

龙山县城市建设投资开发有限公司

审计报告

亚会审字（2023）第 01630055 号

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二三年四月二十六日



此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：京23ZPY9ABYX



目 录

项 目	起始页码
审计报告	1-3
财务报表	
合并资产负债表	4-5
合并利润表	6
合并现金流量表	7
合并股东权益变动表	8-9
资产负债表	10-11
利润表	12
现金流量表	13
股东权益变动表	14-15
财务报表附注	16-95





审计报告

亚会审字（2023）第 01630055 号

龙山县城市建设投资开发有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了龙山县城市建设投资开发有限公司（以下简称“龙山县城投”）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2022 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，公允反映了龙山县城投 2022 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2022 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，我们独立于龙山县城投，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、管理层和治理层对财务报表的责任

龙山县城投管理层（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，管理层负责评估龙山县城投的持续经营能力，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龙山县城投、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督龙山县城投的财务报告过程。

四、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，就可能导致对龙山县城投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龙山县城投不能持续经营。

（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。

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



[本页无正文，为龙山县城市建设投资开发集团有限公司审计报告签字盖章页]



中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年四月二十六日



合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：龙山县城市建设投资开发集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注六	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	(一)	425,839,519.78	574,982,605.92
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		-	-
应收账款	(二)	582,302,788.12	643,934,419.90
应收款项融资			
预付款项	(三)	110,797,004.64	62,298,586.07
其他应收款	(四)	4,387,528,008.60	2,652,324,079.62
其中：应收利息		-	
应收股利			
存货	(五)	7,119,242,925.75	5,719,052,003.97
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	(六)	51,093,651.27	22,155,036.73
流动资产合计		12,676,803,898.16	9,674,746,732.21
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	(七)	998,328,709.15	964,119,207.63
长期股权投资	(八)	47,237,828.47	155,352,430.17
其他权益工具投资	(九)	56,550,000.00	56,550,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	(十)	40,194,076.85	41,277,321.48
固定资产	(十一)	796,133,578.44	406,787,630.26
在建工程	(十二)	2,664,037,336.15	3,398,392,929.25
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	(十三)	308.87	97,190.61
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(十四)	1,709,045.69	3,467,988.27
递延所得税资产	(十五)	11,703.80	6,124.75
其他非流动资产	(十六)	122,230,000.00	-
非流动资产合计		4,726,432,587.42	5,026,050,822.42
资产总计		17,403,236,485.58	14,700,797,554.63

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



4



合并资产负债表（续）

2022年12月31日

编制单位：龙山县城市建设投资开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注六	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	(十七)	30,000,000.00	30,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项	(十八)	10,445,471.91	43,897,230.74
合同负债	(十九)	90,426.00	55,726,394.25
应付职工薪酬	(二十)	37,072,144.69	
应交税费	(二十一)	362,702.54	100,449.23
其他应付款	(二十二)	460,221.03	2,298,689.08
其中：应付利息	(二十三)	4,596,065,913.46	2,155,789,262.89
应付股利		11,329,861.11	11,329,861.11
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	(二十四)	693,270,000.00	420,233,333.00
流动负债合计	(二十五)	3,312,115.54	
非流动负债：		5,371,078,995.17	2,708,045,359.19
长期借款			
应付债券	(二十六)	2,944,560,984.92	2,988,519,067.00
其中：优先股	(二十七)	464,863,179.68	460,122,124.03
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬	(二十八)	1,363,929,980.00	1,352,006,496.64
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		4,773,354,144.60	4,800,647,687.67
负债合计		10,144,433,139.77	7,508,693,046.86
所有者权益：			
实收资本(股本)			
其他权益工具	(二十七)	853,200,000.00	853,200,000.00
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股	(三十)	5,794,529,283.72	5,794,616,623.09
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	(三十一)	38,630,485.98	38,630,485.98
归属于母公司所有者权益合计	(三十二)	572,443,576.11	505,657,398.70
少数股东权益		7,258,803,345.81	7,192,104,507.77
所有者权益合计		7,258,803,345.81	7,192,104,507.77
负债和股东权益总计		17,403,236,485.58	14,700,797,554.63

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



5



合并利润表

2022年1-12月

编制单位：九江市城市建设投资开发有限公司

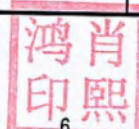
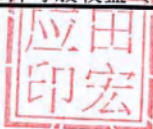
金额单位：人民币元

项 目	附注六	本期金额	上期金额
一、营业收入	(三十三)	302,531,480.23	278,284,151.91
减：营业成本	(三十三)	275,428,176.04	240,929,303.13
税金及附加	(三十四)	13,440,483.00	1,826,073.43
销售费用	(三十五)	-	27,278.00
管理费用	(三十六)	29,647,450.79	28,334,196.44
研发费用			
财务费用	(三十七)	2,852,008.37	5,375,624.62
其中：利息费用		3,580,269.65	6,440,826.95
利息收入		66,744.52	1,105,425.04
加：其他收益	(三十八)	99,902,955.71	89,474,566.66
投资收益（损失以“-”号填列）	(三十九)	5,353,644.78	9,181,859.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(四十)	1,393,114.67	89,572.14
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(四十一)	-84,943.34	-39,763.85
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		87,728,133.85	100,497,910.47
加：营业外收入	(四十二)	366,546.04	3,474,905.17
减：营业外支出	(四十三)	3,260,701.76	5,026,721.24
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		84,833,978.13	98,946,094.40
减：所得税费用	(四十四)	3,047,800.72	36,931.61
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		81,786,177.41	98,909,162.79
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		81,786,177.41	98,909,162.79
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）		81,786,177.41	98,909,162.79
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
五、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			
（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			
六、综合收益总额		81,786,177.41	98,909,162.79
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		81,786,177.41	98,909,162.79
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并现金流量表

2022年1-12月

编制单位：龙山县城市建设投资开发集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
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		338,241,990.55	226,771,914.12
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金			
经营活动现金流入小计		2,268,238,419.16	443,567,862.96
购买商品、接受劳务支付的现金		2,606,480,409.71	670,339,777.08
支付给职工以及为职工支付的现金		734,847,269.76	304,589,316.82
支付的各项税费		7,762,809.43	9,768,925.26
支付其他与经营活动有关的现金		83,265,501.01	15,366,544.65
经营活动现金流出小计		1,876,259,298.61	75,150,673.90
经营活动产生的现金流量净额		2,702,134,878.81	404,875,460.63
二、投资活动产生的现金流量：		-95,654,469.10	265,464,316.45
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		5,738,246.48	8,167,698.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	21,478.20
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,738,246.48	8,189,176.20
投资支付的现金		157,879.40	281,774,115.68
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		4,500,000.00	50,657,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		22,098,375.95	-
投资活动产生的现金流量净额		26,756,255.35	332,431,115.68
三、筹资活动产生的现金流量：		-21,018,008.87	-324,241,939.48
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		-	165,220,000.00
取得借款收到的现金		-	
收到其他与筹资活动有关的现金		583,350,984.92	1,130,372,400.00
筹资活动现金流入小计		-	384,756,193.24
偿还债务支付的现金		583,350,984.92	1,680,348,593.24
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		360,272,400.00	541,826,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		206,608,380.59	205,541,377.05
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		48,940,812.50	639,795,209.05
筹资活动产生的现金流量净额		615,821,593.09	1,387,162,586.10
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-32,470,608.17	293,186,007.14
五、现金及现金等价物净增加额		-149,143,086.14	234,408,384.11
加：期初现金及现金等价物余额		574,982,605.92	340,574,221.81
六、期末现金及现金等价物余额		425,839,519.78	574,982,605.92

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并股东权益变动表

2022年1-12月

金额单位：人民币元

编制单位：龙山县城市建设投资开发有限公司

项	2022年度										所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益
	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	一般风险准备	未分配利润	其他	小计	
一、上年年末余额	853,200,000.00	5,794,616,623.09	-	-	-	38,630,485.98	-	505,657,398.70	-	7,192,104,507.77	-
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年年初余额	853,200,000.00	5,794,616,623.09	-	-	-	38,630,485.98	-	505,657,398.70	-	7,192,104,507.77	-
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-87,339.37						66,786,177.41		66,698,838.04	-
（一）综合收益总额		-87,339.37						81,786,177.41		81,786,177.41	-
（二）股东投入和减少资本		-87,339.37						-		-87,339.37	-
1、股东投入的普通股		-87,339.37						-		-87,339.37	-
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								-15,000,000.00		-15,000,000.00	-
1、提取盈余公积								-15,000,000.00		-15,000,000.00	-
2、提取一般风险准备											
3、对股东的分配								-15,000,000.00		-15,000,000.00	-
4、其他											
（四）股东权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）											
2、盈余公积转增资本（或股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	853,200,000.00	5,794,529,283.72	-	-	-	38,630,485.98	-	572,443,576.11		7,258,803,345.81	-

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并股东权益变动表 (续)

2022年1-12月

金额单位: 人民币元

2021年度													金额单位: 人民币元
项 目	归属于母公司股东权益						专项储备	少数股东权益	所有者权益合计				
	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	853,200,000.00	5,593,639,623.09			30,050,654.35	424,859,501.54		6,901,749,778.98	-	6,901,749,778.98			
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
井													
二、本年初余额	853,200,000.00	5,593,639,623.09			30,050,654.35	424,859,501.54		6,901,749,778.98	-	6,901,749,778.98			
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)													
(一) 综合收益总额					8,579,831.63	80,797,897.16		290,354,728.79	-	290,354,728.79			
(二) 股东投入和减少资本													
1、股东投入的普通股		200,977,000.00				98,909,162.79		98,909,162.79	-	98,909,162.79			
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		200,977,000.00			8,579,831.63			209,556,831.63	-	209,556,831.63			
4、其他								200,977,000.00		200,977,000.00			
(三) 利润分配													
1、提取盈余公积					8,579,831.63			8,579,831.63		8,579,831.63			
2、提取一般风险准备								-18,111,265.63	-	-18,111,265.63			
3、对股东的分配								-8,579,831.63		-8,579,831.63			
4、其他													
(四) 股东权益内部结转													
1、资本公积转增资本 (或股本)													
2、盈余公积转增资本 (或股本)													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他综合收益结转留存收益													
6、其他													
(五) 专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
(六) 其他													
四、本年年末余额	853,200,000.00	5,794,616,623.09			38,630,485.98	505,657,398.70		7,192,104,507.77	-	7,192,104,507.77			

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





资产负债表

2022年12月31日

编制单位：龙山县城市建设投资开发集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注十三	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		386,989,368.21	500,715,878.43
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		-	-
应收账款	(一)	507,494,406.60	519,802,234.10
应收款项融资			
预付款项		9,565,506.92	8,699,076.81
其他应收款	(二)	2,896,106,101.58	2,418,356,906.65
其中：应收利息			
应收股利		-	
存货		4,154,802,860.00	4,000,849,510.00
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		2,707,376.75	-
流动资产合计		7,957,665,620.06	7,448,423,605.99
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	(三)	1,503,267,047.68	1,611,381,649.38
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		381,751,983.47	389,468,104.36
在建工程		2,406,910,017.31	2,248,490,772.60
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		-	84,943.34
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,392,202.59	2,844,599.48
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		122,230,000.00	-
非流动资产合计		4,415,551,251.05	4,252,270,069.16
资产总计		12,373,216,871.11	11,700,693,675.15

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



10





资产负债表（续）

2022年12月31日

编制单位：龙山县城市建设投资开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债		30,000,000.00	30,000,000.00
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		-	-
预收款项		8,704,013.65	38,001,669.57
合同负债		5,000.00	5,000.00
应付职工薪酬		-	-
应交税费		256,504.42	-
其他应付款		-	-
其中：应付利息		2,419,742,153.82	1,735,455,037.04
应付股利		11,329,861.11	11,329,861.11
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		340,370,000.00	234,833,333.00
流动负债合计		-	-
非流动负债：		2,799,077,671.89	2,038,295,039.61
长期借款			
应付债券		1,686,110,000.00	1,857,419,067.00
其中：优先股		464,863,179.68	460,122,124.03
永续债			
租赁负债			
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		331,230,293.86	351,830,293.86
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		-	-
负债合计		2,482,203,473.54	2,669,371,484.89
所有者权益：		5,281,281,145.43	4,707,666,524.50
实收资本（股本）			
其他权益工具		853,200,000.00	853,200,000.00
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股		5,746,116,932.08	5,746,116,932.08
其他综合收益			
专项储备		-	-
盈余公积			
未分配利润		38,630,485.98	38,630,485.98
所有者权益合计		453,988,307.62	355,079,732.59
负债和股东权益总计		7,091,935,725.68	6,993,027,150.65
		12,373,216,871.11	11,700,693,675.15

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





利润表

2022年1-12月

编制单位：龙山县城市建设投资开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	214,315,991.16	145,449,482.62
减：营业成本		183,535,286.86	121,347,340.14
税金及附加		2,202,515.05	1,137,873.20
销售费用		-	-
管理费用		18,413,295.05	17,364,592.29
研发费用			
财务费用		-1,535,366.03	1,157,841.27
其中：利息费用		1,563,139.15	1,912,500.00
利息收入		27,773.12	770,351.70
加：其他收益		99,866,023.42	73,459,316.64
投资收益（损失以“-”号填列）	(五)	3,585,455.28	7,722,401.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,209,626.00	3,539,642.37
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-84,943.34	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		113,857,169.59	89,163,195.96
加：营业外收入		364,610.34	0.27
减：营业外支出		313,204.90	3,364,879.92
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		113,908,575.03	85,798,316.31
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		113,908,575.03	85,798,316.31
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		113,908,575.03	85,798,316.31
（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			
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			
六、综合收益总额		113,908,575.03	85,798,316.31

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



现金流量表

2022年1-12月

编制单位：龙山县城市建设投资开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
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		243,081,351.85	168,678,906.51
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		2,114,230,389.87	197,272,557.99
经营活动现金流入小计		2,357,311,741.72	365,951,464.50
购买商品、接受劳务支付的现金		291,306,208.16	6,127,125.00
支付给职工以及为职工支付的现金		3,441,284.25	4,114,782.61
支付的各项税费		9,192,925.99	9,933,240.64
支付其他与经营活动有关的现金		1,893,957,868.84	9,194,956.58
经营活动现金流出小计		2,197,898,287.24	29,370,104.83
经营活动产生的现金流量净额		159,413,454.48	336,581,359.67
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		3,970,056.98	6,708,240.00
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		3,970,056.98	6,708,240.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		68,150.00	236,897,834.87
投资支付的现金		4,500,000.00	31,600,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		4,568,150.00	268,497,834.87
投资活动产生的现金流量净额		-598,093.02	-261,789,594.87
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	151,220,000.00
取得借款收到的现金		85,000,000.00	218,272,400.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	779,200,000.00
筹资活动现金流入小计		85,000,000.00	1,148,692,400.00
偿还债务支付的现金		167,372,400.00	248,520,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		141,228,659.18	135,207,232.65
支付其他与筹资活动有关的现金		48,940,812.50	472,474,137.03
筹资活动现金流出小计		357,541,871.68	856,201,369.68
筹资活动产生的现金流量净额		-272,541,871.68	292,491,030.32
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		-113,726,510.22	367,282,795.12
加：期初现金及现金等价物余额		500,715,878.43	133,433,083.31
六、期末现金及现金等价物余额		386,989,368.21	500,715,878.43

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



股东权益变动表

2022年1-12月

编制单位：龙山县城市建设投资开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	853,200,000.00	-	-	-	5,746,116,932.08	-	-	-	38,630,485.98	355,079,732.59	6,993,027,150.65
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	853,200,000.00	-	-	-	5,746,116,932.08	-	-	-	38,630,485.98	355,079,732.59	6,993,027,150.65
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98,908,575.03	98,908,575.03
（一）综合收益总额										113,908,575.03	113,908,575.03
（二）股东投入和减少资本											
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配											
1、提取盈余公积										-15,000,000.00	-15,000,000.00
2、对股东的分配										-15,000,000.00	-15,000,000.00
3、其他											
（四）股东权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）											
2、盈余公积转增资本（或股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	853,200,000.00	-	-	-	5,746,116,932.08	-	-	-	38,630,485.98	453,988,307.62	7,091,935,725.68

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



股东权益变动表 (续)

2022年1-12月

编制单位: 龙山县城市建设投资开发有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	2021年度				所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	未分配利润	
一、上年年末余额	853,200,000.00		5,573,296,932.08	287,392,681.91	6,743,940,268.34
加: 会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年年初余额	853,200,000.00		5,573,296,932.08	287,392,681.91	6,743,940,268.34
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)			172,820,000.00	67,687,050.68	249,086,882.31
(一) 综合收益总额					
(二) 股东投入和减少资本					
1、股东投入的普通股					
2、其他权益工具持有者投入资本					
3、股份支付计入所有者权益的金额					
4、其他					
(三) 利润分配					
1、提取盈余公积			172,820,000.00		
2、对股东的分配					
3、其他					
(四) 股东权益内部结转					
1、资本公积转增资本 (或股本)					
2、盈余公积转增资本 (或股本)					
3、盈余公积弥补亏损					
4、设定受益计划变动额结转留存收益					
5、其他综合收益结转留存收益					
6、其他					
(五) 专项储备					
1、本期提取					
2、本期使用					
(六) 其他					
四、本年年末余额	853,200,000.00		5,746,116,932.08	355,079,732.59	6,993,027,150.65

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



龙山县城市建设投资开发集团有限公司

2022年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位: 元 币种: 人民币)

一、公司基本情况

(一) 公司的设立

龙山县城市建设投资开发集团有限公司前身龙山县城市建设开发有限公司经龙山县国有资产管理局同意, 于 1999 年 8 月 24 日正式成立。公司设立时注册资本 5,000.00 万元, 龙山县磨盘寨开发区工程建设指挥部以货币出资 178.00 万元, 实物出资 4,822.00 万元。本次出资业经湘西会计师事务所龙山分所审验, 并出具龙验字[1999]第 627 号验资报告予以验证。

发行人设立时股权结构情况表:

出资人	出资额 (万元)	出资比例 (%)
龙山县磨盘寨开发区工程建设指挥部	5,000.00	100.00
合 计	5,000.00	100.00

(二) 公司设立后历次变更情况

1、2003 年 6 月 26 日, 根据龙山县人民政府批示和修改后的公司章程, 龙山县城市建设开发有限公司更名为龙山县市政工程有限责任公司。

2、2003 年 7 月 19 日, 根据龙山县人民政府《关于成立龙山县城市建设投资开发公司的通知》(龙政发【2013】19 号) 和修改后的公司章程, 公司名称由龙山县市政工程有限责任公司变更为龙山县城市建设投资开发有限公司; 公司股东由龙山县磨盘寨开发区工程建设指挥部变更为龙山县人民政府; 公司注册资本由 5,000.00 万元变更为 10,000.00 万元, 其中货币出资 178.00 万元, 实物出资 9,822.00 万元。本次增资业经湘西吉顺联合会计师事务所审验, 并出具湘吉顺会计师验字(2003)170 号验资报告予以验证。

2003 年 7 月增资后公司股权结构情况表

序号	股东名称	出资额 (万元)	持股比例
1	龙山县人民政府	10,000.00	100%

3、2016 年 3 月 24 日, 根据龙山县国有资产管理局《关于龙山县城市建设投资开发有限公司增加公司注册资本的决定》(龙国资【2016】4 号) 和龙山县城市建设投



资开发有限公司股东会决议（龙城建投【2015】10号），公司注册资本由 10,000.00 万元增加至 14,285.00 万元，确认国开发展基金有限公司投入的 5,600.00 万元，占公司总股本的 30%。

2016 年 3 月增资后公司股权结构情况表

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	龙山县人民政府	10,000.00	70%
2	国开发展基金有限公司	4,285.00	30%

4、2017 年 4 月 11 日，根据龙山县城市建设投资开发有限公司董事会和股东会决议，公司注册资本由 14,285.00 万元增加至 100,000.00 万元，其中龙山县人民政府出资 66,715.00 万元，国开发展基金有限公司出资 33,285.00 万元。

2017 年 4 月增资后公司股权结构情况表

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	龙山县人民政府	66,715.00	66.72%
2	国开发展基金有限公司	33,285.00	33.28%

5、2019 年 3 月 29 日，根据股东会决议和修改后的公司章程，龙山县城市建设投资开发有限公司更名为龙山县城市建设投资开发集团有限公司。

6、2019 年 8 月 27 日，根据龙山县城市建设投资开发有限公司股东会决议和公司章程，国开发展基金有限公司将其认缴的 15,000.00 万元转让给龙山县人民政府，并由龙山县人民政府回购其出资 1,145.00 万元。本次股权转让后，龙山县人民政府出资 82,860.00 万元，国开发展基金有限公司出资 17,140.00 万元。

2019 年 8 月变更后公司股权结构情况表

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	龙山县人民政府	82,860.00	82.86%
2	国开发展基金有限公司	17,140.00	17.14%

7、2020 年 6 月 10 日，根据龙山县城市建设投资开发有限公司股东会决议和公司章程，国开发展基金有限公司将其认缴的 2,460.00 万元转让给龙山县人民政府，并由龙山县人民政府回购其出资 2,460.00 万元。本次股权转让后，龙山县人民政府出 85,320.00 万元，国开发展基金有限公司出资 14,680.00 万元。



2020 年 6 月变更后公司股权结构情况表

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	龙山县人民政府	85,320.00	85.32%
2	国开发展基金有限公司	14,680.00	14.68%

（三）、注册资本、注册地、公司类型及住所

注册资本：壹拾亿元整

企业类型：有限责任公司(国有控股)

法定代表人：田宏应

住所：龙山县华塘开发区

（四）、经营范围

城市新建、改建、扩建项目的投融资，包括水、电、路以及城市公用园林、绿地、广场建设项目的投融资；工业园区、商贸物流园区、专业市场、房地产等经营开发性项目的投融资；“两区”范围内科技、教育、文化、卫生、体育等社会公益事业和公共事业发展方面的基础设施建设项目的投融资；保障性住房建设项目的投融资；土地储备及开发经营的投融资；城市节能减排和环保基础设施建设项目的投融资；对其他国有平台公司的投融资担保；县城规划区内招商引资项目的投融资；政府指定的其他投融资项目以及法律法规、政策允许范围内的城镇化建设有关项目的投融资。（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）

（五）、实际控制人

本公司控制人：龙山县人民政府

本财务报表业经本公司全体董事于 2023 年 4 月 26 日批准报出。

二、本年度合并财务报表范围

本期纳入合并范围的子公司包括 10 家，龙山县兴诚乡村发展有限公司、龙山县净源污水处理有限公司不在纳入合并，具体见本附注“八、在其他主体中的权益”。

三、财务报表编制基础

（一）编制基础



本公司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，按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制；按照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）披露有关财务信息。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（二）持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

四、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2022 年 12 月 31 日的财务状况及 2021 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

（二）会计期间

本公司会计年度采用公历年度，自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（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

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下企业合并



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。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中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。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、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。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司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，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

（1）确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。

（2）长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，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（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

（3）合并日之前持有的股权投资，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，暂不进行会计处理，直至处置该项投资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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余



股权采用成本法或权益法核算的,其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转,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应全部结转。

(4) 在合并财务报表中的会计处理见本附注四、(六)。

2、非同一控制下企业合并

参与合并的各方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。购买日,是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额,计入当期损益。

购买方在购买日对合并成本进行分配,确认所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。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,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差额,经复核后,计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产(不仅限于被购买方原已确认的资产),其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的,单独确认并按公允价值计量;公允价值能够可靠计量的无形资产,单独确认为无形资产并按公允价值计量;取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债,履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的,单独确认并按照公允价值计量;取得的被购买方或有负债,其公允价值能可靠计量的,单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时,对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断,满足以下条件之一的,应确认为无形资产:(1) 源于合同性权利或其他法定权利;(2) 能够从被购买方中分离或者划分出来,并能单独或与相关合同、资产和负债一起,用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

购买方在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异,在购买日不符合递延



所得税资产确认条件的，不予以确认。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，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，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，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；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。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司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，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资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，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，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应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注四、（六）。

购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，将该股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本，原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。

3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

- （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) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(六) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，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其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的，将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料将整个企业公司视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业公司整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响，内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失；站在企业公司角度对特殊交易事项予以调整。

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。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，



在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”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。

向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

本公司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，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，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，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。

本公司在报告期内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，编制合并资产负债表时，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、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，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，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，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（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并



方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

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，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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，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。

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

（七）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与



方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

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

合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

（八）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是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及价值变动风险很小的投资。

（九）金融工具

在本公司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。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。



1. 金融资产的分类和计量

管理层根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将金融资产和金融负债分为不同类别：应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

本公司根据所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下三类：

- (1) 以摊余成本计量的金融资产。
- (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- (3) 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，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

(1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

(2) 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

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确



认为当期损益外，其余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从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

(3) 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

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。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从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）

(4) 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

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不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均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。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

(5) 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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地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。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

①嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

②在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及



与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

2. 金融负债的分类和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类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。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。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，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

①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。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司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之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司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会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括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

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照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：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

②金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

③不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率



贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于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的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

(1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

(3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

①未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

②保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

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。

(1) 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被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日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终止确认部分在终止确认日的账面价值。

②终止确认部分收到的对价，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）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. 金融资产和金融负债的终止确认

(1) 金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- 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，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

(2) 金融负债终止确认条件

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

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对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负债）之间的差额，应当计入当期损益。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，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，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

6. 金融工具减值

(1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。



预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

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

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

（2）按组合计量预期信用损失的应收款项

①具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收商业承兑汇票对应货款的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失



项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款—账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
其他应收款—账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制其他应收款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
其他应收款—无风险组合	以款项性质为划分依据（财政政府机构和国有控股公司、押金、员工备用金、代扣代缴款项等）	不计提坏账准备（债务人出现经营异常除外）

②应收票据-应收商业承兑汇票、应收账款——账龄组合、其他应收款-账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收商业承兑汇票 预期信用损失率(%)	应收账款 预期信用损失率(%)	其他应收款 预期信用损失率(%)
1 年以内（含，下同）	5.00	5.00	5.00
1-2 年	10.00	10.00	10.00
2-3 年	20.00	20.00	20.00
3-4 年	50.00	50.00	50.00
4-5 年	80.00	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00	100.00

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- （1）本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- （2）本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

8. 金融负债与权益工具的区分及相关处理

（1）符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

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

（2）同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

- 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，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，企业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。

(3) 金融负债与权益工具的区分

如果不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，如果是作为现金或其他金融资产的替代品，则该工具是金融负债；如果是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益，则该工具是权益工具。

(4) 会计处理方法

对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，手续费、佣金等交易费用从权益中扣除；

对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益，手续费、佣金等交易费用计入所发行工具的初始计量金额。

(十) 存货

1、存货的分类

本公司存货分为：原材料、周转材料、拟开发土地、开发成本、库存商品等。拟开发土地指公司为优化土地资源而对授权范围内的土地进行储备，发生的支出。开发成本是指接受市政府及有关单位委托，开发建设的工程项目。

2、取得和发出存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。原材料、低值易耗品发出时采用先进先出法计价、库存土地、市政工程代建支出、按个别辨认法计价。

3、存货的盘存制度

采用永续盘存制

4、开发成本的核算方法

本公司开发项目的成本包括：

(1) 土地征用及拆迁补偿费：归集开发房地产所购买或参与拍卖土地所发生的



各项费用，包括土地价款、安置费、原有建筑物的拆迁补偿费、契税、拍卖服务费等。

(2) 前期工程费：归集开发前发生的规划、设计、可行性研究以及水文地质勘查、测绘、场地平整等费用。

(3) 基础设施费：归集开发过程中发生的供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、绿化、环卫设施、光彩工程以及道路等基础设施费用。

(4) 建筑安装工程费：归集开发过程中按建筑安装工程施工图施工所发生的各项建筑安装工程费和设备费。

(5) 配套设施费：归集在开发项目内发生的公共配套设施费用，如锅炉房、水塔（箱）、自行车棚、治安消防室、配电房、公厕、幼儿园、学校、娱乐文体设施、会所、居委会、垃圾房等设施支出。

开发间接费用：归集在开发项目现场组织管理开发工程所发生的不能直接确定由某项目负担的费用，月末需按一定标准在各个开发项目间进行分配。包括：开发项目完工之前所发生的借款费用、工程管理部门的办公费、电话费、交通差旅费、修理费、劳动保护费、折旧费、低值易耗品摊销，周转房摊销、管理机构人员的薪酬、以及其他支出等。

开发项目竣工时，经有关政府部门验收合格达到交房条件时，计算或预计可售住宅、商铺、写字间及车位等开发产品的总可售面积，并按各开发产品的可售面积占总可售面积的比例将归集的开发成本在各开发产品之间进行分摊，计算出各开发产品实际成本。尚未决算的，按预计成本计入开发产品，并在决算后按实际成本数与预计成本的差额调整开发产品。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法；

(3) 其他周转材料采用一次转销法摊销。

6、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌



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，在正常生产经营过程中，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，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；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，则合并计提存货跌价准备。

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。

（十一）合同资产

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

（十二）长期股权投资

1. 投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四、（四）企业合并的会计处理方法

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基



础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

（1）成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，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对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

（2）权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

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差额，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差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，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；并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所有者权益。

本公司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。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应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。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减



长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，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盈利的，本公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3. 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

如果本公司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，且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，则视为本公司控制该被投资方。

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

4. 长期股权投资核算方法的转换

（1）公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类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改按权益法核算的当期损益。



按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

（2） 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有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初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资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。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

（3） 权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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。

（4） 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因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。

（5） 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

5. 长期股权投资的处置



处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款之间的差额,应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资,在处置该项投资时,采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础,按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

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,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。

企业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,不属于一揽子交易的,应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:

(1) 在个别财务报表中,对于处置的股权,其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按权益法核算,并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整;处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理,其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中,对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易,处置价款与处置长期股权投资相应对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(股本溢价),资本公积不足冲减的,调整留存收益;在丧失对子公司控制权时,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,同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等,在丧失控制权时转为当期投资收益。

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股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理,区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:

(1) 在个别财务报表中,在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额,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。

(2) 在合并财务报表中，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，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。

6. 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若存在长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况时，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(十三) 投资性房地产

1、投资性房地产的初始计量

2、本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

3、本公司的投资性房地产按其成本进行初始计量，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

4、投资性房地产的后续计量

本公司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。

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。

(十四) 固定资产



1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (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、固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量，其中：

(1) 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

(2) 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

(3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 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。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3、固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，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。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，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。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-50	5.00	1.90-4.75
机器设备	5-10	5.00	9.50



类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输工具	5-10	5.00	23.75-19.00
办公及其他设备	3-5	5.00	19.00-31.67

（2） 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

（3） 固定资产处置

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

4、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

5、融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。

（2）本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这



种选择权。

(3) 即使资产的所有权不转移, 但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

(4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值, 几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

(5) 租赁资产性质特殊, 如果不作较大改造, 只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产, 按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者, 作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值, 其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的, 可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用, 计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。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使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(十五) 在建工程

1. 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价, 实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成, 包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。

2. 在建工程结转为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, 按估计的价值转入固定资产, 并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧, 待办理竣工决算后, 再按实际成本调整原来的暂估价值, 但不调整原已计提的折旧额。

3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的, 企业以单项在建工程为基础估计其可



收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（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。

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（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以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

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

2、借款费用资本化期间

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的各部分分别完工,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、借款费用暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或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借款费用继续资本化。

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及其辅助费,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,根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的,按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额,调整每期利息金额。

(十七) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产,包括土地使用权、商标权、景区经营权、软件。

1. 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本,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。购买无形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,无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。



债务重组取得债务人用以抵债的无形资产,以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值,并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额,计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下,非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值,除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠;不满足上述前提的非货币性资产交换,以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本,不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值;以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产,其成本包括:开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用,以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命,划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

(1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产,在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产包括:

类别	使用寿命(年)	备注
软件	3	
土地使用权	40~70	依据土地权证中记载年限确定

每期末,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核,如与原先估计数存在差异的,进行相应的调整。

经复核,本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(2) 使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的,视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产,在持有期间内不摊销,每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的,在每个会计期间继续进行减值测试。



（3）无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，本公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

（十八）长期资产减值

在每个资产负债表日判断长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生物性资产、油气资产使用寿命确定的无形资产等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可回收金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间做相应调整，使资产在剩余寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

对于使用寿命不确定的无形资产、尚未达到使用状态的无形资产以及合并所形成



的商誉每年年度终了进行减值测试。

关于商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

（十九）长期待摊费用

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

内容	摊销方法	摊销年限（月）
装修费	直线平均法	36、60

（二十）合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务部分确认为合同负债。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司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。

（二十一）职工薪酬

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



1、短期薪酬的会计处理方法

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。在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，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，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司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对所有设定受益计划义务予以折现，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。

设定受益计划存在资产的，将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，企业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。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；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允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。



企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

3、辞退福利的会计处理方法

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) 企业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) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

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

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的，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中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、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的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（二十二）应付债券

1. 一般公司债券

以公允价值计量且其变动计入当期损益的应付债券按其公允价值作为初始确认金额，相关交易费用直接计入当期损益，并按公允价值进行后续计量。

对于其他类别的应付债券按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额，并采用摊余成本进行后续计量。溢价或折价是对应付债券存续期间内的利息费用调整，在债券存续期间内采用实际利率法进行摊销。

2. 可转换公司债券

本公司发行的可转换公司债券，在初始确认时将其包含的负债成份和权益成份进行分拆，将负债成份确认为应付债券，将权益成份确认为资本公积。在进行分拆时，先对负债成份的未来现金流量进行折现确定负债成份的初始确认金额，再按发行价格总额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。发行可



转换公司债券发生的交易费用，在负债成份和权益成份之间按照各自的相对公允价值进行分摊。

（二十三）预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，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；（3）该义务的金额能够可靠地计量。涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等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。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

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。

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

（3）质量保证及维修

本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将



来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

（4）回购担保

本公司会为有融资需求的客户向融资机构提供设备回购担保，并根据可能发生的回购担保损失确认预计负债。预计负债时已考虑了本公司历史上实际履行回购担保的比例、履行回购担保后实际发生损失比例等数据、并评估不同客户的支付能力。由于历史数据或评估数据均可能无法反映将来的回购损失情况，这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

（二十四）股份支付

1、股份支付的种类及会计处理

股份支付是公司为了获取职工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

股票期权计划为用以换取职工提供服务的权益结算的股份支付，以授予职工的权益工具在授予日的公允价值计量。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，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

股票增值权计划为以现金结算的股份支付，按照公司承担的以本公司股份数量为基础确定的负债的公允价值计量。该以现金结算的股份支付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、权益工具公允价值的确定方法

对于授予职工的股份，其公允价值按公司股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。

对于授予职工的股票期权，通过期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

3、确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日，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。

4、修改和终止股份支付计划的处理

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的公允价值，应按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加。

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的数量，应将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。

如果按照有利于职工的方式修改可行权条件，如缩短等待期、变更或取消业绩条件（而非市场条件），公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果以减少股份支付公允价值总额的方式或其他不利于职工的方式修改条款和条件，仍应继续对取得的服务进行会计处理，如同该变更从未发生，除非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，对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，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，将其作为授予权益工具的取消处理。

（二十五）收入



1. 收入确认的原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别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，还是在某一时点履行。

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

（1）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；

（2）客户能够控制公司履约过程中在建商品；

（3）公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且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，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，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控制权时，公司考虑下列迹象：

（1）公司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；

（2）公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；

（3）公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；

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

（5）客户已接受该商品；

（6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

（1）公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

（2）合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

（3）合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权



时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

3. 本公司收入确认的具体方法

本公司及子公司目前主要业务有旅游前期开发、土地整理开发、市政基础设施工程代建、道路建设工程、水力工程等业务。

旅游前期开发、土地整理开发、代建市政工程代建等确认收入的方法为相关支出经审计或财政投资评审机构审核确定后按照代建协议确认收入；

其他工程收入按完工百分比法确认收入

(二十六) 合同成本

1. 合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

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

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

(3) 该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

2. 合同取得成本

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。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。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

3. 合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。



4. 合同成本减值

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本公司将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

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

以前期间减值的因素之后发生变化，使得(1)减(2)的差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不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。

(二十七) 政府补助

政府补助，是公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值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，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。

2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

- (1) 用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益。
- (2) 用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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。



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

3、政策性优惠贷款贴息的会计处理

(1) 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公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，可以按应收金额予以确认和计量。

已确认的政府补助需要退回的，公司在需要退回的当期进行会计处理，即对初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。

(二十八) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于某些资产、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。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，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暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，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。

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见



的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，才确认递延所得税资产。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。

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（二十九）租赁

租赁是指本公司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，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

（1） 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，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

本公司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，本公司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。本公司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。

（三十）关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

本公司关联方包括但不限于：

- 1、母公司；
- 2、子公司；
- 3、受同一母公司控制的其他企业；
- 4、实施共同控制的投资方；
- 5、施加重大影响的投资方；
- 6、合营企业，包括合营企业的子公司；
- 7、联营企业，包括联营企业的子公司；
- 8、主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- 9、本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- 10、本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

除上述按照企业会计准则的有关要求被确定为本公司的关联方以外，根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》的要求，以下企业或个人（包括但不限于）也



属于本公司的关联方：

11、持有本公司 5%以上股份的企业或者一致行动人；

12、直接或者间接持有本公司 5%以上股份的个人及与其关系密切的家庭成员，上市公司监事及与其关系密切的家庭成员；

13、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 1、3 和 11 项情形之一的企业；

14、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 9、12 项情形之一的个人；

15、由上述第 9、12 和 14 项直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除本公司及其控股子公司以外的企业。

（三十一）重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

（1）本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期保值》《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（以下简称新金融工具准则）以及《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称新收入准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但非交易性权益类投资在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益（处置时的利得或损失不能回转到损益，但股利收入计入当期损益），且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于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、租赁应收款。

财政部于 2018 年度修订了《企业会计准则第 21 号——租赁》（简称“新租赁准



则”)。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。根据修订后的准则, 根据相关新旧准则衔接规定, 对可比期间信息不予调整, 首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

2021 年 1 月 27 日, 经本公司董事会第一次会议决议, 本公司于 2021 年 1 月 1 日起开始执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则。

(2) 执行新金融工具准则、新收入准则与租赁准则对公司 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	新准则调整影响	2021 年 1 月 1 日
可供出售金融资产	56,550,000.00	-56,550,000.00	
其他权益工具投资		56,550,000.00	56,550,000.00

2、会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

五、税项

(一) 主要税种及税率

1、本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下:

税种	计税依据	税率或征收率
增值税	按应税销售收入计算销项税, 并扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	3%、5%、6%、9%、13%。
城市维护建设税	实缴增值税、消费税	5%
教育费附加	实缴增值税、消费税	3%
地方教育费附加	实缴增值税、消费税	2%
房产税	自用物业的房产税, 以房产原值的 70%-90%为计税依据	1.2%
	对外租赁物业的房产税, 以物业租赁收入为计税依据	12%
企业所得税	应纳税所得额	25%

2、税收优惠及批文

(1) 根据财政部、国家税务总局《关于调整住房租赁市场税收政策的通知》(财税〔2000〕125 号) 文件以及财政部、国家税务总局《关于促进公共租赁住房发展有关税收优惠政策的通知》(财税〔2014〕52 号) 等文件的规定, 子公司龙山县保障性安居工程建设有限责任公司取得的龙山县世纪新村公租房租金收入免征房产税、营



业税，对出租行为免征印花税、契税，公租房用地免征城镇土地使用税。

(2) 根据财政部、国家税务总局《财政部 国家税务总局关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》(财税〔2011〕70 号) 文件以及龙山县人民政府《关于给予县城市建设投资开发有限公司及其子公司(含托管公司)取得的专项用途财政性资金不作征税收入的函》龙政函〔2011〕84 号的规定，同意本公司及其子公司从县级以上各级人民政府财政部门及其他部门取得的财政性资金，符合条件的为不征税收入，并向各税务部门备案，由税务部门对符合条件的各专项资金进行审核并进行跟踪管理。

(3) 根据龙山县人民政府《关于给予县城市建设投资开发集团有限公司及其子公司(含托管公司)有关税收优惠政策的通知》(龙政函〔2020〕102 号)，本公司接受县政府委托，进行城市基础设施代建取得的收入以及采取其他方式建设各项基础设施取得的收入、土地开发整取得的事收入不征收企业所得税，暂缓征收增值税及其附加税、印花税等费用；同意县财政局拨付至上述公司各项补贴收入不征收企业所得税；同意上述公司持有的土地使用权暂缓征收契税、城镇土地使用税、房屋建筑暂缓征收房产税；如以上费税务部门予以追征，由县财政资金全额补缴。

六、合并财务报表主要项目注释

提示：本附注期末(或年末)指 2021 年 12 月 31 日，上年年末指 2021 年 1 月 1 日，本期(或本年)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	251,317.15	149,777.90
银行存款	425,588,202.63	574,832,828.02
合计	425,839,519.78	574,982,605.92

(二) 应收账款

项目	期末余额	期初余额
应收账款	582,302,788.12	643,934,419.90
合 计	582,302,788.12	643,934,419.90



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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项		100.00	220,970.05	0.04	582,302,788.12
其中：账龄分析组合	2,228,938.44	99.62	-	-	580,294,819.73
无风险组合	580,294,819.73	0.38	220,970.05	9.91	2,007,968.39
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合 计	582,523,758.17		220,970.05		582,302,788.12

(续)

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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	625,568,740.43	97.12	-	-	625,568,740.43
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	18,529,041.63	2.88	163,362.16	0.88	18,365,679.47
其中：账龄分析组合	2,599,784.14	0.40	163,362.16	6.28	2,436,421.98
无风险组合	15,929,257.49	2.47	-	-	15,929,257.49
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合 计	644,097,782.06		163,362.16		643,934,419.90

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项 目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	251,645.88	12,582.29	5.00
1—2 年	918,799.56	91,879.96	10.00
2—3 年	161,839.00	32,367.80	20.00
3-4 年	168,280.00	84,140.00	50.00
合 计	1,500,564.44	220,970.05	

3、本年计提、收回或转回的应收账款坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 57,607.89 元。



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	期末余额	占比（%）	坏账准备期末余额
龙山县财政局	556,921,615.91	95.60	
龙山县水利局	11,263,920.61	1.93	
龙山县净源污水处理有限公司	4,500,000.00	0.77	
湖南省第一工程有限公司	1,577,360.36	0.27	
龙山县移民开发局	1,360,627.26	0.23	
合计	575,623,524.14	99.00	

(三) 预付款项

1、预付账款按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	92,169,856.89	83.19	61,025,936.93	97.96
1-2 年	17,413,147.75	15.72	88,649.14	0.14
2-3 年	30,000.00	0.03	720,000.00	1.16
3-4 年	1,184,000.00	1.07	-	-
4-5 年			464,000.00	0.74
合计	110,797,004.64	100.00	62,298,586.07	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

序号	债务人	期末余额	未及时结算的原因
1	陈洪林	620,000.00	项目尚未完结
2	姚善海	210,000.00	项目尚未完结
3	杨秀洪	147,000.00	项目尚未完结
合计		977,000.00	

(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	4,387,528,008.60	2,652,324,079.62
合 计	4,387,528,008.60	2,652,324,079.62

1、应收利息

无

2、应收股利

无



3、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

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 (%)	
单项金额重大并单独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	4,398,400,000.51	100.00	10,871,991.91	0.25	4,387,528,008.60
其中：账龄分析组合	4,361,809,895.73	99.17	-	-	4,361,809,895.73
无风险组合	36,590,104.78	0.83	10,871,991.91	29.71	25,718,112.87
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	4,398,400,000.51		10,871,991.91		4,387,528,008.60

(续)

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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,675,334,527.77	62.87	-	-	1,675,334,527.77
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	986,221,488.69	37.01	9,231,936.84	0.94	976,989,551.85
其中：账龄分析组合	40,609,852.18	1.52	9,231,936.84	22.73	31,377,915.34
无风险组合	945,611,636.51	35.49	-	-	945,611,636.51
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	3,094,422.44	0.12	3,094,422.44	100.00	-
合 计	2,664,650,438.90		12,326,359.28		2,652,324,079.62

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款（按单位）	期初余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
龙山县房地产管理局	694,105,027.77			可收回性良好
龙山县土地储备中心	304,809,500.00			可收回性良好
龙山县里耶古城旅游投资经营有限责任公司	303,420,000.00			可收回性良好
湖南建工山水龙城建设公司	290,000,000.00			可收回性良好
龙山县教体中心项目建设工作指挥部	83,000,000.00			可收回性良好



其他应收款（按单位）	期初余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
合 计	1,675,334,527.77			

③ 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例%
1 年以内	6,358,000.31	317,900.02	5.00
1 至 2 年	10,596,265.26	1,059,626.53	10.00
2 至 3 年	9,932,983.80	1,986,596.76	20.00
3 至 4 年	3,660,600.69	1,830,300.35	50.00
4 至 5 年	1,823,432.28	1,458,745.82	80.00
5 年以上（含 5 年）	4,218,822.44	4,218,822.44	100.00
合 计	36,590,104.78	10,871,991.91	

（续）

账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例%
1 年以内	16,505,681.02	825,284.05	5.00
1 至 2 年	8,925,883.97	892,588.40	10.00
2 至 3 年	3,941,330.69	788,266.14	20.00
3 至 4 年	7,612,556.50	3,806,278.25	50.00
4 至 5 年	3,524,400.00	2,819,520.00	80.00
5 年以上（含 5 年）	100,000.00	100,000.00	100.00
合 计	40,609,852.18	9,231,936.84	

（2）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
单位往来款	4,397,288,322.54	2,663,561,677.79
员工备用金	579,914.97	950,761.11
押金及保证金	531,763.00	138,000.00
合 计	4,398,400,000.51	2,664,650,438.90

（3）本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,640,055.07 元。

（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	期末余额	占比（%）	坏账准备期末余额
龙山县房地产管理局	694,105,027.77	15.74	
龙山县强发国有资产经营有限责任公司	305,643,298.18	6.93	



单位名称	期末余额	占比 (%)	坏账准备期末余额
湖南建工山水龙城建设有限责任公司	293,631,444.45	6.66	
龙山县土地储备中心	289,950,000.00	6.58	
龙山县财政局	208,898,716.23	4.74	
合 计	1,792,228,486.63	40.75	

(五) 存货

项 目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料			
开发成本	2,874,344,393.14		2,874,344,393.14
库存土地	4,244,866,060.00		4,244,866,060.00
合 计	7,119,242,925.75		7,119,242,925.75

(续)

项 目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	32,828.91		32,828.91
开发成本	1,370,706,504.31		1,370,706,504.31
库存土地	4,348,312,670.75		4,348,312,670.75
合 计	5,719,052,003.97		5,719,052,003.97

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	51,093,651.27	22,155,036.73
合 计	51,093,651.27	22,155,036.73

(七) 长期应收款

1、长期应收款情况

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
易地扶贫搬迁项目	998,328,709.15		998,328,709.15	964,119,207.63		964,119,207.63
合 计	998,328,709.15		998,328,709.15	964,119,207.63		964,119,207.63

(八) 长期股权投资



被投资单位	期初余额	本年增减变动				
		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
联营企业						
湖南建工山水龙城建设有限责任公司	33,157,000.00					
龙山长银棚改建建设管理中心（有限合伙）	112,230,000.00					
龙山县北控威保特环境科技有限公司	4,879,653.83			-324,689.27		
龙山县龙达公共交通有限责任公司	841,597.84	4,500,000.00		-19,165.45		
龙山龙联石化有限公司	4,244,178.50					
合 计	155,352,430.17	4,500,000.00	-	-343,854.72		

(续)

被投资单位	本年增减变动			期末余额	期末减值准备
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业					
龙山长银棚改建建设管理中心（有限合伙）			-112,230,000.00		
龙山县龙达公共交通有限责任公司	-40,746.98			781,685.41	
龙山县北控威保特环境科技有限公司				4,554,964.55	
龙山龙联石化有限公司				8,744,178.50	
湖南建工山水龙城建设有限责任公司				33,157,000.00	
合 计	-40,746.98		-112,230,000.00	47,237,828.47	

(九) 其他权益工具投资

1、其他权益工具投资情况

项 目	期末余额	期初余额
湖南龙山农村商业银行股份有限公司	56,550,000.00	56,550,000.00
合 计	56,550,000.00	56,550,000.00



2、非交易性权益工具投资情况

项 目	本期确认的股利收入	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
对湖南龙山农村商业银行股份有限公司的投资	5,697,499.50			
合 计	5,697,499.50			

(十) 投资性房地产

1、采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	合 计
一、账面原值		
1. 期初余额	45,610,300.00	45,610,300.00
2. 本期增加金额	-	-
(1) 购置	-	-
(2) 其他转入	-	-
(3) 企业合并增加	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置或报废	-	-
(2) 其他	-	-
4. 期末余额	45,610,300.00	45,610,300.00
二、累计折旧和累计摊销		-
1. 期初余额	4,332,978.52	4,332,978.52
2. 本期增加金额	1,083,244.63	1,083,244.63
(1) 计提或摊销	1,083,244.63	1,083,244.63
(2) 企业合并增加	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置或报废	-	-
(2) 其他转出	-	-
4. 期末余额	5,416,223.15	5,416,223.15
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	-	-
(2) 其他转出	-	-
4. 期末余额	-	-
四、账面价值		-
1. 期末账面价值	40,194,076.85	40,194,076.85
2. 期初账面价值	41,277,321.48	41,277,321.48



- 2、说明：2017 年 12 月购入龙山县世纪新村公租房 252 套面积 13766 平方米由上级主管单位住房与城乡建设局通过政府采购中标，本公司支付款项，该房屋由本公司管理并收取租金，产权证正在办理中。

（十一）固定资产

1、总表情况

（1）分类列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	796,133,578.44	406,787,630.26
固定资产清理		
合计	796,133,578.44	406,787,630.26

2、固定资产

（1）固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备电子设备	合 计
一、账面原值					
1. 期初余额	420,933,291.87	3,611,574.62	3,148,537.09	3,653,818.04	431,347,221.62
2. 本期增加金额	398,580,880.46	-	-	184,639.40	398,765,519.86
其中：					
（1）购置					
（2）在建工程转入	398,580,880.46	-	-	-	398,580,880.46
（3）企业合并增加					
3. 本期减少金额	-	-	170,000.00	19,309.00	189,309.00
（1）处置或报废	-	-	170,000.00		170,000.00
（2）合并减少				19,309.00	19,309.00
4. 期末余额	819,514,172.33	3,611,574.62	2,978,537.09	3,819,148.44	829,923,432.48
二、累计折旧					
1. 期初余额	17,730,540.15	2,289,966.14	1,780,220.72	2,758,864.35	24,559,591.36
2. 本期增加金额	8,826,293.52	57,867.57	182,128.99	325,593.23	9,391,883.31
其中：（1）计提	8,826,293.52	57,867.57	182,128.99	325,593.23	9,391,883.31
（2）企业合并增加					
3. 本期减少金额	-	-	161,500.00	120.63	161,620.63
（1）处置或报废	-	-	161,500.00		161,500.00
（2）合并减少				120.63	120.63



项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备电子设备	合 计
4. 期末余额	26,556,833.67	2,347,833.71	1,800,849.71	3,084,336.95	33,789,854.04
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
3. 本期减少金额					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期初余额	403,202,751.72	1,321,608.48	1,368,316.37	894,953.69	406,787,630.26
2. 期末余额	792,957,338.66	1,263,740.91	1,177,687.38	734,811.49	796,133,578.44

(2) 无通过融资租赁租入、经营租赁租出的固定资产。

(3) 未办妥产权证书的固定资产

项目	未办妥产权证书的原因
大河电站	由子公司龙元水利的主管部门水利局转入，历史原因一直未办理
合 计	

(4) 2022 年末本公司对固定资产进行检查，未发现减值迹象，故未计提减值准备。

(十二) 在建工程

1、总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
在建工程	2,664,037,336.15	3,398,392,929.25
工程物资		
合计	2,664,037,336.15	3,398,392,929.25

2、在建工程

(1) 在建工程情况

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
体育中心	462,599,632.25		462,599,632.25
土地开发整理项目	336,038,601.88		336,038,601.88
市民之家	223,588,444.80		223,588,444.80
职业教育中心建设	207,191,292.88		207,191,292.88



项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
城市中心片区棚户区改造	183,535,286.86		183,535,286.86
民安街道城市棚户区改造项目（三期）	128,116,492.60		128,116,492.60
原湘鄂路	125,870,748.06		125,870,748.06
民安街道城市棚户区改造项目（四期）	115,019,715.38		115,019,715.38
石羔水厂集中供水	112,205,010.86		112,205,010.86
里耶文化生态景区基础设施	102,454,941.98		102,454,941.98
行政大道及民族路延伸工程	96,761,298.17		96,761,298.17
殡仪馆工程	95,315,198.95		95,315,198.95
第一中学	95,251,672.38		95,251,672.38
第八小学	86,062,030.60		86,062,030.60
民安街道城市棚户区改造项目（二期）	84,774,988.99		84,774,988.99
洗车河流域房屋整修工程	81,237,043.25		81,237,043.25
灾毁重建和恢复工程	80,570,937.70		80,570,937.70
里耶棚户区改造和老街区整治建设项目	73,141,454.06		73,141,454.06
农村综合服务平台及旅游精品线路公共设施	56,378,689.91		56,378,689.91
华塘新区边区口子镇基础设施建设项目	53,741,155.77		53,741,155.77
第一幼儿园	39,928,487.96		39,928,487.96
民安棚户区改造二期配套设施（朝阳路延）	39,329,709.00		39,329,709.00
第五幼儿园	29,874,808.02		29,874,808.02
龙山县茨岩塘红色旅游基础设施建设项目	28,129,414.07		28,129,414.07
农村危改工程	24,910,663.41		24,910,663.41
第四幼儿园	24,357,533.41		24,357,533.41
土城坝棚户区改造项目	21,781,356.53		21,781,356.53
第一小学	20,980,553.26		20,980,553.26
民族路二期工程	20,795,459.81		20,795,459.81
土城坝小区民生路和土城坝路	18,909,204.12		18,909,204.12
龙山县桂塘、洛塔等五个乡镇公租房建设项目	18,441,562.00		18,441,562.00
城东片区 3 号区	17,928,926.01		17,928,926.01
水田坝乡镇公租房	17,188,041.58		17,188,041.58
体育中心二期	16,482,632.44		16,482,632.44
茨岩塘耕地开发项目	15,161,172.89		15,161,172.89
皇仓坪公园	13,108,227.92		13,108,227.92
第五中学	12,569,046.01		12,569,046.01



项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
龙山县滨江道路	12,046,880.00		12,046,880.00
城东片区 1 号区	11,904,331.44		11,904,331.44
第二小学	11,166,438.33		11,166,438.33
水田镇敬老院	9,850,469.84		9,850,469.84
水田镇政府办公用房(水田坝镇政务中心)	9,501,761.14		9,501,761.14
第四小学	9,257,625.99		9,257,625.99
行政大道、民族路和朝阳路延伸工程	8,379,522.60		8,379,522.60
规划三路道路	7,672,458.23		7,672,458.23
茅坪乡公租房	7,142,000.00		7,142,000.00
第五小学	6,149,959.55		6,149,959.55
龙山县绕城路工业园至丁家桥段道路提质改造工程(其他)	6,064,720.94		6,064,720.94
教育布局调整建设项目第一标段(第一中学)	5,218,967.72		5,218,967.72
林业局、民安街道前坪停车场	4,853,885.08		4,853,885.08
教育布局调整项目(第一、四、五、六幼儿园,第一中学,城区学校改扩建)	4,779,159.57		4,779,159.57
红岩溪镇政府公租房	4,427,900.00		4,427,900.00
洛塔乡中学公租房	4,318,900.00		4,318,900.00
内溪乡政府公租	4,285,490.00		4,285,490.00
其他项目	91,641,023.05		91,641,023.05
合计	3,398,392,929.25		3,398,392,929.25

(续)

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
体育中心	463,932,769.42		463,932,769.42
土地开发整理项目	336,038,601.88		336,038,601.88
职业教育中心建设	230,011,074.16		230,011,074.16
城市中心片区棚户区改造	183,535,286.86		183,535,286.86
石羔水厂集中供水	129,498,298.70		129,498,298.70
民安街道城市棚户区改造项目(三期)	128,116,492.60		128,116,492.60
龙山县城市殡仪馆及公墓山建设项目	127,331,850.33		127,331,850.33
原湘鄂路	125,870,748.06		125,870,748.06



项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
民安街道城市棚户区改造项目（四期）	115,019,715.38		115,019,715.38
里耶文化生态景区基础设施	102,454,941.98		102,454,941.98
行政大道及民族路延伸工程	99,577,811.93		99,577,811.93
民安街道城市棚户区改造项目（二期）	84,774,988.99		84,774,988.99
灾毁重建和恢复工程	80,570,937.70		80,570,937.70
里耶棚户区改造和老街区整治建设项目	73,141,454.06		73,141,454.06
农村综合服务平台及旅游精品线路公共设施	56,378,689.91		56,378,689.91
华塘新区边区口子镇基础设施建设项目	55,011,606.95		55,011,606.95
龙山县中医药健康科技产业园	53,067,367.57		53,067,367.57
龙山县职教中心停车场等配套设施建设项目	46,314,827.36		46,314,827.36
龙山县茨岩塘红色旅游基础设施建设项目	38,402,482.81		38,402,482.81
体育中心二期	16,482,632.44		16,482,632.44
茨岩塘耕地开发项目	15,161,172.89		15,161,172.89
皇仓坪公园	13,258,227.92		13,258,227.92
其他项目	90,085,356.25		90,085,356.25
合 计	2,664,037,336.15		2,664,037,336.15

（十三）无形资产

1、无形资产情况

项目	财务软件	合计
一、账面原值		
1.期初余额	387,664.00	387,664.00
2.本期增加金额		
3.本期减少金额	187,798.00	187,798.00
4 期末余额	199,866.00	199,866.00
二、累计摊销		
1.期初余额	290,473.39	290,473.39
2.本期增加金额	2,856.60	2,856.60
3.本期减少金额	102,854.66	102,854.66
4 期末余额	199,557.13	199,557.13
三、减值准备		



项目	财务软件	合计
1.期初余额		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4 期末余额		
四、账面价值		
1.期初账面价值	97,190.61	97,190.61
2.期末账面价值	308.87	308.87

(十四) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公楼装修费	3,467,988.27	247,034.06	2,005,976.64		1,709,045.69
合计	3,467,988.27	247,034.06	2,005,976.64		1,709,045.69

(十五) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
龙山长银棚改建设管理中心（有限合伙）	122,230,000.00	
合计	122,230,000.00	

(十六) 递延所得税资产

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	46,815.20	11,703.80	24,499.00	6,124.75
合计	46,815.20	11,703.80	24,499.00	6,124.75

(十七) 短期借款

1、短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	30,000,000.00	30,000,000.00
合计	30,000,000.00	30,000,000.00

(十八) 应付账款

1、应付账款列示

项目	期末金额	期初金额
工程款	10,442,314.13	43,894,072.96
其他	3,157.78	3,157.78
合计	10,445,471.91	43,897,230.74



2、账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末金额	未偿还或结转的原因
湖南建工德顺电子科技有限公司	225,265.60	未到结款日
合计	225,265.60	

(十九) 预收账款

1、预收款项列示

项目	期末金额	期初金额
购房款		55,327,569.25
检测费		393,825.00
预收房租		5,000.00
其他	90,426.00	
合计	90,426.00	55,726,394.25

(二十) 合同负债

项目	期末金额	期初金额
货款	3,343.00	
购房款	34,835,530.49	
工程款	1,831,994.50	
检测费	401,276.70	
合计	37,072,144.69	

(二十一) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	期初金额	本年增加	本年减少	期末金额
一、短期薪酬	100,449.23	7,535,411.82	7,276,710.27	359,150.78
二、离职后福利-设定提存计划	-	489,650.92	486,099.16	3,551.76
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	100,449.23	8,025,062.74	7,762,809.43	362,702.54

2、短期薪酬列示

项目	期初金额	本年增加	本年减少	期末金额
一、工资、奖金、津贴和补贴	100,284.15	6,680,542.14	6,431,969.05	348,857.24
二、职工福利费	-	331,247.40	331,247.40	-
三、社会保险费				



项目	期初金额	本年增加	本年减少	期末金额
其中：医疗保险费	-	173,584.35	171,893.04	1,691.31
补充医疗保险费	-			
工伤保险费	-	17,037.72	16,953.16	84.57
生育保险费	254.18	85.05	169.13	254.18
四、住房公积金	329,568.00	322,928.00	6,640.00	329,568.00
五、工会经费和职工教育经费	165.08	3,178.02	1,634.57	1,708.53
六、短期带薪缺勤				
合计	100,449.23	7,535,411.82	7,276,710.27	359,150.78

3、设定提存计划列示

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
1. 基本养老保险	-	474,622.19	471,239.56	3,382.63
2. 失业保险费	-	15,028.73	14,859.60	169.13
3. 企业年金缴费	-	-	-	-
合计	-	489,650.92	486,099.16	3,551.76

(二十二) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	84,664.85	1,820,868.78
企业所得税	177,282.57	177,282.57
城市维护建设税	131,151.69	179,540.87
教育费附加	59,342.61	115,468.50
房产税		
其他税费	24.42	5,528.36
合计	460,221.03	2,298,689.08

(二十三) 其他应付款

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息	11,329,861.11	11,329,861.11
应付股利		
其他应付款	4,584,763,987.21	2,144,459,401.78
合计	4,596,093,848.32	2,155,789,262.89

2、应付利息

(1) 分类列示



项目	期末余额	期初余额
企业债券利息	11,329,861.11	11,329,861.11
21 龙山城投债 01	6,409,722.22	6,409,722.22
21 龙山城投债 02	4,920,138.89	4,920,138.89

3、应付股利

无

4、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
单位往来款	4,579,091,647.09	2,142,048,317.37
保证金	4,849,522.84	543,582.32
应付费账款		1,859,597.30
其他	787,219.98	7,904.79
合计	4,584,763,987.21	2,144,459,401.78

(二十四) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	672,670,000.00	416,233,333.00
一年内到期的长期应付款	20,600,000.00	4,000,000.00
合计	693,270,000.00	420,233,333.00

(二十五) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	3,312,115.54	
合计	3,312,115.54	

(二十六) 长期借款

1、长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,572,380,000.00	1,541,252,400.00
抵押借款	875,646,635.79	655,600,000.00
保证借款	849,204,349.13	473,500,000.00
信用借款	136,000,000.00	200,000,000.00
抵押+保证借款	84,000,000.00	30,500,000.00
质押+保证借款		236,000,000.00
质押+抵押+保证借款	100,000,000.00	267,900,000.00



项目	期末余额	期初余额
减：一年内到期的长期借款	672,670,000.00	416,233,333.00
合计	2,944,560,984.92	2,988,519,067.00

(二十七) 应付债券

1、应付债券

项目	期末余额	期初余额
21 龙山城投债 01	232,431,589.84	230,227,858.21
21 龙山城投债 02	232,431,589.84	229,894,265.81
合计	464,863,179.68	460,122,124.03

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
21 龙山城投债 01	250,000,000.00	2021.08.11	7 年	250,000,000.00	250,000,000.00
21 龙山城投债 02	250,000,000.00	2021.09.13	7 年	250,000,000.00	250,000,000.00
小计	500,000,000.00			500,000,000.00	500,000,000.00
减：一年内到期部分 年末余额					
合计	500,000,000.00			500,000,000.00	500,000,000.00

(续)

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年 偿还	期末余额
21 龙山城投债 01		16,250,000.00	-17,568,410.16		232,431,589.84
21 龙山城投债 02		16,250,000.00	-17,568,410.16		232,431,589.84
小计		32,500,000.00	-39,877,875.97		464,863,179.68
减：一年内到期部分 年末余额					
合计		32,500,000.00	-39,877,875.97		464,863,179.68

(二十八) 长期应付款

1、总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	224,605,400.00	254,944,000.00
专项应付款	1,139,324,580.00	1,097,062,496.64
合计	1,363,929,980.00	1,352,006,496.64

2、长期应付款



(1) 按款项性质列示长期应付款

项目	期末余额	期初余额
国开发展基金有限公司	122,200,000.00	126,200,000.00
湖南省扶贫投资开发有限公司	93,005,400.00	97,744,000.00
中国农发重点建设基金有限公司	30,000,000.00	35,000,000.00
减：一年内到期的长期应付款	20,600,000.00	4,000,000.00
合计	224,605,400.00	254,944,000.00

(2) 专项应付款明细

项目	期末余额	期初余额
龙山县财政局建设资金	1,139,324,580.00	1,097,062,496.64
合计	1,139,324,580.00	1,097,062,496.64

(二十九) 实收资本

出资人	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
龙山县人民政府	853,200,000.00			853,200,000.00

(三十) 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	5,794,616,623.09	113,575.88	200,915.25	5,794,529,283.72
合计	5,794,616,623.09	113,575.88	200,915.25	5,794,529,283.72

说明：(1) 2021 年 12 月，根据财政局文件，龙山县政府向本公司注入资金 172,820,000.00 元，计入资本公积金额为 172,820,000.00 元；

(2) 2021 年 12 月，根据财政局文件，龙山县政府向本公司之子公司龙山县龙元水利水电有限责任公司注入资金 13,157,000.00 元，计入资本公积金额为 13,157,000.00 元；

(3) 2021 年 12 月，根据财政局文件，龙山县政府向本公司之子公司龙山县民兴社会事业发展有限公司注入资金 15,000,000.00 元，计入资本公积金额为 15,000,000.00 元。

(4) 2022 年根据龙山县人民政府文件，无偿划拨出龙山县净源污水处理有限公司调整资本公积 113,575.88 元

(5) 2022 年根据龙山县人民政府文件，无偿划拨出龙山县兴诚乡村发展有限公司调整资本公积 -915.25 元

(6) 2022 年根据龙山县财政局文件，将以前年度拨入的项目资本金 200,000.00 元，冲抵对财政局往来款。

(三十一) 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	38,630,485.98			38,630,485.98



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	38,630,485.98			38,630,485.98

(三十二) 未分配利润

项目	本期数	上期数
调整前上期末未分配利润	505,657,398.70	424,859,501.54
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	505,657,398.70	424,859,501.54
加：本期归属于母公司所有者的净利润	81,786,177.41	98,909,162.79
减：提取法定盈余公积		8,579,831.63
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	15,000,000.00	9,531,434.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	572,443,576.11	505,657,398.70

(三十三) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项目	本期数		上期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	254,800,116.25	228,952,777.60	222,804,743.24	191,319,080.75
其他业务	47,731,363.98	46,475,398.44	55,479,408.67	49,610,222.38
合计	302,531,480.23	275,428,176.04	278,284,151.91	240,929,303.13

2、营业收入及营业成本按产品（业务类型）列示如下：

项 目	本期数		上期数	
	收入	成本	收入	成本
基础设施建设收入	213,827,518.67	183,535,286.86	174,416,634.41	145,347,195.34
保障房收入	40,972,597.58	45,417,490.74	48,388,108.83	45,971,885.41
主营业务小计	254,800,116.25	228,952,777.60	222,804,743.24	191,319,080.75
殡仪收入	5,073,953.96	1,841,278.37	4,082,848.49	3,974,758.47
工程施工收入	33,458,705.95	42,137,488.84	44,030,503.43	39,982,709.00
水电费收入	1,936,685.57	1,038,028.66	2,121,891.62	1,557,733.68
检测收入	1,634,420.93	214,252.61	1,732,426.72	856,784.33
租赁收入	5,627,597.57	1,244,349.96	3,511,738.41	3,238,236.90
其他业务小计	47,731,363.98	46,475,398.44	55,479,408.67	49,610,222.38
合计	302,531,480.23	275,428,176.04	278,284,151.91	240,929,303.13

(三十四) 税金及附加

项目	本期数	上期数
城市维护建设税	1,392,853.84	212,085.86



项目	本期数	上期数
教育费附加	1,392,285.89	211,425.49
房产税	924,585.37	55,856.08
土地使用税	2,471,875.03	1,207,682.60
契税		
印花税	32,358.25	5,838.90
土地增值税	7,191,418.91	
其他	35,105.71	133,184.50
合计	13,440,483.00	1,826,073.43

(三十五) 销售费用

项目	本期数	上期数
差旅费		27,278.00
合计		27,278.00

(三十六) 管理费用

项目	本期数	上期数
折旧与摊销	10,356,227.24	9,002,835.66
工资	8,622,439.10	6,875,139.16
办公费用	2,309,761.65	2,806,475.66
中介咨询费	1,682,977.52	365,140.79
差旅及交通费	404,484.89	846,355.83
税费	-	625.32
印刷费	226,962.27	397,358.00
福利费	349,247.40	1,086,424.81
餐费	-	58,070.00
维修费	-	387,642.81
工会经费	370,381.20	211,062.66
车辆及油费	495,013.78	207,188.98
五险一金	1,873,763.78	713,012.13
水电费	1,193,044.73	1,692,836.61
宣传费	84,801.80	49,270.00
学习考察、培训费	-	7,406.82
运输费	-	6,000.00
技术咨询费	-	1,911,816.00
劳务费	772,868.21	409,150.41
招待费	7,380.00	50,648.00
无形资产摊销	-	56,971.40
会务费	-	



项目	本期数	上期数
低值易耗品	-	796.00
通讯费	1,369.51	5,990.00
物业管理费	318,061.39	
装修费	-	68,352.00
租赁费	25,000.00	68,480.00
物料消耗	-	490.00
其他	553,666.32	1,048,657.39
合计	29,647,450.79	28,334,196.44

(三十七) 财务费用

项目	本期数	上期数
利息费用	6,365,533.50	6,440,826.95
减：利息收入	3,580,269.65	1,105,425.04
手续费	66,744.52	40,222.71
合计	2,852,008.37	5,375,624.62

(三十八) 其他收益

项目	本期数	上期数	与资产相关/与收益相关
城市基础设施建设补助	99,851,180.12	89,474,566.66	与收益相关
税费返还	29,295.88		与收益相关
稳岗补助	14,843.30		与收益相关
合计	99,902,955.71	89,474,566.66	/

(三十九) 投资收益

项目	本期数	上期数
权益法核算的长期股权投资收益	-343,854.72	1,014,161.23
其他权益工具投资在持有期间的投资收益	5,697,499.50	8,167,698.00
合计	5,353,644.78	9,181,859.23

(四十) 信用减值损失

项目	本期数	上期数
应收账款坏账损失	-87,699.30	-86,887.09
其他应收款坏账损失	1,480,813.97	176,459.23
合计	1,393,114.67	89,572.14

(四十一) 资产处置收益

项目	本期数	上期数
处置固定资产	-84,943.34	-39,763.85



项目	本期数	上期数
合计	-84,943.34	-39,763.85

(四十二) 营业外收入

项目	本期数	上期数	计入当期非经常性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助		3,471,759.10	
接受捐赠	364,610.34		
其他	1,935.70	3,146.07	
合计	366,546.04	3,474,905.17	

(四十三) 营业外支出

项目	本期数	上期数	计入当期非经常性损益的金额
捐赠支出	248,830.00	27,350.00	
罚款及滞纳金	2,977,832.75	4,328,980.05	
赔偿款	6,326.54	665,000.00	
其他	19,212.47	5,391.19	
资产报废损失	8,500.00		
合计	3,260,701.76	5,026,721.24	

(四十四) 所得税费用

1、所得税费用表

项目	本期数	上期数
当期所得税费用	3,053,379.77	29,470.33
递延所得税费用	-5,579.05	7,461.28
合计	3,047,800.72	36,931.61

(四十五) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料表

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	81,786,177.41	98,909,162.79
加: 资产减值准备		
信用减值损失	-1,393,114.67	-89,572.14
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,475,127.94	8,685,128.92
使用权资产折旧		
无形资产摊销	2,856.60	65,540.96



补充资料	本期金额	上期金额
长期待摊费用摊销	2,005,976.64	1,589,986.52
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）	84,943.34	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	8,500.00	
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）	-5,353,644.78	-9,181,859.23
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-5,579.05	7,461.28
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）	-784,439,764.08	-242,336,318.89
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-451,223,226.69	-371,368,658.21
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,052,397,278.24	779,183,444.45
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-95,654,469.10	265,464,316.45
2. 不涉及现金收支的重大活动：		
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转让的金额		
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	425,839,519.78	574,982,605.92
减：现金的上年年末余额	574,982,605.92	340,574,221.81
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的上年年末余额		
现金及现金等价物净增加额	-149,143,086.14	234,408,384.11

2、现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	425,839,519.78	574,982,605.92
其中：库存现金	251,317.15	149,777.90
可随时用于支付的银行存款	425,588,202.63	574,832,828.02
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		



项目	期末余额	上年年末余额
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	425,839,519.78	574,982,605.92
其中：母公司或公司内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(四十六) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	2022年12月31日余额	受限原因
存货	2,477,969,875.88	银行借款
固定资产	32,137,414.00	银行借款
在建工程	463,932,769.42	银行借款
合计	2,974,040,059.30	

七、合并范围的变更

(一) 新设合并

2022 年，根据龙山县人民政府文件，无偿划出龙山县净源污水处理有限公司、龙山县兴诚乡村发展有限公司，上述两家公司不在纳入本年合并报表。

八、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、企业公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
龙山县果利河城市建设投资有限责任公司	湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县	湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县	房地产业	100.00		直接投资
龙山县民兴社会事业发展有限公司	湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县	湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县	房地产业	100.00		直接投资
龙山县悠山陵殡葬综合服务有限责任公司	湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县	湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县	居民服务、修理和其他服务业	100.00		直接投资
龙山县龙发房地产开发有限公司	湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县	湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县	建筑业	100.00		直接投资
龙山县为民城市管理服务有限公司	湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县	湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县	水利、环境和公共设施管理业	100.00		直接投资



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
龙山县保障性安居工程建设有限责任公司	湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县	湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县	建筑业	90.00		直接投资
龙山建国饭店有限公司	湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县	湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县	住宿和餐饮业		90.00	间接投资
龙山县龙元水利水电有限责任公司	湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县	湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县	水利、环境和公共设施管理业	87.50		直接投资
龙山县龙利水电有限责任公司	湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县	湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县	电力、热力、燃气及水生产和供应业		87.50	间接投资
龙山县龙洁供水有限责任公司	湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县	湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县	电力、热力、燃气及水生产和供应业		87.50	间接投资
龙山县龙达水利水电勘测设计有限公司	湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县	湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县	科学研究和技术服务业		87.50	间接投资
龙山县智慧城市运营管理有限公司	湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县	湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县	龙山县智慧城市建设	100.00		直接投资
龙山县正平建筑材料检测有限公司	湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县	湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县	地基基础工程、主体结构工程现场等各项检测业务	100.00		直接投资

(二) 在联营企业中的权益

1、联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
湖南建工山水龙城建设有限责任公司	湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县	湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县	建筑业		26.25	权益法核算
龙山龙联石化有限公司	湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县	湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县	石化贸易	50.00		权益法核算



合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
龙山县龙达公共交通有限责任公司	湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县	湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县	交通运输、仓储和邮政业	25.00		权益法核算
龙山县北控威保特环境科技有限公司	湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县	湖南省湘西土家族苗族自治州龙山县	生态保护和环境治理业	10.01		权益法核算

九、关联方及关联交易

(一) 本企业股东情况

截至 2022 年 12 月 31 日，股东持股比例如下：

股东名称	持股比例
龙山县人民政府	85.32%
国开发展基金有限公司	14.68%

(二) 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见本附注八、(一)。

(三) 本企业联营企业情况

本企业联营企业详见本附注八、(二)。

(四) 关联交易情况

1、关联交易情况

无

2、对外担保情况

担保人	被担保人名称	担保金额	担保起始日	担保到期日	是否已经履行完毕
本集团	龙山县里耶古城旅游投资经营有限责任公司	290,000,000.00	2020/12/30	2039/12/30	否
本集团	龙山县里耶古城旅游投资经营有限责任公司	130,000,000.00	2021/1/8	2039/12/29	否
本集团	龙山县里耶古城旅游投资经营有限责任公司	90,000,000.00	2021/10/29	2039/12/29	否
本集团	龙山县兴诚乡村发展有限公司	75,569,800.00	2022/10/21	2037/9/25	否
本集团	龙山县惹巴拉旅游投资有限责任公司	130,000,000.00	2019/12/27	2026/11/23	否



担保人	被担保人名称	担保金额	担保起始日	担保到期日	是否已经履行完毕
本集团	龙山县北控威保特环境科技有限公司	5,000,000.00	2021/06/25	2026/6/24	否
本集团	龙山县恒兴工业集中区投资开发有限责任公司	200,000,000.00	2021/10/29	2036/10/28	否
本集团	龙山县远大道路桥梁有限责任公司	10,000,000.00	2021/07/26	2025/7/26	否
本集团	龙山县城镇供水公司	8,000,000.00	2021/11/24	2024/11/23	否
本集团	龙山县毕兹卡酒店管理有限责任公司	23,000,000.00	2021/11/24	2024/11/23	否
本集团	龙山县远大道路桥梁有限责任公司	10,000,000.00	2021/07/26	2025/7/26	否
本集团	龙山县净源污水处理有限公司	30,000,000.00	2022/10/27	2025/10/27	否
本集团	龙山县净源污水处理有限公司	23,000,000.00	2022/10/27	2025/10/27	否
本集团	龙山县创晶新能源科技有限公司	38,000,000.00	2022/1/18	2024/1/27	否
本集团	龙山县富乡资产经营有限公司	17,000,000.00	2022/12/29	2023/12/29	否
合计		1,079,569,800.00			

(五) 关联方应收应付款项

1、应收项目

无

十、承诺及或有事项

(一) 或有事项

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的重要的未决诉讼、对外担保等或有事项。

十一、资产负债表日后事项

无

十二、其他重要事项

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重要事项

十三、母公司财务报表主要项目注释



(一) 应收账款

项目	期末金额	期初金额
应收账款	507,494,406.60	519,802,234.10
合计	507,494,406.60	519,802,234.10

1、应收账款分类披露

类别	期末金额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	507,494,406.60	100.00			507,494,406.60
其中：账龄分析组合					
无风险组合	507,494,406.60	100.00			507,494,406.60
合计	507,494,406.60				507,494,406.60

(续)

类别	期初金额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	519,802,234.10	100.00			519,802,234.10
其中：账龄分析组合					
无风险组合	519,802,234.10	100.00			519,802,234.10
合计	519,802,234.10			-	519,802,234.10

2、本年计提、收回或转回的应收账款坏账准备情况

无

(二) 其他应收款

项目	期末金额	期初金额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,896,106,101.58	2,418,356,906.65
合计	2,896,106,101.58	2,418,356,906.65

1、应收利息

无



2、应收股利

无

3、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	期末金额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独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	2,902,065,124.02	100.00	5,959,022.44	0.26	2,896,106,101.58
其中：账龄分析组合	2,892,636,101.58	99.68			2,892,636,101.58
无风险组合	9,429,022.44	0.32	5,959,022.44	24.07	3,470,000.00
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	2,902,065,124.02		5,959,022.44		2,896,106,101.58

(续)

类别	期初金额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,886,599,188.11	77.86	-	-	1,886,599,188.11
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	535,412,692.54	22.10	3,654,974.00	0.68	531,757,718.54
其中：账龄分析组合	10,234,289.99	0.42	3,654,974.00	35.71	6,579,315.99
无风险组合	525,178,402.55	21.67	-	-	525,178,402.55
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,094,422.44	0.05	1,094,422.44	100.00	-
合计	2,423,106,303.09	100.00	4,749,396.44	0.20	2,418,356,906.65

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末金额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例%
1 年以内	-	-	5.00
1 至 2 年	1,900,000.00	190,000.00	10.00
2 至 3 年	150,000.00	30,000.00	20.00
3 至 4 年	3,280,000.00	1,640,000.00	50.00



4 至 5 年	-	-	80.00
5 年以上	4,099,022.44	4,099,022.44	100.00
合计	9,429,022.44	5,959,022.44	

(续)

账龄	期初金额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例%
1 年以内	2,993,499.99	149,675.00	5.00
1 至 2 年	456,190.00	45,619.00	10.00
2 至 3 年	3,280,000.00	656,000.00	20.00
3 至 4 年	-	-	50.00
4 至 5 年	3,504,600.00	2,803,680.00	80.00
合计	10,234,289.99	3,654,974.00	

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末金额	期初金额
单位往来款	2,901,713,361.02	2,422,918,992.09
员工备用金	351,763.00	187,311.00
合计	2,902,065,124.02	2,423,106,303.09

(3) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期转回坏账准备金额 1,209,626.00 元。

(三) 长期股权投资

项目	期末金额			期初金额		
	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	1,489,186,219.21		1,489,186,219.21	1,489,186,219.21		1,489,186,219.21
对联营企业投资	14,080,828.47		14,080,828.47	122,195,430.17		122,195,430.17
合计	1,503,267,047.68		1,503,267,047.68	1,611,381,649.38		1,611,381,649.38

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
龙山县保障性安居工程有限责任公司	947,333,913.64			947,333,913.64
龙山县龙元水利水电有限责任公司	117,320,416.31			117,320,416.31
龙山县民兴社会事业发展有限公司	249,652,653.44			249,652,653.44



龙山县果利河城市建设投资有限责任公司	11,445,186.96			11,445,186.96
龙山县悠山陵殡葬综合服务有限责任公司	4,591,153.00			4,591,153.00
龙山县龙发房地产开发有限公司	1,610,657.34			1,610,657.34
湖南建工智龙项目管理有限公司	154,150,000.00			154,150,000.00
龙山县正平建筑材料检测有限公司	3,082,238.52			3,082,238.52
合计	1,489,186,219.21		-	1,489,186,219.21

(3) 对联营企业投资

被投资单位	期初金额	本期增减变动		期末金额
		增加投资	权益法下确认的投资损益	
龙山长银棚改建建设管理中心（有限合伙）	112,230,000.00	-112,230,000.00		
龙山县龙达公共交通有限责任公司	841,597.84		-324,689.27	4,554,964.55
龙山县北控威保特环境科技有限公司	4,879,653.83		21,581.53	863,179.37
龙山龙联石化有限公司	4,244,178.50	4,500,000.00		8,744,178.50
合计	122,195,430.17	-107,730,000.00	-303,107.74	14,162,322.43

(四) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项目	本期数		上期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	213,827,518.67	183,535,286.86	143,982,430.97	119,985,359.14
其他业务	488,472.49		1,467,051.65	1,361,981.00
合计	214,315,991.16	183,535,286.86	145,449,482.62	121,347,340.14

2、主营业务按产品（业务类型）分类列示

项目	本期数		上期数	
	收入	成本	收入	成本
工程代建收入	213,827,518.67	183,535,286.86	143,982,430.97	119,985,359.14
租金收入				
合计	213,827,518.67	183,535,286.86	143,982,430.97	119,985,359.14

(五) 投资收益

项目	本期数	上期数
权益法核算的长期股权投资收益	-343,854.72	1,014,161.23
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	3,929,310.00	6,708,240.00



项目	本期数	上期数
合计	3,585,455.28	7,722,401.23

龙山县城市建设投资开发集团有限公司

(公章)

二〇二三年四月二十六日





营业执照

统一社会信用代码

911100000785632412

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



(副本) (6-1)

名称 亚太 (集团) 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 周含军

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算等事务中的审计业务；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2013年09月02日

合伙期限 2013年09月02日至 长期

主要经营场所 北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001

登记机关



2022年04月29日



会计师事务所 执业证书

名称：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：周含军
主任会计师：
经营场所：北京市丰台区丽泽路16号院3号楼4层2001

组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11010075
批准执业文号：京财会许可[2013]0052号
批准执业日期：2013年08月09日



说明

证书序号 0017230

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。
- 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：北京市财政局

二〇一三年五月二十日

中华人民共和国财政部制



证书编号: 420100050698
 No. of Certificate
 批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2011年12月22日
 Date of Issuance



姓名: 邓雪平
 Full name
 性别: 男
 Sex
 出生日期: 1971-11-08
 Date of birth
 工作单位: 众环海华会计师事务所有限公司
 Working unit
 身份证号码: 430124711108187
 Identity card No.

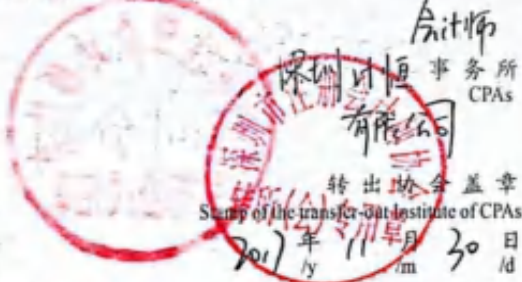
2012年05月03日



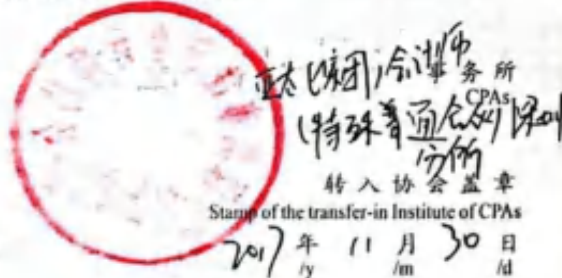
注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from



同意调入
 Agree the holder to be transferred to



注意: 事项 06 3001

- 一、注册会计师执行业务时必要时应向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时, 应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理补发手续。

同意调入: 亚太(集团)会计师事务所

- NOTES
1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
 2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
 3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
 4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



中国注册会计师协会

周细友

姓名 周细友
性别 女
出生日期 1976-03-12
工作单位 亚太(集团)会计师事务所湖南分所
身份证号 452501197603120249
Identity card No.



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

证书编号: 450100130409
No. of Certificate

批准注册协会: 广西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008 年 10 月 06 日
Date of Issuance

2019. 2. 21 换发新证

