中审众环
ZHONGSHENZHONGHUAN

湖南湘江新区发展集团有限公司

审　计　报　告

众环审字（2024）1100015号

中审众环 ZHONGSHENZHONGHUAN
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
武汉市中北路166号长江产业大厦17-18楼
邮政编码：430077
Zhongshenzhonghuan Certified Public Accountants LLP
17-18/F, Yangtze River Industry Building,
No. 166 Zhongbei Road, Wuhan, 430077
电话 Tel：027-86791215
传真 Fax：027-85424329

审 计 报 告

众环审字(2024)1100015号

湖南湘江新区发展集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了湖南湘江新区发展集团有限公司（以下简称“湘江集团公司”）财务报表，包括2023年12月31日的合并及公司资产负债表，2023年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了湘江集团公司2023年12月31日合并及公司的财务状况以及2023年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于湘江集团公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

湘江集团公司管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括2023年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：鄂24MR82UXB7

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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，管理层负责评估湘江集团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湘江集团公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督湘江集团公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对湘江集团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湘江集团公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易

和事项。

（六）就湘江集团公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

（项目合伙人）

中国注册会计师：

中国·武汉

2024年4月22日

合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位:湖南湘江新区发展集团有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金	七、1	6,526,006,500.60	6,460,472,918.59
交易性金融资产	七、2	5,516,781,225.93	2,828,260,730.89
衍生金融资产			
应收票据	七、3	21,857,674.25	47,881,828.66
应收账款	七、4	3,178,879,195.32	3,078,656,367.17
应收款项融资			
预付款项	七、5	642,941,020.06	908,364,294.15
其他应收款	七、6	2,835,806,831.62	2,663,886,025.34
其中：应收利息			
应收股利			
存货	七、7	62,183,745,395.13	58,373,765,589.78
合同资产	七、8	189,928,755.95	99,847,200.39
持有待售资产	七、9		2,029,795.70
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、10	582,043,618.45	494,167,817.15
流动资产合计		81,677,990,217.31	74,957,332,567.82
非流动资产：			
债权投资	七、11	4,013,441,490.08	3,553,531,448.08
其他债权投资			
长期应收款	七、12	212,741,778.28	8,023,931.55
长期股权投资	七、13	2,434,501,750.87	2,626,653,568.03
其他权益工具投资	七、14	89,223,022.68	-
其他非流动金融资产	七、15	5,695,149,957.19	6,316,473,520.43
投资性房地产	七、16	8,935,965,649.17	7,279,580,040.76
固定资产	七、17	4,919,311,644.42	4,928,624,574.79
在建工程	七、18	3,039,288,964.51	3,042,873,190.32
生产性生物资产	七、19	6,894,213.78	
油气资产			
使用权资产	七、20	1,626,408.60	677,487.57
无形资产	七、21	3,075,134,074.47	2,866,993,431.08
开发支出	七、22	12,304,296.87	7,683,061.92
商誉	七、23	6,081,748.31	4,940,205.12
长期待摊费用	七、24	72,235,339.58	24,279,735.88
递延所得税资产	七、25	57,318,650.13	48,930,716.01
其他非流动资产	七、26	600,392,344.66	240,879,583.28
非流动资产合计		**33,171,611,333.60**	**30,950,144,494.82**
资产总计		**114,849,601,550.91**	**105,907,477,062.64**

已审会计报表
中审众环会计师事务所
（特殊普通合伙）

单位负责人：张刚印　　主管会计工作负责人：彭红印　　会计机构负责人：王晓荣印

合并资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位:湖南湘江新区发展集团有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债：			
短期借款	七、27	3,076,709,650.49	500,366,872.64
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、28	379,648,353.21	486,608,325.90
应付账款	七、29	3,257,974,075.94	3,040,527,025.89
预收款项	七、30	648,337,505.94	1,046,766,623.01
合同负债	七、31	7,058,478,909.43	8,304,883,971.78
应付职工薪酬	七、32	135,320,155.50	126,118,782.73
应交税费	七、33	358,621,596.23	297,313,113.23
其他应付款	七、34	1,524,974,504.06	1,318,599,312.79
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、35	12,023,953,803.52	8,720,186,191.49
其他流动负债	七、36	58,699,225.32	115,456,940.69
流动负债合计		**28,522,717,779.64**	**23,956,827,160.15**
非流动负债：			
长期借款	七、37	19,500,213,113.40	16,739,625,580.09
应付债券	七、38	9,849,599,167.36	11,797,903,022.36
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、39	877,828.81	27,862.62
长期应付款	七、40	15,083,085,447.11	12,753,382,536.12
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、41	24,526,199.99	
递延收益	七、42	1,560,644,591.65	881,464,986.18
递延所得税负债	七、25	347,180,924.29	365,557,877.43
其他非流动负债	七、43	2,236,634,116.59	2,239,040,282.08
非流动负债合计		48,602,761,389.20	44,777,002,146.88
负债合计		77,125,479,168.84	68,733,829,307.03
所有者权益：			
实收资本	七、44	33,094,035,252.22	32,232,554,426.30
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、45	464,021,264.03	447,641,505.32
减：库存股			
其他综合收益	七、46	-416,791,685.19	-72,244,644.07
专项储备			
盈余公积	七、47	212,446,603.43	163,460,740.31
一般风险准备	七、48	11,160,379.59	10,177,604.82
未分配利润	七、49	3,411,049,939.98	3,053,587,789.20
归属于母公司股东权益合计		36,775,921,754.06	35,835,177,421.88
少数股东权益		948,200,628.01	1,338,470,333.73
所有者权益合计		**37,724,122,382.07**	**37,173,647,755.61**
负债和所有者权益总计		**114,849,601,550.91**	**105,907,477,062.64**

单位负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

已审会计报表
中审众环会计师事务所
（特殊普通合伙）

合并利润表

2023年度

编制单位：湖南湘江新区发展集团有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	附注	2023年度	2022年度
一、营业总收入		**9,428,668,260.87**	**10,954,755,676.57**
其中：营业收入	七、50	9,428,668,260.87	10,954,755,676.57
二、营业总成本		**9,103,714,289.83**	**10,510,517,409.13**
其中：营业成本	七、50	8,137,095,091.70	9,673,856,693.94
税金及附加	七、51	126,079,859.58	92,857,011.51
销售费用		107,345,522.99	118,032,952.48
管理费用		381,761,041.07	337,029,460.63
研发费用	七、52	21,482,383.66	18,216,963.92
财务费用	七、53	329,950,390.83	270,524,326.65
其中：利息费用		377,524,942.12	319,224,723.79
利息收入		50,684,924.66	52,744,049.36
加：其他收益	七、54	172,983,526.52	49,155,524.21
投资收益（损失以“-”号填列）	七、55	553,572,242.89	432,506,007.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		121,323,577.40	329,661,488.37
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、56	-272,587,675.08	-24,406,253.14
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、57	24,076,838.88	-84,476,928.89
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、58	-1,421,299.12	-617,849.61
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、59	-38,134.15	-10,567.43
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		**801,539,470.98**	**816,388,200.08**
加：营业外收入	七、60	7,604,434.14	8,326,542.40
减：营业外支出	七、61	3,909,598.26	8,704,160.53
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		**805,234,306.86**	**816,010,581.95**
减：所得税费用	七、62	129,060,383.66	111,487,864.40
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		**676,173,923.20**	**704,522,717.55**
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		676,173,923.20	704,522,717.55
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		579,474,906.78	637,200,437.44
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		96,699,016.42	67,322,280.11
六、其他综合收益的税后净额		**-344,550,156.00**	**-72,241,529.19**
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-344,547,041.12	-72,244,644.07
1、不能重分类进损益的其他综合收益		-22,125,836.95	
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-22,125,836.95	
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2、将重分类进损益的其他综合收益		-322,421,204.17	-72,244,644.07
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		-322,421,204.17	-72,244,644.07
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-3,114.88	3,114.88
七、综合收益总额		**331,623,767.20**	**632,281,188.36**
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		234,927,865.66	564,955,793.37
（二）归属于少数股东的综合收益总额		96,695,901.54	67,325,394.99

已审会计报表
中审众环会计师事务所
（特殊普通合伙）

单位负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并现金流量表

2023年度

编制单位:湖南湘江新区发展集团有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	附注	2023年度	2022年度
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		11,126,718,068.50	14,221,167,195.70
收到的税费返还		74,635,195.06	214,177,085.85
收到其他与经营活动有关的现金		9,204,461,244.25	4,082,900,756.93
经营活动现金流入小计		**20,405,814,507.81**	**18,518,245,038.48**
购买商品、接受劳务支付的现金		17,655,616,663.99	15,132,061,929.84
支付给职工以及为职工支付的现金		482,662,409.33	446,820,836.59
支付的各项税费		530,150,383.30	586,529,232.85
支付其他与经营活动有关的现金		4,871,339,149.04	2,928,712,379.12
经营活动现金流出小计		**23,539,768,605.66**	**19,094,124,378.40**
经营活动产生的现金流量净额		**-3,133,954,097.85**	**-575,879,339.92**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,613,659,085.02	1,234,721,641.92
取得投资收益收到的现金		153,656,725.71	86,378,579.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		29,258,074.01	57,740.47
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		4,714,745.93	
收到其他与投资活动有关的现金		261,347,640.28	531,505,295.00
投资活动现金流入小计		**3,062,636,270.95**	**1,852,663,257.04**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,805,603,594.24	2,033,950,140.42
投资支付的现金		3,124,966,000.00	5,245,225,486.51
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		24,419,708.52	
支付其他与投资活动有关的现金			179,873,346.23
投资活动现金流出小计		**4,954,989,302.76**	**7,459,048,973.16**
投资活动产生的现金流量净额		**-1,892,353,031.81**	**-5,606,385,716.12**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		254,290,015.00	578,686,750.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		25,390,015.00	88,686,750.00
取得借款收到的现金		17,746,795,000.00	16,057,051,117.13
收到其他与筹资活动有关的现金			1,800,000,000.00
筹资活动现金流入小计		**18,001,085,015.00**	**18,435,737,867.13**
偿还债务支付的现金		11,026,334,548.31	11,968,307,618.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,836,303,083.41	2,127,154,854.46
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		809,393.04	90,196,374.41
支付其他与筹资活动有关的现金		7,740,060.25	9,843,720.37
筹资活动现金流出小计		**12,870,377,691.97**	**14,105,306,192.85**
筹资活动产生的现金流量净额		**5,130,707,323.03**	**4,330,431,674.28**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		153,081.13	6,401,104.84
五、现金及现金等价物净增加额		104,553,274.50	-1,845,432,276.92
加：期初现金及现金等价物余额		6,359,619,950.24	8,205,052,227.16
六、期末现金及现金等价物余额		**6,464,173,224.74**	**6,359,619,950.24**

单位负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

已审会计报表
中审众环会计师事务所
(特殊普通合伙)

合并所有者权益变动表

编制单位:湖南湘江新区发展集团有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	2023年度													
	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	一般风险准备	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	32,232,554,426.30				447,641,505.32		-72,244,644.07		163,460,740.31	10,177,604.82	3,053,587,789.20	35,835,177,421.88	1,338,470,333.73	37,173,647,755.61
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年年初余额	32,232,554,426.30				447,641,505.32		-72,244,644.07		163,460,740.31	10,177,604.82	3,053,587,789.20	35,835,177,421.88	1,338,470,333.73	37,173,647,755.61
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	861,480,825.92				16,379,758.71		-344,547,041.12		48,985,863.12	982,774.77	357,462,150.78	-940,744,332.18	-390,269,705.72	550,474,626.46
（一）综合收益总额							-344,547,041.12				579,474,906.78	234,927,865.66	96,695,901.54	331,623,767.20
（二）所有者投入和减少资本	861,480,825.92				13,454,325.65							874,935,151.57	-486,154,310.65	388,780,840.92
1、所有者投入的普通股	861,480,825.92											861,480,825.92	-472,699,985.00	388,780,840.92
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					13,454,325.65							13,454,325.65	-13,454,325.65	
（三）利润分配									48,985,863.12	982,774.77	-222,012,756.00	-172,044,118.11	-809,393.04	-172,853,511.15
1、提取盈余公积									48,985,863.12		-48,985,863.12			
2、提取一般风险准备										982,774.77	-982,774.77			
3、对所有者的分配											-172,044,118.11	-172,044,118.11	-809,393.04	-172,853,511.15
4、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、其他综合收益结转留存收益														
6、其他														
（五）专项储备														
1、本期提取														
2、本期使用														
（六）其他					2,925,433.06							2,925,433.06	-1,903.57	2,923,529.49
四、本年年末余额	33,094,035,252.22				464,021,264.03		-416,791,685.19		212,446,603.43	11,160,379.59	3,411,049,939.98	36,775,921,754.06	948,200,628.01	37,724,122,382.07

单位负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

已审会计报表
中审众环会计师事务所
仅供合并报表使用

合并所有者权益变动表

编制单位:湖南湘江新区发展集团有限公司　　金额单位：人民币元

项目	2022年度												
	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	一般风险准备	未分配利润	小计	
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	31,742,554,426.30				311,840,834.46				151,161,857.64	3,541,248.40	2,651,271,273.48	34,860,369,640.28	1,322,447,589.08	36,182,817,229.36
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	31,742,554,426.30				311,840,834.46				151,161,857.64	3,541,248.40	2,651,271,273.48	34,860,369,640.28	1,322,447,589.08	36,182,817,229.36
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	490,000,000.00				135,800,670.86		-72,244,644.07		12,298,882.67	6,636,356.42	402,316,515.72	974,807,781.60	16,022,744.65	990,830,526.25
（一）综合收益总额							-72,244,644.07				637,200,437.44	564,955,793.37	67,325,394.99	632,281,188.36
（二）所有者投入和减少资本	490,000,000.00				141,891,898.24							631,891,898.24	38,893,724.07	670,785,622.31
1、所有者投入的普通股	490,000,000.00				129,559,219.09							619,559,219.09	45,063,925.03	664,623,144.12
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					12,332,679.15							12,332,679.15	-6,170,200.96	6,162,478.19
（三）利润分配									12,298,882.67	6,636,356.42	-234,883,921.72	-215,948,682.63	-90,196,374.41	-306,145,057.04
1、提取盈余公积									12,298,882.67		-12,298,882.67			
2、提取一般风险准备										6,636,356.42	-6,636,356.42			
3、对所有者的分配											-215,948,682.63	-215,948,682.63	-90,196,374.41	-306,145,057.04
4、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、其他综合收益结转留存收益														
6、其他														
（五）专项储备														
1、本期提取														
2、本期使用														
（六）其他					-6,091,227.38							-6,091,227.38		-6,091,227.38
四、本年年末余额	32,232,554,426.30				447,641,505.32		-72,244,644.07		163,460,740.31	10,177,604.82	3,053,587,789.20	35,835,177,421.88	1,338,470,333.73	37,173,647,755.61

已审会计报表

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

单位负责人：张刚印　　主管会计工作负责人：彭红历印　　会计机构负责人：王晓荣印

资产负债表

2023年12月31日

编制单位:湖南湘江新区发展集团有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金		1,659,514,333.60	1,397,563,757.77
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		1,503,000.00	7,046,392.12
其他应收款	十三、1	19,964,147,133.04	19,995,720,642.60
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		4,629,811.99	10,850,086.54
流动资产合计		21,629,794,278.63	21,411,180,879.03
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三、2	42,580,261,420.16	40,860,795,414.35
其他权益工具投资		89,223,022.68	
其他非流动金融资产		4,174,027,489.19	3,889,577,374.87
投资性房地产			
固定资产		2,594,389.47	3,368,129.81
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		13,313,257.46	
无形资产		6,053,959.31	4,489,195.05
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		544,221.72	
递延所得税资产		2,523,963.79	
其他非流动资产		3,107,528.12	4,937,015.17
非流动资产合计		**46,871,649,251.90**	**44,763,167,129.25**
资产总计		**68,501,443,530.53**	**66,174,348,008.28**

已审会计报表
中审众环会计师事务所
（特殊普通合伙）

单位负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位:湖南湘江新区发展集团有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债：			
短期借款		2,337,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		287,581.22	3,526,212.19
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		9,879,732.00	12,703,000.00
应交税费		120,127.46	153,140.48
其他应付款		3,548,103,773.43	4,746,628,515.45
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		7,773,618,861.09	6,638,579,315.10
其他流动负债			
流动负债合计		**13,669,010,075.20**	**11,401,590,183.22**
非流动负债：			
长期借款		11,172,830,000.00	9,472,490,000.00
应付债券		8,188,090,022.19	10,369,477,079.27
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			300,453,750.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		8,150,892.95	
其他非流动负债			
非流动负债合计		**19,369,070,915.14**	**20,142,420,829.27**
负债合计		**33,038,080,990.34**	**31,544,011,012.49**
所有者权益：			
实收资本		33,094,035,252.22	32,232,554,426.30
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,512,483,468.71	1,512,483,468.71
减：库存股			
其他综合收益		-417,342,987.74	-71,073,193.11
专项储备			
盈余公积		212,446,603.43	163,460,740.31
未分配利润		1,061,740,203.57	792,911,553.58
所有者权益合计		**35,463,362,540.19**	**34,630,336,995.79**
负债和所有者权益总计		**68,501,443,530.53**	**66,174,348,008.28**

已审会计报表
中审众环会计师事务所
（特殊普通合伙）

单位负责人：张利刚　　主管会计工作负责人：彭红历　　会计机构负责人：王晓荣

利润表

2023年度

编制单位:湖南湘江新区发展集团有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	附注	2023年度	2022年度
一、营业收入			31,533,311.75
减：营业成本			
税金及附加		1,692,803.00	1,130,372.70
销售费用			
管理费用		130,173,474.97	118,373,857.18
研发费用			
财务费用		3,786,470.36	35,838,307.60
其中：利息费用		8,765,545.64	41,772,171.65
利息收入		5,066,054.80	6,018,445.76
加：其他收益		1,049,598.32	
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、3	839,138,596.07	228,521,047.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		6,298,445.73	3,618,900.73
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-207,549,885.68	24,635,900.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		**496,985,560.38**	**129,347,721.71**
加：营业外收入			41,105.00
减：营业外支出		1,500,000.00	6,400,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		**495,485,560.38**	**122,988,826.71**
减：所得税费用		5,626,929.16	
四、净利润（净亏损以"-"号填列）		**489,858,631.22**	**122,988,826.71**
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		489,858,631.22	122,988,826.71
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		**-346,269,794.63**	**-71,073,193.11**
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		**-22,125,836.95**	
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动		-22,125,836.95	
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		**-324,143,957.68**	**-71,073,193.11**
1、权益法下可转损益的其他综合收益		-324,143,957.68	-71,073,193.11
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
六、综合收益总额		**143,588,836.59**	**51,915,633.60**

单位负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

已审会计报表
中审众环会计师事务所
（特殊普通合伙）

现金流量表

2023年度

编制单位:湖南湘江新区发展集团有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	附注	2023年度	2022年度
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			51,071,704.58
收到的税费返还		7,423.44	718,362.54
收到其他与经营活动有关的现金		13,349,468,984.36	97,099,486.28
经营活动现金流入小计		13,349,476,407.80	148,889,553.40
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		79,140,746.36	74,189,013.31
支付的各项税费		13,421,661.42	14,785,113.29
支付其他与经营活动有关的现金		13,634,766,913.84	4,769,055,305.52
经营活动现金流出小计		13,727,329,321.62	4,858,029,432.12
经营活动产生的现金流量净额		-377,852,913.82	-4,709,139,878.72
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		701,065,105.19	210,331,644.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		167,122,222.22	
投资活动现金流入小计		868,187,327.41	210,331,644.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,423,534.12	2,855,926.63
投资支付的现金		1,901,500,000.00	2,540,393,474.87
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,906,923,534.12	2,543,249,401.50
投资活动产生的现金流量净额		-1,038,736,206.71	-2,332,917,757.46
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		228,900,000.00	490,000,000.00
取得借款收到的现金		10,135,900,000.00	12,434,800,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		10,364,800,000.00	12,924,800,000.00
偿还债务支付的现金		7,490,210,000.00	6,151,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,192,045,255.56	1,145,369,101.72
支付其他与筹资活动有关的现金		4,169,363.76	6,599,680.45
筹资活动现金流出小计		8,686,424,619.32	7,303,468,782.17
筹资活动产生的现金流量净额		1,678,375,380.68	5,621,331,217.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		164,315.68	6,332,575.68
五、现金及现金等价物净增加额		261,950,575.83	-1,414,393,842.67
加：期初现金及现金等价物余额		1,397,563,757.77	2,811,957,600.44
六、期末现金及现金等价物余额		1,659,514,333.60	1,397,563,757.77

已留会计报表
中审众环会计师事务所
(特殊普通合伙)

单位负责人：张刚印　　主管会计工作负责人：彭红印　　会计机构负责人：王晓荣印

所有者权益变动表

编制单位:湖南湘江新区发展集团有限公司　　金额单位：人民币元

项目	2023年度										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	32,232,554,426.30				1,512,483,468.71		-71,073,193.11		163,460,740.31	792,911,553.58	34,630,336,995.79
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	32,232,554,426.30				1,512,483,468.71		-71,073,193.11		163,460,740.31	792,911,553.58	34,630,336,995.79
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	861,480,825.92						-346,269,794.63		48,985,863.12	268,828,649.99	833,025,544.40
（一）综合收益总额							-346,269,794.63			489,858,631.22	143,588,836.59
（二）所有者投入和减少资本	861,480,825.92										861,480,825.92
1、所有者投入的普通股	861,480,825.92										861,480,825.92
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									48,985,863.12	-221,029,981.23	-172,044,118.11
1、提取盈余公积									48,985,863.12	-48,985,863.12	
2、对所有者的分配										-172,044,118.11	-172,044,118.11
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、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	33,094,035,252.22				1,512,483,468.71		-417,342,987.74		212,446,603.43	1,061,740,203.57	35,463,362,540.19

单位负责人：张刚印　　主管会计工作负责人：彭红历印　　会计机构负责人：王晓荣印

已审会计报表
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

所有者权益变动表

编制单位:湖南湘江新区发展集团有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	2022年度										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	31,742,554,426.30				1,382,924,249.62				151,161,857.64	898,170,292.17	34,174,810,825.73
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	31,742,554,426.30				1,382,924,249.62				151,161,857.64	898,170,292.17	34,174,810,825.73
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	490,000,000.00				129,559,219.09		-71,073,193.11		12,298,882.67	-105,258,738.59	455,526,170.06
（一）综合收益总额							-71,073,193.11			-122,988,826.71	-51,915,633.60
（二）所有者投入和减少资本	490,000,000.00				129,559,219.09						619,559,219.09
1、所有者投入的普通股	490,000,000.00				129,559,219.09						619,559,219.09
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									12,298,882.67	-228,247,565.30	-215,948,682.63
1、提取盈余公积									12,298,882.67	-12,298,882.67	
2、对所有者的分配										-215,948,682.63	-215,948,682.63
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、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	32,232,554,426.30				1,512,483,468.71		-71,073,193.11		163,460,740.31	792,911,553.58	34,630,336,995.79

已审会计报表
中审众环会计师事务所
（特殊普通合伙）

单位负责人：张利刚　　主管会计工作负责人：彭红历　　会计机构负责人：王晓荣

湖南湘江新区发展集团有限公司
2023 年度财务报表附注

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、公司基本情况

湖南湘江新区发展集团有限公司（以下简称“本公司”或“公司”），湖南湘江新区发展集团有限公司及其所有子公司以下合称为“本集团”。系由湖南湘江新区管理委员会投资设立，于 2016 年 4 月 19 日在长沙市工商行政管理局登记注册。

经营地址：湖南省长沙市岳麓区天顶街道环湖路 1177 号方茂苑第 13 栋 34-36 层。

统一社会信用代码：91430100MA4L3UJ37Q

注册资金：人民币 3,600,000.00 万元

法定代表人：张利刚

公司类型：有限责任公司

本公司经营范围：城市公共基础设施项目投资建设运营和管理；生态保护与环境治理；土地管理服务；工程管理服务；广告服务；物业管理；产业投资；文化旅游资源投资与管理；医疗健康产业投资与管理；产业平台投资与管理；城镇资源投资与管理；智能制造产业投资与管理；科技研发产业投资与管理；酒店管理；商业管理；企业总部管理；金融服务（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发行票据、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；创业投资；股权投资；资产管理；资本投资服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

本公司及各子公司（统称“本集团”）主要从事一级土地开发、资产运营及服务、房地产开发和供应链业务等。

本公司母公司及最终控制方：长沙市人民政府国有资产监督管理委员会。

二、财务报表的编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 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”）编制。

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工

具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团2023年12月31日的财务状况及2023年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

本集团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。本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2、记账本位币

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

3、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（参见本附注四、4“合并财务报表的编制方法”），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、12“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。

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。

4、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。控制是指本集团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，是指被本集团控制的主体。

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，本集团将进行重新评估。

（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，本集团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。

本集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的所有者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所有者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所有者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该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、12“长期股权投资”或本附注四、8“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、12、“长期股权投资”）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。

5、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。本集团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，是指本集团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，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、12 “权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

当本集团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，本集团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，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

6、现金及现金等价物的确定标准

本集团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集团持有的期限短（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。

7、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

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

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②（仅适用于存在采用套期会计方法核算的套期保值的情况）用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）；以及③分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的外币货币性项目，除摊余成本（含减值）之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

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

8、金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本集团对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本集团将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（2）金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其

他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及

未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本集团（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本集团对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本集团将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本集团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，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并

且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

（7）权益工具

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

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

9、金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1）减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

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

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确

认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

（4）金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

（5）各类金融资产信用损失的确定方法

①应收票据

本集团对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，应与“应收账款”组合划分相同

②应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收账款和合同资产，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——保理款组合	保理款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款——供应链组合	供应链业务应收款项	
应收账款——项目合作款及其他组合	项目合作款及其他款项	

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——政府款项组合	应收政府款项	
应收账款——合并范围内关联往来组合	合并范围内关联方[注]	
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
合同资产——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制合同资产账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

③其他应收款

本集团依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——应收政府款项组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——项目合作款及其他组合		
其他应收款——账龄组合	账龄	
其他应收款——应收合并范围内关联往来组合	合并范围内关联往来[注]	

应收款项——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账龄	应收账款预期信用损失率（%）	其他应收款预期信用损失率（%）	长期应收款预期信用损失率（%）
1年以内（含，下同）	1	0	1
1-2年	5	5	5
2-3年	10	10	10
3-4年	20	20	20
4-5年	30	30	30
5年以上	100	100	100

10、存货

（1）存货的分类

存货主要包括开发成本、库存商品、发出商品、合同履约成本等。

（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，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用

和发出时按个别认定法计价。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

11、合同资产

本集团将客户尚未支付合同对价，但本集团已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、9、金融资产减值。

12、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团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。本集团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，其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、8“金融工具”。

共同控制，是指本集团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，是指本集团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作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

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，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团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集团不一致的，按照本集团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。对于本集团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集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团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。本集团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。本集团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。本集团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，如本集团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，本集团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所有者权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、4、“合并财务报表编制的方法”（2）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。

本集团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。对于本集团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。

本集团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。

本集团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。

13、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本集团持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本集团对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

对采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

（1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

（2）本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信

息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

（3）本集团投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为：

本集团不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

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

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

14、固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。

各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋及建筑物	40	5.00	2.38	年限平均法
电子设备	5	5.00	19.00	年限平均法
运输工具	8	5.00	11.88	年限平均法
办公设备	5	5.00	19.00	年限平均法
其他设备	5-10	5.00	9.50-19.00	年限平均法

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

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（19）长期资产减值。

（4）其他说明

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

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

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

15、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（19）长期资产减值。

16、借款费用

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

态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

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

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

17、无形资产

（1）无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

固定资产类别	摊销年限（年）
土地使用权	40
软件	3-5
商标使用权	10
特许经营权	合同约定期限

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作

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

（2）研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（19）长期资产减值。

18、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊费用不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

19、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、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、商誉等非流动非金融资产，本集团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。

20、合同负债

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本集团向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收款权，本集团在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

21、职工薪酬

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本集团在职工为本集团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。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，在本集团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，和本集团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。本集团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）。

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

22、收入

收入，是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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

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

如果不满足上述条件之一，则本集团在客户取得相关商品控制权的时点按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本集团考虑下

列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

收入确认的具体方法

（1）公司主要业务为土地一级开发、城市道路等城市基础配套设施建设。各类收入确认的时点如下：

1）土地一级开发

① 湖南湘江新区管理委员会直接委托本集团开发的项目以土地储备中心出具的土地出让确认书作为收入确认的时点。

② 梅溪湖一期协议内项目

梅溪湖投资(长沙)有限公司(以下简称梅溪湖投资公司)自一期协议中取得的收入分为两部分，一是承担前期建设工程取得的基础设施建设收入，二是土地增值收入。 土地增值收入以收到土地出让款为收入确认时点，按土地增值收益*固定比例确认为主营业务收入。

③ 梅溪湖一期协议外项目（A地块项目）

梅溪湖公司采用完工百分比法确认梅溪湖一期协议外项目（A 地块项目）下土地出让收 入，确定完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

④ 梅溪湖二期

梅溪湖公司采用完工百分比法确认二期的土地出让收入，按照实际投入成本加按完工进度享有的合同约定的收益部分确认收入，确定完工进度的方法为累计出让的面积/总共可出让经营性用地面积。

⑤ 高新区东方红路南段片区土地

梅溪湖公司采用完工百分比法确认高新区东方红路南段片区土地的土地出让收入，按照实际投入成本加按完工进度享有的合同约定的收益部分确认收入，确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例，累计实际发生的合同成本包括土地征 用拆迁成本、工程建设成本等。

2）城市道路及基础配套设施代建项目

公司与政府签订的道路回购及基础配套设施代建项目以验收、移交为收入确认时点，按照成本加成 8%或加成相应的管理服务费率确认收入，成本以经监理单位、工程建设

部、成 本控制部审核确认后的数据为准。

（2）房地产销售收入

公司销售房地产，由于公司履约过程中所提供产出的服务或商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。公司按照投入法确定提供服务的履约进度；对于履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

（3）销售产品收入

公司销售商品收入属于在某一时点履行的履约义务，公司在已根据合同约定将产品交付 给购货方并由客户确认接受，且产品销售收入金额已确定，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，产品相关的成本能够可靠地计量时确认收入。

23、合同成本

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第14号——收入》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，对超出部分计提减值准备并确认资产减值损失：（一）因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；（二）为转让该相关商品估计将要发生的成本。当以前期间减值的因素之后发生变化，使得前款（一）减（二）的差额高于该资产账面价值时，转回原已计提的资产减值准备，计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

24、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

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

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

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

25、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

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

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）。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，如果本集团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，本集团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（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）。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，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

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

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

26、租赁

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

（1）本集团作为承租人

本集团租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

①初始计量

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

②后续计量

本集团参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、14“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

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

③短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁（单项租赁资产为全新资产时价值低于人民币 40,000.00 元的租赁），本集团采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

（2）本集团作为出租人

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

融资租赁以外的其他租赁。

①经营租赁

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

②融资租赁

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

27、重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

①《企业会计准则解释第16号》

财政部于2022年12月13日发布了《企业会计准则解释第16号》（以下简称“解释16号”）。根据解释16号：

对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不再豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产。本集团对该类交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。根据解释 16 号的规定，本集团决定于2023年1月1日执行上述规定，该变更对2022年12月31日及2022年度财务报表无重大影响。

②其他会计政策变更

无。

（2）会计估计变更

无。

28、重大会计判断和估计

本集团在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假

设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本集团管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本集团需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）收入确认

如本附注四、22、“收入”所述，本集团在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。

本集团主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

（2）租赁

①租赁的识别

本集团在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

②租赁的分类

本集团作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

③租赁负债

本集团作为承租人时，租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计量租赁付款额的现值时，本集团对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，本集团综合考虑与本集团行使

选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

（3）金融资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本集团根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

（4）存货跌价准备

本集团根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（5）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本集团通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本集团需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。权益工具投资或合同有公开报价的，本集团不将成本作为其公允价值的最佳估计。

（6）长期资产减值准备

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

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

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

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本集团在估计可收回金额时会采用所有

能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

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

（7）折旧和摊销

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

（8）递延所得税资产

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

（9）所得税

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

（10）公允价值计量

本集团的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。本集团的董事会已成立估价委员会（该估价委员会由本集团的首席财务官领导），以便为公允价值计量确定适当的估值技术和输入值。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本集团采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本集团会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。估价委员会与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。首席财务官每季度向本集团董事会呈报估价委员会的发现，以说明导致相关资产和负债的公允价值发生波动的原因。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注九中披露。

五、税项

1、主要税种及税率

税 种	具体税率情况
增值税	应税收入按13%、9%、6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 20%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%、5%计缴
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴
企业所得税	按应纳税所得额的25%、20%、15%计缴

2、税收优惠及批文

1. 根据《财政部国家税务总局关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》(财税〔2011〕70号)规定，公司及子公司收到的财政性资金作为不征税收入，在计算所得税应纳税所得额时从收入总额中减除。

2.根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)附件3《营业税改增值税试点过渡政策的规定》第一条第(三十七)项规定：土地所有者出让土地使用权，免征增值税。根据该条规定，公司进行土地平整实现的收入未缴纳增值税及其附加税。

3.根据《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第1号）规定，自2023年1月1日至2023年12月31日，增值税加计抵减政策按照以下规定执行：

（一）允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计5%抵减应纳税额。生产性服务业纳税人，是指提供邮政服务、电信服务、现代服务、生活服务取得的销售额占全部销售额的比重超过50%的纳税人。

（二）允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%抵减应纳税额。生活性服务业纳税人，是指提供生活服务取得的销售额占全部销售额的比重超过50%的纳税人（以下称加计抵减政策）。

4.《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）规定，自2019年4月1日起，试行增值税期末留抵税额退税（以下称留抵退税）制度。

5.本公司一级子公司湖南湘新水务环保投资建设有限公司、湖南湘江城市运营管理有限公司取得湖南省科学技术厅、湖南省财政厅、国家税务总局湖南省税务局联合颁发的编号为GR202143001528、GR202143000703的高新技术企业证书，证书有效期为三年，公司在2021-2023年度享受减按15%的税率征收企业所得税。本公司二级子公司湖南湘江智芯云途科技有限公司取得湖南省科学技术厅、湖南省财政厅、国家税务总局湖南省税务局联合颁发的编号为GR202243001921的高新技术企业证书，证书有效期为三年，公司在2022-2024年度享受减按15%的税率征收企业所得税。本公司二级子公司湖南湘江智车出行科技有限公司取得湖南省科学技术厅、湖南省财政厅、国家税务总局湖南省税务局联合颁发的编号为GR202343002183的高新技术企业证书，证书有效期为三年，公司在2023-2025年度享受减按15%的税率征收企业所得税。

六、合并报表范围变动情况

1、非同一控制下企业合并

（1）本年发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
长沙梅溪湖国际研发中心置业有限公司	34,917,300.00	100.00	协议购买	2023/7/14	企业国有资产交易凭证	4,901,239.14	3,152,126.47

（2）合并成本及商誉

项 目	湖南湘江商业资产投资运营管理有限公司
合并成本	
—现金	34,917,300.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	33,775,756.81
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值的份额	1,141,543.19

（3）被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	长沙梅溪湖国际研发中心置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	**161,565,387.47**	**141,371,372.58**

项 目	长沙梅溪湖国际研发中心置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	10,497,591. 48	10,497,591. 48
其他应收款	200,000.00	200,000.00
存货	27,299,484.54	24,062,484.54
投资性房地产	123,539,642.43	106,599,627.54
固定资产	28,669.02	11, 669. 02
负债：	**127,789,630.66**	**122,741,126.94**
应付款项	1, 452, 469.32	1, 452, 469.32
预收款项	3, 430, 867.40	3, 430, 867.40
应交税费	-4,060,968.06	-4,060,968.06
其他应付款	121,918,758.28	121,918,758.28
递延所得税负债	5,048,503.72	
净资产	**33,775,756.81**	**18, 630, 245.64**
减：少数股东权益		
取得的净资产	**33,775,756.81**	**18, 630, 245.64**

2、其他原因的合并范围变动

序号	主体名称	年末净资产	本年净利润	持股比例	股权取得方式
1	长沙华年艺术馆有限公司			100.00	新设
2	湖南湘江新区麓宸投资开发有限公司	2,014,387,075.26	-60,488.70	100.00	新设
3	湖南金梦地产开发有限公司	-3,046,180.07	-3,046,180.07	100.00	新设
4	湖南梦航房屋租赁有限公司			100.00	新设
5	湖南羊小发电子商务有限公司	20,001,514.84	1,514.84	100.00	新设
6	湖南湘江中盈融资租赁有限公司	300,440,874.65	440,874.65	100.00	新设
7	湖南湘江长鸿股权投资合伙企业（有限合伙）	40,467,752.23	467,752.23	75.00	新设

3、本年不纳入合并范围的主体

序号	公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
1	长沙象鼻窝林场有限公司	注销	2023-6-8	-6,996,768.96	8,338.91
2	湖南惠安医疗投资有限公司	注销	2023-2-3	35,254,726.76	-50.00

七、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指2023年1月1日，“年末”指2023年12月31日，“上年年末”指2022年12月31日，“本年”指2023年，“上年”指2022年。

1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	93,641.89	28,030.39
银行存款	6,464,069,931.00	6,359,588,408.94
其他货币资金	61,842,927.71	100,856,479.26
合 计	6,526,006,500.60	6,460,472,918.59

注：期末其他货币资金中使用用途受限资金为票据保证金 54,938,781.05 元，保函保证金6,250,094.81元，借款质押存单500,000.00元，土地复垦保证金144,400.00元。

2、交易性金融资产

项 目	年末余额	年初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5,516,781,225.93	2,828,260,730.89
其中：权益工具投资	2,177,026,557.19	1,643,959,156.13
收购的不良债权	3,129,762,450.04	991,631,574.76
债务工具投资	209,670,000.00	192,670,000.00
其他	322,218.70	
合 计	5,516,781,225.93	2,828,260,730.89

3、应收票据

（1）应收票据分类

项 目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	14,794,024.25	
商业承兑汇票	7,135,000.00	47,881,828.66
小 计	21,929,024.25	47,881,828.66
减：坏账准备	71,350.00	
合 计	21,857,674.25	47,881,828.66

（2）年末无已质押的应收票据。

4、应收账款

（1）应收账款基本情况

①按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,222,590,666.93	100.00	43,711,471.61	1.36	3,178,879,195.32
其中：账龄组合	247,419,176.23	7.68	4,897,501.63	1.98	242,521,674.60
应收政府款项组合	1,335,387,834.59	41.44			1,335,387,834.59
合并范围内关联方组合					
项目合作款及其他组合	162,919,764.34	5.05			162,919,764.34
供应链组合	554,791,072.43	17.22	29,619,260.29	5.34	525,171,812.14
保理款组合	922,072,819.34	28.61	9,194,709.69	1.00	912,878,109.65
合 计	3,222,590,666.93	100.00	43,711,471.61	1.36	3,178,879,195.32

（续上表）

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,115,591,770.58	100.00	36,935,403.41	1.19	3,078,656,367.17
其中：账龄组合	276,513,359.75	8.88	3,274,893.32	1.18	273,238,466.43
应收政府款项组合	1,123,241,139.65	36.05			1,123,241,139.65
合并范围内关联方组合					
项目合作款及其他组合	11,985,830.78	0.38			11,985,830.78
供应链组合	945,755,084.40	30.36	25,929,949.93	2.74	919,825,134.47
保理款组合	758,096,356.00	24.33	7,730,560.16	1.02	750,365,795.84
合 计	3,115,591,770.58	100.00	36,935,403.41	1.19	3,078,656,367.17

②按账龄披露应收账款

账 龄	年末余额
1年以内（含1年）	2,477,136,991.21
1至2年	657,260,514.08

账 龄	年末余额
2至3年	27,598,474.06
3至4年	143,959.90
4至5年	254,600.00
5年以上	60,196,127.68
小 计	3,222,590,666.93
减：坏账准备	43,711,471.61
合 计	3,178,879,195.32

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类 别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	36,935,403.41	6,776,068.20				43,711,471.61
合 计	36,935,403.41	6,776,068.20				43,711,471.61

（3）本年无核销的应收账款。

（4）按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例（%）	坏账准备
湖南湘江新区管理委员会财政局	952,680,227.54	29.56	
石门县住房和城乡建设局	155,842,569.78	4.84	
湖南省第二工程有限公司	100,680,219.06	3.12	999,000.00
湖南航天建筑工程有限公司	90,246,400.54	2.80	900,000.00
中国移动通信集团云南有限公司	83,640,606.29	2.60	836,406.06
合 计	1,383,090,023.21	42.92	2,735,406.06

5、预付款项

（1）按账龄列示

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1年以内	576,280,239.55	89.63	822,892,336.69	90.59
1至2年	34,039,224.96	5.30	60,245,517.81	6.63
2至3年	16,919,172.38	2.63	11,485,833.28	1.27
3年以上	15,702,383.17	2.44	13,740,606.37	1.51
合 计	642,941,020.06	100.00	908,364,294.15	100.00

（2）按欠款方归集的年末余额前五名的预付账款情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例（%）	坏账准备
长沙市岳麓区征地服务中心	102,427,549.99	15.93	
长沙新港凯达供应链管理有限责任公司	68,881,559.00	10.71	
湖南朗盛砂石有限公司	50,000,000.00	7.78	
湖南美湘商业管理有限公司	50,000,000.00	7.78	
安徽开开视界电子商务有限公司	31,732,125.54	4.94	
合 计	303,041,234.53	47.14	

6、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,835,806,831.62	2,663,886,025.34
合 计	2,835,806,831.62	2,663,886,025.34

（1）其他应收款项基本情况

①按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的其他应收款项	89,727,292.80	3.13	25,486,027.45	28.40	64,241,265.35
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	2,777,086,393.47	96.87	5,520,827.20	0.20	2,771,565,566.27
其中：项目合作款及其他组合	1,835,641,053.19	64.03			1,835,641,053.19
应收政府款项组合	233,605,573.37	8.15			233,605,573.37
合并范围内关联方组合					
账龄组合	707,839,766.91	24.69	5,520,827.20	0.78	702,318,939.71
合 计	2,866,813,686.27	100.00	31,006,854.65	1.08	2,835,806,831.62

（续上表）

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的其他应收款项	89,727,292.80	3.27	76,447,512.80	85.2	13,279,780.00

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	2,654,793,831.72	96.73	4,187,586.38	0.16	2,650,606,245.34
其中：项目合作款及其他组合	1,558,491,361.61	56.78			1,558,491,361.61
应收政府款项组合	216,751,100.22	7.90			216,751,100.22
合并范围内关联方组合					
账龄组合	879,551,369.89	32.05	4,187,586.38	0.48	875,363,783.51
合 计	2,744,521,124.52	100.00	80,635,099.18	2.94	2,663,886,025.34

②期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
广东金谷兴供应链管理有限公司	22,698,000.00	8,763,167.29	38.61
浙江文塑进出口有限公司	44,118,350.00	7,541,270.98	17.09
广州市采兴贸易有限公司	16,560,000.00	2,830,646.38	17.09
湖南嘉泰医疗科技有限公司	6,350,942.80	6,350,942.80	100.00
合 计	89,727,292.80	25,486,027.45	28.40

③按账龄披露其他应收款项

账 龄	年末余额
1年以内（含1年）	1,036,402,491.14
1至2年	862,419,720.29
2至3年	881,154,029.04
3至4年	18,830,066.80
4至5年	1,744,962.63
5年以上	66,262,416.37
小 计	2,866,813,686.27
减：坏账准备	31,006,854.65
合 计	2,835,806,831.62

（2）按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①账龄组合

账 龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
1年以内	667,829,977.74			848,727,563.33		
1-2年	12,612,852.10	5.00	630,642.60	22,559,278.08	5.00	1,127,963.90
2-3年	22,486,918.79	10.00	2,248,691.88	3,106,657.20	10.00	310,665.72
3-4年	2,781,308.30	20.00	556,261.66	75,906.44	20.00	15,181.29
4-5年	62,112.74	30.00	18,633.82	3,354,556.24	30.00	1,006,366.87
5年以上	2,066,597.24	100.00	2,066,597.24	1,727,408.60	100.00	1,727,408.60
合 计	707,839,766.91		5,520,827.20	879,551,369.89		4,187,586.38

②其他组合

组合名称	年末余额			年初余额		
	账面余额	计提比例（%）	坏账准备	账面余额	计提比例（%）	坏账准备
项目合作款及其他组合	1,835,641,053.19			1,558,491,361.61		
应收政府款项组合	233,605,573.37			216,751,100.22		
合 计	2,069,246,626.56			1,775,242,461.83		

③其他应收款项坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
年初余额		4,187,586.38	76,447,512.80	80,635,099.18
年初余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提		1,333,240.82		1,333,240.82
本年转回			50,961,485.35	50,961,485.35
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额		5,520,827.20	25,486,027.45	31,006,854.65

④本年无实际核销的其他应收款情况。

（3）按欠款方归集的年末金额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	坏账准备	占其他应收款比例（%）
湖南梅溪湖医疗投资有限公司	项目合作款	573,518,112.36		20.01
长沙金茂城市建设开发有限公司	履约保证金	485,104,054.82		16.92
湖南正湘置业有限公司	项目合作款	268,451,655.00		9.36
湖南湘江新区管理委员会财政局	应收政府款项组合	258,889,065.51		9.03
长沙公共资源交易中心	押金、保证金	207,640,000.00		7.24
合 计		1,793,602,887.69		62.56

7、存货

项 目	年末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	62,075,456,901.67		62,075,456,901.67
原材料	188,923.06		188,923.06
库存商品	60,344,976.13		60,344,976.13
低值易耗品	2,338,382.03	512,699.20	1,825,682.83
发出商品	30,908,355.61		30,908,355.61
合同履约成本	15,020,555.83		15,020,555.83
合 计	62,184,258,094.33	512,699.20	62,183,745,395.13

(续上表)

项 目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	58,179,803,088.46		58,179,803,088.46
原材料	215,795.46		215,795.46
库存商品	61,276,856.55		61,276,856.55
低值易耗品	8,317,833.71		8,317,833.71
发出商品	62,505,766.39		62,505,766.39
合同履约成本	61,646,249.21		61,646,249.21
合 计	58,373,765,589.78		58,373,765,589.78

8、合同资产

（1）合同资产情况

项 目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
未结算项目	166,032,174.88	1,659,229.25	164,372,945.63
与出售物业相关的合同资产	25,813,949.82	258,139.50	25,555,810.32
合 计	191,846,124.70	1,917,368.75	189,928,755.95

（续上表）

项 目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
未结算项目	63,131,479.31	631,314.79	62,500,164.52
与出售物业相关的合同资产	37,724,489.91	377,454.04	37,347,035.87
合 计	100,855,969.22	1,008,768.83	99,847,200.39

（2）本年合同资产计提减值准备情况

项 目	年初余额	本年计提	本年转销/核销	其他变动	年末余额	原因
未结算项目	631,314.79	1,027,914.46			1,659,229.25	
与出售物业相关的合同资产	377,454.04	-119,314.54			258,139.50	
合 计	1,008,768.83	908,599.92			1,917,368.75	

9、持有待售资产

项目	期初数			期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
湖南梅溪湖医疗投资有限公司股权	2,029,795.70		2,029,795.70			
合 计	2,029,795.70		2,029,795.70			

10、其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
待抵扣增值税	469,294,612.54	322,818,083.88
预缴所得税税金	86,884,137.70	109,446,156.82
POS 机收款	587,000.00	2,557,842.00
预缴土地增值税	22,471,399.16	52,747,627.08
其他	2,806,469.05	6,598,107.37
合 计	582,043,618.45	494,167,817.15

11、债权投资

项 目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
不良资产	4,180,152,232.63	166,710,742.55	4,013,441,490.08
合 计	4,180,152,232.63	166,710,742.55	4,013,441,490.08

（续上表）

项 目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
不良资产	3,703,536,203.18	150,004,755.10	3,553,531,448.08
合 计	3,703,536,203.18	150,004,755.10	3,553,531,448.08

12、长期应收款

项 目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁	200,337,021.80	1,998,000.00	198,339,021.80
其中：未实现融资收益	20,989,430.20		20,989,430.20
分期收款提供劳务	14,402,756.48		14,402,756.48
合 计	214,739,778.28	1,998,000.00	212,741,778.28

（续上表）

项 目	年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁			
其中：未实现融资收益			
分期收款提供劳务	8,023,931.55		8,023,931.55
合 计	8,023,931.55		8,023,931.55

13、长期股权投资

（1）长期股权投资分类

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对合营企业投资				
对联营企业投资	2,626,653,568.03	393,856,536.28	586,008,353.44	2,434,501,750.87
小 计	2,626,653,568.03	393,856,536.28	586,008,353.44	2,434,501,750.87
减：长期股权投资减值准备				
合 计	2,626,653,568.03	393,856,536.28	586,008,353.44	2,434,501,750.87

（2）长期股权投资明细

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业											
湖南矿梦置业开发有限公司	191,346,276.45			-2,703,561.94						188,642,714.51	-
长沙梦茂置业有限公司	36,595,473.52			5,786,635.45						42,382,108.97	
长沙茂想置业有限公司	21,584,443.85			-5,654,242.72						15,930,201.13	
湘潭绿地高铁新城置业有限公司	16,675,016.18			4,914,767.61						21,589,783.79	
湖南华楚项目管理有限公司	9,545,297.48			511,437.73			422,824.92			9,633,910.29	
湖南梦想滨水湾置业有限公司	4,778,879.42			12,884,319.21						17,663,198.63	
湖南桐溪置业有限公司	111,479,084.08			-8,432,789.09						103,046,294.99	
长沙江嵘置业有限公司	76,245,199.12			-9,317,312.09						66,927,887.03	
湖南中建湘和投资有限公司	36,784,669.67			3,435,661.82						40,220,331.49	
长沙中交大王山集散枢纽建设发展有限公司	45,721,170.75			388,935.07						46,110,105.82	
湖南省虞公港建设投资有限公司		75,000,000.00								75,000,000.00	
长沙领新产业投资合伙企业（有限合伙）	729,900,685.80			6,298,445.73	-324,143,957.68		6,769,308.16			405,285,865.69	
长沙投资控股集团有限公司		500,000,000.00	500,000,000.00								

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
长沙梅溪湖保利大剧院管理有限公司	2,548,480.48			988,019.68			937,075.41			2,599,424.75	
长沙保利华年艺术教育咨询有限公司	1,249,100.29			122,914.38						1,372,014.67	
湖南桑德湘江智慧城市环境服务有限公司	21,835,487.40			9,202,083.91			9,800,000.00			21,237,571.31	
湖南湘江国源科技有限公司	220,508.69	3,920,000.00		60,131.55						4,200,640.24	
湖南湘新碧水源环境科技有限公司	62,718,172.28			12,275,675.11			5,657,835.49			69,336,011.90	
湖南湘新筱豪新能源科技有限责任公司	4,246,122.01			1,072,136.44			1,057,284.67			4,260,973.78	
临武湘新凯舜水务有限公司	21,489,936.29	2,000,000.00		814,542.67						24,304,478.96	
湖南湘江汇城私募基金管理有限公司	307,678.04			-131,574.35						176,103.69	
长沙领新私募基金管理有限公司	5,945,747.32			34,741.79						5,980,489.11	
湖南湘江数智科技有限公司	3,247,219.10			2,781.30						3,250,000.40	
长沙华大梅溪湖医学检验所有限公司	14,565,910.68			-2,029,378.94						12,536,531.74	
中电湘江数据服务有限公司	64,921,832.64			-10,984,461.54						53,937,371.10	
湖南临湘农村商业银行股份有限公司	49,136,462.94		76,106.40	4,227,184.49	2,417.58		2,400,000.00			50,889,958.61	
湖南株洲珠江农村商业银行股份有限公司	247,909,438.89			13,105,764.88	1,996,460.75	470,474.25	9,000,000.00			254,482,138.77	
长沙梅溪湖金悦置业有限	39,183,095.23			1,071,769.24						40,254,864.47	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
公司											
湖南中交梅溪湖综合管廊开发有限公司	32,343,939.95			242,849.63						32,586,789.58	
湖南新茂智慧能源有限公司	27,878,617.90			-3,115,710.83						24,762,907.07	
长沙新奥湘江新能源发展有限公司	14,893,463.82			-1,738,444.46						13,155,019.36	
祥源梅溪湖文化旅游发展有限公司	26,376,006.09			-12,579,858.36		2,623,704.30				16,419,852.03	
长沙和拓房地产开发有限公司	43,622,107.46			-11,551,871.77						32,070,235.69	
长沙绿地梅溪湖置业有限公司	485,287,541.35			124,420,605.78						609,708,147.13	
湖南湘江悦享酒店管理有限公司		1,960,000.00		-405,555.00						1,554,445.00	
湖南大科城博士科技有限公司	2,012,527.69			515,369.17			600,000.00			1,927,896.86	
长沙大科城德瑞科技创业投资合伙企业（有限合伙）	47,201,697.95	950,000.00	190,505.92	-320,255.76						47,640,936.27	
长沙科服创新创业投资合伙企业（有限合伙）	13,274,785.98			-131,447.66						13,143,338.32	
湖南壹钛数字空间科技有限公司	135,683.28								-135,683.28		
湖南阿波罗智行科技有限公司	31,783,736.92			-5,994,502.08						25,789,234.84	
湖南湘江鲲鹏信息科技有限责任公司	52,148,061.33		50,000,000.00	-10,939,272.36	-279,239.70	-170,649.06			9,241,099.79		

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
中汽院智能网联汽车检测中心（湖南）有限公司	29,514,009.71			4,977,963.17						34,491,972.88	
合 计	2,626,653,568.03	583,830,000.00	550,266,612.32	121,324,496.86	-322,424,319.05	2,923,529.49	36,644,328.65		9,105,416.51	2,434,501,750.87	

14、其他权益工具投资

项　目	年末余额	年初余额
300495 美尚生态项目	89,223,022.68	
合　计	89,223,022.68	

15、其他非流动金融资产

项　目	年末余额	年初余额
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5,695,149,957.19	6,316,473,520.43
其中：权益工具投资	5,695,149,957.19	6,316,473,520.43
合　计	5,695,149,957.19	6,316,473,520.43

16、投资性房地产

（1）明细情况

项　目	年初余额	本年增加				年末余额
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	其他	
一、成本合计	6,464,424,844.85	110,467,641.95	1,520,510,714.08		-465,633.15	8,094,937,567.73
其中：房屋、建筑物	6,338,630,163.65	110,467,641.95	1,520,510,714.08		-465,633.15	7,969,142,886.53
土地使用权	125,794,681.20					125,794,681.20
二、公允价值变动合计	815,155,195.91	16,940,014.89		8,932,870.64		841,028,081.44
其中：房屋、建筑物	814,616,017.82	16,940,014.89		8,314,055.35		839,870,088.06
土地使用权	539,178.09			618,815.29		1,157,993.38
三、账面价值合计	7,279,580,040.76					8,935,965,649.17
其中：房屋、建筑物	7,153,246,181.47					8,809,012,974.59
土地使用权	126,333,859.29					126,952,674.58

注 1：根据中达信房地产土地资产评估有限责任公司于 2024 年 2 月 29 日出具的《湖南湘江新区文化旅游投资有限公司以财务报告为目的涉及的其名下投资性房地产公允价值项目资产评估报告》(中达信评报字(2024)第 1003 号)，湖南湘江新区文化旅游投资有限公司申报评估的投资性房地产为岳麓区石门塘路 12 号文正书院 101 及岳麓区平塘街道石门塘路 15 号旅游服务中心 201，评估价值为 731,500,700.00 元。

注 2：根据中达信房地产土地资产评估有限责任公司于 2024 年 2 月 29 日出具的《长沙欢乐天街投资有限公司编制财务报告所涉及的长沙欢乐天街投资有限公司投资性房地产公允价值项目资产评估报告》(中达信评报字(2024)第 1002 号)，长沙欢乐天街投资有限公

司申报评估的投资性房地产为长沙市岳麓区桐溪路欢乐天街内的商业用房及欢乐天街土地，评估价值为 602,625,700.00 元。

注 3：根据湖南康驰房地产土地资产评估有限公司于 2024 年 1 月 2 日出具的《湖南湘江智能科技创新中心有限公司位于长沙市岳麓区学士街道学泰村湘江智能网联产业园智能系统检测实验厂房的房地产公允价值资产评估报告》(湘康驰评估字〔2024〕第 ZA0103 号)，湖南湘江智能科技创新中心有限公司申报评估的投资性房地产为岳麓区学士街道学泰村湘江智能网联产业园智能系统检测实验厂房，评估价值为 58,971,479.00 元。

注 4：根据沃克森（北京）国际资产评估有限公司于 2024 年 3 月 5 日出具的《长沙岳麓山国家长沙梅溪湖国际研发中心置学科技城建设投资有限公司拟编制财务报告涉及的位于长沙市岳麓区西二环一段 686 号湘江科创园及长沙市西二环与桃花路交汇处 Y05-A22 地块投资性房地产公允价值》（沃克森评报字(2024)第 0608 号），长沙岳麓山国家大学科技城建设投资有限公司申报评估的投资性房地产湘江科创园及 Y05-A22 地块，评估价值为 571,369,461.58 元

注 5：根据湖南新财苑房地产土地资产评估有限公司于 2024 年 1 月 29 日出具的《湖南湘新水务环保投资建设有限公司编制财务报告所涉及的湖南湘新水务环保投资建设有限公司投资性房地产公允价值项目资产评估报告》（湘财苑评字(2024)第 011 号），湖南湘新水务环保投资建设有限公司申请评估湖南湘江新区梅溪湖水质净化厂项目(一期)PPP 项目（一期一阶段）土建部分（未包含水质净化厂所在的土地），评估价值为 367,591,953.58 元。

注 6：长沙湘江资产管理有限公司以 2023 年 12 月 31 日为基准日来估算未来一年的现金流入的现值，现值和成本的差额计提公允价值变动，未来一年的现金流主要是收购资产支出、支付税费支出、资产处置成本、其他处置费用、租金收入和处置资产收入。评估价值为 88,176,183.83 元。

注 7：根据湖南京诚房地产土地资产评估有限公司于 2024 年 1 月 31 日出具的《梅溪湖投资（长沙）有限公司委托的位于长沙市岳麓区枫林路与麓云路交叉口西北角一宗商业金融业、广场用地土地使用权（纳入本次评估的土地使用权面积为 13337.91 ㎡)投资性房地产公允价值评估》(湘京诚估(2024)字第 JC01-016 号)，梅溪湖投资（长沙）有限公司申报评估的投资性房地产为长沙市岳麓区枫林路与麓云路交叉口西北角一宗商业金融业、广场用地，评估价值为 74,198,793.00 元。

注 8：根据湖南京诚房地产土地资产评估有限公司于 2024 年 1 月 31 日出具的《梅溪

湖投资（长沙）有限公司委托的位于长沙市岳麓区梅溪湖路 56 号创智园二期 11 栋 201、301、401、501、601、701 及 702 办公用途投资性房地产公允价值评估》(湘京诚估(2024)字第 JC01-013 号)，梅溪湖投资（长沙）有限公司申报评估的投资性房地产为长沙市岳麓区梅溪湖路 56 号创智园二期 11 栋 201、301、401、501、601、701 及 702 办公用途房地产，评估价值为 118,522,058.00 元。

注 9：根据湖南京诚房地产土地资产评估有限公司于 2024 年 1 月 31 日出具的《梅溪湖投资（长沙）有限公司委托的位于长沙市岳麓区环湖路 1200 号梅溪湖国际文化艺术中心小剧院 101、大剧院 101、艺术馆 101、地下室-101、地下室-102、地下室-103、地下室-104、地下室-105、地下室-106、地下室-107、地下室-108 投资性房地产公允价值评估》(湘京诚估(2024)字第 JC01-012 号)，梅溪湖投资（长沙）有限公司申报评估的投资性房地产为长沙市岳麓区环湖路 1200 号梅溪湖国际文化艺术中心小剧院 101、大剧院 101、艺术馆 101、地下室-101、地下室-102、地下室-103、地下室-104、地下室-105、地下室-106、地下室-107、地下室-108 房产，评估价值为 2,592,301,390.00 元。

注 10：根据湖南京诚房地产土地资产评估有限公司于 2024 年 1 月 31 日出具的《梅溪湖投资（长沙）有限公司委托的位于长沙市岳麓区梅溪湖路 81 号一宗商业用地土地使用权（纳入本次评估的土地使用权面积为 6137.45 ㎡）投资性房地产公允价值评估》湘京诚估(2024)字第 JC01-014 号)，梅溪湖投资（长沙）有限公司申报评估的投资性房地产为长沙市岳麓区梅溪湖路 81 号一宗商业用地，评估价值为 33,749,838.00 元。

注 11：根据湖南天兴资产评估有限公司于 2024 年 1 月 18 日出具的《湖南梦想置业开发有限公司拟实物资产出资涉及其持有的房地产类资产价值资产评估报告》(天兴评报字(2024)第 003 号), 湖南梦想置业开发有限公司申报评估的投资性房地产为湖南省长沙市岳麓区洋湖街道潇湘大道西线与荷叶路交汇处，评估价值为 873,236,400.00 元。

注 12：根据湖南天兴资产评估有限公司于 2024 年 3 月 21 日出具的《长沙梦程置业有限公司拟实物资产出资涉及其持有的房地产类资产价值资产评估报告》(天兴评报字(2024)第 005 号)，湖南梦想置业开发有限公司申报评估的投资性房地产为长沙梦程置业有限公司拟实物资产出资事宜涉及其持有的房地产类资产，评估价值为 380,090,400.00 元。

注 13：根据湖南盛泰房地产土地资产评估有限公司于 2024 年 3 月 8 日出具的《长沙梅溪湖金晟置业有限公司拟公允价值计量涉及的位于梦想新天地项目 9#未售公寓及 4#底商房地产市场价值》(湘盛泰资评字(2024)第 B016 号)，长沙梅溪湖金晟置业有限公司申报评估的投资性房地产为梦想新天地项目 9#未售公寓及 4#底商房地产，评估价值为

140,279,875.00 元。

注 14：根据湖南盛泰房地产土地资产评估有限公司于 2024 年 3 月 6 日出具的《长沙梦程置业有限公司拟公允价值计量涉及的位于梦想枫林湾项目 1#未售公寓及底商房地产市场价值评估》(湘盛泰资评字(2024)第 B017 号)，长沙梦程置业有限公司申报评估的投资性房地产为梦想枫，林湾项目 1#未售公寓及底商房地产，评估价值为 78,061,876.00 元。梦程置业有限公司根据梦想枫林湾项目 3#栋单方成本乘以委托运营未售部分底商面积核算投资性房地产入账价值 1,145,003.32 元。

注 15：根据深圳中科华资产评估有限公司于 2024 年 1 月 5 日出具的《湖南梅溪湖国际广场置业有限公司拟了解资产价值所涉及的相关房地产价值评估项目》（深中科华评报字[2024]第 041 号），湖南梅溪湖国际广场置业有限公司申报评估的投资性房地产为湖南省长沙市岳麓区麓云路 268 号梅溪湖创新中心与岳麓区梅溪湖环湖路 1177 号长沙金茂广场南塔部分房地产，评估价值为 2,097,015,847.68 元。

注 16：根据深圳中科华资产评估有限公司于 2024 年 1 月 5 日出具的《湖南湘江商业资产投资运营管理有限公司拟了解资产价值所涉及的相关房地产价值评估项日》(深中科华评报字[2024]第 042 号)，湖南湘江商业资产投资运营管理有限公司申报评估的投资性房地产为湖南省长沙市岳麓区天顶街道枫林三路 675 号梦想枫林湾 1 号楼六处商铺，评估价值为 3,720,955.70 元。

注 17：根据深圳中科华资产评估有限公司于 2024 年 1 月 5 日出具的《长沙梅溪湖国际研发中心置业有限公司拟了解资产价值所涉及的相关房地产价值评估项目》(深中科华评报字[2024]第 040 号)，长沙梅溪湖国际研发中心置业有限公司申报评估的投资性房地产为湖南省长沙市岳麓区麓景路 850 号梅溪湖研发中心 4 栋房地产，为“创智园一期 6 栋至 9 栋”部分房产，评估价值为 123,539,642.43 元。

注 18：本期其他-465,633.15 元系本期供应商合同结算调减暂估成本。

17、固定资产

项 目	年末余额	年初余额
固定资产	4,919,024,085.58	4,928,347,604.48
固定资产清理	287,558.84	276,970.31
合 计	4,919,311,644.42	4,928,624,574.79

（1）固定资产

①固定资产情况

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	5,236,407,100.46	165,740,164.28	36,062,996.27	5,366,084,268.47
其中：房屋及建筑物	5,097,409,604.14	25,427,493.03		5,122,837,097.17
电子设备	57,654,046.10	17,565,082.14	17,767,177.31	57,451,950.93
运输工具	41,203,704.74	110,237,540.81	4,655,394.19	146,785,851.36
办公设备	14,635,900.58	6,592,738.84	5,635,941.12	15,592,698.30
其他设备	25,503,844.90	5,917,309.46	8,004,483.65	23,416,670.71
二、累计折旧合计	308,059,495.98	157,827,615.44	18,826,928.53	447,060,182.89
其中：房屋及建筑物	237,770,848.61	136,074,183.81		373,845,032.42
电子设备	21,210,904.02	9,603,142.88	8,323,013.84	22,491,033.06
运输工具	26,694,507.89	4,725,149.74	2,119,131.13	29,300,526.50
办公设备	9,492,594.88	4,686,128.60	3,870,487.02	10,308,236.46
其他设备	12,890,640.58	2,739,010.41	4,514,296.54	11,115,354.45
三、账面净值合计	4,928,347,604.48			4,919,024,085.58
其中：房屋及建筑物	4,859,638,755.53			4,748,992,064.75
电子设备	36,443,142.08			34,960,917.87
运输工具	14,509,196.85			117,485,324.86
办公设备	5,143,305.70			5,284,461.84
其他设备	12,613,204.32			12,301,316.26
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
电子设备				
运输工具				
办公设备				
其他设备				
五、账面价值合计	4,928,347,604.48			4,919,024,085.58
其中：房屋及建筑物	4,859,638,755.53			4,748,992,064.75
电子设备	36,443,142.08			34,960,917.87
运输工具	14,509,196.85			117,485,324.86
办公设备	5,143,305.70			5,284,461.84
其他设备	12,613,204.32			12,301,316.26

（2）固定资产清理

项 目	年末余额	年初余额
机动车、电脑等清理	287,558.84	276,970.31
合 计	287,558.84	276,970.31

18、在建工程

1、在建工程情况

项 目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
欢乐海洋公园	1,306,276,895.76		1,306,276,895.76
总部服务基地项目	529,457,647.91		529,457,647.91
科技创智园	262,585,827.16		262,585,827.16
湘阴县金龙先导区首开区项目一期项目	222,933,698.34		222,933,698.34
智能网联汽车检验检测总部及产业孵化基地项目	99,935,675.18		99,935,675.18
智慧高速项目	97,340,406.39		97,340,406.39
石门县城乡供排水一体化 PPP 项目	78,340,235.21		78,340,235.21
中塘加油站项目	67,487,866.94		67,487,866.94
湘潭县农村环境治理项目	57,435,327.01		57,435,327.01
城市开放道路项目	41,913,474.83		41,913,474.83
智能网联云控管理平台	40,787,768.88		40,787,768.88
仿真实验室项目	32,209,050.05		32,209,050.05
金茂梅溪大厦项目	22,743,376.66		22,743,376.66
开放道路智能化改造项目二期工程	18,356,864.49		18,356,864.49
滨水商业街	17,537,588.08		17,537,588.08
泉水路加油站项目	16,149,698.88		16,149,698.88
开放道路智能化改造项目三期项目	6,803,713.73		6,803,713.73
重点车辆汽车电子标识系统	4,797,028.20		4,797,028.20
自动泊车项目	3,753,766.02		3,753,766.02
西藏项目	1,024,508.06		1,024,508.06
其他	111,418,546.73		111,418,546.73
合 计	3,039,288,964.51		3,039,288,964.51

（续上表）

项 目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
欢乐海洋公园	1,191,258,126.91		1,191,258,126.91
梦想营地	763,865,377.01		763,865,377.01
总部服务基地项目	524,267,415.48		524,267,415.48
智慧高速项目	96,262,746.62		96,262,746.62
湘潭县农村环境治理项目	54,937,154.69		54,937,154.69
雷锋水质净化厂	53,744,796.28		53,744,796.28
石门县城乡供排水一体化 PPP 项目	42,454,233.59		42,454,233.59
城市开放道路项目	41,632,424.77		41,632,424.77
智能网联云控管理平台	39,176,809.46		39,176,809.46
仿真实验室项目	32,209,050.05		32,209,050.05
湘阴县金龙先导区首开区项目一期项目	27,630,448.53		27,630,448.53
智能网联汽车检验检测总部及产业孵化基地项目	27,099,997.88		27,099,997.88
开放道路智能化改造项目二期工程	17,721,364.01		17,721,364.01
滨水商业街	16,128,431.39		16,128,431.39
金茂梅溪大厦项目	11,968,628.78		11,968,628.78
科技创智园	11,392,093.24		11,392,093.24
泉水路加油站项目	9,931,614.85		9,931,614.85
开放道路智能化改造项目三期项目	4,401,583.41		4,401,583.41
重点车辆汽车电子标识系统	4,048,073.09		4,048,073.09
自动泊车项目	3,223,439.90		3,223,439.90
西藏项目	749,635.58		749,635.58
中塘加油站项目	27,369.81		27,369.81
其他	68,742,374.99		68,742,374.99
合 计	3,042,873,190.32		3,042,873,190.32

2、重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额/投资性房地产金额	本年其他减少金额	年末余额
滨水商业街	16,128,431.39	1,409,156.69			17,537,588.08

项目名称	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额/投资性房地产金额	本年其他减少金额	年末余额
城市开放道路项目	41,632,424.77	281,050.06			41,913,474.83
欢乐海洋公园	1,191,258,126.91	115,018,768.85			1,306,276,895.76
金茂梅溪大厦项目	11,968,628.78	10,774,747.88			22,743,376.66
开放道路智能化改造项目二期工程	17,721,364.01	635,500.48			18,356,864.49
科技创智园	11,392,093.24	251,193,733.92			262,585,827.16
雷锋水质净化厂	53,744,796.28	101,542,053.21	155,286,849.49		
梦想营地	763,865,377.01		763,865,377.01		
泉水路加油站项目	9,931,614.85	6,218,084.03			16,149,698.88
石门县城乡供排水一体化 PPP 项目	42,454,233.59	35,886,001.62			78,340,235.21
文化艺术中心		983,880.80	983,880.80		
湘潭县农村环境治理项目	54,937,154.69	2,498,172.32			57,435,327.01
湘阴县金龙先导区首开区项目一期项目	27,630,448.53	195,303,249.81			222,933,698.34
智慧高速项目	96,262,746.62	1,077,659.77			97,340,406.39
智能网联汽车检验检测总部及产业孵化基地项目	27,099,997.88	72,835,677.30			99,935,675.18
智能网联云控管理平台	39,176,809.46	1,610,959.42			40,787,768.88
中塘加油站项目	27,369.81	67,460,497.13			67,487,866.94
总部服务基地项目	524,267,415.48	5,190,232.43			529,457,647.91
朗盛大厦资产项目		233,459,078.48			233,459,078.48
合 计	2,929,499,033.30	1,103,378,504.20	920,136,107.30		3,112,741,430.20

19、生产性生物资产

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、海洋馆生物		6,894,213.78		6,894,213.78
合 计		6,894,213.78		6,894,213.78

20、使用权资产

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、账面原值合计	2,203,863.21	2,063,107.45	1,157,234.61	3,109,736.05
其中：房屋及建筑物	2,203,863.21	481,404.35	1,157,234.61	1,528,032.95
机器设备		1,581,703.10		1,581,703.10
二、累计折旧合计	1,526,375.64	1,114,186.42	1,157,234.61	1,483,327.45
其中：房屋及建筑物	1,526,375.64	801,141.01	1,157,234.61	1,170,282.04

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
机器设备		313,045.41		313,045.41
三、账面净值合计	677,487.57			1,626,408.60
其中：房屋及建筑物	677,487.57			357,750.91
机器设备				1,268,657.69
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
五、账面价值合计	677,487.57			1,626,408.60
其中：房屋及建筑物	677,487.57			357,750.91
机器设备				1,268,657.69

21、无形资产

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	3,145,251,774.63	342,176,486.81	43,844,048.40	3,443,584,213.04
其中：土地使用权	2,089,065,931.61	325,250,972.24		2,414,316,903.85
软件	18,806,840.17	5,532,655.20	4,716.98	24,334,778.39
商标使用权及专利权	3,106,238.01	9,969,014.26		13,075,252.27
特许经营权	1,034,272,764.84	1,423,845.11	43,839,331.42	991,857,278.53
二、累计摊销合计	278,258,343.55	92,880,467.67	2,688,672.65	368,450,138.57
其中：土地使用权	231,634,225.58	53,770,513.14		285,404,738.72
软件	6,499,385.15	5,201,694.62	2,358.54	11,698,721.23
商标使用权及专利权	132,177.80	249,276.19		381,453.99
特许经营权	39,992,555.02	33,658,983.72	2,686,314.11	70,965,224.63
三、减值准备累计金额合计				
其中：土地使用权				
软件				
商标使用权及专利权				
特许经营权				
四、账面价值合计	2,866,993,431.08			3,075,134,074.47
其中：土地使用权	1,857,431,706.03			2,128,912,165.13
软件	12,307,455.02			12,636,057.16
商标使用权及专利权	2,974,060.21			12,693,798.28
特许经营权	994,280,209.82			920,892,053.90

22、开发支出

项 目	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			计入当期损益	确认为无形资产	
智能网联汽车监控设备研发	1,584,630.61				1,584,630.61
低速自动驾驶平台关键技术开发应用	3,502,361.86	2,411,528.13		5,912,911.51	978.48
基于 V2X 协议栈的车路协同系统研发	2,528,531.13	505,434.90		3,033,966.03	
智能路侧系统	67,538.32	450,920.34		518,458.66	
保理业务系统		616,800.00			616,800.00
面向科创园区的普惠算力公共服务平台		2,912,621.37			2,912,621.37
长沙市新一代人工智能开放创新平台		2,214,216.26			2,214,216.26
智能网联设备运维管理平台		761.54			761.54
城市交通主动管控技术项目主动交通安全管控产品项目		394,936.42			394,936.42
智能网联城市应急救援优先服务系统项目		1,867,422.28			1,867,422.28
车路协同典型场景示范及验证系统项目		503,678.06		503,678.06	
低速智能车运营平台		1,417,336.64			1,417,336.64
工程机械集群智能网联系统开发项目		148,073.19			148,073.19
智能环卫车系列产品开发		1,146,520.08			1,146,520.08
合 计	7,683,061.92	14,590,249.21		9,969,014.26	12,304,296.87

23、商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	商誉账面原值				商誉减值准备			
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
湖南纳微新材料科技有限公司	4,940,205.12			4,940,205.12				
长沙梅溪湖国际研发中心置业有限公司		1,141,543.19		1,141,543.19				
合 计	4,940,205.12	1,141,543.19		6,081,748.31				

24、长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末余额
装修费	9,349,109.15	9,879,188.76	3,448,391.89		15,779,906.02
湘江欢乐城经营用品物资	2,081,567.10	3,402,470.74	1,588,042.63		3,895,995.21
广告牌	8,115,001.66		1,217,612.13		6,897,389.53

项 目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末余额
知识产权证券化项目担保费	4,669,811.18		2,547,169.80		2,122,641.38
租赁费	64,246.79		64,246.79		
动物租赁费		50,990,524.64	7,451,117.20		43,539,407.44
合 计	24,279,735.88	64,272,184.14	16,316,580.44		72,235,339.58

25、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产明细

项 目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值准备	54,047,758.20	13,557,261.65	195,218,094.55	48,694,275.29
资产减值准备	1,952,930.88	399,783.62	1,008,768.83	236,440.72
递延收益	6,174,800.00	926,220.00		
预计负债	1,950,000.00	487,500.00		
租赁负债	1,407,607.53	186,072.81		
投资性房地产公允价值变动	560,842.75	84,126.41		
债权投资减值准备	166,710,742.55	41,677,685.64		
合 计	232,804,681.91	57,318,650.13	196,226,863.38	48,930,716.01

（2）未经抵销的递延所得税负债明细

项 目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
联营企业股权公允价值	239,054,020.86	59,763,505.21	239,054,020.86	59,763,505.21
交易性金融资产公允价值变动	304,091,619.01	76,022,904.75	194,461,845.89	48,615,461.47
投资性房地产公允价值变动	841,735,982.90	210,380,429.50	1,028,929,907.89	257,178,910.75
使用权资产	1,559,381.27	204,834.83		
收购子公司存货评估增值部分	3,237,000.00	809,250.00		
合 计	1,389,678,004.04	347,180,924.29	1,462,445,774.64	365,557,877.43

26、其他非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
预付海洋生物引进款	49,737,463.61	81,366,037.88
预付土地购置款	236,566,346.00	66,506,260.50
预付直升机采购款	14,215,575.81	56,064,837.38

项 目	年末余额	年初余额
预付软件款	4,864,900.24	6,694,387.29
抵债资产	59,419,052.40	30,248,060.23
朗盛大厦法拍资产项目	233,459,078.48	
其他	2,129,928.12	
合 计	600,392,344.66	240,879,583.28

27、短期借款

项 目	年末余额	年初余额
信用借款	2,446,147,207.38	99,762,512.55
保证借款	630,562,443.11	370,493,580.22
质押借款		30,110,779.87
合 计	3,076,709,650.49	500,366,872.64

28、应付票据

种 类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	277,073,077.46	387,069,802.62
商业承兑汇票	102,575,275.75	99,538,523.28
合 计	379,648,353.21	486,608,325.90

29、应付账款

（1）应付账款列示

项 目	年末余额	年初余额
货款及服务	826,382,036.32	649,044,267.02
工程及设备款	2,385,853,501.54	2,372,865,746.36
其他	45,738,538.08	18,617,012.51
合 计	3,257,974,075.94	3,040,527,025.89

30、预收款项

（1）预收款项列示

项 目	年末余额	年初余额
1 年以内	223,439,447.51	549,845,466.70
1-2 年	267,816,520.28	1,923,688.00
2-3 年	1,877,794.00	29,322,422.11
3 年以上	155,203,744.15	465,675,046.20
合 计	648,337,505.94	1,046,766,623.01

31、合同负债

项 目	年末余额	年初余额
预收购房款	391,257,133.20	1,091,576,146.26
预收片区开发款	6,326,647,661.00	6,940,876,439.08
预收货款等	340,574,115.23	272,431,386.44
合 计	7,058,478,909.43	8,304,883,971.78

32、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	125,157,227.07	482,975,851.79	473,688,944.46	134,444,134.40
二、离职后福利-设定提存计划	961,555.66	41,653,983.37	41,739,517.93	876,021.10
三、辞退福利		1,062,363.15	1,062,363.15	
四、一年内到期的其他福利				
合 计	126,118,782.73	525,692,198.31	516,490,825.54	135,320,155.50

（2）短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	122,626,414.07	371,236,726.76	362,516,012.54	131,347,128.29
2、职工福利费	598,420.19	36,125,442.67	35,025,486.08	1,698,376.78
3、社会保险费	125,126.00	30,676,897.71	30,800,577.60	1,446.11
其中：医疗保险费	121,228.34	29,391,903.42	29,511,825.71	1,306.05
工伤保险费	3,897.66	1,284,611.90	1,288,369.50	140.06
生育保险费		382.39	382.39	
4、住房公积金	163,845.00	25,921,305.00	26,021,815.00	63,335.00
5、工会经费和职工教育经费	1,643,421.81	19,015,479.65	19,325,053.24	1,333,848.22
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合 计	125,157,227.07	482,975,851.79	473,688,944.46	134,444,134.40

（3） 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	102,832.47	29,895,940.22	29,996,346.77	2,425.92
2、失业保险费	10,677.99	1,304,013.53	1,314,530.47	161.05
3、企业年金缴费	848,045.20	10,454,029.62	10,428,640.69	873,434.13
合 计	961,555.66	41,653,983.37	41,739,517.93	876,021.10

33、应交税费

项 目	年末余额	年初余额
增值税	225,368,366.12	133,345,760.93
企业所得税	108,554,131.08	152,650,961.37
土地增值税	14,479,491.95	
代扣代缴个人所得税	2,260,570.12	2,399,230.88
城市维护建设税	3,111,513.16	3,171,316.02
教育费附加	1,333,505.96	1,359,135.72
地方教育附加	889,003.50	961,764.39
房产税	1,600,371.17	2,153,398.24
水利建设基金	309,727.36	400,082.53
印花税	645,528.73	815,365.45
其他	69,387.08	56,097.70
合 计	358,621,596.23	297,313,113.23

34、其他应付款

款项性质	年末余额	年初余额
押金保证金	199,939,985.51	165,620,129.32
往来款	1,279,645,333.81	1,087,304,216.15
员工报销款	60,683.50	149,120.39
其他	45,328,501.24	65,525,846.93
合 计	1,524,974,504.06	1,318,599,312.79

35、一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	7,927,391,418.41	4,786,501,683.47
一年内到期的应付债券	3,871,003,005.92	3,483,419,315.10
一年内到期的长期应付款	225,000,000.00	450,000,000.00
一年内到期的租赁负债	559,379.19	265,192.92
合 计	12,023,953,803.52	8,720,186,191.49

36、其他流动负债

项 目	年末余额	年初余额
待转销项税	58,699,225.32	115,456,940.69
合 计	58,699,225.32	115,456,940.69

37、长期借款

项 目	年末余额	年初余额
抵押借款	1,988,196,695.88	1,002,646,745.29
保证借款	2,318,681,037.52	2,443,340,881.68
信用借款	13,578,335,380.00	10,670,504,398.68
质押借款	1,482,500,000.00	2,623,133,554.44
保证+质押借款	132,500,000.00	
合 计	19,500,213,113.40	16,739,625,580.09

38、应付债券

（1）明细情况

项 目	年末余额	年初余额
应付债券	12,382,300,255.47	12,908,351,926.50
中期票据	1,338,301,917.81	2,372,970,410.96
小 计	13,720,602,173.28	15,281,322,337.46
减：一年内到期部分	3,871,003,005.92	3,483,419,315.10
合 计	9,849,599,167.36	11,797,903,022.36

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
湖南湘江新区发展集团有限公司 2020 年度第一期债权融资计划	100,000,000.00	2020 年 4 月 7 日	3 年	100,000,000.00
湖南湘江新区发展集团有限公司 2020 年度第二期债权融资计划	150,000,000.00	2020 年 4 月 7 日	3 年	150,000,000.00
湖南湘江新区发展集团有限公司 2020 年度第三期债权融资计划	200,000,000.00	2020 年 8 月 21 日	3 年	200,000,000.00
湖南湘江新区发展集团有限公司 2020 年度第四期债权融资计划	200,000,000.00	2020 年 9 月 29 日	3 年	200,000,000.00
湖南湘江新区发展集团有限公司 2020 年度第五期债权融资计划	300,000,000.00	2020 年 11 月 20 日	3 年	300,000,000.00
2020 年度第一期债务融资工具	1,500,000,000.00	2020 年 9 月 3 日	5 年	1,500,000,000.00
湖南湘江新区发展集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)(品种二)	1,850,000,000.00	2019 年 8 月 20 日	5 年	1,850,000,000.00
20 梅溪湖债	1,400,000,000.00	2020 年 6 月 22 日	7 年	1,400,000,000.00
2020 年度第一期中期票据	1,000,000,000.00	2020 年 10 月 15 日	5 年	1,000,000,000.00
湖南湘江新区发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据	1,300,000,000.00	2021 年 3 月 23 日	5 年	1,300,000,000.00
湖南湘江新区发展集团有限公司 2020 年非公开发行项目收益专项公司债券 01	300,000,000.00	2021 年 6 月 10 日	5 年	300,000,000.00
湖南湘江新区发展集团有限公司 2020 年非公开发行项目收益专项公司债券 02	310,000,000.00	2021 年 6 月 10 日	5 年	310,000,000.00
湖南湘江新区发展集团有限公司美元债	2,108,931,000.00	2021 年 10 月 27 日	5 年	2,103,981,000.00
湖南湘江新区发展集团有限公司 2021 年度第一期债权融资计划	141,000,000.00	2021 年 12 月 17 日	3 年	141,000,000.00
2022 年第一期湖南湘江新区发展集团有限公司公司债券	2,000,000,000.00	2022 年 1 月 21 日	10 年	2,000,000,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
湖南湘江新区发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	2,000,000,000.00	2022 年 8 月 8 日	5 年	2,000,000,000.00
2023 湘新 01 公募公司债	1,500,000,000.00	2023 年 4 月 28 日	3 年	1,500,000,000.00
ABS 知识产权项目	135,000,000.00	2023 年 3 月 22 日	1.5 年	135,000,000.00
资产证券化债券	337,000,000.00	2023 年 7 月 17 日	2.65 年	337,000,000.00
合 计	16,831,931,000.00			16,826,981,000.00

（续上表）

债券名称	年初余额	本年发行	本年偿还	计提利息/溢折价摊销	汇率影响	年末余额
湖南湘江新区发展集团有限公司 2020 年度第一期债权融资计划	101,006,849.32		102,443,287.67	1,436,438.35		
湖南湘江新区发展集团有限公司 2020 年度第二期债权融资计划	151,541,095.89		153,739,726.03	2,198,630.14		
湖南湘江新区发展集团有限公司 2020 年度第三期债权融资计划	203,075,068.50		209,200,000.00	6,124,931.50		
湖南湘江新区发展集团有限公司 2020 年度第四期债权融资计划	201,978,356.17		208,700,000.00	6,721,643.83		
湖南湘江新区发展集团有限公司 2020 年度第五期债权融资计划	301,108,356.17		313,050,000.00	11,941,643.83		
2020 年度第一期债务融资工具	1,517,917,808.22		1,560,000,000.00	42,082,191.78		
湖南湘江新区发展集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券(第一期)(品种二)	1,878,365,821.88		84,179,208.75	83,948,592.35		1,878,135,205.48
20 梅溪湖债	1,428,425,943.09		29,400,000.00	29,601,339.58		1,428,627,282.67
2020 年度第一期中期票据	1,006,791,780.83		1,071,668,493.16	64,876,712.33		

债券名称	年初余额	本年发行	本年偿还	计提利息/溢折价摊销	汇率影响	年末余额
湖南湘江新区发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据	1,338,437,260.27		49,400,000.00	49,264,657.54		1,338,301,917.81
湖南湘江新区发展集团有限公司 2020 年非公开发行项目收益专项公司债券 01	306,082,191.78		11,100,555.00	11,100,555.00		306,082,191.78
湖南湘江新区发展集团有限公司 2020 年非公开发行项目收益专项公司债券 02	316,964,383.56		12,710,635.50	12,710,635.51		316,964,383.57
湖南湘江新区发展集团有限公司美元债	2,309,483,994.95		23,224,938.00	22,282,622.77	38,973,000.00	2,347,514,679.72
湖南湘江新区发展集团有限公司 2021 年度第一期债权融资计划	134,160,413.13		12,102,499.02	6,185,776.72		128,243,690.83
2022 年第一期湖南湘江新区发展集团有限公司公司债券	2,064,463,013.70		68,203,410.00	67,456,012.75		2,063,715,616.45
湖南湘江新区发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	2,021,520,000.00		53,802,690.00	53,802,690.00		2,021,520,000.00
2023 湘新 01 公募公司债		1,500,000,000.00		30,575,342.47		1,530,575,342.47
ABS 知识产权项目		135,000,000.00	16,755,430.58	2,789,005.58		121,033,575.00
资产证券化债券		337,000,000.00	105,072,523.19	7,960,810.69		239,888,287.50
小 计	15,281,322,337.46	1,972,000,000.00	4,084,753,396.90	513,060,232.72	38,973,000.00	13,720,602,173.28
减：一年内到期部分年末余额	3,483,419,315.10					3,871,003,005.92
合 计	11,797,903,022.36					9,849,599,167.36

39、租赁负债

项 目	年末余额	年初余额
房屋及建筑物	145,683.25	27,862.62
机器设备	732,145.56	
合 计	877,828.81	27,862.62

40、长期应付款

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
长期应付款项	6,845,045,515.85	1,886,339,685.47	2,538,582,500.00	6,192,802,701.32
专项应付款	5,908,337,020.27	5,222,824,007.44	2,240,878,281.92	8,890,282,745.79
合 计	12,753,382,536.12	7,109,163,692.91	4,779,460,781.92	15,083,085,447.11

（1）长期应付款项明细情况

项 目	年末余额	年初余额
政府借款	4,955,302,701.32	4,915,831,765.85
其他借款	1,237,500,000.00	1,929,213,750.00
合 计	6,192,802,701.32	6,845,045,515.85

（2）专项应付款年末余额最大的前五项

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
科创服务中心	969,675,200.00	60,000,000.00	32,000,000.00	997,675,200.00
观音港科技孵化中心项目		638,585,463.14		638,585,463.14
湘江科学城		600,000,000.00		600,000,000.00
红桥大道－长潭西高速白泉联络线项目		500,000,000.00		500,000,000.00
长株潭融城小镇（大王山）项目		386,379,592.37		386,379,592.37
合 计	969,675,200.00	2,184,965,055.44	32,000,000.00	3,122,640,255.51

41、预计负债

项 目	年末余额	年初余额	形成原因
未决诉讼	1,950,000.00		法律诉讼，预计损失
预提修理费	22,576,199.99		预提大额资产修理费
合 计	24,526,199.99		

42、递延收益

项 目	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额	与资产/收益相关
			计入损益	返还		
购地政策优惠资金		174,385,152.86			174,385,152.86	与资产相关
梦想营地保障性租赁住房配套设施项目专项资金	55,290,000.00		5,759,375.00		49,530,625.00	与资产相关
城镇保障性安居工程专项资金	46,756,100.00		2,507,443.73		44,248,656.27	与资产相关
梦想枫林湾保障性租赁住房配套设施项目专项资金	26,050,000.00		814,062.50		25,235,937.50	与资产相关
梦想麓隐桐溪保障性租赁住房配套设施项目专项资金	26,700,000.00				26,700,000.00	与资产相关
疫情防控专项经费	40,555.51		20,133.30		20,422.21	与资产相关
疫情防控专项经费	20,349.39		20,349.39			与收益相关
国际文化艺术中心补贴	2,296,952.40		1,022,131.75		1,274,820.65	与资产相关
市级文化产业引导资金	39,301.89		39,301.89			与收益相关
湘江欢乐城疫情纾困补贴	33,197.79		32,704.70		493.09	与收益相关
收湖南湘江新区金融局代管资金户拨湘江智能牌 L4 智能环卫车采购经费		5,824,800.00			5,824,800.00	与资产相关
收湖南湘江新区管理委员会应急管理局应急避难场所建设资金		350,000.00			350,000.00	与资产相关
湘阴金龙先导区扶持奖励资金	142,554,100.00				142,554,100.00	与收益相关
湘阴金龙先导首开区宗地奖补资金返还		31,500,000.00			31,500,000.00	与资产相关
湘阴网挂（2022）52 号、54 号奖补资金返还		12,000,000.00			12,000,000.00	与资产相关
生物医药产业大脑项目经费	1,457,136.00				1,457,136.00	与收益相关
生物医药及大健康产业链专项经费		1,300,000.00	994,522.54		305,477.46	与资产相关
基建资金	67,000,000.00				67,000,000.00	与资产相关
湘江集团大厦税收返还	47,091,880.00		1,582,920.00		45,508,960.00	与资产相关
科技创意园(长特硬地块)省现代服务业补贴	1,001,840.36		1,972.00		999,868.36	与收益相关
科技创意园项目	352,120.00		164,033.01		188,086.99	与收益相关

研发合作平台前沿中心补贴经费	85,000,000.00				85,000,000.00	与资产相关
岳麓山大学科技城建设补助	174,159,383.99	488,360,564.20	21,373,674.33		641,146,273.86	与资产相关
产业扶持补贴资金	56,900,000.00				56,900,000.00	与资产相关
智能网联云控管理平台项目 2021 年长株潭一体化发展资金	1,820,000.00				1,820,000.00	与资产相关
道路智能化改造长沙示范项目、智能网联云控管理平台项目、重点车辆汽车电子标识系统项目头羊计划专项资金	36,640,000.00				36,640,000.00	与资产相关
道路智能化改造三期项目资金	12,000,000.00				12,000,000.00	与资产相关
道路智能化改造长沙示范项目资金	8,000,000.00				8,000,000.00	与资产相关
智能系统检测实验室项目中央预算内资金	32,000,000.00				32,000,000.00	与资产相关
智能网联汽车检验检测总部及产业孵化基地项目中央预算内资金	50,000,000.00				50,000,000.00	与资产相关
购房奖励	8,262,068.85		208,287.45		8,053,781.40	与资产相关
合 计	881,464,986.18	713,720,517.06	34,540,911.59		1,560,644,591.65	

43、其他非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
类 REITs 融资	1,808,545,454.14	1,811,236,139.20
教育建设资金	399,720,000.00	399,720,000.00
合伙企业基金中其他投资者享有的份额	28,368,662.45	28,084,142.88
合 计	2,236,634,116.59	2,239,040,282.08

44、实收资本

投资者名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
长沙市人民政府国有资产监督管理委员会	29,884,768,098.87	861,480,825.92		30,746,248,924.79
湖南省国有投资经营有限公司	2,347,786,327.43			2,347,786,327.43
合 计	32,232,554,426.30	861,480,825.92		33,094,035,252.22

注 1：本期公司收到湖南湘江新区管理委员会财政局拨付的资本金 228,900,000.00 元。

注 2：本期项目建设资金及风险偿债资金转增实收资本 632,580,825.92 元。

45、资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	453,732,732.70	13,454,325.65		467,187,058.35
其他资本公积	-6,091,227.38	3,094,178.55	168,745.49	-3,165,794.32
合 计	447,641,505.32	16,548,504.20	168,745.49	464,021,264.03

注 1：湖南湘江新区发展集团有限公司购买一级子公司长沙湘江资产管理有限公司少数股东股权确认资本公积 13,450,492.87 元。

注 2：湖南湘江新区投资集团有限公司购买二级子公司长沙欢乐海洋公园有限公司少数股东股权确认资本公积 3,832.78 元。

注 3：一级子公司梅溪湖投资（长沙）有限公司因二级子公司祥源梅溪湖文化旅游发展有限公司其他投资方非等比例增资确认资本公积 3,094,178.55 元。

注 4：一级子公司湖南湘江智能科技创新中心有限公司处置联营公司湖南湘江鲲鹏信息科技有限责任公司确认其他资本公积-168,745.49 元。

46、其他综合收益

项目	年初余额	本年发生金额						年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益		-22,125,836.95				-22,125,836.95		-22,125,836.95
其他权益工具投资公允价值变动		-22,125,836.95				-22,125,836.95		-22,125,836.95
二、将重分类进损益的其他综合收益	-72,244,644.07	-322,424,319.05				-322,421,204.17	-3,114.88	-394,665,848.24
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-72,244,644.07	-322,424,319.05				-322,421,204.17	-3,114.88	-394,665,848.24
其他综合收益合 计	-72,244,644.07	-344,550,156.00				-344,547,041.12	-3,114.88	-416,791,685.19

47、盈余公积

项　目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	163,460,740.31	48,985,863.12		212,446,603.43
合　计	163,460,740.31	48,985,863.12		212,446,603.43

注：按母公司净利润 10%提取法定盈余公积。

48、一般风险准备金

（1）明细情况

项　目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一般风险准备金	10,177,604.82	982,774.77		11,160,379.59
合　计	10,177,604.82	982,774.77		11,160,379.59

（2）公司按照融资保理业务期末余额的 1%计提风险准备金。

49、未分配利润

项　目	本　年	上　年
调整前上年末未分配利润	3,053,587,789.20	2,651,271,273.48
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	3,053,587,789.20	2,651,271,273.48
加：本年归属于母公司股东的净利润	579,474,906.78	637,200,437.44
减：提取法定盈余公积	48,985,863.12	12,298,882.67
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备	982,774.77	6,636,356.42
应付普通股股利	172,044,118.11	215,948,682.63
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	3,411,049,939.98	3,053,587,789.20

50、营业收入和营业成本

（1） 明细情况

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	9,428,668,260.87	8,137,095,091.70	10,954,755,676.57	9,673,856,693.94
合 计	9,428,668,260.87	8,137,095,091.70	10,954,755,676.57	9,673,856,693.94

（2）主营业务收入/主营业务成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
一级土地开发	2,948,065,496.96	2,611,579,430.65	4,862,587,060.97	4,383,671,174.02

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
其中：梅溪湖片区	1,928,573,826.03	1,753,867,479.86	2,194,911,387.76	2,043,558,079.92
大王山片区	1,019,491,670.93	857,711,950.79	2,667,675,673.21	2,340,113,094.10
资产运营及服务	818,159,679.22	599,762,820.98	671,728,949.77	478,715,215.54
管理服务费收入	65,107,987.32	26,157,430.58	96,660,380.42	40,068,699.49
房地产销售收入	2,476,753,000.62	2,238,051,881.60	2,016,714,170.60	1,936,959,836.50
工程施工	239,123,124.97	211,719,025.27	95,986,619.89	85,158,323.91
不良资产收入	422,129,174.23		387,900,404.45	
供应链收入	2,302,628,057.20	2,264,057,182.31	2,683,605,668.61	2,607,204,722.59
文化娱乐业收入	156,701,740.35	185,767,320.31	139,572,421.86	142,078,721.89
合 计	9,428,668,260.87	8,137,095,091.70	10,954,755,676.57	9,673,856,693.94

51、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	9,513,589.72	7,189,565.04
教育费附加	4,085,781.30	3,090,078.79
地方教育附加	2,723,812.35	1,830,161.67
印花税	12,357,945.79	8,699,338.93
土地使用税	15,182,399.91	17,115,641.42
房产税	32,723,825.72	33,709,540.02
土地增值税	45,341,934.00	14,912,012.15
水利建设基金	4,023,310.02	6,182,954.09
其他	127,260.77	127,719.40
合 计	126,079,859.58	92,857,011.51

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

52、研发费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	16,820,732.44	14,850,402.03
车辆使用费	101,823.96	308,880.00
材料费	847,328.51	820,841.15
检测费	232,352.96	
办公费	38,496.66	224,367.68
物管费	168,029.36	129,512.46

项 目	本年发生额	上年发生额
差旅费	220,864.77	88,019.07
折旧	623,113.22	393,544.39
委外费用	990,042.86	466,509.45
服务费	643,225.79	559636.47
其他	796,373.13	375,251.22
合 计	21,482,383.66	18,216,963.92

53、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	377,524,942.12	319,224,723.79
减：利息收入	50,684,924.66	52,744,049.36
利息净支出	326,840,017.46	266,480,674.43
汇兑损失	17,488.68	1,606,319.70
减：汇兑收益	21.51	423.96
汇兑净损失	17,467.17	1,605,895.74
银行手续费	2,767,768.27	2,290,923.57
其他	325,137.93	146,832.91
合 计	329,950,390.83	270,524,326.65

54、其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额
政府补助	169,796,162.40	45,698,185.36
其他	3,187,364.12	3,457,338.85
合 计	172,983,526.52	49,155,524.21

注：本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注七、65“政府补助”。

55、 投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	121,323,577.40	329,661,488.37
处置长期股权投资产生的投资收益	15,677,949.11	2,044,129.48
交易性金融资产在持有期间的投资收益	26,001,527.44	76,201,576.78
其他权益工具投资持有期间的投资收益	16,996,091.35	
债权投资在持有期间取得的利息收入	5,500,530.49	1,004,323.90
处置交易性金融资产取得的投资收益	216,959,692.60	5,547,391.86
理财产品利息收入	3,471,685.66	

项 目	本年发生额	上年发生额
其他	147,641,188.84	18,047,097.11
合 计	553,572,242.89	432,506,007.50

56、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-281,842,764.42	-30,299,867.80
按公允价值计量的投资性房地产	8,932,870.64	5,893,614.66
其他	322,218.70	
合 计	-272,587,675.08	-24,406,253.14

57、信用减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	40,782,826.33	-16,461,903.68
债权投资信用减值损失	-16,705,987.45	-68,015,025.21
合 计	24,076,838.88	-84,476,928.89

注：上表中，损失以“－”号填列，收益以“+”号填列。

58、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失	-512,699.20	
合同资产减值损失	-908,599.92	-617,849.61
合 计	-1,421,299.12	-617,849.61

59、资产处置收益

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
固定资产处置收益	-38,134.15	-10,567.43	-38,134.15
合 计	-38,134.15	-10,567.43	-38,134.15

60、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额
政府补助	178,000.00	
罚没收入	2,834,339.83	7,963,156.11
违约金收入	4,150,375.37	
其他	441,718.94	363,386.29
合 计	7,604,434.14	8,326,542.40

注：本期计入营业外收入的政府补助情况详见本财务报表附注七、65“政府补助”。

61、营业外支出

项　目	本年发生额	上年发生额
非流动资产毁损报废损失		62,052.84
赔偿款及违约金	2,010,980.00	12,216.00
对外捐赠	1,536,000.00	6,400,000.00
滞纳金	205,886.92	1,261,010.97
罚款支出	22,007.88	310,000.00
其他	134,723.46	658,880.72
合　计	3,909,598.26	8,704,160.53

62、所得税费用

项　目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	160,873,774.64	124,048,066.33
递延所得税费用	-31,813,390.98	-12,560,201.93
合　计	129,060,383.66	111,487,864.40

63、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	676,173,923.20	704,522,717.55
加：资产减值准备	1,421,299.12	617,849.61
信用减值损失	-24,076,838.88	84,476,928.89
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	140,576,761.69	123,853,473.01
使用权资产折旧	1,114,186.42	1,609,208.49
无形资产摊销	73,689,185.51	80,672,638.30
长期待摊费用摊销	14,271,867.48	3,118,272.36
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）		10,567.43
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	272,587,675.08	24,406,253.14
财务费用（收益以“－”号填列）	377,524,942.12	318,061,271.45
投资损失（收益以“－”号填列）	-553,572,242.89	-432,506,007.50
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-8,387,934.12	-22,762,198.53
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-18,376,953.14	10,201,996.60
存货的减少（增加以“－”号填列）	-2,928,298,903.77	-4,802,417,053.94

补充资料	本年金额	上年金额
经营性应收项目的减少（增加以“一”号填列）	2,302,663,410.43	-3,544,534,635.53
经营性应付项目的增加（减少以“一”号填列）	-3,461,264,476.10	6,874,789,378.75
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-3,133,954,097.85	-575,879,339.92
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：		
现金的年末余额	6,464,173,224.74	6,359,619,950.24
减：现金的上年年末余额	6,359,619,950.24	8,205,052,227.16
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的上年年末余额		
现金及现金等价物净增加额	104,553,274.50	-1,845,432,276.92

（2）现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	6,465,352,120.54	6,359,619,950.24
其中：库存现金	93,641.89	28,030.39
可随时用于支付的银行存款	6,465,258,478.65	6,359,588,408.94
可随时用于支付的其他货币资金		3,510.91
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	6,465,352,120.54	6,359,619,950.24
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

64、所有权或使用权受限制的资产

项 目	年末账面价值	受限原因
货币资金	61,833,275.86	保证金及定期存单质押
应收账款	641,056,700.00	质押借款
存货	1,454,004,940.00	抵押借款

项 目	年末账面价值	受限原因
长期股权投资	1,265,100,000.00	质押借款
投资性房地产	2,097,015,847.68	资产证券化
固定资产	114,299,699.10	抵押借款
在建工程	1,311,976,603.13	抵押借款
无形资产	670,319,321.04	抵押借款
合 计	7,615,606,386.81	

65、政府补助

（1）明细情况

种 类	金 额	与资产/收益相关	列报项目	计入当期损益的金额
《关于支持岳麓区经济高质量发展的实施意见》政策奖励	50,000.00	与收益相关	其他收益	50,000.00
2020 年岳麓区新增规模以上服务业奖	30,000.00	与收益相关	其他收益	30,000.00
城镇保障性安居工程专项资金	2,507,443.73	与资产相关	其他收益	2,507,443.73
2021 年第 18 届中国-东盟博览会智慧新能源和智能网联汽车展展位费、运输费补贴	14,600.00	与收益相关	其他收益	14,600.00
2021 年工发专项奖补资金	30,000.00	与收益相关	其他收益	30,000.00
2021 年岳麓区促进现代服务业发展奖励兑现	87,650.00	与收益相关	其他收益	87,650.00
2022 年“后备军培养计划”科研实践项目	230,000.00	与收益相关	其他收益	230,000.00
2022 年艺术馆租赁政府补助	9,223,086.00	与收益相关	其他收益	9,223,086.00
2022 年岳麓区专利导航项目资助费用	100,000.00	与收益相关	其他收益	100,000.00
2023 年文化旅游项目资金（创建国家级夜间文化旅游消费集聚区）	150,000.00	与收益相关	其他收益	150,000.00
巴溪洲市级义务植树基地建设苗木管养专项经费	80,000.00	与收益相关	其他收益	80,000.00
生物医药及大健康产业链专项经费	994,522.54	与资产相关	其他收益	994,522.54
创新创业大赛奖金	58,000.00	与收益相关	其他收益	58,000.00
创新基地建设普惠政策奖补资金	500,000.00	与收益相关	其他收益	500,000.00
第三批火炬计划验收奖励	43,500.00	与收益相关	其他收益	43,500.00
电子信息产业扶持资金补助	2,733,485.19	与收益相关	其他收益	2,733,485.19
高新技术企业奖补经费	100,000.00	与收益相关	其他收益	100,000.00
高质量发展政策奖金	100,000.00	与收益相关	其他收益	100,000.00
河湖水系连通中央支持项目和典型示范工程	50,000,000.00	与收益相关	其他收益	50,000,000.00
湖南金融中心运营奖励	4,000,000.00	与收益相关	其他收益	4,000,000.00
湖南省企业研发财政奖补资金	51,900.00	与收益相关	其他收益	51,900.00
湖南湘江新区科创政策扶持资金	830,000.00	与收益相关	其他收益	830,000.00
华谊小镇停车场停车难治理专项奖补资金	900,000.00	与收益相关	其他收益	900,000.00
欢乐海洋产业扶持资金	48,064,600.00	与收益相关	其他收益	48,064,600.00

种 类	金 额	与资产/收益相关	列报项目	计入当期损益的金额
惠企政策奖励	1,152,910.00	与收益相关	其他收益	1,152,910.00
科技创新和产业促进局（大学科技园办公室）2021 年企业研发财政奖补资金	21,400.00	与收益相关	其他收益	21,400.00
科技创新和产业促进局(大学科技园办公室)补贴	100,000.00	与收益相关	其他收益	100,000.00
科技创意园(长特硬地块)省现代服务业补贴	1,972.00	与收益相关	其他收益	1,972.00
科技创意园项目	164,033.01	与收益相关	其他收益	164,033.01
科技企业孵化器、众创空间运营补贴项目奖补资金	110,000.00	与收益相关	其他收益	110,000.00
扩岗补贴	51,000.00	与收益相关	其他收益	51,000.00
留工培训补助	8,000.00	与收益相关	其他收益	8,000.00
梦想枫林湾保障性租赁住房配套设施项目专项资金	814,062.50	与资产相关	其他收益	814,062.50
梦想营地保障性租赁住房配套设施项目专项资金	5,759,375.00	与资产相关	其他收益	5,759,375.00
确认湖南湘江新区智能网联汽车产业云服务项目（二期）其他收益	1,406,037.74	与收益相关	其他收益	1,406,037.74
省级课题研发补助	100,000.00	与收益相关	其他收益	100,000.00
失业保险费	3,000.00	与收益相关	其他收益	3,000.00
2023 年文化旅游项目资金（大王山创省级旅游度假区）	200,000.00	与收益相关	其他收益	200,000.00
文化企业“四雁引领”白名单企业奖励资金	200,000.00	与收益相关	其他收益	200,000.00
稳岗补贴	10,453.32	与收益相关	其他收益	10,453.32
五比竞赛活动奖金	100,000.00	与收益相关	其他收益	100,000.00
物业服务质量考核“红榜”奖金	20,000.00	与收益相关	其他收益	20,000.00
县工信局入规奖金	50,000.00	与收益相关	其他收益	50,000.00
湘江百里画廊奖励	150,000.00	与收益相关	其他收益	150,000.00
湘江集团大厦税收返还	1,582,920.00	与资产相关	其他收益	1,582,920.00
楼宇奖励金	1,200,001.71	与收益相关	其他收益	1,200,001.71
湘江浏阳河百里画廊项目资金奖励	300,000.00	与收益相关	其他收益	300,000.00
湘江新区“小荷”青年人才创业项目	100,000.00	与收益相关	其他收益	100,000.00
湘江新区 2023 年度红色物业示范企业表彰奖	30,000.00	与收益相关	其他收益	30,000.00
湘江新区解决停车难治理停车乱两年行动计划市级专项奖补资金	900,000.00	与收益相关	其他收益	900,000.00
新增规模以上服务业奖金	50,000.00	与收益相关	其他收益	50,000.00
购房奖励	208,287.45	与资产相关	其他收益	208,287.45
移动互联网产业发展专项资金	1,000,000.00	与收益相关	其他收益	1,000,000.00
疫情防控专项补助经费	245,077.30	与收益相关	其他收益	245,077.30
疫情防控专项经费	20,133.30	与资产相关	其他收益	20,133.30
应急队伍建设专项经费	500,000.00	与收益相关	其他收益	500,000.00
岳麓山大学科技城建设补助	21,373,674.33	与资产相关	其他收益	21,373,674.33
增值税免税	3,401.39	与收益相关	其他收益	3,401.39
市级文化产业引导资金	39,301.89	与收益相关	其他收益	39,301.89

种 类	金 额	与资产/收益相关	列报项目	计入当期损益的金额
长沙市级创业孵化基地扶持奖补资金	300,000.00	与收益相关	其他收益	300,000.00
长沙市科技企业孵化器、众创空间运营补贴	70,000.00	与收益相关	其他收益	70,000.00
长沙市智能网联汽车产业高质量发展摸底调研经费	150,000.00	与收益相关	其他收益	150,000.00
智能网联汽车产业链专项工作经费	300,000.00	与收益相关	其他收益	300,000.00
智能网联汽车产业链专项资金拨付	700,000.00	与收益相关	其他收益	700,000.00
智能网联汽车无人驾驶测试区（一期）	8,000,000.00	与收益相关	其他收益	8,000,000.00
重大项目观摩补贴	1,422,334.00	与收益相关	其他收益	1,422,334.00
惠企政策奖励兑换金	50,000.00	与收益相关	营业外收入	50,000.00
湘江新区管委会财政金融局基金机构落户奖励	128,000.00	与收益相关	营业外收入	128,000.00
国际文化艺术中心补贴	1,022,131.75	与资产相关	管理费用	1,022,131.75
湘江欢乐城疫情纾困补贴	32,704.70	与收益相关	管理费用	32,704.70
合 计	171,028,998.85			171,028,998.85

注：国际文化艺术中心补贴 1,022,131.75 元、湘江欢乐城疫情纾困补贴 32,704.70 元系采用净额法确认冲减相关成本费用。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团一级子公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
长沙市水利水电勘测设计院有限公司	湖南长沙	湖南长沙	水利相关咨询服务	100.00		设立
长沙湘江通用航空发展有限公司	湖南长沙	湖南长沙	文化、体育和娱乐业	100.00		设立
湖南湘江新区麓宸投资开发有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产业	100.00		设立
湖南梦想置业开发有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产业	100.00		设立
湖南湘江新区投资集团有限公司	湖南长沙	湖南长沙	片区开发	100.00		划转
湖南华年文化旅游投资有限公司	湖南长沙	湖南长沙	文化、体育和娱乐业	100.00		设立
湖南湘江城市运营管理有限公司	湖南长沙	湖南长沙	水利、环境和公共设施管理	100.00		同一控制下企业合并
湖南湘江新区临港产业园区投资开发有限公司	湖南长沙	湖南长沙	片区开发	100.00		设立
湖南湘新水务环保投资建设有限公司	湖南长沙	湖南长沙	水利、环境和公共设施管理	100.00		设立
湖南湘江中盈投资管理有限公司	湖南长沙	湖南长沙	金融业、供应链与贸易、保理业务	100.00		设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
湖南梅溪湖新城医疗投资有限公司	湖南长沙	湖南长沙	医疗投资	100.00		划转
梅溪湖投资（长沙）有限公司	湖南长沙	湖南长沙	片区开发	100.00		划转
湖南湘江商业资产投资运营管理有限公司	湖南长沙	湖南长沙	资产运营	100.00		设立
长沙岳麓山国家大学科技城建设投资有限公司	湖南长沙	湖南长沙	片区开发	100.00		设立
湖南湘江智能科技创新中心有限公司	湖南长沙	湖南长沙	科技推广、应用服务、租赁	99.86		划转
长沙湘江资产管理有限公司	湖南长沙	湖南长沙	金融业	83.00		设立

（2）重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
湖南湘江智能科技创新中心有限公司	0.14	2,811.62		6,933,464.71
长沙湘江资产管理有限公司	17.00	39,982,764.52		597,049,070.95

2、在合营企业或联营企业中的权益

重要合营企业的主要财务信息

联营企业名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
长沙绿地梅溪湖置业有限公司	2,902,136,792.62	1,645,788,075.85	1,256,348,716.77	1,464,697,647.30	420,603,435.76
湖南临湘农村商业银行股份有限公司	8,318,196,753.40	7,852,415,647.33	465,781,106.07	242,241,359.85	52,839,806.10
湖南株洲珠江农村商业银行股份有限公司	11,477,665,136.89	10,443,741,302.60	1,033,923,834.29	220,557,663.26	87,371,765.85
湖南中建湘和投资有限公司	434,083,187.82	402,203,314.87	31,879,872.95	68,532,940.87	34,356,618.20
长沙领新产业投资合伙企业（有限合伙）	2,533,036,660.55		2,533,036,660.55	39,308,176.00	39,365,285.83

九、公允价值

项 目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产			**8,619,406,640.42**	**8,619,406,640.42**
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			5,516,781,225.93	5,516,781,225.93
（1）债务工具投资			209,670,000.00	209,670,000.00
（2）权益工具投资			2,177,026,557.19	2,177,026,557.19

项 目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
（3）收购的不良债权			3,129,762,450.04	3,129,762,450.04
（4）其他			322,218.70	322,218.70
（二）其他权益工具投资			**89,223,022.68**	**89,223,022.68**
（三）其他非流动金融资产			**5,695,149,957.19**	**5,695,149,957.19**
（四）投资性房地产		**8,935,965,649.17**		**8,935,965,649.17**
1、出租的土地使用权		126,952,674.58		126,952,674.58
2、出租的建筑物		8,809,012,974.59		8,809,012,974.59
持续以公允价值计量的资产总额		**8,935,965,649.17**	**14,403,779,620.29**	**23,339,745,269.46**

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	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（%）
长沙市人民政府国有资产监督管理委员会	湖南长沙	综合	90.00	90.00

注：本公司的最终控制方是长沙市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
长沙领新产业投资合伙企业（有限合伙）	联营企业
中汽院智能网联汽车检测中心（湖南）有限公司	联营企业
湖南阿波罗智行科技有限公司	联营企业
湖南湘江汇城私募基金管理有限公司	联营企业
长沙领新私募基金管理有限公司	联营企业
湖南梅溪湖医疗投资有限公司	联营企业
湖南湘江数智科技有限公司	联营企业
长沙华大梅溪湖医学检验所有限公司	联营企业
中电湘江数据服务有限公司	联营企业
湖南临湘农村商业银行股份有限公司	联营企业
湖南株洲珠江农村商业银行股份有限公司	联营企业

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
湖南中交梅溪湖综合管廊开发有限公司	联营企业
祥源梅溪湖文化旅游发展有限公司	联营企业
长沙新奥湘江新能源发展有限公司	联营企业
湖南新茂智慧能源有限公司	联营企业
长沙和拓房地产开发有限公司	联营企业
长沙绿地梅溪湖置业有限公司	联营企业
长沙梅溪湖金悦置业有限公司	联营企业
湖南矿梦置业开发有限公司	联营企业
长沙梦茂置业有限公司	联营企业
长沙茂想置业有限公司	联营企业
湘潭绿地高铁新城置业有限公司	联营企业
湖南华楚项目管理有限公司	联营企业
湖南梦想滨水湾置业有限公司	联营企业
湖南桐溪置业有限公司	联营企业
长沙江嵘置业有限公司	联营企业
湖南湘江悦享酒店管理有限公司	联营企业
湖南省虞公港建设投资有限公司	联营企业
湖南湘新碧水源环境科技有限公司	联营企业
湖南湘新筱豪新能源科技有限责任公司	联营企业
临武湘新凯舜水务有限公司	联营企业
湖南大科城博士科技有限公司	联营企业
长沙大科城德瑞科技创业投资合伙企业（有限合伙）	联营企业
长沙科服创新创业投资合伙企业（有限合伙）	联营企业
湖南桑德湘江智慧城市环境服务有限公司	联营企业
湖南湘江国源科技有限公司	联营企业
长沙梅溪湖保利大剧院管理有限公司	联营企业
长沙保利华年艺术教育咨询有限公司	联营企业
湖南中建湘和投资有限公司	联营企业
长沙世盈天街商业管理有限公司	联营企业
长沙中交大王山集散枢纽建设发展有限公司	联营企业

4、关联方交易情况

（1）采购商品/接受劳务情况

关联方	本年发生额	上年发生额
湖南桑德湘江智慧城市环境服务有限公司	87,482,593.31	46,993,862.56
长沙新奥湘江新能源发展有限公司	13,114,718.56	6,452,977.15
长沙梅溪湖保利大剧院管理有限公司	2,643,406.46	452,830.20
湖南华楚项目管理有限公司	2,205,751.47	
中汽院智能网联汽车检测中心（湖南）有限公司	1,001,579.25	2,580,472.54
湖南湘江国源科技有限公司	268,989.16	
长沙华大梅溪湖医学检验所有限公司	199,634.00	55,161.00
湖南大科城博士科技有限公司	143,793.00	73,500.00
湖南湘新碧水源环境科技有限公司	81,030.00	28,101.77
湖南湘新筱豪新能源科技有限责任公司	25,972.84	
长沙中建未来科技城投资有限公司		8,296,460.17
湖南阿波罗智行科技有限公司		50,690.65
湖南湘江数智科技有限公司		64,890.00
小 计	107,167,468.05	65,048,946.04

（2）出售商品/提供劳务情况

关联方	本年发生额	上年发生额
湖南湘新碧水源环境科技有限公司	25,030,000.00	10,800,000.00
中汽院智能网联汽车检测中心（湖南）有限公司	7,210,604.75	8,894,089.16
长沙梅溪湖保利大剧院管理有限公司	6,918,443.47	1,100,917.43
湖南桐溪置业有限公司	4,017,731.52	245,757.02
长沙华大梅溪湖医学检验所有限公司	3,387,626.19	481,814.81
湖南矿梦置业开发有限公司	3,140,936.26	
湖南桑德湘江智慧城市环境服务有限公司	956,849.46	419,159.86
湖南湘江悦享酒店管理有限公司	623,760.00	
湖南梦想滨水湾置业有限公司	475,055.03	
湖南阿波罗智行科技有限公司	352,805.00	469,300.00
湖南湘新筱豪新能源科技有限责任公司	279,496.00	
长沙新奥湘江新能源发展有限公司	154,540.00	5,093,155.95
湖南湘江国源科技有限公司	15,900.00	
长沙绿地梅溪湖置业有限公司		5,660,377.38
祥源梅溪湖文化旅游发展有限公司		1,603,773.59
长沙和拓房地产开发有限公司		943,584.90

关联方	本年发生额	上年发生额
湖南新茂智慧能源有限公司		265,244.19
小 计	52,563,747.68	35,977,174.29

（3）对外担保

本公司及子公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
长沙新奥湘江新能源发展有限公司	44,000,000.00	2019-7-23	2029-7-20	否
长沙和拓房地产开发有限公司	73,940,000.00	2020-2-21	2025-2-10	否
临武湘新凯舜水务有限公司	83,448,000.00	2021-5-31	2046-5-31	否

（4）资金占用利息收入

关联方	本年发生额	上年发生额
湖南桐溪置业有限公司	3,725,107.49	15,934,255.25
长沙和拓房地产开发有限公司	2,218,211.81	2,218,211.72
湖南湘江鲲鹏信息科技有限责任公司		1,856,440.12
小 计	5,943,319.30	20,008,907.09

5、关联方应收应付款项

（1）应收项目

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：	湖南湘新碧水源环境科技有限公司	5,765,000.00		2,700,000.00	
	长沙梅溪湖保利大剧院管理有限公司	2,400,000.00		3,600,000.00	
	中汽院智能网联汽车检测中心（湖南）有限公司	2,236,311.55	22,363.12		
	长沙华大梅溪湖医学检验所有限公司	1,420,420.00	14,204.20		
	湖南梦想滨水湾置业有限公司	1,223,007.25	51,745.83		
	湖南矿梦置业开发有限公司	780,510.42	7,805.10		
	湖南桐溪置业有限公司	694,062.52	6,940.63		
	长沙新奥湘江新能源发展有限公司	154,540.00	1,545.40	552,941.29	
	长沙绿地梅溪湖置业有限公司	128,000.00	5,200.00		
	祥源梅溪湖文化旅游发展有限公司	97,105.39			
	湖南桑德湘江智慧城市环境服务有限公司	35,135.02	351.35		
	湖南阿波罗智行科技有限公司	296.00	2.96		

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合 计		14,934,388.15	110,158.59	6,852,941.29	
预付款项	长沙新奥湘江新能源发展有限公司	2,260,610.91		285,436.67	
	湖南大科城博士科技有限公司	11,792.45			
	长沙世盈天街商业管理有限公司			865,885.50	
合 计		2,272,403.36		1,151,322.17	
其他应收款：	湖南梅溪湖医疗投资有限公司	573,518,112.36			
	湖南梦想滨水湾置业有限公司	116,770,111.93			
	长沙江嵘置业有限公司	114,573,355.50			
	长沙和拓房地产开发有限公司	33,111,520.34		31,260,315.82	
	湖南矿梦置业开发有限公司	4,259,300.00		4,783,757.62	
	长沙新奥湘江新能源发展有限公司	1,344,500.00		2,581,100.00	
	长沙绿地梅溪湖置业有限公司	297,890.27		297,890.27	
	长沙梅溪湖保利大剧院管理有限公司	282,098.60			
	湖南桑德湘江智慧城市环境服务有限公司	278,070.32			
	湖南湘新碧水源环境科技有限公司	176,576.30			
	湖南新茂智慧能源有限公司	134,714.38			
	湖南湘江国源科技有限公司	11,408.94			
	湖南桐溪置业有限公司			65,171,179.80	
	长沙华大梅溪湖医学检验所有限公司			657,592.00	
合 计		844,757,658.94		104,751,835.51	

（2）应付项目

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
应付账款：	湖南中交梅溪湖综合管廊开发有限公司	61,707,000.00	
	湖南桑德湘江智慧城市环境服务有限公司	37,279,959.47	25,994,355.67
	长沙新奥湘江新能源发展有限公司	974,421.84	599,565.20
	长沙梅溪湖保利大剧院管理有限公司	351,886.80	240,000.00
	中汽院智能网联汽车检测中心（湖南）有限公司	280,400.00	2,489,000.00
	湖南大科城博士科技有限公司	131,293.00	22,000.00
	湖南华楚项目管理有限公司	65,367.50	
	湖南阿波罗智行科技有限公司	50,690.65	50,690.65
	长沙华大梅溪湖医学检验所有限公司	31,840.00	

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
	湖南湘新碧水源环境科技有限公司	8,760.00	
	长沙中建未来科技城投资有限公司		8,837,266.46
	长沙世盈天街商业管理有限公司		316,000.00
合 计		100,881,619.26	38,548,877.98
预收款项	长沙梅溪湖保利大剧院管理有限公司	625,788.26	2,614,037.73
	湖南湘江悦享酒店管理有限公司	240,515.96	
合 计		866,304.22	2,614,037.73
其他应付款：	长沙绿地梅溪湖置业有限公司	422,223,347.88	361,847,462.17
	长沙梅溪湖金悦置业有限公司	33,015,000.00	
	长沙梦茂置业有限公司	27,492,172.07	
	长沙茂想置业有限公司	26,556,180.91	
	长沙中交大王山集散枢纽建设发展有限公司	22,386,739.01	26,207,611.01
	祥源梅溪湖文化旅游发展有限公司	15,155,220.00	7,949,300.00
	湖南中交梅溪湖综合管廊开发有限公司	7,631,000.00	3,631,000.00
	湘潭绿地高铁新城置业有限公司	1,650,000.00	1,650,000.00
	长沙新奥湘江新能源发展有限公司	741,564.02	
	长沙华大梅溪湖医学检验所有限公司	657,592.00	657,592.00
	湖南湘江悦享酒店管理有限公司	601,120.00	
	湖南桑德湘江智慧城市环境服务有限公司	194,852.00	
	长沙世盈天街商业管理有限公司	14,560.00	
	湖南中建湘和投资有限公司		3,457,100.00
合 计		558,319,347.89	405,400,065.18

十一、 承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的重大或有事项。

十二、 资产负债表日后事项

截至本财务报表报出日，本集团不存在需要披露的资产负债表日后事项。

十三、 母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	19,964,147,133.04	19,995,720,642.60
合 计	19,964,147,133.04	19,995,720,642.60

（1）其他应收款项基本情况

①按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	19,964,147,133.04	100.00			19,964,147,133.04
其中：项目合作款及其他组合	2,600,000.00	0.01			2,600,000.00
关联方组合	19,959,691,016.82	99.98			19,959,691,016.82
账龄组合	1,856,116.22	0.01			1,856,116.22
合 计	19,964,147,133.04	100.00			19,964,147,133.04

（续上表）

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	19,995,720,642.60	100.00			19,995,720,642.60
其中：项目合作款及其他组合	604,985,819.97	3.03			604,985,819.97
关联方组合	19,390,734,822.63	96.97			19,390,734,822.63
合 计	19,995,720,642.60	100.00			19,995,720,642.60

②按账龄披露其他应收款项

账 龄	年末余额
1 年以内（含 1 年）	9,334,618,152.64
1 至 2 年	4,935,304,936.30
2 至 3 年	1,822,428,584.19

账 龄	年末余额
3-4 年 (含 4 年)	2,399,795,459.91
4-5 年 (含 5 年)	462,000,000.00
5 年以上	1,010,000,000.00
小 计	19,964,147,133.04
减：坏账准备	
合 计	19,964,147,133.04

（2）其他应收款项无坏账准备计提情况

（3）本年无实际核销的其他应收款情况。

（4）按欠款方归集的年末金额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款比例（%）
湖南湘江新区投资集团有限公司	关联方往来款	5,300,157,058.09	1 年以内：5,300,157,058.09	26.55
湖南梦想置业开发有限公司	关联方往来款	4,791,912,745.18	1 年以内：573,791,740.38；1-2 年：2,012,000,000.00；2-3 年：60,000,000.00；3 年以上：2,146,121,004.80	24.00
湖南湘江中盈投资管理有限公司	关联方往来款	2,809,729,456.85	1 年以内：552,690,407.72；1-2 年：2,257,039,049.13	14.07
长沙市大王山生态环境治理开发有限公司	关联方往来款	2,372,000,000.00	1 年以内：300,000,000.00；1-2 年：200,000,000.00；2-3 年：300,000,000.00；3 年以上：1,572,000,000.00	11.88
湖南湘江新区麓宸投资开发有限公司	关联方往来款	1,982,230,773.71	1 年以内：1,982,230,773.71	9.93
合 计		17,256,030,033.83		86.43

2、长期股权投资

（1）长期股权投资分类

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	42,174,975,554.47		42,174,975,554.47	40,130,894,728.55		40,130,894,728.55
对联营、合营企业投资	405,285,865.69		405,285,865.69	729,900,685.80		729,900,685.80
合 计	42,580,261,420.16		42,580,261,420.16	40,860,795,414.35		40,860,795,414.35

（2）对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
湖南湘江新区麓宸投资开发有限公司		30,000,000.00		30,000,000.00
长沙市水利水电勘测设计院有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
湖南梅溪湖新城医疗投资有限公司	240,750,000.00	100,000,000.00		340,750,000.00
湖南湘新水务环保投资建设有限公司	1,100,413,616.00	57,900,000.00		1,158,313,616.00
湖南湘江城市运营管理有限公司	140,057,260.46	30,000,000.00		170,057,260.46
长沙湘江资产管理有限公司	2,090,000,000.00	440,000,000.00		2,530,000,000.00
长沙湘江通用航空发展有限公司	90,000,000.00	65,000,000.00		155,000,000.00
长沙岳麓山国家大学科技城建设投资有限公司	2,738,109,600.00	37,465,700.00		2,775,575,300.00
湖南梦想置业开发有限公司	740,000,000.00	260,000,000.00		1,000,000,000.00
湖南华年文化旅游投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
湖南湘江新区投资集团有限公司	21,887,488,214.20	234,345,125.92		22,121,833,340.12
湖南湘江中盈投资管理有限公司	1,000,000,000.00	300,000,000.00		1,300,000,000.00
梅溪湖投资（长沙）有限公司	8,981,683,865.31	302,870,000.00		9,284,553,865.31
湖南湘江智能科技创新中心有限公司	1,012,392,172.58			1,012,392,172.58
湖南湘江新区临港产业园区投资开发有限公司	10,000,000.00	176,500,000.00		186,500,000.00
合 计	40,130,894,728.55	2,044,080,825.92		42,174,975,554.47

（3）对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业											
长沙领新产业投资合伙企业（有限合伙）	729,900,685.80			6,298,445.73	-324,143,957.68		6,769,308.16			405,285,865.69	
长沙投资控股集团有限公司		500,000,000.00	500,000,000.00								
合 计	729,900,685.80	500,000,000.00	500,000,000.00	6,298,445.73	-324,143,957.68		6,769,308.16			405,285,865.69	

3、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
对子公司长期股权投资的股利收益	676,446,372.35	207,186,989.96
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	16,996,091.35	17,715,156.75
权益法核算的长期股权投资收益	6,298,445.73	3,618,900.73
债务重组产生的投资收益	-18,264,787.15	
资金占用利息收益	157,662,473.79	
合 计	839,138,596.07	228,521,047.44

公司名称：湖南湘江新区发展集团有限公司

日期：2024年4月22日

统一社会信用代码

91420106081978608B

营业执照

（副 本）

5 － 1

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

名　　称　中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　石文先、管云鸿、杨荣华

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务审计、基本建设决（结）算审核；法律、法规规定的其他业务；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

出　资　额　叁仟捌佰贰拾万圆人民币

成立日期　2013年11月6日

主要经营场所　湖北省武汉市武昌区水果湖街道中北路166号长江产业大厦17-18楼

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2024 年 1 月 26 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：石文先

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街道中北路166号长江产业大厦17-18楼

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：42010005

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕25号

批准执业日期：2013年10月28日

证书序号：0017829

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二四年二月五日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师

姓名 Full name 胡芳

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1980-04-13

工作单位 Working unit 中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所

身份证号码 Identity card No. 430111198004136602X



年度检验登记 Annual Renewal Registration

2022年度年检合格

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

2015.3.18

证书编号：No. of Certificate 110101704841

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

发证日期：Date of Issuance 2014年/y 04月/m 29日/d

2018.3.23

2016年/y 3月/m 18日/d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2019.5.29

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

湖南省注册会计师协会 年度任职资格检查 合格专用章

2020.5.18

湖南省注册会计师协会 2021 年度任职资格检查 合格专用章

2023 年度年检合格

胡芍 110101704841

年 月 日
/y /m /d

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 月 日
/y /m /d

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙) 4201060009116C5

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
中审亚太会计师事务所(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
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to
众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
事务所 CPAs

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

10

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)湖南分所已于2015.12.30更名为中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年 12月 30日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to
事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

11

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　名 Full name 赵俊华
性　别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1991-05-20
工作单位 Working unit 湖南公众环会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
身份证号码 Identity card No. 431003199105205810



年度检验登记
Annual Renewal Registration

2019.3.29

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

2017.3.2

2020.5.18

2018.3.23

证书编号：
No. of Certificate 420100050139

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

发证日期：
Date of Issuance 2016 年 /y 07 月 /m 08 日 /d

年 /y　月 /m　日 /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

湖南省注册会计师协会
2021年度在职资格检查
合格专用章

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

2022年度年检合格

2023年度年检合格

赵俊华 420100050139

年 /y 月 /m 日 /d

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 /y 月 /m 日 /d