

湘乡市东山投资建设开发有限公司

2022 年度合并及母公司财务报表

审计报告



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层 邮编：100073

电话：(010) 51423818

传真：(010) 51423816

目 录

一、审计报告

二、审计报告附送

1. 合并资产负债表
2. 合并利润表
3. 合并现金流量表
4. 合并所有者权益变动表
5. 母公司资产负债表
6. 母公司利润表
7. 母公司现金流量表
8. 母公司所有者权益变动表
9. 财务报表附注

三、审计报告附件

1. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件
2. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书复印件
3. 注册会计师执业证书复印件



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址（location）：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层
20/F, Tower B, Lize SOHO, 20 Lize Road, Fengtai District, Beijing PR China

电话（tel）：010-51423818 传真（fax）：010-51423816

审计报告

中兴华审字（2023）第 170014 号

湘乡市东山投资建设开发有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了湘乡市东山投资建设开发有限公司（以下简称“东山投资公司”）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了东山投资公司 2022 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2022 年度合并及母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，我们独立于东山投资公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

东山投资公司管理层对其他信息负责。其他信息包括东山投资公司 2022 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

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

在编制财务报表时，管理层负责评估东山投资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东山投资公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督东山投资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所导致，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的过程中，我们运用了职业判断，并保持了职业怀疑。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，就可能导致对东山投资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东山投资公司不能持续经营。

（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）就东山投资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。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年四月二十七日



合并资产负债表

编制单位：湘乡市东山投资建设开发有限公司

2022年12月31日

单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	六、1	125,975,015.88	68,153,981.76
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	1,519,268,149.35	1,012,165,428.19
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	六、3	1,574,888,165.24	1,323,857,232.51
存货	六、4	22,301,730,709.06	23,084,266,338.73
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、5	88,200,000.00	
流动资产合计		25,610,062,039.53	25,488,442,981.19
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			
其他权益工具投资	六、6	8,340,000.00	8,340,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	六、7	966,248,685.09	1,019,372,117.26
在建工程	六、8	1,989,178,022.85	1,304,579,500.00
使用权资产			
无形资产			
商誉			
长期待摊费用	六、9		234,993.15
递延所得税资产			
其他非流动资产	六、10	2,000,000.00	2,000,000.00
非流动资产合计		2,965,766,707.94	2,334,526,610.41
资产总计		28,575,828,747.47	27,822,969,591.60

法定代表人：

主管会计工作负责人：⁴

会计机构负责人：



合并资产负债表（续）

编制单位：湘乡市东山投资建设开发有限公司

2022年12月31日

单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	六、11	462,950,000.00	574,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	六、12	85,000,000.00	20,000,000.00
应付账款	六、13	36,597,719.00	25,178,585.99
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	六、14	243,603.80	180,000.00
应交税费	六、15	3,399.04	100,199.53
其他应付款	六、16	820,273,754.74	519,195,539.39
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、17	1,185,924,109.37	1,597,250,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,590,992,585.95	2,735,904,324.90
非流动负债：			
长期借款	六、18	2,996,846,742.81	2,647,880,800.00
应付债券	六、19	1,403,605,135.19	1,061,078,555.46
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,400,451,878.00	3,708,959,355.46
负债合计		6,991,444,463.95	6,444,863,680.36
所有者权益权益：			
实收资本	六、20	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、21	20,169,609,859.97	20,169,609,859.97
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、22	50,000,000.00	50,000,000.00
未分配利润	六、23	1,264,774,423.55	1,058,496,051.27
归属于母公司所有者权益合计		21,584,384,283.52	21,378,105,911.24
少数股东权益			
所有者权益合计		21,584,384,283.52	21,378,105,911.24
负债和所有者权益总计		28,575,828,747.47	27,822,969,591.60

法定代表人：

主管会计工作负责人⁵

会计机构负责人：



合并利润表

编制单位：湘乡市东山投资建设开发有限公司

2022年度

单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业总收入	六、24	1,449,263,976.42	1,441,376,786.27
其中：营业收入		1,449,263,976.42	1,441,376,786.27
二、营业总成本		1,231,073,992.69	1,216,068,945.48
减：营业成本	六、24	1,149,986,138.44	1,146,517,530.49
税金及附加	六、25	16,321,156.83	8,475,904.53
销售费用			
管理费用	六、26	9,623,318.88	13,499,923.19
研发费用			
财务费用	六、27	55,143,378.54	47,575,587.27
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
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）	六、28	-14,311,138.67	-10,361,898.21
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		203,878,845.06	214,945,942.58
加：营业外收入	六、29	2,400,653.24	15,319,369.35
减：营业外支出	六、30		344,878.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		206,279,498.30	229,920,433.93
减：所得税费用	六、31	1,126.02	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		206,278,372.28	229,920,433.93
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		206,278,372.28	229,920,433.93
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）		206,278,372.28	229,920,433.93
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			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（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		206,278,372.28	229,920,433.93
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		206,278,372.28	229,920,433.93
（二）归属于少数股东的综合收益总额			

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

编制单位：湘乡市东山投资建设开发有限公司

2022年度

单位：人民币元

项 目	注释	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		942,188,595.20	1,066,548,975.51
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	十四、32（1）	939,471,256.67	438,960,331.30
经营活动现金流入小计		1,881,659,851.87	1,505,509,306.81
购买商品、接受劳务支付的现金		485,507,620.44	552,802,047.47
支付给职工以及为职工支付的现金		3,578,536.95	4,769,000.87
支付的各项税费		16,451,372.55	30,396.74
支付其他与经营活动有关的现金	十四、32（2）	518,273,241.26	1,079,510,263.47
经营活动现金流出小计		1,023,810,771.20	1,637,111,708.55
经营活动产生的现金流量净额		857,849,080.67	-131,602,401.74
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			
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			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		94,816,631.46	635,192.00
投资支付的现金			
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		94,816,631.46	635,192.00
投资活动产生的现金流量净额		-94,816,631.46	-635,192.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		482,000,000.00	1,165,000,000.00
发行债券收到的现金		892,300,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	十四、32（3）		100,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,374,300,000.00	1,265,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,679,497,486.36	791,250,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		294,186,093.49	279,999,107.40
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	十四、32（4）	78,467,835.24	57,054,352.00
筹资活动现金流出小计		2,052,151,415.09	1,128,303,459.40
筹资活动产生的现金流量净额		-677,851,415.09	136,696,540.60
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		85,181,034.12	4,458,946.86
加：期初现金及现金等价物余额		40,793,981.76	36,335,034.90
六、期末现金及现金等价物余额		125,975,015.88	40,793,981.76

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

单位：人民币元

2022年度

编制单位：湘乡市东山投资建设开发有限公司

项	本 期									
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益				
	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	所有者权益合计
一、上年期末余额	100,000,000.00		20,169,609,859.97				50,000,000.00	1,058,496,051.27	21,378,105,911.24	21,378,105,911.24
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年期初余额	100,000,000.00		20,169,609,859.97				50,000,000.00	1,058,496,051.27	21,378,105,911.24	21,378,105,911.24
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										
（一）综合收益总额								206,278,372.28	206,278,372.28	206,278,372.28
（二）所有者投入和减少资本								206,278,372.28	206,278,372.28	206,278,372.28
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
（三）利润分配										
1.提取盈余公积										
2.对所有者的分配										
3.其他										
（四）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增实收资本										
2.盈余公积转增实收资本										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
（五）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	100,000,000.00		20,169,609,859.97				50,000,000.00	1,264,774,423.55	21,584,384,283.52	21,584,384,283.52

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

邓香峰

邓香峰





合并所有者权益变动表

编制单位：湘乡市东山投资建设开发有限公司 2022年度 单位：人民币元

项 目	上 期													
	归属于母公司所有者权益													
	实收资本		其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	100,000,000.00					20,003,443,700.01				50,000,000.00	994,741,777.30	21,148,185,477.31		21,148,185,477.31
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	100,000,000.00					20,003,443,700.01				50,000,000.00	994,741,777.30	21,148,185,477.31		21,148,185,477.31
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						166,166,159.96					63,754,273.97	229,920,433.93		229,920,433.93
（一）综合收益总额											229,920,433.93	229,920,433.93		229,920,433.93
（二）所有者投入和减少资本														
1.所有者投入的普通股														
2.其他权益工具持有者投入资本														
3.股份支付计入所有者权益的金额														
4.其他														
（三）利润分配						166,166,159.96					-166,166,159.96			
1.提取盈余公积														
2.对所有者的分配														
3.其他						166,166,159.96					-166,166,159.96			
（四）所有者权益内部结转														
1.资本公积转增实收资本														
2.盈余公积转增实收资本														
3.盈余公积弥补亏损														
4.设定受益计划变动额结转留存收益														
5.其他综合收益结转留存收益														
6.其他														
（五）专项储备														
1.本期提取														
2.本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	100,000,000.00					20,169,609,859.97				50,000,000.00	1,058,496,051.27	21,378,105,911.24		21,378,105,911.24

主管会计工作负责人： 会计机构负责人： 9



母公司资产负债表

编制单位：湘乡市东山投资建设开发有限公司

2022年12月31日

单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		120,118,654.90	64,799,337.29
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十四、1	1,169,750,964.32	662,628,538.16
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十四、2	1,779,682,654.07	1,222,176,491.09
存货		19,358,374,505.40	20,141,260,135.07
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		3,200,000.00	
流动资产合计		22,431,126,778.69	22,090,864,501.61
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	十四、3	3,214,959,005.15	3,214,959,005.15
其他权益工具投资		8,340,000.00	8,340,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		960,991,610.41	1,013,052,551.86
在建工程		1,922,062,067.09	1,242,312,648.30
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			234,993.16
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,106,352,682.65	5,478,899,198.47
资产总计		28,537,479,461.34	27,569,763,700.08

法定代表人：

主管会计工作负责人：¹⁰

会计机构负责人：



母公司资产负债表（续）

编制单位：湘乡市东山投资建设开发有限公司

2022年12月31日

单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款		238,450,000.00	349,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			20,000,000.00
应付账款		35,487,978.53	23,971,845.52
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费			93,318.00
其他应付款		1,423,427,086.69	889,413,785.26
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,110,674,109.37	1,573,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,808,039,174.59	2,855,478,948.78
非流动负债：			
长期借款		2,733,096,742.81	2,312,880,800.00
应付债券		1,403,605,135.19	1,061,078,555.46
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,136,701,878.00	3,373,959,355.46
负债合计		6,944,741,052.59	6,229,438,304.24
所有者权益：			
实收资本		100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		20,433,639,865.12	20,433,639,865.12
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		50,000,000.00	50,000,000.00
未分配利润		1,009,098,543.63	756,685,530.72
所有者权益合计		21,592,738,408.75	21,340,325,395.84
负债和所有者权益总计		28,537,479,461.34	27,569,763,700.08

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司利润表

编制单位：湘乡市东山投资建设开发有限公司

2022年度

单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	十四、4	1,448,784,413.98	1,246,632,822.51
减：营业成本	十四、4	1,149,688,791.58	985,096,179.33
税金及附加		16,321,093.17	8,474,598.24
销售费用			
管理费用		6,573,145.79	9,341,923.83
研发费用			
财务费用		17,485,980.77	16,171,034.07
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
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）		-8,702,389.76	-7,675,395.89
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		250,013,012.91	219,873,691.15
加：营业外收入		2,400,000.00	15,319,369.35
减：营业外支出			299,898.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		252,413,012.91	234,893,162.50
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		252,413,012.91	234,893,162.50
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		252,413,012.91	234,893,162.50
（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			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		252,413,012.91	234,893,162.50

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司现金流量表

编制单位：湘乡市东山投资建设开发有限公司

2022年度

单位：人民币元

项 目	注释	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		941,661,987.82	916,518,438.35
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		804,118,111.43	43,933,427.51
经营活动现金流入小计		1,745,780,099.25	960,451,865.86
购买商品、接受劳务支付的现金		484,860,273.58	508,540,493.41
支付给职工以及为职工支付的现金		2,478,323.05	3,580,331.95
支付的各项税费		16,414,411.17	
支付其他与经营活动有关的现金		509,719,642.53	512,273,300.75
经营活动现金流出小计		1,013,472,650.33	1,024,394,126.11
经营活动产生的现金流量净额		732,307,448.92	-63,942,260.25
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			
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			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		89,967,527.40	54,950.00
投资支付的现金			
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		89,967,527.40	54,950.00
投资活动产生的现金流量净额		-89,967,527.40	-54,950.00
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		319,500,000.00	920,000,000.00
发行债券收到的现金		892,300,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			100,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,211,800,000.00	1,020,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,436,747,486.36	644,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		256,245,282.31	245,586,545.31
支付其他与筹资活动有关的现金		78,467,835.24	57,054,352.00
筹资活动现金流出小计		1,771,460,603.91	946,640,897.31
筹资活动产生的现金流量净额		-559,660,603.91	73,359,102.69
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		82,679,317.61	9,361,892.44
加：期初现金及现金等价物余额		37,439,337.29	28,077,444.85
六、期末现金及现金等价物余额		120,118,654.90	37,439,337.29

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



2022年度

单位: 人民币元

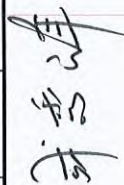
项 目	本 期										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	100,000,000.00				20,433,639,865.12				50,000,000.00	756,685,530.72	21,340,325,395.84
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	100,000,000.00				20,433,639,865.12				50,000,000.00	756,685,530.72	21,340,325,395.84
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										252,413,012.91	252,413,012.91
（一）综合收益总额										252,413,012.91	252,413,012.91
（二）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配											
1.提取盈余公积											
2.对所有者的分配											
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增实收资本											
2.盈余公积转增实收资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	100,000,000.00				20,433,639,865.12				50,000,000.00	1,009,098,543.63	21,592,738,408.75

去定代表人:

主管会计工作负责人: 14

会计机构负责人:

朱明記



母公司所有者权益变动表

单位：人民币元

2022年度

编制单位：湘乡市东山投资建设开发有限公司

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							
一、上年期末余额	100,000,000.00			20,267,473,705.16				50,000,000.00	687,958,528.18	21,105,432,233.34
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	100,000,000.00			20,267,473,705.16				50,000,000.00	687,958,528.18	21,105,432,233.34
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				166,166,159.96					68,727,002.54	234,893,162.50
（一）综合收益总额									234,893,162.50	234,893,162.50
（二）所有者投入和减少资本										
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
（三）利润分配				166,166,159.96					-166,166,159.96	
1.提取盈余公积										
2.对所有者的分配										
3.其他				166,166,159.96					-166,166,159.96	
（四）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增实收资本										
2.盈余公积转增实收资本										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
（五）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	100,000,000.00			20,433,639,865.12				50,000,000.00	756,685,530.72	21,340,325,395.84

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



湘乡市东山投资建设开发有限公司

2022 年度财务报表附注

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

湘乡市东山投资建设开发有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）成立于 2009 年 8 月 21 日，是由湘乡市财政局、湘乡市惟楚实业有限公司共同出资设立的有限责任公司。截至 2022 年 12 月 31 日，注册资本为人民币 10,000.00 万元。公司统一社会信用代码：914303816940046972；住所：湖南省湘乡市望春门办事处夏梓桥 13 号；2023 年 1 月 11 日，公司法定代表人变更为罗志勇。

(二) 公司的业务性质和主要经营活动

本公司及子公司主要从事湘乡市人民政府授权的土地一级整理及储备开发以及对城乡基础设施建设的投资。

本公司经营范围：湘乡市人民政府授权的土地一级整理及储备开发；对城乡基础设施建设的投资（不得超越经营范围，违规从事放贷经营业务；不得吸取公众存款；不得发布涉嫌非法集资违法广告）；资产收购、转让与销售；自有房屋租赁；市政设施管理服务；建筑材料（不含硅酮胶）销售；农业开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(三) 公司历史沿革

公司原名湘乡市东山旅游投资开发有限公司，设立时注册资本为 10,000.00 万元，其中：湘乡市财政局认缴资本 3,000.00 万元，占注册资本的 30%；湘乡市东山学校旧址管理所认缴资本 3,000.00 万元，占注册资本的 30%；湘乡市园林管理处认缴资本 2,000.00 万元，占注册资本的 20%；湘乡市东台山国家森林公园管理处认缴资本 2,000.00 万元，占注册资本的 20%。公司实收资本 3,000.00 万元，由湘乡市财政局以货币资金出资，已经湘潭精诚会计师事务所有限公司精会师验字（2009）第 172 号验资报告验证。

2010 年 1 月，公司更名为湘乡市东山红色旅游投资开发有限公司，注册资本和实收资本为 10,000.00 万元，其中：湘乡市财政局以货币资金出资 3,000.00 万元，占注册资本的 30%；湘乡市东台山国家森林公园管理处以土地使用权出资 3,500.00 万元，占注册资本的 35%；湘乡市园林管理处以土地使用权出资 3,500.00 万元，占注册资本的 35%。上述资本已经湘乡兴湘联合会计师事务所兴会师验字（2010）第 49 号验资报告验证。

2010 年 11 月，公司更名为湘乡市东山投资建设开发有限公司，并减少注册资本至 3,000.00 万元，由湘乡市财政局以货币资金出资。上述资本已经湘乡兴湘联合会计师事务所兴会师验字（2010）第 135 号验资报告验证。

2010 年 11 月，公司增加注册资本至 5,200.00 万元，实收资本 5,200.00 万元，其中：湘乡市财政局出资 3,000.00 万元，占注册资本的 57.72%；湘乡市湘房房地产开发有限公司出资 1,000.00 万元，占注册资本的 19.24%；陈月桂、陈敏、刘劲松、刘强、廖子才、谭颖、谭兵、张成良、张丽华、文



舟、彭圣根、王国平各出资 100.00 万元，各占注册资本的 1.92%。上述资本已经湘乡兴湘联合会计师事务所兴会师验字（2010）第 137 号验资报告验证。

2014 年 12 月，公司股权转让后的注册资本为：湘乡市财政局出资 3,000.00 万元，占注册资本的 57.72%；湘乡市惟楚实业有限公司出资 2,200.00 万元，占注册资本的 42.28%。

2014 年 12 月，公司增加注册资本至 10,000.00 万元，其中：湘乡市财政局认缴资本 5,500.00 万元，占注册资本的 55%；湘乡市惟楚实业有限公司认缴资本 4,500.00 万元，占注册资本的 45%。公司实收资本 5,200.00 万元。

2015 年 6 月，公司股权转让后的注册资本为：湘乡市财政局出资 8,100.00 万元，占注册资本的 81%；湘乡市惟楚实业有限公司出资 1,900.00 万元，占注册资本的 19%。公司实收资本 5,200.00 万元，其中：湘乡市财政局出资 3,300.00 万元，湘乡市惟楚实业有限公司出资 1,900.00 万元。

2015 年 7 月，湘乡市财政局以货币资金完成第二期出资，出资后公司注册资本 10,000.00 万元，实收资本 10,000.00 万元，其中：湘乡市财政局出资 8,100.00 万元，占注册资本的 81%；湘乡市惟楚实业有限公司出资 1,900.00 万元，占注册资本的 19%。

截止 2022 年 12 月 31 日股权情况：

股东	实际出资额（元）	出资比例（%）
湘乡市财政局	81,000,000.00	81.00
湘乡市惟楚实业有限公司	19,000,000.00	19.00
合计	100,000,000.00	100.00

（四）财务报告的批准报出

财务报表批准报出日：本财务报表业经本公司董事会于 2023 年 4 月 27 日决议批准报出。

（五）合并报表范围

截止 2022 年 12 月 31 日，本公司纳入合并范围的子公司共 6 户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。

二、财务报表的编制基础

1、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。

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

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报，本公司自报告期末起至少 12 个月具有持续经营能力。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2022 年 12 月 31



日的合并及母公司财务状况及 2022 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司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。

2、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。

3、记账本位币

本公司及境内子公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

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

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；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，资本公积中股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，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、5（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、13“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）。

5、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，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，是指被本公司控制的主体。

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，本公司将进行重新评估。

（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，本公司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。

公司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分别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、13“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，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、13、（2））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。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法



合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司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，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为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。

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

9、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。



（1）金融资产的分类、确认和计量

本公司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，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本公司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。本公司对于此类金融资产，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

本公司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。本公司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，本公司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。本公司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

本公司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，本公司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，本公司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,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,本公司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。

本公司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。

(4) 金融负债的终止确认

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的,本公司终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。本公司(借入方)与借出方签订协议,以承担新金融负债的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,终止确认原金融负债,同时确认一项新金融负债。



本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其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。

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净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。

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，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，使用不可输入值。

（7）权益工具

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

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

10、金融资产减值

本公司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投资，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对部分财务担保合同，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

本公司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，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司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，本公司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，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司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。

（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，本公司采用未来 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。

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

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

（3）已发生信用减值的金融资产的判断标准

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

（4）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等，在组合的基础上评估信用风险。



(5) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司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。

(6) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收票据

本公司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	以商业承兑汇票的账龄作为信用风险特征

② 应收账款

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司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款项，本公司不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个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
账龄组合	以应收款项的账龄作为信用风险特征。
关联方或政府主管部门组合	以应收单位性质为关联方单位或政府主管部门为特征进行划分。

对于划分为账龄组合的应收款项，账龄与整个存续期预期信用损失率对照表：

账 龄	预期信用损失率（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	0.00
1-2 年	1.00
2-3 年	5.00
3-4 年	10.00
4-5 年	90.00
5 年以上	100.00

③ 其他应收款

本公司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
账龄组合	以其他应收款项的账龄作为信用风险特征。



项 目	确定组合的依据
关联方或政府主管部门组合	以其他应收单位性质为关联方单位或政府主管部门为特征进行划分。

对于划分为账龄组合的其他应收款项，账龄与整个存续期预期信用损失率对照表：

账龄	预期信用损失率（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	0.00
1-2 年	1.00
2-3 年	5.00
3-4 年	10.00
4-5 年	90.00
5 年以上	100.00

11、存货

（1）存货的分类

存货主要包括开发成本、土地资产、工程施工等。

（2）存货取得和发出的计价方法

开发成本、土地资产、工程施工以实际成本计量。公司为土地开发整理、代建工程业务借入借款的利息进行资本化，计入开发成本，发出按个别认定法计价。期末存货按成本与可变现净值孰低计量。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对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，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

12、持有待售资产

本公司若主要通过出售（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；本公司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。

本公司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，本公司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。

13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

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

（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，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产



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

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

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

对于本公司 2017 年 12 月 31 日首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

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、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。



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

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

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

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

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

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

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件



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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	0-5	2.38-5.00
运输设备	年限平均法	5-10	0-5	9.50-20.00
电子设备及其他	年限平均法	3-10	0-5	9.50-33.33

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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、18“长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。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。

(5) 其他说明

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

当固定资产处于处置状态或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差额计入当期损益。

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

15、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、18“长期资产减值”。

16、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、在建工程和存货等资产。

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。

17、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括办公楼装修款。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

18、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等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产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，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

19、合同负债

合同负债，是指本公司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。

20、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。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。本公司在职工为本公司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，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司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。本公司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）。

本公司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。

21、收入

本公司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公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司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，本公司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，本公司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：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。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，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本公司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，本公司考虑下列迹象：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。

具体收入确认方法：

（1）本公司及子公司接受政府委托的代建工程和土地代整理项目，根据工程进度，按财政确认的履约进度确认代建项目收入。

（2）旅游服务收入

本公司向客户提供旅游服务，在相关服务履行完毕时，确认旅游服务收入的实现。

（3）供水官网租赁收入

本公司依据双方签订的合同所约定的服务内容向客户提供供水官网租赁服务，在相关服务履行期间，确认供水官网租赁收入的实现。

（4）综合停车场托管收入

本公司依据双方签订的合同所约定的服务内容向客户提供综合停车场托管服务，在相关服务履行期间，确认综合停车场托管收入的实现。

22、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。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。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例



进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。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，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；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益，属于其他情况的，直接计入当期损益。

23、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司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，本公司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。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入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。

（4）所得税的抵销

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，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，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

24、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）本公司作为承租人



①初始计量

在租赁期开始日，本公司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。在计算租赁付款额的现值时，本公司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

本公司自租赁期开始的当月对使用权资产计提折旧，能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司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，本公司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，本公司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，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

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，本公司采取简化处理方法，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将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

④租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，（除新冠肺炎疫情直接引发的合同变更采用简化方法外，）在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

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



（2）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。

③租赁变更

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

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分下列情形对变更后的租赁进行处理：

• 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

• 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

25、其他重要的会计政策和会计估计

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参考本附注四、12“持有待售资产”相关描述。



27、重要会计政策、会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

本报告期内，本公司及子公司无重大会计政策变更。

（2）重要会计估计变更

本报告期内，本公司及子公司无重大会计估计变更。

28、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司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公司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公司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。

本公司对前述判断、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，本公司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）租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

（2）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

（3）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，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的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（4）长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。



当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（5）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（6）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（7）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按 13%、9%等各项适用税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7%计缴。
城镇土地使用税	根据不同地区规定的税率执行。
房产税	根据房产所在地按原值减除适用比例后的计税余额的 1.2%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。



2、税收优惠政策及批文

(1) 根据湘乡市人民政府《关于同意湘乡市东山投资建设开发有限公司享受有关税收优惠政策的通知》（湘政函（2012）18 号）、《关于同意湘乡市农业发展有限公司享受有关税收优惠政策的通知》、《关于同意湘潭水府投资建设开发有限公司享受有关税收优惠政策的通知》、《关于同意湖南省融城旅游度假开发有限公司享受有关税收优惠政策的通知》以及湘乡市人民政府《关于湘乡市东山投资建设开发有限公司有关税收优惠政策的补充通知》，本公司及子公司为承担市政府委托取得的土地开发与整理和基础设施建设项目代建收入免征增值税、城建税、教育费附加；本公司及子公司收到的财政补贴收入和承担土地开发与整理、基础设施建设项目获取的净收益免征企业所得税。

(2) 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，且符合相关条件的，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。

六、合并财务报表项目注释

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，“上年年末”指 2021 年 12 月 31 日，“期末”指 2022 年 12 月 31 日，“本期”指 2022 年度，“上期”指 2021 年度。

1、货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
银行存款	125,975,015.88	68,153,981.76
其他货币资金		
合 计	125,975,015.88	68,153,981.76

注：本公司期末用于借款的保证金总额为 320 万元、定期存款 8500 万元，因资金受限不能在三个月内随时变现，列示为其他流动资产，具体情况详见附注六、“5、其他流动资产”。

2、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	1,169,780,964.32	847,214,830.62
1 至 2 年	184,586,292.46	142,159,610.86
2 至 3 年	142,159,610.86	22,736,091.71
3 至 4 年	22,736,091.71	57,500.00
4 至 5 年	57,500.00	31,450.00
5 年以上	31,450.00	-
小 计	1,519,351,909.35	1,012,199,483.19



账 龄	期末余额	上年年末余额
减：坏账准备	83,760.00	34,055.00
合 计	1,519,268,149.35	1,012,165,428.19

(2) 按坏账计提方法分类列示

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 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	1,519,351,909.35	100.00	83,760.00	0.006	1,519,268,149.35
其中：账龄组合	108,480,157.52	7.14	83,760.00	0.077	108,396,397.52
关联方或政府主管部门组合	1,410,871,751.83	92.86			1,410,871,751.83
合 计	1,519,351,909.35	100.00	83,760.00	——	1,519,268,149.35

(续)

类 别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	1,012,199,483.19	100.00	34,055.00	0.003	1,012,165,428.19
其中：账龄组合	95,432,710.00	9.43	34,055.00	0.036	95,398,655.00
关联方或政府主管部门组合	916,766,773.19	90.57			916,766,773.19
合 计	1,012,199,483.19	100.00	34,055.00	——	1,012,165,428.19

(3) 按欠款方归集的期末重要应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	账龄	坏账准备期末余额
公司一	1,410,871,751.86	92.86	0-2 年	
公司二	37,006,319.04	2.44	1 年以内	
公司三	31,693,848.48	2.09	1 年以内	
公司四	39,605,040.00	2.61	1 年以内	
合计	1,519,176,959.38	99.99		

(4) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

本报告期内无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(5) 转移应收账款且继续涉入的应收账款

本报告期内无转移应收账款且继续涉入的应收账款。



3、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,574,888,165.24	1,323,857,232.51
合 计	1,574,888,165.24	1,323,857,232.51

(1) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	882,376,646.04	1,014,200,767.05
1 至 2 年	510,894,933.34	246,107,919.78
2 至 3 年	157,329,473.87	40,907,899.56
3 至 4 年	40,907,899.56	29,454,254.25
4 至 5 年	4,454,254.25	6,382,914.71
5 年以上	23,498,256.37	17,115,341.67
小 计	1,619,461,463.43	1,354,169,097.02
减：坏账准备	44,573,298.19	30,311,864.51
合 计	1,574,888,165.24	1,323,857,232.51

②按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	上年年末余额
资金往来	1,611,889,978.15	1,345,826,083.53
保证金及其他	7,571,485.28	8,343,013.49
小 计	1,619,461,463.43	1,354,169,097.02
减：坏账准备	44,573,298.19	30,311,864.51
合 计	1,574,888,165.24	1,323,857,232.51

③坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
上年年末余额	30,311,864.51			30,311,864.51
年初其他应收款账面余额在 本期：				-
——转入第二阶段				-



坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
——转入第三阶段				-
——转回第二阶段				-
——转回第一阶段				-
本期计提	14,261,433.68			14,261,433.68
本期转回				-
本期转销				-
本期核销				-
其他变动				-
期末余额	44,573,298.19			44,573,298.19

④本期实际核销的其他应收款情况

本公司本期无核销的其他应收款。

⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合 计数的比例（%）	坏账准备 期末余额
公司一	往来款	281,772,513.43	0-3 年	17.40	1,481,794.02
公司二	往来款	205,441,000.00	0-2 年	12.69	578,600.00
公司三	往来款	200,522,355.76	0-2 年	12.38	471,600.00
公司四	往来款	177,540,000.00	1 年内	10.96	
公司五	往来款	158,606,926.19	0-2 年	9.79	821,469.26
合 计	——	1,023,882,795.38	——	63.22	3,353,463.28

⑥因金融资产转移而终止确认的其他应收款

本报告期内无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

⑦转移其他应收款且继续涉入的其他应收款

本报告期内无转移其他应收款且继续涉入的其他应收款。

4、存货

(1) 存货分类列示

项 目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
土地及房屋建筑物资产	20,622,399,580.70	-	20,622,399,580.70
工程施工	703,540,030.50	-	703,540,030.50



项 目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
土地开发成本	975,791,097.86	-	975,791,097.86
合 计	22,301,730,709.06	-	22,301,730,709.06

(续)

项 目	上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
土地及房屋建筑物资产	20,473,089,264.90		20,473,089,264.90
工程施工	1,074,632,489.61		1,074,632,489.61
土地开发成本	1,536,544,584.22		1,536,544,584.22
合 计	23,084,266,338.73		23,084,266,338.73

(2) 本报告期内不存在存货成本高于可变现净值的情况，故未计提存货跌价准备。

(3) 存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 458,683,180.54 元。

(4) 本公司及子公司期末用于借款或担保抵押的存货金额为 12,391,379,083.14 元，详见附注六、“34、所有权或使用权受限制的资产”。

(5) 未办妥产权证书的资产情况

项目	账面价值	尚未办证面积 (m ²)	未办妥产权证书的原因
房屋建筑物	40,120,706.46	9390.00	正在办理
土地使用权	38,417,849.88		正在办理
合计	78,538,556.34		

5、其他流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
受让银行贷款受益权	46,351,918.39	46,351,918.39
湘氟公司棚户改造房产	5,985,596.00	5,985,596.00
保证金	3,200,000.00	
定期存款	85,000,000.00	
原值合计	140,537,514.39	52,337,514.39
减：减值准备	52,337,514.39	52,337,514.39
净 值	88,200,000.00	

注：(1) 本公司与中国农业发展银行湘乡市支行签订债权及担保物转让协议，受让其对湘乡市银河米业有限公司的贷款债权及相应的担保物权，受让价格为 9,551,666.66 元。

(2) 本公司与中信银行长沙分行签订收益权转让合同，受让其对湖南安驰汽车销售服务有限公司享有的收益权并取得对应担保物的他项权利，受让价格为 14,500,000.00 元。



(3) 本公司与长沙银行湘潭支行签订债权转让合同, 受让其对湖南天意湘顺汽车贸易有限公司、湖南七好酒店管理有限公司和刘争光享有的全部债权并取得对应担保物的他项权利, 转让价格分别为 15,327,632.37 元、1,768,635.89 元和 5,203,983.47 元。

(4) 根据湘乡府阅(2016)16 号文件, 本公司于 2016 年回购湖南有色湘乡氟化学有限公司棚户区改造一期房产, 已支付价款 5,985,596.00 元。

(5) 本公司对其他流动资产余额计提减值准备 52,337,514.39 元。

6、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	上年年末余额
股权投资	8,340,000.00	8,340,000.00
合 计	8,340,000.00	8,340,000.00

(2) 非交易性权益工具投资情况

项 目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	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
湘乡现代环保能源有限公司的股权					管理层持有意图	

注: 该可供出售金融资产为本公司对湘乡现代环保能源有限公司的股权, 该公司从事城市生活垃圾焚烧发电业务, 是属于政府 PPP 示范项目, 成立于 2016 年 10 月 25 日, 2019 年 6 月正式点火运行。

7、固定资产

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	966,248,685.09	1,019,372,117.26
合 计	966,248,685.09	1,019,372,117.26

(1) 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备及其他	合 计
一、账面原值				
1、上年年末余额	1,073,912,155.18	9,932,448.00	5,328,475.64	1,089,173,078.82
2、本期增加金额	-	-	22,460.00	22,460.00
(1) 购置			22,460.00	22,460.00
(2) 在建工程转入				-
(3) 企业合并增加				-
3、本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置或报废				-



项 目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备及其他	合 计
(2) 其他减少				-
4、期末余额	1,073,912,155.18	9,932,448.00	5,350,935.64	1,089,195,538.82
二、累计折旧				
1、上年年末余额	61,209,730.54	5,351,426.03	3,239,804.99	69,800,961.56
2、本期增加金额	51,945,784.71	825,285.14	374,822.32	53,145,892.17
(1) 计提	51,945,784.71	825,285.14	374,822.32	53,145,892.17
(2) 企业合并增加				-
3、本期减少金额	-	-	-	-
(1) 处置或报废				-
4、期末余额	113,155,515.25	6,176,711.17	3,614,627.31	122,946,853.73
三、减值准备				
1、上年年末余额				
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、期末账面价值	960,756,639.93	3,755,736.83	1,736,308.33	966,248,685.09
2、上年年末账面价值	1,012,702,424.64	4,581,021.97	2,088,670.65	1,019,372,117.26

注：本公司期末用于借款抵押、担保的房产账面价值 54,230,285.97 元，其中详见附注六、“34、所有权或使用权受限制的资产”。

(2) 暂时闲置的固定资产情况

本公司目前无闲置的固定资产。

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面原值	未办妥产权证书原因
船艇（12 座以上）	6,773,772.00	正在办理过户手续
合 计	6,773,772.00	

8、在建工程

(1) 在建工程情况

项 目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
湘乡市东郊现代农业示范园建设项目	451,970,756.15		451,970,756.15
湘乡市泉塘现代农业示范园建设项目	309,271,833.96		309,271,833.96
双创四期	449,977,190.23		449,977,190.23
健康产业园	338,833,236.75		338,833,236.75
电子信息产业园	372,009,050.00		372,009,050.00



项 目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
异地搬迁扶贫项目	62,266,851.70		62,266,851.70
湖滨带建设项目	4,849,104.06		4,849,104.06
合 计	1,989,178,022.85	-	1,989,178,022.85

(续)

项 目	上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
湘乡市东郊现代农业示范园建设项目	428,799,067.90		428,799,067.90
湘乡市泉塘现代农业示范园建设项目	249,363,651.93		249,363,651.93
双创四期	397,983,768.51		397,983,768.51
健康产业园	166,166,159.96		166,166,159.96
易地搬迁扶贫项目	62,266,851.70		62,266,851.70
合 计	1,304,579,500.00		1,304,579,500.00

注：本公司在期末无在建工程抵押、担保情况。

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	工程 进度 (%)	上年年末余额	本期增加 金额	本期转入固 定资产金额	本期其 他减少 金额	期末余额
双创四期	481,743,200.00	98.00	397,983,768.51	51,993,421.72			449,977,190.23
健康产业园	1,231,347,200.00	32.00	166,166,159.96	172,667,076.79			338,833,236.75
湘乡市东郊现代农业示范园建设项目	462,300,500.00	90.00	428,799,067.90	23,171,688.25			451,970,756.15
湘乡市泉塘现代农业示范园建设项目	281,077,900.00	95.00	249,363,651.93	59,908,182.03			309,271,833.96
电子信息产业园	872,290,900.00	25.00		372,009,050.00			372,009,050.00
异地搬迁扶贫项目	72,380,000.00		62,266,851.70				62,266,851.70
湖滨带建设项目				4,849,104.06			4,849,104.06
合 计	3,401,139,700.00		1,304,579,500.00	684,598,522.85			1,989,178,022.85

9、长期待摊费用

项目	上年年末余额	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	234,993.15		234,993.15		0.00
合计	234,993.15		234,993.15		0.00



10、其他非流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
保证金	2,000,000.00	2,000,000.00
合 计	2,000,000.00	2,000,000.00

11、短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	期末余额	上年年末余额
质押借款		65,000,000.00
抵押借款	462,950,000.00	509,000,000.00
保证借款		
信用借款		
合 计	462,950,000.00	574,000,000.00

(2) 期末短期借款中抵押借款明细如下:

借款机构名称	借款金额	抵押物
湖南湘乡农村商业银行股份有限公司山枣支行	13,000,000.00	湘乡国用(2010)第 A015008 号
湘乡市村镇银行股份有限公司	20,000,000.00	湘乡国用(2016)第 A0869 号
湖南湘乡农村商业银行股份有限公司昆仑桥支行	62,000,000.00	湘乡国用(2016)第 A0859 号
湘乡市村镇银行股份有限公司	10,000,000.00	湘乡国用(2016)第 A0739 号
湖南湘乡农村商业银行股份有限公司龙洞支行	50,000,000.00	湘乡国用(2016)第 A0739 号
湖南湘乡农村商业银行股份有限公司龙洞支行	10,000,000.00	湘乡国用(2016)第 A0739 号
湖南湘乡农村商业银行股份有限公司龙洞支行	59,500,000.00	湘乡国用(2016)第 A0754 号
广发银行湘潭支行	50,000,000.00	湘(2018)湘乡市不动产权第 0007955 号
长沙湘江资产管理有限公司	90,000,000.00	湘(2020)湘乡市不动产权第 0011464 号
湘乡市农村商业银行翻江支行	63,450,000.00	湘乡国用 A0750、湘乡国用 2009A0008794
恒丰银行股份有限公司长沙分行	35,000,000.00	湘乡国用(2016)第 A0284 号
合 计	462,950,000.00	

12、应付票据

项 目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	85,000,000.00	20,000,000.00



项 目	期末余额	上年年末余额
合 计	85,000,000.00	20,000,000.00

注：本公司期末无已到期未支付的应付票据。

13、应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	期末余额	上年年末余额
工程款	36,012,719.00	24,570,585.99
其他	585,000.00	608,000.00
合 计	36,597,719.00	25,178,585.99

(2) 本期无账龄超过 1 年的重要应付账款

14、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	180,000.00	3,573,912.36	3,510,308.56	243,603.80
二、离职后福利-设定提存计划		68,195.31	68,195.31	
合 计	180,000.00	3,642,107.67	3,578,503.87	243,603.80

(2) 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	180,000.00	3,267,515.31	3,203,911.51	243,603.80
2、职工福利费	-	44,369.99	44,369.99	-
3、社会保险费		52,721.06	52,721.06	
其中：医疗保险费		45,731.23	45,731.23	
工伤保险费		5,789.83	5,789.83	
生育保险费				
其他		1,200.00	1,200.00	
4、住房公积金		209,306.00	209,306.00	
5、工会经费和职工教育经费				
6、其他				
合 计	180,000.00	3,573,912.36	3,510,308.56	243,603.80

(3) 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	--------	------	------	------



项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		65,160.32	65,160.32	
2、失业保险费		3,034.99	3,034.99	
合 计		68,195.31	68,195.31	

15、应交税费

项 目	期末余额	上年年末余额
增值税	2,619.87	67,276.04
营业税		25,585.00
个人所得税	715.51	
城市维护建设税	63.66	4,314.69
教育费附加		3,023.80
合 计	3,399.04	100,199.53

16、其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付利息		31,780,712.33
其他应付款	820,273,754.74	487,414,827.06
合 计	820,273,754.74	519,195,539.39

(1) 应付利息

项 目	期末余额	上年年末余额
企业债券利息		31,780,712.33
合 计		31,780,712.33

注：本期末无逾期未支付的利息。

(2) 其他应付款**①按款项性质列示**

项 目	期末余额	上年年末余额
资金往来	659,607,372.57	346,862,212.33
保证金	17,909,540.44	6,000.00
借款	138,094,075.00	138,094,075.00
其他	4,662,766.73	2,452,539.73
合 计	820,273,754.74	487,414,827.06

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
湘潭地产集团经营有限公司	100,000,000.00	借款
湖南现代环境科技股份有限公司	25,600,000.00	借款
湖南新茅浒水乡生态旅游开发有限公司	12,494,075.00	借款
合 计	138,094,075.00	

17、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
1 年内到期的长期借款（附注六、18）	601,050,000.00	837,250,000.00
1 年内到期的应付债券（附注六、19）	584,874,109.37	760,000,000.00
合 计	1,185,924,109.37	1,597,250,000.00

18、长期借款

(1) 长期借款分类列示

项 目	期末余额	上年年末余额
质押借款	52,320,800.00	55,800,800.00
抵押借款	3,545,575,942.81	3,393,330,000.00
保证借款		36,000,000.00
信用借款		
小 计	3,597,896,742.81	3,485,130,800.00
减：1 年内到期的长期借款（附注六、17）	601,050,000.00	837,250,000.00
合 计	2,996,846,742.81	2,647,880,800.00

(2) 年末长期借款中质押借款明细如下：

借款机构名称	借款金额	其中：2023 年应还款金额	质押物
中国农业发展银行湘乡市支行	52,320,800.00	3,480,000.00	湘乡市棚户区（城中村）改造南正街片区等四个项目政府购买服务合同》项下湘乡市东山投资建设开发有限公司享有的政府购买服务款
合 计	52,320,800.00	3,480,000.00	

(3) 年末长期借款中抵押借款明细如下：

借款机构名称	借款金额	其中：2023 年应还款金额	抵押物
湖南湘乡农村商业银行股份有限公司山枣支行	51,000,000.00	51,000,000.00	湘乡国用(2009)第 A008793 号、湘乡国用(2009)第 A008785 号



中国工商银行湘乡支行	64,000,000.00	8,000,000.00	湘乡国用(2014)第 A0300、0301、0307 号; 湘房权证湘乡市字第 SY20151102012、20151102013、20151102014、20151102015、20151102016、20151102017、20151102018 号
中国工商银行湘潭支行	75,000,000.00	6,250,000.00	湘乡国用(2014)第 A0302 号、第 A0303 号、第 A0304 号、第 A0305 号、第 A0306 号
华融湘江银行股份有限公司金都支行	49,000,000.00	10,000,000.00	湘乡国用(2014)第 A0302 号、0303 号、0304 号、0305 号、0306 号
湘乡市农商行棋梓桥支行	50,000,000.00	-	湘乡国用(2016)第 A0671 号抵押
湖南湘乡农村商业银行股份有限公司潭市支行	50,000,000.00	-	湘乡国用(2016)第 A0672 号
中国银行股份有限公司湘乡支行	292,862,000.00	42,000,000.00	湘乡(2020)湘乡市不动产权第 0009335 号
湖南省财信信托有限责任公司信托资金专户	193,000,000.00	193,000,000.00	湘乡(2020)湘乡市不动产权第 0010830 号、湘(2020)湘乡市不动产权第 0009329 号
长沙银行湘乡市支行	48,000,000.00	48,000,000.00	湘乡国用(2016)第 A0717 号、湘乡国用(2016)第 A0719 号
中国建设银行股份有限公司湘乡支行	223,000,000.00	5,000,000.00	湘乡国用(2015)第 A0474 号、湘乡国用(2016)第 A0648、0649、0647、0645、0644、湘乡国用(2014)第 A0281 号
中国农业银行股份有限公司湘乡市支行	226,800,000.00	10,000,000.00	湘乡国用(2016)第 A0639 号、湘乡国用(2016)第 A0640 号、湘乡国用(2016)第 A0642 号、湘乡国用(2016)第 A0641 号
中国农业银行股份有限公司湘乡市支行	216,900,000.00	10,000,000.00	湘乡国用(2016)第 A0446、A0709、A0710、A0722 号
中国农业银行股份有限公司湘潭分行	221,720,000.00	19,320,000.00	湘乡国用(2016)第 A0445、A0731、A0733 号
中国农业发展银行湘乡市支行	328,000,000.00	24,000,000.00	湘(2018)湘乡市不动产权第 0004132 号, 保证人: 湘乡市经济建设投资有限公司
中国农业发展银行湘乡市支行	180,000,000.00	12,000,000.00	湘(2019)湘乡市不动产权第 0001507 号、湘(2019)湘乡市不动产权第 0001508, 保证人: 湘乡市经济建设投资有限公司
中国农业发展银行湘乡市支行	281,930,000.00	-	东山投名下 38 处不动产
华融湘江银行股份有限公司长沙分行	74,000,000.00	20,000,000.00	湘乡国用(2015)第 A0472 号、湘乡国用(2010)第 A015016 号、湘乡国用(2010)第 A015012 号
华融湘江银行股份有限公司长沙分行	276,363,942.81	25,000,000.00	湘乡国用(2015)第 A0472 号、湘乡国用(2010)第 A015016 号、湘乡国用(2010)第 A015012 号
中国光大银行湘潭湘乡支行	24,000,000.00	24,000,000.00	湘乡国用(2016)第 A0444 号
中国光大银行湘潭湘乡支行	240,000,000.00	10,000,000.00	乡国用(2016)第 A0712、A0753、A0775 号; 湘(2021)湘乡市不动产权第 0000525 号
广东南粤银行长沙芙蓉路支行	380,000,000.00	80,000,000.00	湘乡国用(2016)第 A0755 号、湘乡国用(2016)第 A0756 号、湘乡国用(2016)第 A0757 号、湘乡国用(2016)第 A0758 号、湘乡国用(2016)第 A0759 号、湘乡国用(2016)第 A0771 号、湘乡国用(2016)第 A0773 号、湘乡国用(2016)



借款机构名称	借款金额	其中：2023 年应还款金额	抵押物
湖南湘乡农村商业银行股份有限公司山枣支行	51,000,000.00	51,000,000.00	湘乡国用(2009)第 A008793 号、湘乡国用(2009)第 A008785 号
中国工商银行湘乡支行	64,000,000.00	8,000,000.00	湘乡国用(2014)第 A0300、0301、0307 号；湘房权证湘乡市字第 SY20151102012、20151102013、20151102014、20151102015、20151102016、20151102017、20151102018 号
中国工商银行湘潭支行	75,000,000.00	6,250,000.00	湘乡国用(2014)第 A0302 号、第 A0303 号、第 A0304 号、第 A0305 号、第 A0306 号
华融湘江银行股份有限公司金都支行	49,000,000.00	10,000,000.00	湘乡国用(2014)第 A0302 号、0303 号、0304 号、0305 号、0306 号
湘乡市农商行棋梓桥支行	50,000,000.00	-	湘乡国用(2016)第 A0671 号抵押
湖南湘乡农村商业银行股份有限公司潭市支行	50,000,000.00	-	湘乡国用(2016)第 A0672 号
中国银行股份有限公司湘乡支行	292,862,000.00	42,000,000.00	湘乡(2020)湘乡市不动产权第 0009335 号
湖南省财信信托有限责任公司信托资金专户	193,000,000.00	193,000,000.00	湘乡(2020)湘乡市不动产权第 0010830 号、湘(2020)湘乡市不动产权第 0009329 号
长沙银行湘乡市支行	48,000,000.00	48,000,000.00	湘乡国用(2016)第 A0717 号、湘乡国用(2016)第 A0719 号
中国建设银行股份有限公司湘乡支行	223,000,000.00	5,000,000.00	湘乡国用(2015)第 A0474 号、湘乡国用(2016)第 A0648、0649、0647、0645、0644、湘乡国用(2014)第 A0281 号
中国农业银行股份有限公司湘乡市支行	226,800,000.00	10,000,000.00	湘乡国用(2016)第 A0639 号、湘乡国用(2016)第 A0640 号、湘乡国用(2016)第 A0642 号、湘乡国用(2016)第 A0641 号
中国农业银行股份有限公司湘乡市支行	216,900,000.00	10,000,000.00	湘乡国用(2016)第 A0446、A0709、A0710、A0722 号
中国农业银行股份有限公司湘潭分行	221,720,000.00	19,320,000.00	湘乡国用(2016)第 A0445、A0731、A0733 号
中国农业发展银行湘乡市支行	328,000,000.00	24,000,000.00	湘(2018)湘乡市不动产权第 0004132 号, 保证人: 湘乡市经济建设投资有限公司
中国农业发展银行湘乡市支行	180,000,000.00	12,000,000.00	湘(2019)湘乡市不动产权第 0001507 号、湘(2019)湘乡市不动产权第 0001508, 保证人: 湘乡市经济建设投资有限公司
中国农业发展银行湘乡市支行	281,930,000.00	-	东山投名下 38 处不动产
华融湘江银行股份有限公司长沙分行	74,000,000.00	20,000,000.00	湘乡国用(2015)第 A0472 号、湘乡国用(2010)第 A015016 号、湘乡国用(2010)第 A015012 号
华融湘江银行股份有限公司长沙分行	276,363,942.81	25,000,000.00	湘乡国用(2015)第 A0472 号、湘乡国用(2010)第 A015016 号、湘乡国用(2010)第 A015012 号
			第 A0774 号
合 计	3,545,575,942.81	597,570,000.00	

19、应付债券



(1) 应付债券

项 目	期末余额	上年年末余额
非公开发行 2017 年公司债券（第一期）品种一		498,380,575.46
2017 年公司债券	470,661,440.73	687,385,396.56
2020 年融湘江银行双创债	272,878,259.82	295,278,313.08
2020 年非公开发行公司债券（第一期）	346,033,877.16	340,034,270.36
2022 年非公开发行公司债券（第一期）	502,105,666.85	
2022 年新型城镇化专项债	396,800,000.00	
小 计	1,988,479,244.56	1,821,078,555.46
减：1 年内到期的应付债券（附注六、17）	584,874,109.37	760,000,000.00
合 计	1,403,605,135.19	1,061,078,555.46

(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	上年年末余额
非公开发行 2017 年公司债券（第一期）品种一	500,000,000.00	2017.11.1	5 年	491,531,250.00	498,380,575.46
2017 年公司债券	1,150,000,000.00	2017.8.3	7 年	1,137,510,000.00	687,385,396.56
2020 年融湘江银行双创债	300,000,000.00	2020.9.3	5 年	293,514,000.00	295,278,313.07
2020 年非公开发行公司债券（第一期）	350,000,000.00	2020.12.16	3 年	335,650,000.00	340,034,270.36
2022 年非公开发行公司债券（第一期）	500,000,000.00	2022-10-31	3 年	495,500,000.00	
2022 年新型城镇化专项债	400,000,000.00	2022-12-31	3+4 年	396,800,000.00	
小计	3,200,000,000.00			3,150,505,250.00	1,821,078,555.45
减：一年内到期部分期末余额（附注六、17）					760,000,000.00
合计	3,200,000,000.00			3,150,505,250.00	1,061,078,555.46

(续)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
非公开发行 2017 年公司债券（第一期）品种一				498,380,575.46	-
2017 年公司债券		11,078,492.93	33,117,551.24	260,920,000.00	470,661,440.73
2020 年融湘江银行双创债		6,213,698.63	1,386,248.12	30,000,000.00	272,878,259.82
2020 年非公开发行公司债券（第一期）		1,212,054.79	4,787,552.00		346,033,877.16
2022 年非公开发行公司债券（第一期）	495,500,000.00	6,369,863.01	235,803.84		502,105,666.85
2022 年新型城镇化专项债	396,800,000.00				396,800,000.00
小计	892,300,000.00	24,874,109.36	39,527,155.20	789,300,575.46	1,988,479,244.56



债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
减：一年内到期部分期末余额（附注六、17）					584,874,109.37
合计	892,300,000.00	24,874,109.36	39,527,155.20	789,300,575.46	1,403,605,135.19

20、实收资本

投资者名称	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
湘乡市财政局	81,000,000.00			81,000,000.00
湘乡市惟楚实业有限公司	19,000,000.00			19,000,000.00
合 计	100,000,000.00			100,000,000.00

21、资本公积

投资者名称	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	20,169,609,859.97			20,169,609,859.97
合 计	20,169,609,859.97			20,169,609,859.97

22、盈余公积

投资者名称	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	50,000,000.00			50,000,000.00
合 计	50,000,000.00			50,000,000.00

注：根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

23、未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年末未分配利润	1,058,496,051.27	994,741,777.30
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	1,058,496,051.27	994,741,777.30
加：本期归属于母公司股东的净利润	206,278,372.28	229,920,433.93
减：提取法定盈余公积		
对所有者的分配		
其他		166,166,159.96
期末未分配利润	1,264,774,423.55	1,058,496,051.27

24、营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,448,203,210.72	1,149,986,138.44	1,439,841,006.64	1,146,517,530.49
其他业务	1,060,765.70	-	1,535,779.63	



项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
合计	1,449,263,976.42	1,149,986,138.44	1,441,376,786.27	1,146,517,530.49

主营业务按业务性质分类列示如下：

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
土地开发整理	703,835,871.83	583,295,386.36	306,804,467.02	255,670,389.18
工程代建	619,247,457.00	516,039,547.55	1,008,370,695.08	840,308,912.57
供水官网租赁收入	79,446,168.52	27,715,918.83	78,819,716.69	27,602,943.04
停车场托管收入	45,673,713.37	22,935,285.70	45,846,127.85	22,935,285.70
合计	1,448,203,210.72	1,149,986,138.44	1,439,841,006.64	1,146,517,530.49

25、税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	805,926.26	785,527.19
教育费附加	345,369.68	561,493.76
房产税	10,879,754.08	5,493,778.61
土地使用税	2,642,885.36	1,635,104.96
其他税金	1,647,221.45	
合计	16,321,156.83	8,475,904.53

26、管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	3,642,107.67	5,276,675.65
办公费	333,062.92	280,595.60
中介服务费	84,592.00	2,296,313.86
折旧及摊销费	3,038,296.49	3,080,360.93
协调费用		228,667.75
宣传费	931,569.06	907,980.00
业务招待费	325,664.80	108,472.00
其他	1,268,025.94	1,320,857.40
合计	9,623,318.88	13,499,923.19

27、财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	55,085,115.93	52,072,014.90
利息收入	-2,276,199.31	-4,747,113.28



项目	本期金额	上期金额
银行手续费	2,334,461.92	250,685.65
合计	55,143,378.54	47,575,587.27

28、信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账准备	-49,705.00	-28,035.00
其他应收款坏账准备	-14,261,433.67	-10,333,863.21
合计	-14,311,138.67	-10,361,898.21

29、营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助			
其他	2,400,653.24	15,319,369.35	2,400,653.24
合计	2,400,653.24	15,319,369.35	2,400,653.24

注：其他主要系收到湖南湘乡农村商业银行股份有限公司不良资产回收款 2,400,000.00 元。

30、营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
罚款支出		44,980.00	
其他		299,898.00	
合计		344,878.00	

31、所得税费用**(1) 所得税费用表**

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	1,126.02	
合计	1,126.02	

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期金额
利润总额	206,279,498.30
按法定/适用税率计算的所得税费用	65,278,850.67
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	-79,549,189.18
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-14,271,464.53
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	



项 目	本期金额
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	
递延摊销资产评估增值导致年初递延所得税资产/负债的变化	
所得税费用	1,126.02

32、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
利息收入	2,276,199.31	4,747,113.28
往来款及其他	937,195,057.36	434,213,218.02
合计	939,471,256.67	438,960,331.30

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付销售、管理费用	2,942,914.72	5,140,486.61
支付手续费	2,334,461.92	250,685.65
往来款及其他	512,995,864.62	1,074,119,091.21
合计	518,273,241.26	1,079,510,263.47

(3) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收到其他借款		
保证金和定期存单到期		100,000,000.00
合计		100,000,000.00

(4) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
偿还其他借款		
债券服务费	78,467,835.24	57,054,352.00
合计	78,467,835.24	57,054,352.00

33、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	206,278,372.28	229,920,433.93
加：信用减值损失	14,311,138.67	10,361,898.21



补充资料	本期金额	上期金额
固定资产折旧	53,145,892.17	53,266,845.77
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	234,993.15	234,993.15
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）	55,085,115.93	52,072,014.90
投资损失（收益以“—”号填列）		
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）		
存货的减少（增加以“—”号填列）	782,535,629.67	751,959,084.00
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	394,592,481.72	-1,727,862,672.05
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-648,334,542.92	498,445,000.35
其他	-	
经营活动产生的现金流量净额	857,849,080.67	-131,602,401.74
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	125,975,015.88	40,793,981.76
减：现金的上年年末余额	40,793,981.76	36,335,034.90
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	85,181,034.12	4,458,946.86

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	上年年末余额
一、现金	125,975,015.88	40,793,981.76
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	125,975,015.88	40,793,981.76
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	125,975,015.88	40,793,981.76

34、所有权或使用权受限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
存货	12,391,379,083.14	用于借款抵押担保
其他流动资产	88,200,000.00	保证金及定期存款
固定资产	54,230,285.97	用于借款抵押担保
其他非流动资产	2,000,000.00	保证金用于借款质押
合 计	12,535,809,369.11	

35、政府补助

本公司本期无政府补助。

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

本报告期内无新增非同一控制下的企业合并。

2、同一控制下企业合并

本报告期内无新增同一控制下的企业合并。

3、其他原因的合并范围变动

无

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
湘乡市农业发展有限公司	湘乡市	湘乡市	农业开发、农村基础设施建设、土地一级整理开发等	100.00		其他
湘潭水府投资建设开发有限公司	湘潭水府示范区	湘潭水府示范区	水府示范区内基础设施建设、土地一级开发等	100.00		其他
湖南省融城旅游度假开发有限公司	湘乡市棋梓桥	湘乡市棋梓桥	水府示范区内旅游资源开发、经营管理、基础设施建设、市内客船运输等	100.00		其他
湘乡市扶贫开发投资有限公司	湘乡市	湘乡市	易地扶贫搬迁项目及农村基础设施建设，农村危房改造等		100.00	其他
湖南湘乡绿港现代农业发展有限公司	湘乡市	湘乡市	蔬菜、花卉、苗木种植及销售；农业技术推广服务等	100.00		设立



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	
湘乡融媒文化传播有限公司	湘乡市	湘乡市	广告设计、制作、代理、发布服务；其他广告服务；软件技术服务；互联网信息服务等	100.00		设立

注：本公司在子公司的持股比例和表决权比例均为 100%，子公司所采用的会计政策与母公司一致。

2、在合营企业或联营企业中的权益

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	
湘乡市润富资产经营管理集团有限公司	湘乡市	湘乡市	资产收购、管理、处置、重组、投资管理、咨询服务等	49.00		权益法
湘乡市保障性安居工程投资有限公司	湘乡市	湘乡市	安居工程建设、基础设施建设投资等	30.00		权益法

注：截至 2022 年 12 月 31 日止，本公司对湘乡市润富资产经营管理集团有限公司、湘乡市保障性安居工程投资有限公司尚未实际出资。

九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

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

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

1、市场风险

(1) 外汇风险-汇率变动风险-无

(2) 利率风险—现金流量变动风险

本公司存在大额的银行贷款，因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率。

(3) 其他价格风险-无

2、信用风险-无

3、流动风险



管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

十、关联方及关联交易

1、本公司的股东情况

名称	对本公司的持股比例（%）	对本公司的表决权比例（%）
湘乡市财政局	81.00	81.00
湘乡市惟楚实业有限公司	19.00	19.00

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注八、2、在合营企业或联营企业中的权益。本期无与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
湘乡市龙城产业投资发展集团有限公司	受同一实际控制人控制
湘乡市湘建市政工程有限公司	股东湘乡市惟楚实业有限公司的子公司

5、关联方交易情况

（1）本报告期内无购销商品、提供和接受劳务、受托管理、委托管理、承包、租赁、资金拆借、资产转让、债务重组关联方交易情况。

（2）关联担保情况

①本公司作为担保方

无

②本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
湖南水府旅游区湘乡开发有限公司	50,000,000.00	2017 年 7 月 5 日	2024 年 2 月 4 日	否
湘乡市惟楚实业有限公司	62,000,000.00	2021 年 4 月 19 日	2023 年 4 月 14 日	否
湘乡市惟楚实业有限公司	10,000,000.00	2022 年 10 月 31 日	2023 年 10 月 31 日	否

6、关联方应收应付款项

（1）应收项目

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备



项目名称	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
湘乡市财政局	1,410,871,751.86		916,766,773.18	
合 计	1,410,871,751.86		916,766,773.18	
其他应收款：				
湘乡市惟楚实业有限公司	281,772,513.43		578,889,248.07	
湘乡市财政局	10,000,000.00		5,000,000.00	
湘乡市龙城产业投资发展集团有限公司				
湘乡市湘建市政工程有限公司	200,522,355.76		54,357,009.91	490,000.00
合 计	492,294,869.19		638,246,257.98	490,000.00

(2) 应付项目

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应付款：				
湘乡市惟楚实业有限公司				
湘乡市湘建市政工程有限公司				
湘乡市龙城产业投资发展集团有限公司			6,017,721.65	
合 计			6,017,721.65	

十一、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2022 年 12 月 31 日止，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 为其他单位提供的债务担保

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
湘乡市水府庙建设发展有限公司	485,500,000.00	2015 年 12 月 23 日	2030 年 12 月 20 日	否
湘潭地产业经营集团有限公司	300,000,000.00	2017 年 3 月 29 日	2029 年 3 月 28 日	否
湘乡市交通建设投资开发有限公司	231,000,000.00	2016 年 12 月 1 日	2031 年 11 月 30 日	否
湘乡市交通建设投资开发有限公司	783,000,000.00	2020 年 12 月 25 日	2034 年 12 月 22 日	否
湘乡市慈缘生命礼仪服务有限公司	220,000,000.00	2021 年 4 月 16 日	2036 年 3 月 31 日	否

注：其他被担保方均正常经营，未出现逾期或被起诉的情况。



(2) 诉讼

①本公司与湖南天意湘顺汽车贸易有限公司债权转让合同纠纷一案，湘乡市人民法院于 2018 年 1 月 16 日作出 (2017) 湘 0381 民初 2385 号民事判决书，本公司于 2019 年 1 月 7 日向湘乡市人民法院申请执行湖南天意湘顺汽车贸易有限公司债权，执行的标的金额为本金 1,500.00 万元。截至 2022 年 12 月 31 日，上述判决因未发现被执行人有可供执行的财产，未能实际执行。

②本公司与刘争光债权转让合同纠纷一案，湘潭县人民法院于 2018 年 1 月 30 日作出 (2017) 湘 0321 执 310 号执行裁定书，执行的标的金额为借款本金 500.00 万元。截至 2022 年 12 月 31 日，上述裁定因未发现被执行人有可供执行的财产，未能实际执行。

十二、资产负债表日后事项

截至本财务报告报出日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

1、本公司与中国农业发展银行湘乡市支行于 2018 年 12 月 27 日签订借款合同，金额为 35,000.00 万元，借款期间 2018 年 12 月 27 日至 2032 年 12 月 26 日，湘乡市水府庙建设发展有限公司以湘(2018) 湘乡市不动产权第 0004132 号不动产为本公司提供抵押担保，湘乡市经济建设投资有限公司为本公司提供保证。

2、本公司与中国农业发展银行湘乡市支行于 2019 年 3 月 29 日签订借款合同，金额为 19,500.00 万元，借款期间 2019 年 3 月 29 日至 2031 年 3 月 27 日，湘乡市经济建设投资有限公司为本公司提供保证。

3、湘乡市农业发展有限公司与湘乡农村商业银行山枣支行于 2020 年 3 月 13 日签订借款合同，金额为 5,100.00 万元，借款期间 2020 年 3 月 13 日至 2023 年 3 月 12 日，湘乡市经济建设投资有限公司以湘乡国用(2009)第 A008793 号、A008785 号土地使用权为本公司提供抵押担保。

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	1,169,750,964.32	662,628,538.16
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
小 计	1,169,750,964.32	662,628,538.16
减：坏账准备		



账 龄	期末余额	上年年末余额
合 计	1,169,750,964.32	662,628,538.16

(2) 按坏账计提方法分类列示

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 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	1,169,750,964.32	100.00			1,169,750,964.32
其中：账龄组合	108,305,207.52	9.26			108,305,207.52
关联方或政府主管部门组合	1,061,445,756.80	90.74			1,061,445,756.80
合 计	1,169,750,964.32	100.00			1,169,750,964.32

(续)

类 别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	662,628,538.16	100.00			662,628,538.16
其中：账龄组合	95,287,760.00	14.38			95,287,760.00
关联方或政府主管部门组合	567,340,778.16	85.62			567,340,778.16
合 计	662,628,538.16	100.00			662,628,538.16

(3) 坏账准备的情况

本期未计提应收账款坏账准备。

(4) 按欠款方归集的期末重要应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	账龄	坏账准备期末余额
公司一	1,061,445,756.80	90.74	1 年以内	
公司二	37,006,319.04	3.16	1 年以内	
公司三	31,693,848.48	2.71	1 年以内	
公司四	39,605,040.00	3.39	1 年以内	
合计	1,169,750,964.32	100.00		

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

本报告期内无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(6) 转移应收账款且继续涉入的应收账款

本报告期内无转移应收账款且继续涉入的应收账款。



2、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
其他应收款	1,779,682,654.07	1,222,176,491.09
合 计	1,779,682,654.07	1,222,176,491.09

(1) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	1,172,601,546.95	1,120,523,694.60
1 至 2 年	523,799,507.94	54,680,838.40
2 至 3 年	49,709,853.09	45,513,489.52
3 至 4 年	41,375,899.56	6,162,555.03
4 至 5 年	5,602,322.75	6,382,914.71
5 年以上	17,305,703.58	10,922,788.87
小 计	1,810,394,833.87	1,244,186,281.13
减：坏账准备	30,712,179.80	22,009,790.04
合 计	1,779,682,654.07	1,222,176,491.09

②按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	上年年末余额
资金往来	1,810,328,153.50	1,244,119,600.76
保证金及其他	66,680.37	66,680.37
小 计	1,810,394,833.87	1,244,186,281.13
减：坏账准备	30,712,179.80	22,009,790.04
合 计	1,779,682,654.07	1,222,176,491.09

③坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
上年年末余额	22,009,790.04			22,009,790.04
年初其他应收款账面余额在本期：				-
——转入第二阶段				-



坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
——转入第三阶段				-
——转回第二阶段				-
——转回第一阶段				-
本期计提	8,702,389.76			8,702,389.76
本期转回				-
本期转销				-
本期核销				-
其他变动				-
期末余额	30,712,179.80			30,712,179.80

④本期实际核销的其他应收款情况

本公司本期无核销的其他应收款。

⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合 计数的比例（%）	坏账准备 期末余额
公司一	往来款	304,197,026.19	16.80	0-2 年	2,277,970.26
公司二	往来款	219,576,001.00	12.13	1 年以内	
公司三	往来款	185,289,800.00	10.23	0-2 年	1,396,648.00
公司四	往来款	177,885,345.85	9.83	1 年以内	
公司五	往来款	177,540,000.00	9.81	1 年以内	
合 计	——	1,064,488,173.04	58.80		3,674,618.26

⑥因金融资产转移而终止确认的其他应收款

本报告期内无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

⑦转移其他应收款且继续涉入的其他应收款

本报告期内无转移其他应收款且继续涉入的其他应收款。

3、长期股权投资

（1）长期股权投资分类

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,214,959,005.15		3,214,959,005.15	3,214,959,005.15		3,214,959,005.15



项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营、合营企业投资						
合 计	3,214,959,005.15		3,214,959,005.15	3,214,959,005.15		3,214,959,005.15

(2) 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
湘乡市农业发展有限公司	1,616,586,667.20			1,616,586,667.20		
湘潭水府投资建设开发有限公司	1,115,969,064.90			1,115,969,064.90		
湖南省融城旅游度假开发有限公司	482,403,273.05			482,403,273.05		
合 计	3,214,959,005.15			3,214,959,005.15		

4、营业收入、营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,447,723,648.28	1,149,688,791.58	1,245,097,042.88	985,096,179.33
其他业务	1,060,765.70	-	1,535,779.63	
合计	1,448,784,413.98	1,149,688,791.58	1,246,632,822.51	985,096,179.33

十五、补充资料

1、本期非经常性损益明细表

项 目	金额	说明
非流动性资产处置损益		
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		



项 目	金 额	说 明
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,400,653.24	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	2,400,653.24	
所得税影响额		
少数股东权益影响额（税后）		
合 计	2,400,653.24	

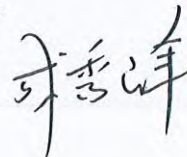
湘乡市东山投资建设开发有限公司

二〇二三年四月二十七日

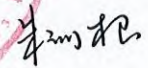
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：






营业执照

统一社会信用代码
91110102082881146K



(副本) (5-4)

名称 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
经营范围 李尊农, 乔久华
出资额 6871万元
成立日期 2013年11月04日
主要经营场所 北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层

许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；资产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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。）



登记机关

2023年11月08日

此复印件仅供出具报告使用，再次复印无效



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

国家市场监督管理总局监制



此复印件仅供出具报告使用、再次复印无效

会计师事务所 执业证书

名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：李尊农
主任会计师：
经营场所：北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层
组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11000167
批准执业文号：京财会许可〔2013〕0066号
批准执业日期：2013年10月25日



证书序号：0014686

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》。



中华人民共和国财政部制



姓名 张少球
Sex 男
出生日期 1966-1-10
工作单位 湖南财苑会计师事务所
Working unit
身份证号码 431100040001X
Identity card No.



注册会计师: 张少球
431100040001

证书编号:
No. of Certificate

431100040001

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

发证日期:
Date of Issuance

1995 年 11 月 14 日
/y /m /d
2011 年 4 月 18 日补发新证

年度检验登记

Annual Renewal Registration — 年度任职资格检查合格专用章

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





姓名 张峰
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1969-07-30
Date of Birth
工作单位 湘潭国信会计师事务所
Workplace
身份证号 0803196907300013
Identity card No.



注册会计师: 张峰
430400040006

证书编号:
No. of Certificate

430400040006

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

发证日期: 2007 年 10 月 29 日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2018.5.1
年度任职资格审查
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.

2008年11月变更为湖南国信会计师
事务所有限公司。



2008 年 4 月 21 日
/y /m /d