



邵东新区开发建设投资有限公司
审计报告

众环审字(2022)1110103 号

防伪编号： 02722022041068307692

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）已签



微信扫一扫查询真伪

报告文号： 众环审字(2022)1110103号
委托单位： 邵东新区开发建设投资有限公司
被审验单位名称： 邵东新区开发建设投资有限公司
被审单位所在地： 湖南-邵阳市
事务所名称： 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
报告类型： 财务报表审计(无保留意见)
报告日期： 2022-04-20
报备日期： 2022-04-22
签名注册会计师： 张逸 刘浩

邵东新区开发建设投资有限公司（合并）

2021年度审计报告

事务所名称： 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
事务所电话： 027-86781083
通信地址： 武汉市武昌区东湖路169号知音集团东湖办公区3号楼

如对上述报备资料有疑问，请与湖北省注册会计师协会联系。

防伪查询电话号码： 027-87305466

防伪技术支持电话： 0755-82733911

防伪查询网址： <http://dsjpt.hbicpa.org/check>

审计报告

众环审字(2022)1110103 号

邵东新区开发建设投资有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了邵东新区开发建设投资有限公司(以下简称“邵东新区公司”)财务报表,包括2021年12月31日的合并及公司资产负债表,2021年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表,以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了邵东新区公司2021年12月31日合并及公司的财务状况以及2021年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

邵东新区公司管理层对其他信息负责。其他信息包括邵东新区公司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

邵东新区公司管理层(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

弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估邵东新区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邵东新区公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督邵东新区公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对邵东新区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邵东新区公司不能持续经营。

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

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

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

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·武汉

中国注册会计师：

（项目合伙人）

中国注册会计师：



张逸



刘浩

二〇二二年四月二十日

合并资产负债表

编制单位：邵东新区开发建设投资有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日
流动资产：				
货币资金	八、（一）	662,835,209.80	188,624,714.87	188,624,714.87
交易性金融资产				不适用
衍生金融资产				不适用
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		不适用	不适用	
应收票据				
应收账款	八、（二）	628,768,199.23	563,851,134.03	563,851,134.03
应收款项融资				不适用
预付款项				
其他应收款	八、（三）	564,415,684.53	1,105,021.00	2,558,829.22
其中：应收利息				
应收股利				
存货	八、（四）	21,531,135,427.62	19,938,300,682.72	19,938,300,682.72
合同资产				不适用
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	八、（五）		1,453,808.22	
流动资产合计		23,387,154,521.18	20,693,335,360.84	20,693,335,360.84
非流动资产：				
债权投资	八、（六）		111,074,626.80	不适用
可供出售金融资产		不适用		10,000,000.00
其他债权投资			不适用	不适用
持有至到期投资		不适用	不适用	111,074,626.80
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资	八、（七）	60,000,000.00	10,000,000.00	不适用
其他非流动金融资产				不适用
投资性房地产				
固定资产	八、（八）	183,977,084.05	190,635,816.35	190,635,816.35
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				不适用
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计		243,977,084.05	311,710,443.15	311,710,443.15
资产总计		23,631,131,605.23	21,005,045,803.99	21,005,045,803.99

单位负责人：

平李
印艳

主管会计工作负责人：

成张
印广

会计机构负责人：

民刘
印海

合并资产负债表（续）

编制单位：邵东新区开发建设投资有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日
流动负债：				
短期借款	八、（九）	129,171,722.22	350,000,000.00	350,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用	不适用	不适用
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据	八、（十）	15,635,615.00	226,420,530.00	226,420,530.00
应付账款	八、（十一）	58,167,348.41	43,464,360.16	43,464,360.16
预收款项				
合同负债				不适用
应付职工薪酬	八、（十二）			
应交税费	八、（十三）	151,953,271.22	117,260,142.89	117,260,142.89
其他应付款	八、（十四）	33,487,497.22	14,493,600.22	96,047,682.41
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	八、（十五）	658,330,000.00	796,812,444.26	796,812,444.26
其他流动负债	八、（十六）	177,418,254.76	81,554,082.19	
流动负债合计		1,224,163,708.83	1,630,005,159.72	1,630,005,159.72
非流动负债：				
长期借款	八、（十七）	2,691,330,000.00	1,993,229,700.00	1,993,229,700.00
应付债券	八、（十八）	4,094,152,832.63	1,928,116,195.30	1,928,116,195.30
租赁负债				不适用
长期应付款	八、（十九）		10,000,000.00	10,000,000.00
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		6,785,482,832.63	3,931,345,895.30	3,931,345,895.30
负债合计		8,009,646,541.46	5,561,351,055.02	5,561,351,055.02
所有者权益：				
实收资本	八、（二十）	158,000,000.00	158,000,000.00	158,000,000.00
资本公积	八、（二十一）	13,937,396,495.46	13,937,396,495.46	13,937,396,495.46
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	八、（二十二）	153,987,575.88	136,195,739.39	136,195,739.39
未分配利润	八、（二十三）	1,372,100,992.43	1,212,102,514.12	1,212,102,514.12
归属于母公司所有者权益合计		15,621,485,063.77	15,443,694,748.97	15,443,694,748.97
少数股东权益				
所有者权益合计		15,621,485,063.77	15,443,694,748.97	15,443,694,748.97
负债和所有者权益总计		23,631,131,605.23	21,005,045,803.99	21,005,045,803.99

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李艳印

张广成印

刘海印

刘海印

合并利润表

编制单位：邵东新区开发建设投资有限责任公司

单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		628,191,057.76	621,501,341.72
其中：营业收入	八、（二十四）	628,191,057.76	621,501,341.72
二、营业总成本		563,449,257.64	558,473,412.02
其中：营业成本	八、（二十四）	534,679,208.01	531,379,895.97
税金及附加	八、（二十五）	3,717,120.89	3,881,925.08
销售费用			
管理费用	八、（二十六）	27,549,734.20	24,670,055.14
研发费用			
财务费用	八、（二十七）	-2,496,805.46	-1,458,514.17
其中：利息费用		-2,520,311.24	-1,475,126.35
利息收入		23,505.78	16,612.18
加：其他收益	八、（二十八）	122,578,027.36	120,761,513.69
投资收益（损失以“-”号填列）	八、（二十九）	8,901,564.98	1,408,435.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
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）	八、（三十）	-373,050.30	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八、（三十一）		-127,435.05
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		195,848,342.16	185,070,443.36
加：营业外收入			
减：营业外支出			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		195,848,342.16	185,070,443.36
减：所得税费用	八、（三十二）	18,058,027.36	15,761,513.69
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		177,790,314.80	169,308,929.67
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		177,790,314.80	169,308,929.67
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		177,790,314.80	169,308,929.67
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司股东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			不适用
（4）企业自身信用风险公允价值变动			不适用
（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			不适用
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		不适用	
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		不适用	
（6）其他债权投资信用减值准备			不适用
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
（8）外币财务报表折算差额			
（9）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		177,790,314.80	169,308,929.67
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		177,790,314.80	169,308,929.67
（二）归属于少数股东的综合收益总额			

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

编制单位：邵东新区开发建设投资有限责任公司

单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		594,250,000.00	90,000,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	八、（三十三）	107,040,311.24	131,308,929.33
经营活动现金流入小计		701,290,311.24	221,308,929.33
购买商品、接受劳务支付的现金		1,804,837,838.49	862,522,993.08
支付给职工以及为职工支付的现金		10,187,023.25	9,479,268.04
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金	八、（三十四）	634,391,901.39	8,528,018.82
经营活动现金流出小计		2,449,416,763.13	880,530,279.94
经营活动产生的现金流量净额		-1,748,126,451.89	-659,221,350.61
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		186,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		12,200,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		198,200,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		16,860.11	35,080.00
投资支付的现金		126,000,000.00	111,120,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	八、（三十五）	770,000.00	
投资活动现金流出小计		126,786,860.11	111,155,080.00
投资活动产生的现金流量净额		71,413,139.89	-111,155,080.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,886,500,000.00	1,639,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,886,500,000.00	1,639,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,404,099,700.00	583,619,888.20
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		331,476,493.07	298,765,537.12
支付其他与筹资活动有关的现金	八、（三十六）	52,525,122.78	
筹资活动现金流出小计		1,788,101,315.85	882,385,425.32
筹资活动产生的现金流量净额		2,098,398,684.15	756,614,574.68
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		421,685,372.15	-13,761,855.93
加：期初现金及现金等价物余额		85,510,776.85	99,272,632.78
六、期末现金及现金等价物余额		507,196,149.00	85,510,776.85

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李艳印

张成印

刘民印

已审会计报表
中审众环会计师事务所
(特殊普通合伙)

合并所有者权益变动表

编制单位：邵东新区开发建设投资有限公司
单位：人民币元

项目	2020年度						
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	158,000,000.00	13,608,494,550.20				119,264,846.42	1,059,724,477.42
加：会计政策变更							
前期差错更正							
同一控制下企业合并							
其他							
二、本年年末余额	158,000,000.00	13,608,494,550.20				119,264,846.42	1,059,724,477.42
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		328,901,945.26				16,930,892.97	152,378,036.70
（一）综合收益总额							
（二）所有者投入和减少资本		328,901,945.26					169,308,929.67
1.所有者投入资本							
2.其他权益工具持有者投入资本							
3.股份支付计入股东权益的金额							
4.其他							
（三）利润分配		328,901,945.26					-16,930,892.97
1.提取盈余公积							
2.提取一般风险准备							
3.对所有者的分配							
4.其他							
（四）所有者权益内部结转							
1.资本公积转增资本							
2.盈余公积转增资本							
3.盈余公积弥补亏损							
4.设定受益计划变动额结转留存收益							
5.其他							
（五）专项储备							
1.本年提取							
2.本年使用							
（六）其他							
四、本年年末余额	158,000,000.00	13,937,396,495.46				136,195,739.39	1,212,102,514.12
所有者权益合计							14,945,483,874.04
少数股东权益							
所有者权益合计							29,890,967,748.08

已审会计报表
中审众环会计师事务所
(特殊普通合伙) 169,308,929.67

单位负责人：李艳
主管会计工作负责人：张成
会计机构负责人：刘民海

资产负债表

编制单位：邵东新区开发建设投资有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日
流动资产：				
货币资金		662,733,259.87	188,624,714.87	188,624,714.87
交易性金融资产				不适用
衍生金融资产				不适用
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		不适用	不适用	不适用
应收票据				
应收账款	十三、（一）	628,768,199.23	563,851,134.03	563,851,134.03
应收款项融资				不适用
预付款项				
其他应收款	十三、（二）	564,415,684.53	1,105,021.00	2,558,829.22
其中：应收利息				
应收股利				
存货		21,531,135,427.62	19,938,300,682.72	19,938,300,682.72
合同资产				不适用
持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产			1,453,808.22	
流动资产合计		23,387,052,571.25	20,693,335,360.84	20,693,335,360.84
非流动资产：				
债权投资			111,074,626.80	不适用
可供出售金融资产		不适用	不适用	10,000,000.00
其他债权投资				不适用
持有至到期投资		不适用	不适用	111,074,626.80
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资		60,000,000.00	10,000,000.00	不适用
其他非流动金融资产				不适用
投资性房地产				
固定资产		183,977,084.05	190,635,816.35	190,635,816.35
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				不适用
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计		243,977,084.05	311,710,443.15	311,710,443.15
资产总计		23,631,029,655.30	21,005,045,803.99	21,005,045,803.99

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李艳
印

张广
成印

刘海
民印

资产负债表(续)

编制单位: 邵东新区开发建设投资有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	2021年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日
流动负债:				
短期借款		129,171,722.22	350,000,000.00	350,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用	不适用	不适用
交易性金融负债				不适用
衍生金融负债				不适用
应付票据		15,635,615.00	226,420,530.00	226,420,530.00
应付账款		58,167,348.41	43,464,360.16	43,464,360.16
预收款项				
合同负债				不适用
应付职工薪酬				
应交税费		151,953,271.22	117,260,142.89	117,260,142.89
其他应付款		33,257,497.22	14,493,600.22	96,047,682.41
持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债		658,330,000.00	796,812,444.26	796,812,444.26
其他流动负债		177,418,254.76	81,554,082.19	
流动负债合计		1,223,933,708.83	1,630,005,159.72	1,630,005,159.72
非流动负债:				
长期借款		2,691,330,000.00	1,993,229,700.00	1,993,229,700.00
应付债券		4,094,152,832.63	1,928,116,195.30	1,928,116,195.30
租赁负债				不适用
长期应付款			10,000,000.00	10,000,000.00
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		6,785,482,832.63	3,931,345,895.30	3,931,345,895.30
负债合计		8,009,416,541.46	5,561,351,055.02	5,561,351,055.02
所有者权益:				
实收资本		158,000,000.00	158,000,000.00	158,000,000.00
资本公积		13,937,396,495.46	13,937,396,495.46	13,937,396,495.46
减: 库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积		153,987,575.88	136,195,739.39	136,195,739.39
未分配利润		1,372,229,042.50	1,212,102,514.12	1,212,102,514.12
所有者权益合计		15,621,613,113.84	15,443,694,748.97	15,443,694,748.97
负债和所有者权益总计		23,631,029,655.30	21,005,045,803.99	21,005,045,803.99

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

李艳印

张成印

刘民印

利润表

编制单位：邵东新区开发建设投资有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入	十三、（三）	628,191,057.76	621,501,341.72
减：营业成本	十三、（三）	534,679,208.01	531,379,895.97
税金及附加		3,717,120.89	3,881,975.08
销售费用			
管理费用		27,421,735.20	24,670,055.14
研发费用			
财务费用		-2,496,856.53	1,458,514.17
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益		122,578,027.36	120,761,513.69
投资收益（损失以“-”号填列）		8,901,564.98	1,408,435.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
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）		-373,050.30	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-127,435.05
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		195,976,392.23	185,070,443.36
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		195,976,392.23	185,070,443.36
减：所得税费用		18,058,027.36	15,761,513.69
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		177,918,364.87	169,308,929.67
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		177,918,364.87	169,308,929.67
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			不适用
4、企业自身信用风险公允价值变动			不适用
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			不适用
3、可供出售金融资产公允价值变动损益		不适用	
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			不适用
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		不适用	
6、其他债权投资信用减值准备			不适用
7、现金流量套期损益的有效部分			
8、外币财务报表折算差额			
9、其他			
六、综合收益总额		177,918,364.87	169,308,929.67

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李艳
印

张成
印

刘民
印



现金流量表

编制单位：邵东新区开发建设投资有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		594,250,000.00	90,000,000.00
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金		107,039,922.81	131,308,929.33
经营活动现金流入小计		701,289,922.81	221,308,929.33
购买商品、接受劳务支付的现金		1,804,837,838.48	1,862,527,993.08
支付给职工以及为职工支付的现金		10,187,023.25	9,479,268.04
支付的各项税费			
支付的其他与经营活动有关的现金		634,493,462.89	8,528,018.82
经营活动现金流出小计		2,449,518,324.63	880,530,279.94
经营活动产生的现金流量净额		-1,748,228,401.82	-659,221,350.61
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		186,000,000.00	
取得投资收益所收到的现金		12,200,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		198,200,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		16,860.11	35,080.00
投资所支付的现金		126,000,000.00	111,120,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金		770,000.00	
投资活动现金流出小计		126,786,860.11	111,155,080.00
投资活动产生的现金流量净额		71,413,139.89	-111,155,080.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金			
借款所收到的现金		3,886,500,000.00	1,639,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,886,500,000.00	1,639,000,000.00
偿还债务所支付的现金		1,404,099,700.00	583,619,888.20
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		331,476,493.07	298,765,537.12
支付的其他与筹资活动有关的现金		52,525,122.78	
筹资活动现金流出小计		1,788,101,315.85	882,385,425.32
筹资活动产生的现金流量净额		2,098,398,684.15	756,614,574.68
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		421,583,422.22	-13,761,855.93
加：期初现金及现金等价物余额		85,510,776.85	99,272,632.78
六、期末现金及现金等价物余额		507,094,199.07	85,510,776.85

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李艳
印

张成
印

刘民
印

已审会计报表
中审众环会计师事务所
(特殊普通合伙)

所有者权益变动表

单位：人民币元

编制单位：邵东新区开发建设投资有限公司

项 目	本年金额					
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	158,000,000.00	13,937,396,495.46			136,195,739.39	1,212,102,514.12
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	158,000,000.00	13,937,396,495.46			136,195,739.39	1,212,102,514.12
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						
（一）综合收益总额	-	-			17,791,836.49	15,443,694,748.97
（二）所有者投入和减少资本	-	-				60,126,828.38
1.所有者投入资本						
2.其他权益工具持有者投入资本						
3.股份支付计入股东权益的金额						
4.其他						
（三）利润分配						
1.提取盈余公积						
2.提取一般风险准备						
3.对所有者的分配						
4.其他						
（四）所有者权益内部结转						
1.资本公积转增股本						
2.盈余公积转增股本						
3.盈余公积弥补亏损						
4.设定受益计划变动额结转留存收益						
5.其他						
（五）专项储备						
1.本年提取						
2.本年使用						
（六）其他						
四、本年年末余额	158,000,000.00	13,937,396,495.46			153,987,575.88	1,372,229,042.50

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

民利印海

成张印厂

李艳印

所有者权益变动表

单位：人民币元

编制单位：邵阳新邵区开发建设投资有限公司	2020年度					
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	158,000,000.00	13,608,494,550.20			119,264,846.42	1,059,724,477.42
二、本年年初余额	158,000,000.00	13,608,494,550.20			119,264,846.42	1,059,724,477.42
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	328,901,945.26			16,930,892.97	498,210,874.93
（一）综合收益总额	-	328,901,945.26			16,930,892.97	169,308,929.67
（二）所有者投入和减少资本						
1.所有者投入资本						
2.其他权益工具持有者投入资本						
3.股份支付计入股东权益的金额						
4.其他		328,901,945.26				328,901,945.26
（三）利润分配						
1.提取盈余公积					16,930,892.97	-16,930,892.97
2.提取一般风险准备					16,930,892.97	-16,930,892.97
3.对所有者的分配						
4.其他						
（四）所有者权益内部结转						
1.资本公积转增股本						
2.盈余公积转增股本						
3.盈余公积弥补亏损						
4.设定受益计划变动额结转留存收益						
5.其他						
（五）专项储备						
1.本年提取						
2.本年使用						
（六）其他						
四、本年年末余额	158,000,000.00	13,937,396,495.46		-	136,195,739.39	1,212,102,514.12

单位负责人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

李艳 印

成张 印

李艳 印

邵东新区开发建设投资有限公司**财务报表附注****2021年度**

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、企业的基本情况

邵东新区开发建设投资有限公司(以下简称“本公司”), 于2003年4月30日经邵东市市场监督管理局核准登记成立, 已领取统一社会信用代码为91430521748390969X号的《企业法人营业执照》。

截至年末余额, 本公司注册资本为人民币15,800.00万元, 实收资本为人民币15,800.00万元, 实收资本情况详见附注八、(二十)。

(一) 本公司注册地、组织形式

本公司注册地址: 湖南省邵阳市邵东市宋家塘街道公园路99号开元商厦12-13楼

本公司组织形式: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

(二) 本公司的主要经营活动

本公司及子公司(以下统称本集团)的主要经营活动为负责邵东市开发建设及配套基础设施建设、运营和管理; 负责政府投入资金的使用和管理; 对邵东市特定的经营性项目进行投资、运营和管理。

(三) 最终实际控制人的名称

本公司的母公司为邵东市城市发展集团有限公司, 最终实际控制人为邵东市人民政府。

(四) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表系经本公司董事会于2022年4月20日批准报出。

二、财务报表的编制基础

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

根据企业会计准则的相关规定, 本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外, 本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产, 按公允价值减去预计费用后的金额, 以及符合持有待售条件时的原账面价值, 取两者孰低计价。资产如果

发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团年末余额、年初余额的财务状况及2021年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

（二）营业周期

正常营业周期是指本集团从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团以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。

（三）记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

（四）企业合并

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

1、同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2、非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、

法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、（五）“合并财务报表的编制方法”2），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、（十二）“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

（五）合并财务报表的编制方法

1、合并财务报表范围的确定原则

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

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

2、合并财务报表编制的方法

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

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

本集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，

对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、（十二）“长期股权投资”或本附注四、（八）“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、（十二）“长期股权投资”、2、（4））和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、（十二）“长期股权投资”、2、（2）“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本集团仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的

资产减值损失的，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

（七）现金及现金等价物的确定标准

本集团现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括本集团持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八）金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1、金融资产的分类、确认和计量

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

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

（1）以摊余成本计量的金融资产

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

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

2、金融负债的分类、确认和计量

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

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

(2) 其他金融负债

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

3、金融资产减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、应收款项融资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期

收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本集团购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

对于不含重大融资成分的应收款项，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

4、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

5、金融负债的终止确认

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

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

6、金融资产和金融负债的抵销

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

7、权益工具

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

此类公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。此类公司不确认权益工具的公允价值变动额。

（九）金融资产减值

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

（1）减值准备的确认方法

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

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

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资

产等其他适用项目，下同)的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

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

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

(4) 金融资产减值的会计处理方法

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

(5) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收票据

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

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

② 应收账款及合同资产

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

对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，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
应收账款：	
无风险组合	本组合为风险等级低的客户，如关联方往来、政府性应收往来。
账龄组合	本组合以应收账款的账龄作为信用风险特征
合同资产：	
风险组合	本组合为业主尚未结算的建造工程款项
账龄组合	本组合以合同资产的账龄作为信用风险特征

③其他应收款

本集团依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。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
无风险组合	本组合为日常经常活动中应收取的各类押金、代垫款、质保金等应收款项，以及政府性应收款项。
账龄组合	本组合以其他应收款的账龄作为信用风险特征

（十）应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列示为应收款项融资；自初始确认日起到期期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注四、（八）“金融工具”及附注四、（九）“金融资产减值”。

（十一）合同资产

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

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、（九）、金融资产减值。

（十二）存货的分类和计量

1、存货分类：本集团存货包括存量土地，以及代建的基础设施建设项目。

2、存货的确认：本集团存货同时满足下列条件的，予以确认：

- (1) 与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该存货的成本能够可靠地计量。

3、存货取得和发出的计价方法：本集团取得的存货按实际成本计价进行初始计量，股东投入的存货按注入时点的评估价值计价。

代建的基础设施建设项目的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、征拆迁成本、借款费用及其他相关费用，发生时按项目归集。项目开发成本、存量土地发出采用个别计价法确定发出存货的实际成本。

4、期末存货的计量：资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

(1) 可变现净值的确定方法：

确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

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。

(2) 存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

5、存货的盘存制度：本集团采用永续盘存制。

(十三) 持有待售

本集团若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组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；本集团已经就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。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企

业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本集团初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本集团不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

（十四）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算，其会计政策详见附注四、（八）“金融工具”。

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

1、投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资

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

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

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

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

2、后续计量及损益确认方法

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

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损

失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（3）收购少数股权

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

（4）处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、（五）“合并财务报表编制的方法”2中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

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

所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

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

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

3、长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、（二十）“长期资产减值”。

（十五）投资性房地产

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

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值按本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值

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

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

（十六）固定资产

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

1、固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

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

2、固定资产折旧

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

本集团的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物及构筑物	30.00-50.00	5.00	1.90-3.17
机器设备	5.00-10.00	5.00	9.50-19.00
运输工具	5.00	5.00	19.00
办公设备及其他	3.00-5.00	5.00	19.00-31.67

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

3、固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十）“长期资产减值”。。

（十七）在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十）长期资产减值。

（十八）借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

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

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

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

（十九）无形资产

1、无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

2、无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

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

的无形资产的摊销政策进行摊销。

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四、(二十)“长期资产减值”。

(二十) 使用权资产

使用权资产的确定方法及会计处理方法，参见本附注四、(三十一)“租赁”。

(二十一) 长期待摊费用

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

(二十二) 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资、商誉等非流动非金融资产，本集团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和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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，以后期间不予转回。

（二十三）职工薪酬

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本集团在职工为本集团提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

（二十四）合同负债

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本集团向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收款权，本集团在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

（二十五）应付债券

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

本集团发行的可转换公司债券，在初始确认时将负债和权益成份进行分拆，分别进行处理。首先确认负债成份的公允价值并以此作为其初始确认金额，其次按照该可转换公司债券整体发

行价格（扣除相关交易费用）扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。

（二十六）预计负债

与或有事项相关的义务同时符合以下条件时，确认为预计负债：（1）该义务是本集团承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（二十七）租赁负债

租赁负债的确认方法及会计处理方法，参见本附注四、（三十一）“租赁”。

（二十八）收入

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

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

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

如果不满足上述条件之一，则本集团在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本集团考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所

有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本集团的收入包括基础设施建设项目收入和土地整理收入。

1、基础设施建设项目收入和土地整理收入

本集团承建政府委托建设的城市基础设施项目及其他建设项目，每年末湖南邵东经济开发区管理委员会委托独立第三方对政府拟回购的项目进行评审，项目移交时按照经审核确认的投资额及湖南邵东经济开发区管理委员会确认的回报率计算确认收入。

基础设施建设项目收入和土地整理收入确认需同时满足下列条件：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠计量。

（二十九）政府补助的确认和计量

本集团的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府补助文件未明确确定补助对象，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的划分为与收益相关的政府补助。

1、政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

- （1）能够满足政府补助所附条件；
- （2）能够收到政府补助。

2、政府补助的计量：

（1）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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

（2）与资产相关的政府补助，取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

(3) 取得政策性优惠贷款贴息，区分以下两种取得方式进行会计处理：

A、财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的，以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。

B、财政将贴息资金直接拨付给本集团的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

(4) 已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、属于其他情况的，直接计入当期损益。

(三十) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

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

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相

关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

（三十一）租赁

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

1、本集团作为承租人

本集团租赁资产的类别主要为房产。

（1）初始计量

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

（2）后续计量

本集团参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、（十四）“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

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

（3）短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过12个月的租赁）和低价值资产租赁，本集团采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系

统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

2、本集团作为出租人

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

(1) 经营租赁

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

(2) 融资租赁

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

本集团作为承租人：

继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧等后续计量。本集团将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。对于采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用，将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

本集团作为出租人：

①如果租赁为经营租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

②如果租赁为融资租赁，本集团继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。本集团将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，按未折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

五、主要会计政策和会计估计的变更

(一) 会计政策变更

1、执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内企业自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

本集团于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本集团该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本集团追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本集团选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本集团调整 2021 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2020 年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本集团的主要变化和影响如下：

——本集团持有的债券投资（原分类为持有至到期投资）重分类以摊余成本计量的金融资产，列报为债权投资。

——本集团将持有的部分非上市交易性股权投资（原分类为可供出售金融资产）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，列报为其他权益投资。

A、首次执行日前后资产分类和计量对比表

a、对合并财务报表的影响如下：

2020 年 12 月 31 日（变更前）			2021 年 1 月 1 日（变更后）		
项 目	计量类别	账面价值	项 目	计量类别	账面价值
持有至到期投资	摊余成本	111,074,626.80	债权投资	摊余成本	111,074,626.80
其他应收款	摊余成本	2,558,829.22	其他应收款	摊余成本	1,105,021.00
			其他流动资产	摊余成本	1,453,808.22
其他应付款	摊余成本	96,047,682.41	其他流动负债	摊余成本	81,554,082.19
			其他应付款	摊余成本	14,493,600.22
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	10,000,000.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	10,000,000.00

b、对公司财务报表的影响

2020 年 12 月 31 日（变更前）			2021 年 1 月 1 日（变更后）		
项 目	计量类别	账面价值	项 目	计量类别	账面价值
持有至到期投资	摊余成本	111,074,626.80	债权投资	摊余成本	111,074,626.80
其他应收款	摊余成本	2,558,829.22	其他应收款	摊余成本	1,105,021.00
			其他流动资产	摊余成本	1,453,808.22
其他应付款	摊余成本	96,047,682.41	其他流动负债	摊余成本	81,554,082.19
			其他应付款	摊余成本	14,493,600.22
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	10,000,000.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	10,000,000.00

B、首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值列示的调节表对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响汇总如下：

a、对合并报表的影响

项 目	2020 年 12 月 31 日（变更前）	重分类	重新计量	2021 年 1 月 1 日（变更后）
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（权益工具）（旧准则）	10,000,000.00			
减：转出至其他权益工具投资		10,000,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				
其他权益工具投资				
加：可供出售金融资产以成本计量-权益工具（原准则）转入		10,000,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				10,000,000.00
持有至到期投资	111,074,626.80			
减：债权投资		111,074,626.80		
按新金融工具准则列示的余额				
债权投资				
加：持有至到期投资转入		111,074,626.80		
按新金融工具准则列示的余额				111,074,626.80
其他应付款	96,047,682.41			
减：转出至其他流动负债		81,554,082.19		
按新金融工具准则列示的余额				14,493,600.22
其他流动负债				
加：其他应付款应付利息（原准则）转入		81,554,082.19		
按新金融工具准则列示的余额				81,554,082.19
其他应收款	2,558,829.22			
减：转出至债权投资		1,453,808.22		
按新金融工具准则列示的余额				1,105,021.00
其他流动资产				
加：债权投资应收利息		1,453,808.22		
按新金融工具准则列示的余额				1,453,808.22

b、对公司财务报表的影响

项 目	2020 年 12 月 31 日 (变更前)	重分类	重新计量	2021 年 1 月 1 日 (变更后)
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益 (权益工具) (旧准则)	10,000,000.00			
减: 转出至其他权益工具投资		10,000,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				
其他权益工具投资				
加: 可供出售金融资产以成本计量-权益工具 (原准则) 转入		10,000,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				10,000,000.00
持有至到期投资	111,074,626.80			
减: 债权投资		111,074,626.80		
按新金融工具准则列示的余额				
债权投资				
加: 持有至到期投资转入		111,074,626.80		
按新金融工具准则列示的余额				111,074,626.80
其他应付款	81,554,082.19			
减: 转出至其他流动负债		81,554,082.19		
按新金融工具准则列示的余额				
其他流动负债				
加: 其他应付款应付利息 (原准则) 转入		81,554,082.19		
按新金融工具准则列示的余额				81,554,082.19
其他应收款	2,558,829.22			
减: 转出至债权投资		1,453,808.22		
按新金融工具准则列示的余额				1,105,021.00
其他流动资产				
加: 债权投资应收利息		1,453,808.22		
按新金融工具准则列示的余额				1,453,808.22

2、执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入(2017 年修订)》(财会[2017]22 号)(以下简称“新收入准则”)。本集团于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则,本集团重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定,选择仅对在 2021 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。首次执行的

累积影响金额调整首次执行当期期初(即 2021 年 1 月 1 日)的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。

3、新租赁准则

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号-租赁(2018 年修订)》(财会[2018]35 号)(以下简称“新租赁准则”),经本集团董事会会议决议通过,本集团自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则,并根据新租赁准则的规定对会计政策进行变更。根据新租赁准则的规定,对于首次执行日前已存在的合同,本集团选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本集团选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初(即 2021 年 1 月 1 日)的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。

于新租赁准则首次执行日(即 2021 年 1 月 1 日),本集团的具体衔接处理及其影响如下:

A、本集团作为承租人

对首次执行日的融资租赁,本集团作为承租人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;对首次执行日的经营租赁,作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债;原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金,纳入剩余租赁付款额中。

对首次执行日前的经营租赁,本集团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。本集团于首次执行日对使用权资产进行减值测试,并调整使用权资产的账面价值。

本集团对于首次执行日前的租赁资产属于低价值资产的经营租赁,不确认使用权资产和租赁负债。对于首次执行日除低价值租赁之外的经营租赁,本集团根据每项租赁采用下列一项或多项简化处理:

- (1) 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁,作为短期租赁处理;
- (2) 计量租赁负债时,具有相似特征的租赁采用同一折现率;

(3) 使用权资产的计量不包含初始直接费用；

(4) 存在续约选择权或终止租赁选择权的，本集团根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

(5) 作为使用权资产减值测试的替代，本集团根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

(6) 首次执行日之前发生租赁变更的，本集团根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

(二) 会计估计变更

本集团在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本集团管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本集团需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

(1) 收入确认

如本附注四、(二十八)、“收入的确认方法和原则”所述，本集团在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定等等。

本集团主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

(2) 金融资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本集团根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

六、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	具体税率情况
增值税	增值税税率为3%、9%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴

(二) 税收优惠及批文

根据财政部、国家税务总局《关于专项用途财政性资金有关企业所得税处理问题的通知》(财税[2011]70号)的有关规定,自2011年1月1日起,企业从县级以上各级人民政府财政部门及其他部门取得的应计入收入总额的财政性资金,凡符合相关条件的,可以作为不征税收入,在计算应纳税所得额时从收入总额中减除。

七、企业合并及合并财务报表

(一) 子企业情况

序号	子公司名称	级次	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		
1	邵东邵移物业有限公司	一级	邵东市	邵东市	房地产业	100.00		100.00	设立

八、合并财务报表重要项目的说明

以下注释项目(含公司财务报表主要项目注释)除非特别指出,“年初”指2021年1月1日,“年末”指【2021年12月31日】，“上年年末”指【2020年12月31日】，“本年”指2021年,“上年”指2020年。

(一) 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	146.07	
银行存款	507,196,002.93	85,510,776.85
其他货币资金	155,639,060.80	103,113,938.02
合计	662,835,209.80	188,624,714.87

注：截至 2021 年 12 月 31 日，货币资金中由于定期存款、借款质押等受限的货币资金为 155,639,060.80 元。

(二) 应收账款

种类	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	628,768,199.23	100.00			628,768,199.23
其中：无风险组合	628,768,199.23	100.00			628,768,199.23
账龄组合					
合计	628,768,199.23	100.00			628,768,199.23

续：

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	563,851,134.03	100.00			563,851,134.03
其中：无风险组合	563,851,134.03	100.00			563,851,134.03
账龄组合					
合计	563,851,134.03	100.00			563,851,134.03

(1) 组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
无风险组合	628,768,199.23		
合计	628,768,199.23		

续：

组合名称	年初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
无风险组合	563,851,134.03		

组合名称	年初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
合计	563,851,134.03		

2、截至年末按欠款方归集的大额应收账款情况

单位	年末余额	占应收账款年末余额的比例 (%)	计提的坏账准备年末余额
湖南邵东经济开发区管理委员会	628,768,199.23	100.00	
合计	628,768,199.23	100.00	

(三) 其他应收款

科目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	564,415,684.53	1,105,021.00
合计	564,415,684.53	1,105,021.00

1、其他应收款项

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	565,781,543.83	100.00	1,365,859.30	0.24	564,415,684.53
其中：无风险组合	556,022,827.83	98.28			556,022,827.83
账龄组合	9,758,716.00	1.72	1,365,859.30	14.00	8,392,856.70
合计	565,781,543.83	100.00	1,365,859.30	0.24	564,415,684.53

续：

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,097,830.00	100.00	992,809.00	47.33	1,105,021.00

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
其中：无风险组合					
账龄组合	2,097,830.00	100.00	992,809.00	47.33	1,105,021.00
合计	2,097,830.00	100.00	992,809.00	47.33	1,105,021.00

(1) 组合中，按账龄百分比法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	8,360,886.00	418,044.30	5.00
1 到 2 年 (含 2 年)			10.00
2 到 3 年 (含 3 年)			20.00
3 到 4 年 (含 4 年)			30.00
4 到 5 年 (含 5 年)	900,030.00	450,015.00	50.00
5 年以上	497,800.00	497,800.00	100.00
合 计	9,758,716.00	1,365,859.30	

续：

账龄	年初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	100,000.00	5,000.00	5.00
1 到 2 年 (含 2 年)			10.00
2 到 3 年 (含 3 年)			20.00
3 到 4 年 (含 4 年)	1,300,030.00	390,009.00	30.00
4 到 5 年 (含 5 年)	200,000.00	100,000.00	50.00
5 年以上	497,800.00	497,800.00	100.00
合计	2,097,830.00	992,809.00	

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	本年发生额	上年发生额
计提的坏账准备	373,050.30	127,435.05

收回或转回的坏账准备		
合计	373,050.30	127,435.05

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
保证金	8,141,600.00	141,600.00
往来款及其他	557,639,943.83	1,956,230.00
合计	565,781,543.83	2,097,830.00

(4) 截至年末余额按欠款方归集的其他应收款前五名情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
湖南邵东经济开发区管委会	往来款	556,022,827.83	1 年以内	98.28	
珠海宏远信账务咨询有限公司	保证金	7,000,000.00	1 年以内	1.24	350,000.00
上海共积企业管理咨询有限公司	保证金	1,000,000.00	1 年以内	0.18	50,000.00
市政园林建设公司	往来款	500,000.00	4-5 年	0.09	250,000.00
聚泰恒通交通建设投资有限公司	往来款	400,000.00	4-5 年	0.07	200,000.00
合计		564,922,827.83		99.86	850,000.00

(四) 存货

1、存货分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	5,198,467,174.42		5,198,467,174.42	3,679,812,429.52		3,679,812,429.52
存量土地	16,332,668,253.20		16,332,668,253.20	16,258,488,253.20		16,258,488,253.20
合计	21,531,135,427.62		21,531,135,427.62	19,938,300,682.72		19,938,300,682.72

2、本公司土地价值除账面价值 74,180,000.00 元外，其他均已办理权证。

3、存货年末余额含有借款费用资本化金额的说明：截至年末，存货余额中含有借款费用资本化金额合计数为 726,172,348.34 元。

4、截至 2021 年 12 月 31 日，存量土地中的 52 宗土地使用权，已用于债务抵押，账面价值为 8,230,811,259.42 元。

(五) 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
债权投资应收利息		1,453,808.22
合计		1,453,808.22

(六) 债权投资

1、债权投资情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
永航债券投资集合资金信托计划第【21】号信托单元				111,074,626.80		111,074,626.80
合计				111,074,626.80		111,074,626.80

(七) 其他权益工具投资

项目	年末余额	年初余额
非交易性权益工具投资	60,000,000.00	10,000,000.00
合计	60,000,000.00	10,000,000.00

非交易性权益工具投资情况如下：

被投资单位名称	账面余额				在被投资单位持股比例(%)
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	
湖南邵东湘淮村镇银行股份有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	6.67
邵东市江海产业投资合伙企业（有限合伙）		50,000,000.00		50,000,000.00	99.9980
合计	10,000,000.00			60,000,000.00	

(八) 固定资产

1、固定资产情况

项目	房屋及建筑物	电子设备	其他设备	合计
账面原值				
1. 年初金额	202,846,200.00	1,888,801.50	756,806.00	205,491,807.50
2. 本年增加金额		16,860.11		16,860.11

项目	房屋及建筑物	电子设备	其他设备	合计
购置		16,860.11		16,860.11
3. 本年减少金额				
处置或报废				
其他减少				
4. 年末金额	202,846,200.00	1,905,661.61	756,806.00	205,508,667.61
二.累计折旧				
1. 年初金额	12,846,925.96	1,446,567.20	562,497.99	14,855,991.15
2. 本年增加金额				
本年计提	6,423,463.08	167,305.97	84,823.36	6,675,592.41
3. 本年减少金额				
处置或报废				
其他减少				
4. 年末金额	19,270,389.04	1,613,873.17	647,321.35	21,531,583.56
三.减值准备				
1. 年初金额				
2. 本年增加金额				
本年计提				
3. 本年减少金额				
处置或报废				
其他减少				
4. 年末金额				
四.账面价值				
1. 年末金额	183,575,810.96	291,788.44	109,484.65	183,977,084.05
2. 年初金额	189,999,274.04	442,234.30	194,308.01	190,635,816.35

2、固定资产的其他说明

报告期内固定资产没有发生减值的情形，故未计提固定资产减值准备。

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司无用于抵押担保等所有权受到限制的固定资产。

(九) 短期借款

项目	年末余额	年初余额
保证借款	29,000,000.00	30,000,000.00
质押借款		320,000,000.00
保证+抵押借款	100,000,000.00	
短期借款利息	171,722.22	
合计	129,171,722.22	350,000,000.00

(十) 应付票据

种类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票		200,000,000.00
商业承兑汇票	15,635,615.00	26,420,530.00
合计	15,635,615.00	226,420,530.00

(十一) 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
应付工程款	19,480,899.86	14,668,729.61
应付征迁款	25,359,578.55	25,778,328.55
应付设计咨询监理款等	13,326,870.00	3,017,302.00
合计	58,167,348.41	43,464,360.16

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位名称	年末余额	未偿还或结转原因
廉桥长龙村村民委员会	10,664,225.00	征拆未结算
金泉村村民委员会	6,957,447.25	征拆未结算
大田村村民委员会	2,222,265.00	征拆未结算
合计	19,843,937.25	

(十二) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬		9,626,450.33	9,626,450.33	
二、离职后福利—设定提存计划		560,572.92	560,572.92	

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计		10,187,023.25	10,187,023.25	

2、短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴		7,209,146.11	7,209,146.11	
2、职工福利费		2,120,433.36	2,120,433.36	
3、社会保险费		174,197.86	174,197.86	
其中：医疗保险费		149,789.86	149,789.86	
工伤保险费		24,408.00	24,408.00	
生育保险费				
4、住房公积金		122,673.00	122,673.00	
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				
8、其他				
合计		9,626,450.33	9,626,450.33	

3、设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险费		549,010.92	549,010.92	
2、失业保险费		11,562.00	11,562.00	
3、企业年金缴费				
合计		560,572.92	560,572.92	

(十三) 应交税费

税费项目	年末余额	年初余额
增值税	136,987,959.30	106,011,951.86
城市维护建设税	8,115,913.96	5,947,593.44

税费项目	年末余额	年初余额
教育费附加	4,109,638.78	3,180,358.56
地方教育费附加	2,739,759.18	2,120,239.03
合计	151,953,271.22	117,260,142.89

(十四) 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	33,487,497.22	14,493,600.22
合计	33,487,497.22	14,493,600.22

1、其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项目	年末余额	年初余额
押金及保证金	13,230,921.00	14,477,024.00
往来款及其他	20,256,576.22	16,576.22
合计	33,487,497.22	14,493,600.22

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

债权人名称	年末余额	未偿还或结转的原因
赵威	8,730,000.00	押金及保证金未结算
李得祥	4,400,000.00	押金及保证金未结算
合计	13,130,000.00	

(十五) 一年内到期的非流动负债

类别	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款【附注八、(十七)】	268,330,000.00	358,830,000.00
一年内到期的应付债券【附注八、(十八)】	380,000,000.00	277,982,444.26
一年内到期的长期应付款【附注八、(十九)】	10,000,000.00	160,000,000.00
合计	658,330,000.00	796,812,444.26

(十六) 其他流动负债

类别	年末余额	年初余额
应付利息	177,418,254.76	81,554,082.19
合计	177,418,254.76	81,554,082.19

(十七) 长期借款

项目	年末余额	年初余额
保证借款	649,820,000.00	617,880,000.00
抵押借款	1,162,890,000.00	987,390,000.00
抵押+质押借款	726,000,000.00	728,039,700.00
质押借款	420,950,000.00	18,750,000.00
小计	2,959,660,000.00	2,352,059,700.00
减：一年内到期的长期借款【附注八、(十五)】	268,330,000.00	358,830,000.00
合计	2,691,330,000.00	1,993,229,700.00

长期借款分类的说明：

债权人	借款期限	年末余额	其中：1 年内到期的借款余额	借款性质
中国建设银行邵东支行	2017/3/24-2025/3/24	237,500,000.00	25,000,000.00	抵押+质押
中国建设银行邵东支行	2018/3/13-2025/3/13	147,500,000.00	25,000,000.00	抵押+质押
中国建设银行邵东支行	2017/12/28-2022/12/27	319,000,000.00		质押
华融湘江银行邵东市支行	2018/1/2-2023/1/2	49,940,000.00	20,000.00	保证
华融湘江银行邵东市支行	2018/1/12-2023/1/12	99,940,000.00	20,000.00	保证
华融湘江银行邵东市支行	2017/12/30-2022/12/30	99,940,000.00	20,000.00	保证
华融湘江银行邵东市支行	2020/6/23-2023/6/23	76,500,000.00	2,500,000.00	保证
华融湘江银行邵东市支行	2020/11/4-2023/11/4	76,500,000.00	2,500,000.00	保证
华融湘江银行邵东市支行	2021/1/13-2024/1/11	84,700,000.00		质押
华融湘江银行邵东市支行	2021/1/25-2024/1/22	57,000,000.00		保证
国家开发银行湖南省分行	2018/1/3-2032/3/31	17,250,000.00	17,250,000.00	质押
长沙银行邵东支行	2016/8/22-2024/8/21	639,000,000.00	125,000,000.00	抵押
长沙银行邵东支行	2020/7/29-2027/6/21	149,970,000.00	20,000.00	抵押

债权人	借款期限	年末余额	其中：1 年内到期的借款余额	借款性质
中国工商银行邵东支行	2017/5/31-2031/12/10	168,920,000.00	45,000,000.00	抵押
湖南邵东湘淮村镇银行	2020/10/21-2023/10/20	10,000,000.00		保证
中国光大银行邵阳邵东支行	2020/1/2-2024/1/1	180,000,000.00	20,000,000.00	保证
中信银行邵阳分行	2021/1/4-2028/12/20	341,000,000.00	1,000,000.00	抵押+质押
中国农业银行邵东兴和支行	2021/4/2-2027/12/31	205,000,000.00	5,000,000.00	抵押

(十八) 应付债券

(1) 应付债券分类

类别	年末余额	年初余额
应付债券	4,474,152,832.63	2,206,098,639.56
减：一年内到期的非流动负债【附注八、(十五)】	380,000,000.00	277,982,444.26
合计	4,094,152,832.63	1,928,116,195.30

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	年初金额（本金）	年初金额（债券溢价或折价）
廉桥医药工业科技园建设债券	1,400,000,000.00	2017-5-18	7年	1,120,000,000.00	-4,601,426.27
19 邵东新区债	500,000,000.00	2019-12-31	7年	500,000,000.00	-4,119,843.94
20 邵东新区债	600,000,000.00	2020-3-23	7年	600,000,000.00	-5,180,090.23
21邵新01	800,000,000.00	2021-2-5	7 年		
21邵东新区01	400,000,000.00	2021-5-6	7 年		
21邵东新区02	200,000,000.00	2021-7-21	7 年		
21邵东新区03	200,000,000.00	2021-7-21	7 年		
21邵建01	1,000,000,000.00	2021-11-8	3 年		
合 计	5,100,000,000.00			2,220,000,000.00	-13,901,360.44

续：

债券名称	本金变动	溢折价摊销	年末金额	一年内到期部分
廉桥医药工业科技园建设债券	-280,000,000.00	2,017,555.74	837,416,129.47	280,000,000.00
19 邵东新区债		943,687.60	496,823,843.66	100,000,000.00

债券名称	本金变动	溢折价摊销	年末金额	一年内到期部分
20 邵东新区债		1,116,085.69	595,935,995.46	
21 邵新 01	800,000,000.00	-6,058,206.96	793,941,793.04	
21 邵东新区 01	400,000,000.00	-22,508,561.61	377,491,438.39	
21 邵东新区 02	200,000,000.00	-10,390,675.34	189,609,324.66	
21 邵东新区 03	200,000,000.00	-10,393,572.83	189,606,427.17	
21 邵建 01	1,000,000,000.00	-6,672,119.22	993,327,880.78	
合计	2,320,000,000.00	-51,945,806.93	4,474,152,832.63	380,000,000.00

(十九) 长期应付款

1、按款项性质列示长期应付款

项目	年末余额	年初余额
长期非金融机构借款	10,000,000.00	170,000,000.00
小计	10,000,000.00	170,000,000.00
减：一年内到期的长期应付款【附注八、(十五)】	10,000,000.00	160,000,000.00
合计		10,000,000.00

(二十) 实收资本

股东名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	出资比例 (%)
邵东市人民政府	158,000,000.00		158,000,000.00		
邵东市城市发展集团有限公司		158,000,000.00		158,000,000.00	100.00
合计	158,000,000.00	158,000,000.00	158,000,000.00	158,000,000.00	100.00

注：根据《中共邵东市委常委会会议纪要》([2021]第22次)，同意将15,800.00万元出资额，占邵东新区开发建设投资有限公司注册资本的100%转让给邵东市城市发展集团有限公司。

(二十一) 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其他资本公积	13,937,396,495.46			13,937,396,495.46
合计	13,937,396,495.46			13,937,396,495.46

(二十二) 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	136,195,739.39	17,791,836.49		153,987,575.88
合计	136,195,739.39	17,791,836.49		153,987,575.88

(二十三) 未分配利润

项目	本年度	上年度
年初未分配利润	1,212,102,514.12	1,059,724,477.42
加：本期归属于母公司所有者的净利润	177,790,314.80	169,308,929.67
减：提取法定盈余公积	17,791,836.49	16,930,892.97
提取任意盈余公积		
应付优先股股利		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他减少		
年末未分配利润	1,372,100,992.43	1,212,102,514.12

(二十四) 营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
项目建设	426,019,795.93	351,040,311.85	393,088,807.47	323,905,177.36
土地整理	202,171,261.83	183,638,896.16	228,412,534.25	207,474,718.61
合计	628,191,057.76	534,679,208.01	621,501,341.72	531,379,895.97

(二十五) 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	2,168,320.52	2,264,485.46
教育费附加	929,280.22	970,493.77
地方教育费附加	619,520.15	646,995.85
合计	3,717,120.89	3,881,975.08

(二十六) 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	10,187,023.25	9,479,268.04

项目	本年发生额	上年发生额
办公费用	2,450,203.87	2,195,306.71
车辆费	209,538.00	132,443.00
招待费	84,361.45	45,312.62
水电费	114,701.00	105,060.00
差旅费	600,089.04	557,800.58
折旧	6,675,592.41	6,679,380.46
广告费	2,299,263.10	1,757,950.00
中介机构费	1,491,718.99	694,249.73
房租物业支出	3,391,200.00	3,000,000.00
其他	46,043.09	23,284.00
合计	27,549,734.20	24,670,055.14

(二十七) 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出		
利息收入	-2,520,311.24	-1,475,126.35
银行手续费	23,505.78	16,612.18
合计	-2,496,805.46	-1,458,514.17

(二十八) 其他收益

项目	本年发生额	上年发生额
与日常活动相关的政府补助（与收益相关）	122,578,027.36	120,761,513.69
合计	122,578,027.36	120,761,513.69

1、其他收益明细情况

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
免征税费	18,058,027.36	15,761,513.69
政府补助	104,520,000.00	105,000,000.00
合计	122,578,027.36	120,761,513.69

(二十九) 投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
债权投资持有期间的利息收入	6,264,382.61	1,408,435.02
其他权益工具投资	1,200,000.00	
处置债权投资取得的投资收益	1,437,182.37	
合计	8,901,564.98	1,408,435.02

(三十) 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-373,050.30	
合计	-373,050.30	

(三十一) 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失		-127,435.05
合计		-127,435.05

(三十二) 所得税费用

1、所得税费用表

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	18,058,027.36	15,761,513.69
递延所得税费用		
合计	18,058,027.36	15,761,513.69

(三十三) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收到的政府补助	104,520,000.00	105,000,000.00
利息收入	2,520,311.24	1,475,126.35
往来款及其他		24,833,802.98
合计	107,040,311.24	131,308,929.33

(三十四) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付的管理费用及销售费用	10,687,118.54	8,511,406.64
银行手续费	23,505.78	16,612.18

项目	本年发生额	上年发生额
往来款及其他	623,681,277.07	
合计	634,391,901.39	8,528,018.82

(三十五) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
购买债权投资支付的手续费	770,000.00	
合计	770,000.00	

(三十六) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
质押借款导致的受限货币资金	52,525,122.78	
合计	52,525,122.78	

(三十七) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

项目	本年发生额	上年发生额
1.净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	177,790,314.80	169,308,929.67
加: 资产减值准备		127,435.05
信用减值损失	373,050.30	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,675,592.41	6,679,380.46
使用权资产折旧		
无形资产摊销		
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)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)	-8,901,564.98	-1,408,435.02
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		

项目	本年发生额	上年发生额
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,074,076,703.73	-549,878,364.91
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-707,592,239.27	-533,953,884.27
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-142,394,901.42	249,903,588.41
经营活动产生的现金流量净额	-1,748,126,451.89	-659,221,350.61
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额		
减：现金的年初余额	85,510,776.85	99,272,632.78
加：现金等价物的年末余额	507,196,149.00	85,510,776.85
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	421,685,372.15	-13,761,855.93

2、现金和现金等价物的构成

项目	本年发生额	上年发生额
一、现金		
其中：库存现金	146.07	
可随时用于支付的银行存款	507,196,002.93	85,510,776.85
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的银行承兑汇票保证金		
三、年末现金及现金等价物余额	507,196,149.00	85,510,776.85
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		

九、或有事项

截至财务报表日，本集团无需要披露的或有事项。

十、资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本集团无需要披露的资产负债表日后事项。

十一、资产负债表日存在的重要或有事项

截止 2021 年 12 月 31 日，本公司为非关联方单位提供担保情况如下：

被担保单位名称	担保形式	金额
湖南邵东生态产业园开发建设投资有限公司	本息偿还差额补偿	880,000,000.00
湖南邵东新农村建设投资有限公司	保证担保	100,000,000.00
湖南邵东生态产业园开发建设投资有限公司	保证担保	200,000,000.00
邵阳市城市建设投资经营集团有限公司	保证担保	300,000,000.00
邵阳市昭阳投资发展有限公司	保证担保	240,000,000.00
合计		1,720,000,000.00

十二、关联方关系及其交易

(一) 母公司基本情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
邵东市城市发展集团有限公司	邵东市	土木工程建筑业	50,000.00	100.00	100.00

(二) 子公司情况

详见附注七、企业合并及合并财务报表。

十三、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

种类	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	628,768,199.23	100.00			628,768,199.23
其中：无风险组合	628,768,199.23	100.00			628,768,199.23
账龄组合					

种类	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
合计	628,768,199.23	100.00			628,768,199.23

续:

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	563,851,134.03	100.00			563,851,134.03
其中: 无风险组合	563,851,134.03	100.00			563,851,134.03
账龄组合					
合计	563,851,134.03	100.00			563,851,134.03

(二) 其他应收款

科目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	564,415,684.53	1,105,021.00
合计	564,415,684.53	1,105,021.00

3、其他应收款项

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	565,781,543.83	100.00	1,365,859.30	0.24	564,415,684.53
其中: 无风险组合	556,022,827.83	98.28			556,022,827.83
账龄组合	9,758,716.00	1.72	1,365,859.30	14.00	8,392,856.70
合计	565,781,543.83	100.00	1,365,859.30	0.24	564,415,684.53

续:

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应 收款					
按信用风险特征组合计提坏 账准备的其他应收款	2,097,830.00	100.00	992,809.00	47.33	1,105,021.00
其中：无风险组合					
账龄组合	2,097,830.00	100.00	992,809.00	47.33	1,105,021.00
合计	2,097,830.00	100.00	992,809.00	47.33	1,105,021.00

(1) 组合中, 按账龄百分比法计提坏账准备的其他应收款:

组合名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	8,360,886.00	418,044.30	5.00
1 到 2 年 (含 2 年)			10.00
2 到 3 年 (含 3 年)			20.00
3 到 4 年 (含 4 年)			30.00
4 到 5 年 (含 5 年)	900,030.00	450,015.00	50.00
5 年以上	497,800.00	497,800.00	100.00
合 计	9,758,716.00	1,365,859.30	

续:

账龄	年初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	100,000.00	5,000.00	10.00
1 到 2 年 (含 2 年)			20.00
2 到 3 年 (含 3 年)			30.00
3 到 4 年 (含 4 年)	1,300,030.00	390,009.00	10.00
4 到 5 年 (含 5 年)	200,000.00	100,000.00	50.00
5 年以上	497,800.00	497,800.00	100.00

账龄	年初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
合计	2,097,830.00	992,809.00	

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
保证金	8,141,600.00	141,600.00
往来款及其他	562,623,126.30	1,956,230.00
合计	570,764,726.30	2,097,830.00

(3) 截至年末余额按欠款方归集的其他应收款前五名情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应 收款年末 余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 年末余额
湖南邵东经济开发区管委会	往来款	556,022,827.83	1年以内	98.28	
珠海宏远信账务咨询有限公司	保证金	7,000,000.00	1年以内	1.24	350,000.00
上海共积企业管理咨询公司	保证金	1,000,000.00	1年以内	0.18	50,000.00
市政园林建设公司	往来款	500,000.00	4-5年	0.09	250,000.00
聚泰恒通交通建设投资有限公司	往来款	400,000.00	4-5年	0.07	200,000.00
合计		564,922,827.83		99.86	850,000.00

(三) 营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
项目建设	426,019,795.93	351,040,311.85	393,088,807.47	323,905,177.36
土地整理	202,171,261.83	183,638,896.16	228,412,534.25	207,474,718.61
合计	628,191,057.76	534,679,208.01	621,501,341.72	531,379,895.97

(本页无正文，为邵东新区开发建设投资有限公司 2021 年度财务报表附注的盖章页)



法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



公司名称：邵东新区开发建设投资有限公司

二〇二二年四月二十日





营业执照

统一社会信用代码
91420106081978608B

(副本)

1-5

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



名称 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
执行事务合伙人 石文先; 管云鸿; 杨荣华
经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算等审计业务; 基本建设决算审计; 基本建设竣工决算审计; 法律、法规规定的其他业务; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



成立日期 2013年11月06日

合伙期限 长期

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

登记机关



2022 02 24

证书序号: 0002385

说明

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

发证机关: 湖北省财政厅
二〇一八年九月三日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所



名称: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
首席合伙人: 石文先
主任会计师:
经营场所: 武汉市武昌区东湖路169号2-9层
组织形式: 特殊普通合伙
执业证书编号: 42010005
批准执业文号: 鄂财会发(2013)25号
批准执业日期: 2013年10月28日



姓名	张波
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1985-04-07
Date of birth	
工作单位	中审众环会计师事务所(特 殊普通合伙)湖南分所
Working unit	
身份证号	433122198504071033
Identity card No.	



年检检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 110001630352
No. of Certificate

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

发证日期: 2010 年 1 月 19 日
Date of Issuance

2009.2.10 换新证

年 月 日
y m d



姓名 刘浩
Sex 男
Date of birth 1989-03-08
Working unit 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
Identity card No. 430723198903080516



年度检查登记 Annual Renewal Registration
合格专用章

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



证书编号: 420100050309
No. of Certificate

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

发证日期: 2018 年 05 月 08 日
Date of Issuance

