

湘潭九华经济建设投资有限公司

中兴财光华审会字（2020）第 324011 号

目录

审计报告	
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司所有者权益变动表	5-10
财务报表附注	11-137

审计报告

中兴财光华审会字（2020）第 324011 号

湘潭九华经济建设投资有限公司：

一、 审计意见

我们审计了后附的湘潭九华经济建设投资有限公司（以下简称“九华经建投公司”）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2017 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2019 年度、2018 年度和 2017 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，公允反映了九华经建投公司 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度、2018 年度、2017 年度的合并及公司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，我们独立于九华经建投公司，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

九华经建投公司管理层（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，管理层负责评估九华经建投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九华经建投公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督九华经建投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：

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）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，就可能导致对九华经建投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九华经建投公司不能持续经营。

(5) 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。

(6) 就九华经建投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，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并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·北京

中国注册会计师：

A handwritten signature in black ink over a red rectangular stamp. The stamp contains the text "中国注册会计师" and the registration number "00120042".

中国注册会计师：

A handwritten signature in black ink over a red rectangular stamp. The stamp contains the text "中国注册会计师" and the registration number "11010205010".

2020年5月22日

资产负债表

编制单位：湘潭九华经济建投投资有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
		合并	公司	合并	公司	合并	公司
流动资产：							
货币资金	五（1）	247,243,636.17	240,508,790.51	247,794,437.00	245,802,278.85	2,501,830,943.87	2,380,364,536.16
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产							
衍生金融资产							
应收票据							
应收账款	五（2）	1,700,707.65	1,419,780.40	2,602,985.52	2,602,985.52	19,347,522.01	19,347,522.01
预付款项	五（3）	223,092,605.58	203,304,235.86	314,286,747.21	268,635,152.86	250,936,414.95	237,584,652.86
其他应收款	五（4）	1,820,092,870.33	1,186,100,987.57	2,380,900,042.71	1,061,072,506.81	1,632,623,965.18	1,567,838,713.74
存货	五（5）	48,531,160,888.74	48,039,816,240.01	49,419,298,361.77	48,681,077,154.80	49,409,389,238.76	48,684,317,185.85
持有待售资产							
一年内到期的非流动资产							
其他流动资产	五（6）	23,066,789.01	16,082,536.66	720,121,554.89	715,842,538.66	37,210,846.17	35,082,536.66
流动资产合计		50,845,359,497.46	49,687,832,571.01	53,085,004,129.10	50,884,632,615.30	54,051,338,930.94	52,924,533,147.28
非流动资产							
可供出售金融资产	五（7）	592,757,359.73	588,257,359.73	295,342,600.00	290,342,600.00	278,713,300.00	273,713,300.00
持有至到期投资							
长期应收款							
长期股权投资			590,411,623.01		590,411,623.01		590,411,623.01
投资性房地产	五（8）	18,054,151.89	18,054,151.89	18,427,156.14	18,427,156.14	18,800,160.39	18,800,160.39
固定资产	五（9）	678,285,463.96	673,723,808.53	700,261,078.39	694,480,840.83	721,033,248.90	713,699,143.59
在建工程	五（10）	7,643,796,680.33	6,714,247,058.59	7,271,507,957.31	6,441,855,345.00	7,039,178,611.95	6,212,950,810.08
生产性生物资产							
油气资产							
无形资产	五（11）	9,413,233,226.64	9,377,358,178.38	9,611,214,041.52	9,574,525,418.16	9,809,195,075.98	9,771,692,658.96
开发支出							
商誉							
长期待摊费用							
递延所得税资产	五（12）	27,370,752.55	10,131,846.76	16,401,897.35	6,319,809.95	15,820,691.11	8,827,474.11
其他非流动资产							
非流动资产合计		18,373,497,645.10	17,970,184,027.87	17,913,154,730.71	17,616,342,794.19	17,882,741,088.33	17,590,095,170.14
资产总计		69,219,857,142.56	67,658,016,598.88	70,998,158,859.81	68,601,175,409.49	71,934,080,019.27	70,514,628,317.42

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

资产负债表（续）

编制单位：上海九华经济建筑设计有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
		合并	公司	合并	公司	合并	公司
流动负债：							
短期借款	五（13）	563,570,000.00	336,770,000.00	629,000,000.00	190,000,000.00	325,000,000.00	135,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债							
衍生金融负债							
应付票据							
应付账款	五（14）	118,023,727.38	117,696,964.88	109,165,500.93	108,363,803.86	193,218,704.88	192,938,704.88
预收款项	五（15）	1,983,602.52	23,313.00	2,545,172.02	484,882.50	202,762.00	
应付职工薪酬	五（16）	77,718.20	77,718.20	64,640.02	84,640.02	612,634.37	612,634.37
应交税费	五（17）	143,863,868.45	136,838,030.65	126,452,109.94	120,695,899.98	27,734,450.94	21,981,642.72
其他应付款	五（18）	11,598,593,368.67	11,002,638,702.59	11,308,109,866.25	10,385,954,446.83	5,268,551,639.00	4,629,608,861.23
持有待售负债							
一年内到期的非流动负债	五（19）	8,627,560,687.52	8,344,100,687.92	9,253,728,462.71	9,253,726,462.71	9,515,884,381.94	9,355,143,481.94
其他流动负债							
流动负债合计		21,053,672,073.15	19,940,267,417.74	21,429,943,561.88	20,059,309,837.82	15,331,294,573.13	14,335,633,345.24
非流动负债：							
长期借款	五（20）	2,016,400,000.00	1,793,400,000.00	2,508,860,000.00	2,198,860,000.00	3,234,487,062.81	2,774,980,000.00
应付债券	五（21）	9,100,900,000.00	9,100,000,000.00	13,750,800,000.00	13,750,000,000.00	17,850,000,000.00	17,850,000,000.00
其中：优先股							
永续债							
长期应付款	五（22）	6,645,391,867.96	6,436,767,684.63	3,754,002,918.16	2,904,100,636.81	6,719,087,909.78	6,879,087,969.78
长期应付职工薪酬							
预计负债							
递延收益							
递延所得税负债							
其他非流动负债							
非流动负债合计		17,961,701,557.98	17,330,167,684.63	20,022,862,918.16	18,852,960,836.81	27,833,574,972.59	27,304,067,909.78
负债合计		39,015,374,841.13	37,270,375,102.37	41,451,846,471.04	38,912,270,574.73	43,134,779,545.72	41,639,601,255.02
所有者权益：							
实收资本	五（23）	600,000,000.00	600,000,000.00	600,000,000.00	600,000,000.00	600,000,000.00	600,000,000.00
其他权益工具							
其中：优先股							
永续债							
资本公积	五（24）	23,325,241,392.40	23,325,241,392.40	23,325,241,392.40	23,325,241,392.40	23,325,241,392.40	23,325,241,392.40
减：库存股							
其他综合收益							
专项储备							
盈余公积	五（25）	644,801,982.21	644,801,982.21	574,926,318.03	574,928,316.03	493,540,538.79	493,540,538.79
未分配利润	五（26）	5,634,439,126.83	5,817,598,121.90	5,046,042,683.34	5,198,735,126.33	4,380,518,542.36	4,458,245,131.21
归属于母公司所有者权益合计		30,204,482,501.44	30,387,641,496.51	29,546,212,383.77	29,688,904,834.76	28,799,300,473.55	28,875,027,062.40
少数股东权益							
所有者权益合计		30,204,482,501.44	30,387,641,496.51	29,546,212,383.77	29,688,904,834.76	28,799,300,473.55	28,875,027,062.40
负债和所有者权益总计		69,219,857,342.56	67,658,016,598.88	70,998,058,854.81	68,601,175,409.49	71,934,080,019.27	70,514,628,317.42

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

利 润 表

编制单位：湘潭九华经济建设投资有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年度		2018年度		2017年度	
		合并	公司	合并	公司	合并	公司
一、营业收入	五 (27)	4,192,425,923.82	4,125,072,975.35	4,261,247,213.67	4,256,589,605.82	4,229,033,450.99	4,227,716,056.39
减：营业成本	五 (27)	3,535,360,665.30	3,481,516,842.85	3,574,611,015.48	3,571,420,618.48	3,582,520,728.84	3,582,043,826.67
税金及附加	五 (28)	48,427,588.06	46,763,490.72	35,090,556.67	34,544,793.85	34,977,567.47	34,662,422.19
销售费用	五 (29)	7,668,999.70					
管理费用	五 (30)	301,221,088.12	278,847,820.20	322,546,292.84	295,240,968.88	311,670,099.76	282,370,043.29
研发费用							
财务费用	五 (31)	277,810,744.38	268,231,236.96	303,105,653.72	260,110,313.67	206,003,097.14	201,470,898.22
其中：利息费用		279,134,901.86	279,134,901.86	388,176,797.71	355,978,178.16	231,361,481.11	230,389,590.06
利息收入		1,426,817.21	1,319,777.58	96,055,805.64	95,965,591.07	25,500,894.59	25,021,933.32
加：其他收益							
投资收益(损失以“-”号填列)	五 (32)	43,996,634.84	43,996,634.84	106,999,864.21	106,999,864.21	16,750,943.13	16,750,943.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益							
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)							
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五 (33)	-43,875,420.80	-15,248,147.24	-8,107,502.62	4,247,978.94	-15,349,772.73	-8,712,645.86
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五 (34)	-21,260.42	-21,260.42				
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		22,036,791.86	78,440,811.80	124,786,026.55	206,520,754.09	95,263,098.38	125,207,163.29
加：营业外收入	五 (35)	650,018,242.18	639,992,572.94	675,225,664.34	663,545,664.34	668,639,641.08	657,439,641.08
减：营业外支出	五 (36)	432,800.00				389,574.08	389,574.08
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		671,622,234.06	718,433,384.74	800,011,690.89	870,066,418.43	763,513,165.38	782,257,239.29
减：所得税费用	五 (37)	13,352,121.39	19,696,722.99	53,099,775.67	56,198,646.07	29,601,638.57	31,260,920.29
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		658,270,112.67	698,736,661.75	746,911,915.22	813,877,772.36	733,911,526.81	750,996,310.00
(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		658,270,112.67	698,736,661.75	746,911,915.22	813,877,772.36	733,911,526.81	750,996,310.00
1.归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)		658,270,112.67	698,736,661.75	746,911,915.22	813,877,772.36	733,911,526.81	750,996,310.00
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)							
五、其他综合收益的税后净额							
(一)归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额							
1.不能重分类进损益的其他综合收益							
(1)重新计量设定受益计划变动额							
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益							
2.将重分类进损益的其他综合收益							
(1)权益法下可转损益的其他综合收益							
(2)可供出售金融资产公允价值变动损益							
(3)持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
(4)现金流量套期损益的有效部分							
(5)外币财务报表折算差额							
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额							
六、综合收益总额		658,270,112.67	698,736,661.75	746,911,915.22	813,877,772.36	733,911,526.81	750,996,310.00
归属于母公司所有者的综合收益总额		658,270,112.67		746,911,915.22		733,911,526.81	
归属于少数股东的综合收益总额							

本报告期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：-----元，上期被合并方实现的净利润为：-----元。

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



现金流量表

编制单位: 九华经济建投有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	2019年度		2018年度		2017年度	
		合并	公司	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		4,191,966,230.13	4,145,697,264.77	4,298,009,597.38	4,291,494,462.01	4,216,164,612.00	4,214,648,917.90
收到税费返还		-	-	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	五 (38)	2,149,408,505.09	4,176,286,859.75	2,088,514,251.70	2,944,563,886.33	2,044,421,135.84	3,967,894,087.83
经营活动现金流入小计		6,341,376,735.22	8,321,983,924.52	6,386,523,849.08	7,236,058,348.34	6,260,585,747.84	8,182,542,984.83
购买商品、接受劳务支付的现金		2,184,451,969.96	2,165,648,552.81	1,740,498,450.83	1,705,529,718.62	1,845,162,332.62	1,831,487,265.52
支付给职工以及为职工支付的现金		17,040,064.01	16,962,253.91	15,918,081.30	15,904,535.96	19,017,563.44	19,017,563.44
支付的各项税费		78,751,816.18	74,030,120.90	6,550,773.49	6,318,299.25	390,195,872.78	389,853,935.01
支付其他与经营活动有关的现金	五 (38)	2,114,819,927.27	4,180,518,466.82	4,244,302,116.43	3,399,707,696.29	1,850,212,879.50	3,867,494,850.36
经营活动现金流出小计		4,395,063,777.42	6,437,259,394.44	6,007,269,402.05	5,127,460,250.12	4,104,588,648.34	6,107,853,615.35
经营活动产生的现金流量净额		1,946,312,957.80	1,884,724,530.08	379,254,447.03	2,108,598,098.22	2,155,997,099.50	2,074,689,369.48
二、投资活动产生的现金流量:							
收回投资收到的现金		486,499,600.00	486,499,600.00	213,336,083.21	213,336,083.21	3,143,500,000.00	3,010,500,000.00
取得投资收益收到的现金		43,996,634.84	43,996,634.84	66,599,064.20	66,599,064.20	31,779,781.78	16,750,943.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的		2,000.00	2,000.00				
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		530,498,234.84	530,498,234.84	279,935,147.41	279,935,147.41	3,175,279,781.78	3,027,250,943.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		102,232,274.48	25,771,740.19	212,422,783.55	184,966,671.21	697,840,063.28	670,795,942.28
投资支付的现金		297,414,759.73	295,914,759.73	878,806,300.00	843,806,300.00	1,775,380,000.00	1,720,380,000.00
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		-	-				
投资活动现金流出小计		399,647,034.21	321,686,499.92	1,091,229,093.55	1,028,772,971.21	2,473,220,063.28	2,391,175,942.28
投资活动产生的现金流量净额		130,851,200.63	208,811,734.92	-811,293,946.14	-748,837,823.80	702,059,718.50	636,075,000.85
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		1,486,070,000.00	1,038,270,000.00	16,478,980,542.34	12,697,390,542.34	17,237,015,000.00	15,166,251,000.00
发行债券收到的现金		3,555,000,000.00	3,555,000,000.00	95,080,000.00	95,080,000.00	5,976,420,000.00	5,976,420,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五 (38)	7,292,701,424.42	6,810,821,618.86	419,482,481.25	379,482,481.25	221,451,240.01	221,451,240.01
筹资活动现金流入小计		12,333,771,424.42	11,404,091,618.86	16,993,543,023.59	13,171,953,023.59	23,434,888,240.01	21,364,122,240.01
偿还债务支付的现金		7,565,078,568.95	6,956,078,568.95	15,377,714,974.76	13,318,586,438.52	24,286,341,078.01	22,028,611,381.08
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,212,192,642.41	2,200,717,416.66	2,632,295,566.21	2,592,219,865.74	3,196,045,810.43	3,136,473,679.85
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	五 (38)	4,634,215,172.32	4,346,125,386.59	615,526,209.38	605,469,251.06	260,770,832.03	259,970,832.03
筹资活动现金流出小计		14,411,486,389.68	13,502,921,372.20	18,625,536,750.35	16,516,275,555.32	27,743,157,720.47	25,425,055,892.96
筹资活动产生的现金流量净额		-2,077,714,959.26	-2,098,829,753.34	-1,631,993,726.76	-3,344,322,531.73	-4,308,271,480.46	-4,060,933,652.95
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							
加: 期初现金及现金等价物余额		247,794,437.00	245,802,278.85	2,311,827,662.87	2,230,364,536.16	3,762,042,325.33	3,580,533,818.78
六、期末现金及现金等价物余额							
		247,243,636.17	240,508,790.51	247,794,437.00	245,802,278.85	2,311,827,662.87	2,230,364,536.16

公司法定代表人:

主管会计工作的公司负责人:

公司会计机构负责人:

合并所有者权益变动表

单位：人民币元

2019年度													
项 目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	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			
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	600,000,000.00	-	-	-	23,325,241,392.40	-	-	-	-	574,928,316.03	5,046,042,880.34	29,546,212,388.77	29,546,212,388.77
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	600,000,000.00	-	-	-	23,325,241,392.40	-	-	-	-	574,928,316.03	5,046,042,880.34	29,546,212,388.77	29,546,212,388.77
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	69,873,666.18	588,396,446.49	658,270,112.67	658,270,112.67
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	69,873,666.18	588,396,446.49	658,270,112.67	658,270,112.67
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	69,873,666.18	-69,873,666.18	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	69,873,666.18	-69,873,666.18	-	-
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	600,000,000.00	-	-	-	23,325,241,392.40	-	-	-	-	644,801,982.21	5,634,439,126.83	30,204,482,501.44	30,204,482,501.44

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

单位：人民币元

编制单位：湘潭九华经济建设投资有限公司

	2018年度									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	所有者权益合计
一、上年期末余额	600,000,000.00		23,325,241,392.40				493,540,538.79	4,380,518,542.36	28,799,300,473.55	28,799,300,473.55
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	600,000,000.00		23,325,241,392.40				493,540,538.79	4,380,518,542.36	28,799,300,473.55	28,799,300,473.55
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							81,387,777.24	685,524,137.98	746,911,915.22	746,911,915.22
（一）综合收益总额								746,911,915.22	746,911,915.22	746,911,915.22
（二）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积							81,387,777.24	-81,387,777.24		
2. 对所有者分配							81,387,777.24	-81,387,777.24		
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本										
2. 盈余公积转增资本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本年期末余额	600,000,000.00		23,325,241,392.40				574,928,316.03	5,046,042,880.34	29,546,212,388.77	29,546,212,388.77

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

编制单位：湘潭九华经济建设投资有限公司

合并所有者权益变动表

单位：人民币元

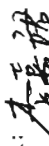
	2017年度									
	实收资本			其他权益工具		资本公积	归属于母公司所有者权益		盈余公积	未分配利润
	优先股	永续债	其他	减：库存股	其他综合收益		专项储备	小计		
一、上年期末余额	800,000,000.00					23,325,241,392.40		28,065,388,946.74		28,065,388,946.74
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年期初余额	800,000,000.00					23,325,241,392.40		28,065,388,946.74		28,065,388,946.74
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										
（一）综合收益总额										
（二）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者分配										
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本										
2. 盈余公积转增资本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本年期末余额	800,000,000.00					23,325,241,392.40		28,798,300,473.55		28,798,300,473.55

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



公司法定代表人：  主管会计工作的公司负责人：  公司会计机构负责人： 

单位：人民币元

所有者权益变动表

编制单位：湖南九华经济建设投资有限公司

项 目	2018年度						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	
		优先股	永续债				
一、上年期末余额	600,000,000.00	-	-	23,325,241,392.40	-	-	28,875,027,062.40
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	600,000,000.00	-	-	23,325,241,392.40	-	-	28,875,027,062.40
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	813,877,772.36
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	813,877,772.36
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-81,387,777.24
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-81,387,777.24
2. 对所有者分配	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	600,000,000.00	-	-	23,325,241,392.40	-	-	574,928,316.03

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

所有者权益变动表

单位：人民币元

编制单位：湘潭市华建经济投资有限公司

项目	2017年度						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	
		优先股	永续债、其他				
一、上年期末余额	600,000,000.00			23,325,241,392.40			28,124,030,752.40
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	600,000,000.00			23,325,241,392.40			28,124,030,752.40
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（一）综合收益总额							
（二）所有者投入和减少资本							
1.所有者投入的普通股							
2.其他权益工具持有者投入资本							
3.股份支付计入所有者权益的金额							
4.其他							
（三）利润分配							
1.提取盈余公积						75,099,631.01	-75,099,631.01
2.对所有者分配						75,099,631.01	-75,099,631.01
3.其他							
（四）所有者权益内部结转							
1.资本公积转增资本							
2.盈余公积转增资本							
3.盈余公积弥补亏损							
4.设定受益计划变动额结转留存收益							
5.其他							
（五）专项储备							
1.本期提取							
2.本期使用							
（六）其他							
四、本年期末余额	600,000,000.00			23,325,241,392.40		493,540,538.79	28,875,027,062.40

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

财务报表附注

一、 公司基本情况

1、 公司简介

公司名称：湘潭九华经济建设投资有限公司

统一社会信用代码：91430300755819022Q

公司住所：湘潭九华示范区宝马东路 1 号九华大厦

注册资本：人民币陆亿元整

法定代表人：乐强

成立日期：2003 年 11 月 6 日

公司经营范围：基础设施投资与建设、园区土地开发与经营、园区项目建设投资、项目策划；物业管理以及各类房产的租赁与管理，户外广告资产的租赁与管理。（以上经营项目中需资质证的以有效资质证为准）。

2. 本公司股东或实际控制人的名称

本公司的股东或实际控制人为湘潭九华示范区管理委员会。

3. 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报告于 2020 年 5 月 22 日经公司董事会批准报出。

本公司 2017 年纳入合并范围的子公司共 9 户，2018 年纳入合并范围的子公司共 7 户，2019 年纳入合并范围的子公司共 7 户，详见本附注七“在其他主体中的权益”。

二、 财务报表的编制基础

1、 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、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”）的披露规定编制。

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。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本公司自报告期末起至少 12 个月具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、公司主要会计政策、会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度、2018 年度、2017 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

2、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。

3、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并

成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注三、6（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了

按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

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

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

（2）合并财务报表编制的方法

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

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

公司内往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、13“长期股权投资”或本附注三、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：① 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；② 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③ 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④ 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注三、13、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公

司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

8、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。

9、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）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。

（2）金融资产的分类、确认和计量

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。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用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资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

②持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础

上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月，持续下跌期间的确定依据为连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于 20%，反弹持续时间未超过 6 个月的均作为持续下跌期间。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣

除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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。

（5）金融负债的分类和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在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的条件与分类为交易性金融资产和在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资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的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。

②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。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。

③财务担保合同及贷款承诺

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合

同或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（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。

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

（7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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，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。

（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）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。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

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

10、应收款项

应收款项包括应收账款、应收票据、其他应收款等。本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	余额为 5,000.00 万元以上的应收账款、 余额为 5,000.00 万元以上的其他应收款。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	在资产负债日，除对合并财务报表范围内母子公司之间、各子公司之间应收款项或有确凿证据表明不存在减值的应收款项不计提坏账准备之外，本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，经测试发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未减值的，按照账龄分析法计提坏账准备。

（2）按信用风险组合计提坏账准备的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：

项目	确定组合的依据	坏账准备计提方法
组合 1：账龄组合	除了组合 2、组合 3 以外的应收账款	账龄分析法

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	确定组合的依据	坏账准备计提方法
组合 2: 关联方组合	纳入属于同一实际控制人控制下内的关联方	不计提
组合 3: 其他组合	湘潭九华示范区管理委员会、湘潭九华示范区	不计提财政局等政府机构、借款保证、员工借款等应收款项

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账 龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	1	1
1-2 年	2	2
2-3 年	3	3
3-4 年	5	5
4-5 年	10	10
5 年以上	20	20

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有确凿证据表明可收回性存在明显差异
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

(4) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

(5) 本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收款项的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(6) 对预付款项、一年内到期长期应收款等其他应收款项，如果有减值迹象时，计提坏账准备，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

11、存货

(1) 存货的分类

本公司存货分为库存商品、开发产品、处在开发过程中的开发成本、待开发土地、低值易耗品等。

（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；发出一般存货采用加权平均法；待开发土地按个别认定法计价。

开发成本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。

a、土地成本是指公司持有待开发（土地一级开发）的土地成本。

b、开发成本是指尚未建成、为湘潭九华示范区代建的项目，该项目包括项目的拆迁费、工程款、绿化费等。

c、开发产品是指已建成但是尚未与湘潭九华示范区办理决算的代建项目成本。

低值易耗品和包装物的摊销：在领用时采用一次摊销法或五五摊销法。

（3）存货跌价准备计提方法

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价；期末，对存货进行全面清查，对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目（对于数量繁多、单价较低的存货，可以按存货类别）的成本高于其可变现净值的差额提取。

（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。

12、持有待售资产

本公司将通过出售（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，并同时满足以下两个条件的，划分为持有待售类别：(1)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；(2) 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。（有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。）

本公司将专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日划分为持有待售类别。

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》计量规定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。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。持有待售的处置组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《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》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。已抵减的商誉账面价值，以及适用《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》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因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。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，本公司将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注三、9“金融工具”。

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

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方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。

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东

权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、6、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入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。

14、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，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。

本公司投资性房地产的种类：出租的房屋、建筑物。本公司采用成本模式对投

资性房地产进行计量。

（2）投资性房地产分类及折旧

本公司投资性房地产中出租的房屋建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产部分相同。投资性房地产中出租的房屋、建筑物采用直线法摊销，具体核算政策与固定资产部分相同。在不考虑减值准备的情况下，本公司确定各类投资性房地产的折旧年限为 20-40 年。

15、固定资产及其累计折旧

（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：

类别	折旧方法	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	直线法	20-40	5	4.75-2.38
机器设备	直线法	4-11	5	23.75-8.64
运输设备	直线法	5-10	5	19.00-9.50
电子设备及其他	直线法	5-8	5	19.00-11.88

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。

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。

（3）融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- ②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- ④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- ⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租入的固定资产，能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

（4）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。

16、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。

17、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。

资本化金额的计算方法如下：

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

（1）为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定。

（2）为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本集团根据

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

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的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前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的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发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

18、无形资产

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。

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。

本公司期末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。

19、长期待摊费用摊销方法

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，其摊余价值全部计入当期损益。

20、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。

21、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。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。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，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

22、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：

- A、该义务是本公司承担的现时义务；
- B、该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- C、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，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。

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。

23、收入的确认原则

（1）销售商品

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，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，且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，本公司确认商品销售收入的实现。

（2）提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司在期末按完工百分比法确认收入。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

（3）让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

本公司具体收入确认原则：

（1）湘潭九华经济技术开发区内基础设施建设，湘潭九华经济技术开发区管委会委托湘潭九华经济建设投资有限公司及其下属子公司作为园区基础设施建设及土地开发整理的建设主体，公司按照规定使用项目用地，并享有代建项目收益权。

（2）本公司市政工程代建收入，是根据公司与湘潭九华水利建设投资有限公司、湘潭九华兴隆湖开发投资有限公司、湘潭高铁北站商务区开发投资有限公司的市政工程基础设施代建协议、业主出具的年度结算协议来确认公司市政工程项目代建收入。

（3）本公司土地整理收入，是根据公司与湘潭九华经济技术开发区管委会签订土地开发整理协议、按照管委会出具的结算单来确认公司土地开发整理项目收入。

（4）本公司土地销售收入，是以土地招拍挂程序签订成交确认书后，将土地实际交付给受让人，签订交地确认书为时点确认收入的实现。

24、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或非货币性资产，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，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

当本公司能够满足政府补助所附条件，且能够收到政府补助时，才能确认政府补助。

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、

系统的方法分期计入损益，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益，已确认的政府补助需要退回的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿企业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，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

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

25、递延所得税资产/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。

26、所得税

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。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。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得出。

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：A、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；B、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：A、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；B、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。

27、租赁

本公司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。

在租赁期开始日，本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。

经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

28、其他重要的会计政策和会计估计

（1）终止经营

终止经营，是指企业满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

- 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三、12“持有待售资产”相关描述。

29、重要会计政策和会计估计变更

（1）会计政策变更

①2017 年 4 月 28 日，财政部发布了《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》（财会〔2017〕13 号），自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

②2017 年 5 月 10 日，财政部发布了《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》（财会〔2017〕15 号），自 2017 年 6 月 12 日起施行，对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，对 2017 年 1 月 1 日至本准则施行日之间新增的政府补助根据本准则进行调整。

③2017 年 12 月 25 日，财政部发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号），适用于 2017 年度及以后期间的财务报表的编制。

④2018 年 6 月 15 日，财政部发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）。

⑤2019 年 5 月 9 日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换>的通知》（财会【2019】8 号），对非货币性资产交换的确认、计量和披露作出修订。2019 年 1 月 1 日至该准则施行日 2019 年 6 月 10 日之间发生的

非货币性资产交换，应根据该准则的规定进行调整；2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需进行追溯调整。

⑥2019 年 5 月 16 日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第 12 号——债务重组>的通知》（财会【2019】9 号），对债务重组的确认、计量和披露作出修订。2019 年 1 月 1 日至该准则施行日 2019 年 6 月 17 日之间发生的债务重组，应根据该准则的规定进行调整；2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需进行追溯调整。

⑦2019 年 4 月 30 日，财政部发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），其中将“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”及“应收账款”项目，将“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”及“应付账款”项目分列示。执行该通知对本公司列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

序号	受影响的报表项目名称	影响 2018 年 12 月 31 日/2018 年度金额	影响 2017 年 12 月 31 日/2017 年度金额
		增加+/减少-	增加+/减少-
1	应收票据及应收账款	-2,602,985.52	-19,347,522.01
	应收票据		
	应收账款	+2,602,985.52	19,347,522.01
2	应付票据及应付账款	-109,165,300.93	-193,218,704.88
	应付票据		
	应付账款	+109,165,300.93	193,218,704.88

④其他会计政策变更

无

（2）会计估计变更

无

四、税项

1、主要税种及税率

税 种	计税依据	税率%
-----	------	-----

湘潭九华经济建设投资有限公司

财务报表附注

2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

税 种	计税依据	税率%
增值税	应税收入	3、5、9、10、11、10、13
城市维护建设税	应纳流转税额	7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25

根据财税[2018]32 号文“关于调整增值税税率的通知”的规定，自 2018 年 5 月 1 日起，纳税人发生增值税应税销售行为，原适用 11%和 17%税率的，税率分别调整为 10%、16%。

根据《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号的规定，自 2019 年 4 月 1 日起，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%税率的，税率调整为 13%；原适用 10%税率的，税率调整为 9%。

2、优惠税负及批文

1) 2010 年 4 月，经湘潭市地方税务局批准，根据国家税务总局[2009]520 号《国家税务总局关于政府收回土地使用权及纳税人代垫拆迁补偿费有关营业税问题的通知》规定，公司土地开发工程中提供建筑物拆除、平整土地劳务支出，可以按提供代理劳务取得的全部收入减去其代委托方支付的拆迁补偿费后的余额为营业额计算缴纳营业税。

2) 经湘潭市地方税务局批准，根据国家税务总局[2008]24 号《关于廉租房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》规定，本公司子公司湘潭九华资产管理与经营有限公司廉租房住房出租免征营业税。

3) 经湘潭市地方税务局批准，根据国家税务总局[2010]88 号《关于支持公共租赁住房建设和运营有关税收优惠政策的通知》规定，本公司子公司湘潭九华创新创业

服务有限公司公租房免征营业税。

4) 经湘潭市九华示范区地方税务局确认，本公司与地方政府合作，投资政府土地改造项目（包括企业搬迁、危房拆除、土地平整等土地整理工作）取得的收入，符合国家税务局[2013]15号《关于纳税人投资政府土地改造项目有关的营业税问题的公告》的规定，不征收营业税。

5) 根据财政部、国家税务总局联合下发《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，可以作为不征收收入，在计算应纳税所得额时从收入总额中减除。本公司取得的财政资金补助不征收企业所得税。

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项 目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
库存现金			
银行存款	247,243,636.17	247,794,437.00	2,311,827,662.87
其他货币资金			190,003,281.00
合 计	247,243,636.17	247,794,437.00	2,501,830,943.87

2、应收账款

项 目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
应收账款	1,700,707.65	2,602,985.52	19,347,522.01
合 计	1,700,707.65	2,602,985.52	19,347,522.01

(1) 应收账款按风险分类

类 别	2019.12.31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备					

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类 别	2019.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
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	1,723,308.86	100	22,601.21	1.31	1,700,707.65
其中：账龄组合	1,723,308.86	100	22,601.21	1.31	1,700,707.65
关联方组合					
其他组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	1,723,308.86	100	22,601.21	1.31	1,700,707.65

（续）

类 别	2018.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,629,278.30	100.00	26,292.78	1.00	2,602,985.52
其中：账龄组合	2,629,278.30	100.00	26,292.78	1.00	2,602,985.52
关联方组合					
其他组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	2,629,278.30	100.00	26,292.78	1.00	2,602,985.52

（续）

类 别	2017.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					

湘潭九华经济建设投资有限公司

财务报表附注

2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类 别	2017.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	19,347,522.01	100.00			19,347,522.01
其中：账龄组合					
关联方组合	19,347,522.01	100.00			19,347,522.01
其他组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	19,347,522.01	100.00			19,347,522.01

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	2019.12.31				2018.12.31			
	金 额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	金 额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,186,496.86	68.85	11,864.97	1.00	2,629,278.30	100.00	26,292.78	1.00
1 至 2 年	536,812.00	31.15	10,736.24	2.00				
2 至 3 年								
3 至 4 年								
4 至 5 年								
5 年以上								
合 计	1,723,308.86	100.00	22,601.21	1.31	2,629,278.30	100.00	26,292.78	1.00

(续)

账 龄	2018.12.31				2017.12.31			
	金 额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	金 额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,629,278.30	100.00	26,292.78	1.00				
1 至 2 年								
2 至 3 年								
3 至 4 年								

湘潭九华经济建设投资有限公司
财务报表附注
2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

账 龄	2018.12.31				2017.12.31			
	金 额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	金 额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
4 至 5 年								
5 年以上								
合 计	2,629,278.30	100.00	26,292.78	1.00				

(2) 坏账准备

项 目	2019.01.01	本期增加	本期减少		2019.12.31
			转回	转销	
坏账准备	26,292.78		3,691.57		22,601.21

(续)

项 目	2018.01.01	本期增加	本期减少		2018.12.31
			转回	转销	
坏账准备		26,292.78			26,292.78

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	2019.12.31	账 龄	占应收账款 总额的比例 (%)	坏账准备期末 余额
湖南吉利汽车部件有限公司	498,708.50	1 年以内	28.94	4,987.09
湘潭友星线束有限公司	469,520.00	1-2 年	27.25	9,390.40
舍弗勒（湘潭）有限公司	214,431.36	1 年以内	12.44	2,144.31
桑顿新能源科技有限公司	188,400.00	1 年以内	10.93	1,884.00
长沙道信教育科技有限公司	48,000.00	1-2 年	2.79	960.00
合 计	1,419,059.86		82.35	19,365.80

(续)

单位名称	2018.12.31	账 龄	占应收账款 总额的比例 (%)	坏账准备期末 余额
湖南吉利汽车部件有限公司	840,379.30	1 年以内	31.96	8,403.79
麦格纳座椅（湘潭）有限公司	598,000.00	1 年以内	22.74	5,980.00
湘潭友星线束有限公司	469,520.00	1 年以内	17.86	4,695.20

湘潭九华经济建设投资有限公司
财务报表附注
2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单位名称	2018.12.31	账 龄	占应收账款 总额的比例 (%)	坏账准备期末 余额
湖南智热技术股份有限公司	327,600.00	1 年以内	12.46	3,276.00
湖南省特构工程有限责任公司	309,875.00	1 年以内	11.79	3,098.75
合 计	2,545,374.30		96.81	25,453.74

(续)

单位名称	2017.12.31	账 龄	占应收账款总 额的比例 (%)	坏账准备期末 余额
湘潭九华经济区管理委员会	19,347,522.01	1 年以内	100.00	-
合 计	19,347,522.01		100.00	

3、预付账款

账 龄	2019.12.31		2018.12.31	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1 年以内	60,361,126.70	27.06	113,972,012.70	36.26
1 至 2 年	52,602,482.49	23.58	49,367,772.14	15.71
2 至 3 年	21,431,832.11	9.61	91,669,198.11	29.17
3 年以上	88,697,164.26	39.75	59,277,764.26	18.86
合 计	223,092,605.56	100.00	314,286,747.21	100.00

(续)

账 龄	2018.12.31		2017.12.31	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1 年以内	113,972,012.70	36.26	75,074,090.09	29.92
1 至 2 年	49,367,772.14	15.71	107,394,560.60	42.80
2 至 3 年	91,669,198.11	29.17	29,104,000.00	11.60
3 年以上	59,277,764.26	18.86	39,363,764.26	15.68
合 计	314,286,747.21	100.00	250,936,414.95	100.00

(3) 截至 2019 年 12 月 31 日账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原

因的说明:

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单位名称	2019.12.31	占预付账款总额的比例 (%)	未结算原因
湖南金安交通设施亮化景观建设有限公司	37,560,000.00	16.84	工程未完工结算
湘潭润弘房地产开发有限公司	30,000,000.00	13.45	工程未完工结算
湖南兴华建设工程有限公司	25,740,000.00	11.54	工程未完工结算
湖南大胜集团有限公司湘潭分公司	24,000,000.00	10.76	工程未完工结算
华润建设有限公司	20,809,129.49	9.33	工程未完工结算
合 计	138,109,129.49	61.92	

(续)

单位名称	2018.12.31	占预付账款总额的比例 (%)	未结算原因
湖南月意生态工程有限公司	47,065,000.00	14.98	工程未完工结算
湖南金安交通设施亮化景观建设有限公司	37,170,000.00	11.83	工程未完工结算
湘潭润弘房地产开发有限公司	30,000,000.00	9.55	工程未完工结算
湖南兴华建设工程有限公司	25,740,000.00	8.19	工程未完工结算
湖南大胜集团湘潭分公司	15,950,000.00	5.06	工程未完工结算
合 计	155,925,000.00	49.61	

(续)

单位名称	2017.12.31	占预付账款总额的比例 (%)	未结算原因
湖南月意生态工程有限公司	40,065,000.00	15.97	工程未完工结算
湘潭华润建设有限公司	31,661,129.49	12.62	工程未完工结算
湖南金安交通设施亮化景观建设有限公司	30,170,000.00	12.02	工程未完工结算
湘潭润弘房地产开发有限公司	30,000,000.00	11.96	工程未完工结算
湖南兴华建设工程有限公司	22,340,000.00	8.90	工程未完工结算
合 计	154,236,129.49	61.47	

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的预付账款情况

单位名称	与本公司关系	2019.12.31	占预付账款总额的比例 (%)	账龄	未结算原因
------	--------	------------	----------------	----	-------

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单位名称	与本公司关系	2019.12.31	占预付账款 总额的比例 (%)	账龄	未结算原因
湖南金安交通设施亮化景观建设有限公司	非关联方	390,000.00	16.83	1 年以内	预付的采购款
		37,170,000.00		1-2 年	
湘潭润弘房地产开发有限公司	非关联方	30,000,000.00	13.45	3-4 年	预付的工程款
湖南兴华建设工程有限公司	非关联方	3,400,000.00	11.53	1-2 年	预付的道路工程
		11,580,000.00		2-3 年	
		10,760,000.00		3-4 年	
湖南大胜集团有限公司湘潭分公司	非关联方	24,000,000.00	10.76	1 年以内	预付的工程款
华润建设有限公司	非关联方	18,550,000.00	9.32	1 年以内	预付的道路工程
		2,259,129.49		1-2 年	
合 计		138,109,129.49	61.89		

(续)

单位名称	与本公司关系	2018.12.31	占预付账款 总额的比例 (%)	账龄	未结算原因
湖南月意生态工程有限公司	非关联方	15,260,000.00	4.86	1 年以内	预付的道路工程款
		8,980,000.00	2.86	1-2 年	
		9,350,000.00	2.97	2-3 年	
		6,900,000.00	2.20	3-4 年	
		6,575,000.00	2.09	4-5 年	
湖南金安交通设施亮化景观建设有限公司	非关联方	7,000,000.00	2.23	1 年以内	预付的采购款
		11,070,000.00	3.52	1-2 年	
		19,100,000.00	6.08	2-3 年	
湘潭润弘房地产开发有限公司	非关联方	30,000,000.00	9.55	2-3 年	预付的工程款
湖南兴华建设工程有限公司	非关联方	3,400,000.00	1.08	1 年以内	预付的道路工程款
		11,580,000.00	3.68	1-2 年	
		10,760,000.00	3.42	2-3 年	

湘潭九华经济建设投资有限公司

财务报表附注

2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单位名称	与本公司关系	2018.12.31	占预付账款 总额的比例 (%)	账龄	未结算原因
湖南省建筑材料设计研究设计院有限公司	非关联方	12,054,449.24	3.84	1 年以内	预付的设计款
		10,275,691.26	3.27	1-2 年	
合 计		162,305,140.50	51.64		

(续)

单位名称	与本公司关系	2017.12.31	占预付账款 总额的比例 (%)	账龄	未结算原因
湖南月意生态工程有限公司	非关联方	8,980,000.00	3.58	1 年以内	预付的道路工程款
		9,350,000.00	3.73	1-2 年	
		6,900,000.00	2.75	2-3 年	
		14,835,000.00	5.91	3-4 年	
湖南金安交通设施亮化景观建设有限公司	非关联方	11,070,000.00	4.41	1 年以内	预付的采购款
		19,100,000.00	7.61	1-2 年	
湘潭润弘房地产开发有限公司	非关联方	30,000,000.00	11.96	1-2 年	预付的工程款
湖南兴华建设工程有限公司	非关联方	11,580,000.00	4.61	1 年以内	预付的道路工程款
		10,760,000.00	4.29	1-2 年	
湘潭华润建设有限公司	非关联方	22,435,767.00	8.94	1 年以内	预付的工程款
		9,225,362.49	3.68	1-2 年	
合 计		154,236,129.49	61.46		

4、其他应收款

(1) 其他应收款情况

项 目	2019.12.31	2018.12.31
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,820,092,870.33	2,380,900,042.71
合 计	1,820,092,870.33	2,380,900,042.71

(续)

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2018.12.31	2017.12.31
应收利息		819,754.56
应收股利		
其他应收款	2,380,900,042.71	1,831,804,210.62
合 计	2,380,900,042.71	1,832,623,965.18

（2）其他应收款按风险分类

类 别	2019.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,929,553,279.26	100	109,460,408.93	5.67	1,820,092,870.33
其中：账龄组合	1,424,409,718.05	73.82	109,460,408.93	7.68	1,314,949,309.12
关联方组合	943,489.44	0.05			943,489.44
其他组合	504,200,071.77	26.13			504,200,071.77
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	1,929,553,279.26	100	109,460,408.93	5.67	1,820,092,870.33

（续）

类 别	2018.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,446,481,339.27	100.00	65,581,296.56	2.68	2,380,900,042.71
其中：账龄组合	1,299,394,636.62	53.11	65,581,296.56	5.05	1,233,813,340.06
关联方组合	606,878,082.57	24.81			606,878,082.57
其他组合	540,208,620.08	22.08			540,208,620.08
单项金额不重大但单独计提	-	-	-	-	-

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类 别	2018.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
坏账准备的其他应收款					
合 计	2,446,481,339.27	100.00	65,581,296.56	2.68	2,380,900,042.71

(续)

类 别	2017.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,889,304,297.34	100.00	57,500,086.72	3.04	1,831,804,210.62
其中：账龄组合	1,622,072,853.26	85.86	57,500,086.72	3.54	1,564,572,766.54
关联方组合	88,000,000.00	4.66			88,000,000.00
其他组合	179,231,444.08	9.49			179,231,444.08
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合 计	1,889,304,297.34	100.00	57,500,086.72	3.04	1,831,804,210.62

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	2019.12.31			
	金 额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	135,565,181.39	9.52	1,355,651.81	1
1 至 2 年	110,681,978.35	7.77	2,213,639.57	2
2 至 3 年	117,661,993.01	8.26	3,529,859.79	3
3 至 4 年	319,203,986.70	22.41	15,960,199.34	5
4 至 5 年	618,582,572.92	43.43	61,858,257.29	10
5 年以上	122,714,005.68	8.61	24,542,801.13	20
合 计	1,424,409,718.05	100	109,460,408.93	7.68

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(续)

账 龄	2018.12.31			
	金 额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	116,739,721.28	8.98	1,167,397.21	1.00
1 至 2 年	118,242,867.03	9.10	2,364,857.34	2.00
2 至 3 年	319,203,987.70	24.57	9,576,119.63	3.00
3 至 4 年	618,668,384.92	47.61	30,933,419.24	5.00
4 至 5 年	37,684,320.00	2.90	3,768,432.00	10.00
5 年以上	88,855,355.69	6.84	17,771,071.14	20.00
合 计	1,299,394,636.62	100.00	65,581,296.56	2.68

(续)

账 龄	2017.12.31			
	金 额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	175,457,612.63	10.82	1,754,576.13	1.00
1 至 2 年	495,129,922.50	30.53	9,902,598.45	2.00
2 至 3 年	804,714,726.42	49.61	24,141,441.79	3.00
3 至 4 年	37,684,320.00	2.32	1,884,216.00	5.00
4 至 5 年	20,000,000.00	1.23	2,000,000.00	10.00
5 年以上	89,086,271.71	5.49	17,817,254.35	20.00
合 计	1,622,072,853.26	100.00	57,500,086.72	3.54

(2) 坏账准备

项 目	2019.01.01	本期增加	本期减少		2019.12.31
			转回	转销	
坏账准备	65,581,296.56	43,879,112.37			109,460,408.93

(续)

项 目	2018.01.01	本期增加	本期减少		2018.12.31
			转回	转销	

湘潭九华经济建设投资有限公司
财务报表附注
2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2018.01.01	本期增加	本期减少		2018.12.31
			转回	转销	
坏账准备	57,500,086.72	8,081,209.84	-	-	65,581,296.56

（续）

项 目	2017.01.01	本期增加	本期减少		2017.12.31
			转回	转销	
坏账准备	42,150,313.99	15,349,772.73			57,500,086.72

（3）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
往来借款	1,424,605,741.42	1,839,203,826.54	1,492,725,785.61
保证金	291,947,537.84	486,578,511.73	396,578,511.73
征拆款	213,000,000.00	120,699,001.00	
合 计	1,929,553,279.26	2,446,481,339.27	1,889,304,297.34

（5）其他应收款期末余额前五名单位情况：

单位名称	是否 为关 联方	款项性质	2019.12.31	账 龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例（%）	坏账准备期末 余额
泰富重装集团有限公司	否	往来借款	100,000,000.00	1-2 年	22.71	22,244,200.00
			108,140,000.00	2-3 年		
			100,000,000.00	3-4 年		
			130,000,000.00	4-5 年		
湘潭九华经济区征地拆 迁事务所	否	往来借款	38,300,999.00	1 年以内	8.24	2,796,990.01
			120,699,001.00	1-2 年		
湘潭绿地高铁新城置业 有限公司	否	往来借款	83,415,461.30	1 年以内	4.32	834,154.61
湖南恒润高科股份有限 公司	否	往来借款	50,000,000.00	3-4 年	2.59	2,500,000.00
五矿地产（湘潭）开发 有限公司	否	往来借款	47,000,000.00	3-4 年	2.44	2,350,000.00
合 计			777,555,461.30		40.30	30,725,344.62

（续）

湘潭九华经济建设投资有限公司
财务报表附注
2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单位名称	是否 为关 联方	款项 性质	2018.12.31	账 龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例（%）	坏账准备期末 余额
泰富重装集团有限公司	否	往来借款	80,000,000.00	1 年以内	17.91	13,462,800.00
			108,140,000.00	1-2 年		
			100,000,000.00	2-3 年		
			150,000,000.00	3-4 年		
湘潭九华水利建设投资有限公司	是	关联方往来	318,448,082.57	1 年以内	13.02	
湘潭九华经济区征地拆迁事务所	否	征拆款	120,699,001.00	4-5 年	4.93	
湘潭高铁北站商务区开发投资有限公司	是	关联方往来	95,440,000.00	1 年以内	3.90	
湘潭九华经济区管理委员会	是	关联方往来	94,000,000.00	1-2 年	3.84	
合 计			1,066,727,083.57		43.60	13,462,800.00

（续）

单位名称	是否 为关 联方	款项 性质	2017.12.31	账 龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例（%）	坏账准备期末 余额
工商银行湘江支行	否	往来款	484,615,933.04	2-3 年	25.65	14,538,477.99
泰富重装集团有限公司	否	往来款	108,140,000.00	1 年以内	18.96	
			100,000,000.00	1-2 年		
			150,000,000.00	2-3 年		
湘潭九华经济区征地拆迁事务所	否	征拆款	120,699,001.00	3-4 年	6.39	
湘潭九华经济区管理委员会	是	往来款	94,000,000.00	1 年以内	4.98	940,000.00
农行湘潭莲城支行-九华钢材物流 29 户	否	往来款	59,587,945.70	1-2 年	3.15	1,191,758.91
合 计			1,117,042,879.74		59.13	16,670,236.90

5、存货

（1）存货分类

项 目	2019.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
土地成本	11,907,679,710.00		11,907,679,710.00

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2019.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	36,623,481,178.74		36,623,481,178.74
合 计	48,531,160,888.74		48,531,160,888.74

（续）

项 目	2018.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
土地成本	13,766,794,933.62		13,766,794,933.62
开发成本	35,652,503,428.15		35,652,503,428.15
合 计	49,419,298,361.77		49,419,298,361.77

（续）

项 目	2017.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
土地成本	14,101,288,497.96		14,101,288,497.96
开发成本	35,308,100,740.80		35,308,100,740.80
合 计	49,409,389,238.76		49,409,389,238.76

（2）土地成本明细

序号	土地权证号	取得时间	取得方式	用途	土地面积 (平方米)	2019.12.31
1	潭国用(2008)第A02031-1号	2008-12-28	政府划拨	商服	61,469.00	57,412,000.00
2	潭国用(2008)第A02031-2号	2008-12-28	政府划拨	商服	71,154.00	66,457,800.00
3	潭国用(2008)A02023	2008-12-28	政府划拨	城镇混合住宅	159,380.00	134,038,600.00
4	潭国用(2009)A02016	2008-12-28	政府划拨	商业	240,745.00	236,650,000.00
5	潭国用(2009)A02017	2008-12-28	政府划拨	商业	168,207.00	180,784,600.00
6	潭国用(2009)A02027	2008-12-28	政府划拨	住宅	584,374.00	537,199,600.00
7	潭国用(2009)A02028	2008-12-28	政府划拨	商住	94,625.00	99,428,900.00
8	潭国用(2009)A02005	2009-3-7	政府划拨	商住	166,628.15	171,491,000.00
9	潭国用(2009)A02026	2009-3-7	政府划拨	住宅	66,576.00	61,380,000.00

湘潭九华经济建设投资有限公司

财务报表附注

2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	土地权证号	取得时间	取得方式	用途	土地面积 (平方米)	2019.12.31
10	潭九国用(2010)A01022	2010-12-25	政府划拨	商住	259,955.20	425,182,600.00
11	潭九国用(2010)A01051	2010-12-25	政府划拨	商住	138,013.00	268,890,600.00
12	潭九国用(2010)A01021	2010-12-25	政府划拨	商住	200,001.20	326,412,000.00
13	潭九国用(2010)A01019	2010-12-25	政府划拨	商住	66,666.28	110,249,300.00
14	潭九国用(2010)A01048	2010-12-25	政府划拨	商住	226,033.00	414,770,600.00
15	潭九国用(2010)A01055	2010-12-25	政府划拨	商住	333,358.00	546,273,700.00
16	潭九国用(2010)A01057	2010-12-25	政府划拨	商住	333,333.00	535,000,000.00
17	潭九国用(2010)A01058	2010-12-25	政府划拨	商住	143,767.00	239,645,200.00
18	潭九国用(2010)A01052	2010-12-25	政府划拨	商住	215,780.00	395,309,000.00
19	潭九国用(2011)A02002	2011-3-31	政府划拨	商住	214,215.00	429,608,000.00
20	潭九国用(2011)A02003	2011-3-31	政府划拨	商住	190,424.70	381,782,000.00
21	潭九国用(2011)A02004	2011-3-31	政府划拨	商住	269,547.00	622,492,000.00
22	潭九国用(2011)A02005	2011-3-31	政府划拨	商住	276,625.00	636,320,000.00
23	潭九国用(2011)A02006	2011-3-31	政府划拨	商住	326,261.00	746,224,200.00
24	潭九国用(2011)A02007	2011-3-31	政府划拨	商住	164,019.00	376,833,600.00
25	潭九国用(2011)A02008	2011-3-31	政府划拨	商住	87,664.00	201,539,500.00
26	潭九国用(2011)A02009	2011-3-31	政府划拨	商住	341,678.00	677,718,300.00
27	潭九国用(2011)A02010	2011-3-31	政府划拨	商住	291,840.00	713,535,200.00
28	潭九国用(2011)A02013	2011-3-31	政府划拨	商住	223,555.00	443,421,300.00
29	土地报批					1,871,630,110.00
合 计					5,915,893.53	11,907,679,710.00

(3) 开发成本明细

项 目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
征拆项目	161,422,607.00	161,422,607.00	161,422,607.00
土地开发成本	332,300,533.57	332,490,768.44	325,260,162.19
安置区开发成本	1,213,274,263.98	1,163,669,731.98	1,159,584,158.84

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
土地开发成本二期	18,399,283,521.06	18,334,104,515.50	18,393,038,720.84
安置区开发成本二期	894,435,821.41	849,143,853.67	806,901,404.00
基础设施成本	15,622,764,431.72	14,811,671,951.56	14,461,893,687.93
合 计	36,623,481,178.74	35,652,503,428.15	35,308,100,740.80

（4）报告期末存货抵押情况详见五、40 所有权或使用权受限制的资产。

6、其他流动资产

项 目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
理财产品	1,000,000.00	700,560,000.00	20,000,000.00
预缴税金	22,068,789.01	19,561,554.89	17,210,846.17
合 计	23,068,789.01	720,121,554.89	37,210,846.17

7、可供出售金融资产

（1）可供出售金融资产情况：

项目	2019.12.31			2018.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	592,757,359.73		592,757,359.73	295,342,600.00		295,342,600.00
其中：按公允价值计量的						
按成本计量的	592,757,359.73		592,757,359.73	295,342,600.00		295,342,600.00
其他						
合计	592,757,359.73		592,757,359.73	295,342,600.00		295,342,600.00

（续）

项目	2018.12.31			2017.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	295,342,600.00		295,342,600.00	278,713,300.00		278,713,300.00
其中：按公允价值计量的						

湘潭九华经济建设投资有限公司
财务报表附注
2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2018.12.31			2017.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
按成本计量的	295,342,600.00		295,342,600.00	278,713,300.00		278,713,300.00
其他						
合计	295,342,600.00		295,342,600.00	278,713,300.00		278,713,300.00

(2) 2019 年 12 月 31 日按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31		
湘潭九华项目建设投资有限公司	16,500,000.00			16,500,000.00					55.00	
湘潭九华石化发展有限公司	11,014,700.00			11,014,700.00					9.00	
湘潭国中水务有限公司	27,300,000.00			27,300,000.00					18.20	
湘潭两型社会产业投资管理有限公司	4,500,000.00			4,500,000.00					13.24	
湘潭九华新能源管理有限公司	1,620,000.00			1,620,000.00					81.00	
湘潭国中污水处理有限公司	21,840,000.00	280,914,759.73		302,754,759.73					18.20	
湘潭惠康医疗投资有限公司	3,800,000.00			3,800,000.00					3.80	
湘潭企业融资担保有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00					6.00	
湘潭九华瑞银中小企业投资服务中心（有限合伙）	10,000,000.00			10,000,000.00					10.00	
湘潭两型产业资产管理有限公司	2,496,000.00			2,496,000.00					16.00	
湘潭智造谷产业投资管理有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00					40.00	
湘潭产业质量发展引导私募	80,000,000.00			80,000,000.00					20.00	

湘潭九华经济建设投资有限公司

财务报表附注

2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例（%）	本期现金红利
	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31		
股权基金企业（有限合伙）										
湘潭九华虹湾产业股权投资中心（有限合伙）	2,000,000.00			2,000,000.00					74.81	
湘潭三峰数控机床有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00					7.90	
聚宝金昊农业高科有限公司	17,642,600.00			17,642,600.00					28.00	
湘潭中建汽配产业园投资有限公司	19,629,300.00			19,629,300.00					20.00	
湘潭德盛能源销售配售电有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00					18.00	
湖南九华南方新材料科技有限公司		15,000,000.00		15,000,000.00					30.00	
湘潭绿地高铁新城置业有限公司		1,500,000.00		1,500,000.00					15.00	
合 计	295,342,600.00	297,414,759.73		592,757,359.73						

（续）

被投资单位	在被投资单位持股比例（%）	在被投资单位表决权比例（%）	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
湘潭九华项目建设投资有限公司	55.00	0.00	注 1
湘潭九华石化发展有限公司	9.00	9.00	
湘潭两型社会产业投资管理有限公司	13.24	13.24	
湘潭九华新能源管理有限公司	81.00	0.00	注 2
湘潭惠康医疗投资有限公司	3.80	3.80	
湘潭企业融资担保有限公司	6.00	6.00	
湘潭九华瑞银中小企业投资服务中心（有限合伙）	10.00	10.00	

湘潭九华经济建设投资有限公司
财务报表附注
2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
湘潭两型产业资产管理有限公司	16.00	16.00	
湘潭智造谷产业投资管理有限责任公司	40.00	40.00	注 3
湘潭产业质量发展引导私募股权基金企业(有限合伙)	20.00	20.00	
湘潭九华虹湾产业股权投资中心（有限合伙）	74.81	0.00	注 4
湘潭三峰数控机床有限公司	7.90	7.90	
聚宝金昊农业高科有限公司	28.00	28.00	
湘潭中建汽配产业园投资有限公司	20.00	20.00	
湘潭德盛能源销售配售电有限公司	18.00	18.00	
湘潭国中水务有限公司	18.20	18.20	注 5
湘潭国中污水处理有限公司	18.20	18.20	注 6
湖南九华南方新材料科技有限公司	30.00	30.00	
湘潭绿地高铁新城置业有限公司	15.00	15.00	

（2）2018 年 12 月 31 日按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	2018.01.01	本期增加	本期减少	2018.12.31	2018.01.01	本期增加	本期减少	2018.12.31		
湘潭九华项目建设投资有限公司	16,500,000.00			16,500,000.00					55.00	
湘潭九华石化发展有限公司	11,014,700.00			11,014,700.00					9.00	
湘潭国中水务有限公司	27,300,000.00			27,300,000.00					8.38	
湘潭两型社会产业投资管理有限公司	4,500,000.00			4,500,000.00					13.24	
湘潭九华新能源管理有限公司	1,620,000.00			1,620,000.00					81.00	

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例（%）	本期现金红利
	2018.01.01	本期增加	本期减少	2018.12.31	2018.01.01	本期增加	本期减少	2018.12.31		
湘潭国中污水处理有限公司	21,840,000.00			21,840,000.00					18.20	
湘潭惠康医疗投资有限公司	3,800,000.00			3,800,000.00					3.80	
湘潭企业融资担保有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00					6.00	
湘潭九华瑞银中小企业投资服务中心（有限合伙）	10,000,000.00			10,000,000.00					10.00	
湘潭两型产业资产管理有限公司	2,496,000.00			2,496,000.00					16.00	
湘潭智造谷产业投资管理有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00					40.00	
湘潭产业质量发展引导私募股权基金企业（有限合伙）	80,000,000.00			80,000,000.00					20.00	
湘潭九华虹湾产业股权投资中心（有限合伙）	2,000,000.00			2,000,000.00					74.81	
湘潭三峰数控机床有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00					7.90	
聚宝金昊农业高科有限公司	17,642,600.00			17,642,600.00					28.00	
湘潭中建汽配产业园投资有限公司	5,000,000.00	14,629,300.00		19,629,300.00					20.00	
湘潭德盛能源销售配售电气有限公司		2,000,000.00		2,000,000.00					18.00	
合 计	278,713,300.00	16,629,300.00		295,342,600.00						

湘潭九华经济建设投资有限公司
财务报表附注
2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（续）

被投资单位	在被投资单位持股比例（%）	在被投资单位表决权比例（%）	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
湘潭九华项目建设投资有限公司	55.00	0.00	注 1
湘潭九华石化发展有限公司	9.00	9.00	
湘潭国中水务有限公司	8.38	8.38	
湘潭两型社会产业投资管理有限公司	13.24	13.24	
湘潭九华新能源管理有限公司	81.00	0.00	注 2
湘潭国中污水处理有限公司	18.20	18.20	
湘潭惠康医疗投资有限公司	3.80	3.80	
湘潭企业融资担保有限公司	6.00	6.00	
湘潭九华瑞银中小企业投资服务中心（有限合伙）	10.00	10.00	
湘潭两型产业资产管理有限公司	16.00	16.00	
湘潭智造谷产业投资管理有限责任公司	40.00	40.00	注 3
湘潭产业质量发展引导私募股权基金企业（有限合伙）	20.00	20.00	
湘潭九华虹湾产业股权投资中心（有限合伙）	74.81	0.00	注 4
湘潭三峰数控机床有限公司	7.90	7.90	
聚宝金昊农业高科有限公司	28.00	28.00	
湘潭中建汽配产业园投资有限公司	20.00	20.00	
湘潭德盛能源销售配售电有限公司	18.00	18.00	

（3）2017 年 12 月 31 日按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例（%）	本期现金红利
	2017.01.01	本期增加	本期减少	2017.12.31	2017.01.01	本期增加	本期减少	2017.12.31		
湘潭九华项目建设投资有限公司	16,500,000.00			16,500,000.00					55.00	

湘潭九华经济建设投资有限公司

财务报表附注

2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例（%）	本期现金红利
	2017.01.01	本期增加	本期减少	2017.12.31	2017.01.01	本期增加	本期减少	2017.12.31		
湘潭九华石化发展有限公司	11,014,700.00			11,014,700.00					9.00	
湘潭国中水务有限公司	27,300,000.00			27,300,000.00					8.38	
湘潭两型社会产业投资管理有限公司	4,500,000.00			4,500,000.00					13.24	
湘潭九华新能源管理有限公司	1,620,000.00			1,620,000.00					81.00	
湘潭国中污水处理有限公司	21,840,000.00			21,840,000.00					18.20	
湘潭惠康医疗投资有限公司	3,800,000.00			3,800,000.00					3.80	
湘潭企业融资担保有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00					6.00	
湘潭九华瑞银中小企业投资服务中心（有限合伙）	10,000,000.00			10,000,000.00					10.00	
湘潭两型产业资产管理有限公司	2,496,000.00			2,496,000.00					16.00	224,374.61
湘潭智造谷产业投资管理有限公司	10,000,000.00	30,000,000.00		40,000,000.00					40.00	

湘潭九华经济建设投资有限公司
财务报表附注
2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例（%）	本期现金红利
	2017.01.01	本期增加	本期减少	2017.12.31	2017.01.01	本期增加	本期减少	2017.12.31		
湘潭产业质量发展引导私募基金企业(有限合伙)	80,000,000.00			80,000,000.00					20.00	
湘潭九华虹湾产业股权投资中心（有限合伙）	2,000,000.00			2,000,000.00					74.81	
湘潭三峰数控机床有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00					7.90	
聚宝金昊农业高科有限公司		17,642,600.00		17,642,600.00					28.00	
湘潭中建汽配产业园投资有限公司		5,000,000.00		5,000,000.00					5.00	
合 计	226,070,700.00	22,642,600.00		278,713,300.00						224,374.61

（续）

被投资单位	在被投资单位持股比例（%）	在被投资单位表决权比例（%）	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
湘潭九华项目建设投资有限公司	55.00	0.00	注 1
湘潭九华石化发展有限公司	9.00	9.00	
湘潭国中水务有限公司	8.38	8.38	
湘潭两型社会产业投资管理有限公司	13.24	13.24	
湘潭九华新能源管理有限公司	81.00	0.00	注 2
湘潭国中污水处理有限公司	18.20	18.20	
湘潭惠康医疗投资有限公司	3.80	3.80	
湘潭企业融资担保有限公司	6.00	6.00	

湘潭九华经济建设投资有限公司
财务报表附注
2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	在被投资单位持股比例（%）	在被投资单位表决权比例（%）	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
湘潭九华瑞银中小企业投资服务中心（有限合伙）	10.00	10.00	
湘潭两型产业资产管理有限公司	16.00	16.00	
湘潭智造谷产业投资管理有限责任公司	40.00	40.00	注 3
湘潭产业质量发展引导私募股权基金企业(有限合伙)	20.00	20.00	
湘潭九华虹湾产业股权投资中心（有限合伙）	74.81	0.00	注 4
湘潭三峰数控机床有限公司	7.90	7.90	
聚宝金昊农业高科有限公司	28.00	28.00	
湘潭中建汽配产业园投资有限公司	5.00	5.00	

注 1：湘潭九华项目建设投资有限公司系 2010 年成立的有限责任公司，公司出资额 1,650.00 万元，持股比例 55.00%，由于为湘潭九华示范区管理委员会实质管理和控制，本公司未打算持有至到期，可随时出售，因此本公司对上述湘潭九华项目建设投资有限公司的投资作为可供出售金融资产核算。

注 2：湘潭九华新能源管理有限公司系 2012 年成立的有限责任公司，公司出资额 162.00 万元，持股比例为 81.00%，由于为湘潭九华示范区管理委员会实质管理和控制，本公司对上述湘潭九华新能源管理有限公司的投资作为可供出售金融资产核算。

注 3：湘潭智造谷产业投资管理有限责任公司由湘潭市人民政府直接控制，本公司对其不具备重大影响，持股比例为 40.00%。

注 4：湘潭九华虹湾产业股权投资中心（有限合伙）系 2016 年成立的有限责任公司，公司出资额 200.00 万元，持股比例为 74.81%，由于为湘潭九华示范区管理委员会实质管理和控制，本公司对上述湘潭九华虹湾产业股权投资中心（有限合伙）的投资作为可供出售金融资产核算。

注 5：湘潭国中水务有限公司系 2011 年成立的有限公司，2019 年公司与股东黑龙江国中水务股份有限公司签订股权转让协议，购买其持有的湘潭国中水务有限公司 81.80%的股权，股权转让手续完成且股权交割后，公司持股比例将达到 100%。截至审计报告日，该股权转让款未支付完毕，尚未完成股权交割，未进行工商变更登记，公司未委派董事会成员，尚未取得被投资单位经营决策权，本期计入可供出售

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

金融资产核算，暂未纳入合并报表范围。

注 6：湘潭国中污水处理有限公司系 2012 年成立的有限公司，2019 年公司与股东黑龙江国中水务股份有限公司签订股权转让协议，购买其持有的湘潭国中水务有限公司 75.80%的股权，股权转让手续完成且股权交割后，公司持股比例将达到 94%。截至审计报告日，该股权转让款未支付完毕，尚未完成股权交割，未进行工商变更登记，公司未委派董事会成员，尚未取得被投资单位经营决策权，本期计入可供出售金融资产核算，暂未纳入合并报表范围。

（5）本期可供出售金融资产减值的变动情况

本期可供出售金融资产未有减值迹象。

8、投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产：

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.2018.12.31 余额	19,631,802.46			19,631,802.46
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 固定资产转入				
(3) 企业合并增加				
(4) 股东投入增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 报废毁损				
(3) 改扩建转出				
4.2019.12.31 余额	19,631,802.46			19,631,802.46
二、累计折旧和累计摊销				
1.2018.12.31 余额	1,204,646.32			1,204,646.32
2.本期增加金额				
(1) 计提	373,004.25			373,004.25

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
(2) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 报废毁损				
(3) 改扩建转出				
4. 2019.12.31 余额	1,577,650.57			1,577,650.57
三、减值准备				
1. 2018.12.31 余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
(2) 企业合并增加				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 报废毁损				
(3) 改扩建转出				
4. 2019.12.31 余额				
四、账面价值				
1. 2019.12.31 账面价值	18,054,151.89			18,054,151.89
2. 2018.12.31 账面价值	18,427,156.14			18,427,156.14

(续)

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 2017.12.31 余额	19,631,802.46			19,631,802.46
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 固定资产转入				
(3) 企业合并增加				

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
(4) 股东投入增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 报废毁损				
(3) 改扩建转出				
4.2018.12.31 余额	19,631,802.46			19,631,802.46
二、累计折旧和累计摊销				
1.2017.12.31 余额	831,642.07			831,642.07
2.本期增加金额	373,004.25			373,004.25
(1) 计提	373,004.25			373,004.25
(2) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 报废毁损				
(3) 改扩建转出				
4.2018.12.31 余额	1,204,646.32			1,204,646.32
三、减值准备				
1.2017.12.31 余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
(2) 企业合并增加				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 报废毁损				
(3) 改扩建转出				
4.2018.12.31 余额				
四、账面价值				

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
1. 2018.12.31 账面价值	18,427,156.14			18,427,156.14
2. 2017.12.31 账面价值	18,800,160.39			18,800,160.39

（续）

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 2016.12.31 余额	19,631,802.46			19,631,802.46
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 固定资产转入				
(3) 企业合并增加				
(4) 股东投入增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 报废毁损				
(3) 改扩建转出				
4. 2017.12.31 余额	19,631,802.46			19,631,802.46
二、累计折旧和累计摊销				
1. 2016.12.31 余额	458,637.82			458,637.82
2. 本期增加金额	373,004.25			373,004.25
(1) 计提	373,004.25			373,004.25
(2) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 报废毁损				
(3) 改扩建转出				
4. 2017.12.31 余额	831,642.07			831,642.07
三、减值准备				

湘潭九华经济建设投资有限公司

财务报表附注

2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
1. 2016.12.31 余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
(2) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 报废毁损				
(3) 改扩建转出				
4. 2017.12.31 余额				
四、账面价值				
1. 2017.12.31 账面价值	18,800,160.39			18,800,160.39
2. 2016.12.31 账面价值	19,173,164.64			19,173,164.64

9、固定资产及累计折旧

(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. 2019.01.01	833,202,038.11	16,572,942.28	34,239,834.98	884,014,815.37
2. 本年增加金额			371,630.00	371,630.00
(1) 购置			371,630.00	371,630.00
3. 本年减少金额		312,336.71	20,100.00	332,436.71
(1) 处置或报废		312,336.71	20,100.00	332,436.71
(2) 转入投资性房地产				
4. 年末余额	833,202,038.11	16,260,605.57	34,591,364.98	884,054,008.66
二、累计折旧				
1. 年初余额	140,693,518.65	14,449,987.33	28,610,231.00	183,753,736.98
2. 本年增加金额	19,811,904.18	1,019,682.54	1,492,397.29	22,323,984.01

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备及其他	合 计
(1) 计提	19,811,904.18	1,019,682.54	1,492,397.29	22,323,984.01
3、本年减少金额		290,081.29	19,095.00	309,176.29
(1) 处置或报废		290,081.29	19,095.00	309,176.29
(2) 转入投资性房地产折旧				
4、年末余额	160,505,422.83	15,179,588.58	30,083,533.29	205,768,544.70
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本年增加金额				
3、本年减少金额				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、2019.12.31	672,696,615.28	1,081,016.99	4,507,831.69	678,285,463.96
2、2019.01.01	692,508,519.46	2,122,954.95	5,629,603.98	700,261,078.39

(续)

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、2018.01.01	833,202,038.11	16,243,793.92	33,049,096.00	882,494,928.03
2、本年增加金额		329,148.36	1,190,738.98	1,519,887.34
(1) 购置		329,148.36	1,190,738.98	1,519,887.34
3、本年减少金额				
(1) 处置或报废				
(2) 转入投资性房地产				
4、年末余额	833,202,038.11	16,572,942.28	34,239,834.98	884,014,815.37
二、累计折旧				
1、年初余额	120,881,614.52	13,460,908.78	27,119,155.83	161,461,679.13
2、本年增加金额	19,811,904.13	989,078.55	1,491,075.17	22,292,057.85

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备及其他	合 计
(1) 计提	19,811,904.13	989,078.55	1,491,075.17	22,292,057.85
3、本年减少金额				
(1) 处置或报废				
(2) 转入投资性房地产折旧				
4、年末余额	140,693,518.65	14,449,987.33	28,610,231.00	183,753,736.98
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本年增加金额				
3、本年减少金额				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、2018.12.31	692,508,519.46	2,122,954.95	5,629,603.98	700,261,078.39
2、2018.01.01	712,320,423.59	2,782,885.14	5,929,940.17	721,033,248.90

(续)

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、2017.01.01	833,202,038.11	16,243,793.92	32,548,882.00	881,994,714.03
2、本年增加金额				
(1) 购置			500,214.00	500,214.00
(2) 在建工程\改扩建转入				
(3) 企业合并增加				
(4) 股东投入增加				
3、本年减少金额				
(1) 处置或报废				
4、年末余额	833,202,038.11	16,243,793.92	33,049,096.00	882,494,928.03
二、累计折旧				
1、2017.01.01	101,069,710.28	11,817,311.19	25,124,434.90	138,011,456.37

湘潭九华经济建设投资有限公司

财务报表附注

2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备及其他	合 计
2、本年增加金额	19,811,904.24	1,643,597.59	1,994,720.93	23,450,222.76
（1）计提	19,811,904.24	1,643,597.59	1,994,720.93	23,450,222.76
3、本年减少金额				
（1）处置或报废				
4、2017.12.31	120,881,614.52	13,460,908.78	27,119,155.83	161,461,679.13
三、减值准备				
1、2017.01.01				
2、本年增加金额				
3、本年减少金额				
4、2017.12.31				
四、账面价值				
1、2017.12.31	712,320,423.59	2,782,885.14	5,929,940.17	721,033,248.90
2、2017.01.01	732,132,327.83	4,426,482.73	7,424,447.10	743,983,257.66

(2) 暂时闲置的固定资产情况

无。

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

无。

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

无。

10、在建工程

项 目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
在建工程	7,643,796,690.33	7,271,507,957.31	7,039,178,611.95
工程物资			
合 计	7,643,796,690.33	7,271,507,957.31	7,039,178,611.95

(1) 在建工程情况:

项 目	2019.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值

湘潭九华经济建设投资有限公司
财务报表附注
2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2019.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值
创新创业垃圾站	250,000.00		250,000.00
湖南民营休闲运动基地	834,557,693.39		834,557,693.39
台湾工业园创新创业中心、九华产业社区	1,960,750,677.89		1,960,750,677.89
三星厂房	747,299.22	747,299.22	0.00
九华国际服务中心	5,035,378.51	5,035,378.51	0.00
三星产业社区	9,201,059.68		9,201,059.68
公交汽车服务中心	713,060.36		713,060.36
华研实验室	6,847,517.90		6,847,517.90
综合保税保区项目	495,930,783.13		495,930,783.13
响水乡政务中心	42,996,398.89		42,996,398.89
九华小学项目	1,204,119.00		1,204,119.00
九华杉山小学项目	24,159,860.81		24,159,860.81
响水乡中心小学项目	2,205,883.62		2,205,883.62
九华中学项目	429,697,754.81		429,697,754.81
和平小学项目	104,381,381.36		104,381,381.36
兴隆小学项目	340,547.62		340,547.62
塘高小学项目	804,238.14		804,238.14
毛家小学项目	317,352.11		317,352.11
九华公立幼儿园	7,440,000.00		7,440,000.00
市公安局项目	214,990,858.10		214,990,858.10
滨湖公园	751,525,515.47		751,525,515.47
沪昆高铁项目	1,840,529,281.79		1,840,529,281.79
九华经济区污水处理工程	702,241,796.58		702,241,796.58
九华供水管网建设工程	99,304,164.23		99,304,164.23
九华示范区乡镇邮政支局所	1,011,244.17		1,011,244.17

湘潭九华经济建设投资有限公司
财务报表附注
2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2019.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值
九华消防大队	17,653,562.93		17,653,562.93
湖南启新国际商贸有限公司	47,070,717.52		47,070,717.52
湖南省建筑材料设计研究设计院有限公司	29,936,561.55		29,936,561.55
上海鲁交测控科技有限公司	3,840,000.07		3,840,000.07
湖南大胜集团有限公司	2,094,633.02		2,094,633.02
湖南新宇装饰设计工程有限公司	1,899,082.57		1,899,082.57
南通常测机电设备有限公司	1,508,220.00		1,508,220.00
北京朗德科技有限公司	1,376,512.79		1,376,512.79
苏州苏试试验集团股份有限公司	1,271,794.87		1,271,794.87
上海增达科技股份有限公司	1,231,501.02		1,231,501.02
韶山市晟辉建设工程有限公司	921,100.89		921,100.89
湘潭华润建设有限公司	913,261.05		913,261.05
河北亚琛汽车动力测试设备有限公司	768,000.00		768,000.00
湖南长顺项目管理有限公司	660,377.36		660,377.36
湖南中诚设计装饰工程有限公司	566,037.72		566,037.72
湖南南方电梯有限公司	535,449.46		535,449.46
长沙市众鼎机电设备有限公司	81,465.52		81,465.52
江苏中建工程设计研究院有限公司湖南分公司	48,543.69		48,543.69
湘潭市勘测设计院	18,679.25		18,679.25
合 计	7,649,579,368.06	5,782,677.73	7,643,796,690.33

（续）

项 目	2018.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值
台湾工业园创新创业中心、九华产业社区	1,735,908,368.93		1,735,908,368.93
三星厂房	747,299.22	747,299.22	-

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2018.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值
九华国际服务中心	5,035,378.51	5,035,378.51	-
三星产业社区	9,183,759.68		9,183,759.68
公交汽车服务中心	668,682.99		668,682.99
华研实验室	5,996,152.90		5,996,152.90
综合保税保区项目	449,404,201.76		449,404,201.76
响水乡政务中心	42,886,618.00		42,886,618.00
九华小学项目	1,204,119.00		1,204,119.00
九华杉山小学项目	24,159,860.81		24,159,860.81
响水乡中心小学项目	2,205,883.62		2,205,883.62
九华中学项目	429,697,754.81		429,697,754.81
和平小学项目	104,381,381.36		104,381,381.36
兴隆小学项目	340,547.62		340,547.62
塘高小学项目	804,238.14		804,238.14
毛家小学项目	317,352.11		317,352.11
九华公立幼儿园	7,440,000.00		7,440,000.00
市公安局项目	214,990,858.10		214,990,858.10
滨湖公园	751,525,515.47		751,525,515.47
沪昆高铁项目	1,840,529,281.79		1,840,529,281.79
九华经济区污水处理工程	702,241,796.58		702,241,796.58
九华供水管网建设工程	99,304,164.23		99,304,164.23
九华示范区乡镇邮政支局所	1,011,244.17		1,011,244.17
九华消防大队	17,653,562.93		17,653,562.93
创新创业垃圾站	250,000.00		250,000.00
湖南民营休闲运动基地	829,402,612.31		829,402,612.31
合 计	7,277,290,635.04	5,782,677.73	7,271,507,957.31

（续）

项 目	2017.12.31
-----	------------

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	账面余额	减值准备	账面价值
台湾工业园创新创业中心、九华产业社区	1,549,154,898.76		1,549,154,898.76
三星厂房	747,299.22	747,299.22	-
九华国际服务中心	5,035,378.51	5,035,378.51	-
三星产业社区	7,683,759.68		7,683,759.68
公交汽车服务中心	629,364.88		629,364.88
华研实验室	5,480,482.89		5,480,482.89
综合保税保区项目	409,308,125.13		409,308,125.13
响水乡政务中心	42,886,618.00		42,886,618.00
九华小学项目	1,204,119.00		1,204,119.00
九华杉山小学项目	24,159,860.81		24,159,860.81
响水乡中心小学项目	2,205,883.62		2,205,883.62
九华中学项目	429,697,754.81		429,697,754.81
和平小学项目	104,381,381.36		104,381,381.36
兴隆小学项目	340,547.62		340,547.62
塘高小学项目	804,238.14		804,238.14
毛家小学项目	317,352.11		317,352.11
九华公立幼儿园项目	7,440,000.00		7,440,000.00
市公安局项目	214,990,858.10		214,990,858.10
滨湖公园项目	751,525,515.47		751,525,515.47
沪昆高铁项目	1,840,529,281.79		1,840,529,281.79
九华经济区污水处理工程	702,241,796.58		702,241,796.58
九华供水管网建设工程	99,304,164.23		99,304,164.23
九华示范区乡镇邮政支局所	1,011,244.17		1,011,244.17
九华消防大队	17,653,562.93		17,653,562.93
创新创业垃圾站	250,000.00		250,000.00
湖南民营休闲运动基地	825,977,801.87		825,977,801.87

湘潭九华经济建设投资有限公司
财务报表附注
2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2017.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值
合 计	7,044,961,289.68	5,782,677.73	7,039,178,611.95

(2) 重要在建工程项目 2019 年度变动情况:

项目名称	资金来源	工程进度 (%)
台湾工业园创新创业中心、九华产业社区	自筹/金融机构贷款	99.99
三星产业社区	自筹/金融机构贷款	61.35
公交汽车服务中心	自筹/金融机构贷款	35.52
华研实验室	自筹/金融机构贷款	30.92
综合保税保区项目	自筹/金融机构贷款	99.91
湖南民营休闲运动基地	自筹/金融机构贷款	58.61

(续)

项目名称	2019.01.01	本期增加额		本期减少额		2019.12.31	
		金额	其中：利息资本化金额	转入固定资产	其他减少	余额	其中：利息资本化金额
台湾工业园创新创业中心、九华产业社区	1,735,908,368.93	224,842,308.96	149,161,660.83			1,960,750,677.89	505,854,186.27
三星产业社区	9,183,759.68	17,300.00	11,476.92			9,201,059.68	11,476.92
公交汽车服务中心	668,682.99	44,377.37	29,440.20			713,060.36	66,535.21
华研实验室	5,996,152.90	851,365.00	564,800.36			6,847,517.90	909,794.88
综合保税保区项目	449,404,201.76	46,526,581.37	30,865,997.52			495,930,783.13	117,484,328.66
湖南民营休闲运动基地	829,402,612.31	5,155,081.08	3,419,909.98			834,557,693.39	3,419,909.98
响水乡政务中心	42,886,618.00	109,780.89	72,829.26			42,996,398.89	72,829.26
湖南启新国际商贸有限公司		47,070,717.52	31,226,980.52			47,070,717.52	31,226,980.52
湖南省建筑材料设计研究院有限公司		29,936,561.55	19,860,084.43			29,936,561.55	19,860,084.43
上海鲁交测控科技有限公司		3,840,000.07	2,547,477.79			3,840,000.07	2,547,477.79
湖南大胜集团有限		2,094,633.02	1,389,591.41			2,094,633.02	1,389,591.41

湘潭九华经济建设投资有限公司
财务报表附注
2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	2019.01.01	本期增加额		本期减少额		2019.12.31	
		金额	其中：利息资本化金额	转入固定资产	其他减少	余额	其中：利息资本化金额
公司							
湖南新宇装饰设计工程有限公司		1,899,082.57	1,259,862.13			1,899,082.57	1,259,862.13
南通常测机电设备有限公司		1,508,220.00	1,000,561.69			1,508,220.00	1,000,561.69
北京朗德科技有限公司		1,376,512.79	913,186.38			1,376,512.79	913,186.38
苏州苏试试验集团股份有限公司		1,271,794.87	843,715.92			1,271,794.87	843,715.92
上海增达科技股份有限公司		1,231,501.02	816,984.75			1,231,501.02	816,984.75
韶山市晟辉建设工程有限公司		921,100.89	611,063.55			921,100.89	611,063.55
湘潭华润建设有限公司		913,261.05	605,862.55			913,261.05	605,862.55
河北亚琛汽车动力测试设备有限公司		768,000.00	509,495.55			768,000.00	509,495.55
湖南长顺项目管理有限公司		660,377.36	438,098.08			660,377.36	438,098.08
湖南中诚设计装饰工程有限公司		566,037.72	375,512.63			566,037.72	375,512.63
湖南南方电梯有限公司		535,449.46	355,220.20			535,449.46	355,220.20
长沙市众鼎机电设备有限公司		81,465.52	54,044.69			81,465.52	54,044.69
江苏中建工程设计研究院有限公司湖南分公司		48,543.69	32,204.16			48,543.69	32,204.16
湘潭市勘测设计院		18,679.25	12,391.92			18,679.25	12,391.92
合 计	3,073,450,396.57	372,288,733.02	246,978,453.40			3,445,739,129.59	690,671,399.51

重要在建工程项目 2018 年度变动情况:

项目名称	资金来源	工程进度（%）
台湾工业园创新创业中心、九华产业社区	自筹/金融机构贷款	99.50
三星产业社区	自筹/金融机构贷款	61.23
公交汽车服务中心	自筹/金融机构贷款	33.43
华研实验室	自筹/金融机构贷款	1.53

湘潭九华经济建设投资有限公司
财务报表附注
2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	资金来源	工程进度（%）
综合保税保区项目	自筹/金融机构贷款	98.00
湖南民营休闲运动基地	自筹/金融机构贷款	52.22

（续）

项目名称	2018.01.01	本期增加额		本期减少额		2018.12.31	
		金额	其中：利息资本化金额	转入固定资产	其他减少	余额	其中：利息资本化金额
台湾工业园创新创业中心、九华产业社区	1,549,154,898.76	186,753,470.17	144,782,341.39			1,735,908,368.93	356,692,525.44
三星产业社区	7,683,759.68	1,500,000.00	-			9,183,759.68	-
公交汽车服务中心	629,364.88	39,318.11	37,095.01			668,682.99	37,095.01
华研实验室	5,480,482.89	515,670.01	344,994.52			5,996,152.90	344,994.52
综合保税保区项目	409,308,125.13	40,096,076.63	30,596,226.00			449,404,201.76	86,618,331.14
湖南民营休闲运动基地	825,977,801.87	3,424,810.44	-			829,402,612.31	-
合 计	2,798,234,433.21	232,329,345.36	175,760,656.92			3,030,563,778.57	443,692,946.11

（3）重要在建工程项目 2017 年度变动情况：

项目名称	资金来源	工程进度（%）
台湾工业园创新创业中心、九华产业社区	自筹/金融机构贷款	99.00
综合保税保区项目	自筹/金融机构贷款	97.00
响水乡政务中心	自筹/金融机构贷款	98.00
九华杉山小学	自筹/金融机构贷款	95.00
九华中学	自筹/金融机构贷款	99.00
和平小学	自筹/金融机构贷款	92.00
九华公立幼儿园	自筹/金融机构贷款	46.00
市公安局项目	自筹/金融机构贷款	96.00
滨湖公园	自筹/金融机构贷款	90.00
沪昆高铁	自筹/金融机构贷款	95.00
九华经济区污水处理工程	自筹/金融机构贷款	85.00

湘潭九华经济建设投资有限公司
财务报表附注
2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	资金来源	工程进度（%）
九华供水管网建设工程	自筹/金融机构贷款	60.00
九华消防大队	自筹/金融机构贷款	78.00
湖南民营休闲运动基地	自筹/金融机构贷款	52.00

（续）

项目名称	2017.01.01	本期增加额		本期减少额		2017.12.31	
		金额	其中：利息 资本化金额	转入固定 资产	其他 减少	余额	其中：利息 资本化金额
台湾工业园创新创业中心、九华产业社区	1,347,888,906.31	201,265,992.45	58,065,238.82			1,549,154,898.76	211,910,184.05
综合保税保区项目	355,679,665.22	53,628,459.91	15,471,810.68	37,059,730.89		409,308,125.13	56,022,105.14
响水乡政务中心	38,886,618.00	4,000,000.00	1,154,000.00			42,886,618.00	3,284,986.67
九华杉山小学	24,159,860.81		-			24,159,860.81	1,323,960.37
九华中学	378,370,912.82	51,326,841.99	14,807,793.91			429,697,754.81	35,542,519.94
和平小学	92,870,202.25	11,511,179.11	3,320,975.17			104,381,381.36	8,410,262.26
九华公立幼儿园	4,650,000.00	2,790,000.00	804,915.00			7,440,000.00	1,059,735.00
市公安局项目	184,541,488.09	30,449,370.01	8,784,643.25			214,990,858.10	18,897,516.80
滨湖公园	675,586,098.65	75,939,416.82	21,908,521.75			751,525,515.47	58,930,639.96
沪昆高铁	1,629,607,500.32	210,921,781.47	60,850,933.95			1,840,529,281.79	150,153,424.97
九华经济区污水处理工程	647,320,180.13	54,921,616.45	15,844,886.35			702,241,796.58	51,318,032.22
九华供水管网建设工程	97,275,050.23	2,029,114.00	585,399.39			99,304,164.23	5,916,072.14
九华消防大队	14,854,354.00	2,799,208.93	807,571.78			17,653,562.93	1,621,590.38
湖南民营休闲运动基地	823,194,537.08	2,783,264.79				825,977,801.87	-
合 计	6,314,885,373.91	704,366,245.93	202,406,690.05	37,059,730.89		7,019,251,619.84	604,391,029.90

（5）2019 年 12 月 31 日计提在建工程减值准备情况：

项目名称	计提金额	计提依据
三星厂房	747,299.22	项目已经停滞，公司无后续投资计划，余额主要为项目前期可研费用等

湘潭九华经济建设投资有限公司

财务报表附注

2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	计提金额	计提依据
九华国际服务中心	5,035,378.51	项目已经停滞，公司无后续投资计划，余额主要为项目前期可研费用等
合 计	5,782,677.73	

11、无形资产

项 目	土地使用权	专利权	商标权	特许经营权	合计
一、账面原值					
1.2018.12.31 余额	9,982,364,298.24	159,668.00	77,667.92	820,000,000.00	10,802,601,634.16
2.本期增加金额					
(1)购置					
(2)内部研发					
(3)企业合并增加					
(4)股东投入增加					
3.本期减少金额					
(1)处置					
(2)其他					
4.2019.12.31 余额	9,982,364,298.24	159,668.00	77,667.92	820,000,000.00	10,802,601,634.16
二、累计摊销					
1.2018.12.31 余额	1,157,027,041.71	159,668.00	34,216.26	34,166,666.67	1,191,387,592.64
2.本期增加金额	181,569,629.04		11,185.84	16,400,000.00	197,980,814.88
(1) 计提	181,569,629.04		11,185.84	16,400,000.00	197,980,814.88
(2) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1)处置					
(2)其他					
4.2019.12.31 余额	1,338,596,670.75	159,668.00	45,402.10	50,566,666.67	1,389,368,407.52
三、减值准备					
1.2018.12.31 余额					

湘潭九华经济建设投资有限公司

财务报表附注

2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	土地使用权	专利权	商标权	特许经营权	合计
2.本期增加金额					
（1）计提					
（2）企业合并增加					
3.本期减少金额					
（1）处置					
4.2019.12.31 余额					
四、账面价值					
1.2019.12.31 账面价值	8,643,767,627.49		32,265.82	769,433,333.33	9,413,233,226.64
2.2018.12.31 账面价值	8,825,337,256.53		43,451.66	785,833,333.33	9,611,214,041.52

（续）

项 目	土地使用权	专利权	商标权	特许经营权	合计
一、账面原值					
1.2017.12.31 余额	9,982,364,298.24	159,668.00	77,667.92	820,000,000.00	10,802,601,634.16
2.本期增加金额					
（1）购置					
（2）内部研发					
（3）企业合并增加					
（4）股东投入增加					
3.本期减少金额					
（1）处置					
（2）其他					
4.2018.12.31 余额	9,982,364,298.24	159,668.00	77,667.92	820,000,000.00	10,802,601,634.16
二、累计摊销					
1.2017.12.31 余额	975,457,412.67	159,668.00	22,810.84	17,766,666.67	993,406,558.18
2.本期增加金额	181,569,629.04		11,405.42	16,400,000.00	197,981,034.46
（1）计提	181,569,629.04		11,405.42	16,400,000.00	197,981,034.46
（2）企业合并增加					

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	土地使用权	专利权	商标权	特许经营权	合计
3.本期减少金额					
(1)处置					
(2)其他					
4.2018.12.31 余额	1,157,027,041.71	159,668.00	34,216.26	34,166,666.67	1,191,387,592.64
三、减值准备					
1.2017.12.31 余额					
2.本期增加金额					
(1)计提					
(2)企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.2018.12.31 余额					
四、账面价值					
1.2018.12.31 账面价值	8,825,337,256.53		43,451.66	785,833,333.33	9,611,214,041.52
2.2017.12.31 账面价值	9,006,906,885.57		54,857.08	802,233,333.33	9,809,195,075.98

(续)

项 目	土地使用权	专利权	商标权	特许经营权	合计
一、账面原值					
1.2016.12.31 余额	9,941,465,035.28	159,668.00	77,667.92	820,000,000.00	10,761,702,371.20
2.本期增加金额	40,899,262.96				40,899,262.96
(1)购置	40,899,262.96				40,899,262.96
(2)内部研发					
(3)企业合并增加					
(4)股东投入增加					
3.本期减少金额					
(1)处置					
(2)其他					

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	土地使用权	专利权	商标权	特许经营权	合计
4.2017.12.31 余额	9,982,364,298.24	159,668.00	77,667.92	820,000,000.00	10,802,601,634.16
二、累计摊销					
1.2016.12.31 余额	794,570,281.00	159,668.00	11,405.42	1,366,666.67	796,108,021.09
2.本期增加金额	180,887,131.67		11,405.42	16,400,000.00	197,298,537.09
（1）计提	180,887,131.67		11,405.42	16,400,000.00	197,298,537.09
（2）企业合并增加					
3.本期减少金额					
（1）处置					
（2）其他					
4.2017.12.31 余额	975,457,412.67	159,668.00	22,810.84	17,766,666.67	993,406,558.18
三、减值准备					
1.2016.12.31 余额					
2.本期增加金额					
（1）计提					
（2）企业合并增加					
3.本期减少金额					
（1）处置					
4.2017.12.31 余额					
四、账面价值					
1.2017.12.31 账面价值	9,006,906,885.57		54,857.08	802,233,333.33	9,809,195,075.98
2.2016.12.31 账面价值	9,146,894,754.28		66,262.50	818,633,333.33	9,965,594,350.11

注：报告期末无形资产抵押情况详见五、40 所有权或使用权受限制的资产

12、递延所得税资产

（1）已确认的递延所得税资产

项 目	2019.12.31		2018.12.31		2017.12.31	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2019.12.31		2018.12.31		2017.12.31	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	27,370,752.55	109,483,010.14	16,401,897.35	65,607,589.41	15,820,691.11	63,282,764.45
合 计	27,370,752.55	109,483,010.14	16,401,897.35	65,607,589.41	15,820,691.11	63,282,764.45

（2）未确认为递延所得税资产的可抵扣暂时性差异

项 目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
可抵扣暂时性差异	5,782,677.73	5,782,677.73	5,782,677.73
合 计	5,782,677.73	5,782,677.73	5,782,677.73

13、短期借款

（1）短期借款分类

1) 短期借款分类

借款类别	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
抵押借款	478,570,000.00	623,000,000.00	190,000,000.00
质押借款			135,000,000.00
保证借款	85,000,000.00	6,000,000.00	
合 计	563,570,000.00	629,000,000.00	325,000,000.00

（2）短期借款明细

债权人	债务类型	债务规模	利率（%）	期限	抵质押情况
湘潭农村商业银行股份有限公司姜畲支行	抵押	69,900,000.00	7.9997%	2019/10/11 至 2020/9/11	土地
中国光大银行股份有限公司湘潭支行	保证	45,000,000.00	6.53%	2019/1/25 至 2020/1/24	
湘潭农村商业银行股份有限公司岳塘支行	抵押	69,900,000.00	8.00%	2019/10/11 至 2020/9/10	土地
中国光大银行股份有限公司湘潭河西支行	保证	40,000,000.00	6.525%	2019/1/25 至 2020/1/24	
湘潭农村商业银行九华支行	抵押	50,000,000.00	8.4826%	2019/4/25 至 2020/4/25	土地

湘潭九华经济建设投资有限公司

财务报表附注

2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债权人	债务类型	债务规模	利率（%）	期限	抵质押情况
长沙银行湘潭九华分行	抵押	99,270,000.00	8.00%	2019/12/30 至 2020/12/30	土地
华融湘江银行湘潭九华支行	抵押	189,500,000.00	7.50%	2019/7/31 至 2020/7/30	土地
合 计		563,570,000.00			

14、应付账款

种 类	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
应付账款	118,023,727.38	109,165,300.93	193,218,704.88
合 计	118,023,727.38	109,165,300.93	193,218,704.88

(1) 应付账款情况

①应付账款列示

项 目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
项目工程款	118,023,727.38	109,165,300.93	193,218,704.88
合 计	118,023,727.38	109,165,300.93	193,218,704.88

(续)

项目	2019.12.31		2018.12.31		2017.12.31	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	9,335,161.00	7.91	661,497.05	0.61	1,500,000.00	0.78
1-2 年	344,762.50	0.29	175,000.00	0.16	536,000.00	0.28
2-3 年	15,000.00	0.01	230,049.00	0.21		
3 年以上	108,328,803.88	91.79	108,098,754.88	99.02	191,182,704.88	98.94
合 计	118,023,727.38	100.00	109,165,300.93	100.00	193,218,704.88	100.00

②账龄超过 1 年的重要应付账款

供应商名称	2019.12.31	未偿还或结转的原因
彭月安	43,669,083.38	工程未完工结算
天元置业有限公司	13,572,242.72	工程未完工结算
湘潭县市政公用工程有限公司	13,400,000.00	工程未完工结算
省建五公司机施处	12,480,922.62	工程未完工结算

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

供应商名称	2019.12.31	未偿还或结转的原因
市建筑设计院	10,530,155.96	工程未完工结算
合 计	93,652,404.68	

（续）

供应商名称	2018.12.31	未偿还或结转的原因
彭月安	43,669,083.38	工程未完工结算
天元置业有限公司	13,572,242.72	工程未完工结算
湘潭县市政公用工程有限公司	13,400,000.00	工程未完工结算
省建五公司机施处	12,480,922.62	工程未完工结算
湘潭益建建设工程有限公司直属公司	4,322,681.51	工程未完工结算
合 计	87,444,930.23	

（续）

供应商名称	2017.12.31	未偿还或结转的原因
湘潭市潭州建筑工程有限公司	83,200,000.00	工程未完工结算
彭月安	43,669,083.38	工程未完工结算
天元置业有限公司	13,572,242.72	工程未完工结算
湘潭县市政公用工程有限公司	13,400,000.00	工程未完工结算
省建五公司机施处	12,480,922.62	工程未完工结算
合 计	188,041,976.79	

15、预收账款

（1）预收款项列示：

项 目	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
预收账款	1,983,602.52	2,545,172.02	202,762.00
合 计	1,983,602.52	2,545,172.02	202,762.00

（2）账龄超过 1 年的重要预收账款

无

16、应付职工薪酬

湘潭九华经济建设投资有限公司
财务报表附注
2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（1）应付职工薪酬列示

项目	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31
一、短期薪酬	84,640.02	14,771,217.77	14,778,139.59	77,718.20
二、离职后福利-设定提存计划		2,261,924.42	2,261,924.42	
合 计	84,640.02	17,033,142.19	17,040,064.01	77,718.20

（续）

项目	2018.01.01	本期增加	本期减少	2018.12.31
一、短期薪酬	612,634.37	14,299,661.40	14,827,655.75	84,640.02
二、离职后福利-设定提存计划		1,090,405.55	1,090,405.55	
合 计	612,634.37	15,390,066.95	15,918,061.30	84,640.02

（续）

项目	2017.01.01	本期增加	本期减少	2017.12.31
一、短期薪酬	1,725,674.41	17,269,327.81	18,382,367.85	612,634.37
二、离职后福利-设定提存计划	10,990.86	767,020.66	778,011.52	-
合 计	1,736,665.27	18,036,348.47	19,160,379.37	612,634.37

（2）短期薪酬列示

项目	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31
1、工资、奖金、津贴和补贴		11,293,276.77	11,293,276.77	
2、职工福利费	84,640.02	1,660.00	1,660.00	84,640.02
3、社会保险费		2,000,524.00	2,007,445.82	-6,921.82
其中：医疗保险费		1,863,661.38	1,863,661.38	
工伤保险费		74,304.65	74,304.65	
生育保险费		62,557.97	69,479.79	-6,921.82
4、住房公积金		1,475,757.00	1,475,757.00	
5、工会经费和职工教育经费				
合 计	84,640.02	14,771,217.77	14,778,139.59	77,718.20

（续）

湘潭九华经济建设投资有限公司
财务报表附注
2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2018.01.01	本期增加	本期减少	2018.12.31
1、工资、奖金、津贴和补贴	612,634.37	13,125,011.55	13,737,645.92	
2、职工福利费				
3、社会保险费		532,529.83	532,529.83	
其中：医疗保险费		465,714.00	465,714.00	
工伤保险费		27,763.08	27,763.08	
生育保险费		39,052.75	39,052.75	
4、住房公积金		557,480.00	557,480.00	
5、工会经费和职工教育经费		84,640.02		84,640.02
合 计	612,634.37	14,299,661.40	14,827,655.75	84,640.02

（续）

项目	2017.01.01	本期增加	本期减少	2017.12.31
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,319,847.00	10,820,614.70	11,527,827.33	612,634.37
2、职工福利费		4,125,353.24	4,125,353.24	
3、社会保险费	405,827.41	1,397,722.87	1,803,550.28	
其中：医疗及生育保险费	405,827.41	1,308,268.37	1,714,095.78	
工伤保险费		89,454.50	89,454.50	
4、住房公积金		925,637.00	925,637.00	
5、工会经费和职工教育经费				
合 计	1,725,674.41	17,269,327.81	18,382,367.85	612,634.37

（3） 设定提存计划列示

项目	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31
1、基本养老保险		2,178,933.50	2,178,933.50	-
2、失业保险费	-	82,990.92	82,990.92	
合 计		2,261,924.42	2,261,924.42	-

（续）

项目	2018.01.01	本期增加	本期减少	2018.12.31
----	------------	------	------	------------

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2018.01.01	本期增加	本期减少	2018.12.31
1、基本养老保险	-	1,055,449.32	1,055,449.32	-
2、失业保险费	-	34,956.23	34,956.23	-
合 计	-	1,090,405.55	1,090,405.55	-

（续）

项目	2017.01.01	本期增加	本期减少	2017.12.31
1、基本养老保险	-	713,151.82	713,151.82	-
2、失业保险费	10,990.86	53,868.84	64,859.70	-
合 计	10,990.86	767,020.66	778,011.52	-

17、应交税费

税 项	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
企业所得税	83,446,198.74	59,125,222.15	5,444,240.24
增值税	57,988,062.90	38,589,125.80	21,871,794.07
营业税		548.18	548.18
土地使用税		26,314,621.96	
房产税	206,900.98	206,900.98	206,900.98
教育费附加	897,307.34	892,690.65	57,313.69
城市维护建设税	1,249,486.88	1,249,486.88	80,239.18
代扣代缴个人所得税	73,414.60	73,414.60	73,414.60
印花税	2,497.01	98.74	
合 计	143,863,868.45	126,452,109.94	27,734,450.94

18、其他应付款

项 目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
应付利息	612,422,868.47	695,724,122.80	754,739,375.30
应付股利			
其他应付款	10,986,170,500.20	10,612,385,743.46	4,513,812,263.70
合 计	11,598,593,368.67	11,308,109,866.26	5,268,551,639.00

（1）应付利息情况

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
分期付息到期还本的借款利息	79,455,650.74	115,970,766.03	123,620,962.84
企业债券利息	532,967,217.73	579,753,356.77	631,118,412.46
合 计	612,422,868.47	695,724,122.80	754,739,375.30

（2）按款项性质列示其他应付款

项 目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
代付款	23,578,135.12	20,976,635.52	20,380,164.83
一般性资金往来	10,701,551,875.82	10,415,655,823.38	3,790,305,939.46
地方专项债	200,000,000.00		
备用金及押金	15,127,744.00	10,796,941.70	4,797,800.00
工程款		-	493,091,359.74
保证金	45,912,745.26	164,956,342.86	205,236,999.67
合 计	10,986,170,500.20	10,612,385,743.46	4,513,812,263.70

（3）账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	2019.12.31	未偿还或结转的原因
湘潭九华兴隆湖开发投资有限公司	2,521,494,168.15	未催收
湘潭九华综合保税区开发投资有限公司	886,135,203.20	未催收
湘潭高铁北站商务区开发投资有限公司	658,112,624.56	未催收
湘潭九华水利建设投资有限公司	573,262,592.57	未催收
湘潭市万楼新城开发建设投资有限公司	470,000,000.00	未催收
合 计	4,639,004,588.48	

19、一年内到期的非流动负债

借 款 类 别	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
一年内到期的长期借款	1,922,600,000.00	1,140,600,000.00	2,033,550,000.00
一年内到期的应付债券	3,760,000,000.00	2,063,950,000.00	1,344,920,000.00
一年内到期的长期应付款	3,054,697,771.63	6,153,131,654.27	6,269,295,990.02
减：一年内长期应付款未确认融资费用	109,737,083.71	103,955,191.56	131,881,608.08

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

借 款 类 别	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
合 计	8,627,560,687.92	9,253,726,462.71	9,515,884,381.94

说明：一年内到期长期借款详见（附注五：21），一年内到期的应付债券详见（附注五：22），一年内到期长期应付款详见（附注五：23）

20、长期借款

（1）长期借款分类

借款类别	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
保证、信用借款		280,000,000.00	945,730,000.00
质押、抵押借款	3,939,000,000.00	3,369,460,000.00	4,322,307,062.81
减：一年内到期的长期借款	1,922,600,000.00	1,140,600,000.00	2,033,550,000.00
合 计	2,016,400,000.00	2,508,860,000.00	3,234,487,062.81

（2）长期借款明细

债权人	债务类型	债务规模	利率（%）	期限	抵（质）押情况
华夏银行股份有限公司长沙分行河西支行	抵押	400,000,000.00	7.60%	2016-1-25 至 2021-1-26	土地
中国农业银行股份有限公司湘潭九华支行	抵押	194,400,000.00	4.99%	2016-3-25 至 2021-3-24	土地
中国农业银行股份有限公司湘潭九华支行	抵押	96,800,000.00	4.99%	2016-3-29 至 2021-3-24	土地
中国农业银行股份有限公司湘潭九华支行	抵押	12,000,000.00	4.99%	2016-3-31 至 2021-3-24	土地
中国农业银行股份有限公司湘潭九华支行	抵押	88,000,000.00	4.99%	2016-4-13 至 2021-3-24	土地
中国农业银行股份有限公司湘潭九华支行	抵押	99,500,000.00	4.99%	2016-5-6 至 2021-3-24	土地
中国农业银行股份有限公司湘潭九华支行	抵押	288,800,000.00	4.99%	2017-3-1 至 2021-3-24	土地
北京银行湘潭支行	抵押	249,800,000.00	5.88%	2018-11-16 至 2026-11-13	土地
北京银行总行营业部	抵押	189,800,000.00	5.88%	2018-11-27 至 2026-11-14	土地
北京银行总行营业部	抵押	224,800,000.00	5.88%	2018-12-12 至 2026-11-13	土地
北京银行总行营业部	抵押	560,000,000.00	5.88%	2019-8-30 至 2028-8-28	土地
湘潭天易农商行响水支行	抵押	73,000,000.00	9.74%	2019-8-23 至 2022-8-22	土地

湘潭九华经济建设投资有限公司
财务报表附注
2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债权人	债务类型	债务规模	利率 (%)	期限	抵(质) 押情况
湖南湘潭天易农村商业银行股份有限公司易俗河支行	抵押	75,000,000.00	9.74%	2017-11-21 至 2022-11-20	土地
湘潭天易农商行响塘支行	抵押	75,000,000.00	9.74%	2019-8-22 至 2022-8-22	土地
湘潭农村商业银行九华支行	抵押	70,000,000.00	8.00%	2019-1-1 至 2020-9-11	土地
湘潭农村商业银行岳塘支行	质押	70,000,000.00	7.50%	2017/5/4 至 2020/5/4	应收账款 质押
中国建设银行股份有限公司陕西省分行投资银行理财产品托管专户	抵押	300,000,000.00	6.20%	2016-5-17 至 2020-12-17	资产收 益权
长沙银行湘潭分行	抵押	324,800,000.00	6.89%	2016-1-18 至 2020-7-17	土地
广发银行湘潭支行	抵押	492,500,000.00	6.18.00%	2017/10/31 2020/10/26	土地
中国农业发展银行湘潭市分行	保证	54,800,000.00	4.75.00%	2017/7/24 2020/7/23	-
合 计		3,939,000,000.00			

21、应付债券

债券名称	2019.01.01	2019 年发行	按面值计提 利息	溢折价 摊销	本期偿还	2019.12.31
13 湘潭九华债	720,000,000.00		45,697,315.07		360,000,000.00	360,000,000.00
15 湘潭九华债	1,200,000,000.00		60,176,630.14		300,000,000.00	900,000,000.00
15 湘潭九华债	80,000,000.00		5,200,000.00			80,000,000.00
16 湘潭九华债	2,000,000,000.00		47,269,444.44		2,000,000,000.00	
16 湘潭九华债	1,000,000,000.00		47,767,123.29		100,000,000.00	900,000,000.00
16 湘潭九华债 01	1,200,000,000.00		57,410,136.99		420,000,000.00	780,000,000.00
16 湘潭九华债 02	1,900,000,000.00	905,000,000.00	89,908,698.63		1,465,000,000.00	1,340,000,000.00
16 湘潭九华债 03	900,000,000.00	650,000,000.00	78,494,712.33		650,000,000.00	900,000,000.00
16 年湘潭九华债第 一期	430,000,000.00		18,790,410.96		430,000,000.00	
16 年湘潭九华债第 二期	550,000,000.00		25,774,657.53		550,000,000.00	
16 年湘潭九华债第 三期	270,000,000.00		13,825,342.47		170,000,000.00	100,000,000.00
17 债九华 01	200,000,000.00		11,400,000.00			200,000,000.00
17 债九华 02	550,000,000.00		32,725,000.00			550,000,000.00

湘潭九华经济建设投资有限公司

财务报表附注

2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债券名称	2019.01.01	2019 年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2019.12.31
17 湘潭九华 PPN001	1,000,000,000.00		63,000,000.00			1,000,000,000.00
17 湘潭九华 PPN002	1,000,000,000.00		70,000,000.00			1,000,000,000.00
17 九华 01	750,000,000.00		51,600,000.00			750,000,000.00
17 湘潭九华 MIN01	1,000,000,000.00		63,800,000.00			1,000,000,000.00
17 湘潭九华 MIN02	1,000,000,000.00		69,000,000.00			1,000,000,000.00
17 年私募债	63,950,000.00					
19 潭九华 MIN001		2,000,000,000.00	64,873,972.60			2,000,000,000.00
小计	15,813,950,000.00	3,555,000,000.00	916,713,444.44		6,445,000,000.00	12,860,000,000.00
减：一年内到期部分 期末余额	2,063,950,000.00					3,760,000,000.00
合计	13,750,000,000.00	3,555,000,000.00	916,713,444.44		6,445,000,000.00	9,100,000,000.00

(续)

债券名称	2018.01.01	2018 年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2018.12.31
12 湘潭九华债	360,000,000.00		19,932,756.16		360,000,000.00	
13 湘潭九华债	1,080,000,000.00		71,437,315.07		360,000,000.00	720,000,000.00
15 湘潭九华债	1,500,000,000.00		80,054,958.90		300,000,000.00	1,200,000,000.00
15 湘潭九华债	2,000,000,000.00		114,271,780.82		1,920,000,000.00	80,000,000.00
16 湘潭九华债	2,000,000,000.00		119,000,000.00			2,000,000,000.00
16 湘潭九华债	1,000,000,000.00		50,000,000.00			1,000,000,000.00
16 湘潭九华债 01	1,200,000,000.00		70,200,000.00			1,200,000,000.00
16 湘潭九华债 02	1,900,000,000.00		100,700,000.00			1,900,000,000.00
16 湘潭九华债 03	900,000,000.00		45,630,000.00			900,000,000.00
16 年湘潭九华债第一期	430,000,000.00		23,650,000.00			430,000,000.00
16 年湘潭九华债第二期	550,000,000.00		30,250,000.00			550,000,000.00
16 年湘潭九华债第三期	270,000,000.00		14,850,000.00			270,000,000.00
17 债九华 01	200,000,000.00		11,400,000.00			200,000,000.00
17 债九华 02	550,000,000.00		32,725,000.00			550,000,000.00

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债券名称	2018.01.01	2018 年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2018.12.31
17 湘潭九华 PPN001	1,000,000,000.00		63,000,000.00			1,000,000,000.00
17 湘潭九华 PPN002	1,000,000,000.00		70,000,000.00			1,000,000,000.00
17 九华 01	750,000,000.00		51,600,000.00			750,000,000.00
17 湘潭九华 SCP001	500,000,000.00		9,721,369.86		500,000,000.00	-
17 湘潭九华 MIN01	1,000,000,000.00		63,800,000.00			1,000,000,000.00
17 湘潭九华 MIN02	1,000,000,000.00		69,000,000.00			1,000,000,000.00
17 年私募债	4,920,000.00	95,080,000.00			36,050,000.00	63,950,000.00
小计	19,194,920,000.00	95,080,000.00	1,111,223,180.82		3,476,050,000.00	15,813,950,000.00
减：一年内到期部分期末余额	1,344,920,000.00					2,063,950,000.00
合计	17,850,000,000.00	95,080,000.00	1,111,223,180.82		3,476,050,000.00	13,750,000,000.00

（续）

债券名称	2017.01.01	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2017.12.31
12 湘潭九华债	540,000,000.00		35,468,580.82		180,000,000.00	360,000,000.00
13 湘潭九华债	1,440,000,000.00		97,247,835.62		360,000,000.00	1,080,000,000.00
15 湘潭九华债	1,500,000,000.00		98,579,178.08			1,500,000,000.00
15 湘潭九华债	2,000,000,000.00		129,643,835.62			2,000,000,000.00
16 湘潭九华债	2,000,000,000.00		49,863,013.70			2,000,000,000.00
16 湘潭九华债	1,000,000,000.00		70,007,671.23			1,000,000,000.00
16 湘潭九华债 01	1,200,000,000.00		100,424,109.59			1,200,000,000.00
16 湘潭九华债 02	1,900,000,000.00		45,504,986.30			1,900,000,000.00
16 湘潭九华债 03	900,000,000.00		118,673,972.60			900,000,000.00
16 年湘潭九华债第一期	430,000,000.00		23,585,205.48			430,000,000.00
16 年湘潭九华债第二期	550,000,000.00		30,167,123.29			550,000,000.00
16 年湘潭九华债第三期	270,000,000.00		14,809,315.07			270,000,000.00
17 债九华 01		200,000,000.00	9,994,520.55			200,000,000.00

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债券名称	2017.01.01	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2017.12.31
17 债九华 02		550,000,000.00	26,807,602.74			550,000,000.00
17 湘潭九华 PPN001		1,000,000,000.00	32,191,780.82			1,000,000,000.00
17 湘潭九华 PPN002		1,000,000,000.00	35,479,452.05			1,000,000,000.00
17 九华 01		750,000,000.00	19,367,671.23			750,000,000.00
17 湘潭九华 SCP001		500,000,000.00	9,224,657.53			500,000,000.00
17 湘潭九华 MIN01		1,000,000,000.00	7,516,164.38			1,000,000,000.00
17 湘潭九华 MIN02		1,000,000,000.00	8,317,808.22			1,000,000,000.00
17 年私募债		4,920,000.00				4,920,000.00
小计	13,730,000,000.00	6,004,920,000.00	962,874,484.92		540,000,000.00	19,194,920,000.00
减：一年内到期部分期末余额	540,000,000.00					1,344,920,000.00
合计	13,190,000,000.00	6,004,920,000.00	962,874,484.92		540,000,000.00	17,850,000,000.00

22、长期应付款

项 目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
专项应付款	34,115,959.30	34,115,959.30	
长期应付款	6,811,185,708.68	3,729,886,959.86	6,719,087,909.78
合 计	6,845,301,667.98	3,764,002,919.16	6,719,087,909.78

(1) 按款项性质列示长期应付款：

借款类别	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
应付融资租赁款	2,646,495,064.10	3,805,861,702.91	3,601,694,225.27
其中：一年内到期的应付融资租赁款	986,247,771.63	2,634,431,654.27	1,191,472,327.44
减：未确认融资费用	202,998,667.50	244,008,280.34	255,151,933.55
其中：一年内到期的未确认融资费用	109,737,083.71	103,955,191.56	131,881,608.08
应付融资租赁款净额	2,443,496,396.60	3,561,853,422.57	3,346,542,291.72
其中：一年内到期的应付融资租赁款净额	876,510,687.92	2,530,476,462.71	1,059,590,719.36
小计	1,566,985,708.68	1,031,376,959.86	2,286,951,572.36
应付信托借款	7,312,650,000.00	6,217,210,000.00	9,509,960,000.00

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

借款类别	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
应付融资租赁款	2,646,495,064.10	3,805,861,702.91	3,601,694,225.27
其中：一年内到期的信托借款	2,068,450,000.00	3,518,700,000.00	5,077,823,662.58
应付信托借款净额	5,244,200,000.00	2,698,510,000.00	4,432,136,337.42
小计	5,244,200,000.00	2,698,510,000.00	4,432,136,337.42
合计	6,811,185,708.68	3,729,886,959.86	6,719,087,909.78

注：截至 2019 年 12 月 31 日，以售后回租方式形成的应付融资租赁款净额为 2,443,496,396.60 元，其中一年内到期的售后回租应付融资租赁款净额为 876,510,687.92 元。

23、实收资本

股东名称	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31
湘潭九华示范区管理委员会				600,000,000.00
合 计	600,000,000.00			600,000,000.00

(续)

股东名称	2018.01.01	本期增加	本期减少	2018.12.31
湘潭九华示范区管理委员会	600,000,000.00			600,000,000.00
合 计	600,000,000.00			600,000,000.00

(续)

股东名称	2017.01.01	本期增加	本期减少	2017.12.31
湘潭九华示范区管理委员会	600,000,000.00			600,000,000.00
合 计	600,000,000.00			600,000,000.00

24、资本公积

项 目	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31
资本溢价	55,705,600.00			55,705,600.00
其他资本公积	23,269,535,792.40			23,269,535,792.40
合 计	23,325,241,392.40			23,325,241,392.40

(续)

项 目	2018.01.01	本期增加	本期减少	2018.12.31
-----	------------	------	------	------------

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2018.01.01	本期增加	本期减少	2018.12.31
资本溢价	55,705,600.00			55,705,600.00
其他资本公积	23,269,535,792.40			23,269,535,792.40
合 计	23,325,241,392.40			23,325,241,392.40

（续）

项 目	2017.01.01	本期增加	本期减少	2017.12.31
资本溢价	55,705,600.00			55,705,600.00
其他资本公积	23,269,535,792.40			23,269,535,792.40
合 计	23,325,241,392.40			23,325,241,392.40

25、盈余公积

项 目	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31
法定盈余公积	574,928,316.03	69,873,666.18		644,801,982.21
合 计	574,928,316.03	69,873,666.18		644,801,982.21

（续）

项 目	2018.01.01	本期增加	本期减少	2018.12.31
法定盈余公积	493,540,538.79	81,387,777.24		574,928,316.03
合 计	493,540,538.79	81,387,777.24		574,928,316.03

（续）

项 目	2017.01.01	本期增加	本期减少	2017.12.31
法定盈余公积	418,440,907.78	75,099,631.01		493,540,538.79
合 计	418,440,907.78	75,099,631.01		493,540,538.79

26、未分配利润

项 目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
调整前上期末未分配利润	5,046,042,680.34	4,380,518,542.36	3,721,706,646.56
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	5,046,042,680.34	4,380,518,542.36	3,721,706,646.56
加：本期归属于母公司所有者的净利润	658,270,112.67	746,911,915.22	733,911,526.81

湘潭九华经济建设投资有限公司
财务报表附注
2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
减：提取法定盈余公积	69,873,666.18	81,387,777.24	75,099,631.01
提取任意盈余公积			
利润分配-其他调整			
股利分配			
期末未分配利润	5,634,439,126.83	5,046,042,680.34	4,380,518,542.36

27、营业收入和营业成本

（1）营业收入及成本列示如下：

项 目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,104,949,982.74	3,481,143,838.60	4,232,904,661.63	3,571,047,614.23	4,211,736,445.01	3,579,705,509.17
其他业务	87,475,941.08	54,216,826.70	28,342,552.04	3,563,401.25	17,297,005.98	2,815,219.47
合 计	4,192,425,923.82	3,535,360,665.30	4,261,247,213.67	3,574,611,015.48	4,229,033,450.99	3,582,520,728.64

（2）主营业务收入及成本分产品列示如下：

项 目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
土地开发收入	1,593,949,243.87	1,322,884,456.33	1,411,125,632.99	1,172,810,141.97	1,197,891,434.99	966,041,479.83
项目建设收入	2,511,000,738.87	2,158,259,382.27	2,821,779,028.64	2,398,237,472.26	3,013,845,010.02	2,613,664,029.34
合 计	4,104,949,982.74	3,481,143,838.60	4,232,904,661.63	3,571,047,614.23	4,211,736,445.01	3,579,705,509.17

（3）营业收入及成本（分地区）列示如下：

地区	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
华中地区	4,192,425,923.82	3,535,360,665.30	4,261,247,213.67	3,574,611,015.48	4,229,033,450.99	3,582,520,728.64
合 计	4,192,425,923.82	3,535,360,665.30	4,261,247,213.67	3,574,611,015.48	4,229,033,450.99	3,582,520,728.64

28、税金及附加

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
-----	---------	---------	---------

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
城市维护建设税	232,233.82	1,267,753.75	40,128.59
教育费附加	165,881.29	892,275.40	28,783.27
土地增值税	991,192.10		
土地使用税	45,062,661.52	29,969,177.17	32,172,811.30
房产税	1,392,393.32	2,592,825.18	1,792,374.38
印花税	570,041.87	319,686.03	903,788.73
水利建设基金	13,184.14	2,657.99	
残疾人就业保证金		3,150.01	
其他		43,031.14	39,711.20
合 计	48,427,588.06	35,090,556.67	34,977,597.47

29、销售费用

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
销售佣金	7,668,999.70		
合 计	7,668,999.70		

30、管理费用

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
中介服务费	6,723,004.49	26,080,087.56	17,398,376.09
无形资产摊销	197,980,814.88	197,981,034.46	197,298,537.09
职工薪酬	17,033,142.19	17,958,293.05	18,036,348.47
折旧费	21,365,998.03	20,579,974.78	23,450,222.76
办公费	289,269.10	1,329,484.62	1,689,587.91
业务招待费	911,537.46	650,092.02	585,327.83
电视收视费		8,218,037.10	
水电燃气费	19,641,746.75	22,257,307.08	22,063,716.56
宣传费	2,295,292.30	3,278,757.20	5,115,392.20
物业管理费	8,374,152.03	7,159,130.59	8,574,694.05
维修费	2,488,085.15	2,021,971.85	3,061,894.45

湘潭九华经济建设投资有限公司

财务报表附注

2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
交通费	1,401,816.62	1,474,782.00	1,341,163.00
食堂费	799,159.36	1,418,849.17	2,125,353.24
法务费	2,542,146.39	2,206,924.00	493,000.00
差旅费	337,673.58	402,225.50	
筹备及托管费	13,360,456.62	6,462,326.45	9,498,900.00
其他	5,676,793.17	3,067,015.41	937,586.11
合 计	301,221,088.12	322,546,292.84	311,670,099.76

31、财务费用

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
利息支出	279,134,901.86	388,176,797.71	231,381,481.11
减：利息收入	1,426,817.21	96,055,805.64	25,500,894.59
手续费	102,659.73	10,984,691.65	122,510.62
合 计	277,810,744.38	303,105,683.72	206,003,097.14

32、投资收益

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
可供出售金融资产在持有期间的投资收益			224,374.61
理财产品收益	43,996,634.84	106,999,864.21	16,526,568.52
合 计	43,996,634.84	106,999,864.21	16,750,943.13

33、资产减值损失

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
坏账损失	43,875,420.80	8,107,502.62	15,349,772.73
在建工程减值损失			
合 计	43,875,420.80	8,107,502.62	15,349,772.73

34、资产处置收益

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
固定资产处置收益	-21,260.42		

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合 计	-21,260.42	-	-
-----	------------	---	---

35、营业外收入

（1）营业外收入分项目列示：

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
政府补助	649,563,415.00	661,365,364.80	668,580,523.05
非同一控制下企业合并成本小于被合并方可辨认净资产公允价值份额的差额			
无需支付的款项	454,827.18	13,860,299.54	59,118.03
合 计	650,018,242.18	675,225,664.34	668,639,641.08

（2）营业外收入中政府补助明细：

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度	与资产相关/与收益相关
一般预算补贴收入	639,943,415.00	655,965,364.80	668,580,523.05	与收益相关
中央引导地方科技发展专项资金补贴		2,000,000.00		与收益相关
军民融合专项补贴		2,000,000.00		与收益相关
湘潭市财政局 2018 年科技计划项目补贴		1,400,000.00		与收益相关
中央中小企业发展专项资金	9,250,000.00			与收益相关
经开区重大产业项目投资建设先进单位奖	50,000.00			与收益相关
科技发展专项基金	320,000.00			与收益相关
合 计	649,563,415.00	661,365,364.80	668,580,523.05	

36、营业外支出

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
其他支出	432,800.00		389,574.08
合 计	432,800.00		389,574.08

37、所得税

（1）所得税费用表

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
当期所得税费用	24,320,976.59	53,680,981.91	33,439,081.75

湘潭九华经济建设投资有限公司
财务报表附注
2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
递延所得税费用	-10,968,855.20	-581,206.24	-3,837,443.18
合 计	13,352,121.39	53,099,775.67	29,601,638.57

（2）会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	671,622,234.06
按法定/适用税率计算的所得税费用	167,905,558.51
子公司适用不同税率的影响	
税率变动的影响对期初递延所得税余额的影响	
非应税收入的影响	-159,985,853.75
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	74,230.56
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	5,358,186.07
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
研发费用扣除	
所得税费用	13,352,121.39

38、现金流量表项目

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
财政补贴	649,193,415.00	649,685,364.80	668,580,523.05
利息收入	1,426,817.21	96,055,805.64	25,500,894.59
经营性往来收现	1,498,788,272.88	1,343,140,752.49	1,350,339,718.20
合 计	2,149,408,505.09	2,088,514,251.70	2,044,421,135.84

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
费用付现	55,795,300.09	86,026,990.55	76,192,271.03
财务费用-手续费	102,659.73	117,020.42	122,510.62
经营性往来付现	2,058,921,967.45	4,158,158,105.46	1,850,090,368.88

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
合 计	2,114,819,927.27	4,244,302,116.43	1,850,212,879.50

（3）收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
信托保证金等	83,981,618.86	419,482,481.25	221,451,240.01
地方专项债	200,000,000.00		
银行汇票融资	45,379,805.56		
收到的信托、融资租赁款	5,912,340,000.00		
往来借款	1,051,000,000.00		
合 计	7,292,701,424.42	419,482,481.25	221,451,240.01

（4）支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
票据、信托保证金	73,585,900.00	550,000,000.00	150,662,000.00
融资顾问费等费用支出	35,154,294.65	65,526,209.38	110,108,832.03
偿还的信托、融资租赁款	4,525,474,977.67		
合 计	4,634,215,172.32	615,526,209.38	260,770,832.03

39、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

补充资料	2019 年度	2018 年度	2017 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	658,270,112.67	746,911,915.22	733,911,526.81
加：资产减值准备	43,875,420.80	8,107,502.62	15,349,772.73
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产折旧	22,696,988.26	22,665,062.10	23,450,222.76
无形资产摊销	197,980,814.88	197,981,034.46	197,298,537.09
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）	21,260.42	-	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		-	-

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补充资料	2019 年度	2018 年度	2017 年度
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）			
财务费用（收益以“-”号填列）	279,134,901.86	388,176,797.71	231,381,481.11
投资损失（收益以“-”号填列）	-43,996,634.84	-106,999,864.21	-16,750,943.13
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-10,968,855.20	-581,206.24	-3,837,443.18
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）	1,478,678,770.28	-9,909,123.01	-3,353,279,486.32
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	225,649,394.34	-6,962,023,516.36	2,793,224,037.05
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-905,029,215.67	6,094,925,844.74	1,535,249,394.58
减：非同一控制下企业合并收益			
其他			
经营活动产生的现金流量净额	1,946,312,957.80	379,254,447.03	2,155,997,099.50
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	247,243,636.17	247,794,437.00	2,311,827,662.87
减：现金的期初余额	247,794,437.00	2,311,827,662.87	3,762,042,325.33
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	-550,800.83	-2,064,033,225.87	-1,450,214,662.46

（2）现金和现金等价物的构成

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、现金	247,243,636.17	247,794,437.00	2,311,827,662.87
其中：库存现金			
可随时用于支付的银行存款	247,243,636.17	247,794,437.00	2,311,827,662.87
可随时用于支付的其他货币资金			

湘潭九华经济建设投资有限公司

财务报表附注

2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
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	247,243,636.17	247,794,437.00	2,311,827,662.87

40、所有权或使用权受到限制的资产

项 目	2019 年 12 月 31 日账面原值	受限原因
无形资产	2,527,307,287.68	抵押
合 计	2,527,307,287.68	

六、合并范围的变更

1、处置子公司

(1) 不再纳入合并范围的子公司

子公司名称	股权处 置价款	股权处置 比例 (%)	股权处置 方式	丧失控制 权的时点	丧失控制权时点 的确定依据	处置价款与处置投资对 应的合并报表层面享有 该子公司净资产份额的 差额
九望投资管理(上海) 有限公司(注1)	-	100.00	注销清算	2018.02.11	公司注销	-
湘潭九华经济园区服 务有限公司(注2)	-	100.00	注销清算	2018.12.12	公司注销	-

注1：公司于2014年8月27日成立，未实际出资，未生产经营，2018年2月11日，公司注销。

注销2：公司于2007年3月22日成立，未实际出资，未生产经营，2018年12月12日，公司注销。

七、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

公司名称	注册 资本	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
湘潭九华建设置业有限 公司	800.00	湖南湘潭	湖南湘潭	九华房地产开发建设、九 华大道项目建设和九华基 础设施投资建设、项目策 划、物业管理、商业贸易、 物资采购。	100.00		非同一控 制下企业 合并

湘潭九华经济建设投资有限公司

财务报表附注

2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
湘潭九华资产管理与经营有限公司	10,500.00	湖南湘潭	湖南湘潭	基础设施投资建设与管理；股权投资及资产管理；各类房产的租赁和管理、户外广告资产的租赁、管理及广告经营、发布；钢材、水泥、石膏、建筑材料（不含硅酮胶）的销售；商业贸易、物资采购、园林绿化养护、城市环卫、物业管理。	100.00		投资设立
湘潭九华创新创业服务有限公司	3,500.00	湖南湘潭	湖南湘潭	房产租赁；创业指导；融资咨询服务、管理咨询服务；人才培养、技术创新；国家部委及省市各类公共财政支持项目的申报服务；各类科技计划项目的申报服务；高新技术、知识产权、专利等认定申报服务；项目投融资、股权投资、投资咨询服务；设备租赁服务；信贷担保咨询服务。	100.00		投资设立
湘潭九华产业发展投资有限公司	5,000.00	湖南湘潭	湖南湘潭	基础设施投资与建设；股权投资、中小企业贷款担保（不含融资性担保）；创业企业的孵化，投资管理咨询服务、商业贸易、物资采购。	100.00		投资设立
湖南隆平九华科技博览园有限公司	23,000.00	湖南湘潭	湖南湘潭	会议、展览、办公等商务服务；科技博物馆、国际活动中心；科技交流与推广服务、高新技术资产与培训服务；酒店建设与经营；项目投资与资产管理；游乐园管理、休闲体育运动及健身活动经营；园艺、蔬菜作物育种、抚育和管理；农副产品优质深加工及销售；提供农业高新技术开发及成果转让。	100.00		非同一控制下企业合并

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

公司名称	注册 资本	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
湘潭九华市政工程有限 公司	1,000.00	湖南湘潭	湖南湘潭	土石方的挖填、运输、调 配管理；市政公用工程、 城市及道路照明工程、公 路工程、建筑工程、环保 工程、城市园林绿化养护、 维护、硬化工程施工；苗 木、花卉的种植、租赁、 销售；广告的设计、制作 与发布；工程设备租赁； 水泥、混凝土的生产与销 售；建筑材料、建筑装饰 材料（不含硅酮胶）、政 策允许经营的金属材料的 销售。	100.00		投资设立
九望投资管理（上海）有 限公司（注）	3,000.00	上海市	上海市	投资管理、实业投资（除 股权投资和股权投资管 理）、商务信息咨询（除 经纪）、企业管理咨询、 投资咨询、市场营销策划、	100.00		投资设立
湘潭九华经济区园区服 务有限公司（注）	10.00	湖南湘潭	湖南湘潭	湘潭九华经济区内环境卫 生管理和公共设施管理服 务、卫生清洁服务、会务 及展览服务、广告业务。	100.00		投资设立
湖南华研实验室有限公 司	3,000.00	湖南湘潭	湖南湘潭	汽车技术领域内的技术研 发、技术咨询、技术服务、 技术转让；企业管理咨询； 资产管理；企业孵化；交 易推广；产品认证；资产 租赁；职业培训；教育咨 询服务。	100.00		投资设立
湘潭通达水务有限公司	21,000.00	湖南湘潭	湖南湘潭	自来水生产和供应；污水 处理及其再生利用；水源 及供水设施工程建设；供 水、排水等管道工程建筑。	66.67		投资设立

注：湘潭通达水务有限公司成立于 2019 年 9 月 27 日，截至目前尚未开展经营
 活动，无相关财务数据。

八、 关联方及其交易

1、 本公司的母公司情况

母公司名称	企业类型	注册地	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%
湘潭九华示范区管	国有资产监督及管理	湖南湘潭	100.00	100.00

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

母公司名称	企业类型	注册地	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%
管理委员会				

本公司的最终控制方为湘潭九华示范区管理委员会。

2、本公司的子公司及孙公司情况

本公司所属的子公司详见附注七、1“在子公司中的权益”。

3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
湘潭九华示范区财政局	母公司下属事业单位
湘潭九华项目建设投资有限公司	同一实际控制人
湘潭高铁北站商务区开发投资有限公司	同一实际控制人
湘潭九华综合保税区开发投资有限公司	同一实际控制人
湘潭九华兴隆湖开发投资有限公司	同一实际控制人
湘潭九华投资控股集团有限公司	同一实际控制人
湘潭九华水利建设投资有限公司	同一实际控制人

4、关联交易情况

（1）关联方担保情况

本公司作为担保方

被担保人	担保余额	担保起始日	担保终止日	担保类型	担保是否已经履行完毕
湘潭高铁北站商务开发投资有限公司	51,221.78	2015/12/21	2019/4/21	连带责任担保	否
湘潭九华综合保税区开发投资有限公司	6,915.00	2014/12/31	2023/12/14	连带责任担保+抵押物担保	否
湘潭九华兴隆湖开发投资有限公司	58,000.00	2019/12/9	2020/6/9	保证担保+抵押物担保	否
湘潭九华水利建设投资有限公司	50,000.00	2019/6/28	2020/6/28	抵押物担保+连带责任担保	否
湘潭九华水利建设投资有限公司	14,640.00	2018/2/12	2020/2/12	抵押物担保+连带责任担保	否
	8,000.00	2018/2/28	2020/2/28		否
	3,790.00	2018/3/2	2020/2/28		否
	2,000.00	2018/2/23	2020/2/12		否

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被担保人	担保余额	担保起始日	担保终止日	担保类型	担保是否已经履行完毕
	1,450.00	2018/2/2	2020/2/2		否
	840.00	2018/3/19	2020/3/19		否
湘潭九华水利建设投资有限公司	12,760.00	2018/3/23	2020/3/23	连带责任担保	否
湘潭九华水利建设投资有限公司	15,000.00	2018/4/12	2020/4/12	连带责任担保	否
	20,000.00	2016/4/29	2023/1/31		否
湘潭九华水利建设投资有限公司	7,250.00	2016/2/3	2023/1/31	连带责任担保	否
	6,650.00	2016/3/25	2023/1/31	+抵押物担保	否
	3,500.00	2017/3/17	2023/1/1		否
	33,390.24	2019/7/30	2022/6/26		否
湘潭九华水利建设投资有限公司	2,106.80	2019/5/28	2024/5/18	连带责任担保	否
	1,650.00	2019/6/26	2022/6/26	+抵押物担保	否
	19,040.00	2018/1/2	2020/12/20		否
湘潭九华水利建设投资有限公司	9,560.00	2018/1/2	2020/12/20	连带责任担保	否
湘潭九华水利建设投资有限公司	18,888.34	2019/5/10	2022/5/10	保证担保+抵押物担保	否
湘潭九华综合保税区开发投资有限公司	13,828.00	2015/1/4	2023/12/14	连带责任担保	否
				+抵押物担保	
	1,137.81	2017/6/23	2022/4/15		否
	1,120.17	2017/6/23	2022/1/15		否
	1,103.18	2017/6/23	2021/10/15		否
	1,087.18	2017/6/23	2022/7/15		否
湘潭九华兴隆湖开发投资有限公司	1,071.78	2017/6/23	2021/4/15	连带责任担保	否
				+抵押物担保	
	1,053.70	2017/6/23	2021/1/15		否
	1,037.72	2017/6/23	2020/10/15		否
	1,023.40	2017/6/23	2020/7/15		否
	1,008.04	2017/6/23	2020/4/15		否
湘潭九华水利建设投资有限公司	20,000.00	2019/10/17	2020/10/15	连带责任担保	否
湘潭综合保税区建设投资有限公司	3,770.00	2019/6/28	2021/6/28	连带责任担保	否

湘潭九华经济建设投资有限公司

财务报表附注

2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被担保人	担保余额	担保起始日	担保终止日	担保类型	担保是否已经履行完毕
	2,597.00	2019/9/6	2021/9/6		否
	2,000.00	2019/8/14	2021/8/14		否
	1,860.00	2019/7/5	2021/7/5		否
	1,200.00	2019/9/20	2021/9/20		否
	1,140.00	2019/7/12	2021/7/12		否
	1,133.00	2019/9/27	2021/9/27		否
	1,080.00	2019/8/23	2021/8/23		否
	830.00	2019/8/16	2021/8/16		否
	590.00	2019/7/19	2021/7/19		否
	400.00	2019/8/2	2021/8/2		否
	400.00	2019/7/26	2021/7/26		否
湘潭九华水利建设投资有限公司	12,214.94	2018/1/31	2021/1/25	连带责任保证 担保+抵押物 担保	否
湘潭九华兴隆湖开发投资有限公司	1,000.00	2019/6/11	2020/6/10	连带责任担保	否
	1,000.00	2019/6/11	2020/6/10		否
	1,000.00	2019/6/11	2020/6/10		否
	1,000.00	2019/6/10	2020/6/9		否
	1,000.00	2019/6/11	2020/6/10		否
	1,000.00	2019/6/10	2020/6/9		否
	1,000.00	2019/6/11	2020/6/10		否
	1,000.00	2019/6/11	2020/6/10		否
	1,000.00	2019/6/10	2020/6/9		否
	1,000.00	2019/6/11	2020/6/10		否
	1,000.00	2019/6/11	2020/6/10		否
	1,000.00	2019/6/11	2020/6/10		否
	1,000.00	2019/6/11	2020/6/10		否

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被担保人	担保余额	担保起始日	担保终止日	担保类型	担保是否已经履行完毕
	1,000.00	2019/6/10	2020/6/9		否
	1,000.00	2019/6/11	2020/6/10		否
	1,000.00	2019/6/11	2020/6/10		否
	1,000.00	2019/6/11	2020/6/10		否
湘潭综合保税区建设投资有限公司	8,400.00	2017/9/1	2022/8/31	连带责任担保	否
湘潭九华水利建设投资有限公司	8,966.67	2018/3/1	2021/3/15	连带责任担保	否
湘潭九华水利建设投资有限公司	8,501.59	2018/1/29	2023/1/26	抵押物担保	否
	8,501.59	2018/1/29	2023/1/26		否
湘潭高铁北站商务开发投资有限公司	10,000.00	2019/6/20	2020/6/19	连带责任担保	否
	10,000.00	2019/6/21	2020/6/20		否
湘潭高铁北站商务开发投资有限公司	7,000.00	2019/12/25	2020/9/25	连带责任保证担保+抵押物担保	否
湘潭综合保税区建设投资有限公司	2,057.80	2019/6/20	2022/6/10	抵押物担保	否
	399.00	2019/8/22	2022/6/10		否
湘潭综合保税区建设投资有限公司	14,667.00	2019/5/31	2021/5/31	连带责任担保+抵押物担保	否
	8,597.00	2019/6/14	2021/6/14		否
	6,736.00	2019/6/6	2021/6/6		否
合计	530,164.73				

5、关联方交易情况

（1）购销商品、提供劳务的关联交易

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2019 年		2018 年		2017 年	
			金额 (万元)	占同类交易金额的比例 (%)	金额 (万元)	占同类交易金额的比例 (%)	金额 (万元)	占同类交易金额的比例 (%)
湘潭九华示范区管理委员会	土地开发项目	协议定价	159,394.92	38.83	141,112.56	33.34	119,789.14	28.44

湘潭九华经济建设投资有限公司
财务报表附注
2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2019 年		2018 年		2017 年	
			金额 (万元)	占同类交易金额的比例 (%)	金额 (万元)	占同类交易金额的比例 (%)	金额 (万元)	占同类交易金额的比例 (%)
湘潭九华水利建设投资有限公司	项目建设	协议定价	132,897.28	32.37	260,929.48	61.64	70,619.45	16.77
湘潭九华兴隆湖开发投资有限公司	项目建设	协议定价	65,460.20	15.95	10,734.37	2.54	81,033.07	19.24
湘潭高铁北站商务区开发投资有限公司	项目建设	协议定价	52,742.60	12.85	10,514.06	2.48	149,731.98	35.55

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	2019.12.31		2018.12.31		2017.12.31	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款						
湘潭高铁北站商务区开发投资有限公司			164,740,000.00		58,000,000.00	
湘潭九华综合保税区开发投资有限公司			122,000,000.00		30,000,000.00	
湘潭九华水利建设投资有限公司			319,448,082.57		-	
湘潭九华兴隆湖开发投资有限公司			690,000.00		-	
湘潭九华项目建设投资有限公司	54,450.00	-				
湘潭九华投资控股集团有限公司	889,039.44	-				
合 计	943,489.44	-	606,878,082.57		88,000,000.00	

(2) 应付项目

项目名称	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
	账面余额	账面余额	账面余额
其他应付款			
湘潭经济开发区财政局		2,510,213.59	193,548,066.24

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
	账面余额	账面余额	账面余额
湘潭九华示范区管委会	718,080,843.06	130,000.00	-
湘潭九华水利建设投资有限公司	573,262,592.57	310,980,000.00	417,430,000.00
湘潭高铁北站商务区开发投资有限公司	665,459,498.98	192,900,000.00	192,900,000.00
湘潭九华综合保税区开发投资有限公司	886,135,203.20	638,465,625.00	243,500,000.00
湘潭九华兴隆湖开发投资有限公司	2,521,494,168.15	473,365,000.00	877,555,000.00
合 计	5,364,432,305.96	1,618,350,838.59	1,924,933,066.24

7、关联方承诺

无

九、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

本公司无重要承诺事项。

2、或有事项

(1) 对外担保

被担保人	担保余额	担保起始日	担保终止日	担保类型	担保是否已经履行完毕
泰富重装集团有限公司	5,990.00	2017/10/20	2019/10/20	应收账款质押	否
	5,810.00	2018/1/5	2020/1/5		否
	3,000.00	2017/12/8	2019/12/8		否
	2,100.00	2017/10/30	2019/10/30		否
泰富国际工程有限公司	5,000.00	2018/6/22	2022/4/5	连带责任担保	否
	5,000.00	2018/6/21	2022/4/5		否
	5,000.00	2018/6/22	2022/4/5		否
合 计	31,900.00				

3、(1) 期后对外担保情况

被担保方	担保金额（万元）	担保终止日	担保是否已经履行完毕
------	----------	-------	------------

湘潭九华经济建设投资有限公司
财务报表附注
2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被担保方	担保金额（万元）	担保终止日	担保是否已经履行完毕
湘潭九华综合保税区开发投资有限公司	6,950.00	2021-1-15	否
湘潭九华综合保税区开发投资有限公司	10,000.00	2021-2-19	否
湘潭九华水利建设投资有限公司	10,000.00	2021-1-7	否
湘潭九华创新创业服务有限公司	4,500.00	2021-1-14	否
湘潭高铁北站商务区开发投资有限公司	2,980.00	2022-2-24	否

十、 其他重要事项

1、2015 年 3 月 30 日，中国工商银行股份有限公司湘潭湘江支行（转让方）与本公司子公司湘潭九华资产管理与经营有限公司（受让方）签订债权转让协议，将本息合计 48,337.33 万元转让给湘潭九华资产管理与经营有限公司，具体明细如下：

单位：万元

协议编号	借款企业	转让本金	转让利息	本息合计
工银湘债转（2015）1 号	湖南汇马经贸有限公司	3,000.00	50.17	3,050.17
工银湘债转（2015）2 号	湖南正康经贸有限公司	2,600.00	44.29	2,644.29
工银湘债转（2015）3 号	湖南荣邦经贸有限公司	2,000.00	34.07	2,034.07
工银湘债转（2015）4 号	湘潭思融经贸有限公司	3,000.00	34.01	3,034.01
工银湘债转（2015）5 号	湘潭畅道经贸有限公司	2,150.00	31.28	2,181.28
工银湘债转（2015）6 号	湖南嘉禾钢铁贸易有限公司	1,000.00	15.37	1,015.37
工银湘债转（2015）7 号	湖南华顺钢铁贸易有限公司	1,300.00	11.48	1,311.48
工银湘债转（2015）8 号	湖南裕翔钢铁贸易有限公司	780.00	6.62	786.62
工银湘债转（2015）9 号	湖南恒永钢铁贸易有限公司	1,100.00	9.83	1,109.83
工银湘债转（2015）10 号	湖南九华钢材物流股份有限公司	6,000.00	280.22	24,770.22
		9,750.00		
		1,500.00		
		7,240.00		
工银湘债转（2015）10 号	湖南九华钢材物流股份有限公司	3,200.00		4,500.00
		1,300.00		

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

协议编号	借款企业	转让本金	转让利息	本息合计
	湖南九华钢材物流股份有限公司	1,900.00		1,900.00
	合计	47,820.00	517.34	48,337.34

2、2016 年 3 月 28 日，中国农业银行股份有限公司湘潭莲城支行（转让方）与本公司子公司湘潭九华资产管理与经营有限公司（受让方）签订农银潭债转补（2016）01 号债权转让协议，将本息及垫付诉讼费合计 5,958.79 万元转让给湘潭九华资产管理与经营有限公司，具体明细如下：

单位：万元

公司名称	转让本金	转让利息	垫付诉讼费	本息合计
湖南新南科技有限公司	160.00	40.71	2.25	202.96
湖南程安钢铁贸易有限公司	160.00	40.71	2.25	202.96
湖南康丰钢铁贸易有限公司	160.00	40.71	2.25	202.96
湖南擎天钢铁贸易有限公司	160.00	40.71	2.25	202.96
湖南筑康钢铁贸易有限公司	160.00	40.71	2.25	202.96
湖南恩富金属材料贸易有限公司	160.00	40.71	2.25	202.96
湖南盛辉金属材料有限公司	160.00	40.71	2.25	202.96
湖南欣越钢铁贸易有限公司	160.00	40.71	2.25	202.96
湖南申旺钢铁贸易有限公司	150.00	35.71	2.30	188.01
湖南跨越钢铁贸易有限公司	150.00	35.66	2.30	187.96
湖南沙湘钢铁贸易有限公司	150.00	35.71	2.30	188.01
湖南欧恒钢铁贸易有限公司	150.00	35.56	2.30	187.86
湖南泽俊钢材贸易有限公司	140.00	32.90	1.20	174.10
湖南云和钢材贸易有限公司	140.00	32.90	1.20	174.10
湖南祥德钢铁贸易有限公司	140.00	32.90	1.20	174.10
湖南双诚钢铁贸易有限公司	140.00	32.90	1.20	174.10
湖南时进商贸有限公司	140.00	32.90	1.20	174.10
湖南鸿富钢铁贸易有限公司	339.11	66.91	1.80	407.82
湖南晨曦物资有限公司	140.00	32.90	1.20	174.10

湘潭九华经济建设投资有限公司
财务报表附注
2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

公司名称	转让本金	转让利息	垫付诉讼费	本息合计
湖南奔收钢铁有限公司	140.00	32.90	1.20	174.10
湖南豪烁钢铁贸易有限公司	150.00	35.65	1.23	186.88
湖南博宁钢铁贸易有限公司	150.00	35.59	1.23	186.82
湖南振德钢铁贸易有限公司	150.00	35.59	1.23	186.82
湖南鑫业钢铁贸易有限公司	150.00	35.59	1.23	186.82
湖南健兴钢材贸易有限公司	150.00	35.59	1.23	186.82
湖南永澳钢铁贸易有限公司	150.00	35.49	1.23	186.72
湖南筑佳钢铁贸易有限公司	150.00	35.71	2.30	188.01
湖南纳信金属材料有限公司	352.00	89.74	3.20	444.94
湖南航旭钢铁贸易有限公司	160.00	40.71	2.25	202.96
合 计	4,761.11	1,145.18	52.50	5,958.79

十一、其他重要事项

1、2015 年 3 月 30 日，中国工商银行股份有限公司湘潭湘江支行（转让方）与本公司子公司湘潭九华资产管理与经营有限公司（受让方）签订债权转让协议，将本息合计 48,337.33 万元转让给湘潭九华资产管理与经营有限公司，具体明细如下：

单位：万元

协议编号	借款企业	转让本金	转让利息	本息合计
工银湘债转（2015）1 号	湖南汇马经贸有限公司	3,000.00	50.17	3,050.17
工银湘债转（2015）2 号	湖南正康经贸有限公司	2,600.00	44.29	2,644.29
工银湘债转（2015）3 号	湖南荣邦经贸有限公司	2,000.00	34.07	2,034.07
工银湘债转（2015）4 号	湘潭思融经贸有限公司	3,000.00	34.01	3,034.01
工银湘债转（2015）5 号	湘潭畅道经贸有限公司	2,150.00	31.28	2,181.28
工银湘债转（2015）6 号	湖南嘉禾钢铁贸易有限公司	1,000.00	15.37	1,015.37
工银湘债转（2015）7 号	湖南华顺钢铁贸易有限公司	1,300.00	11.48	1,311.48
工银湘债转（2015）8 号	湖南裕翔钢铁贸易有限公司	780.00	6.62	786.62
工银湘债转（2015）9 号	湖南恒永钢铁贸易有限公司	1,100.00	9.83	1,109.83
工银湘债转（2015）10 号	湖南九华钢材物流股份有限	6,000.00	280.22	24,770.22

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

协议编号	借款企业	转让本金	转让利息	本息合计
	公司	9,750.00		
		1,500.00		
		7,240.00		
工银湘债转（2015）10 号	湖南九华钢材物流股份有限公司	3,200.00		4,500.00
		1,300.00		
	湖南九华钢材物流股份有限公司	1,900.00		1,900.00
合计		47,820.00	517.34	48,337.34

2、2016 年 3 月 28 日，中国农业银行股份有限公司湘潭莲城支行（转让方）与本公司子公司湘潭九华资产管理与经营有限公司（受让方）签订农银潭债转补（2016）01 号债权转让协议，将本息及垫付诉讼费合计 5,958.79 万元转让给湘潭九华资产管理与经营有限公司，具体明细如下：

单位：万元

公司名称	转让本金	转让利息	垫付诉讼费	本息合计
湖南新南科技有限公司	160.00	40.71	2.25	202.96
湖南程安钢铁贸易有限公司	160.00	40.71	2.25	202.96
湖南康丰钢铁贸易有限公司	160.00	40.71	2.25	202.96
湖南擎天钢铁贸易有限公司	160.00	40.71	2.25	202.96
湖南筑康钢铁贸易有限公司	160.00	40.71	2.25	202.96
湖南恩富金属材料贸易有限公司	160.00	40.71	2.25	202.96
湖南盛辉金属材料有限公司	160.00	40.71	2.25	202.96
湖南欣越钢铁贸易有限公司	160.00	40.71	2.25	202.96
湖南中旺钢铁贸易有限公司	150.00	35.71	2.30	188.01
湖南跨越钢铁贸易有限公司	150.00	35.66	2.30	187.96
湖南沙湘钢铁贸易有限公司	150.00	35.71	2.30	188.01
湖南欧恒钢铁贸易有限公司	150.00	35.56	2.30	187.86
湖南泽俊钢材贸易有限公司	140.00	32.90	1.20	174.10
湖南云和钢材贸易有限公司	140.00	32.90	1.20	174.10

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

公司名称	转让本金	转让利息	垫付诉讼费	本息合计
湖南祥德钢铁贸易有限公司	140.00	32.90	1.20	174.10
湖南双诚钢铁贸易有限公司	140.00	32.90	1.20	174.10
湖南时进商贸有限公司	140.00	32.90	1.20	174.10
湖南鸿富钢铁贸易有限公司	339.11	66.91	1.80	407.82
湖南晨曦物资有限公司	140.00	32.90	1.20	174.10
湖南奔收钢铁有限公司	140.00	32.90	1.20	174.10
湖南豪烁钢铁贸易有限公司	150.00	35.65	1.23	186.88
湖南博宁钢铁贸易有限公司	150.00	35.59	1.23	186.82
湖南振德钢铁贸易有限公司	150.00	35.59	1.23	186.82
湖南鑫业钢铁贸易有限公司	150.00	35.59	1.23	186.82
湖南健兴钢材贸易有限公司	150.00	35.59	1.23	186.82
湖南永澳钢铁贸易有限公司	150.00	35.49	1.23	186.72
湖南筑佳钢铁贸易有限公司	150.00	35.71	2.30	188.01
湖南纳信金属材料有限公司	352.00	89.74	3.20	444.94
湖南航旭钢铁贸易有限公司	160.00	40.71	2.25	202.96
合 计	4,761.11	1,145.18	52.50	5,958.79

十二、母公司财务报表主要项目注释

1 应收账款

种 类	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
应收账款	1,419,780.40	2,602,985.52	19,347,522.01
合 计	1,419,780.40	2,602,985.52	19,347,522.01

(1) 应收账款按风险分类

类 别	2019.12.31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类 别	2019.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,439,543.96		19,763.56		1,419,780.40
其中：账龄组合	1,439,543.96	100.00	19,763.56	1.00	1,419,780.40
关联方组合					
其他组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	1,439,543.96	100.00	19,763.56	1.00	1,419,780.40

(续)

类 别	2018.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
其中：账龄组合	2,629,278.30	100.00	26,292.78	1.00	2,602,985.52
关联方组合					
其他组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	2,629,278.30	100.00	26,292.78	1.00	2,602,985.52

续

类 别	2017.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					

湘潭九华经济建设投资有限公司
财务报表附注
2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类 别	2017.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
其中：账龄组合	19,347,522.01	100.00			19,347,522.01
关联方组合					
其他组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	19,347,522.01	100.00			19,347,522.01

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	2019.12.31			
	金 额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	902,731.96	62.71	9,027.32	1.00
1 至 2 年	536,812.00	37.29	10,736.24	2.00
2 至 3 年				
3 至 4 年				
4 至 5 年				
5 年以上				
合 计	1,439,543.96	100.00	19,763.56	3.00

(续)

账 龄	2018.12.31			
	金 额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,629,278.30	100.00	26,292.78	1.00
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 至 4 年				
4 至 5 年				
5 年以上				

湘潭九华经济建设投资有限公司
财务报表附注
2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

账 龄	2018.12.31			
	金 额	比例（%）	坏账准备	计提比例（%）
合 计	2,629,278.30	100.00	26,292.78	1.00

续

账 龄	2017.12.31			
	金 额	比例（%）	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	19,347,522.01	100.00		
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 至 4 年				
4 至 5 年				
5 年以上				
合 计	19,347,522.01	100.00		

（2）按欠款方归集的期末余额主要的应收账款情况：

单位名称	2019.12.31	账 龄	占应收账款总额的比例（%）	坏账准备期末余额
湖南吉利汽车部件有限公司	498,708.50	1 年以内	34.64	4,987.09
湘潭友星线束有限公司	469,520.00	1-2 年	32.62	9,390.40
舍弗勒（湘潭）有限公司	214,431.36	1 年以内	14.9	2,144.31
桑顿新能源科技有限公司	188,400.00	1 年以内	13.09	1,884.00
湖南星城建筑有限责任公司	48,000.00	1-2 年	3.33	1,000.00
合 计	1,419,059.86		98.58	19,405.80

（续）

单位名称	2018.12.31	账 龄	占应收账款总额的比例（%）	坏账准备期末余额
湖南吉利汽车部件有限公司	840,379.30	1 年以内	32.29	8,403.79
麦格纳座椅（湘潭）有限公司	598,000.00	1 年以内	22.97	5,980.00
湘潭友星线束有限公司	469,520.00	1 年以内	18.04	4,695.20

湘潭九华经济建设投资有限公司
财务报表附注
2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

湖南智热技术股份有限公司	327,600.00	1 年以内	12.46	3,276.00
桑顿新能源科技有限公司	309,875.00	1 年以内	11.79	3,098.75
合 计	2,545,374.30		97.55	25,453.74

2、其他应收款

类 别	2019.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,226,608,611.04	100.00	40,507,623.47	3.30	1,186,100,987.57
其中：账龄组合	500,498,612.80	40.80	40,507,623.47	8.09	459,990,989.33
关联方组合	499,683,969.70	40.74			499,683,969.70
其他组合	226,426,028.54	18.46			226,426,028.54
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	1,226,608,611.04	100.00	40,507,623.47	3.30	1,186,100,987.57

(续)

类 别	2018.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,086,325,453.62	-	25,252,947.01	2.32	1,061,072,506.61
其中：账龄组合	492,117,129.00	45.30	25,252,947.01	2.32	466,864,181.99
关联方组合	316,706,427.67	29.15	-	-	316,706,427.67
其他组合	277,501,896.95	25.55	-	-	277,501,896.95
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合 计	1,086,325,453.62	100.00	25,252,947.01	2.32	1,061,072,506.61

(续)

湘潭九华经济建设投资有限公司
 财务报表附注
 2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类 别	2017.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比 例 (%)	金额	计 提 比 例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,596,911,849.14	100.00	29,527,218.73	1.85	1,567,384,630.41
其中：账龄组合	920,435,847.07	57.64	29,527,218.73	1.85	890,908,628.34
关联方组合	676,476,002.07	42.36	-	-	676,476,002.07
其他组合	-	-	-	-	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合 计	1,596,911,849.14	100.00	29,527,218.73	1.85	1,567,384,630.41

（1）组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	2019.12.31			
	金 额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	16,601,083.75	3.32	166,010.84	1.00
1 至 2 年	6,458,751.25	1.29	129,175.03	2.00
2 至 3 年	17,295,493.01	3.45	518,864.79	3.00
3 至 4 年	259,616,041.00	51.87	12,980,802.05	5.00
4 至 5 年	133,926,779.88	26.76	13,392,677.99	10.00
5 年以上	66,600,463.91	13.31	13,320,092.78	20.00
合 计	500,498,612.80	100.00	40,507,623.47	

(续)

账 龄	2018.12.31			
	金 额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	10,620,824.18	2.16	106,208.24	1.00
1 至 2 年	17,576,367.03	3.57	351,527.34	2.00
2 至 3 年	259,616,042.00	52.76	7,788,481.26	3.00
3 至 4 年	133,926,779.88	27.21	6,696,338.99	5.00

湘潭九华经济建设投资有限公司
财务报表附注
2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

4 至 5 年	37,650,320.00	7.65	3,765,032.00	10.00
5 年以上	32,726,795.91	6.65	6,545,359.18	20.00
合 计	492,117,129.00	100.00	25,252,947.01	

(续)

账 龄	2017.12.31			
	金 额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	74,312,716.96	8.08	743,127.17	1.00
1 至 2 年	435,541,976.80	47.32	8,710,839.54	2.00
2 至 3 年	319,973,121.38	34.76	9,599,193.64	3.00
3 至 4 年	37,650,320.00	4.09	1,882,516.00	5.00
4 至 5 年	20,000,000.00	2.17	2,000,000.00	10.00
5 年以上	32,957,711.93	3.58	6,591,542.38	20.00
合 计	920,435,847.07	100.00	29,527,218.73	

(2) 坏账准备

项 目	2019.01.01	本期增加	本期减少		2019.12.31
			转回	转销	
坏账准备	25,252,947.01	15,254,676.46			40,507,623.47

(续)

项 目	2018.01.01	本期增加	本期减少		2018.12.31
			转回	转销	
坏账准备	29,527,218.73		4,274,271.72		25,252,947.01

(续)

项 目	2017.01.01	本期增加	本期减少		2017.12.31
			转回	转销	
坏账准备	20,814,572.87	8,712,645.86			29,527,218.73

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
------	------------	------------	------------

湘潭九华经济建设投资有限公司
财务报表附注
2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

款项性质	2019.12.31	2018.12.31	2017.12.31
往来借款	1,007,971,684.93	837,111,099.12	1,216,348,249.14
保证金	218,636,926.11	249,214,354.50	380,563,600.00
合 计	1,226,608,611.04	1,086,325,453.62	1,596,911,849.14

(3) 其他应收款期末余额前五名单位情况:

单位名称	是否为关联方	款项性质	2019.12.31	账 龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
湖南隆平九华科技博览园有限公司	是	往来款	405,258,300.57	1 年以内	33.04	
泰富重装集团有限公司	否	往来款	8,140,000.00	2-3 年	19.41	18,244,200.00
			100,000,000.00	3-4 年		
			130,000,000.00	4-5 年		
湘潭九华创新创业服务有限公司	是	往来款	93,536,629.69	1 年以内	7.63	
湖南恒润高科股份有限公司	否	往来款	50,000,000.00	3-4 年	4.08	2,500,000.00
五矿地产(湘潭)开发有限公司	否	往来款	47,000,000.00	3-4 年	3.83	2,350,000.00
合 计			833,934,930.26		67.99	23,094,200.00

(续)

单位名称	是否为关联方	款项性质	2018.12.31	账 龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
湖南隆平九华科技博览园有限公司	是	往来款	300,466,283.91	1 年以内		
泰富重装集团有限公司	否	往来款	8,140,000.00	1-2 年	21.92	9,662,800.00
			100,000,000.00	2-3 年		
			130,000,000.00	3-4 年		
湖南恒润高科股份有限公司	否	往来款	50,000,000.00	2-3 年	4.60	1,500,000.00
五矿地产(湘潭)开发有限公司	否	往来款	47,000,000.00	2-3 年	4.33	1,410,000.00
北京市文化科技融资租赁股份有限公司	否	往来款	40,000,000.00	2-3 年	3.68	1,200,000.00
合 计			675,606,283.91		34.53	13,772,800.00

(续)

湘潭九华经济建设投资有限公司

财务报表附注

2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单位名称	是否 为关 联方	款项性质	2017.12.31	账 龄	占其他应收 款期末余额 合计数的比 例（%）	坏账准备期末 余额
湖南隆平九华科技博览园有限公司	是	往来款	333,242,800.76	1-2 年	20.87	
湘潭九华资产管理与经营有限公司	是	往来款	273,533,262.51	1 年以内	17.13	
泰富重装集团有限公司	否	往来款	8,140,000.00	1 年以内	16.16	
			100,000,000.00	1-2 年		
			150,000,000.00	2-3 年		
湖南恒润高科股份有限公司	否	往来款	50,000,000.00	1-2 年	3.13	
湘潭华研实验室有限公司	是	往来款	49,447,525.00	1 年以内	3.10	
合计			964,363,588.27		60.39	

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	2019.12.31			2018.12.31		
	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	590,411,623.01		590,411,623.01	590,411,623.01		590,411,623.01
合 计	590,411,623.01		590,411,623.01	590,411,623.01		590,411,623.01

(续)

项 目	2018.12.31			2017.12.31		
	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	590,411,623.01		590,411,623.01	590,411,623.01		590,411,623.01
合 计	590,411,623.01		590,411,623.01	590,411,623.01		590,411,623.01

(3) 对子公司投资

被投资单位	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31
湘潭九华建设置业有限公司	35,411,623.01			35,411,623.01
湘潭九华资产管理与经营有限公司	105,000,000.00			105,000,000.00
湘潭九华创新创业服务有限公司	35,000,000.00			35,000,000.00

湘潭九华经济建设投资有限公司

财务报表附注

2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31
湘潭九华产业发展投资有限公司	185,000,000.00			185,000,000.00
湖南隆平九华科技博览园有限公司	23,000,000.00			23,000,000.00
合 计	590,411,623.01			590,411,623.01

(续)

被投资单位	2018.01.01	本期增加	本期减少	2018.12.31
湘潭九华建设置业有限公司	35,411,623.01			35,411,623.01
湘潭九华资产管理与经营有限公司	105,000,000.00			105,000,000.00
湘潭九华创新创业服务有限公司	35,000,000.00			35,000,000.00
湘潭九华产业发展投资有限公司	185,000,000.00			185,000,000.00
湖南隆平九华科技博览园有限公司	23,000,000.00			23,000,000.00
合 计	590,411,623.01			590,411,623.01

(续)

被投资单位	2017.01.01	本期增加	本期减少	2017.12.31
湘潭九华建设置业有限公司	35,411,623.01			35,411,623.01
湘潭九华资产管理与经营有限公司	105,000,000.00			105,000,000.00
湘潭九华创新创业服务有限公司	35,000,000.00			35,000,000.00
湘潭九华产业发展投资有限公司	185,000,000.00			185,000,000.00
湖南隆平九华科技博览园有限公司	23,000,000.00			23,000,000.00
合 计	590,411,623.01			590,411,623.01

3、营业收入及成本

(1) 营业收入及成本列示如下:

项 目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,104,949,982.74	3,481,143,838.60	4,232,904,661.63	3,571,047,614.23	4,211,736,445.01	3,579,705,509.17

湘潭九华经济建设投资有限公司

财务报表附注

2017-2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他业务	20,122,992.61	373,004.25	23,684,944.19	373,004.25	15,979,611.38	2,338,317.50
合 计	4,125,072,975.35	3,481,516,842.85	4,256,589,605.82	3,571,420,618.48	4,227,716,056.39	3,582,043,826.67

(2) 主营业务收入及成本（分项目）列示如下：

项 目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
土地开发收入	1,593,949,243.87	1,322,884,456.33	1,411,125,632.99	1,172,810,141.97	1,197,891,434.99	966,041,479.83
项目建设收入	2,511,000,738.87	2,158,259,382.27	2,821,779,028.64	2,398,237,472.26	3,013,845,010.02	2,613,664,029.34
合 计	4,104,949,982.74	3,481,143,838.60	4,232,904,661.63	3,571,047,614.23	4,211,736,445.01	3,579,705,509.17

(3) 营业收入及成本（分地区）列示如下：

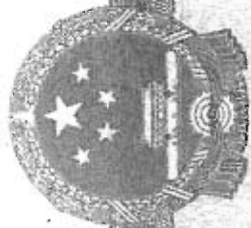
地区	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
华中地区	4,125,072,975.35	3,481,516,842.85	4,256,589,605.82	3,571,420,618.48	4,227,716,056.39	3,582,043,826.67
合 计	4,125,072,975.35	3,481,516,842.85	4,256,589,605.82	3,571,420,618.48	4,227,716,056.39	3,582,043,826.67

4、投资收益

项 目	2019年度	2018年度	2017年度
可供出售金融资产在持有期间的投资收益			224,374.61
处置可供出售金融资产取得的投资收益			
理财产品收益	43,996,634.84	106,999,864.21	16,526,568.52
合 计	43,996,634.84	106,999,864.21	16,750,943.13

湘潭九华经济建设投资有限公司

2020年5月22日



营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码

9111010208376569XD



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

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 姚庚春

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，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；代理记账；房屋租赁；税务咨询；企业管理咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2013年11月13日

合伙期限 2013年11月13日至2033年11月12日

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街2号22层A24

与原件一致

登记机关



2019年12月12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

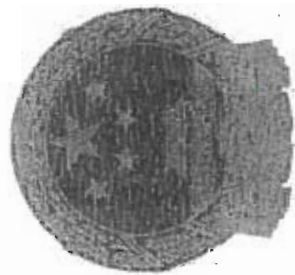
证书序号: 0000187

说明

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



中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 姚庚春

主任会计师:

经营场所: 北京西城区阜成门外大街2号22层A24

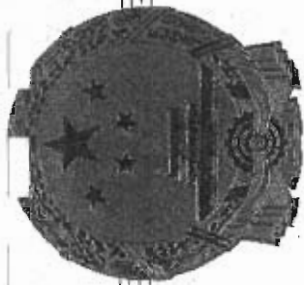
形式: 特殊普通合伙

证书编号: 11010205

批准执业文号: 京财会许可[2014]0031号

批准执业日期: 2014年03月28日





证书序号:000360

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查,批准
中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 姚庚春

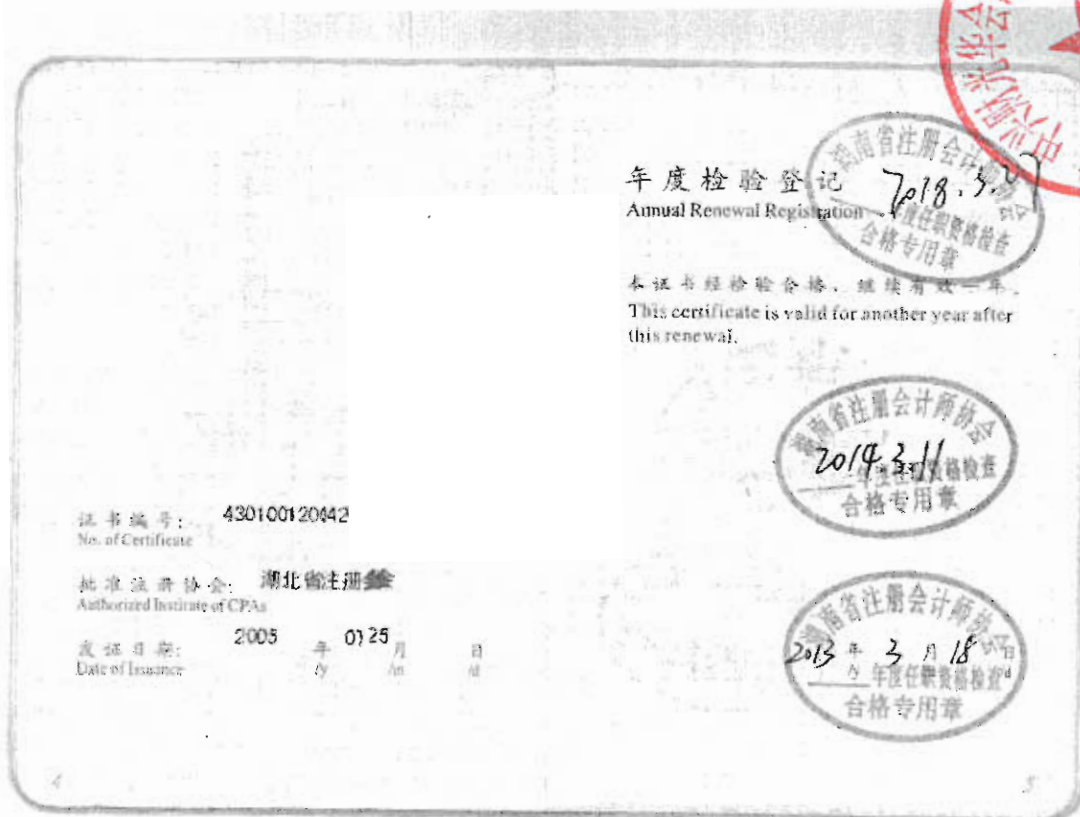
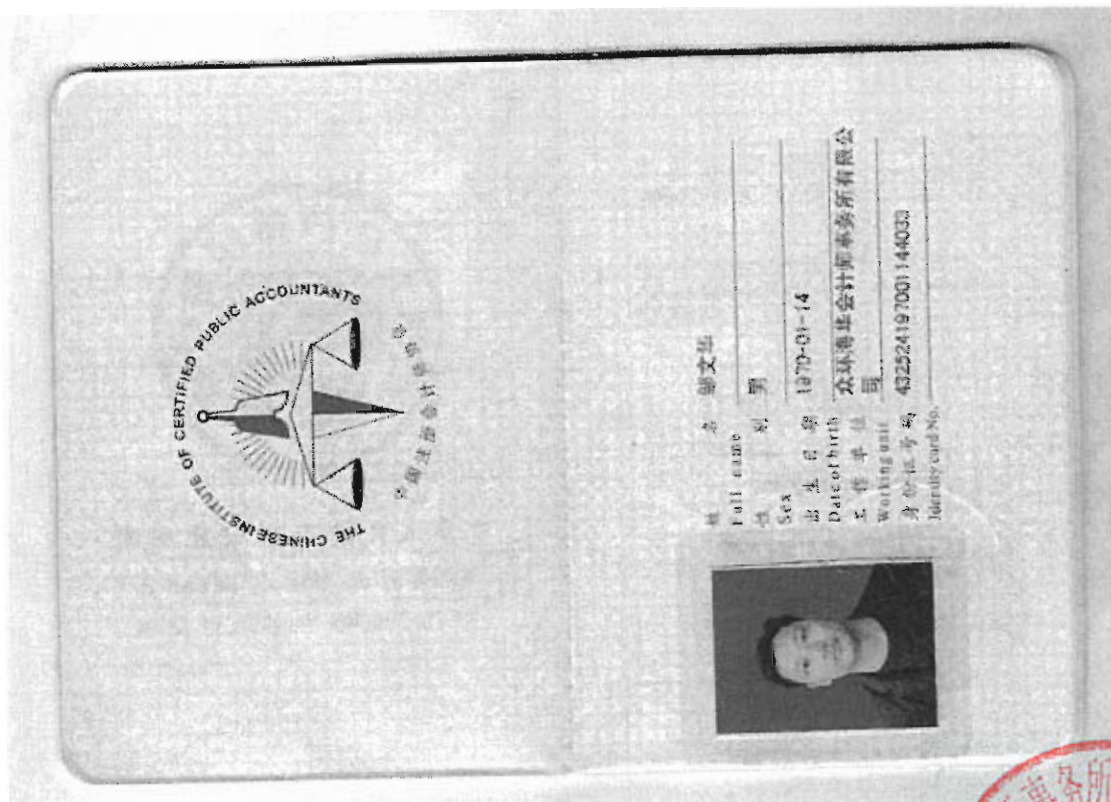
与原件一致

证书号: 30

发证时间: 2012年12月8日

证书有效期至: 2015年12月8日





与原件一致

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.



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.



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

众环海华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年12月28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

湖南省注册会计师协会

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年12月28日

同意调出

众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

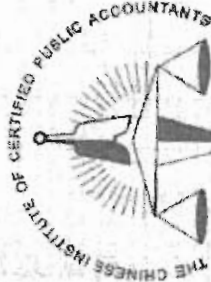
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书交还主管注册会计师协会。

同意调入

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

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

与原件一致



姓名: 刘 斌
Sex: 男
Date of Birth: 1986-08-05
Working unit: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分公司
Identity card No.: 4301041986080500708



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: 110102050169
No. of Certificate
批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2019 年 11 月 01 日
Date of Issuance



与原件一致