

## 洪湖市弘瑞投资开发有限公司

## 审 计 报 告

2023 年度

目 录

|               | 页次    |
|---------------|-------|
| 一、 审计报告       | 1-3   |
| 二、 合并资产负债表    | 4-5   |
| 三、 合并利润表      | 6     |
| 四、 合并现金流量表    | 7     |
| 五、 合并所有者权益变动表 | 8-9   |
| 六、 资产负债表      | 10-11 |
| 七、 利润表        | 12    |
| 八、 现金流量表      | 13    |
| 九、 所有者权益变动表   | 14-15 |
| 十、 财务报表附注     | 16-67 |

委托单位：洪湖市弘瑞投资开发有限公司

审计单位：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

联系电话：（010）85886680

传真号码：（010）85886690

网 址：<http://www.Reanda.com>

# 审计报告

利安达审字[2024]第 0381 号

洪湖市弘瑞投资开发有限公司董事会：

## 一、审计意见

我们审计了洪湖市弘瑞投资开发有限公司（以下简称“弘瑞投资公司”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2023 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，公允反映了弘瑞投资公司 2023 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2023 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，我们独立于弘瑞投资公司，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、管理层和治理层对财务报表的责任

弘瑞投资公司管理层（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，管理层负责评估弘瑞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弘瑞投资公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督弘瑞投资公司的财务报告过程。



#### 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，就可能导致对弘瑞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弘瑞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）就弘瑞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：江正元  
江正元 10101480387

中国注册会计师：梅厚雄  
梅厚雄 10101480491

2024年4月23日





# 合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：洪湖市弘瑞投资开发有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目            | 六  | 年末金额                     | 年初金额                     |
|----------------|----|--------------------------|--------------------------|
| <b>流动资产：</b>   |    |                          |                          |
| 货币资金           | 1  | 245,857,596.08           | 74,795,352.90            |
| 交易性金融资产        |    |                          |                          |
| 衍生金融资产         |    |                          |                          |
| 应收票据           |    |                          |                          |
| 应收账款           | 2  | 1,396,940,931.97         | 1,705,226,307.78         |
| 应收款项融资         |    |                          |                          |
| 预付款项           | 3  | 371,710,445.69           | 397,064,663.32           |
| 其他应收款          | 4  | 1,353,836,532.30         | 716,655,518.35           |
| 其中：应收利息        |    |                          |                          |
| 应收股利           |    |                          |                          |
| 存货             | 5  | 9,152,623,665.10         | 8,718,851,110.76         |
| 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         | 6  | 11,423,738.65            |                          |
| <b>流动资产合计</b>  |    | <b>12,532,392,909.79</b> | <b>11,612,592,953.11</b> |
| <b>非流动资产：</b>  |    |                          |                          |
| 债权投资           |    |                          |                          |
| 其他债权投资         |    |                          |                          |
| 长期应收款          |    |                          |                          |
| 长期股权投资         | 7  | 5,355,597.88             | 6,227,017.90             |
| 其他权益工具投资       | 8  | 18,000,000.00            | 18,000,000.00            |
| 其他非流动金融资产      |    |                          |                          |
| 投资性房地产         | 9  | 524,512,801.43           | 319,143,181.93           |
| 固定资产           | 10 | 30,107,698.75            | 682,502,647.58           |
| 在建工程           | 11 |                          | 215,599,879.15           |
| 生产性生物资产        |    |                          |                          |
| 油气资产           |    |                          |                          |
| 使用权资产          |    |                          |                          |
| 无形资产           | 12 | 45,816,292.23            | 45,301,399.88            |
| 开发支出           |    |                          |                          |
| 商誉             |    |                          |                          |
| 长期待摊费用         | 13 | 14,637,500.00            | 19,511,880.95            |
| 递延所得税资产        |    |                          |                          |
| 其他非流动资产        |    |                          |                          |
| <b>非流动资产合计</b> |    | <b>638,429,890.29</b>    | <b>1,306,286,007.39</b>  |
| <b>资产总计</b>    |    | <b>13,170,822,800.08</b> | <b>12,918,878,960.50</b> |





(承上页)

# 合并资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：洪湖市弘瑞投资开发有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目               | 六  | 年末金额                     | 年初金额                     |
|-------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| <b>流动负债：</b>      |    |                          |                          |
| 短期借款              | 14 | 15,024,863.00            | 5,000,000.00             |
| 交易性金融负债           |    |                          |                          |
| 衍生金融负债            |    |                          |                          |
| 应付票据              |    |                          |                          |
| 应付账款              | 15 | 7,252,635.33             | 10,058,295.51            |
| 预收款项              | 16 | 5,930,112.88             | 6,020,883.33             |
| 合同负债              | 17 | 4,525,558.48             | 4,388,376.42             |
| 应付职工薪酬            | 18 | 6,481.04                 | 8,102.44                 |
| 应交税费              | 19 | 317,576,045.69           | 277,411,815.10           |
| 其他应付款             | 20 | 695,873,930.13           | 507,466,947.64           |
| 其中：应付利息           |    | 19,759,151.37            | 20,893,450.67            |
| 应付股利              |    |                          |                          |
| 持有待售负债            |    |                          |                          |
| 一年内到期的非流动负债       | 21 | 836,218,218.72           | 681,106,799.77           |
| 其他流动负债            | 22 | 407,300.27               | 394,953.88               |
| <b>流动负债合计</b>     |    | <b>1,882,815,145.54</b>  | <b>1,491,856,174.09</b>  |
| <b>非流动负债：</b>     |    |                          |                          |
| 长期借款              | 23 | 6,378,242,209.60         | 5,705,170,543.60         |
| 应付债券              | 24 | 231,045,675.53           | 416,049,704.54           |
| 其中：优先股            |    |                          |                          |
| 永续债               |    |                          |                          |
| 租赁负债              |    |                          |                          |
| 长期应付款             | 25 | 189,136,506.04           | 229,519,121.41           |
| 长期应付职工薪酬          |    |                          |                          |
| 预计负债              |    |                          |                          |
| 递延收益              |    |                          |                          |
| 递延所得税负债           |    |                          |                          |
| 其他非流动负债           |    |                          |                          |
| <b>非流动负债合计</b>    |    | <b>6,798,424,391.17</b>  | <b>6,350,739,369.55</b>  |
| <b>负债合计</b>       |    | <b>8,681,239,536.71</b>  | <b>7,842,595,543.64</b>  |
| <b>所有者权益：</b>     |    |                          |                          |
| 实收资本              | 26 | 171,280,000.00           | 171,280,000.00           |
| 其他权益工具            |    |                          |                          |
| 其中：优先股            |    |                          |                          |
| 永续债               |    |                          |                          |
| 资本公积              | 27 | 3,540,290,508.30         | 4,188,088,123.25         |
| 减：库存股             |    |                          |                          |
| 其他综合收益            |    |                          |                          |
| 专项储备              |    |                          |                          |
| 盈余公积              | 28 | 61,253,851.65            | 55,796,166.34            |
| 未分配利润             | 29 | 714,675,126.83           | 658,040,882.14           |
| 归属于母公司股东权益合计      |    | 4,487,499,486.78         | 5,073,205,171.73         |
| 少数股东权益            |    | 2,083,776.59             | 3,078,245.13             |
| <b>所有者权益合计</b>    |    | <b>4,489,583,263.37</b>  | <b>5,076,283,416.86</b>  |
| <b>负债和所有者权益总计</b> |    | <b>13,170,822,800.08</b> | <b>12,918,878,960.50</b> |

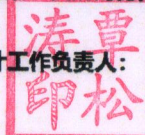
载于第4页至第15页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第16页至第67页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





# 合并利润表

## 2023年度

编制单位：洪湖市弘瑞投资开发有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目                        | 六  | 本年数            | 上年数            |
|----------------------------|----|----------------|----------------|
| 一、营业总收入                    | 30 | 455,293,487.90 | 684,388,211.96 |
| 其中：营业收入                    |    | 455,293,487.90 | 684,388,211.96 |
| 二、营业总成本                    |    | 476,515,938.04 | 692,969,367.78 |
| 其中：营业成本                    | 30 | 415,951,939.83 | 619,765,689.38 |
| 税金及附加                      | 31 | 27,654,373.69  | 12,263,935.95  |
| 销售费用                       | 32 | 13,969.00      | 601,465.13     |
| 管理费用                       | 33 | 20,446,601.35  | 43,845,339.26  |
| 研发费用                       |    |                |                |
| 财务费用                       | 34 | 12,448,854.17  | 16,492,938.06  |
| 其中：利息费用                    |    | 9,887,639.81   | 12,852,059.01  |
| 利息收入                       |    | 3,105,902.14   | 739,334.02     |
| 加：其他收益                     | 35 | 90,011,214.00  | 78,000,000.00  |
| 投资收益（损失以“-”号填列）            | 36 | 1,132,826.67   | 1,137,791.72   |
| 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）          | 37 | -4,499,724.27  | -4,245,482.43  |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）          |    |                |                |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）          |    |                |                |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列）          |    | 65,421,866.26  | 66,311,153.47  |
| 加：营业外收入                    | 38 | 2.44           | 108,592.85     |
| 减：营业外支出                    | 39 | 4,324,407.24   | 5,228,335.83   |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）        |    | 61,097,461.46  | 61,191,410.49  |
| 减：所得税费用                    | 40 |                | 1,721.93       |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列）          |    | 61,097,461.46  | 61,189,688.56  |
| 其中：被合并方在合并前实现的净利润          |    |                |                |
| （一）按经营持续性分类                |    |                |                |
| 1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）      |    |                |                |
| 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） |    | 62,091,930.00  | 62,053,142.34  |
| 2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）       |    | -994,468.54    | -863,453.78    |
| 六、其他综合收益的税后净额              |    |                |                |
| 归属母公司股东的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                       |    |                |                |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额        |    |                |                |
| 七、综合收益总额                   |    | 61,097,461.46  | 61,189,688.56  |
| 归属于母公司股东的综合收益总额            |    | 62,091,930.00  | 62,053,142.34  |
| 归属于少数股东的综合收益总额             |    | -994,468.54    | -863,453.78    |
| 八、每股收益：                    |    |                |                |
| （一）基本每股收益（元/股）             |    |                |                |
| （二）稀释每股收益（元/股）             |    |                |                |

载于第4页至第15页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第16页至第67页的财务报表由以下人士签署：

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

2023年度

编制单位：洪湖市弘瑞投资开发有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目                       | 本年数                     | 上年数                     |
|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |                         |                         |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            | 805,309,673.28          | 179,999,967.40          |
| 收到的税费返还                   |                         | 40,533,948.25           |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 368,038,477.38          | 626,107,537.38          |
| <b>经营活动现金流入小计</b>         | <b>1,173,348,150.66</b> | <b>846,641,453.03</b>   |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 448,506,416.72          | 616,215,712.13          |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 3,523,645.52            | 2,573,121.93            |
| 支付的各项税费                   | 27,654,373.70           | 12,265,657.88           |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 711,439,150.39          | 513,924,538.39          |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         | <b>1,191,123,586.33</b> | <b>1,144,979,030.33</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-17,775,435.67</b>   | <b>-298,337,577.30</b>  |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |                         |                         |
| 收回投资收到的现金                 |                         |                         |
| 取得投资收益收到的现金               | 2,004,246.69            |                         |
| 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            |                         |                         |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         | <b>2,004,246.69</b>     |                         |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 7,987,872.82            | 27,673,637.75           |
| 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            |                         |                         |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         | <b>7,987,872.82</b>     | <b>27,673,637.75</b>    |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-5,983,626.13</b>    | <b>-27,673,637.75</b>   |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                         |                         |
| 吸收投资收到的现金                 |                         |                         |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       |                         |                         |
| 取得借款收到的现金                 | 1,328,000,000.00        | 1,311,000,000.00        |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | 61,253,173.14           | 159,327,046.02          |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         | <b>1,389,253,173.14</b> | <b>1,470,327,046.02</b> |
| 偿还债务支付的现金                 | 658,743,334.00          | 671,086,667.00          |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 417,267,814.43          | 376,815,604.85          |
| 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            | 117,167,546.59          | 79,835,151.20           |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>         | <b>1,193,178,695.02</b> | <b>1,127,737,423.05</b> |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>196,074,478.12</b>   | <b>342,589,622.97</b>   |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |                         |                         |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | <b>172,315,416.32</b>   | <b>16,578,407.92</b>    |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 73,542,179.76           | 56,963,771.84           |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     | <b>245,857,596.08</b>   | <b>73,542,179.76</b>    |

载于第4页至第15页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第16页至第67页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

印 吴伟

印 吴伟

涛覃  
印松

印 胡星

涛覃  
印松





编制单位：芜湖市弘瑞投资开发有限公司

编制单位: 洪湖市弘瑞公路开发有限公司

14

| 项 目                   | 归属于母公司股东权益     |        |     |    |                  |       |        |      |               |                |                  | 所有者权益合计      |                  |
|-----------------------|----------------|--------|-----|----|------------------|-------|--------|------|---------------|----------------|------------------|--------------|------------------|
|                       | 实收资本           | 其他权益工具 |     |    | 资本公积             | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积          | 未分配利润          | 小计               |              | 少数股东权益           |
|                       |                | 优先股    | 永续债 | 其他 |                  |       |        |      |               |                |                  |              |                  |
| 一、上年年末余额              | 171,280,000.00 |        |     |    | 4,188,088,123.25 |       |        |      | 55,796,166.34 | 658,040,882.14 | 5,073,205,171.73 | 3,078,245.13 | 5,076,283,416.86 |
| 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              | 171,280,000.00 |        |     |    | 4,188,088,123.25 |       |        |      | 55,796,166.34 | 658,040,882.14 | 5,073,205,171.73 | 3,078,245.13 | 5,076,283,416.86 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |                |        |     |    | -647,797,614.95  |       |        |      | 5,457,685.31  | 56,634,244.69  | -585,705,684.95  | -994,468.54  | -586,700,153.49  |
| （一）综合收益总额             |                |        |     |    |                  |       |        |      |               | 62,091,930.00  | 62,091,930.00    | -994,468.54  | 61,097,461.46    |
| （二）股东投入和减少资本          |                |        |     |    | -647,797,614.95  |       |        |      |               |                | -647,797,614.95  |              | -647,797,614.95  |
| 1、股东投入的普通股            |                |        |     |    |                  |       |        |      |               |                |                  |              |                  |
| 2、其他权益工具持有者投入资本       |                |        |     |    |                  |       |        |      |               |                |                  |              |                  |
| 3、股份支付计入股东权益的金额       |                |        |     |    |                  |       |        |      |               |                |                  |              |                  |
| 4、其他                  |                |        |     |    |                  |       |        |      |               |                |                  |              |                  |
| （三）利润分配               |                |        |     |    | -647,797,614.95  |       |        |      | 5,457,685.31  | -5,457,685.31  | -647,797,614.95  |              | -647,797,614.95  |
| 1、提取盈余公积              |                |        |     |    |                  |       |        |      | 5,457,685.31  | -5,457,685.31  |                  |              |                  |
| 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              | 171,280,000.00 |        |     |    | 3,540,290,508.30 |       |        |      | 61,253,851.65 | 714,675,126.83 | 4,487,499,486.78 | 2,083,776.59 | 4,489,583,263.37 |

**第16页至第67页的财务报表由以下人士签署:**

主管会计工作负责人:

胡星印

覃松  
涛印

寿星

吴伟印

吴伟印









# 资产负债表

2023年12月31日

编制单位：洪湖市弘瑞投资开发有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目            | 十二 | 年末金额                    | 年初金额                    |
|----------------|----|-------------------------|-------------------------|
| <b>流动资产：</b>   |    |                         |                         |
| 货币资金           |    | 47,170,457.39           | 27,934,590.94           |
| 交易性金融资产        |    |                         |                         |
| 衍生金融资产         |    |                         |                         |
| 应收票据           |    |                         |                         |
| 应收账款           | 1  | 137,473,168.80          | 561,849,715.25          |
| 应收款项融资         |    |                         |                         |
| 预付款项           |    | 15,229,773.20           | 27,631,468.95           |
| 其他应收款          | 2  | 2,043,101,928.10        | 839,831,801.00          |
| 其中：应收利息        |    |                         |                         |
| 应收股利           |    |                         |                         |
| 存货             |    | 1,548,447,838.20        | 1,464,450,162.15        |
| 合同资产           |    |                         |                         |
| 持有待售资产         |    |                         |                         |
| 一年内到期的非流动资产    |    |                         |                         |
| 其他流动资产         |    |                         |                         |
| <b>流动资产合计</b>  |    | <b>3,791,423,165.69</b> | <b>2,921,697,738.29</b> |
| <b>非流动资产：</b>  |    |                         |                         |
| 债权投资           |    |                         |                         |
| 其他债权投资         |    |                         |                         |
| 长期应收款          |    |                         |                         |
| 长期股权投资         | 3  | 3,957,461,174.55        | 3,445,042,594.57        |
| 其他权益工具投资       |    | 18,000,000.00           | 18,000,000.00           |
| 其他非流动金融资产      |    |                         |                         |
| 投资性房地产         |    | 87,532,122.11           | 92,574,958.11           |
| 固定资产           |    | 29,967,116.04           | 682,308,679.88          |
| 在建工程           |    |                         |                         |
| 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         |    | 11,600,000.00           | 14,085,714.28           |
| 递延所得税资产        |    |                         |                         |
| 其他非流动资产        |    |                         |                         |
| <b>非流动资产合计</b> |    | <b>4,104,560,412.70</b> | <b>4,252,011,946.84</b> |
| <b>资产总计</b>    |    | <b>7,895,983,578.39</b> | <b>7,173,709,685.13</b> |





(承上页)

## 资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：洪湖市弘瑞投资开发有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目               | 年末金额                    | 年初金额                    |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>流动负债：</b>      |                         |                         |
| 短期借款              |                         |                         |
| 交易性金融负债           |                         |                         |
| 衍生金融负债            |                         |                         |
| 应付票据              |                         |                         |
| 应付账款              | 1,000,000.00            | 2,042,730.00            |
| 预收款项              |                         |                         |
| 合同负债              | 618,348.62              | 618,348.62              |
| 应付职工薪酬            | 6,481.04                | 8,102.44                |
| 应交税费              | 107,495,177.91          | 103,664,199.23          |
| 其他应付款             | 3,498,833,600.88        | 2,047,371,544.00        |
| 其中：应付利息           | 9,787,278.08            | 11,612,334.24           |
| 应付股利              |                         |                         |
| 持有待售负债            |                         |                         |
| 一年内到期的非流动负债       | 207,500,000.00          | 138,750,000.00          |
| 其他流动负债            | 55,651.38               | 55,651.38               |
| <b>流动负债合计</b>     | <b>3,815,509,259.83</b> | <b>2,292,510,575.67</b> |
| <b>非流动负债：</b>     |                         |                         |
| 长期借款              | 97,750,000.00           | 119,250,000.00          |
| 应付债券              | 231,045,675.53          | 416,049,704.54          |
| 其中：优先股            |                         |                         |
| 永续债               |                         |                         |
| 租赁负债              |                         |                         |
| 长期应付款             | 15,000,000.00           | 16,000,000.00           |
| 长期应付职工薪酬          |                         |                         |
| 预计负债              |                         |                         |
| 递延收益              |                         |                         |
| 递延所得税负债           |                         |                         |
| 其他非流动负债           |                         |                         |
| <b>非流动负债合计</b>    | <b>343,795,675.53</b>   | <b>551,299,704.54</b>   |
| <b>负债合计</b>       | <b>4,159,304,935.36</b> | <b>2,843,810,280.21</b> |
| <b>所有者权益：</b>     |                         |                         |
| 实收资本              | 171,280,000.00          | 171,280,000.00          |
| 其他权益工具            |                         |                         |
| 其中：优先股            |                         |                         |
| 永续债               |                         |                         |
| 资本公积              | 2,952,744,008.30        | 3,600,541,623.25        |
| 减：库存股             |                         |                         |
| 其他综合收益            |                         |                         |
| 专项储备              |                         |                         |
| 盈余公积              | 61,253,851.65           | 55,796,166.34           |
| 未分配利润             | 551,400,783.08          | 502,281,615.33          |
| <b>所有者权益合计</b>    | <b>3,736,678,643.03</b> | <b>4,329,899,404.92</b> |
| <b>负债和所有者权益总计</b> | <b>7,895,983,578.39</b> | <b>7,173,709,685.13</b> |

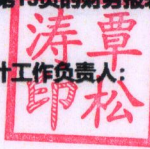
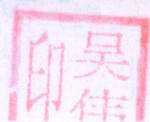
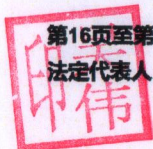
载于第4页至第15页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第16页至第67页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





# 利润表

2023年度

编制单位：芜湖市弘瑞投资开发有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目                    |   | 本年数           | 上年数            |
|------------------------|---|---------------|----------------|
| 一、营业收入                 | 4 | 42,566,429.90 | 106,891,665.98 |
| 减：营业成本                 | 4 | 42,596,725.61 | 98,597,627.73  |
| 税金及附加                  |   | 16,627,131.08 | 1,848,747.50   |
| 销售费用                   |   |               | 577,843.13     |
| 管理费用                   |   | 9,455,469.34  | 38,385,658.22  |
| 研发费用                   |   |               |                |
| 财务费用                   |   | 6,754,017.71  | 10,633,140.71  |
| 其中：利息费用                |   | 6,048,000.00  | 8,417,490.41   |
| 利息收入                   |   | 1,801,314.79  | 437,376.23     |
| 加：其他收益                 |   | 90,000,000.00 | 78,000,000.00  |
| 投资收益（损失以“-”号填列）        | 5 | 1,132,826.67  | 1,137,791.72   |
| 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）      |   | -3,300,421.42 | -2,114,457.57  |
| 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）      |   | 54,965,491.41 | 33,871,982.84  |
| 加：营业外收入                |   | 0.20          | 93,793.70      |
| 减：营业外支出                |   | 388,638.55    | 3,429,474.82   |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）    |   | 54,576,853.06 | 30,536,301.72  |
| 减：所得税费用                |   |               | 1,721.93       |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）      |   | 54,576,853.06 | 30,534,579.79  |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） |   |               |                |
| （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、权益法下不能重分类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               |   | 54,576,853.06 | 30,534,579.79  |
| 七、每股收益：                |   |               |                |
| （一）基本每股收益（元/股）         |   |               |                |
| （二）稀释每股收益（元/股）         |   |               |                |

载于第4页至第15页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第16页至第67页的财务报表由以下人士签署：

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

2023年度

编制单位：洪湖市弘瑞投资开发有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目                       | 本年数                     | 上年数                     |
|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |                         |                         |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            | 471,198,756.39          | 66,309,755.55           |
| 收到的税费返还                   |                         |                         |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 1,545,088,428.03        | 1,382,799,498.34        |
| <b>经营活动现金流入小计</b>         | <b>2,016,287,184.42</b> | <b>1,449,109,253.89</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 59,501,929.52           | 169,883,849.47          |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 2,778,087.04            | 1,808,502.81            |
| 支付的各项税费                   | 16,627,131.09           | 1,850,469.43            |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 1,209,540,661.44        | 507,991,006.94          |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         | <b>1,288,447,809.09</b> | <b>681,533,828.65</b>   |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      | <b>727,839,375.33</b>   | <b>767,575,425.24</b>   |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |                         |                         |
| 收回投资收到的现金                 |                         |                         |
| 取得投资收益收到的现金               | 2,004,246.69            |                         |
| 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            |                         |                         |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         | <b>2,004,246.69</b>     |                         |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |                         | 891,000.00              |
| 投资支付的现金                   | 513,290,000.00          | 554,380,000.00          |
| 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            |                         |                         |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         | <b>513,290,000.00</b>   | <b>555,271,000.00</b>   |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-511,285,753.31</b>  | <b>-555,271,000.00</b>  |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                         |                         |
| 吸收投资收到的现金                 |                         |                         |
| 取得借款收到的现金                 |                         |                         |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | 1,253,173.14            | 1,427,046.02            |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         | <b>1,253,173.14</b>     | <b>1,427,046.02</b>     |
| 偿还债务支付的现金                 | 138,750,000.00          | 128,000,000.00          |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 57,567,755.57           | 66,255,166.10           |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 1,000,000.00            | 1,000,000.00            |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>         | <b>197,317,755.57</b>   | <b>195,255,166.10</b>   |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-196,064,582.43</b>  | <b>-193,828,120.08</b>  |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |                         |                         |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | <b>20,489,039.59</b>    | <b>18,476,305.16</b>    |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 26,681,417.80           | 8,205,112.64            |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     | <b>47,170,457.39</b>    | <b>26,681,417.80</b>    |

载于第4页至第15页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第16页至第67页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





# 所有者权益变动表

2023年度

金额单位：人民币元

编制单位：洪湖市弘瑞投资开发有限公司

| 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 | 其他 |                  |       |        |      |               |                |                  |
| 一、上年年末余额              | 171,280,000.00 |        |     |    | 3,600,541,623.25 |       |        |      | 55,796,166.34 | 502,281,615.33 | 4,329,899,404.92 |
| 加：会计政策变更              |                |        |     |    |                  |       |        |      |               |                |                  |
| 前期差错更正                |                |        |     |    |                  |       |        |      |               |                |                  |
| 其他                    |                |        |     |    |                  |       |        |      |               |                |                  |
| 二、本年期初余额              | 171,280,000.00 |        |     |    | 3,600,541,623.25 |       |        |      | 55,796,166.34 | 502,281,615.33 | 4,329,899,404.92 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |                |        |     |    | -647,797,614.95  |       |        |      | 5,457,685.31  | 49,119,167.75  | -593,220,761.89  |
| （一）综合收益总额             |                |        |     |    |                  |       |        |      |               |                |                  |
| （二）股东投入和减少资本          |                |        |     |    | -647,797,614.95  |       |        |      |               | 54,576,853.06  | 54,576,853.06    |
| 1、股东投入的普通股            |                |        |     |    |                  |       |        |      |               |                |                  |
| 2、其他权益工具持有者投入资本       |                |        |     |    |                  |       |        |      |               |                |                  |
| 3、股份支付计入股东权益的金额       |                |        |     |    |                  |       |        |      |               |                |                  |
| 4、其他                  |                |        |     |    |                  |       |        |      |               |                |                  |
| （三）利润分配               |                |        |     |    | -647,797,614.95  |       |        |      |               |                | -647,797,614.95  |
| 1、提取盈余公积              |                |        |     |    |                  |       |        |      | 5,457,685.31  | -5,457,685.31  |                  |
| 2、对股东的分配              |                |        |     |    |                  |       |        |      | 5,457,685.31  | -5,457,685.31  |                  |
| 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              | 171,280,000.00 |        |     |    | 2,952,744,008.30 |       |        |      | 61,253,851.65 | 551,400,783.08 | 3,736,678,643.03 |

截至第4页至第15页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第16页至第67页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人

胡星

吴伟

主管会计工作负责人：

涛松

覃松

会计机构负责人：

胡星



# 所有者权益变动表 (续)

## 2023年度

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               | 171,280,000.00 |        |     |    | 3,600,541,623.25 |        |        |      | 52,742,708.36 | 474,800,493.52 | 4,299,364,825.13 |
| 加: 会计政策变更              |                |        |     |    |                  |        |        |      |               |                |                  |
| 前期差错更正                 |                |        |     |    |                  |        |        |      |               |                |                  |
| 其他                     |                |        |     |    |                  |        |        |      |               |                |                  |
| 二、本年初余额                | 171,280,000.00 |        |     |    | 3,600,541,623.25 |        |        |      | 52,742,708.36 | 474,800,493.52 | 4,299,364,825.13 |
| 三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列) |                |        |     |    |                  |        |        |      | 3,053,457.98  | 27,481,121.81  | 30,534,579.79    |
| (一) 综合收益总额             |                |        |     |    |                  |        |        |      |               | 30,534,579.79  | 30,534,579.79    |
| (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、股份支付计入股东权益的金额        |                |        |     |    |                  |        |        |      |               |                |                  |
| 4、其他                   |                |        |     |    |                  |        |        |      |               |                |                  |
| (三) 利润分配               |                |        |     |    |                  |        |        |      |               |                |                  |
| 1、提取盈余公积               |                |        |     |    |                  |        |        |      | 3,053,457.98  | -3,053,457.98  |                  |
| 2、对股东的分配               |                |        |     |    |                  |        |        |      | 3,053,457.98  | -3,053,457.98  |                  |
| 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               | 171,280,000.00 |        |     |    | 3,600,541,623.25 |        |        |      | 55,796,166.34 | 502,281,615.33 | 4,329,899,404.92 |

属于第4页至第15页的财务报表附注是本报表的组成部分

第15页至第16页的财务报表由以下人士签署:



吴伟

主管会计工作负责人:

洪涛

洪涛

会计机构负责人:

胡星



**洪湖市弘瑞投资开发有限公司**  
**2023 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**

**1、历史沿革、公司注册地、组织形式和总部地址**

洪湖市弘瑞投资开发有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)于 2005 年 9 月 26 日经洪湖市工商行政管理局核准登记成立, 由洪湖市人民政府国有资产监督管理局发起成立国有独资公司。现持有统一社会信用代码为 914210837809002010 的营业执照。

截止 2023 年 12 月 31 日, 实收资本为 17,128.00 万元, 注册地址: 湖北省荆州市洪湖市新堤街道宏伟南路 1 号, 总部地址: 湖北省荆州市洪湖市新堤街道宏伟南路 1 号, 法定代表人为吴伟, 股东为洪湖市人民政府国有资产监督管理局。

**2、公司业务性质和主要经营活动**

本公司经营范围: 受市政府授权委托从事土地收购、储备、开发、农村和城市基础设施及中小企业投融资、担保、农村和城市基础设施及公用事业建设开发、政府公共资源特许经营; 房地产开发; 国内各类广告的设计、制作、发布、代理。

**3、财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日。**

本财务报表业经公司董事会于 2024 年 4 月 23 日批准报出。

**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, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定, 本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。

**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 2023 年 12 月 31 日的财务状况及 2023 年度的经营成果和现金流量等有关信息。



#### 四、重要会计政策和会计估计

##### 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、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

##### 3、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的现金、价值变动风险很小的投资。

##### 4、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价为目标，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，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。

### 5、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、租赁应收款，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，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

#### （1）减值准备的确认方法

本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。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

#### （2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准



如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 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。

### （3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

### （4）金融资产减值的会计处理方法

期末，本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。

### （5）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：

| 组合名称        | 确定组合的依据                                                 | 计提方法                                                                         |
|-------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 无风险银行承兑票据组合 | 出票人具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强 | 参考历史信用损失经验不计提坏账准备                                                            |
| 商业承兑汇票      | 出票人基于商业信用签发，存在一定信用损失风险                                  | 对于划分为组合的应收票据，公司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。 |

#### ②应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，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、合同资产和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款和合同资产外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

| 组合名称    | 计提方法  | 确定组合的依据                                                         |
|---------|-------|-----------------------------------------------------------------|
| 低风险组合   | 0.1%  | 根据业务性质，认定无信用风险的款项，主要包括应收国家行政事业单位的款项、关联方款项、职工备用金等。               |
| 账龄分析法组合 | 账龄分析法 | 包括除上述组合之外的应收款项，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类。 |



### 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:

| 组合名称    | 计提方法  | 确定组合的依据                                                         |
|---------|-------|-----------------------------------------------------------------|
| 低风险组合   | 0.1%  | 根据业务性质,认定无信用风险的款项,主要包括应收国家行政事业单位的款项、关联方款项、职工备用金、抵押债权等。          |
| 账龄分析法组合 | 账龄分析法 | 包括除上述组合之外的应收款项,本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计,参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类。 |

### ④债权投资

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资等。本公司依据其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。

### ⑤其他债权投资

其他债权投资主要核算以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债券投资等。本公司依据其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。

## 6、应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款,自取得起期限在一年内(含一年)的部分,列示为应收款项融资;自取得起期限在一年以上的,列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注四、4“金融工具”及附注四、5“金融资产减值”。

## 7、存货

### (1) 存货的分类

存货主要包括库存商品、开发成本、拟开发土地。

### (2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价,存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按个别认定法等计价。

### (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。

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。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按五五摊销法摊销。

## 8、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。



## 9、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、4“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所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本,按照发行股份的面值总额作为股本,长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权,最终形成同一控制下企业合并的,应分别是否属于“一揽子交易”进行处理:属于“一揽子交易”的,将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的,在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本,长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益,暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本,合并成本包括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所有者权益。

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

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

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



本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。

#### 10、投资性房地产

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

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

本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。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时,按转



换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

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。

## 11、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  | 直线折旧法 | 20-40   | 5.00   | 2.375-4.750 |
| 运输设备    | 直线折旧法 | 10      | 5.00   | 9.500       |
| 办公设备及其他 | 直线折旧法 | 5       | 5.00   | 19.000      |

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、16“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。

## 12、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、16“长期资产减值”。

## 13、借款费用

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

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

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

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

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

## 14、无形资产

### （1）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。

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



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

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

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

## （2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

## （3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16“长期资产减值”。

## 15、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装修改造款、长期担保费等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

## 16、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。

## 17、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设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，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，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

## 18、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。

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

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

### （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。

## 19、收入

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

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



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

如果不满足上述条件之一，则本集团在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本集团考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

## 20、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。

## **21、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所有者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所有者权益,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。

## 22、租赁

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

### (1) 本集团作为承租人

本集团租赁资产的类别主要为房产。

#### ①初始计量

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

#### ②后续计量

本集团参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提

折旧，能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团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，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

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

### ③短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本集团采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

## （2）本集团作为出租人

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

### ①经营租赁

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

### ②融资租赁

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

## 23、其他重要的会计政策和会计估计

### （1）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本公司处置或划分为持有待售类别的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；③该组成部分是专为了转售而取得的子公司。



终止经营的会计处理方法参见本附注四、8“持有待售资产和处置组”相关描述。

## 24、重要会计政策、会计估计的变更

### (1) 会计政策变更

| 会计政策变更的内容和原因                                                                               | 备注  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行财政部 2022 年发布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”。 | (1) |
| 本公司自 2023 年 10 月 25 日起执行财政部 2023 年发布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回的会计处理”                         | (2) |

#### 1、执行企业会计准则解释第 16 号对本公司的影响

2022 年 12 月 13 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释 16 号”），解释 16 号“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司于本年度施行该事项相关的会计处理。

对于在首次施行解释 16 号的财务报表列报最早期间的期初（即 2022 年 1 月 1 日）因适用解释 16 号单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异的，本公司按照解释 16 号和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初（即 2022 年 1 月 1 日）留存收益及其他相关财务报表项目。

根据解释 16 号的相关规定，本公司对财务报表相关项目无影响。

对于在首次施行本解释的财务报表列报最早期间的期初（即 2022 年 1 月 1 日）至解释施行日（2023 年 1 月 1 日）之间发生的适用解释 16 号的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，本公司按照解释 16 号的规定进行处理。

根据解释 16 号的规定，本公司对资产负债表相关项目无影响。

根据解释 16 号的规定，本公司对利润表相关项目无影响。

#### 2、执行企业会计准则解释第 17 号对本公司的影响

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释 17 号”），本公司自 2023 年 10 月 25 日起施行“关于售后租回交易的会计处理”。

执行“关于售后租回交易的会计处理”对本期内财务报表无重大影响。

### (2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

## 五、税项

### 1、主要税种及税率

| 税种      | 计税依据                    | 税率       |
|---------|-------------------------|----------|
| 增值税     | 销售货物、应税销售服务收入、无形资产或者不动产 | 9%、5%、3% |
| 城市维护建设税 | 实缴流转税税额                 | 7%       |

| 税种     | 计税依据    | 税率   |
|--------|---------|------|
| 教育附加   | 实缴流转税税额 | 3%   |
| 地方教育附加 | 实缴流转税税额 | 1.5% |
| 企业所得税  | 应纳税所得额  | 25%  |

## 2、税收优惠政策及依据

根据《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)规定,企业从县级以上各级人民政府财政部门及其他部门取得的应计入收入总额的财政性资金,凡同时符合文件所列条件的,可以作为不征税收入。

## 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,“年初”指 2023 年 1 月 1 日,“年末”指 2023 年 12 月 31 日,“本年”指 2023 年,“上年”指 2022 年。

### 1、货币资金

| 项 目    | 年末余额           | 年初余额          |
|--------|----------------|---------------|
| 银行存款   | 245,857,596.08 | 73,542,179.76 |
| 其他货币资金 |                | 1,253,173.14  |
| 合 计    | 245,857,596.08 | 74,795,352.90 |

### 2、应收账款

(1) 应收账款按坏账计提方法分类列示

| 类别                   | 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(%) |                  |
| 按组合计提预期信用损失的应收账款     | 1,398,339,271.25 | 100.00 | 1,398,339.28 | 0.10    | 1,396,940,931.97 |
| 其中:按账龄分析法计提坏账准备的应收账款 |                  |        |              |         |                  |
| 低风险组合                | 1,398,339,271.25 | 100.00 | 1,398,339.28 | 0.10    | 1,396,940,931.97 |
| 合计                   | 1,398,339,271.25 | 100.00 | 1,398,339.28 | 0.10    | 1,396,940,931.97 |

(续)



| 类别                   | 年初余额             |        |              |          |                  |
|----------------------|------------------|--------|--------------|----------|------------------|
|                      | 账面余额             |        | 坏账准备         |          | 账面价值             |
|                      | 金额               | 比例 (%) | 金额           | 计提比例 (%) |                  |
| 按组合计提预期信用损失应收账款      | 1,706,933,241.03 | 100.00 | 1,706,933.25 | 0.10     | 1,705,226,307.78 |
| 其中：按账龄分析法计提坏账准备的应收账款 |                  |        |              |          |                  |
| 低风险组合                | 1,706,933,241.03 | 100.00 | 1,706,933.25 | 0.10     | 1,705,226,307.78 |
| 合计                   | 1,706,933,241.03 | 100.00 | 1,706,933.25 | 0.10     | 1,705,226,307.78 |

## (2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

| 账龄    | 年末余额             | 坏账准备         |
|-------|------------------|--------------|
| 1 年以内 | 481,406,030.22   | 481,406.03   |
| 1—2 年 | 681,776,607.94   | 681,776.61   |
| 2—3 年 | 208,788,677.03   | 208,788.68   |
| 3—4 年 | 26,367,956.06    | 26,367.96    |
| 合计    | 1,398,339,271.25 | 1,398,339.28 |

## (3) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

| 单位名称   | 期末余额             |                 |              |
|--------|------------------|-----------------|--------------|
|        | 应收账款             | 占应收账款合计数的比例 (%) | 坏账准备         |
| 洪湖市财政局 | 1,398,339,271.25 | 100             | 1,398,339.28 |
| 合计     | 1,398,339,271.25 |                 | 1,398,339.28 |

## 3、预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

| 账 龄     | 年末余额           |        | 年初余额           |        |
|---------|----------------|--------|----------------|--------|
|         | 金额             | 比例 (%) | 金额             | 比例 (%) |
| 1 年以内   | 381,926.00     | 0.10   | 55,760,641.75  | 14.04  |
| 1 至 2 年 | 30,916,300.00  | 8.32   | 101,836,001.88 | 25.65  |
| 2 至 3 年 | 101,451,200.00 | 27.29  | 142,200,000.00 | 35.81  |
| 3 年以上   | 238,961,019.69 | 64.29  | 97,268,019.69  | 24.50  |
| 合 计     | 371,710,445.69 | 100.00 | 397,064,663.32 | 100.00 |

## (2) 按欠款方归集的年末余额前五名的预付款项情况

| 单位                 | 年末余额           | 款项性质 |
|--------------------|----------------|------|
| 洪湖市内荆河流域水污染治理项目指挥部 | 210,700,000.00 | 工程款  |
| 洪湖市棚户区改造指挥部        | 54,637,483.49  | 工程款  |
| 湖北洪湖经济开发区财政所       | 47,480,000.00  | 工程款  |
| 湖北天浩公路工程有限公司       | 18,940,000.00  | 工程款  |
| 湖北文泉建设工程有限公司       | 12,669,000.00  | 工程款  |
| 合计                 | 344,426,483.49 |      |

## 4、其他应收款

| 项 目   | 年末余额             | 年初余额           |
|-------|------------------|----------------|
| 其他应收款 | 1,353,836,532.30 | 716,655,518.35 |
| 合 计   | 1,353,836,532.30 | 716,655,518.35 |

## (1) 其他应收款按坏账计提方法分类列示

| 类别                    | 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 (%) |                  |
| 按组合计提预期信用损失的其他应收款     | 1,373,978,139.33 | 100.00 | 20,141,607.03 | 1.47     | 1,353,836,532.30 |
| 其中：按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款 | 655,818,018.45   | 47.73  | 19,423,446.91 | 2.96     | 636,394,571.54   |
| 低风险组合                 | 718,160,120.88   | 52.27  | 718,160.12    | 0.10     | 717,441,960.76   |
| 合计                    | 1,373,978,139.33 | 100.00 | 20,141,607.03 |          | 1,353,836,532.30 |

(续)

| 类别             | 年初余额           |        |               |          |                |
|----------------|----------------|--------|---------------|----------|----------------|
|                | 账面余额           |        | 坏账准备          |          | 账面价值           |
|                | 金额             | 比例 (%) | 金额            | 计提比例 (%) |                |
| 按组合计提预期信用损失其他应 | 731,988,807.14 | 100.00 | 15,333,288.79 | 2.09     | 716,655,518.35 |



| 类别                    | 年初余额           |        |               |          |                |
|-----------------------|----------------|--------|---------------|----------|----------------|
|                       | 账面余额           |        | 坏账准备          |          | 账面价值           |
|                       | 金额             | 比例 (%) | 金额            | 计提比例 (%) |                |
| 收款                    |                |        |               |          |                |
| 其中：按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款 | 62,928,686.26  | 8.60   | 14,664,228.67 | 23.30    | 48,264,457.59  |
| 低风险组合                 | 669,060,120.88 | 91.40  | 669,060.12    | 0.10     | 668,391,060.76 |
| 合计                    | 731,988,807.14 | 100.00 | 15,333,288.79 |          | 716,655,518.35 |

## (2) 按账龄分析法计提其他应收款

| 账龄    | 年末余额           | 坏账准备          |
|-------|----------------|---------------|
| 1 年以内 | 603,770,674.84 | 603,770.67    |
| 1—2 年 | 1,238,831.95   | 61,941.60     |
| 2—3 年 | 35,339,532.79  | 3,533,953.29  |
| 3—4 年 | 35,918.96      | 5,387.84      |
| 4—5 年 | 268,333.00     | 53,666.60     |
| 5 年以上 | 15,164,726.91  | 15,164,726.91 |
| 合计    | 655,818,018.45 | 19,423,446.91 |

## (3) 按款项性质分类

| 项 目    | 期末余额             | 期初余额           |
|--------|------------------|----------------|
| 往来款    | 1,372,019,464.13 | 730,089,136.79 |
| 保证金及押金 | 1,225,395.71     | 1,237,040.66   |
| 备用金    | 127,060.17       | 130,192.24     |
| 其他     | 606,219.32       | 532,437.45     |
| 合 计    | 1,373,978,139.33 | 731,988,807.14 |

## (4) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

| 单位                | 期末余额           | 账龄                      | 坏账准备       |
|-------------------|----------------|-------------------------|------------|
| 洪湖市财政局            | 553,438,681.00 | 1 年以内、2-3 年、3-4 年、4-5 年 | 553,438.68 |
| 洪湖市城市发展建设投资集团有限公司 | 443,791,324.00 | 1 年以内                   | 443,791.32 |

| 单位              | 期末余额             | 账龄    | 坏账准备         |
|-----------------|------------------|-------|--------------|
| 洪湖市顺安路桥工程有限责任公司 | 114,602,981.88   | 1 年以内 | 114,602.98   |
| 洪湖市广进建材有限公司     | 34,000,000.00    | 1 年以内 | 34,000.00    |
| 洪湖市黄家口镇财政所      | 30,000,000.00    | 1 年以内 | 30,000.00    |
| 合计              | 1,175,832,986.88 |       | 1,175,832.98 |

## 5、存货

### (1) 存货分类

| 项 目         | 年末余额             |        |                  |
|-------------|------------------|--------|------------------|
|             | 账面余额             | 存货跌价准备 | 账面价值             |
| 工程施工        | 5,316,833,275.50 |        | 5,316,833,275.50 |
| 开发成本-土地开发成本 | 3,539,455,189.60 |        | 3,539,455,189.60 |
| 林木          | 296,335,200.00   |        | 296,335,200.00   |
| 合 计         | 9,152,623,665.10 |        | 9,152,623,665.10 |

(续)

| 项 目         | 年初余额             |        |                  |
|-------------|------------------|--------|------------------|
|             | 账面余额             | 存货跌价准备 | 账面价值             |
| 工程施工        | 5,115,001,856.86 |        | 5,115,001,856.86 |
| 开发成本-土地开发成本 | 3,307,514,053.90 |        | 3,307,514,053.90 |
| 林木          | 296,335,200.00   |        | 296,335,200.00   |
| 合 计         | 8,718,851,110.76 |        | 8,718,851,110.76 |

### (2) 待开发土地

| 土地使用证编号                 | 账面价值           | 土地用途        | 面积 (m²)   | 性质 | 是否抵押 |
|-------------------------|----------------|-------------|-----------|----|------|
| 洪湖国用(2014)第1114号        | 53,590,300.00  | 住宅用地        | 19,284.03 | 出让 | 是    |
| 洪湖国用(2014)第1111号        | 69,235,800.00  | 住宅用地        | 15,868.86 | 出让 | 否    |
| 洪湖国用(2015)第1444号        | 20,072,000.00  | 商业用地、城镇住宅用地 | 36,720.38 | 出让 | 否    |
| 洪湖国用(2015)第2062号        | 32,362,500.00  | 商业用地        | 19,842.14 | 出让 | 是    |
| 洪湖国用(2015)第2064号        | 115,326,500.00 | 商业、住宅用地     | 65,489.22 | 出让 | 是    |
| 洪湖国用(2013)第102号         | 38,494,000.00  | 商业、住宅用地     | 16,729.25 | 出让 | 是    |
| 鄂(2017)洪湖市不动产权第0001780号 | 23,229,325.00  | 商服用地、城镇住宅用地 | 21,857.06 | 出让 | 是    |
| 鄂(2017)洪湖市不动产权第0001781号 | 34,124,850.00  | 商服用地、城镇住宅用地 | 33,154.34 | 出让 | 是    |



| 土地使用证编号                     | 账面价值          | 土地用途        | 面积 (m <sup>2</sup> ) | 性质 | 是否抵押 |
|-----------------------------|---------------|-------------|----------------------|----|------|
| 鄂 (2017) 洪湖市不动产权第 0001712 号 | 70,399,675.00 | 商服用地、城镇住宅用地 | 66,666.67            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2017) 洪湖市不动产权第 0001306 号 | 9,127,976.75  | 商服用地、城镇住宅用地 | 7,187.07             | 出让 | 是    |
| 鄂 (2017) 洪湖市不动产权第 0004309 号 | 4,457,601.00  | 商服用地、城镇住宅用地 | 3,500.04             | 出让 | 是    |
| 鄂 (2017) 洪湖市不动产权第 0004307 号 | 3,874,358.25  | 商服用地、城镇住宅用地 | 3,061.33             | 出让 | 是    |
| 鄂 (2017) 洪湖市不动产权第 0004308 号 | 37,151,281.00 | 商服用地、城镇住宅用地 | 29,351.24            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2017) 洪湖市不动产权第 0009035 号 | 25,472,884.50 | 商服用地、城镇住宅用地 | 20,035.38            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2017) 洪湖市不动产权第 0009034 号 | 12,780,000.00 | 商服用地、城镇住宅用地 | 39,453.22            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2017) 洪湖市不动产权第 0009033 号 | 53,902,389.50 | 商服用地、城镇住宅用地 | 62,609.58            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2021) 洪湖市不动产权第 0010342 号 | 68,673,000.00 | 商服用地、城镇住宅用地 | 60,221.12            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2021) 洪湖市不动产权第 0010343 号 | 72,835,000.00 | 商服用地、城镇住宅用地 | 63,727.30            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2021) 洪湖市不动产权第 0010344 号 | 61,389,500.00 | 商服用地、城镇住宅用地 | 53,367.31            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2021) 洪湖市不动产权第 0010341 号 | 68,673,000.00 | 商服用地、城镇住宅用地 | 60,150.55            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2021) 洪湖市不动产权第 0021693 号 | 5,037,038.20  | 工业用地        | 33,329.94            | 出让 | 否    |
| 洪湖市经济开发区创业路以南 P2020-30      | 3,207,420.00  | 工业用地        | 18,471.50            | 出让 | 否    |
| 鄂 (2021) 洪湖市不动产权第 0023040 号 | 16,560,547.20 | 商服用地        | 31,768.24            | 出让 | 否    |
| 鄂 (2022) 洪湖市不动产权第 0010934 号 | 28,689,200.00 | 商服用地        | 23,025.10            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2022) 洪湖市不动产权第 0010947 号 | 23,742,900.00 | 商服用地        | 19,101.33            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2022) 洪湖市不动产权第 0010948 号 | 65,063,200.00 | 商服用地        | 52,343.66            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2022) 洪湖市不动产权第 0010946 号 | 52,407,400.00 | 商服用地        | 42,162.00            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2018) 洪湖市不动产权第 0006066 号 | 10,753,600.00 | 商服用地、城镇住宅用地 | 8,447.39             | 出让 | 否    |
| 鄂 (2018) 洪湖市不动产权第 0006065 号 | 8,340,800.00  | 商服用地、城镇住宅用地 | 12,501.35            | 出让 | 否    |
| 鄂 (2018) 洪湖市不动产权第 0006867 号 | 85,959,159.00 | 商服用地        | 27,166.36            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2018) 洪湖市不动产权第 0006868 号 | 91,193,045.50 | 商服用地、城镇住宅用地 | 28,521.82            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2018) 洪湖市不动产权第 0006865 号 | 84,908,905.00 | 商服用地、城镇住宅用地 | 26,756.20            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2018) 洪湖市不动产权第 0006866 号 | 83,858,497.25 | 商服用地、城镇住宅用地 | 26,339.89            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2018) 洪湖市不动产权第 0009245 号 | 79,670,172.00 | 商服用地、城镇住宅用地 | 25,206.88            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2019) 洪湖市不动产权第 0008285 号 | 20,800,000.00 | 商服用地、城镇住宅用地 | 26,666.67            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2019) 洪湖市不动产权第 0008301 号 | 50,960,000.00 | 商服用地、城镇住宅用地 | 63,999.76            | 出让 | 是    |

| 土地使用证编号                     | 账面价值           | 土地用途        | 面积 (m <sup>2</sup> ) | 性质 | 是否抵押 |
|-----------------------------|----------------|-------------|----------------------|----|------|
| 鄂 (2019) 洪湖市不动产权第 0008307 号 | 12,480,000.00  | 商服用地、城镇住宅用地 | 14,897.74            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2019) 洪湖市不动产权第 0008298 号 | 10,400,000.00  | 商服用地、城镇住宅用地 | 13,068.45            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2019) 洪湖市不动产权第 0008283 号 | 19,760,000.00  | 商服用地、城镇住宅用地 | 24,485.12            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2019) 洪湖市不动产权第 0008306 号 | 1,352,000.00   | 商服用地、城镇住宅用地 | 1,907.01             | 出让 | 是    |
| 鄂 (2019) 洪湖市不动产权第 0008286 号 | 4,056,000.00   | 商服用地、城镇住宅用地 | 5,869.46             | 出让 | 是    |
| 鄂 (2019) 洪湖市不动产权第 0008304 号 | 4,347,659.90   | 工业用地        | 27,055.33            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2019) 洪湖市不动产权第 0008303 号 | 8,761,732.30   | 工业用地        | 51,124.41            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2020) 洪湖市不动产权第 0012911 号 | 23,682,100.00  | 城镇住宅用地      | 9,091.03             | 划拨 | 否    |
| 鄂 2021 洪湖市不动产权第 0008512 号   | 32,977,700.00  | 城镇住宅用地      | 14,087.01            | 划拨 | 否    |
| 鄂 2019 洪湖市不动产权第 0009448 号   | 94,611,500.00  | 城镇住宅用地      | 40,415.00            | 划拨 | 否    |
| 鄂 2020 洪湖市不动产权第 0006361 号   | 68,637,486.50  | 城镇住宅用地      | 31,909.55            | 划拨 | 否    |
| 鄂 (2021) 洪湖市不动产权第 0024442 号 | 83,671,296.50  | 城镇住宅用地      | 41,729.68            | 出让 | 否    |
| P2023-12                    | 43,200,000.00  | 住宅用地        | 38,572.33            | 出让 | 否    |
| 鄂 (2018) 洪湖市 0009593 号      | 83,883,333.25  | 商服用地、城镇住宅用地 | 27,333.33            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2018) 洪湖市 0009592 号      | 100,671,916.75 | 商服用地、城镇住宅用地 | 33,276.67            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2018) 洪湖市不动产权第 0009247 号 | 53,756,746.75  | 商服用地        | 27,649.87            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2018) 洪湖市不动产权第 0009248 号 | 53,757,591.00  | 商服用地        | 27,683.64            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2018) 洪湖市不动产权第 0009249 号 | 66,408,461.75  | 商服用地        | 34,278.47            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2018) 洪湖市不动产权第 0010358 号 | 78,229,144.00  | 商服用地        | 49,285.76            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2018) 洪湖市不动产权第 0010479 号 | 110,122,547.00 | 商服用地、城镇住宅用地 | 34,801.88            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2019) 洪湖市不动产权第 0008260 号 | 52,636,430.50  | 商服用地        | 24,457.22            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2019) 洪湖市不动产权第 0008302 号 | 22,157,565.00  | 商服用地、城镇住宅用地 | 12,282.60            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2019) 洪湖市不动产权第 0008261 号 | 52,115,339.75  | 商服用地        | 24,423.59            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2019) 洪湖市不动产权第 0008273 号 | 50,525,939.00  | 商服用地        | 23,277.56            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2019) 洪湖市不动产权第 0008258 号 | 49,473,046.50  | 商服用地        | 22,781.86            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2019) 洪湖市不动产权第 0008259 号 | 90,193,059.50  | 商服用地        | 28,402.38            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2020) 洪湖市不动产权第 0006357 号 | 1,872,900.00   | 商服用地、城镇住宅用地 | 2,873.35             | 出让 | 是    |
| 鄂 (2020) 洪湖市不动产权第 0006358 号 | 1,768,850.00   | 商服用地、城镇住宅用地 | 2,660.73             | 出让 | 是    |



| 土地使用证编号                     | 账面价值             | 土地用途        | 面积 (m <sup>2</sup> ) | 性质 | 是否抵押 |
|-----------------------------|------------------|-------------|----------------------|----|------|
| 鄂 (2020) 洪湖市不动产权第 0006352 号 | 9,780,700.00     | 商服用地、城镇住宅用地 | 14,173.20            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2020) 洪湖市不动产权第 0006359 号 | 8,219,950.00     | 商服用地、城镇住宅用地 | 14,427.64            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2020) 洪湖市不动产权第 0006360 号 | 5,826,800.00     | 商服用地、城镇住宅用地 | 8,942.42             | 出让 | 是    |
| 鄂 (2020) 洪湖市不动产权第 0006427 号 | 468,225.00       | 商服用地、城镇住宅用地 | 517.49               | 出让 | 是    |
| 鄂 (2020) 洪湖市不动产权第 0006429 号 | 468,225.00       | 商服用地、城镇住宅用地 | 527.06               | 出让 | 是    |
| 鄂 (2020) 洪湖市不动产权第 0006426 号 | 3,121,500.00     | 商服用地、城镇住宅用地 | 4,195.28             | 出让 | 是    |
| 鄂 (2020) 洪湖市不动产权第 0006428 号 | 4,682,250.00     | 商服用地、城镇住宅用地 | 6,274.50             | 出让 | 是    |
| 鄂 (2021) 洪湖市不动产权第 0022141 号 | 26,220,600.00    | 商服用地、城镇住宅用地 | 9,282.05             | 出让 | 是    |
| 洪湖国用 (2015) 第 1338 号        | 24,193,200.00    | 商业、住宅用地     | 10,996.91            | 出让 | 否    |
| 洪湖国用 (2015) 第 1337 号        | 29,106,000.00    | 商业、住宅用地     | 13,860.00            | 出让 | 否    |
| 洪湖国用 (2015) 第 1339 号        | 226,875,700.00   | 商业、住宅用地     | 98,641.60            | 出让 | 否    |
| 鄂 (2018) 洪湖市不动产权第 0009594 号 | 41,943,118.50    | 商服用地、城镇住宅用地 | 13,724.74            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2018) 洪湖市不动产权第 0009591 号 | 101,714,750.00   | 商服用地、城镇住宅用地 | 33,390.00            | 出让 | 是    |
| 鄂 (2024) 洪湖市不动产权第 0001923 号 | 45,075,000.00    | 其他商服用地      | 33,294.99            | 出让 | 否    |
| 鄂 (2024) 洪湖市不动产权第 0001918 号 | 34,675,000.00    | 其他商服用地      | 24,003.55            | 出让 | 否    |
| 鄂 (2024) 洪湖市不动产权第 0001922 号 | 55,175,000.00    | 其他商服用地      | 40,948.16            | 出让 | 否    |
| 鄂 (2024) 洪湖市不动产权第 0001932 号 | 60,075,000.00    | 其他商服用地      | 41,213.11            | 出让 | 否    |
| 合计                          | 3,539,455,189.60 |             | 2,222,177.91         |    |      |

注：2021 年，洪湖市弘瑞投资开发有限公司购买洪湖市经济开发区创业路以南 P2020-30，2023 年洪湖市弘投置业有限公司购买洪湖市新堤办事处洪湖大道以西，芙蓉大道以北 P2023-12，截止审计报告日，暂未取得产权证。

## 6、其他流动资产

| 项 目     | 年末余额          | 年初余额 |
|---------|---------------|------|
| 增值税留底税额 | 11,423,738.65 |      |
| 合 计     | 11,423,738.65 |      |

## 7、长期股权投资

| 项目         | 期初余额         | 权益法确认投资收益    | 分配股利         | 期末余额         |
|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 长江新材洪湖有限公司 | 6,227,017.90 | 1,132,826.67 | 2,004,246.69 | 5,355,597.88 |
| 合计         | 6,227,017.90 | 1,132,826.67 | 2,004,246.69 | 5,355,597.88 |

## 8、其他权益工具投资

| 项 目              | 年末余额          | 年初余额          |
|------------------|---------------|---------------|
| 湖北文旅洪湖绿道建设管理有限公司 | 13,000,000.00 | 13,000,000.00 |
| 中交（洪湖）投资建设发展有限公司 | 5,000,000.00  | 5,000,000.00  |
| 合 计              | 18,000,000.00 | 18,000,000.00 |

## 9、投资性房地产

## 1. 以成本计量

| 项目           | 期初余额           | 本期增加           | 本期减少 | 期末余额           |
|--------------|----------------|----------------|------|----------------|
| 一. 账面原值合计    |                |                |      |                |
| 1. 房屋、建筑物    | 343,948,639.96 | 231,109,244.00 |      | 575,057,883.96 |
| 二. 累计折旧/摊销合计 |                |                |      |                |
| 1. 房屋、建筑物    | 24,805,458.03  | 25,739,624.50  |      | 50,545,082.53  |
| 三. 账面净值合计    | 319,143,181.93 |                |      | 524,512,801.43 |
| 1. 房屋、建筑物    |                |                |      |                |
| 四. 减值准备合计    |                |                |      |                |
| 1. 房屋、建筑物    |                |                |      |                |
| 五. 账面价值合计    |                |                |      |                |
| 1. 房屋、建筑物    | 319,143,181.93 |                |      | 524,512,801.43 |

## 10、固定资产

| 项 目  | 年末余额          | 年初余额           |
|------|---------------|----------------|
| 固定资产 | 30,107,698.75 | 682,502,647.58 |
| 合 计  | 30,107,698.75 | 682,502,647.58 |

## 1. 固定资产情况

| 项目        | 房屋及建筑物         | 运输工具       | 办公设备及其他      | 合计             |
|-----------|----------------|------------|--------------|----------------|
| 一. 账面原值   |                |            |              |                |
| 1. 期初余额   | 721,520,599.71 | 352,356.29 | 1,584,483.54 | 723,457,439.54 |
| 2. 本期增加金额 |                |            |              |                |
| 购置        |                |            |              |                |
| 3. 本期减少金额 | 682,940,600.00 |            |              | 682,940,600.00 |
| 其他转出      | 682,940,600.00 |            |              | 682,940,600.00 |
| 4. 期末余额   | 38,579,999.71  | 352,356.29 | 1,584,483.54 | 40,516,839.54  |
| 二. 累计折旧   |                |            |              |                |
| 1. 期初余额   | 39,355,203.46  | 99,728.48  | 1,499,860.02 | 40,954,791.96  |



| 项目        | 房屋及建筑物         | 运输工具       | 办公设备及其他      | 合计             |
|-----------|----------------|------------|--------------|----------------|
| 2. 本期增加金额 | 4,535,856.54   | 58,855.34  | 2,622.00     | 4,597,333.88   |
| 本期计提      | 4,535,856.54   | 58,855.34  | 2,622.00     | 4,597,333.88   |
| 3. 本期减少金额 | 35,142,985.05  |            |              | 35,142,985.05  |
| 其他转出      | 35,142,985.05  |            |              | 35,142,985.05  |
| 4. 期末余额   | 8,748,074.95   | 158,583.82 | 1,502,482.02 | 10,409,140.79  |
| 三. 减值准备   |                |            |              |                |
| 1. 期初余额   |                |            |              |                |
| 2. 本期增加金额 |                |            |              |                |
| 本期计提      |                |            |              |                |
| 3. 本期减少金额 |                |            |              |                |
| 处置或报废     |                |            |              |                |
| 4. 期末余额   |                |            |              |                |
| 四. 账面价值   |                |            |              |                |
| 1. 期末账面价值 | 29,831,924.76  | 193,772.47 | 82,001.52    | 30,107,698.75  |
| 2. 期初账面价值 | 682,165,396.25 | 252,627.81 | 84,623.52    | 682,502,647.58 |

## 11、在建工程

| 项目            | 年末余额 |      |      | 年初余额           |      |                |
|---------------|------|------|------|----------------|------|----------------|
|               | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额           | 减值准备 | 账面价值           |
| 农民工返乡创业孵化基地项目 |      |      |      | 215,599,879.15 |      | 215,599,879.15 |
| 合计            |      |      |      | 215,599,879.15 |      | 215,599,879.15 |

### 1、在建工程增减变动情况

| 项目            | 期初余额           | 本期增加额         | 本期减少额          | 期末余额 |
|---------------|----------------|---------------|----------------|------|
| 农民工返乡创业孵化基地项目 | 215,599,879.15 | 15,509,364.85 | 231,109,244.00 |      |
| 合计            | 215,599,879.15 | 15,509,364.85 | 231,109,244.00 |      |

注：农民工返乡创业孵化基地达到预定可使用状态结转至投资性房地产。

## 12、无形资产

| 项目        | 土地使用权         | 特许经营权 | 合计            |
|-----------|---------------|-------|---------------|
| 一. 账面原值   |               |       |               |
| 1. 期初余额   | 50,089,533.00 |       | 50,089,533.00 |
| 2. 本期增加金额 | 1,718,478.00  |       | 1,718,478.00  |
| 外购        | 1,718,478.00  |       | 1,718,478.00  |
| 3. 本期减少金额 |               |       |               |

| 项目        | 土地使用权         | 特许经营权 | 合计            |
|-----------|---------------|-------|---------------|
| 4. 期末余额   | 51,808,011.00 |       | 51,808,011.00 |
| 二. 累计摊销   |               |       |               |
| 1. 期初余额   | 4,788,133.12  |       | 4,788,133.12  |
| 2. 本期增加金额 | 1,203,585.65  |       | 1,203,585.65  |
| 本期计提      | 1,203,585.65  |       | 1,203,585.65  |
| 3. 本期减少金额 |               |       |               |
| 4. 期末余额   | 5,991,718.77  |       | 5,991,718.77  |
| 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. 期末账面价值 | 45,816,292.23 |       | 45,816,292.23 |
| 2. 期初账面价值 | 45,301,399.88 |       | 45,301,399.88 |

### 13、长期待摊费用

| 项目           | 期初余额          | 本期增加额 | 本期减少额        | 期末余额          |
|--------------|---------------|-------|--------------|---------------|
| 城市停车场专项债券担保费 | 14,085,714.28 |       | 2,485,714.28 | 11,600,000.00 |
| 融资租赁服务费      | 5,426,166.67  |       | 2,388,666.67 | 3,037,500.00  |
| 合计           | 19,511,880.95 |       | 4,874,380.95 | 14,637,500.00 |

### 14、短期借款

#### (1) 短期借款分类

| 项 目       | 年末余额          | 年初余额         |
|-----------|---------------|--------------|
| 保证借款      | 15,000,000.00 | 5,000,000.00 |
| 短期借款-利息调整 | 24,863.00     |              |
| 合 计       | 15,024,863.00 | 5,000,000.00 |

#### (2) 短期借款说明

| 借款银行     | 借款余额         | 借款起止日             | 抵押物/担保人                       |
|----------|--------------|-------------------|-------------------------------|
| 洪湖融兴村镇银行 | 3,000,000.00 | 2023-1-3-2024-1-2 | 担保人：洪湖市洪盛投资有限公司、洪湖市弘瑞投资开发有限公司 |
| 洪湖融兴村镇银行 | 3,000,000.00 | 2023-1-3-2024-1-2 | 担保人：洪湖市洪兴投资有限公司、洪湖市弘瑞投资开发有限公司 |
| 洪湖融兴村镇银行 | 3,000,000.00 | 2023-1-3-2024-1-2 | 担保人：洪湖市兴瑞投资有限公司、洪湖市弘瑞投资开发有限公司 |



| 借款银行     | 借款余额          | 借款起止日             | 抵押物/担保人                       |
|----------|---------------|-------------------|-------------------------------|
| 洪湖融兴村镇银行 | 3,000,000.00  | 2023-1-3-2024-1-2 | 担保人：洪湖市弘瑞置业有限公司、洪湖市弘瑞投资开发有限公司 |
| 洪湖融兴村镇银行 | 3,000,000.00  | 2023-1-3-2024-1-2 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司             |
| 合计       | 15,000,000.00 |                   |                               |

**15、应付账款**

| 项 目   | 年末余额         | 年初余额          |
|-------|--------------|---------------|
| 应付工程款 | 7,252,635.33 | 10,058,295.51 |
| 合 计   | 7,252,635.33 | 10,058,295.51 |

**16、预收账款**

| 项目  | 年末余额         | 年初余额         |
|-----|--------------|--------------|
| 房租款 | 5,930,112.88 | 6,020,883.33 |
| 合计  | 5,930,112.88 | 6,020,883.33 |

**17、合同负债**

| 项 目  | 年末余额         | 年初余额         |
|------|--------------|--------------|
| 预收房款 | 4,525,558.48 | 4,388,376.42 |
| 合 计  | 4,525,558.48 | 4,388,376.42 |

**18、应付职工薪酬****1. 应付职工薪酬列示**

| 项 目          | 期初余额     | 本期增加         | 本期减少         | 期末余额     |
|--------------|----------|--------------|--------------|----------|
| 短期薪酬         | 8,102.44 | 3,148,699.09 | 3,150,320.49 | 6,481.04 |
| 离职后福利-设定提存计划 |          | 373,325.03   | 373,325.03   |          |
| 合计           | 8,102.44 | 3,522,024.12 | 3,523,645.52 | 6,481.04 |

**2. 短期薪酬列示**

| 项 目         | 期初余额 | 本期增加         | 本期减少         | 期末余额 |
|-------------|------|--------------|--------------|------|
| 工资、奖金、津贴和补贴 |      | 2,415,605.22 | 2,415,605.22 |      |
| 职工福利费       |      | 160,860.42   | 160,860.42   |      |
| 社会保险费       |      | 126,318.45   | 126,318.45   |      |
| 其中：医疗保险费    |      | 99,928.70    | 99,928.70    |      |
| 工伤保险费       |      | 26,389.75    | 26,389.75    |      |
| 生育保险        |      |              |              |      |
| 住房公积金       |      | 245,915.00   | 245,915.00   |      |

| 项 目         | 期初余额     | 本期增加         | 本期减少         | 期末余额     |
|-------------|----------|--------------|--------------|----------|
| 工会经费和职工教育经费 | 8,102.44 | 200,000.00   | 201,621.40   | 6,481.04 |
| 短期带薪缺勤      |          |              |              |          |
| 短期利润分享计划    |          |              |              |          |
| 其他短期薪酬      |          |              |              |          |
| 合 计         | 8,102.44 | 3,148,699.09 | 3,150,320.49 | 6,481.04 |

## 3. 设定提存计划列示

| 项 目    | 期初余额 | 本期增加       | 本期减少       | 期末余额 |
|--------|------|------------|------------|------|
| 基本养老保险 |      | 348,342.86 | 348,342.86 |      |
| 失业保险费  |      | 24,982.17  | 24,982.17  |      |
| 合 计    |      | 373,325.03 | 373,325.03 |      |

## 19、应交税费

| 项 目     | 年末余额           | 年初余额           |
|---------|----------------|----------------|
| 增值税     | 298,183,424.34 | 258,019,193.75 |
| 城市维护建设税 | 6,761,850.21   | 6,761,850.21   |
| 土地增值税   | 6,469.09       | 6,469.09       |
| 教育税附加   | 2,897,935.79   | 2,897,935.79   |
| 地方教育税附加 | 1,563,169.87   | 1,563,169.87   |
| 堤防费     | 1,183.96       | 1,183.96       |
| 所得税     | 8,162,012.43   | 8,162,012.43   |
| 合 计     | 317,576,045.69 | 277,411,815.10 |

## 20、其他应付款

| 项 目   | 年末余额           | 年初余额           |
|-------|----------------|----------------|
| 应付利息  | 19,759,151.37  | 20,893,450.67  |
| 其他应付款 | 676,114,778.76 | 486,573,496.97 |
| 合 计   | 695,873,930.13 | 507,466,947.64 |

## (1) 应付利息

| 项 目    | 年末余额          | 年初余额          |
|--------|---------------|---------------|
| 企业债券利息 | 8,903,194.52  | 10,648,553.42 |
| 借款利息   | 10,855,956.85 | 10,244,897.25 |
| 合 计    | 19,759,151.37 | 20,893,450.67 |

## (2) 其他应付款

## ①按款项性质列示



| 项 目 | 年末余额           | 年初余额           |
|-----|----------------|----------------|
| 保证金 | 883,964.32     | 208,500.00     |
| 往来款 | 673,764,250.52 | 485,533,988.81 |
| 其他  | 1,466,563.92   | 831,008.16     |
| 合 计 | 676,114,778.76 | 486,573,496.97 |

**21、一年内到期的非流动负债**

| 项 目          | 年末余额           | 年初余额           |
|--------------|----------------|----------------|
| 1 年内到期的长期借款  | 571,825,000.00 | 457,640,000.00 |
| 1 年内到期的应付债券  | 186,000,000.00 | 128,000,000.00 |
| 1 年内到期的长期应付款 | 78,393,218.72  | 95,466,799.77  |
| 合 计          | 836,218,218.72 | 681,106,799.77 |

**22、其他流动负债**

| 项 目   | 年末余额       | 年初余额       |
|-------|------------|------------|
| 待转销项税 | 407,300.27 | 394,953.88 |
| 合 计   | 407,300.27 | 394,953.88 |

**23、长期借款****(1) 长期借款分类**

| 项 目          | 年末余额             | 年初余额             |
|--------------|------------------|------------------|
| 信用借款         | 1,064,000,000.00 | 1,176,000,000.00 |
| 质押借款         | 544,549,999.00   | 289,400,000.00   |
| 抵押借款         | 1,459,607,210.60 | 1,601,547,210.60 |
| 保证借款         | 3,881,910,000.00 | 3,095,863,333.00 |
| 减：一年内到期的长期借款 | 571,825,000.00   | 457,640,000.00   |
| 合 计          | 6,378,242,209.60 | 5,705,170,543.60 |

**(2) 长期借款说明**

| 借款银行              | 借款余额          | 借款起止日               | 抵押物/担保人           |
|-------------------|---------------|---------------------|-------------------|
| 中国农业发展银行洪湖市支行     | 46,750,000.00 | 2020/3/26-2030/3/25 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司 |
| 中国农业发展银行洪湖市支行     | 20,000,000.00 | 2020/3/26-2030/3/25 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司 |
| 中国农业发展银行洪湖市支行     | 3,000,000.00  | 2020/3/26-2030/3/25 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司 |
| 中国农业银行股份有限公司洪湖市支行 | 22,000,000.00 | 2016/9/22-2034/9/20 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司 |
| 中国农业银行股份有限公司洪湖市支行 | 39,290,000.00 | 2017/6/9-2034/9/17  | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司 |

| 借款银行              | 借款余额           | 借款起止日                  | 抵押物/担保人           |
|-------------------|----------------|------------------------|-------------------|
| 中国农业银行股份有限公司洪湖市支行 | 151,250,000.00 | 2017/6/9-2034/9/20     | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司 |
| 中国农业发展银行洪湖支行      | 100,000,000.00 | 2022/9/30-2036/9/29    | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司 |
| 中国农业发展银行洪湖支行      | 90,000,000.00  | 2022/9/30-2036/9/29    | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司 |
| 中国银行洪湖支行营业部       | 100,000,000.00 | 2022/12/29-2041/12/29  | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司 |
| 中国银行洪湖支行营业部       | 23,000,000.00  | 2022/12/29-2041/12/29  | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司 |
| 湖北洪湖农商行文泉支行       | 46,000,000.00  | 2017/1/19- 2025/1/19   | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司 |
| 湖北石首农商行（成员行）      | 37,400,000.00  | 2017/02/27- 2025/01/19 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司 |
| 湖北松滋农商行（成员行）      | 3,750,000.00   | 2017/01/19- 2025/01/19 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司 |
| 湖北荆州农商行（成员行）      | 46,750,000.00  | 2017/03/29- 2025/01/19 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司 |
| 湖北荆州农商行（成员行）      | 56,100,000.00  | 2018/01/31- 2025/01/19 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司 |
| 中国农业发展银行洪湖市支行     | 48,000,000.00  | 2018/1/22- 2032/01/21  | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司 |
| 中国农业发展银行洪湖市支行     | 10,000,000.00  | 2018/1/22- 2032/01/21  | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司 |
| 中国农业发展银行洪湖市支行     | 30,000,000.00  | 2018/1/22- 2032/01/21  | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司 |
| 中国农业发展银行洪湖市支行     | 30,000,000.00  | 2018/1/22- 2032/01/21  | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司 |
| 中国工商银行股份有限公司洪湖支行  | 36,880,000.00  | 2017/12/11- 2031/12/26 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司 |
| 中国工商银行股份有限公司洪湖支行  | 460,000.00     | 2017/10/16- 2031/12/26 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司 |
| 中国工商银行股份有限公司洪湖支行  | 38,600,000.00  | 2017/07/03- 2031/12/26 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司 |
| 中国工商银行股份有限公司洪湖支行  | 2,300,000.00   | 2017/05/23- 2031/12/26 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司 |
| 中国工商银行股份有限公司洪湖支行  | 25,720,000.00  | 2018/01/05- 2031/12/26 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司 |
| 中国工商银行股份有限公司洪湖支行  | 25,720,000.00  | 2018/02/01- 2031/12/26 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司 |
| 中国工商银行股份有限公司洪湖支行  | 25,720,000.00  | 2018/01/15- 2031/12/26 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司 |
| 中国工商银行股份有限公司洪湖支行  | 17,160,000.00  | 2018/01/01- 2031/12/26 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司 |
| 中国工商银行股份有限公司洪湖支行  | 17,160,000.00  | 2018/05/14- 2031/12/26 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司 |
| 中国工商银行股份有限公司洪湖支行  | 8,600,000.00   | 2018/05/14- 2031/12/26 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司 |
| 中国工商银行股份有限公司洪湖支行  | 8,460,000.00   | 2018/05/14- 2031/12/26 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司 |



| 借款银行              | 借款余额           | 借款起止日                  | 抵押物/担保人                      |
|-------------------|----------------|------------------------|------------------------------|
| 中国工商银行股份有限公司洪湖支行  | 2,300,000.00   | 2018/05/14- 2031/12/26 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司            |
| 中国工商银行股份有限公司洪湖支行  | 46,200,000.00  | 2019/02/01- 2031/12/26 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司            |
| 中国工商银行股份有限公司洪湖支行  | 46,020,000.00  | 2019/02/01- 2031/12/26 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司            |
| 中国工商银行股份有限公司洪湖支行  | 27,700,000.00  | 2019/01/31- 2031/12/26 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司            |
| 中国工商银行股份有限公司洪湖支行  | 27,700,000.00  | 2019/01/31- 2031/12/26 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司            |
| 中国工商银行股份有限公司洪湖支行  | 18,480,000.00  | 2019/02/15- 2031/12/26 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司            |
| 中国工商银行股份有限公司洪湖支行  | 18,480,000.00  | 2019/02/15- 2031/12/26 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司            |
| 中国工商银行股份有限公司洪湖支行  | 18,480,000.00  | 2019/03/01- 2031/12/26 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司            |
| 中国工商银行股份有限公司洪湖支行  | 9,240,000.00   | 2019/03/01- 2031/12/26 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司            |
| 中国工商银行股份有限公司洪湖支行  | 9,240,000.00   | 2019/03/01- 2031/12/26 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司            |
| 中国农业发展银行洪湖市支行     | 200,000,000.00 | 2022/12/31- 2037/12/30 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司            |
| 中国农业发展银行洪湖市支行     | 199,000,000.00 | 2017/12/13- 2036/12/12 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司            |
| 中国农业发展银行洪湖市支行     | 32,000,000.00  | 2017/12/13- 2036/12/12 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司            |
| 中国农业发展银行洪湖市支行     | 245,000,000.00 | 2021/08/31- 2033/08/30 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司            |
| 中国农业发展银行洪湖市支行     | 100,000,000.00 | 2021/08/31- 2033/08/30 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司            |
| 中国农业发展银行洪湖市支行     | 100,000,000.00 | 2021/08/31- 2033/08/30 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司            |
| 中国农业发展银行洪湖市支行     | 180,000,000.00 | 2022/07/26- 2037/07/25 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司            |
| 中国农业发展银行洪湖市支行     | 150,000,000.00 | 2022/07/26- 2037/07/25 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司            |
| 中国农业银行股份有限公司洪湖市支行 | 100,000,000.00 | 2023/08/09-2038/08/08  | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司            |
| 中国农业银行股份有限公司洪湖市支行 | 70,000,000.00  | 2023/09/20-2038/09/19  | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司            |
| 中国农业发展银行洪湖市支行     | 212,000,000.00 | 2021/04/20- 2035/04/19 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司            |
| 中国农业发展银行洪湖市支行     | 960,000,000.00 | 2022/01/17-2037/01/16  | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司            |
| 湖北银行股份有限公司        | 119,250,000.00 | 2021/02/10-2029/02/10  | 担保人：洪湖市兴瑞投资有限公司;抵押物：不动产权证书   |
| 湖北银行股份有限公司洪湖支行    | 76,900,000.00  | 2017/01/13-2025/01/13  | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司；抵押物：不动产权证书 |
| 湖北银行股份有限公司洪湖支行    | 120,000,000.00 | 2023/01/16-2031/01/16  | 担保人：洪湖市文泉投资有限公司；抵押物：不动产权证书   |
| 中国农业发展银行洪湖支行      | 65,000,000.00  | 2017/02/28- 2036/12/29 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司；抵押物：不动产权证书 |
| 中国农业发展银行洪湖支行      | 50,000,000.00  | 2017/03/24- 2036/12/29 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司；抵押物：不动产权   |

| 借款银行           | 借款余额             | 借款起止日                  | 抵押物/担保人                                 |
|----------------|------------------|------------------------|-----------------------------------------|
| 中国农业发展银行洪湖支行   | 200,000,000.00   | 2017/04/28- 2036/12/29 | 证<br>担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司；抵押物：不动产权证        |
| 中国农业发展银行洪湖支行   | 40,000,000.00    | 2017/12/13- 2036/12/29 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司；抵押物：不动产权证             |
| 国家开发银行湖北省分行    | 76,000,000.00    | 2019/11/19- 2031/11/18 | 抵押物：不动产权证                               |
| 国家开发银行湖北省分行    | 80,000,000.00    | 2019/11/19- 2031/11/18 | 抵押物：不动产权证                               |
| 中国农业发展银行洪湖市支行  | 81,000,000.00    | 2016/01/18- 2028/01/17 | 抵押物：不动产权证                               |
| 中国农业发展银行洪湖市支行  | 213,700,000.00   | 2019/12/13- 2031/12/12 | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司；抵押物：不动产权证             |
| 中国农业发展银行洪湖市支行  | 90,000,000.00    | 2016/01/18-2028/01/17  | 抵押物：不动产权证                               |
| 湖北银行洪湖支行       | 117,600,000.00   | 2018/01/04-2026/01/04  | 抵押物：不动产权证                               |
| 中国农业发展银行洪湖市支行  | 118,532,210.60   | 2019/02/03-2029/02/02  | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司；抵押物：不动产权证             |
| 湖北洪湖农村商业银行府场支行 | 11,625,000.00    | 2021/04/15-2024/04/15  | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司；抵押物：不动产权证             |
| 国家开发银行湖北省分行    | 58,600,000.00    | 2017/04/27-2032/04/26  | 质押物：《政府购买服务协议》项下所享有全部权益和收益为本项目贷款提供质押担保。 |
| 国家开发银行湖北省分行    | 200,000,000.00   | 2017/07/27-2032/04/26  | 质押物：《政府购买服务协议》项下所享有全部权益和收益为本项目贷款提供质押担保  |
| 湖北银行股份有限公司洪湖支行 | 285,949,999.00   | 2022/1/20- 2029/01/20  | 担保人：洪湖市弘瑞投资开发有限公司；质押物：滩涂养殖权             |
| 中国农业发展银行洪湖支行   | 20,000,000.00    | 2018/07/31-2033/07/22  |                                         |
| 中国农业发展银行洪湖支行   | 270,000,000.00   | 2018/10/31-2033/07/22  |                                         |
| 中国农业发展银行洪湖支行   | 200,000,000.00   | 2019/03/22-2033/07/22  |                                         |
| 中国农业发展银行洪湖支行   | 25,000,000.00    | 2019/04/30-2033/07/22  |                                         |
| 中国农业发展银行洪湖支行   | 55,000,000.00    | 2019/05/31-2033/07/22  |                                         |
| 中国农业发展银行洪湖支行   | 124,000,000.00   | 2018/07/31- 2033/07/22 |                                         |
| 中国农业发展银行洪湖支行   | 300,000,000.00   | 2018/12/27- 2033/07/22 |                                         |
| 中国农业发展银行洪湖支行   | 40,000,000.00    | 2019/04/30- 2033/07/22 |                                         |
| 中国农业发展银行洪湖支行   | 30,000,000.00    | 2019/05/31- 2033/07/22 |                                         |
| 合计             | 6,950,067,209.60 |                        |                                         |

## 24、应付债券

| 项目 | 年末余额 | 年初余额 |
|----|------|------|
|----|------|------|



| 项目           | 年末余额           | 年初余额           |
|--------------|----------------|----------------|
| 17 洪湖城投债     | 128,000,000.00 | 255,355,776.96 |
| 21 年停车场债券    | 289,045,675.53 | 288,693,927.58 |
| 减：一年内到期的应付债券 | 186,000,000.00 | 128,000,000.00 |
| 合计           | 231,045,675.53 | 416,049,704.54 |

## 应付债券的增减变动

| 债券名称      | 面值             | 发行日期       | 债券期限 | 发行金额           |
|-----------|----------------|------------|------|----------------|
| 17 洪湖城投债  | 640,000,000.00 | 2017/10/13 | 7 年  | 635,200,000.00 |
| 21 年停车场债券 | 290,000,000.00 | 2021/8/10  | 7 年  | 288,260,000.00 |
| 合计        | 930,000,000.00 |            |      | 923,460,000.00 |

续：

| 债券名称      | 期初余额           | 本期溢折价摊销    | 本期偿还           | 1 年内到期         | 期末余额           |
|-----------|----------------|------------|----------------|----------------|----------------|
| 17 洪湖城投债  | 255,355,776.96 | 644,223.04 | 128,000,000.00 | 128,000,000.00 |                |
| 21 年停车场债券 | 288,693,927.58 | 351,747.95 |                | 58,000,000.00  | 231,045,675.53 |
| 合计        | 544,049,704.54 | 995,970.99 | 128,000,000.00 | 186,000,000.00 | 231,045,675.53 |

## 25、长期应付款

| 项 目   | 年末余额           | 年初余额           |
|-------|----------------|----------------|
| 长期应付款 | 188,826,210.68 | 228,930,121.41 |
| 专项应付款 | 310,295.36     | 589,000.00     |
| 合 计   | 189,136,506.04 | 229,519,121.41 |

## (1) 长期应付款分类

| 款项性质           | 期末余额           | 期初余额           |
|----------------|----------------|----------------|
| 非金融机构借款        | 267,219,429.40 | 324,396,921.18 |
| 减：1 年内到期的非流动负债 | 78,393,218.72  | 95,466,799.77  |
| 合计             | 188,826,210.68 | 228,930,121.41 |

## 26、实收资本

| 股东名称             | 期初余额           | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额           |
|------------------|----------------|------|------|----------------|
| 洪湖市人民政府国有资产监督管理局 | 171,280,000.00 |      |      | 171,280,000.00 |
| 合计               | 171,280,000.00 |      |      | 171,280,000.00 |

## 27、资本公积

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|----|------|------|------|------|
|----|------|------|------|------|

|            |                  |  |                |                  |
|------------|------------------|--|----------------|------------------|
| 一、资本（股本）溢价 | 746,017,313.53   |  |                | 746,017,313.53   |
| 二、其他资本公积   | 3,442,070,809.72 |  | 647,797,614.95 | 2,794,273,194.77 |
| 合计         | 4,188,088,123.25 |  | 647,797,614.95 | 3,540,290,508.30 |

注：本期资本公积减少系洪湖市人民政府国有资产监督管理局划拨房产所致。

## 28、盈余公积

| 项目      | 期初余额          | 本期增加         | 本期减少 | 期末余额          |
|---------|---------------|--------------|------|---------------|
| 法定盈余公积金 | 55,796,166.34 | 5,457,685.31 |      | 61,253,851.65 |
| 合计      | 55,796,166.34 | 5,457,685.31 |      | 61,253,851.65 |

## 29、未分配利润

| 项目           | 本期发生额          | 上期发生额          |
|--------------|----------------|----------------|
| 本期期初余额       | 658,040,882.14 | 599,041,197.78 |
| 本期增加额        | 62,091,930.00  | 62,053,142.34  |
| 其中：本期净利润转入   | 62,091,930.00  | 62,053,142.34  |
| 其他利润分配       |                |                |
| 本期减少额        | 5,457,685.31   | 3,053,457.98   |
| 其中：本期提取盈余公积数 | 5,457,685.31   | 3,053,457.98   |
| 本期期末余额       | 714,675,126.83 | 658,040,882.14 |

## 30、营业收入、营业成本

### 1. 营业收入

| 项目   | 本期发生额          |                | 上期发生额          |                |
|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|      | 收入             | 成本             | 收入             | 成本             |
| 主营业务 | 442,439,853.42 | 395,067,933.47 | 680,770,236.16 | 607,898,339.51 |
| 其他业务 | 12,853,634.48  | 20,884,006.36  | 3,617,975.80   | 11,867,349.87  |
| 合计   | 455,293,487.90 | 415,951,939.83 | 684,388,211.96 | 619,765,689.38 |

### 1. 主营业务按产品类别列示如下：

| 产品名称 | 本期发生额          |                | 上期发生额          |                |
|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|      | 营业收入           | 营业成本           | 营业收入           | 营业成本           |
| 工程施工 | 441,656,908.46 | 394,355,453.56 | 676,980,435.24 | 604,475,830.63 |
| 房屋销售 | 782,944.96     | 712,479.91     | 3,789,800.92   | 3,422,508.88   |
| 合计   | 442,439,853.42 | 395,067,933.47 | 680,770,236.16 | 607,898,339.51 |

## 31、税金及附加



| 项目      | 本期发生额         | 上期发生额         |
|---------|---------------|---------------|
| 城市维护建设税 |               | 20,327.54     |
| 教育费附加   |               | 4,540.84      |
| 地方教育发展费 |               | 2,270.42      |
| 土地增值税   | 22,791,127.60 | 236,006.57    |
| 土地使用税   | 4,547,407.64  | 11,685,299.68 |
| 印花税     | 29,029.98     | 151,043.40    |
| 房产税     | 286,808.47    | 164,447.50    |
| 车船使用税   |               |               |
| 合计      | 27,654,373.69 | 12,263,935.95 |

**32、销售费用**

| 项目    | 本期发生额     | 上期发生额      |
|-------|-----------|------------|
| 办公费用  | 2,080.00  | 23,622.00  |
| 广告宣传费 | 11,889.00 | 577,843.13 |
| 合计    | 13,969.00 | 601,465.13 |

**33、管理费用**

| 项目         | 本期发生额         | 上期发生额         |
|------------|---------------|---------------|
| 职工薪酬       | 3,522,024.12  | 2,608,478.61  |
| 办公及差旅费     | 1,259,657.35  | 1,183,148.19  |
| 交通费用       | 43,182.58     | 25,652.13     |
| 招待费用       |               | 1,500.00      |
| 中介服务费用     | 3,474,421.81  | 1,071,834.85  |
| 物业租赁费用     | 137,234.75    | 147,236.52    |
| 折旧摊销       | 11,184,852.46 | 38,531,785.85 |
| 保险费（非社保部分） |               | 4,820.58      |
| 维修费        | 634,076.48    | 48,016.80     |
| 其他         | 191,351.80    | 222,865.73    |
| 合计         | 20,446,801.35 | 43,845,339.26 |

**34、财务费用**

| 类 别 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----|-------|-------|
|-----|-------|-------|

| 类 别    | 本期发生额         | 上期发生额         |
|--------|---------------|---------------|
| 利息费用   | 9,887,639.81  | 12,852,059.01 |
| 减：利息收入 | 3,105,902.14  | 739,334.02    |
| 银行手续费  | 792,735.55    | 313,998.78    |
| 其他     | 4,874,380.95  | 4,066,214.29  |
| 合计     | 12,448,854.17 | 16,492,938.06 |

### 35、其他收益

| 项 目  | 本期发生额         | 上期发生额         |
|------|---------------|---------------|
| 政府补助 | 90,011,214.00 | 78,000,000.00 |
| 合计   | 90,011,214.00 | 78,000,000.00 |

#### 1.计入其他收益的政府补助

| 项目          | 本期发生额         | 上期发生额         | 与资产相关/<br>与收益相关 |
|-------------|---------------|---------------|-----------------|
| 财政支持企业发展的补助 | 90,000,000.00 | 78,000,000.00 | 与收益相关           |
| 稳岗补贴        | 11,214.00     |               | 与收益相关           |
| 合计          | 90,011,214.00 | 78,000,000.00 | 与收益相关           |

### 36、投资收益

| 产生投资收益的来源      | 本期发生额        | 上期发生额        |
|----------------|--------------|--------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 1,132,826.67 | 1,137,791.72 |
| 合计             | 1,132,826.67 | 1,137,791.72 |

### 37、信用减值损失

| 项目   | 本期发生额         | 上期发生额         |
|------|---------------|---------------|
| 坏账损失 | -4,499,724.27 | -4,245,482.43 |
| 合计   | -4,499,724.27 | -4,245,482.43 |

### 38、营业外收入

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额      |
|----|-------|------------|
| 其他 | 2.44  | 108,592.85 |
|    | 2.44  | 108,592.85 |

### 39、营业外支出

| 项目          | 本期发生额        | 上期发生额        |
|-------------|--------------|--------------|
| 非流动资产毁损报废损失 |              | 38,627.97    |
| 罚款、滞纳金      | 4,324,407.21 | 4,478,333.18 |
| 其他          | 0.03         | 711,374.68   |
| 合计          | 4,324,407.24 | 5,228,335.83 |

#### 40、所得税费用

| 项目      | 本期发生额 | 上期发生额    |
|---------|-------|----------|
| 当期所得税费用 |       | 1,721.93 |
| 合计      |       | 1,721.93 |

#### 41、合并现金流量表

##### 1. 将净利润调节为经营活动现金流量

| 项目                              | 本期发生额           | 上期发生额           |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| 1. 将净利润调节为经营活动现金流量：             |                 |                 |
| 净利润                             | 61,097,461.46   | 61,189,688.56   |
| 加：资产减值准备                        |                 |                 |
| 信用减值损失（新准则适用）                   | 4,499,724.27    | 4,245,482.43    |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧         | 30,336,958.38   | 48,936,648.36   |
| 使用权资产折旧                         |                 |                 |
| 无形资产摊销                          | 1,203,585.65    | 1,203,585.65    |
| 长期待摊费用摊销                        | 4,874,380.96    | 3,766,214.29    |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列） |                 |                 |
| 固定资产报废损失（收益以“-”填列）              |                 | 38,627.97       |
| 公允价值变动损失（收益以“-”填列）              |                 |                 |
| 财务费用（收益以“-”填列）                  | 9,887,639.80    | 13,152,059.01   |
| 投资损失（收益以“-”填列）                  | -1,132,826.67   | -1,137,791.72   |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”填列）             |                 |                 |
| 递延所得税负债增加（减少以“-”填列）             |                 |                 |
| 合同资产的减少（增加以“-”填列）               |                 |                 |
| 存货的减少（增加以“-”填列）                 | -35,755,760.26  | -6,151,636.14   |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）            | -304,486,965.31 | -81,896,724.55  |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）            | 211,700,366.04  | -341,683,731.16 |



| 项目                    | 本期发生额          | 上期发生额           |
|-----------------------|----------------|-----------------|
| 其他                    |                |                 |
| 经营活动产生的现金流量净额         | -17,775,435.67 | -298,337,577.30 |
| 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               |                |                 |
| 减：现金的期初余额             |                |                 |
| 加：现金等价物的期末余额          | 245,857,596.08 | 73,542,179.76   |
| 减：现金等价物的期初余额          | 73,542,179.76  | 56,963,771.84   |
| 现金及现金等价物净增加额          | 172,315,416.32 | 16,578,407.92   |

## 2. 现金和现金等价物的构成

| 项目             | 期末余额           | 期初余额          |
|----------------|----------------|---------------|
| 一、现金           | 245,857,596.08 | 73,542,179.76 |
| 其中：库存现金        |                |               |
| 可随时用于支付的银行存款   | 245,857,596.08 | 73,542,179.76 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 |                |               |
| 二、现金等价物        |                |               |
| 其中：三个月内到期的债券投资 |                |               |
| 三、期末现金及现金等价物余额 | 245,857,596.08 | 73,542,179.76 |

## 42、所有权和使用权受到限制的资产

| 项目     | 期末账面价值           | 受限原因 |
|--------|------------------|------|
| 存货     | 2,584,293,001.20 | 贷款抵押 |
| 投资性房地产 | 118,529,534.62   | 贷款抵押 |
| 无形资产   | 35,883,873.19    | 贷款抵押 |
| 合计     | 2,738,706,409.01 |      |

## 七、合并范围的变更

### （一）本期新增集团子公司如下

| 公司名称            | 业务性质  | 持股比例（%） | 取得方式 |
|-----------------|-------|---------|------|
| 洪湖市洪远建诚企业管理有限公司 | 商务服务业 | 100     | 投资新设 |

| 公司名称            | 业务性质 | 持股比例 (%) | 取得方式 |
|-----------------|------|----------|------|
| 洪湖市弘曜建策科技服务有限公司 |      | 100      | 投资新设 |
| 洪湖市弘尚农旺有限公司     |      | 100      | 投资新设 |

## 八、在其他主体中的权益

### (一) 在子公司中的权益

#### 1、企业集团的构成

##### (一) 子公司情况

| 子公司名称           | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质                                                                           | 取得方式      |
|-----------------|-------|-----|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 洪湖市弘投置业有限公司     | 洪湖市   | 洪湖市 | 房地产开发经营；城乡基础设施投资与管理；建材销售。                                                      | 投资新设      |
| 洪湖市洪盛投资有限公司     | 洪湖市   | 洪湖市 | 投资与资产管理。                                                                       | 同一控制下企业合并 |
| 洪湖市文泉投资有限公司     | 洪湖市   | 洪湖市 | 城市和农村基础设施，房地产、农业、水利、交通、工业、商业、教育的投资与管理。                                         | 同一控制下企业合并 |
| 洪湖市洪兴投资有限公司     | 洪湖市   | 洪湖市 | 投资与资产管理                                                                        | 同一控制下企业合并 |
| 洪湖市弘利交通投资有限公司   | 洪湖市   | 洪湖市 | 交通建设项目及交通设施投资、建设、管理服务。                                                         | 投资新设      |
| 洪湖市兴瑞投资有限公司     | 洪湖市   | 洪湖市 | 城市和农村基础设施、房地产、农业、林业、渔业、水利、交通、工业、商业、文化、教育、卫生、体育、旅游、仓储、物流、港口码头、环保建设项目的实体投资与资产管理。 | 投资新设      |
| 洪湖市湖瑞投资有限公司     | 洪湖市   | 洪湖市 | 城市和农村基础设施、房地产、农业、林业、渔业、水利、交通、工业、商业、文化、教育、卫生、体育、旅游、仓储、物流、港口码头、环保建设项目的实体投资与资产管理。 | 投资新设      |
| 洪湖市洪远建诚企业管理有限公司 | 洪湖市   | 洪湖市 | 企业管理，乡镇经济管理服务，酒店管理，餐饮管理，医院管理，园区管理服务，商业综合体管理服务，集贸市场管理服务，供应链管理服务等。               | 投资新设      |
| 洪湖市弘曜建策科技服务有限公司 | 洪湖市   | 洪湖市 | 网络技术服务，人工智能公共服务平台技术咨询服务，人工智能公共数据平台，大数据服务，企业管理，酒店管理，乡镇经济管理服务                    | 投资新设      |
| 洪湖市弘韵农旺有限公司     | 洪湖市   | 洪湖市 | 谷物种植,豆类种植,油料种植,薯类种植,棉花种植,麻类作物种植（不含大麻）,糖料作物种植,烟草种植,蔬菜种植,食用菌种植,花卉种植,园艺产品种植。      | 投资新设      |

续：

| 子公司名称           | 子公司类型 | 级次 | 持股比例 (%) | 表决权比例 (%) |
|-----------------|-------|----|----------|-----------|
| 洪湖市弘投置业有限公司     | 控股子公司 | 二级 | 100.00   | 100.00    |
| 洪湖市弘益投资有限公司     | 控股子公司 | 二级 | 100.00   | 100.00    |
| 洪湖市文泉投资有限公司     | 控股子公司 | 二级 | 100.00   | 100.00    |
| 洪湖市洪兴投资有限公司     | 控股子公司 | 二级 | 100.00   | 100.00    |
| 洪湖市弘利交通投资有限公司   | 控股子公司 | 三级 | 90.00    | 90.00     |
| 洪湖市兴瑞投资有限公司     | 控股子公司 | 二级 | 100.00   | 100.00    |
| 洪湖市湖瑞投资有限公司     | 控股子公司 | 二级 | 100.00   | 100.00    |
| 洪湖市洪远建诚企业管理有限公司 | 控股子公司 | 二级 | 100.00   | 100.00    |
| 洪湖市弘曜建荣科技服务有限公司 | 控股子公司 | 三级 | 100.00   | 100.00    |
| 洪湖市弘韵农旺有限公司     | 控股子公司 | 二级 | 100.00   | 100.00    |

## (二) 在合营安排或联营企业中的权益

### 1. 重要的合营企业或联营企业

| 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(%) |    |
|-------------|-------|-----|------------------------------------------------------------------|---------|----|
|             |       |     |                                                                  | 直接      | 间接 |
| 长江新材洪湖有限公司  | 洪湖市   | 洪湖市 | 生态环境治理；河道及湖泊疏浚清淤工程施工；新型建筑材料开发及利用；建筑工程废料、疏浚工程弃料、砂石料、商品砼的加工、运输、销售。 | 40.00   |    |

## 九、关联方及关联交易

### (一) 本企业的母公司情况

| 母公司名称            | 对本公司的持股比例(%) | 对本公司的表决权比例(%) |
|------------------|--------------|---------------|
| 洪湖市人民政府国有资产监督管理局 | 100.00       | 100.00        |

### (二) 本公司的子公司情况详见附注八（一）在子公司中的权益

### (三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注七（二）在合营安排或联营企业中的权益。

### (四) 关联方交易

1、存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

## 十、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

本公司不存在需要披露的重要承诺事项。



## (二) 资产负债表日存在的重要或有事项

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司为其他单位提供保证情况如下：

| 被担保单位名称         | 担保事项 | 金额（万元）    | 担保开始日      | 担保到期日      |
|-----------------|------|-----------|------------|------------|
| 洪湖市市政工程管理处      | 贷款担保 | 6,300.00  | 2022-1-27  | 2027-1-27  |
| 洪湖市宏达建筑工程公司     | 贷款担保 | 4,900.00  | 2021-12-30 | 2026-12-30 |
| 洪湖市顺安路桥工程有限责任公司 | 贷款担保 | 3,600.00  | 2020-10-22 | 2025-10-22 |
| 合计              |      | 14,800.00 |            |            |

## 十一、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日止，本公司无应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

## 十二、母公司财务报表主要项目注释

## 1、应收账款

## 1.按坏账准备计提方法分类披露应收账款

| 种类                   | 期末余额           |        |            |                 |                |
|----------------------|----------------|--------|------------|-----------------|----------------|
|                      | 账面余额           |        | 坏账准备       |                 | 账面价值           |
|                      | 金额             | 比例(%)  | 金额         | 预期信用损失率/计提比例(%) |                |
| 按单项计提坏账准备的应收账款       |                |        |            |                 |                |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款 | 137,610,779.58 | 100.00 | 137,610.78 | 0.1             | 137,473,168.80 |
| 其中：账龄组合              |                |        |            |                 |                |
| 低风险组合                | 137,610,779.58 | 100.00 | 137,610.78 | 0.1             | 137,473,168.80 |
| 合计                   | 137,610,779.58 | 100.00 | 137,610.78 | 0.1             | 137,473,168.80 |

续：

| 种类                   | 期初余额           |        |            |                 |                |
|----------------------|----------------|--------|------------|-----------------|----------------|
|                      | 账面余额           |        | 坏账准备       |                 | 账面价值           |
|                      | 金额             | 比例(%)  | 金额         | 预期信用损失率/计提比例(%) |                |
| 按单项计提坏账准备的应收账款       |                |        |            |                 |                |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款 | 562,412,127.38 | 100.00 | 562,412.13 | 0.10            | 561,849,715.25 |
| 其中：账龄组合              |                |        |            |                 |                |
| 低风险组合                | 562,412,127.38 | 100.00 | 562,412.13 | 0.10            | 561,849,715.25 |

| 种类 | 期初余额           |        |            |                 |                |
|----|----------------|--------|------------|-----------------|----------------|
|    | 账面余额           |        | 坏账准备       |                 | 账面价值           |
|    | 金额             | 比例(%)  | 金额         | 预期信用损失率/计提比例(%) |                |
| 合计 | 562,412,127.38 | 100.00 | 562,412.13 | 0.10            | 561,849,715.25 |

## 2.按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

| 账龄    | 期末余额           |        |            |
|-------|----------------|--------|------------|
|       | 账面余额           |        | 坏账准备       |
|       | 金额             | 比例(%)  |            |
| 1 年以内 | 45,198,652.20  | 32.85  | 45,198.65  |
| 1-2 年 | 92,412,127.38  | 67.15  | 92,412.13  |
| 合计    | 137,610,779.58 | 100.00 | 137,610.78 |

## 3.本报告期实际核销的应收账款情况

2023 年无实际核销的应收账款

## 4.按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

| 债务人名称  | 账面余额           | 占应收账款合计的比例(%) | 坏账准备       |
|--------|----------------|---------------|------------|
| 洪湖市财政局 | 137,610,779.58 | 100.00        | 137,610.78 |
| 合计     | 137,610,779.58 | 100.00        | 137,610.78 |

## 2、其他应收款

| 项 目    | 期末余额             | 期初余额           |
|--------|------------------|----------------|
| 其他应收款项 | 2,043,101,928.10 | 839,831,801.00 |
| 合 计    | 2,043,101,928.10 | 839,831,801.00 |

## (一) 其他应收款项

按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

| 种类               | 期末余额             |        |               |                  |
|------------------|------------------|--------|---------------|------------------|
|                  | 账面余额             |        | 坏账准备          |                  |
|                  | 金额               | 比例(%)  | 金额            | 预期信用损失率/计提比例(%)  |
| 按单项计提坏账准备的其他应收款项 |                  |        |               |                  |
| 按信用风险特征          | 2,061,173,935.92 | 100.00 | 18,072,007.82 |                  |
|                  |                  |        |               | 2,043,101,928.10 |

| 种类              | 期末余额             |        |               |                 |                  |
|-----------------|------------------|--------|---------------|-----------------|------------------|
|                 | 账面余额             |        | 坏账准备          |                 | 账面价值             |
|                 | 金额               | 比例(%)  | 金额            | 预期信用损失率/计提比例(%) |                  |
| 组合计提坏账准备的其他应收款项 |                  |        |               |                 |                  |
| 其中：账龄组合         | 47,570,310.05    | 2.31   | 17,954,499.20 |                 | 29,615,810.85    |
| 低风险组合           | 117,508,620.88   | 5.70   | 117,508.62    |                 | 117,391,112.26   |
| 无风险组合           | 1,896,095,004.99 | 91.99  |               |                 | 1,896,095,004.99 |
| 合计              | 2,061,173,935.92 | 100.00 | 18,072,007.82 |                 | 2,043,101,928.10 |

续：

| 种类                     | 期初余额           |       |               |                 |                |
|------------------------|----------------|-------|---------------|-----------------|----------------|
|                        | 账面余额           |       | 坏账准备          |                 | 账面价值           |
|                        | 金额             | 比例(%) | 金额            | 预期信用损失率/计提比例(%) |                |
| 按单项计提坏账准备的其他应收款项       |                |       |               |                 |                |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项 | 854,178,586.05 |       | 14,346,785.05 |                 | 839,831,801.00 |
| 其中：账龄组合                | 44,476,444.37  |       | 14,248,876.43 |                 | 30,227,567.94  |
| 低风险组合                  | 97,908,620.88  |       | 97,908.62     |                 | 97,810,712.26  |
| 无风险组合                  | 711,793,520.80 |       |               |                 | 711,793,520.80 |
| 合计                     | 854,178,586.05 |       | 14,346,785.05 |                 | 839,831,801.00 |

## 1.其他应收款按款项性质分类情况

| 款项性质 | 期末余额             | 期初余额           |
|------|------------------|----------------|
| 保证金  | 25,395.71        | 37,040.66      |
| 备用金  | 127,060.17       | 110,192.24     |
| 往来款  | 2,060,968,663.24 | 853,941,935.59 |
| 其他   | 52,816.80        | 89,417.56      |
| 合计   | 2,061,173,935.92 | 854,178,586.05 |

## 2.按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

| 债务人名称 | 款项性质 | 账面余额 | 账龄 | 占其他应收款合计的比例(%) | 坏账准备 |
|-------|------|------|----|----------------|------|
|-------|------|------|----|----------------|------|



| 债务人名称       | 款项性质 | 账面余额             | 账龄                | 占其他应收款合计的比例(%) | 坏账准备      |
|-------------|------|------------------|-------------------|----------------|-----------|
| 洪湖市文泉投资有限公司 | 往来款  | 730,456,901.71   | 1 年以内、1-2 年       | 35.44          |           |
| 洪湖市弘投置业有限公司 | 往来款  | 530,498,568.26   | 1 年以内、1-2 年       | 25.74          |           |
| 洪湖市洪兴投资有限公司 | 往来款  | 369,330,927.00   | 1 年以内、1-2 年       | 17.92          |           |
| 洪湖市湖瑞投资有限公司 | 往来款  | 206,158,608.02   | 1 年以内             | 10.00          |           |
| 洪湖市财政局      | 往来款  | 87,876,481.00    | 1 年以内、2-3 年、3-4 年 | 4.26           | 87,876.48 |
| 合计          |      | 1,924,321,485.99 |                   | 93.36          | 87,876.48 |

### 3、长期股权投资

#### 长期股权投资分类

| 项目      | 期末余额             |      |                  | 期初余额             |      |                  |
|---------|------------------|------|------------------|------------------|------|------------------|
|         | 账面余额             | 减值准备 | 账面价值             | 账面余额             | 减值准备 | 账面价值             |
| 对子公司投资  | 3,952,105,576.67 |      | 3,952,105,576.67 | 3,438,815,576.67 |      | 3,438,815,576.67 |
| 对联营企业投资 | 5,355,597.88     |      | 5,355,597.88     | 6,227,017.90     |      | 6,227,017.90     |
| 合计      | 3,957,461,174.55 |      | 3,957,461,174.55 | 3,445,042,594.57 |      | 3,445,042,594.57 |

#### 1. 对子公司投资

| 项目           | 期初余额             | 本期增加           | 本期减少 | 期末余额             |
|--------------|------------------|----------------|------|------------------|
| 对子公司投资       | 3,438,815,576.67 | 513,290,000.00 |      | 3,952,105,576.67 |
| 小计           | 3,438,815,576.67 | 513,290,000.00 |      | 3,952,105,576.67 |
| 减：长期股权投资减值准备 |                  |                |      |                  |
| 合计           | 3,438,815,576.67 | 513,290,000.00 |      | 3,952,105,576.67 |

#### 2. 对联营企业投资

| 项目         | 期初余额         | 权益法确认的投资损益   | 分配股利         | 期末余额         |
|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 长江新材洪湖有限公司 | 6,227,017.90 | 1,132,826.67 | 2,004,246.69 | 5,355,597.88 |
| 合计         | 6,227,017.90 | 1,132,826.67 | 2,004,246.69 | 5,355,597.88 |

### 4、营业收入、营业成本

#### 1. 营业收入

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----|-------|-------|
|----|-------|-------|

| 项目   | 本期发生额         |               | 上期发生额          |               |
|------|---------------|---------------|----------------|---------------|
|      | 收入            | 成本            | 收入             | 成本            |
| 主营业务 | 41,466,653.40 | 37,025,574.82 | 104,781,910.43 | 93,559,767.82 |
| 其他业务 | 1,099,776.50  | 5,571,150.79  | 2,109,755.55   | 5,037,859.91  |

## 5、投资收益

### 1、投资收益明细情况

| 产生投资收益的来源      | 本期发生额        | 上期发生额        |
|----------------|--------------|--------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 1,132,826.67 | 1,137,791.72 |
| 合 计            | 1,132,826.67 | 1,137,791.72 |

洪湖市弘瑞投资开发有限公司

(公章)

二〇二四年四月二十三日



# 营业执照

(副本) (4-1)

统一社会信用代码

911101050805090096



扫描二维码  
了解更多  
登记、备案、许可、  
监管信息、体验  
更多应用服务。

名称 利安达会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

负责人 黄锦辉

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、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；其他会计、税务咨询；企业管理咨询、法律、法规规定的其他经营活动；(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。)

出资额 2281万元

成立日期 2013年10月22日

主要经营场所 北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

登记机关

2023

年12月07日



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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制





# 会计师事务所 执业证书

名称：利安达会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：黄锦辉

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区朝外大街210号楼1101室



组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000154

批准执业文号：京财会许可[2013]0061号

批准执业日期：2013年10月11日

此件仅用于业务报告  
专用，复印无效。

证书序号 0000109

## 说明

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



发证机关

二〇一八年 月 十日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



注册号: 1101050124916  
2019年已通过

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



注册号: 1101050124916  
2019年已通过



注册会计师  
Registration of the

同意转出  
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章  
Stamp of the transferor Association of CPAs

2022年10月11日

同意转入  
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章  
Stamp of the transferee Association of CPAs

2022年10月11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

同意转出  
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章  
Stamp of the transferor Association of CPAs

2022年10月11日

同意转入  
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章  
Stamp of the transferee Association of CPAs

2022年10月11日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



证书编号:  
No. of Certificate

1101050124916

批准注册协会  
Authorized Institute (ICPA)

发证日期:  
Date of Issuance

2017年



# 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.

特厚健 110401450481

2020年已通过




# 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.

特厚健 110401450481

2021年已通过




# 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

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

2023年10月1日

事务所  
CPAs

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

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

2023年10月1日

事务所  
CPAs

# 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

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

2023年10月1日

事务所  
CPAs

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

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

2023年10月1日

事务所  
CPAs



姓名  
Full name

性别  
Sex

出生日期  
Date of birth

工作单位  
Working unit

身份证号码  
Identity card No.



# 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  
No. of Certificate

批准注册协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期  
Date of Issuance

