

合并及公司资产负债表

2025年6月30日

编制单位：湘乡市东山投资建设开发有限公司

金额单位：元

项 目	附注	期末余额		期初余额	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	1	301,744,906.96	301,017,124.96	126,892,590.78	58,362,373.61
交易性金融资产					
衍生金融资产					
应收票据					
应收账款	2	2,491,318,912.52	2,341,019,796.38	1,990,683,352.94	1,833,535,961.65
应收款项融资					
预付款项					
其他应收款	3	3,744,388,815.06	2,506,970,751.93	3,770,466,418.91	2,683,768,789.74
其中：应收股利					
存货	4	20,361,055,697.28	17,781,026,904.84	20,518,747,949.16	17,941,721,388.03
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	5	52,205,702.32	52,206,417.83		
流动资产合计		26,950,714,034.14	22,982,240,995.94	26,406,790,311.79	22,517,388,513.03
非流动资产：					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款					
长期股权投资			2,732,555,732.10		2,732,555,732.10
其他权益工具投资	6	8,340,000.00	8,340,000.00	8,340,000.00	8,340,000.00
其他非流动金融资产					
投资性房地产					
固定资产	7	2,155,330,827.96	2,155,316,787.17	2,180,286,982.67	2,180,272,941.88
在建工程	8	1,872,455,739.11	1,872,455,739.11	1,514,376,900.23	1,514,376,900.23
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					
递延所得税资产					
其他非流动资产					
其中：特准储备物资					
非流动资产合计		4,036,126,567.07	6,768,668,258.38	3,703,003,882.90	6,435,545,574.21
资产总计		30,986,840,601.21	29,750,909,254.32	30,109,794,194.69	28,952,934,087.24

合并及公司资产负债表（续）

2025年6月30日

编制单位：湘乡市东山投资建设开发有限公司

金额单位：元

项 目	附注	期末余额		期初余额	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	9	41,000,000.00	31,000,000.00	42,000,000.00	32,000,000.00
交易性金融负债					
衍生金融负债					
应付票据	10				
应付账款	11	24,501,318.54	21,435,805.76	22,726,753.23	21,622,025.76
预收款项					
合同负债					
应付职工薪酬	12				
其中：应付工资					
应付福利费					
应交税费	13	715.51	715.51	23,960.90	23,245.39
其中：应交税金					
其他应付款	14	3,036,749,366.14	1,999,889,797.53	2,831,289,085.19	1,907,690,255.58
其中：应付股利					
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	15	1,502,510,273.97	1,502,510,273.97	1,696,840,273.97	1,691,840,273.97
其他流动负债					
流动负债合计		4,604,761,674.16	3,554,836,592.77	4,592,880,073.29	3,653,175,800.70
非流动负债：					
长期借款	16	4,112,192,800.00	3,894,392,800.00	3,573,482,800.00	3,346,182,800.00
应付债券	17	335,014,305.08	335,014,305.08	342,703,758.36	342,703,758.36
其中：优先股					
永续债					
租赁负债					
长期应付款		261,397,000.00	261,397,000.00		
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					
其中：特准储备基金					
非流动负债合计		4,708,604,105.08	4,490,804,105.08	3,916,186,558.36	3,688,886,558.36
负 债 合 计		9,313,365,779.24	8,045,640,697.85	8,509,066,631.65	7,342,062,359.06
所有者权益：					
实收资本	18	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	19	19,744,472,170.94	19,951,236,592.07	19,744,472,170.94	19,951,236,592.07
减：库存股					
其他综合收益					
其中：外币报表折算差额					
专项储备					
盈余公积	20	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
其中：法定公积金					
任意公积金					
未分配利润	21	1,779,002,651.03	1,604,031,964.40	1,706,255,392.10	1,509,635,136.11
归属于母公司所有者权益合计		21,673,474,821.97	21,705,268,556.47	21,600,727,563.04	21,610,871,728.18
*少数股东权益					
所有者权益合计		21,673,474,821.97	21,705,268,556.47	21,600,727,563.04	21,610,871,728.18
负债和所有者权益总计		30,986,840,601.21	29,750,909,254.32	30,109,794,194.69	28,952,934,087.24

企业负责人：

锋彭
印亚

主管会计工作负责人：

峰成
印秀

会计机构负责人：

全周
印文

合并及公司利润表

2025年1-6月

编制单位：湘乡市东山投资建设有限公司

金额单位：元

项 目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
一、营业总收入		507,483,834.73	507,483,834.73	751,896,973.70	554,274,708.82
其中：营业收入	22	507,483,834.73	507,483,834.73	751,896,973.70	554,274,708.82
二、营业总成本		414,011,701.30	406,594,305.63	641,634,456.81	463,149,996.98
其中：营业成本	22	395,676,662.99	395,676,662.99	599,518,932.41	434,853,465.84
税金及附加	23	7,162,268.06	7,162,268.06	14,820,257.50	14,820,257.50
销售费用				2,520.00	
管理费用	24	2,844,402.87	2,806,352.87	5,671,371.01	4,488,047.41
研发费用					
财务费用	25	8,328,367.38	949,021.71	21,621,375.89	8,988,226.23
其中：利息费用		7,387,356.52			
利息收入		171,192.91	156,829.16		
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）					
其他					
加：其他收益					
投资收益（损失以“-”号填列）	26				
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）	27	-20,724,874.50	-6,492,700.81		
资产减值损失（损失以“-”号填列）					
资产处置收益（损失以“-”号填列）	28				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		72,747,258.93	94,396,828.29	110,262,516.89	91,124,711.84
加：营业外收入	29			701.00	1.00
其中：政府补助					
减：营业外支出	30			7,578,145.05	7,577,445.05
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		72,747,258.93	94,396,828.29	102,685,072.84	83,547,267.79
减：所得税费用					
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		72,747,258.93	94,396,828.29	102,685,072.84	83,547,267.79
（一）按所有权归属分类					
1.归属于母公司所有者的净利润		72,747,258.93	94,396,828.29	102,685,072.84	83,547,267.79
*2.少数股东损益					
（二）按经营持续性分类					
1.持续经营净利润		72,747,258.93	94,396,828.29	102,685,072.84	83,547,267.79
2.终止经营净利润					
六、其他综合收益的税后净额					
归属于母公司所有者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					
4.其他债权投资信用减值准备					
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益					
的有效部分）					
6.外币财务报表折算差额					
7.其他					
*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		72,747,258.93	94,396,828.29	102,685,072.84	83,547,267.79
归属于母公司所有者的综合收益总额		72,747,258.93	94,396,828.29	102,685,072.84	83,547,267.79
*归属于少数股东的综合收益总额					
八、每股收益：					
基本每股收益					
稀释每股收益					

企业负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并及公司现金流量表

2025年1-6月

编制单位：湖南市东山投资建设开发有限公司

金额单位：元

项 目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金				485,026,929.05	415,177,600.00
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金	31	637,737,478.36	524,058,708.11	83,554,674.27	37,382,414.04
经营活动现金流入小计		637,737,478.36	524,058,708.11	568,581,603.32	452,560,014.04
购买商品、接受劳务支付的现金		68,618,750.70	67,577,304.70	120,401,247.62	94,604,921.62
支付给职工及为职工支付的现金		346,117.35	346,117.35	2,005,717.16	1,549,544.62
支付的各项税费		59,391,215.77	59,391,215.77	20,443,931.28	20,443,931.28
支付其他与经营活动有关的现金	31	519,332,456.07	360,780,053.17	362,212,198.87	284,228,916.48
经营活动现金流出小计		647,688,539.89	488,094,690.99	505,063,094.93	400,827,314.00
经营活动产生的现金流量净额		-9,951,061.53	35,964,017.12	63,518,508.39	51,732,700.04
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金					
取得投资收益收到的现金					
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额					
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额					
收到其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流入小计					
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,085,646.23	1,085,646.23	4,804,340.71	4,804,340.71
投资支付的现金					
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流出小计		1,085,646.23	1,085,646.23	4,804,340.71	4,804,340.71
投资活动产生的现金流量净额		-1,085,646.23	-1,085,646.23	-4,804,340.71	-4,804,340.71
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金					
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金					
取得借款收到的现金		1,076,210,000.00	1,076,210,000.00	1,118,470,000.00	1,037,070,000.00
发行债券收到的现金		500,000,000.00	500,000,000.00		
收到其他与筹资活动有关的现金	31			88,200,000.00	3,200,000.00
筹资活动现金流入小计		1,576,210,000.00	1,576,210,000.00	1,206,670,000.00	1,040,270,000.00
偿还债务支付的现金		1,235,830,000.00	1,221,330,000.00	218,590,000.00	131,090,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		154,490,976.06	147,103,619.54	117,540,425.54	103,119,469.12
*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	31			60,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		1,390,320,976.06	1,368,433,619.54	396,130,425.54	234,209,469.12
筹资活动产生的现金流量净额		185,889,023.94	207,776,380.46	810,539,574.46	806,060,530.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
五、现金及现金等价物净增加额		174,852,316.18	242,654,751.35	869,253,742.14	852,988,890.21
加：期初现金及现金等价物余额		126,892,590.78	58,362,373.61	20,742,982.30	13,776,654.85
六、期末现金及现金等价物余额		301,744,906.96	301,017,124.96	889,996,724.44	866,765,545.06

企业负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

编制单位：湘乡市泰山投资开发有限公司

2025年1-6月

金额单位：元

本年金额														少数股 东权益	所有者 权益合计	
归属于母公司所有者权益														未分配利润	小计	
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	△一般 风险准 备							
	优先 股	永续 债	其他													
行次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
一、上年年末余额	100,000,000.00	-	-	-	20,169,609,859.97	-	-	-	50,000,000.00	-	1,593,244,062.39	21,912,853,922.36	-	21,912,853,922.36		
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年初余额	100,000,000.00	-	-	-	20,169,609,859.97	-	-	-	50,000,000.00	-	1,593,244,062.39	21,912,853,922.36	-	21,912,853,922.36		
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）																
（一）综合收益总额											72,747,258.93	72,747,258.93	-	72,747,258.93		
（二）所有者投入和减少资本											72,747,258.93	72,747,258.93	-	72,747,258.93		
1.所有者投入资本																
2.其他权益工具持有者投入资本																
3.股份支付计入所有者权益的金额																
4.其他																
（三）专项储备提取和使用																
1.提取专项储备																
2.使用专项储备																
（四）利润分配																
1.提取盈余公积																
其中：法定公积金																
任意公积金																
△ 2.提取一般风险准备																
3.对所有者的分配																
4.其他																
（五）所有者权益内部结转																
1.资本公积转增资本																
2.盈余公积转增资本																
3.盈余公积弥补亏损																
4.设定受益计划变动额结转留存收益																
5.其他综合收益结转留存收益																
6.其他																
四、本年年末余额	100,000,000.00	-	-	-	20,169,609,859.97	-	-	-	50,000,000.00	-	1,665,991,321.32	21,985,601,181.29	-	21,985,601,181.29		

企业负责人：彭亚峰

主管会计工作负责人：成秀峰

会计机构负责人：周全

金额单位：元

合并所有者权益变动表(续)

编制单位: 湘乡市东成投资建设有限公司 2025年1-6月 金额单位: 元

上年金额														
归属于母公司所有者权益														
行次	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	△一般 风险准 备	未分配利润	小计	少数股 东权益	所有者 权益合计
		优先股	永续债	其他										
1	100,000,000.00	-	-	-	20,169,609,859.97	-	-	-	50,000,000.00	-	1,490,558,989.55	21,810,168,849.52	27	21,810,168,849.52
2														
3														
4														
5	100,000,000.00	-	-	-	20,169,609,859.97	-	-	-	50,000,000.00	-	1,490,558,989.55	21,810,168,849.52	-	21,810,168,849.52
6														
7											102,685,072.84	102,685,072.84	-	102,685,072.84
8											102,685,072.84	102,685,072.84	-	102,685,072.84
9													-	
10														
11														
12														
13														
14														
15														
16														
17														
18														
19														
23														
24														
25														
26														
27														
28														
29														
30														
31														
32														
33	100,000,000.00	-	-	-	20,169,609,859.97	-	-	-	50,000,000.00	-	1,593,244,062.39	21,912,853,922.36	-	21,912,853,922.36

企业负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

彭亚印

成秀印

周文印

公司所有者权益变动表

编制单位：湖南长沙建发房地产开发有限公司

2025年1-6月

项 目	行次	本年金额												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	△一般风险准备	未分配利润	
		优先股	永续债	其他	4									
一、上年年末余额	1	100,000,000.00	-	-	-	20,433,639,865.12	-	-	-	-	50,000,000.00	10	11	12
加：会计政策变更	2													
前期差错更正	3													
其他	4													
二、本年初余额	5	100,000,000.00	-	-	-	20,433,639,865.12	-	-	-	-	50,000,000.00	-	1,349,695,018.76	21,933,334,883.88
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6													
（一）综合收益总额	7												94,396,828.29	94,396,828.29
（二）所有者投入和减少资本	8												94,396,828.29	94,396,828.29
1.所有者投入资本	9													
2.其他权益工具持有者投入资本	10													
3.股份支付计入所有者权益的金额	11													
4.其他	12													
（三）专项储备提取和使用	13													
1.提取专项储备	14													
2.使用专项储备	15													
（四）利润分配	16													
1.提取盈余公积	17													
其中：法定公积金	18													
任意公积金	19													
△ 2.提取一般风险准备	20													
3.对所有者的分配	21													
4.其他	22													
（五）所有者权益内部结转	23													
1.资本公积转增资本	24													
2.盈余公积转增资本	25													
3.盈余公积弥补亏损	26													
4.设定受益计划变动额结转留存收益	27													
5.其他综合收益结转留存收益	28													
6.其他	29													
四、本年年末余额	30	100,000,000.00	-	-	-	20,433,639,865.12	-	-	-	-	50,000,000.00	-	1,444,091,847.05	22,027,731,712.17
	31													
	32													
	33													

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



公司所有者权益变动表(续)

编制单位: 潮州市东山投资建设有限公司

2025年1-6月

项 次	行次	上年金额											
		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	△一般风险 准备	未分配利润	所有者权益合计
			优先股	永续债	其他								
		13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
一、上年年末余额	1	100,000,000.00	-	-	-	20,433,639,865.12	-	-	-	50,000,000.00	-	1,266,147,750.97	21,849,787,616.09
加：会计政策变更	2												-
前期差错更正	3												-
其他	4												-
二、本年初余额	5	100,000,000.00	-	-	-	20,433,639,865.12	-	-	-	50,000,000.00	-	1,266,147,750.97	21,849,787,616.09
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	83,547,267.79	83,547,267.79
（一）综合收益总额	7											83,547,267.79	83,547,267.79
（二）所有者投入和减少资本	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本	9											-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	10											-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	11											-	-
4.其他	12											-	-
（三）专项储备提取和使用	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	14											-	-
2.使用专项储备	15											-	-
（四）利润分配	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	17											-	-
其中：法定公积金	18											-	-
任意公积金	19											-	-
△ 2.提取一般风险准备	23											-	-
3.对所有者的分配	24											-	-
4.其他	25											-	-
（五）所有者权益内部结转	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本	27											-	-
2.盈余公积转增资本	28											-	-
3.盈余公积弥补亏损	29											-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30											-	-
5.其他综合收益结转留存收益	31											-	-
6.其他	32											-	-
四、本年年末余额	33	100,000,000.00	-	-	-	20,433,639,865.12	-	-	-	50,000,000.00	-	1,349,695,018.76	21,933,334,883.88

企业负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

彭亚

峰成

全周印文

财务报表附注

一、公司（企业）基本情况

湘乡市东山投资建设开发有限公司（以下简称本公司），于2009年8月21日在湘乡市市场监督管理局注册成立，领取了统一社会信用代码为914303816940046972的《营业执照》，注册地址：湖南省湘乡市望春门办事处夏梓桥13号，相应注册资本为10,000万元人民币元，法定代表人：彭亚锋。

本公司经营范围：湘乡市人民政府授权的土地一级整理及储备开发；对城乡基础设施建设的投资（不得超越经营范围，违规从事放贷经营业务；不得吸取公众存款；不得发布涉嫌非法集资违法广告）；资产收购、转让与销售；自有房屋租赁；市政设施管理服务；农业开发；单位后勤管理服务；母婴生活护理（不含医疗服务）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；餐饮服务；建筑材料（不含硅酮胶）、母婴用品、日用品、玩具、服装销售。（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）

本公司的母公司为湘乡市财政局，最终控制方为湘乡市财政局。

本财务报表及财务报表附注业经本公司董事会于2025年月日批准报出。

二、财务报表编制基础

本财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定（2023年修订）》披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

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、重要会计政策、会计估计

1、遵循企业会计准则的申明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2025年6月30日的合并及公司财务状况以及2025年1-6月的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

本公司的营业周期为12个月。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、企业合并

(1) 同一控制下的企业合并

对同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积（股本溢价/资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并。

合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

(2) 非同一控制下的企业合并

对非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并。

企业合并为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益以及原指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资相关的其他综合收益除外。

(3) 企业合并中有关交易费用的处理

为进行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。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计

入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

6、控制的判断标准和合并财务报表编制方法

（1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本公司将进行重新评估。

在判断是否将结构化主体纳入合并范围时，本公司综合所有事实和情况，包括评估结构化主体设立目的和设计、识别可变回报的类型、通过参与其相关活动是否承担了部分或全部的回报可变性等的基础上评估是否控制该结构化主体。

（2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

（3）购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本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，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司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，均调整合并资产负债表中的资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（4）丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份

额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益应当在丧失控制权时采用与原有子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与原有子公司相关的涉及权益法核算下的其他所有者权益变动应当在丧失控制权时转入当期损益。

7、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

(1) 共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

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

(2) 合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于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。

金融资产满足下列条件之一的，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，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金

融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

(2) 金融资产分类和计量

本公司在初始确认时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，将金融资产分为以下三类：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。

以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量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外，本公司将其余所有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。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（3）金融负债分类和计量

本公司的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、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

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。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，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。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。

②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

(4) 衍生金融工具及嵌入衍生工具

本公司衍生金融工具包括远期外汇合约、货币汇率互换合同、利率互换合同及外汇期权合同等。初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

(5) 金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、27。

(6) 金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 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应收款项和债权投资；
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的客户合同资产；

- 租赁应收款；
- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、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除外）。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指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。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

应收票据、应收账款和合同资产

对于应收票据、应收账款和合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当信用风险特征显著不同且可以合理成本评估预期信用损失的信息时，按单项金融工具评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，计量预期信用损失。本公司对涉诉、财务状况恶化的票据或款项等单项计提减值准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据、应收账款和合同资产划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组

合的依据如下:

A、应收票据

- 应收票据组合 1: 银行承兑汇票
- 应收票据组合 2: 商业承兑汇票

B、应收账款

- 应收账款组合 1: 账龄组合
- 应收账款组合 2: 关联方或政府主管部门组合

C、合同资产

- 合同资产组合 1: 产品销售
- 合同资产组合 2: 工程施工

其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合, 在组合基础上计算预期信用损失, 确定组合的依据如下:

- 其他应收款组合 1: 账龄组合
- 其他应收款组合 2: 关联方或政府主管部门组合

对划分为组合的其他应收款, 本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失。

对于划分为账龄组合的应收款项, 账龄与整个存续期预期信用损失率对照表:

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含一年, 下同)	0.00	0.00
1-2 年	1.00	1.00
2-3 年	5.00	5.00
3-4 年	10.00	10.00
4-5 年	90.00	90.00
5 年以上	100.00	100.00
债权投资、其他债权投资		

对于债权投资和其他债权投资, 本公司按照投资的性质, 根据交易对手和风险敞口的各种类型, 通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估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债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

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

核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(7) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，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。

本公司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，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

(8) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本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金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

9、存货

(1) 存货的分类

本公司存货分为土地及房屋建筑物资产、工程施工、土地开发成本等。

(2) 存货发出的计价及摊销

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。库存商品发出时采用个别计价法计价；低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

存货主要包括库存材料、在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。存货按实际成本进行初始计量。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

(3) 存货跌价准备计提方法

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照类别存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

(4) 存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按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。

10、长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

(1) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得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份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，长期股权投资成本为购买日之前所持被购买方的股权投资账面价值与购买日新增投资成本之和。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

(2) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

本公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的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投资成本；对长期股权投资的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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

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；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。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，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销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。

(3) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

(4) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，应当计入损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和

计量》进行会计处理，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，应当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；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

(5) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见附注四、18。

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

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注四、18。

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的差额计入当期损益。

12、固定资产

(1) 固定资产的确认条件

本公司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。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2) 固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

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

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、18。

(4) 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(5) 大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

13、在建工程

本公司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必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予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时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注四、18。

14、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

15、使用权资产

(1) 使用权资产确认条件

本公司使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

(2) 使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

(3) 使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、18。

16、无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、软件等。

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
土地使用权	40-60 年	直线法	

类别	使用寿命	摊销方法	备注
软件	5-8 年	直线法	

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日，预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注四、18。

17、长期待摊费用

本公司长期待摊费用包括：办公楼装修费。

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

18、资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、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，每年都进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

19、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

除了基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自愿参加该年金计划。除此之外，本公司并无其他重大职工社会保障承诺。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

（4）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：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；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（5）其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

20、应付债券

本公司对外发行的债券按照公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并在债券存续期间采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外，直接计入当期损益。

21、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账

面价值。

22、收入的确认原则

(1) 一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

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

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- ③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- ⑤客户已接受该商品或服务。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注四、

8、(6))。本公司拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示,净额为借方余额的,根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示;净额为贷方余额的,根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

(2) 具体方法

本公司销售货物收入、提供建筑服务收入确认的具体方法如下:

销售货物收入

在已将货物所有权上的主要风险和报酬转移给买方,既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售货物实施有效控制,收入的金额能够可靠地计量,相关的经济利益很可能流入企业,相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时,确认货物销售收入的实现。

销售不动产收入

房地产企业在开发产品竣工验收后签订的购销合同,在办妥房地产移交手续后确认收入。采取一次性全额收款方式销售开发产品的,于实际收讫价款或取得索取价款凭证时,确认收入。采取分期付款方式销售开发产品的,按销售合同或协议约定付款日确认收入,付款方提前付款的,在实际付款日确认收入。采取银行按揭方式销售开发产品的,其首付款与实际收到日确认收入,余款在银行按揭贷款办理转账之日确认收入。

提供建筑服务收入

本公司在提供建筑服务的过程中确认收入。市政工程建设及土地整理开发项目收入以取得委托方确认文件或批复文件,确认当期成本金额时确认收入。

23、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。该成本预期能够收回的,本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本,不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的,本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产:

- ①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关,包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本;
- ②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源;

③该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

①本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

24、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，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 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与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返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；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。

取得的政策性优惠贷款贴息，如果财政将贴息资金拨付给贷款银行，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和政策性优惠利率计算借款费用。如果财政将贴息资金直接拨付给本公司，贴息冲减借款费用。

25、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；且初始确认的资产和负债不会导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间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，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。

26、租赁

（1）租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产

的使用。如果合同中一方让渡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对价，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

（2）本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。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。

短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于短期租赁，本公司按照租赁资产的类别将下列资产类型中满足短期租赁条件的项目选择采用上述简化处理方法。

- 机器设备
- 运输车辆

低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

本公司将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变

更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

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

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

(3) 本公司作为出租人

本公司作为出租人时，将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确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为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。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人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。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

租赁变更

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

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

27、持有待售

(1) 持有待售的非流动资产或处置组的分类与计量

本公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，该非流动资产或处置组被划分为持有待售类别。

上述非流动资产不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、金融资产、递延所得税资产及保险合同产生的权利。

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。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

同时满足下列条件的非流动资产或处置组被划分为持有待售类别：根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在当前状况下即可立即出售；出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产或处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值不得转回。

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销；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。被划分为持有待售的联营企业或合营企业的全部或部分投资，对于划分为持有待售的部分停止权益法核算，保留的部分（未被划分为持有待售类别）则继续采用权益法核算；当本公司因出售丧失对联营企业和合营企业的重大影响时，停止使用权益法。

某项非流动资产或处置组被划分为持有待售类别，但后来不再满足持有待售类别划分条件的，本公司停止将其划分为持有待售类别，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划分为持有待售类别之前的账面价值，按照其假定在没有被划分为持有待售类别的情况下本应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②可收回金额。

28、公允价值计量

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。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。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。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折价等。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

29、重要会计政策、会计估计变更及差错更正

（1）会计政策变更

本报告期会计政策未发生变更。

（2）会计估计变更

本报告期会计估计未发生变更。

四、税项

（一）主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率%
-----	------	-------

税 种	计税依据	法定税率%
增值税	境内销售；提供加工、修理修配劳务；提供有形动产租赁服务	13%
	提供建筑、不动产租赁服务，转让土地使用权	9%
	其他应税销售服务行为	6%
	简易计税方法	5%或 3%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	按照房产原值或租金收入	12%或 1.2%

(二) 优惠税负及批文

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

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

五、财务报表主要项目注释

1、货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	301,744,906.96	126,892,590.78
其他货币资金		
合 计	301,744,906.96	126,892,590.78
其中：存放在境外的款项总额		
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额		

2、应收账款

(1) 按账龄披露应收账款

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	507,483,834.73	1,370,405,794.51
1 至 2 年	1,370,405,794.51	464,524,328.57
2 至 3 年	464,524,328.57	107,654,692.46
3 至 4 年	107,654,692.46	56,000.00
4 至 5 年	56,000.00	49,442,298.83
5 年以上	49,442,298.83	
小 计	2,499,566,949.10	1,992,083,114.37
减：坏账准备	8,248,036.58	1,399,761.43
合 计	2,491,318,912.52	1,990,683,352.94

(2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	账 面 余 额		期 末 数		账 面 价 值
	金 额	比 例 (%)	金 额	预 期 信 用 损 失 率 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,499,566,949.10	100.00	8,248,036.58	0.33	2,491,318,912.52
其中：					
账龄组合	262,155,084.93	10.49	8,248,036.58	3.15	253,907,048.35
低风险组合	2,237,411,864.17	89.51			2,237,411,864.17
合 计	2,499,566,949.10	—	8,248,036.58		2,491,318,912.52

续

类 别	账 面 余 额		期 初 数		账 面 价 值
	金 额	比 例 (%)	金 额	计 提 比 例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,992,083,114.37	100.00	1,399,761.43	0.07	1,990,683,352.94
其中：					
账龄组合	262,155,084.93	13.16	1,399,761.43	0.53	260,755,323.50
低风险组合	1,729,928,029.44	86.84			1,729,928,029.44
合 计	1,992,083,114.37	--	1,399,761.43	0.07	1,990,683,352.94

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

组合计提项目：账龄组合

账 龄	期末数	期初数
-----	-----	-----

	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内 (含 1 年)				122,682,941.72	6.16	
1 至 2 年	122,682,941.72	4.91	1,226,829.42	139,416,143.21	7.00	1,394,161.43
2 至 3 年	139,416,143.21	5.58	6,970,807.16			
3 至 4 年				56,000.00	0.00	5,600.00
4 至 5 年	56,000.00	0.00	50,400.00			
5 年以上						
合 计	262,155,084.93	10.49	8,248,036.58	262,155,084.93	13.16	1,399,761.43

组合计提项目：低风险组合

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	507,483,834.73	20.29		1,247,722,852.79	62.64	
1 至 2 年	1,247,722,852.79	49.92		325,108,185.36	16.32	
2 至 3 年	325,108,185.36	13.01		107,654,692.46	5.40	
3 至 4 年	107,654,692.46	4.31				
4 至 5 年				49,442,298.83	2.48	
5 年以上	49,442,298.83	1.98				
合 计	2,237,411,864.17	89.51		1,729,928,029.44	86.84	

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类 别	期初数	本期变动金额			期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	
账龄组合	1,399,761.43	6,848,275.15			8,248,036.58
低风险组合					
合 计	1,399,761.43	6,848,275.15			8,248,036.58

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
湘乡市财政局	2,174,527,710.42	87.00	
湘乡市城乡房屋租赁服务有限公司	156,654,030.83	6.27	1,340,577.01
湘乡市振湘供水有限公司	106,160,722.67	4.25	4,381,209.14
湘乡市瑞达环保有限公司	62,168,485.18	2.48	
湖南凌云建设有限公司	56,000.00	-	5,600.00
合 计	2,499,566,949.10	100.00	5,727,386.15

3、其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	3,744,388,815.06	3,770,466,418.91
合 计	3,744,388,815.06	3,770,466,418.91

(1) 其他应收款

①按账龄披露其他应收款

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	369,277,834.38	1,709,996,635.58
1 至 2 年	1,529,457,796.70	765,013,247.46
2 至 3 年	587,473,247.46	970,954,183.93
3 至 4 年	947,554,183.93	276,488,242.87
4 至 5 年	276,488,242.87	52,222,837.08
5 年以上	86,071,193.33	33,848,356.25
小 计	3,796,322,498.67	3,808,523,503.17
减：坏账准备	51,933,683.61	38,057,084.26
合 计	3,744,388,815.06	3,770,466,418.91

②按款项性质披露

项 目	期末金额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
资金往来	3,792,795,641.48	51,933,683.61	3,740,861,957.87
保证金及其他	3,526,857.19		3,526,857.19
合 计	3,796,322,498.67	51,933,683.61	3,744,388,815.06

续

项 目	上年年末金额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
资金往来	3,804,996,645.98	38,057,084.26	3,766,939,561.72
保证金及其他	3,526,857.19		3,526,857.19
合 计	3,808,523,503.17	38,057,084.26	3,770,466,418.91

③本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预期 信用损失	第二阶段 整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	第三阶段 整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	合计
期初余额			38,057,084.26	38,057,084.26
期初余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提			13,876,599.35	13,876,599.35
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额			51,933,683.61	51,933,683.61

④按坏账准备计提方法分类披露其他应收款

类 别	账面余额		期末余额 坏账准备		预期 信用 损失 率(%)	账面价值
	金额	比例(%)	金额			
单项计提坏账准备的其他 应收款						
按信用风险特征组合计提 坏账准备的其他应收款	3,796,322,498.67	100.00	51,933,683.61	1.37		3,744,388,815.06
其中：						
账龄组合	918,827,291.72	24.20	51,933,683.61	5.65		866,893,608.11
低风险组合	2,877,495,206.95	75.80				2,877,495,206.95
合 计	3,796,322,498.67	—	51,933,683.61	—		3,744,388,815.06

续：

类 别	账面余额		期初余额 坏账准备		预期 信用 损失 率(%)	账面价值
	金额	比例(%)	金额			
单项计提坏账准备的其他应 收款						
按信用风险特征组合计提坏	3,808,523,503.17	100.00	38,057,084.26	1.00		3,770,466,418.91

账准备的其他应收款

其中：

账龄组合	1,243,301,202.95	32.65	38,057,084.26	3.06	1,205,244,118.69
低风险组合	2,565,222,300.22	67.35			2,565,222,300.22
合 计	3,808,523,503.17	--	38,057,084.26	1.00	3,770,466,418.91

⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款 项合计的比例 (%)	坏账准备
湘乡市经济开发区建设投资 开发有限公司	其他往来	482,865,319.85	1 年以内、1 至 2 年	12.72	
湘乡市湘建市政工程有限公 司	其他往来	481,724,420.32	1 年以内、1 至 4 年	12.69	
湘乡市水府庙建设发展有限 公司	其他往来	421,794,600.00	1 至 2 年、2 至 4 年	11.11	
湖南省第四工程有限公司	其他往来	251,240,000.00	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年	6.62	2,226,350.72
湘乡市青云实业有限公司	其他往来	231,729,934.38	1 年以内、3-4 年	6.10	
合 计		1,869,354,274.55	—	49.24	2,226,350.72

4、存货

(1) 存货分类

项 目	账面余额	期末数	账面价值
		跌价准备/合同履约成本 减值准备	
土地及房屋建筑物资产	20,031,974,215.02		20,031,974,215.02
开发成本	329,081,482.26		329,081,482.26
合 计	20,361,055,697.28		20,361,055,697.28

续：

项 目	账面余额	期初数	账面价值
		跌价准备/合同履约成本 减值准备	
土地及房屋建筑物资产	20,031,974,215.02		20,031,974,215.02
开发成本	486,773,734.14		486,773,734.14
合 计	20,518,747,949.16		20,518,747,949.16

(2) 借款费用资本化

存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 92,292,869.18 元。

(3) 期末未办妥产权证书的资产

项 目	期末余额	未办妥产权证书的原因
房屋建筑物资产	437,839,287.22	尚未办妥

5、其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预缴税费	52,205,702.32	
合 计	52,205,702.32	

6、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项 目	期末余额	期初余额
湘乡现代环保能源有限公司	8,340,000.00	8,340,000.00
合 计	8,340,000.00	8,340,000.00

7、固定资产

项 目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	2,155,330,827.96	2,180,286,982.67
固定资产清理		
合 计	2,155,330,827.96	2,180,286,982.67

(1) 固定资产

① 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备及其他	合 计
一、账面原值：				
1.期初余额	2,397,328,535.96	686,105.00	2,506,803.64	2,400,521,444.60
2.本期增加金额		1,085,646.23		1,085,646.23
(1) 购置		1,085,646.23		1,085,646.23
3.本期减少金额				0.00
4.期末余额	2,397,328,535.96	1,771,751.23	2,506,803.64	2,401,607,090.83
二、累计折旧				
1.期初余额	217,072,173.73	686,105.00	2,476,183.20	220,234,461.93
2.本期增加金额	26,014,543.27	0.00	27,257.67	26,041,800.94
(1) 计提	26,014,543.27	0.00	27,257.67	26,041,800.94
3.本期减少金额				0.00
4.期末余额	243,086,717.00	686,105.00	2,503,440.87	246,276,262.87
三、减值准备				-

项 目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备及其他	合 计
1.期初余额				-
2.本期增加金额				-
3.本期减少金额				-
4.期末余额				-
四、账面价值				-
1.期末账面价值	2,154,241,818.96	1,085,646.23	3,362.77	2,155,330,827.96
2.期初账面价值	2,180,256,362.23	-	30,620.44	2,180,286,982.67

8、在建工程

项 目	期末余额		期初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
在建工程	1,872,455,739.11	1,872,455,739.11	1,514,376,900.23	1,514,376,900.23
工程物资				
合 计	1,872,455,739.11	1,872,455,739.11	1,514,376,900.23	1,514,376,900.23

(1) 在建工程情况

项 目	期末余额		期初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
健康产业园	1,162,527,335.11	1,162,527,335.11	804,448,496.23	804,448,496.23
电子信息产业园	709,928,404.00	709,928,404.00	709,928,404.00	709,928,404.00
合 计	1,872,455,739.11	1,872,455,739.11	1,514,376,900.23	1,514,376,900.23

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数（万元）	期初余额	本期增加	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	其中：本期利息资本化金额
健康产业园	123,134.72	804,448,496.23	358,078,838.88			1,162,527,335.11	54,810,750.36
电子信息产业园	87,229.09	709,928,404.00				709,928,404.00	
合 计		1,514,376,900.23	358,078,838.88			1,872,455,739.11	54,810,750.36

9、短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款		
保证借款	10,000,000.00	10,000,000.00
抵押+保证组合借款	31,000,000.00	32,000,000.00
合 计	41,000,000.00	42,000,000.00

(2) 短期借款明细

保证借款

借款银行	借款人	期末余额	借款日	到期日	保证人
湘乡市村镇银行股 份有限公司	湖南湘乡绿港现代农 业发展有限公司	10,000,000.00	2024/9/5	2025/9/5	湘乡龙城产 业投资发展 集团有限公 司
合 计		10,000,000.00			

抵押+保证组合借款

借款银行	借款人	期末余额	借款日	到期日	抵押物、保证人
恒丰银行股份有限 公司长沙分行	湘乡市东山投资建 设开发有限公司	31,000,000.00	2025/3/14	2026/3/14	土地使用权、湘乡 市城市建设投资 开发有限公司
合 计		31,000,000.00			

10、应付票据

类 别	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票		
合 计		

11、应付账款

项目	期末余额	期初余额
工程款	24,501,318.54	22,726,753.23
其他		
合 计	24,501,318.54	22,726,753.23

期末余额前五名的应付款情况

债权单位名称	款项性质	期末余额	占应付账款期末 余额的比例(%)
湖南省强友建筑工程有限公司	工程款	4,417,710.35	18.03

债权单位名称	款项性质	期末余额	占应付账款期末余额的比例(%)
湖南顺天建设集团有限公司	工程款	2,088,762.17	8.53
湖南亿康环保科技有限公司	工程款	1,960,785.31	8.00
湖南省第二工程有限公司	工程款	1,413,830.00	5.77
湖南省华旺建筑安装有限公司	工程款	1,430,289.23	5.84
合 计		11,311,377.06	46.17

12、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		343,455.35	343,455.35	
离职后福利-设定提存计划		2,662.00	2,662.00	
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
其他				
合 计		346,117.35	346,117.35	

(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		263,858.35	263,858.35	
职工福利费		79,459.00	79,459.00	
社会保险费				
其中：医疗保险费				
工伤保险费				
生育保险费				
住房公积金				
工会经费和职工教育经费		138.00	138.00	
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
其他短期薪酬				
合 计		343,455.35	343,455.35	

(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
离职后福利		2,662.00	2,662.00	
其中：基本养老保险费		2,662.00	2,662.00	
失业保险费				
企业年金缴费				

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合 计		2,662.00	2,662.00	

13、应交税费

项 目	期末余额	期初余额
增值税		
城市维护建设税		13,559.81
个人所得税	715.51	715.51
教育费附加（含地方教育费附加）		9,685.58
合 计	715.51	23,960.90

14、其他应付款

类 别	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	3,036,749,366.14	2,831,289,085.19
合 计	3,036,749,366.14	2,831,289,085.19

（1）其他应付款项

① 按款项性质列示

项 目	期末余额	期初余额
资金往来	2,630,453,402.70	2,424,993,121.75
保证金	390,155,670.26	390,155,670.26
借款	15,600,000.00	15,600,000.00
其他	540,293.18	540,293.18
合 计	3,036,749,366.14	2,831,289,085.19

② 期末余额前五名的其他应付款项

债权单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应付款期 末余额的比例 (%)
湘乡市惟楚实业有限公司	资金往来	363,708,170.26	1 年以内、1 至 2 年	11.98
湘乡市红园建设投资开发有限公司	资金往来	354,090,082.22	1 年以内、1 至 3 年	11.66
湘潭农业科技园建设投资开发有限公司	资金往来	205,482,500.00	2 至 3 年	6.77
湘乡润腾物资贸易有限公司	资金往来	323,883,500.00	1 年以内、1 至 3 年	10.67
湖南省融城旅游度假开发有限公司	资金往来	147,316,373.40	1 至 2 年	4.85
合 计		1,394,480,625.88		45.93

15、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	373,530,000.00	567,860,000.00
1 年内到期的应付债券	1,128,980,273.97	1,128,980,273.97
合 计	1,502,510,273.97	1,696,840,273.97

16、长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	43,620,800.00	45,360,800.00
抵押借款	2,334,902,000.00	2,160,782,000.00
抵押+质押组合借款	424,400,000.00	468,900,000.00
抵押+保证组合借款	1,682,800,000.00	1,466,300,000.00
小 计	4,485,722,800.00	4,141,342,800.00
减：一年内到期的长期借款	373,530,000.00	567,860,000.00
合 计	4,112,192,800.00	3,573,482,800.00

质押借款

借款银行	借款人	期末余额	借款日	到期日	质押物
中国农业发展 银行湘乡市支 行	湘乡市东山投 资建设开发有 限公司	43,620,800.00	2018/3/29	2038/3/26	政府购买服务 款
合 计		43,620,800.00			

抵押借款

借款银行	借款人	期末余额	借款日	到期日	抵押物
湖南银行股份 有限公司湘潭 汇丰支行	湘乡市东山投资建设 开发有限公司	219,700,000.00	2017/1/1	2026/12/31	土地使用权
湖南银行股份 有限公司湘潭 汇丰支行	湘乡市东山投资建设 开发有限公司	25,200,000.00	2023/9/4	2026/9/4	土地使用权
湖南银行股份 有限公司湘潭 汇丰支行	湘乡市东山投资建设 开发有限公司	28,000,000.00	2024/1/1	2027/1/1	土地使用权
湖南银行股份 有限公司湘潭 汇丰支行	湘乡市东山投资建设 开发有限公司	200,000,000.00	2025/1/1	2028/1/1	土地使用权
湖南银行股份 有限公司湘潭 汇丰支行	湘乡市东山投资建设 开发有限公司	200,000,000.00	2025/1/21	2028/1/1	土地使用权
长沙银行股份 有限公司湘潭 湘乡支行	湘乡市东山投资建设 开发有限公司	220,000,000.00	2024/1/1	2027/1/15	土地使用权

借款银行	借款人	期末余额	借款日	到期日	抵押物
长沙银行股份有限公司湘潭湘乡支行	湘乡市东山投资建设开发有限公司	54,000,000.00	2024/2/4	2027/1/30	土地使用权
长沙银行股份有限公司湘潭湘乡支行	湘乡市东山投资建设开发有限公司	368,500,000.00	2024/5/23	2029/5/22	土地使用权
长沙银行股份有限公司湘潭湘乡支行	湘乡市东山投资建设开发有限公司	38,000,000.00	2023/2/23	2027/2/23	土地使用权
中国建设银行股份有限公司湘乡支行	湘乡市东山投资建设开发有限公司	74,000,000.00	2018/3/14	2026/3/13	土地使用权
中国农业银行股份有限公司湘乡东山支行	湘乡市东山投资建设开发有限公司	214,220,000.00	2016/12/1	2033/10/28	土地使用权
中国光大银行股份有限公司湘潭湘乡支行	湘乡市东山投资建设开发有限公司	219,000,000.00	2021/1/29	2030/1/28	土地使用权
中国银行股份有限公司湘乡支行	湘乡市东山投资建设开发有限公司	276,432,000.00	2021/2/3	2030/2/2	土地使用权
湖南湘乡农村商业银行股份有限公司翻江支行	湘乡市东山投资建设开发有限公司	37,000,000.00	2025/1/17	2026/6/27	土地使用权
湖南湘乡农村商业银行股份有限公司翻江支行	湘乡市东山投资建设开发有限公司	3,050,000.00	2025/1/17	2026/6/27	土地使用权
湖南湘乡农村商业银行股份有限公司山枣支行	湘乡市农业发展有限公司	30,000,000.00	2023/6/28	2026/3/17	土地使用权
湖南湘乡农村商业银行股份有限公司山枣支行	湘乡市农业发展有限公司	33,400,000.00	2025/1/20	2026/3/10	土地使用权
湖南湘乡农村商业银行股份有限公司昆仑桥支行	湘乡融媒文化传播有限公司	31,000,000.00	2024/4/2	2026/4/2	土地使用权
湖南湘乡农村商业银行股份有限公司昆仑桥支行	湘乡融媒文化传播有限公司	30,400,000.00	2024/4/3	2026/4/3	土地使用权
湖南湘乡农村商业银行股份有限公司	湘潭水府投资建设开发有限公司	33,000,000.00	2025/1/20	2028/1/25	土地使用权

借款银行	借款人	期末余额	借款日	到期日	抵押物
合 计		2,334,902,000.00			

抵押+质押组合借款

借款银行	借款人	期末余额	借款日	到期日	抵押物、质押物
广东南粤银行股份有限公司长沙芙蓉路支行	湘乡市东山投资建设有限公司	253,000,000.00	2017/7/23	2025/1/23	土地使用权、应收账款 123696 万
中国农业银行股份有限公司湘乡东山支行	湘乡市东山投资建设有限公司	171,400,000.00	2016/12/1	2033/10/28	土地使用权、应收账款 123696 万
合 计		424,400,000.00			

抵押+保证组合借款

借款银行	借款人	期末余额	借款日	到期日	抵押物、保证人
中国农业发展银行湘乡市支行	湘乡市东山投资建设有限公司	265,550,000.00	2018/12/27	2032/12/26	土地使用权、湘乡市经济建设投资有限公司
中国农业发展银行湘乡市支行	湘乡市东山投资建设有限公司	146,450,000.00	2019/3/29	2031/3/27	土地使用权、湘乡市经济建设投资有限公司
中国农业发展银行湘乡市支行	湘乡市东山投资建设有限公司	536,930,000.00	2022/2/11	2037/2/10	土地使用权、湘乡市鑫锦实业投资建设有限公司
中国农业发展银行湘乡市支行	湘乡市东山投资建设有限公司	80,000,000.00	2024/2/7	2037/2/10	土地使用权、湘乡市鑫锦实业投资建设有限公司
中国农业发展银行湘乡市支行	湘乡市东山投资建设有限公司	144,000,000.00	2024/3/6	2037/2/10	土地使用权、湘乡市鑫锦实业投资建设有限公司
中国农业发展银行湘乡市支行	湘乡市东山投资建设有限公司	84,070,000.00	2024/6/28	2037/2/10	土地使用权、湘乡市鑫锦实业投资建设有限公司
长沙银行股份有限公司湘潭湘乡支行	湘乡市东山投资建设有限公司	200,000,000.00	2025/4/29	2028/4/29	土地使用权、湘乡市经济开发区建设投资有限公司
中国农业银行股份有限公司湘乡东山支行	湘乡市东山投资建设有限公司	165,800,000.00	2020/5/25	2027/11/21	土地使用权、政府购买服务款
湖南湘乡农村商业银行股份有限公司东郊支行	湖南湘乡绿港现代农业发展有限公司	60,000,000.00	2025/1/17	2026/6/17	土地使用权、湘乡市东山投资建设开发有限公司、湘乡龙城产业投资发展集团有限公司
合 计		1,682,800,000.00			

17、应付债券

(1) 应付债券

项 目	期末余额	期初余额
其他应付债券	1,463,994,579.05	1,471,684,032.33
减：一年内到期的应付债券	1,128,980,273.97	1,128,980,273.97
合 计	335,014,305.08	342,703,758.36

(2) 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
2020 华融湘江银行双创债	300,000,000.00	2020/9/3	5 年	300,000,000.00
2022 年新型城镇化专项债	400,000,000.00	2022/12/31	3+4 年	400,000,000.00
2022 年非公开发行公司债券(第一期)	500,000,000.00	2022/10/31	3 年	500,000,000.00
2022 年非公开发行公司债券(第二期)	350,000,000.00	2023/9/4	3 年	350,000,000.00
25 湘乡 01	500,000,000.00		5 年	500,000,000.00
合计	2,050,000,000.00	—	—	2,050,000,000.00

续

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2020 华融湘江银行双创债	213,623,015.90					213,623,015.90
2022 年新型城镇化专项债	397,572,855.19					397,572,855.19
2022 年非公开发行公司债券(第一期)	504,689,453.28			4,689,453.28	500,000,000.00	
2022 年非公开发行公司债券(第二期)	355,798,707.96					355,798,707.96
25 湘乡 01	500,000,000.00			3,000,000.00		497,000,000.00
合 计	1,471,684,032.33	500,000,000.00		7,689,453.28	500,000,000.00	1,463,994,579.05

18、长期应付款

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款				
专项应付款		261,397,000.00		261,397,000.00
合 计		261,397,000.00	0.00	261,397,000.00

19、实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
湘乡市财政局	81,000,000.00	81.00			81,000,000.00	81.00
湘乡市惟楚实业有限公司	19,000,000.00	19.00			19,000,000.00	19.00
合 计	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00

20、资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本（或股本）溢价				
其他资本公积	19,744,472,170.94			19,744,472,170.94
合 计	19,744,472,170.94			19,744,472,170.94

21、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	50,000,000.00			50,000,000.00
任意盈余公积				
合 计	50,000,000.00			50,000,000.00

22、未分配利润

项 目	本期发生额	上期发生额	提取或分配比例
调整前 上期末未分配利润	1,706,255,392.10	1,490,558,989.55	--
调整 期初未分配利润合计数（调增+，调减-）			--
调整后 期初未分配利润	1,706,255,392.10	1,490,558,989.55	
加：本期归属于母公司股东的净利润	72,747,258.93	102,685,072.84	--
减：提取法定盈余公积	72,747,258.93		10.00
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利			
应付其他权益持有者的股利			

项 目	本期发生额	上期发生额	提取或分配比例
转作股本的普通股股利			
期末未分配利润	1,779,002,651.03	1,593,244,062.39	
其中：子公司当年提取的盈余公积归属于母公司的金额			

23、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	507,483,834.73	395,676,662.99	751,713,507.61	599,518,932.41
其他业务			183,466.09	
合 计	507,483,834.73	395,676,662.99	751,896,973.70	599,518,932.41

(2) 按收入类型划分

类 型	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务：				
土地整理开发	206,499,344.44	172,082,787.03	112,290,863.76	93,575,719.80
工程代建	238,100,336.54	198,416,947.12	576,708,263.43	480,590,219.53
管网租赁	40,287,823.47	13,709,285.99	39,888,934.14	13,709,285.99
停车场托管经营	22,596,330.28	11,467,642.85	22,825,446.28	11,643,707.09
旅游服务				
小 计	507,483,834.73	395,676,662.99	751,713,507.61	599,518,932.41
其他业务：				
不动产租赁			183,466.09	
其他				
小 计			183,466.09	
合 计	507,483,834.73	395,676,662.99	751,896,973.70	599,518,932.41

24、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税		408,243.48
教育费附加		291,602.48
房产税	5,439,877.04	5,439,877.04
土地使用税	1,640,752.77	1,321,442.68
印花税	81,638.25	7,359,091.82
其他		

项 目	本期发生额	上期发生额
合 计	7,162,268.06	14,820,257.50

25、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
商品维修费		2,520.00
合 计		2,520.00

26、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	346,117.35	2,005,717.16
折旧及摊销费	864,872.10	1,573,594.17
办公费	5,345.32	165,785.90
差旅费	9,060.00	
交通费		
业务招待费		15,845.00
水电费	3,756.00	
中介服务费	1,454,636.00	1,485,300.00
物业管理费		
宣传费		65,673.00
保险费		
其他	160,616.10	359,455.78
合 计	2,844,402.87	5,671,371.01

27、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	7,387,356.52	19,035,757.11
减：利息收入	171,192.91	638,265.06
汇兑损益		
手续费及其他	1,112,203.77	3,223,883.84
合 计	8,328,367.38	21,621,375.89

28、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		
处置长期股权投资产生的投资收益		
合 计		0.00

29、信用减值损失（损失以“—”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-6,848,275.15	
其他应收款坏账损失	-13,876,599.35	
合 计	-20,724,874.50	0.00

30、资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失		
合 计		

31、营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助			
其他		701.00	
合 计		701.00	

32、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
税收滞纳金		7,577,445.05	
罚款、赔偿、违约金			
其他		700.00	
合 计		7,578,145.05	

33、现金流量表项目注释

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
利息收入	171,192.91	638,265.06
实际收到的专项应付款	261,397,000.00	
往来款项	376,169,285.45	82,916,409.21
其他		
合 计	637,737,478.36	83,554,674.27

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
银行手续费	1,112,203.77	3,223,883.84
付现费用	1,633,413.42	2,094,579.68
往来款项	516,586,838.88	356,893,735.35

项 目	本期发生额	上期发生额
滞纳金及罚款		
合 计	519,332,456.07	362,212,198.87

(3) 到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
受限资金解除		88,200,000.00
发行债券收到现金		
合 计		88,200,000.00

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
偿还非金融机构借款本金		-
与非金融机构之间的利息支出		-
债券服务费		60,000,000.00
融资担保费		-
合 计		60,000,000.00

34、合并现金流量表相关事项

(1) 现金流量表补充资料

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	72,747,258.93	102,685,072.84
加：资产减值损失		
信用减值损失	20,724,874.50	
固定资产折旧、投资性房地产折旧	26,041,800.94	26,750,523.01
使用权资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	7,387,356.52	19,035,757.11
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	249,985,121.06	540,179,970.47
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-474,557,955.73	-1,109,972,098.13

项 目	本期发生额	上期发生额
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	87,720,482.25	484,839,283.09
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-9,951,061.53	63,518,508.39
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		
新增使用权资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	301,744,906.96	889,996,724.44
减：现金的期初余额	126,892,590.78	20,742,982.30
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	174,852,316.18	869,253,742.14

(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	301,744,906.96	126,892,590.78
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	301,744,906.96	126,892,590.78
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	301,744,906.96	126,892,590.78
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

35、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	9,270,912,577.32	银行借款抵押担保

六、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
湘乡市农业发展有限公司	湘乡市	湘乡市	农林牧渔技术推广服务	100.00		同一控制下的企业合并
湘乡融媒文化传播有限	湘乡市	湘乡市	其他广告	100.00		同一控制

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
公司			服务			下的企业合并
湘潭水府投资建设开发有限公司	湘乡市	湘乡市	其他房地产业	100.00		同一控制下的企业合并
湖南湘乡绿港现代农业发展有限公司	湘乡市	湘乡市	蔬菜种植	100.00		同一控制下的企业合并

七、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
湘乡市财政局	湘乡市	机关单位	--	81.00	81.00

本公司的最终控制方为湘乡市财政局。

2、本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见附注六、1。

3、本公司的合营企业和联营企业情况

无

4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
湘乡市湘建市政工程有限公司	股东湘乡市惟楚实业有限公司的子公司

5、关联交易情况

(1) 关联担保情况

本公司作为被担保方

担保单位名称	担保事项	余额	期限	担保是否已经履行完毕
湘乡市惟楚实业有限公司	保证	40,050,000.00	2023.4.10-2026.4.10	否
湘乡市惟楚实业有限公司	保证	845,000,000.00	2022.2.11-2037.2.10	否
湘乡市惟楚实业有限公司	保证	300,000,000.00	2021.2.3-2030.2.2	否

担保单位名称	担保事项	余 额	期 限	担保是否已经履行完毕
司				
湘乡市惟楚实业有限公司	抵押	31,000,000.00	2024.4.2-2026.4.2	否
湘乡市惟楚实业有限公司	抵押	30,400,000.00	2024.4.3-2026.4.3	否
合 计		1,246,450,000.00		

八、承诺或有事项

1、重要的承诺事项

截至 2025 年 6 月 30 日，本公司不存在应披露的承诺事项。

2、或有负债

(1) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债

截至 2025 年 6 月 30 日，本公司为下列单位贷款提供保证

被担保单位名称	担保事项	余 额	期 限	担保是否已经履行完毕
湘乡市水府庙建设发展有限公司	保证	101,500,000.00	2016.5.26-2030.12.20	否
湘乡市水府庙建设发展有限公司	保证	2,000,000.00	2016.2.6-2030.12.20	否
湘乡市水府庙建设发展有限公司	保证	120,000,000.00	2016.5.30-2030.12.20	否
湘乡市水府庙建设发展有限公司	保证	500,000.00	2016.2.3-2030.12.20	否
湘乡市水府庙建设发展有限公司	保证	8,500,000.00	2016.1.4-2030.12.20	否
湘乡市水府庙建设发展有限公司	保证	7,000,000.00	2016.1.6-2030.12.20	否
湘乡市交通建设投资开发有限公司	保证	8,000,000.00	2016.12.19-2031.11.30	否
湘乡市交通建设投资开发有限公司	保证	131,000,000.00	2017.1.25-2031.11.28	否
湘乡市交通建设投资开发有限公司	保证	426,000,000.00	2020.12.25-2034.12.22	否
湘乡市交通建设投资开发有限公司	保证	107,000,000.00	2021.2.8-2034.12.22	否
湘乡市交通建设投资开发有限公司	保证	147,800,000.00	2021.6.25-2034.12.22	否

被担保单位名称	担保事项	余 额	期 限	担保是否已经履行完毕
湘乡市交通建设投资开发有限公司	保证	49,400,000.00	2022.1.21-2034.12.22	否
湘乡市交通建设投资开发有限公司	保证	92,412,800.00	2022.6.28-2034.12.22	否
湘乡慈缘生命礼仪有限公司	保证	199,000,000.00	2021.4.16-2026.3.31	否
湘乡市惟楚实业有限公司	保证	97,000,000.00	2023.7.6-2026.7.25	否
湖南金源新能源投资有限公司	保证	51,853,600.00	2022.3.2-2032.2.10	否
湖南金源新能源投资有限公司	保证	16,819,200.00	2022.4.27-2032.2.10	否
湘乡市佰益矿业有限公司	保证	56,133,300.00	2023.3.30-2032.7.25	否
湘乡市佰益矿业有限公司	保证	4,990,000.00	2023.6.28-2032.7.25	否
湘乡市佰益矿业有限公司	保证	9,295,800.00	2023.8.17-2032.7.25	否
湘乡市经济开发区建设投资开发有限公司	保证	300,000,000.00	2023.7.20-2028.7.18	否
湘乡市振湘供水有限公司	抵押+质押+保证	79,290,000.00	2023.7.27-2033.7.19	否
湘乡市红园建设投资开发有限公司	抵押	215,000,000.00	2020.5.26-2035.5.27	否
湘乡市瑞达环保有限公司	保证	200,000,000.00	2024.6.24-2034.6.24	否
湘乡市青云实业有限公司	保证	8,000,000.00	2024.6.23-2029.6.23	否
湘乡市经济开发区建设投资开发有限公司	抵押+保证	61,360,000.00	2024.6.19-2028.6.19	否
湘乡市经济开发区建设投资开发有限公司	抵押+保证	23,625,000.00	2024.7.17-2028.7.18	否
湖南省融城旅游度假开发有限公司	保证	74,100,000.00	2018.1.7-2031.1.7	否
合 计		2,597,579,700.00		

截至 2025 年 6 月 30 日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

九、资产负债表日后事项

1、其他资产负债表日后事项说明

截至报告日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十、母公司财务报表的主要项目附注

1、应收账款

(1) 按账龄披露应收账款

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	507,483,834.73	1,370,405,794.51
1 至 2 年	1,370,405,794.51	464,524,328.57
2 至 3 年	464,524,328.57	
3 至 4 年		
小 计	2,342,413,957.81	1,834,930,123.08
减：坏账准备	1,394,161.43	1,394,161.43
合 计	2,341,019,796.38	1,833,535,961.65

(2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	账面余额		期末数		预期信用损失率(%)	账面价值
	金额	比例(%)	金额			
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	2,342,413,957.81	100.00	1,394,161.43	0.06		2,341,019,796.38
其中：						
账龄组合	262,099,084.93	11.19	1,394,161.43	0.53		260,704,923.50
低风险组合	2,080,314,872.88	88.81				2,080,314,872.88
合 计	2,342,413,957.81	100.00	1,394,161.43	0.06		2,341,019,796.38

续

类 别	账面余额		期初数		预期信用损失率(%)	账面价值
	金额	比例(%)	金额			
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	1,834,930,123.08	100.00	1,394,161.43	0.08		1,833,535,961.65
其中：						
账龄组合	262,099,084.93	14.28	1,394,161.43	0.53		260,704,923.50
低风险组合	1,572,831,038.15	85.72				1,572,831,038.15
合 计	1,834,930,123.08	--	1,394,161.43	0.08		1,833,535,961.65

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

组合计提项目：账龄组合

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内（含 1 年）				122,682,941.72	6.68	
1 至 2 年	122,682,941.72	5.71		139,416,143.21	7.60	1,394,161.43
2 至 3 年	139,416,143.21	6.48	1,394,161.43			
合 计	262,099,084.93	12.19	1,394,161.43	262,099,084.93	14.28	1,394,161.43

组合计提项目：低风险组合

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内（含 1 年）	507,483,834.73	21.66		1,247,722,852.79	68.00	
1 至 2 年	1,247,722,852.79	53.27		325,108,185.36	17.72	
2 至 3 年	325,108,185.36	13.88				
合 计	2,080,314,872.88	88.81		1,572,831,038.15	85.72	

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类 别	期初数	本期变动金额			期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	
账龄组合	1,394,161.43				1,394,161.43
低风险组合					
合 计	1,394,161.43				1,394,161.43

(4) 按欠款方归集的期末余额主要的应收账款

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
湘乡市财政局	2,017,430,719.13	86.13	
湘乡市城乡房屋租赁服务有限公司	156,654,030.83	6.69	1,340,577.01
湘乡市振湘供水有限公司	106,160,722.67	4.53	4,381,209.14
湘乡市瑞达环保有限公司	62,168,485.18	2.65	
合计	2,342,413,957.81	100.00	5,721,786.15

2、其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	2,506,970,751.93	2,683,768,789.74
合 计	2,506,970,751.93	2,683,768,789.74

(2) 其他应收款

按账龄披露其他应收款

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	213,168,107.72	1,032,545,991.75
1 至 2 年	852,007,152.87	994,800,084.91
2 至 3 年	817,260,084.91	646,113,097.10
3 至 4 年	622,713,097.10	14,299,566.43
4 至 5 年	14,299,566.43	997,302.92
5 年以上	26,868,500.53	27,865,803.45
小 计	2,546,316,509.56	2,716,621,846.56
减：坏账准备	39,345,757.63	32,853,056.82
合 计	2,506,970,751.93	2,683,768,789.74

按款项性质披露

项 目	期末金额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
保证金及其他	86,680.37		86,680.37
资金往来	2,546,229,829.19	39,345,757.63	2,506,884,071.56
合 计	2,546,316,509.56	39,345,757.63	2,506,970,751.93

续

项 目	上年年末金额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
保证金及其他	86,680.37		86,680.37
资金往来	2,716,535,166.19	32,853,056.82	2,683,682,109.37
合 计	2,716,621,846.56	32,853,056.82	2,683,768,789.74

按坏账准备计提方法分类披露其他应收款

类 别	账 面 余 额		期 末 余 额		预期信用损失率(%)	账 面 价 值
	金 额	比 例 (%)	金 额	比 例 (%)		
单项计提坏账准备的其他应收款						
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,546,316,509.56	100.00	39,345,757.63	1.55		2,506,970,751.93
其中：						
账龄组合	412,565,275.29	16.20	39,345,757.63	9.54		373,219,517.66
低风险组合	2,133,751,234.27	83.80				2,133,751,234.27
合 计	2,546,316,509.56	100.00	39,345,757.63	1.55		2,506,970,751.93

续：

类 别	账 面 余 额		期 初 余 额		预期 信用 损失 率(%)	账 面 价 值
	金 额	比 例 (%)	金 额	比 例 (%)		
单项计提坏账准备的其他应收款						
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,716,621,846.56	100.00	32,853,056.82	1.21		2,683,768,789.74
其中：						
账龄组合	737,039,186.52	27.13	32,853,056.82	4.46		704,186,129.70
低风险组合	1,979,582,660.04	72.87				1,979,582,660.04
合 计	2,716,621,846.56		32,853,056.82	1.21		2,683,768,789.74

① 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

账龄组合

账 龄	期 末 数			期 初 数		
	账 面 余 额	比 例 (%)	坏 账 准 备	账 面 余 额	比 例 (%)	坏 账 准 备
	金 额			金 额		
1 年以内	57,004,927.65	2.24		344,949,927.62	12.70	
1 至 2 年	164,411,088.74	6.46	1,644,110.89	234,739,103.05	8.64	2,347,391.03
2 至 3 年	57,199,103.05	2.25	2,859,955.15	133,520,515.85	4.91	6,676,025.79
3 至 4 年	110,120,515.85	4.32	11,012,051.59			
4 至 5 年						
5 年以上	23,829,640.00	0.94	23,829,640.00	23,829,640.00	0.88	23,829,640.00
合 计	412,565,275.29	16.20	39,345,757.63	737,039,186.52	27.13	32,853,056.82

低风险组合

账 龄	期 末 数			期 初 数		
	账 面 余 额	比 例 (%)	坏 账 准 备	账 面 余 额	比 例 (%)	坏 账 准 备
	金 额			金 额		
1 年以内	156,163,180.07	6.13		687,596,064.13	25.31	
1 至 2 年	687,596,064.13	27.00		760,060,981.86	27.98	
2 至 3 年	760,060,981.86	29.85		512,592,581.25	18.87	
3 至 4 年	512,592,581.25	20.13		14,299,566.43	0.53	
4 至 5 年	14,299,566.43	0.56		997,302.92	0.04	
5 年以上	3,038,860.53	0.13		4,036,163.45	0.14	
合 计	2,133,751,234.27	83.80		1,979,582,660.04	72.87	

其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预 期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损 失（未发生信用减值）	第三阶段 整个存续期预期信用损 失（已发生信用减值）	合计
期初余额			32,853,056.82	32,853,056.82
期初余额在本 期				
—转入第二阶 段				
—转入第三阶 段				
—转回第二阶 段				
—转回第一阶 段				
本期计提			6,492,700.81	6,492,700.81
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额			39,345,757.63	39,345,757.63

② 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他 应收款 项合计 的比例 (%)	坏账准备
湖南省第四工程有限公司	其他往来	251,240,000.00	1 年以内、1 3 年	9.87	2,226,350.72
湘乡市经济开发区建设投资 开发有限公司	其他往来	411,515,819.85	1 年以内、1 至 2 年	16.16	
湘乡市湘建市政工程有限公司	其他往来	377,864,420.32	1 年以内、1 3 年	14.84	
湘乡市水府庙建设发展有限 公司	其他往来	363,934,600.00	1 至 3 年	14.29	
湘乡市青云实业有限公司	其他往来	340,293,934.38	1 年以内、1-2 年	13.36	
合 计		1,744,848,774.55		68.52	2,226,350.72

3、长期股权投资

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	2,732,555,732.10			2,732,555,732.10
对合营企业投资				
对联营企业投资				
小 计	2,732,555,732.10			2,732,555,732.10

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
	10			10
减：长期股权投资减值准备				
合 计	2,732,555,732.10			2,732,555,732.10

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
湘乡市农业发展有限公司	1,616,586,667.20			1,616,586,667.20		
湘潭水府投资建设开发有限公司	1,115,969,064.90			1,115,969,064.90		
湖南省融城旅游度假开发有限公司						
合 计	2,732,555,732.10			2,732,555,732.10		

4、营业收入与营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	507,483,834.73	395,676,662.99	554,097,108.82	434,853,465.84
其他业务			177,600.00	
合 计	507,483,834.73	395,676,662.99	554,274,708.82	434,853,465.84

(2) 按行业划分

行 业	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务：				
土地开发整理	206,499,344.44	172,082,787.03	112,290,863.76	93,575,719.80
工程代建项目	238,100,336.54	198,416,947.12	379,091,864.64	315,924,752.96
管网收入	40,287,823.47	13,709,285.99	39,888,934.14	13,709,285.99
停车费收入	22,596,330.28	11,467,642.85	22,825,446.28	11,643,707.09
小计	507,483,834.73	395,676,662.99	554,097,108.82	434,853,465.84
其他业务：				
不动产租赁			177,600.00	
小计			177,600.00	
合 计	507,483,834.73	395,676,662.99	554,274,708.82	434,853,465.84

十一、财务报表之批准

本财务报表及财务报表附注业经本公司董事会于 2025 年 8 月 26 日批准报出。

湘乡市东山投资建设有限公司

2025 年 8 月 26 日

