股权投资

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

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

益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此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。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

### （3）收购少数股权

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

### （4）处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本节“（六）合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

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

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

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

### **（二十三） 投资性房地产**

投资性房地产是指能够单独计量和出售的，为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

本公司按照成本对投资性房地产进行初始计量。在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。在成本模式下，建筑物的折旧方法和减值准备的方法与本公司固定资产的核算方法一致，土地使用权的摊销方法和减值准备的方法与本公司无形资产的核算方法一致。当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，应当终

止确认该项投资性房地产。本公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当将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。

## （二十四） 固定资产

### 1、固定资产的确认条件

固定资产是指使用寿命超过一个会计年度的为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的有形资产。固定资产的确认条件：①该固定资产包含的经济利益很可能流入企业；②该固定资产的成本能够可靠计量。固定资产通常按照实际成本作为初始计量。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

### 2、固定资产分类及折旧方法

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

固定资产类别	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20年	5.00	4.75
办公设备	5年	5.00	19.00
运输设备	5年	5.00	19.00
电子设备	5年	5.00	19.00

### 3、融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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

### 4、其他说明

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

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

## （二十五） 在建工程

### 1、在建工程核算原则

在建工程按实际成本核算。

## 2、在建工程结转固定资产的标准和时点

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

## （二十六） 借款费用

### 1、借款费用资本化的确认原则

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

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，计入相关的资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

借款费用同时满足以下条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、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估计或生产活动已经开始。

### 2、借款费用资本化期间

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

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

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

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

### 3、暂停资本化期间

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

### 4、借款费用资本化金额的计算方法

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

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，购建累计资产支出超过专门借款部分的资产支出期初期末加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额，资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及其利息的汇兑差额，应当予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。而除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额应当作为财务费用，计入当期损益。

## （二十七） 生物资产

本公司生物资产为生产性生物资产及消耗性生物资产。对达到预定生产经营目的的生产性生物资产按平均年限法计提折旧。

## （二十八） 使用权资产

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则

### 1、使用权资产的确定方法

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

- （1）租赁负债的初始计量金额；
- （2）在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- （3）本公司发生的初始直接费用；
- （4）本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本公

司选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

## 2、使用权资产的会计处理方法

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

本公司后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

## （二十九） 无形资产

### 1、无形资产的计价方法

#### （1）初始计量

无形资产按取得时的实际成本计量，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

#### （2）后续计量

取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命，并在为本公司带来经济利益的期限内按直线法摊销。

### 2、内部研究开发支出会计政策

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

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

(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

### 3、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三（三十）“长期资产减值”

## （三十） 长期资产减值

对于长期股权投资、以成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后会计期间不再转回。

## （三十一） 长期待摊费用

### 1、长期待摊费用的定义和计价方法

长期待摊费用是指已经发生但应由本期和以后期间负担的摊销期限在一年以上的各项费用。



长期待摊费用按实际成本计价。

## 2、摊销方法

长期待摊费用在受益期限内平均摊销。租入固定资产改良支出在租赁期限与租赁资产尚可使用年限两者孰短的期限内平均摊销。

## （三十二） 合同负债

合同负债为本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

## （三十三） 职工薪酬

### 1、短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本，职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

### 2、离职后福利的会计处理方法

#### （1）设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### （2）设定受益计划

本公司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。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

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

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

### 3、辞退福利的会计处理方法

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：

- （1）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。
- （2）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。

本公司按照辞退计划条款的规定，合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

### 4、其他长期职工福利的会计处理方法

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，适用关于设定提存计划的有关规定进行处理。除此情形外，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- （1）服务成本。
- （2）其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。
- （3）重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

上述项目的总净额应计入当期损益或相关资产成本。

## （三十四） 租赁负债

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则：

在租赁期开始日，本公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用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，并计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

## （三十五） 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保等事项时，如果该事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

### 1、预计负债的确认标准：

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）履行该义务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。

### 2、预计负债的计量方法：

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

## （三十六） 股份支付

### 1、股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。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。

#### （1）以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用；在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在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做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

#### （2）以现金结算的股份支付

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确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成

等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期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，相应增加负债。

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。

## 2、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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确认取得服务的增加。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，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，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。

## 3、涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业中其一在本公司内，另一在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

(1) 结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

(2) 接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本公司内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

## (三十七) 优先股、永续债等其他金融工具

### 1、永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

（1）该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或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；

（2）如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过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结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

## 2、永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

## （三十八） 收入

### 1、收入确认的一般原则

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控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，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，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司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；
- （2）本公司已将该商品的法定所有权转移给客户；
- （3）本公司已将该商品实物转移给客户；
- （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；
- （5）客户已接受该商品或服务。

## 2、收入确认的具体原则

招商代理费和销售代理费在开发商与客户签订商品房销售合同或租赁合同，完成招商或销售代理义务后与开发商结算后确认收入；对向开发商收取的服务费收入，按月确认收入。

## （三十九） 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为公司所有者投入的资本。

### 1、区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

本公司对取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。

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

### 2、确认和计量

对期末有证据表明公司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的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

### 3、会计处理方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入当期损益；按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

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，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，取得时直接计入当期损益。

与企业日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

企业取得政策性优惠贷款贴息的，应当区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给企业两种情况。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企业提供贷款的，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企业，企业应当将对应的贴息冲减相关借款费用。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

#### **（四十） 递延所得税资产和递延所得税负债**

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。

对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。在资产负债表日，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。

递延所得税资产的确认以公司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应纳税所得额为限。对子公司及联营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但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的，不予确认。

## （四十一） 租赁

1、本公司于 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则：

### （1）公司作为承租人

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁，公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产或当期损益。

### （2）公司作为出租人

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权相关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

#### ① 经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并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。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁在实际发生时计入当期损益。

#### ② 融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款初始计量时，以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作为应收融资租赁款的入账价值。

公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入，所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。

2、本公司于 2021 年 1 月 1 日前执行原租赁准则：

### （1）经营租赁的会计处理方法

① 本公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。其他方法更为系统合理的，可以采用其他方法。支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由本公司承担的与租赁相关的费用时，将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

② 本公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。其他方法更为系统合理的，可以采用其他方法。支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租



赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

本公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内分配。

#### (2) 融资租赁的会计处理方法

① 融资租入资产：本公司按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者作为租入资产的入账价值，按自有固定资产的折旧政策计提折旧；将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。采用实际利率法对未确认融资费用，在资产租赁期内摊销，计入财务费用。发生的初始直接费用计入租入资产价值。

② 融资租出资产：本公司在租赁开始日，将应收融资租赁款和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。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计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

## (四十二) 其他重要的会计政策和会计估计

### 1、终止经营

终止经营，是指本公司满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

### 2、安全生产费

本公司按照 2012 年 2 月 14 日财政部和国家安全生产监督管理总局联合发布的《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财企[2012]16 号）提取安全生产费，计入当期损益和专项储备。使用提取的安全生产费时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备。使用提取的安全生产费形成固定资产的，通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

## (四十三) 重要会计政策、会计估计的变更

### 1、重要会计政策变更

(1) 执行新租赁准则对本公司的影响

本公司自 2021 年 1 月 1 日（以下称首次执行日）起执行财政部 2018 年修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称新租赁准则）。

④ 对本公司作为承租人的租赁合同，公司根据首次执行日执行新租赁准则与原准则的累计影响数调整本报告期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。具体处理如下：

对于首次执行日前的融资租赁，公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

对于首次执行日前的经营租赁，公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日公司增量借款利率折现的现值计量租赁负债，按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

在首次执行日，公司按照本财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计——（三十）长期资产减值”的规定，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

项目	资产负债表		
	2020 年 12 月 31 日	新租赁准则调整影响	2021 年 1 月 1 日
使用权资产		2,045,053.06	2,045,053.06
租赁负债		2,129,140.54	2,129,140.54
其他应付款	563,223.09	-84,087.48	479,135.61

对于首次执行日后 12 个月内完成的租赁合同，公司进行简化处理，不确认使用权资产和租赁负债。上述简化处理对公司财务报表无显著影响。

② 对首次执行日前已存在的低价值资产租赁合同，公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

③ 对公司作为出租人的租赁合同，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

(2) 本公司自 2021 年 2 月 2 日起执行财政部 2021 年发布的《企业会计准则解释第 14 号》，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(3) 本公司自 2021 年 12 月 31 日起执行财政部 2021 年发布的《企业会计准则解释第 15 号》，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

2、2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表：

项目	2020-12-31	2021-1-1	调整数
流动资产			
货币资金	4,068,963.74	4,068,963.74	

交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1,582,327.13	1,582,327.13	
应收账款融资			
预付款项	12,928.38	12,928.38	
其他应收款	134,947.63	134,947.63	
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
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>5,799,166.88</b>	<b>5,799,166.88</b>	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	29,700,423.39	29,700,423.39	
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	6,172,277.82	6,172,277.82	
在建工程	773,754.93	773,754.93	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		2,045,053.06	2,045,053.06
无形资产	44,018.84	44,018.84	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	1,220.25	1,220.25	
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>	<b>36,691,695.23</b>	<b>38,736,748.29</b>	<b>2,045,053.06</b>
<b>资产总计</b>	<b>42,490,862.11</b>	<b>44,535,915.17</b>	<b>2,045,053.06</b>
流动负债：			
短期借款	5,000,000.00	5,000,000.00	
交易性金融负债			

衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	35,508.70	35,508.70	
预收款项	255,004.00	255,004.00	
合同负债	756,899.33	756,899.33	
应付职工薪酬	1,691,903.65	1,691,903.65	
应交税费	818,576.14	818,576.14	
其他应付款	563,223.09	479,135.61	-84,087.48
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			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>	<b>9,121,114.91</b>	<b>9,037,027.43</b>	<b>-84,087.48</b>
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		2,129,140.54	2,129,140.54
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>2,129,140.54</b>	<b>2,129,140.54</b>
<b>负债合计</b>	<b>9,121,114.91</b>	<b>11,166,167.97</b>	<b>2,045,053.06</b>
股东权益：			
股本	26,068,000.00	26,068,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	62,093.55	62,093.55	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	1,835,258.73	1,835,258.73	
未分配利润	5,089,234.59	5,089,234.59	

归属于母公司股东权益合计	33,054,586.87	33,054,586.87	
少数股东权益	315,160.33	315,160.33	
股东权益合计	33,369,747.20	33,369,747.20	
负债和股东权益合计	42,490,862.11	44,535,915.17	2,045,053.06

调整情况说明：

母公司资产负债表：

项目	2020-12-31	2021-1-1	调整数
流动资产			
货币资金	3,112,330.89	3,112,330.89	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1,522,327.13	1,522,327.13	
应收账款融资			
预付款项	12,928.38	12,928.38	
其他应收款	133,547.63	133,547.63	
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
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>4,781,134.03</b>	<b>4,781,134.03</b>	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	30,000,423.39	30,000,423.39	
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	6,147,985.04	6,147,985.04	
在建工程	773,754.93	773,754.93	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		2,045,053.06	2,045,053.06
无形资产	44,018.84	44,018.84	
开发支出			

商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	1,220.25	1,220.25	
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>	<b>36,967,402.45</b>	<b>39,012,455.51</b>	<b>2,045,053.06</b>
<b>资产总计</b>	<b>41,748,536.48</b>	<b>43,793,589.54</b>	<b>2,045,053.06</b>
流动负债：			
短期借款	5,000,000.00	5,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	35,508.70	35,508.70	
预收款项	255,004.00	255,004.00	
合同负债	756,899.33	756,899.33	
应付职工薪酬	1,619,903.65	1,619,903.65	
应交税费	808,220.95	808,220.95	
其他应付款	558,319.09	474,231.61	-84,087.48
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			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>	<b>9,033,855.72</b>	<b>8,949,768.24</b>	<b>-84,087.48</b>
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		2,129,140.54	2,129,140.54
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>2,129,140.54</b>	<b>2,129,140.54</b>
<b>负债合计</b>	<b>9,033,855.72</b>	<b>11,078,908.78</b>	<b>2,045,053.06</b>
股东权益：			
股本	26,068,000.00	26,068,000.00	

其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	62,093.55	62,093.55	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	1,835,258.73	1,835,258.73	
未分配利润	4,749,328.48	4,749,328.48	
<b>股东权益合计</b>	<b>32,714,680.76</b>	<b>32,714,680.76</b>	
<b>负债和股东权益合计</b>	<b>41,748,536.48</b>	<b>43,793,589.54</b>	<b>2,045,053.06</b>

## 四、税项

### （一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	当期销项税额减当期可抵扣进项税后的余额；子公司按照不含税销售收入简易征税。	6%、3%
城市维护建设税	按应纳的增值税、消费税之和计算缴纳	7%
教育费附加	按应纳的增值税、消费税之和计算缴纳	3%
地方教育费附加	按应纳的增值税、消费税之和计算缴纳	2%
企业所得税	按应纳税所得额计算缴纳	25%、20%

### （二）税收优惠及批文

1、《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）规定，本公司及其子公司均符合小微企业所得税优惠政策的规定，其应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，其年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税，

财政部 税务总局公告2021年第12号，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，在（财税〔2019〕13号）第二条规定的优惠政策基础上，再减半征收企业所得税。

本公司2021年享受小微企业所得税税收优惠。

## 五、合并财务报表项目注释

提示：本附注期末指2021年12月31日，期初指2021年1月1日，本期指2021年度，上期指2020年度，金额单位若未特别注明者均为人民币元。

## （一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	1,359,009.11	4,068,963.74
其他货币资金		
合计	<b>1,359,009.11</b>	<b>4,068,963.74</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的款项总额		

## （二）应收账款

### 1、应收账款分类披露：

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	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	920,417.75	100.00			920,417.75
其中：账龄组合	920,417.75	100.00			920,417.75
合计	<b>920,417.75</b>	<b>100.00</b>			<b>920,417.75</b>

续表

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
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	1,582,327.13	100.00			1,582,327.13
其中：账龄组合	1,582,327.13	100.00			1,582,327.13
合计	<b>1,582,327.13</b>	<b>100.00</b>			<b>1,582,327.13</b>

### 按组合计提坏账准备：

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
6个月以内	920,417.75		0.00
6个月至1年			
合计	<b>920,417.75</b>		<b>0.00</b>

### 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额



6 个月以内	920,417.75	1,582,327.13
6 个月至 1 年		
1—2 年		
2—3 年		
3 年以上		
小计	920,417.75	1,582,327.13
坏账准备		
<b>合计</b>	<b>920,417.75</b>	<b>1,582,327.13</b>

2、本期计提、收回或转回的坏账准备情况：无

3、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
湖南中南鑫邦置业有限公司	920,417.75	100.00	
<b>合计</b>	<b>920,417.75</b>	<b>100.00</b>	

### （三）预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	8,848.88	80.14	12,928.38	100.00
1 至 2 年	2,193.33	19.86		
2 至 3 年				
3 年以上				
<b>合计</b>	<b>11,042.21</b>	<b>100.00</b>	<b>12,928.38</b>	<b>100.00</b>

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

单位名称	金额	占预付款项总额比例（%）
湖南铖岷造装饰工程设计有限公司	6,882.00	62.32
中国电信股份有限公司长沙分公司	1,966.88	17.82
阿里云计算有限公司	1,891.82	17.13
中国石化销售有限公司湖南长沙石油分公司	301.51	2.73
<b>合计</b>	<b>11,042.21</b>	<b>100.00</b>

3、预付款项中无预付持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东及其他关联方单位款项。

### （四）其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		

应收股利		
其他应收款	16,776.00	134,947.63
合计	<b>16,776.00</b>	<b>134,947.63</b>

### 1、其他应收款

#### (1) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
备用金	6,000.00	121,918.23
一般单位往来款	499.98	499.98
押金	680.00	530.00
代扣社保	10,122.00	20,634.40
小计	<b>17,301.98</b>	<b>143,582.61</b>
减：坏账准备	525.98	8,634.98
合计	<b>16,776.00</b>	<b>134,947.63</b>

#### (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）	
2021 年 1 月 1 日余额	8,000.00	634.98		8,634.98
2021 年 1 月 1 日余额在本期				
-转入第二阶段				
-转入第三阶段				
-转回第二阶段				
-转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	8,000.00	109.00		8,109.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021 年 12 月 31 日余额		525.98		525.98

#### 损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

##### 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
6 个月以内	16,542.00	62,812.63
6 个月至 1 年	260.00	80,000.00
1—2 年		
2—3 年		270.00
3 年以上	499.98	499.98

小计		<b>17,301.98</b>	<b>143,582.61</b>
减：坏账准备		525.98	8,634.98
合计		<b>16,776.00</b>	<b>134,947.63</b>

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
第一阶段	8,000.00		8,000.00			
第二阶段	634.98		109.00			525.98
第三阶段						
合计	<b>8,634.98</b>		<b>8,109.00</b>			<b>525.98</b>

(4) 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	款项的性质	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
长沙住房公积金管理中心	代扣代缴	10,122.00	6个月以内	58.50	
曾琳	备用金	5,000.00	6个月以内	28.90	
魏于钦	备用金	1,000.00	6个月以内	5.78	
联通支付网络服务股份有限公司湖南分公司	往来款	499.98	3年以上	2.89	499.98
长沙市万民液化气有限公司	押金	420.00	6个月以内	2.43	
合计		<b>17,041.98</b>		<b>98.50</b>	<b>499.98</b>

(五) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税	68,193.22	
合计	<b>68,193.22</b>	

(六) 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			
		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
一、合营企业					
二、联营企业					

长沙黄花康莱酒店管理有限公司	29,700,423.39	3,721,408.71		-908,259.86
小计	29,700,423.39	3,721,408.71		-908,259.86
合计	<b>29,700,423.39</b>	<b>3,721,408.71</b>		<b>-908,259.86</b>

续表

被投资单位	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
	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、合营企业						
二、联营企业						
长沙黄花康莱酒店管理有限公司					32,513,572.24	
小计					32,513,572.24	
合计					<b>32,513,572.24</b>	

## (七) 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	5,609,177.98	6,172,277.82
固定资产清理		
合计	<b>5,609,177.98</b>	<b>6,172,277.82</b>

### 1、固定资产情况

项目	房屋及建筑物	办公设备	运输设备	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	6,186,214.78	1,150,322.69	3,102,559.15	10,439,096.62
2.本期增加金额		8,999.00	334,828.79	343,827.79
(1) 购置		8,999.00	334,828.79	343,827.79
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额		116,475.57	529,399.42	645,874.99
(1) 处置或报废		116,475.57	529,399.42	645,874.99
4.期末余额	6,186,214.78	1,042,846.12	2,907,988.52	10,137,049.42
二、累计折旧				
1.期初余额	1,078,398.05	742,394.34	2,446,026.41	4,266,818.80
2.本期增加金额	293,925.72	196,097.30	271,097.16	761,120.18
(1) 计提	293,925.72	196,097.30	271,097.16	761,120.18
3.本期减少金额		95,340.28	404,727.26	500,067.54

(1) 处置或报废		95,340.28	404,727.26	500,067.54
4.期末余额	1,372,323.77	843,151.36	2,312,396.31	4,527,871.44
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) 处置或报废				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	4,813,891.01	199,694.76	595,592.21	5,609,177.98
2.期初账面价值	5,107,816.73	407,928.35	656,532.74	6,172,277.82

### (八) 在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	1,422,369.61	773,754.93
工程物资		
合计	<b>1,422,369.61</b>	<b>773,754.93</b>

#### 1、在建工程情况

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
黄花康莱酒店装修项目（黄花项目1号栋装修工程）	1,422,369.61		1,422,369.61	717,492.93		717,492.93
黄花建设中心办公室				56,262.00		56,262.00
合计	<b>1,422,369.61</b>		<b>1,422,369.61</b>	<b>773,754.93</b>		<b>773,754.93</b>

#### 2、重要在建工程项目本期变动情况：

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
黄花康莱酒店装修项目（黄花项目1号栋装修工程）		717,492.93	648,614.68		-56,262.00	1,422,369.61
黄花建设中心办公室		56,262.00			56,262.00	
合计		<b>773,754.93</b>	<b>648,614.68</b>			<b>1,422,369.61</b>

续上表

3、本期末在建工程不存在减值迹象，未计提减值准备。

### (九) 使用权资产

项目	房屋建筑物租赁使用权	合计
----	------------	----

一、账面原值：		
1.期初余额	2,045,053.06	2,045,053.06
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额	2,045,053.06	2,045,053.06
二、累计折旧		
1.期初余额		
2.本期增加金额	423,114.43	423,114.43
(1) 计提	423,114.43	423,114.43
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	423,114.43	423,114.43
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	1,621,938.63	1,621,938.63
2.期初账面价值	2,045,053.06	2,045,053.06
3.2020年12月31日账面价值		

## (十) 无形资产

### 1、无形资产情况

项目	软件	合计
一、账面原值		
1.期初余额	80,000.00	80,000.00
2.本期增加金额		
(1) 购置		
(2) 内部研发		
(3) 企业合并增加		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额		
二、累计摊销		
1.期初余额	35,981.16	35,981.16

2.本期增加金额	7,992.00	7,992.00
(1) 计提	7,992.00	7,992.00
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	43,973.16	43,973.16
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	36,026.84	36,026.84
2.期初账面价值	44,018.84	44,018.84

### (十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

#### 1、未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	26.00	3.90	8,135.00	1,220.25
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
新租赁准则调整影响	28,971.92	7,242.98		
合计	<b>28,997.92</b>	<b>7,246.88</b>	<b>8,135.00</b>	<b>1,220.25</b>

#### 3、未确认递延所得税资产明细：

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	499.98	499.98
可抵扣亏损	158,546.73	303,046.73
合计	<b>159,046.71</b>	<b>303,546.71</b>

#### 4、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

年份	期末金额	期初金额	备注
2021			
2022			
2023			
2024	5,813.88	150,313.88	
2025	152,732.85	152,732.85	
2026			

合计	158,546.73	303,046.73
----	------------	------------

## (十二) 短期借款

### 1、短期借款分类：

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	2,000,000.00	5,000,000.00
保证借款		
信用借款		
<b>合计</b>	<b>2,000,000.00</b>	<b>5,000,000.00</b>

2、期末余额中已逾期未偿还的短期借款情况：无。

## (十三) 应付账款

### 1、应付账款列示：

项目	期末余额	期初余额
应付水电费	13,638.72	35,508.70
应付咨询服务费	42,146.11	
应付代理服务费	1,742,574.26	
应付广告制作费	520,160.00	
应付营销策划费	198,019.80	
<b>合计</b>	<b>2,516,538.89</b>	<b>35,508.70</b>

2、应付账款中无应付持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东及其他关联方单位款项。

## (十四) 预收款项

### 1、预收款项列示：

项目	期末余额	期初余额
预收房产诚意金	28,456.00	255,004.00
<b>合计</b>	<b>28,456.00</b>	<b>255,004.00</b>

## (十五) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收市调服务费	525,204.16	756,899.33
<b>合计</b>	<b>525,204.16</b>	<b>756,899.33</b>



## (十六) 应付职工薪酬

### 1、应付职工薪酬列示：

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、短期薪酬	1,691,903.65	6,578,174.21	7,269,936.86	1,000,141.00
二、离职后福利-设定提存计划		269,727.14	269,727.14	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	<b>1,691,903.65</b>	<b>6,847,901.35</b>	<b>7,539,664.00</b>	<b>1,000,141.00</b>

### 2、短期薪酬列示：

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,691,903.65	5,873,904.34	6,565,666.99	1,000,141.00
2、职工福利费		525,962.21	525,962.21	
3、社会保险费		<b>150,227.66</b>	<b>150,227.66</b>	
其中：医疗保险费		137,750.42	137,750.42	
工伤保险费		12,477.24	12,477.24	
生育保险费				
4、住房公积金		28,080.00	28,080.00	
5、工会经费和职工教育经费				
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合计	<b>1,691,903.65</b>	<b>6,578,174.21</b>	<b>7,269,936.86</b>	<b>1,000,141.00</b>

### 3、设定提存计划列示：

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		258,677.15	258,677.15	
2、失业保险费		11,049.99	11,049.99	
3、企业年金缴费				
合计		<b>269,727.14</b>	<b>269,727.14</b>	

## (十七) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,675.39	92,664.86
企业所得税	632,557.50	705,286.21
个人所得税	20,983.57	12,888.84
城市维护建设税	117.28	3,933.65
教育费附加	83.77	2,809.75
印花税	160.00	992.83

合计	655,577.51	818,576.14
----	------------	------------

### (十八) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额	2020年12月31日余额
应付利息			
应付股利			
其他应付款	103,444.22	479,135.61	563,223.09
合计	<b>103,444.22</b>	<b>479,135.61</b>	<b>563,223.09</b>

#### 1、其他应付款

##### (1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额	2020年12月31日余额
单位一般往来款	4,200.60	11,875.69	11,875.69
个人一般往来款	4,904.00	4,904.00	4,904.00
应付违约金			
应付服务费	94,339.62	462,355.92	462,355.62
应付租金			84,087.78
合计	<b>103,444.22</b>	<b>479,135.61</b>	<b>563,223.09</b>

(2) 其他应付款项中应付持本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东及其他关联方单位款项情况详见附注九 (四)。

### (十九) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	210,219.44	
合计	<b>210,219.44</b>	

### (二十) 其他流动负债

项目	期末数	期初数
待转销项税额	31,512.25	
合计	<b>31,512.25</b>	

### (二十一) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额	2020年12月31日余额
房屋建筑物租赁	2,029,305.25	2,129,140.54	
合计	<b>2,029,305.25</b>	<b>2,129,140.54</b>	

## (二十二) 股本

项目	期初余额	本次变动增减					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	26,068,000.00						26,068,000.00

## (二十三) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	62,093.55	129,409.91		191,503.46
合计	<b>62,093.55</b>	<b>129,409.91</b>		<b>191,503.46</b>

注：公司收购子公司少数股东股权，资本公积增加 129,409.91 元

## (二十四) 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	1,835,258.73	25,297.38		1,860,556.11
合计	<b>1,835,258.73</b>	<b>25,297.38</b>		<b>1,860,556.11</b>

## (二十五) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	5,089,234.59	3,600,677.26
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	5,089,234.59	3,600,677.26
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,301,374.97	1,684,032.31
减：提取法定盈余公积	25,297.38	195,474.98
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	6,365,312.18	5,089,234.59

## (二十六) 营业收入及营业成本

### 1、按类别列示

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	18,270,820.14	8,403,966.38	15,809,431.49	7,485,590.14
其他业务				

合计	18,270,820.14	8,403,966.38	15,809,431.49	7,485,590.14
----	---------------	--------------	---------------	--------------

3、报告期内确认收入金额前五的项目信息：

序号	金 额	占公司全部营业收入的比例%
湖南中南鑫邦置业有限公司	9,770,693.78	53.48
岳阳和立锦程置业有限公司	4,870,050.80	26.65
长沙鸿美置业有限公司	3,630,075.56	19.87
<b>合计</b>	<b>18,270,820.14</b>	<b>100.00</b>

(二十七) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	64,658.56	35,671.73
教育费附加(含地方教育附加)	45,541.93	24,981.06
房产税	48,781.56	48,781.56
土地使用税	1,869.04	1,869.04
印花税	2,167.17	300.00
其他		5,732.92
<b>合计</b>	<b>163,018.26</b>	<b>117,336.31</b>

(二十八) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	3,012,603.87	2,315,836.70
办公费	327,904.43	398,331.95
交通运输费	282,231.53	242,759.95
折旧费	610,683.04	534,162.45
差旅及通讯费	115,903.02	68,322.42
房租水电费	524,186.03	148,342.78
咨询评估费	387,924.52	434,550.37
业务招待费	818,110.23	154,321.47
会费	98,780.00	873,000.00
其他	70,168.42	24,737.00
水利建设基金	3,180.00	
残保金	2,632.50	
<b>合计</b>	<b>6,254,307.59</b>	<b>5,194,365.09</b>

(二十九) 研发费用

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

人员人工费用		787,223.91
直接投入费用		139,018.44
折旧费用与长期待摊费用		55,183.75
其他费用		36,470.55
合计		<b>1,017,896.65</b>

### (三十) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	92,335.84	198,743.04
租赁负债利息费用	110,384.15	
减：利息收入	59,399.01	56,387.23
汇兑损失（减：收益）		
手续费	6,622.19	4,856.87
合计	<b>149,943.17</b>	<b>147,212.68</b>

### (三十一) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-908,259.86	-65,342.15
合计	<b>-908,259.86</b>	<b>-65,342.15</b>

### (三十二) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失		20,550.00
其他应收款坏账损失	8,109.00	7,795.67
合计	<b>8,109.00</b>	<b>28,345.67</b>

### (三十三) 资产处置收益

资产处置收益的来源	本期金额	上期金额
处置固定资产利得或损失	4,565.55	
合计	<b>4,565.55</b>	

### (三十四) 营业外收入

#### 1、营业外收入分项目列示：

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额

非流动资产毁损报废利得			
与企业日常活动无关的政府补助	4,772.76	33,413.09	4,772.76
其他		14,789.37	
合计	<b>4,772.76</b>	<b>48,202.46</b>	<b>4,772.76</b>

### (三十五) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失		7,609.48	
债务重组损失			
捐赠支出	165,000.00	29,000.00	165,000.00
赞助支出	150,000.00		150,000.00
滞纳金支出			
违约金支出			
执行费		22,400.00	
其他	591,579.46		591,579.46
合计	<b>906,579.46</b>	<b>59,009.48</b>	<b>906,579.46</b>

### (三十六) 所得税费用

#### 1、所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	244,833.81	228,061.58
递延所得税费用	-6,026.63	20,488.78
合计	<b>238,807.18</b>	<b>248,550.36</b>

#### 2、会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	1,502,192.73
按法定/适用税率计算的所得税费用	75,219.27
子公司适用不同税率的影响	-34,708.10
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	90,825.99
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	121,920.02
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-14,450.00
本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	
所得税费用	<b>238,807.18</b>

### (三十七) 现金流量表项目

#### 1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收到的利息	59,399.01	56,387.23
收到的往来款	2,846,291.60	5,426,521.95
营业外收入	5,023.59	33,413.09
收到的其他		
合计	<b>2,910,714.20</b>	<b>5,516,322.27</b>

#### 2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
付现的管理费用	2,202,093.75	2,263,398.16
付现的销售费用		
付现的研发费用		168,781.31
付现的财务费用	6,622.19	4,856.87
营业外支出	906,579.46	51,400.00
支付的往来款	3,218,806.95	7,358,686.49
合计	<b>6,334,102.35</b>	<b>9,847,122.83</b>

#### 3、支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
购买少数股东权益支付的现金	147,761.00	
合计	<b>147,761.00</b>	

### (三十八) 现金流量表补充资料

#### 1、现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,263,385.55	1,550,676.76
加：资产减值准备		
信用减值准备	-8,109.00	-28,345.67
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	761,120.18	725,569.93
使用权资产折旧	423,114.43	
无形资产摊销	7,992.00	7,992.00
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-4,565.55	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		7,609.48
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		

财务费用（收益以“-”号填列）	202,719.99	198,743.04
投资损失（收益以“-”号填列）	908,259.86	65,342.15
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-6,026.63	20,488.78
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）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	790,076.18	1,050,927.20
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	825,292.22	-6,472,255.98
其他		
经营活动产生的现金流量净额	5,163,259.23	-2,873,252.31
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,359,009.11	4,068,963.74
减：现金的期初余额	4,068,963.74	10,437,656.96
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	-2,709,954.63	-6,368,693.22

## 2、现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,359,009.11	4,068,963.74
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	1,359,009.11	4,068,963.74
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	1,359,009.11	4,068,963.74
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		

## （三十九） 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
固定资产	4,813,891.01	于长沙银行东城支行借款抵押
合计	4,813,891.01	--

## 六、合并范围的变更

本期合并范围未变更。



## 七、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	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		
湖南旭日万方广告策划有限公司	长沙	长沙	广告设计；广告制作服务；文化活动的组织与策划等	100.00		100.00	设立
湖南科旭商业管理有限公司	长沙	长沙	商业管理;物业管理;房地产中介服务;房地产咨询服务;房地产经纪服务;市场调研服务;招商代理;市场营销策划服务;房屋租赁。	100.00		100.00	设立

### （二）在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

#### 1、在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明：

2021年7月，本公司购买湖南旭日万方广告策划有限公司少数股东股权，持股比例增至100%。

#### 2、交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响：

项目	湖南旭日万方广告策划有限公司
购买成本/处置对价	147,761.00
--现金	147,761.00
购买成本/处置对价合计	147,761.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	277,170.91
差额	-129,409.91
其中：调整资本公积	129,409.91

### （三）在合营安排或联营企业中的权益

本公司在合营或联营企业中的权益详见附注五（六）。

### （四）重要的共同经营

无

### （五）在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

无

## 八、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

### （一）风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

#### 1、市场风险

##### （1）外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险，因本公司无外币业务，本公司无外汇风险。

##### （2）利率风险—现金流量变动风险

利率风险—现金流量变动风险指因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险，主要与浮动利率银行借款有关，因公司银行借款利率为固定利率，本公司无利率风险—现金流量变动风险。

##### （3）其他价格风险

其他价格风险指由于某些金融工具的公允价值是按照未来现金流量折现法为基础的通用定价模型或其他估值技术确定的，而估值技术本身基于一定的估值假设，因此估值结果对估值假设具有重大的敏感性。

本公司因未持有以公允价值计量的金融资产，本公司无其他价格风险。

#### 2、信用风险

2021年12月31日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失。

为降低信用风险，本公司定期对客户进行了解，并根据了解情况调整信用额度，同时执

行监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权，此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

### 3、流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。

金融负债到期期限分析如下：

项 目	期末余额				
	1年以内	1-2年	2-3年	3年及3年以上	合计
短期借款	2,000,000.00				2,000,000.00
应付账款	2,516,538.89				2,516,538.89
其他应付款	103,444.22				103,444.22
一年内到期的非流动负债	210,219.44				210,219.44
租赁负债		840,877.76	840,877.76	347,549.73	2,029,305.25

## 九、关联方及关联交易

### 本公司的控股股东、实际控制人基本情况

1、本公司的实际控股股东为自然人邓银伟和刘伟。

姓名	性别	国籍	身份证地址	身份证号码	与本公司关系
邓银伟	男	中国	长沙市芙蓉区火炬村中山集团公司宿舍2栋	51230119*****4290	本公司实际控制人
刘伟	女	中国	长沙市芙蓉区火炬村中山集团公司宿舍2栋	43010419*****3025	本公司实际控制人

2、本公司的控股股东、实际控制人所持股权或权益及其变化

股东姓名	表决权比例（%）	
	期末比例	期初比例
邓银伟	56.10	56.10
刘伟	17.00	17.00

### 本公司其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
湖南省银伟源企业管理咨询有限合伙企业	持股 5% 以上的股东，受同一实际控制人控制的其他企业
任晓麟	持股 5% 以上的股东，董事、公司控股股东、实际控制人近亲属
刘果	财务负责人

王婧婷	董事，持股 5%以上股东的近亲属
易灿	董事
肖石勇	董事、董事会秘书
蒋燕勤	监事会主席
柳哲辉	监事
文戈峰	监事
刘乐	原监事
湖南自贸试验区零凝壹信息科技有限公司	股东任晓麟控制的公司
长沙黄花康莱酒店管理有限公司	持股 35%
长沙鸿康商业管理有限公司	公司股东担任法定代表人的公司

### (三) 关联交易情况

#### 1、购销商品、提供和接受劳务

无

#### 2、关联租赁情况

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
刘伟	房产	24,000.00	24,000.00
长沙黄花康莱酒店管理有限公司	房产	533,498.58	84,087.78

注：2020年11月1日租赁长沙黄花康莱酒店管理有限公司房产，租赁期限5年，根据新租赁准则确认2021年租赁费533,498.58元，其中：使用权资产摊销423,114.43元，未确认融资费用摊销110,384.15元。

#### 3、关联担保情况

①本公司董事长邓银伟、股东刘伟为本公司与长沙银行股份有限公司东城支行签订的短期借款200万元提供担保。截至2021年12月31日，该借款余额为200万元。

②湖南湘旭鸿商业科技股份有限公司（以下简称“公司”）于2019年10月20日与长沙银行股份有限公司望城支行签订最高额保证合同，为长沙黄花康莱酒店管理有限公司向长沙银行望城支行的借款提供最高债权数额3500万元的保证担保，截至2021年12月31日，该借款尚未到期，担保债权余额为2160万元。

### (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
其他应收款	刘乐			40,000.00	4,000.00

#### 2、应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
------	-----	------	------

其他应付款	刘伟	4,800.00
租赁负债（含一年内到期的非流动负债）	长沙黄花康莱酒店管理有限公司	2,239,524.69

## 十、承诺及或有事项

无

## 十一、资产负债表日后事项

无

## 十二、其他重要事项

无

## 十三、母公司财务报表主要项目注释

### （一）应收账款

#### 1、应收账款分类披露：

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	920,417.75	100.00	0.00	0.00	920,417.75
其中：账龄组合	920,417.75	100.00	0.00	0.00	920,417.75
合计	<b>920,417.75</b>	<b>100.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>920,417.75</b>

续表

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按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	1,522,327.13	100.00	0.00	0.00	1,522,327.13
其中：账龄组合	1,522,327.13	100.00	0.00	0.00	1,522,327.13
合计	<b>1,522,327.13</b>	<b>100.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1,522,327.13</b>

#### 按组合计提坏账准备：

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
6个月以内	920,417.75	0.00	0.00

合计	920,417.75	0.00	0.00
----	------------	------	------

#### 按账龄披露

账龄	账面余额
6个月以内	920,417.75
小计	920,417.75
减：坏账准备	0.00
合计	920,417.75

#### 4、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例%	坏账准备期末余额
湖南中南鑫邦置业有限公司	920,417.75	100.00	0.00
合计	920,417.75	100.00	0.00

## (二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	22,364.05	133,547.63
合计	22,364.05	133,547.63

### 3、其他应收款

#### (1) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
备用金	6,000.00	121,918.23
一般单位往来款	5,588.05	
押金	680.00	530.00
代扣社保	10,122.00	19,234.40
小计	22,390.05	141,682.63
减：坏账准备	26.00	8,135.00
合计	22,364.05	133,547.63

#### (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）	
2021年1月1日余额	8,000.00	135.00		8,135.00
2021年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				

--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	8,000.00	109.00		8,109.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年12月31日余额		26.00		26.00

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
6个月以内	22,130.05	61,412.63
6个月至1年	260.00	80,000.00
1-2年		
2-3年		270.00
3年以上		
小计	<b>22,390.05</b>	<b>141,682.63</b>
减：坏账准备	26.00	8,135.00
合计	<b>22,364.05</b>	<b>133,547.63</b>

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
第一阶段	8,000.00		8,000.00			
第二阶段	135.00		109.00			26.00
第三阶段						
合计	<b>8,135.00</b>		<b>8,109.00</b>			<b>26.00</b>

(5) 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	款项的性质	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
长沙住房公积金管理中心	代扣代缴	10,122.00	6个月以内	45.21	
湖南旭日万方广告有限公司	关联方往来款	5,588.05	6个月以内	24.96	
曾琳	备用金	5,000.00	6个月以内	22.33	
魏于钦	备用金	1,000.00	6个月以内	4.47	

长沙市万民液化气有限公司	押金	420.00	6个月以内	1.88
合计		<b>22,130.05</b>		<b>98.85</b>

### (三) 长期股权投资

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	447,761.00		447,761.00	300,000.00		300,000.00
对联营、合营企业投资	32,513,572.24		32,513,572.24	29,700,423.39		29,700,423.39
合计	<b>32,961,333.24</b>		<b>32,961,333.24</b>	<b>30,000,423.39</b>		<b>30,000,423.39</b>

#### 1、对子公司投资

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
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
湖南旭日万方广告策划有限公司	300,000.00	147,761.00				447,761.00	
合计	<b>300,000.00</b>	<b>147,761.00</b>				<b>447,761.00</b>	

#### 2、对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				
		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
一、合营企业						
二、联营企业						
长沙黄花康莱酒店管理有限公司	29,700,423.39	3,721,408.71		-908,259.86		
小计	<b>29,700,423.39</b>	<b>3,721,408.71</b>		<b>-908,259.86</b>		
合计	<b>29,700,423.39</b>	<b>3,721,408.71</b>		<b>-908,259.86</b>		

#### 续表

被投资单位	本期增减变动			期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
二、联营企业					
长沙黄花康莱酒店管理有限公司				32,513,572.24	
小计				<b>32,513,572.24</b>	
合计				<b>32,513,572.24</b>	



#### (四) 营业收入和营业成本

##### 1、按类别列示

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	17,979,557.99	9,293,774.61	15,086,130.49	6,475,065.98
其他业务				
合计	<b>17,979,557.99</b>	<b>9,293,774.61</b>	<b>15,086,130.49</b>	<b>6,475,065.98</b>

#### (五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-908,259.86	-65,342.15
合计	<b>-908,259.86</b>	<b>-65,342.15</b>

### 十六、补充资料

#### (一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	4,565.55	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	4,772.76	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		

单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-906,579.46	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	-897,241.15	
所得税影响额	-89,724.12	
少数股东权益影响额	44.22	
合计	-807,561.25	

## (二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	3.85	0.05	0.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.25	0.08	0.08

## (三) 加权平均净资产收益率、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	1,301,374.97
非经常性损益	B	-807,561.25
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	2,108,936.22
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	33,054,586.87
股权激励等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E1	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F1	
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E2	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F2	
股份支付等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E3	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F3	
现金分红减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	
其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动	I	129,409.91
发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数	J	5

报告期月份数	K	12
加权平均净资产	$L=D+A/2+E \times F/K-G \times H/K \pm I \times J/K$	33,759,195.15
加权平均净资产收益率	$M=A/L$	3.85
扣除非经常损益后加权平均净资产收益率	$M1=C/L$	6.25
期初股份总数	N	26,068,000.00
公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	O	
发行新股或债转股等增加股份数	P	
新增股份次月起至报告期期末的累计月数	Q	
报告期缩股数	R	
报告期回购等减少股份数	S	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	T	
认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股份数	U	
新增稀释性潜在普通股次月起至报告期期末的累计月数	V	
加权平均股份数	$W=N+O+P \times Q/K-R-S \times T/K$	26,068,000.00
基本每股收益	$X=A/W$	0.05
扣除非经常损益后基本每股收益	$X1=C/W$	0.08
稀释每股收益	$Z=A/(W+U \times V/K)$	0.05
扣除非经常性损益后稀释每股收益	$Z1=C/(W+U \times V/K)$	0.08

湖南湘旭鸿商业股份有限公司

二〇二二年四月十九日

## 第九节 备查文件目录

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

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

（三）年度内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

文件备置地址：

湖南湘旭鸿商业科技股份有限公司董事会办公室