



资产负债表

2020年6月30日

会企01表

编制单位：湖南湘江新区投资集团有限公司

金额单位：人民币元

资产	行次	期末数	期初数	负债及所有者权益	行次	期末数	期初数
流动资产：	1			流动负债：	34		
货币资金	2	765,493,170.03	1,220,354,414.55	短期借款	35	100,000,000.00	100,000,000.00
以公允价值计量且计入当期损益的金融资产	3			应付票据	36		
应收票据	4			应付账款	37	1,283,454,290.01	1,261,955,749.37
应收账款	5	655,154,738.50	1,410,010,659.81	预收款项	38	1,001,240,943.20	987,958,792.25
预付款项	6	126,132,324.76	141,708,300.35	合同负债	39		
其他应收款	7	10,380,639,162.48	10,590,585,122.13	应付职工薪酬	40	165,625.90	1,490,812.11
存货	8	15,520,647,979.10	13,764,380,229.05	应交税费	41		59,815.03
合同资产	9			其他应付款	42	2,782,117,531.20	3,554,223,928.37
持有待售资产	10			持有待售负债	43		
一年内到期的非流动资产	11			一年内到期的非流动负	44	1,396,368,000.00	1,232,368,000.00
其他流动资产	12	295,130,142.08	232,011,063.36	其他流动负债	45		
流动资产合计	13	27,743,197,516.95	27,359,049,789.25	流动负债合计	46	6,563,346,390.31	7,138,057,097.13
非流动资产：	14			非流动负债：	47		
可供出售金融资产	15			长期借款	48	5,183,812,000.00	4,813,696,000.00
持有至到期投资	16			应付债券	49		360,000,000.00
长期应收款	17			长期应付款	50	5,604,295,461.58	4,426,583,171.51
长期股权投资	18	3,302,070,306.12	3,301,970,306.12	预计负债	51		
投资性房地产	19			递延收益	52		
固定资产	20	933,881.26	1,011,989.06	递延所得税负债	53		
在建工程	21	2,659,645,759.45	2,416,079,779.68	其他非流动负债	54	399,720,000.00	399,720,000.00
无形资产	22	453,017,643.33	459,634,048.50	非流动负债合计	55	11,187,827,461.58	9,999,999,171.51
开发支出	23			负债合计	56	17,751,173,851.89	17,138,056,268.64
商誉	24			所有者权益：	57		
长期待摊费用	25			实收资本	58	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
递延所得税资产	26			其他权益工具	59		
其他非流动资产	27	3,757,372.12	3,757,372.12	资本公积	60	9,958,304,619.09	9,958,304,619.09
	28			其他综合收益	61		
	29			盈余公积	62	186,168,861.47	186,168,861.47
	30			一般风险准备	63		
	31			未分配利润	64	1,266,975,146.78	1,258,973,535.53
非流动资产合计	32	6,419,424,962.28	6,182,453,495.48	所有者权益合计	65	16,411,448,627.34	16,403,447,016.09
资产总计	33	34,162,622,479.23	33,541,503,284.73	负债及所有者权益合计	66	34,162,622,479.23	33,541,503,284.73

法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



利润表

2020年6月

会企02表

编制单位：湖南湘江新区投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	行次	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	20,060,111.53	17,737,136.02
二、营业总成本	2	16,575,731.74	12,533,214.56
其中：营业成本	3	15,098,130.40	8,335,321.99
税金及附加	4	63,338.68	
销售费用	5		
管理费用	6	1,373,475.56	4,149,622.41
研发费用	7		
财务费用	8	40,787.10	48,270.16
其中：利息费用			
利息收入			
资产减值损失	9		
加：其他收益	10		
投资收益（损失以“-”号填列）	11		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	12		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	13		
资产处置收益	14		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	15	3,484,379.79	5,203,921.46
加：营业外收入	16	518,987.16	88,818.19
减：营业外支出	17	2,001,755.70	1,028,657.58
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	18	2,001,611.25	4,264,082.07
减：所得税费用	19		
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	20	2,001,611.25	4,264,082.07
（一）按经营持续性分类	21	2,001,611.25	4,264,082.07
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	22	2,001,611.25	4,264,082.07
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	23		
（二）按所有权归属分类：	24	2,001,611.25	4,264,082.07
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	25	2,001,611.25	4,264,082.07
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	26		
六、其他综合收益的税后净额	27		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	28		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	29		
1.重新计量设定受益计划变动额	30		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	31		
3.其他	32		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	33		
1.权益法下可转损益的其他综合收益	34		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	35		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	36		
4.现金流量套期损益的有效部分	37		
5.外币财务报表折算差额	38		
6.其他	39		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	40		
七、综合收益总额	41	2,001,611.25	4,264,082.07
归属于母公司所有者的综合收益总额	42	2,001,611.25	4,264,082.07
归属于少数股东的综合收益总额	43		

法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：

Handwritten signature of the accounting officer.



现金流量表

2020年6月

会企03表

编制单位：湖南湘江新区投资集团有限公司

金额单位：人民币元

主 表 项 目	行次	本期金额	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	4,420,727.38	160,027,227.00
收到的税费返还	3		
收取的的其他与经营活动有关的现金	4	3,117,663,422.49	3,337,115,183.95
经营活动现金流入小计	5	3,122,084,149.87	3,497,142,410.95
购买商品、接受劳务支付的现金	6	1,494,443,372.37	908,844,108.22
支付给职工以及为职工支付的现金	7	21,477,262.62	23,864,611.75
支付各项税费	8	2,681,624.87	3,588,607.87
支付的其他与经营活动有关的现金	9	2,025,304,862.14	2,271,239,779.59
经营活动现金流出小计	10	3,543,907,122.00	3,207,537,107.43
经营活动产生的现金流量净额	11	-421,822,972.13	289,605,303.52
二、投资活动产生的现金流量	12		
收回投资所收到的现金	13		
取得投资收益所收到的现金	14		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	15		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16		
收到的其他与投资活动有关的现金	17		
投资活动现金流入小计	18		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19	15,657,800.00	16,212.27
投资所支付的现金	20	100,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21		
支付的其他与投资活动有关的现金	22		
投资活动现金流出小计	23	15,757,800.00	16,212.27
投资活动产生的现金流量净额	24	-15,757,800.00	-16,212.27
三、筹资活动产生的现金流量	25		
吸收投资所收到的现金	26		
其中：子公司吸收少数股东收到的现金			
取得借款所收到的现金	27	804,500,000.00	500,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到的其他与筹资活动有关的现金	28		1,100,000,000.00
筹资活动现金流入小计	29	804,500,000.00	1,600,000,000.00
偿还债务所支付的现金	30	540,784,000.00	1,054,284,000.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	31	280,996,472.39	514,212,122.68
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付的其他与筹资活动有关的现金	32		
筹资活动现金流出小计	33	821,780,472.39	1,568,496,122.68
筹资活动产生的现金流量净额	34	-17,280,472.39	31,503,877.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35		
五、现金及现金等价物净增加额	36	-454,861,244.52	321,092,968.57
加：期初现金及现金等价物余额	37	1,220,354,414.55	373,939,594.07
六、期末现金及现金等价物余额	38	765,493,170.03	695,032,562.64

法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：

Handwritten signature of the accounting officer.



合并资产负债表

2020年6月30日

会企01表

编制单位：湖南湘江新区投资集团有限公司

金额单位：人民币元

资产	行次	期末数	期初数	负债及所有者权益	行次	期末数	期初数
流动资产：	1			流动负债：	36		
货币资金	2	965,345,132.73	1,381,258,984.18	短期借款	37	100,000,000.00	100,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3			应付票据	38		
应收票据	4			应付账款	39	1,560,194,656.47	1,524,337,277.05
应收账款	5	656,420,773.62	1,410,199,877.68	预收款项	40	1,007,092,175.97	993,796,375.00
预付款项	6	143,289,870.73	154,519,640.79	合同负债	41		
其他应收款	7	728,142,524.74	1,009,707,663.07	应付职工薪酬	42	760,650.11	2,417,343.65
存货	8	27,519,438,755.69	25,670,146,732.14	应交税费	43	65,577.99	267,966.54
合同资产	9			其他应付款	44	4,754,111,146.28	5,258,620,766.38
持有待售资产	10			持有待售负债	45		
一年内到期的非流动资产	11			一年内到期的非流动负债	46	1,396,368,000.00	1,232,368,000.00
其他流动资产	12	385,441,994.42	261,723,877.64	其他流动负债	47		
流动资产合计	13	30,398,079,051.93	29,887,556,775.48	流动负债合计	48	8,816,592,206.82	9,111,807,728.62
非流动资产：	14			非流动负债：	49		
可供出售金融资产	15	20,000,000.00	20,000,000.00	长期借款	50	5,183,812,000.00	4,813,696,000.00
持有至到期投资	16			应付债券	51		360,000,000.00
长期应收款	17			长期应付款	52	5,672,295,461.58	4,494,583,171.51
长期股权投资	18	52,185,725.09	52,085,725.09	预计负债	53		
投资性房地产	19	636,170,000.00	636,170,000.00	递延收益	54		
固定资产	20	17,207,210.39	7,530,407.27	递延所得税负债	55	2,183,684.31	2,183,684.31
在建工程	21	4,144,699,335.45	3,786,715,814.71	其他非流动负债	56	399,720,000.00	399,720,000.00
无形资产	22	1,260,383,996.81	1,278,371,729.25	非流动负债合计	57	11,268,011,145.89	10,070,182,855.82
开发支出	23			负债合计	58	20,076,603,352.71	19,181,990,584.44
商誉	24			所有者权益：	59		
长期待摊费用	25	58,877,921.40	23,943,380.15	实收资本	60	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
递延所得税资产	26			其他权益工具	61		
其他非流动资产	27	73,572,466.55	73,572,466.55	资本公积	62	9,956,853,232.70	9,956,853,232.70
	28			其他综合收益	63		
	29			盈余公积	64	186,168,861.47	186,168,861.47
	30			一般风险准备	65		
	31			未分配利润	66	1,257,209,010.10	1,256,569,384.65
	32			归属于母公司所有者权益合计	67	16,400,231,104.27	16,399,591,478.82
	33			少数股东权益	68	184,341,250.64	184,364,235.24
非流动资产合计	34	6,263,098,655.69	5,878,389,523.02	所有者权益合计	69	16,584,572,354.91	16,583,955,714.06
资产总计	35	36,661,175,707.62	35,765,946,298.50	负债及所有者权益合计	70	36,661,175,707.62	35,765,946,298.50

法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：

外志印



合并利润表

2020年6月

会企02表

编制单位：湖南湘江新区投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	行次	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	25,333,138.89	17,737,136.02
二、营业总成本	2	29,258,413.31	16,128,803.20
其中：营业成本	3	17,102,118.48	8,335,321.99
税金及附加	4	1,040,320.66	356,681.39
销售费用	5	3,845,999.79	2,844.91
管理费用	6	7,216,390.15	7,375,429.04
研发费用	7		
财务费用	8	53,584.23	58,525.87
其中：利息费用			
利息收入			
资产减值损失	9		
加：其他收益	10		
投资收益（损失以“-”号填列）	11		9,177.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	12		9,177.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	13		
资产处置收益	14		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	15	-3,925,274.42	1,617,509.82
加：营业外收入	16	543,670.97	88,818.19
减：营业外支出	17	2,001,755.70	1,028,657.58
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	18	-5,383,359.15	677,670.43
减：所得税费用	19		
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	20	-5,383,359.15	677,670.43
（一）按经营持续性分类	21	-5,383,359.15	677,670.43
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	22	-5,383,359.15	677,670.43
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	23		
（二）按所有权归属分类：	24	-5,383,359.15	677,670.43
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	25	-5,360,374.55	686,085.45
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	26	-22,984.60	-8,415.02
六、其他综合收益的税后净额	27		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	28		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	29		
1.重新计量设定受益计划变动额	30		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	31		
3.其他	32		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	33		
1.权益法下可转损益的其他综合收益	34		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	35		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	36		
4.现金流量套期损益的有效部分	37		
5.外币财务报表折算差额	38		
6.其他	39		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	40		
七、综合收益总额	41	-5,383,359.15	677,670.43
归属于母公司所有者的综合收益总额	42	-5,360,374.55	686,085.45
归属于少数股东的综合收益总额	43	-22,984.60	-8,415.02

法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：

Handwritten signature of the accounting officer.



合并现金流量表

2020年6月

会企03表

编制单位：湖南湘江新区投资集团有限公司

金额单位：人民币元

主 表 项 目	行次	本期金额	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	8,168,066.34	176,063,746.00
收到的税费返还	3	2,455.77	
收取的其他与经营活动有关的现金	4	2,917,655,065.63	2,853,410,239.53
经营活动现金流入小计	5	2,925,825,587.74	3,029,473,985.53
购买商品、接受劳务支付的现金	6	1,515,211,847.17	922,867,434.12
支付给职工以及为职工支付的现金	7	47,104,394.59	31,031,896.95
支付各项税费	8	5,130,012.44	5,332,186.78
支付的其他与经营活动有关的现金	9	1,590,216,524.26	1,741,744,287.71
经营活动现金流出小计	10	3,157,662,778.46	2,700,975,805.56
经营活动产生的现金流量净额	11	-231,837,190.72	328,498,179.97
二、投资活动产生的现金流量	12		
收回投资所收到的现金	13		11,040,000.00
取得投资收益所收到的现金	14		9,177.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	15		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16		
收到的其他与投资活动有关的现金	17		
投资活动现金流入小计	18		11,049,177.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	19	162,395,923.52	42,974,516.40
投资所支付的现金	20	100,000.00	52,925,540.70
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21		
支付的其他与投资活动有关的现金	22	4,300,264.80	
投资活动现金流出小计	23	166,796,188.32	95,900,057.10
投资活动产生的现金流量净额	24	-166,796,188.32	-84,850,880.10
三、筹资活动产生的现金流量	25		
吸收投资所收到的现金	26		
其中：子公司吸收少数股东收到的现金			
取得借款所收到的现金	27	804,500,000.00	500,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到的其他与筹资活动有关的现金	28		1,100,000,000.00
筹资活动现金流入小计	29	804,500,000.00	1,600,000,000.00
偿还债务所支付的现金	30	540,784,000.00	1,054,284,000.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	31	280,996,472.39	514,183,979.10
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付的其他与筹资活动有关的现金	32		
筹资活动现金流出小计	33	821,780,472.39	1,568,467,979.10
筹资活动现金流量净额	34	-17,280,472.39	31,532,020.90
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35		
五、现金及现金等价物净增加额	36	-415,913,851.43	275,179,320.77
加：期初现金及现金等价物余额	37	1,381,258,984.16	541,125,435.75
六、期末现金及现金等价物余额	38	965,345,132.73	816,304,756.52

法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：

Handwritten signature

湖南湘江新区投资集团有限公司

财务报表附注

2020年06月

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

湖南湘江新区投资集团有限公司(以下简称公司或本公司)系由长沙大河西先导区土地储备(交易)中心(以下简称先导区土地储备中心)出资设立的有限责任公司(法人独资),于2009年2月26日在长沙市工商行政管理局登记注册,取得工商注册号为430100000091515的营业执照。根据长沙大河西先导区管理委员会文件,先导区土地储备中心将本公司的全部股权划拨给长沙大河西先导区管理委员会(现更名为湖南湘江新区管理委员会),并于2011年9月19日办理了工商变更登记手续。2016年5月,根据经长沙市人民政府批准同意的《湖南湘江新区发展集团有限公司组建实施方案》,湖南湘江新区管理委员会将其持有本公司100%股权划转至湖南湘江新区发展集团有限公司,并于2016年5月13日办理了工商变更登记手续。公司现持有统一社会信用代码为91430100685013954M的营业执照,注册资本50.00亿元。

本公司经营范围:实业投资、土地开发投资、市政道路建设投资、公共设施建设投资、保障性住房建设管理和维护、房地产开发经营;停车场运营管理;文体设备和用品出租;水上游乐运动;滑雪场及配套服务;社区、街心公园、公园等运动场所的管理服务;游览景区管理;投资咨询(不含金融、证券、期货);房地产中介服务;自有房地产经营活动;房屋租赁;场地租赁;自有厂房租赁;皮革及皮革制品、动物皮、毛、工艺品、纺织、服装及家庭用品、图书、报刊、玩具批发;广告制作服务;广告国内代理服务;广告设计;文艺表演、体育、娱乐活动的策划和组织;大型活动组织策划服务;摄影扩印服务;办公服务;会议、展览及相关服务;体育经营场馆;公园、景区内游船出租活动;机械设备租赁;汽车租赁;汽车清洗服务;货物仓储(不含危化品和监控品);酒店管理;旅客票务代理;票务服务;健身服务;百货、纺织、服装及日用品、糕点、面包、熟食、烟草制品、进口食品、图书、报刊、药品零售;生物技术推广服务;艺术表演场馆管理服务;物业管理;计算机、办公设备和专用设备维修;代收代缴水电费;动漫及衍生产品设计服务;非酒精饮料及茶叶、进口酒类、国产酒类、预包装食品、

音像制品、电子和数字出版物销售；数字动漫制作；游戏软件设计制作；正餐服务；快餐服务；饮料及冷饮服务；小吃服务；餐饮配送服务；甜品制售；中央厨房；露天游乐场所游乐设施批发、游乐设施零售；职工食堂；冷食类食品制售(含凉菜)；糕点、面包制造；营业性文艺表演；文艺创作服务；电影放映；养生保健服务；演出经纪；市场营销策划服务；货物或技术进出口(国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外)；驯养繁殖国家一级、二级保护水生野生动物；出售、收购、利用国家保护野生动物或其产品；出售、收购国家二级保护野生植物；国家重点保护水生野生动物驯养繁殖；国家重点保护陆生野生动物驯养繁殖。(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)

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

(二) 持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策、会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

除房地产行业以外，公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司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份额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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果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，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，经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。

(六) 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可随时用于支付的存款，现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(八) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产)、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债(包括交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债)、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用

计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：(1) 持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；(2) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；(2) 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；(3) 不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1) 按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2) 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

- (1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；
- (2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；
- (3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

4. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

(1) 资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额

重大和不重大的金融资产), 包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的, 根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

(3) 可供出售金融资产

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时, 原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资, 在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的, 原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资, 期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时, 将该权益工具投资的账面价值, 与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额, 确认为减值损失, 计入当期损益, 发生的减值损失一经确认, 不予转回。

(九) 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 100 万元以上(含)且占应收款项账面余额 10%以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(1) 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
应收政府款项组合	应收政府款项
账龄组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
垫付、预付款项组合	垫付款、预付款项
内部应收款项组合	湖南湘江新区发展集团有限公司合并报表范围内的应收款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
应收政府款项	经测试未发生减值的, 不计提坏账
账龄组合	账龄分析法
垫付、预付款项组合	经测试未发生减值的, 不计提坏账

内部应收款项组合	经测试未发生减值的，不计提坏账
----------	-----------------

(2) 账龄分析法

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内(含, 下同)	1	0
1-2 年	5	5
2-3 年	10	10
3-4 年	20	20
4-5 年	30	30
5 年以上	100	100

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(十) 存货

1. 存货按土地开发产品和非土地开发产品分类。土地开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品，非土地开发产品包括原材料、库存商品。已完工开发产品是指已建成、待出售的土地产品；在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的土地产品；拟开发产品是指所购入的、已决定将之发展为完工开发产品的土地。项目整体开发时，拟开发产品全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在本项目。

2. 土地开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入土地开发产品成本。非土地开发产品成本包括采购成本、加工成本和其他成本。非土地开发产品在取得时按实际成本入账。发出非土地开发产品存货的实际成本采用移动加权平均法计量。除原材料采购成本外，在产品及产成品还包括直接人工和按照适当比例分配的生产制造费用。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 周转材料按照使用一次转销法进行摊销。

（十一）长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，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，认定为共同控制。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，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的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。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

（3）除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长

期股权投资，采用权益法核算。

4. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十二) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。投资性房地产采用公允价值计量的依据：

本公司按照公允价值核算的投资性房地产均位于当地的商业中心，具有活跃的房地产交易，公司能够获取同类或类似房地产市场价格及其他信息作为公允价值估计的依据。同时，公司每年聘请专业的评估机构对期末投资性房地产价值进行评估，确定期末的价值。

公司聘请专业的评估机构对期末投资性房地产价值进行评估为最佳估计。国家宏观调控、房产的区位条件变化，可能导致房产的市场价值发生变化。

(十三) 固定资产

1. 固定资产的确认条件

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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

项 目	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
电子设备	年限平均法	3-5	5	19.00-31.67
电器设备	年限平均法	3-5	5	19.00-31.67
运输工具	年限平均法	5	5	19.00
办公设备	年限平均法	5	5	19.00
其他设备	年限平均法	5	5	19.00

3. 资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十四) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按

建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

3. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十五) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销)，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

(十六) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
-----	---------

土地使用权	40
软件	3
商标使用权	10

使用寿命不确定的无形资产不摊销，公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；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。

4. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(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。

(十七) 长期待摊费用

长期待摊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。如果长期待摊的费用项目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。

(十八) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财

务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(十九) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

(二十) 收入

1. 收入确认原则

(1) 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；3) 收入的金额能够可靠地计量；4) 相关的经济利益很可能流入；5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量)，采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

(3) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(4) 建造合同

1) 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

2) 固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

3) 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。

4) 资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

2. 公司主要收入确认的具体方法

公司主要业务为土地一级开发、城市道路等城市基础设施建设和管理服务。产品收入确认需满足以下条件：公司已根据合同约定将产品交付给购货方，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。各类收入确认的时点如下：

(1) 土地整理收入以公司已取得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) 基础设施回购收入，根据完工百分比法确认收入，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。

(3) 基础设施代建收入，根据《湘江新区管委会关于政府投资项目代建管理费标准的建议》（〔2018〕18号文）确认收入。

（二十一）政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：（1）公司能够满足政府补助所附的条件；（2）公司能够收到政府补助。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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。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，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十二) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额)，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，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，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

(二十三) 租赁

1. 经营租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

2. 融资租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司为出租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

(二十四) 重要会计政策变更

企业会计准则变化引起的会计政策变更

1. 本公司根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	376,414,539.93	应收票据	
		应收账款	376,414,539.93
应付票据及应付账款	1,115,876,892.74	应付票据	
		应付账款	1,115,876,892.74

2. 本公司自 2019 年 6 月 10 日起执行经修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，自 2019 年 6 月 17 日起执行经修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

四、税(费)项

(一) 主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	16%、13%、10%、9%、6%
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	20%、1.2%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二) 税收优惠

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。

五、企业合并、合并财务报表范围及在其他主体中的权益

(一) 控制的重要子公司

子公司全称	业务性质	注册资本	经营范围
通过设立或投资等方式取得			
长沙市大王山生态环境治理开发有限公司	生态环境治理、土地开发	50,000.00 万元	生态环境治理;土地开发;市政道路建设;公共设施建设。
湖南大王山实业投资有限公司	土地开发及投资	5000.00 万元	实业、土地开发、市政道路建设、公共设施建设、保障性住房建设的投资;旅游开发;文化活动的组织与策划;会展服务。
湖南湘江新区文化旅游投资有限公司	旅游产业投资管理	10,000.00 万元	实业、土地开发、市政道路建设、公共设施建设、保障性住房建设的投资;旅游开发;文化活动的组织与策划;会展服务。 文化旅游产业投资与管理、实业投资;酒店管理;自有房地产经营活动;房屋租赁;停车场运营管理;游览景区管理等。
湖南湘江新区未来智能科技发展有限公司	房地产投资	50,000.00 万元	汽车产业园的招商、开发、建设;工业地产开发;房地产开发经营;房屋租赁;场地租赁;自有房地产经营活动;土地管理服务。

(续上表)

子公司全称	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)
通过设立或投资等方式取得				
长沙市大王山生态环境治理开发有限公司	2,004,947,892.02		100.00	100.00
湖南大王山实业投资有限公司	50,000,000.00		100.00	100.00
湖南湘江新区文化旅游投资有限公司	610,000,000.00		100.00	100.00

湖南湘江新区未来智能科技发展有限公司	60,000,000.00		60.00	60.00
--------------------	---------------	--	-------	-------

(二) 重要联营企业的主要财务信息

被投资单位	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
湖南中建湘和投资有限公司	910,205,424.88	566,256,208.03	343,949,216.85	11,286,064.73	111,159.30
长沙新奥湘江新能源发展有限公司	90,761,218.48	46,117,420.00	44,643,798.48	12,694,323.56	5,766,945.92

六、合并财务报表项目注释

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

项目	期末数	期初数
库存现金	80,399.91	64,257.11
银行存款	965,264,732.82	1,381,194,727.05
合计	965,345,132.73	1,381,258,984.16

2. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	656,420,773.62	100.00			656,420,773.62
合计	656,420,773.62	100.00			656,420,773.62

(续上表)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	1,410,199,877.68	100.00			1,410,199,877.68

合 计	1,410,199,877.68	100.00			1,410,199,877.68
-----	------------------	--------	--	--	------------------

2) 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
应收政府款项组合	629,008,059.81		
垫付、预付款项组合	27,412,713.81		
小 计	656,420,773.62		

(3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
湖南湘江新区管理委员会财政局	629,008,059.81	95.82	
零星客户	27,412,713.81	4.18	
小 计	656,420,773.62	100.00	

3. 预付款项

账 龄	期末数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	57,827,130.21	40.36		57,827,130.21
1-2 年	62,571,086.83	43.67		62,571,086.83
2-3 年	3,538,853.69	2.47		3,538,853.69
3 年以上	19,352,800.00	13.50		19,352,800.00
合 计	143,289,870.73	100.00		143,289,870.73

(续上表)

账 龄	期初数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	69,056,900.27	44.70		69,056,900.27
1-2 年	62,571,086.83	40.49		62,571,086.83
2-3 年	3,538,853.69	2.29		3,538,853.69
3 年以上	19,352,800.00	12.52		19,352,800.00
合 计	154,519,640.79	100.00		154,519,640.79

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例(%)
长沙市岳麓区征地服务中心(长沙市岳麓区征地办公室)	102,520,877.56	
国网湖南省电力有限公司长沙供电分公司	9,427,163.84	
坪塘南片区拆迁安置指挥部	6,000,000.00	
长沙市城市房屋征收和补偿管理办公室	4,000,000.00	
湖南高岭房地产开发有限公司	3,592,800.00	
小 计	125,540,841.40	

4. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	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	728,142,524.74	100.00			728,142,524.74
小 计	728,142,524.74	100.00			728,142,524.74

(续上表)

种 类	期初数				
	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	1,009,707,663.07	100.00			1,009,707,663.07
小 计	1,009,707,663.07	100.00			1,009,707,663.07

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	612,968.72		
小 计	612,968.72		

3) 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
垫付、预付款项组合	107,348,144.64		
内部往来组合	620,181,411.38		
小 计	728,142,524.74		

(2) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
内部往来	620,181,411.38	902,742,389.78
垫付、预付款项	107,348,144.64	106,646,620.09
其他	612,968.72	318,653.20
小 计	728,142,524.74	1,009,707,663.07

(3) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
湖南湘江新区发展集团有限公司	内部往来	290,028,526.67	1 年内	39.83	
长沙梅溪湖金晟置业有限公司	内部往来	266,000,000.00	1-2 年	36.53	
湖南梦想置业开发有限公司	内部往来	63,989,000.00	1 年以内	8.79	
湖南湘江新区管理委员会	垫付款	27,000,000.00	3-4 年	3.71	
中建信和地产有限公司	垫付款	19,747,790.00	5 年以上	2.71	
小 计		666,765,316.67		91.57	

5. 存货

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	41,422.28		41,422.28
低值易耗品	2,008,010.86		2,008,010.86
开发产品	27,517,025,267.89		
库存商品	364,054.66		364,054.66

合 计	27,519,438,755.69		27,519,438,755.69
-----	-------------------	--	-------------------

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	80,194.08		80,194.08
开发产品	25,669,649,581.67		25,669,649,581.67
库存商品	416,956.39		416,956.39
合 计	25,670,146,732.14		25,670,146,732.14

6. 其他流动资产

项 目	期末数	期初数
待抵扣的增值税	385,441,994.42	261,723,877.64
合 计	385,441,994.42	261,723,877.64

7. 可供出售金融资产

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	20,000,000.00		20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00
其中：按成本计量的	20,000,000.00		20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00
合 计	20,000,000.00		20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	期初数	本期增加	本期减少	期末数
长沙中建未来科技城投资有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00
小 计	20,000,000.00			20,000,000.00

(续上表)

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初数	本期增加	本期减少	期末数		

长沙中建未来科技城投资有限公司					10.00	
小 计						

8. 长期股权投资

(1) 分类情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	52,185,725.09		52,185,725.09	52,085,725.09		52,085,725.09
合 计	52,185,725.09		52,185,725.09	52,085,725.09		52,085,725.09

(2) 明细情况

被投资单位	持股比例 (%)	期初数	本期增减变动			
			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
湖南中建湘和投资有限公司	10.00	34,591,141.44				
长沙新奥湘江新能源发展有限公司	45.00	17,494,583.65				
长沙世盈天街商业管理有限公司	20.00	0.00	100,000.00			
小 计		52,085,725.09	100,000.00			

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	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		
湖南中建湘和投资有限公司					34,591,141.44	
长沙新奥湘江新能源发展有限公司					17,494,583.65	
长沙世盈天街商业管理有限公司					100,000.00	
小 计					52,185,725.09	

9. 投资性房地产

(1) 明细情况

成本

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	627,435,262.75			627,435,262.75
小 计	627,435,262.75			627,435,262.75

公允价值变动

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	8,734,737.25			8,734,737.25
小 计	8,734,737.25			8,734,737.25

账面价值

项 目	期初数	期末数
房屋及建筑物	636,170,000.00	636,170,000.00
合 计	636,170,000.00	636,170,000.00

(2) 其他说明

根据开元资产评估有限公司于2020年3月17日出具的《湖南湘江新区文化旅游投资有限公司拟以公允价值模式计量的投资性房地产公允价值资产评估报告》(开元评报字〔2020〕151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旅游服务中心及文正书院,2019年12月31日账面价值为627,435,262.75元,公允价值评估值为636,170,000.00元。

10. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
固定资产	17,207,210.39	7,529,809.77
固定资产清理		597.50
合 计	17,207,210.39	7,530,407.27

(2) 固定资产

1) 明细情况

项 目	电子设备	运输工具	办公设备	其他设备	机器设备	合 计
账面原值						
期初数	7,436,488.95	2,279,084.12	3,936,773.64	1,015,601.85	0.00	14,667,948.56

本期增加金额	3,779,255.55	329,030.47	693,097.34	1,653,791.89	5,498,255.77	11,953,431.02
购置	3,779,255.55	329,030.47	693,097.34	1,653,791.89	5,498,255.77	11,953,431.02
本期减少金额	1,130,470.79	0.00	0.00	1,415.94	0.00	1,131,886.73
处置或报废	1,130,470.79	0.00	0.00	1,415.94	0.00	1,131,886.73
期末数	10,085,273.71	2,608,114.59	4,629,870.98	2,667,977.80	5,498,255.77	25,489,492.85
累计折旧						
期初数	2,880,091.56	1,704,327.76	2,546,829.03	6,890.44	0.00	7,138,138.79
本期增加金额	699,443.69	41,275.24	320,905.28	154,409.97	45,678.45	1,263,584.63
1) 计提	699,443.69	41,275.24	320,905.28	154,409.97	45,678.45	1,263,584.63
本期减少金额	117,568.96	0.00	0.00	0.00	0.00	117,568.96
1) 处置或报废	117,568.96	0.00	0.00	0.00	0.00	117,568.96
2) 调拨						
期末数	3,461,966.29	1,745,603.00	2,867,734.31	161,300.41	45,678.45	8,284,154.46
账面价值						
期末账面价值	6,623,307.42	862,511.59	1,762,136.67	2,506,677.39	5,452,577.32	17,207,210.39
期初账面价值	4,556,397.39	574,756.36	1,389,944.61	1,008,711.41	0.00	7,529,809.77

11. 在建工程

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
滨水商业街	345,240,539.38		345,240,539.38
冰雪世界	2,659,115,249.88		2,659,115,249.88
四星级酒店	446,078,258.96		446,078,258.96
五星级酒店	535,442,400.28		535,442,400.28
欢乐海洋公园	108,860,192.33		108,860,192.33
其他项目	49,962,694.62		49,962,694.62
合 计	4,144,699,335.45		4,144,699,335.45

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
滨水商业街	313,995,199.27		313,995,199.27
冰雪世界	2,416,085,518.65		2,416,085,518.65
四星级酒店	415,172,608.43		415,172,608.43
五星级酒店	527,917,304.03		527,917,304.03
欢乐海洋公园	76,859,656.25		76,859,656.25
其他项目	36,685,528.08		36,685,528.08
合 计	3,786,715,814.71		3,786,715,814.71

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

工程名称	期初数	本期增加	本期转入 固定 资产	本期其他 减少	期末数
滨水商业街	313,995,199.27	31,245,340.11			345,240,539.38
冰雪世界	2,416,085,518.65	243,029,731.23			2,659,115,249.88
四星级酒店	415,172,608.43	30,905,650.53			446,078,258.96
五星级酒店	527,917,304.03	7,525,096.25			535,442,400.28
欢乐海洋公园	76,859,656.25	32,000,536.08			108,860,192.33
其他项目	36,685,528.08	13,277,166.54			49,962,694.62
合 计	3,786,715,814.71	357,983,520.74			4,144,699,335.45

12. 无形资产

(1) 明细情况

项 目	土地使用权	软件	商标使用权	合 计
账面原值				
期初数	1,411,481,312.16	1,886,958.55	1,415,094.34	1,414,783,365.05
本期增加金额		46000		

项 目	土地使用权	软件	商标使用权	合 计
1) 购置		46000		
本期减少金额				
期末数	1411481312.16	1,932,958.55	1,415,094.34	1,414,829,365.05
累计摊销				
期初数	136,234,357.85	177,277.95		136,411,635.80
本期增加金额	17,850,952.02	182,780.07		18,033,732.50
1) 计提	17,850,952.02	182,780.07		18,033,732.50
本期减少金额				
期末数	154,085,309.87	360058.37		154,445,368.24
账面价值				
期末账面价值	1,257,396,002.29	1,572,900.18	1,415,094.34	1,260,383,996.81
期初账面价值	1,275,246,954.31	1,709,680.60	1,415,094.34	1,278,371,729.25

(2) 2018年7月25日，公司与海昌(中国)有限公司签订了《商标和品牌许可协议》，许可公司欢乐海洋公园项目使用海昌(中国)有限公司拥有的“海昌”名称、海昌专属LOGO以及卡通形象等相关知识产权；使用期限为协议生效之日起到公司欢乐海洋公园开业投入运营后10年期满之日止。由于公司欢乐海洋公园项目尚未开业，此商标使用权尚未摊销。

13. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
酒店物资	23,943,380.15	37665486.75	2730945.50		58,877,921.40
合 计	23,943,380.15	37665486.75	2730945.50		58,877,921.40

14. 其他非流动资产

项 目	期末数	期初数
预付海洋生物款	69,815,094.43	69,815,094.43
保障基金	2,000,000.00	2,000,000.00
预付软件款	1,712,372.12	1,712,372.12

合 计	73,572,466.55	73,572,466.55
-----	---------------	---------------

15. 短期借款

项 目	期末数	期初数
保证借款	100,000,000.00	100,000,000.00
合 计	100,000,000.00	100,000,000.00

16. 应付账款

项 目	期末数	期初数
货款	6146850.50	1,162,973.06
工程款	1,544,460,065.45	1,521,396,393.28
拆迁款	8000.00	8,000.00
其他	9579740.52	1,769,910.71
合 计	1560194656.47	1,524,337,277.05

17. 预收款项

账 龄	期末数	期初数
1 年内	902042475.97	888,746,675.00
1-2 年	5,049,700.00	5,049,700.00
3 年以上	100,000,000.00	100,000,000.00
合 计	1007092175.97	993,796,375.00

18. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	2,417,343.65		1,636,241.90	781,101.75
离职后福利—设定提存计划	-30,088.83	555,986.31	546,349.12	-20,451.64
合 计	2,387,254.82	555,986.31	2,182,591.02	760,650.11

(2) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	-32,363.39	534,555.52	524,189.79	-21,997.66
失业保险费	2,274.56	21,430.79	22,159.33	1,546.02
小 计	-30,088.83	555,986.31	546,349.12	-20,451.64

19. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	22893.21	116,901.84
城市维护建设税	801.26	4,091.56
教育费附加	343.4	2,922.55
代扣代缴个人所得税	30389.04	133,698.58
印花税	9471.2	9,471.20
水利建设基金	1679.88	880.81
合 计	65,577.99	267,966.54

20. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付利息	269,905,240.11	337,043,622.50
应付股利		
其他应付款	4484205906.17	4,921,577,143.88
合 计	4,754,111,146.28	5,258,620,766.38

(2) 应付利息

项 目	期末数	期初数
应付债券利息	269,905,240.11	312,008,472.99
借款利息	0.00	25,035,149.51
合 计	269,905,240.11	337,043,622.50

(3) 其他应付款

账龄	期末数	期初数
1 年以内	3059787039.85	3,497,158,277.56
1-2 年	1,254,684,706.97	1,254,684,706.97
2-3 年	158,996,000.69	158,996,000.69
3 年以上	10,738,158.66	10,738,158.66
合计	4484205906.17	4,921,577,143.88

21. 一年内到期的非流动负债

项目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	785,568,000.00	701,968,000.00
一年内到期的长期应付款	220,800,000.00	140,400,000.00
一年内到期的应付债券	39,000,000.00	390,000,000.00
合计	1,045,368,000.00	1,232,368,000.00

22. 应付债券

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
应付债券		360,000,000.00
合计		360,000,000.00

(2) 其他说明

2016年9月，公司非公开发行公司债券30亿元，该募集资金扣除券商承销费用外募集净额为人民币298,350.00万元。同时，公司与平安银行股份有限公司和财通证券股份有限公司签订了《湖南湘江新区投资集团有限公司2015年非公开发行公司债券资金托管合同》，严格监管本次债券募集资金的使用。

公司募集资金专户存储情况如下：

开户银行名称	银行账号	初始存放金额
平安银行	11014872352003	2,983,500,000.00

本次债券募集资金用于冰雪世界、四星级酒店建设和补充营运资金，截至2020年6月30日，募集资金已使用完毕，其中102,319.28万元用于冰雪世界项目，25,564.99万元用于四

星级酒店项目，170,469.69 万元用于补充流动资金。

23. 长期应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
长期应付款	3,423,000,000.00	3,433,400,000.00
专项应付款	2,249,295,461.58	1,061,183,171.51
合 计	5,672,295,461.58	4,494,583,171.51

(2) 长期应付款

项 目	期末数	期初数
委托借款		
政府借款	2,439,800,000.00	2,439,800,000.00
其他借款	883,200,000.00	993,600,000.00
合 计	3,423,000,000.00	3,433,400,000.00

24. 递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	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
投资性房地产公允价值变动	8,734,737.25	2,183,684.31	8,734,737.25	2,183,684.31
合 计	8,734,737.25	2,183,684.31	8,734,737.25	2,183,684.31

25. 其他非流动负债

项 目	期末数	期初数
教育建设资金	399,720,000.00	399,720,000.00
合 计	399,720,000.00	399,720,000.00

26. 实收资本

投资者名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
湖南湘江新区发展集	5,000,000,000.00			5,000,000,000.00

团有限公司				
合 计	5,000,000,000.00			5,000,000,000.00

27. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	5,053,019.68			5,053,019.68
国家投入	9,950,300,213.02			9,950,300,213.02
其他资本公积	1,500,000.00			1,500,000.00
合 计	9,956,853,232.70			9,956,853,232.70

28. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	186,168,861.47			186,168,861.47
合 计	186,168,861.47			186,168,861.47

(2) 本期增加系按照母公司本期实现净利润的 10%计提的法定盈余公积

29. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	1,256,569,384.65	
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	6000000	
调整后期初未分配利润	1,262,569,384.65	
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-5,360,374.55	
减: 提取法定盈余公积		10%
对所有者(或股东)的分配		
期末未分配利润	1,257,209,010.10	

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	24,568,004.97	19,380,048.55	17,516,853.00	8,335,321.99
其他业务收入	1,145,388.53	116,057.40	220,283.02	0
合 计	25,713,393.50	19,496,105.95	17,737,136.02	8,335,321.99

(2) 主营业务收入/主营业务成本

产品名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
旅游开发土地整理项目	5,979,207.00	4,066,033.00		
旅游开发管理服务项目	5,653,281.97	4,397,975.55		
管理费收入	12,935,516.00	10,916,040.00	17,516,853.00	8,335,321.99
小 计	24,568,004.97	19,380,048.55	17,516,853.00	8,335,321.99

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
城市维护建设税	801.26	
教育费附加	572.32	
印花税		
土地使用税	278,974.36	139,487.18
房产税	759,972.72	217,194.21
水利建设基金		
合 计	1,040,320.66	356,681.39

3. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
-----	-----	-------

利息支出		
减：利息收入		
银行手续费	55,486.16	58,525.87
合 计	55,486.16	58,525.87

4. 其他收益

项 目	本期数	上年同期数
与收益相关的政府补助[注]	0	0
合 计	0	0

[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六(四)之说明。

5. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	0	0
合 计	0	0

6. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
按公允价值计量的投资性房地产	8,734,737.25	0
合 计	8,734,737.25	0

7. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数
政府补助[注]	500,000.00	
其他	43,670.97	88,818.19
合 计	543,670.97	88,818.19

[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六(四)之说明。

8. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数
非流动资产毁损报废损失	1,755.00	5,657.58
捐赠支出	2,000,000.00	1,000,000.00
罚款		
其他	0.70	23,000.00
合 计	2,001,755.70	1,028,657.58

(四) 其他

1. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
无形资产	87,372,575.20	抵押借款
投资性房地产	636,170,000.00	抵押借款
在建工程	446,078,258.96	抵押借款
合 计	1,169,620,834.16	

七、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

关联方名称	与本公司的关系
湖南湘江新区发展集团有限公司	本公司母公司
梅溪湖投资(长沙)有限公司	受同一母公司控制
长沙梅溪湖金晟置业有限公司	受同一母公司控制
湖南梦想置业开发有限公司	受同一母公司控制
长沙湘江资产管理有限公司	受同一母公司控制
湖南湘江城市运营管理有限公司	受同一母公司控制
湖南华年文化旅游投资有限公司	受同一母公司控制
湖南湘江新城物业管理有限公司	受同一实际控制人控制

(二) 关联方交易情况

1. 购买或接受劳务

关联方	关联交易内容	本期数
湖南湘江城市运营管理有限公司	物业管理费	4,248,748.89

2. 关联担保情况

(1) 本公司及子公司作为担保方

单位：万元

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
梅溪湖投资(长沙)有限公司	75,000.00	2017.3.24	2022.3.24	否
湖南梦想置业开发有限公司	45,000.00	2019.10.29	2039.10.28	否

(2) 本公司及子公司作为被担保方

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
湖南湘江新区发展集团有限公司	10,000.00	2019.8.20	2020.8.20	否
湖南湘江新区发展集团有限公司	60,000.00	2025.3.15	2027.3.15	否
湖南湘江新区发展集团有限公司	14,000.00	2017.4.7	2027.3.15	否
湖南湘江新区发展集团有限公司	60,000.00	2022.6.7	2024.6.7	否
湖南湘江新区发展集团有限公司	10,000.00	2018.2.8	2022.6.7	否
湖南湘江新区发展集团有限公司	22,000.00	2019.11.22	2026.11.22	否
湖南湘江新区发展集团有限公司	110,000.00	2019.1.24	2029.1.24	否
梅溪湖投资(长沙)有限公司	75,000.00	2017.4.7	2022.4.7	否
梅溪湖投资(长沙)有限公司	30,000.00	2018.8.31	2020.8.30	否
梅溪湖投资(长沙)有限公司	14,296.11	2017.01.01	2024.02.29	否

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	湖南湘江新区发展集团有限公司	290,028,526.67	
	梅溪湖投资(长沙)有限公司	15,254.79	
	长沙湘江资产管理有限公司	85,556.70	

项目名称	关联方	期末数	
		账面余额	坏账准备
	湖南梦想置业开发有限公司	63,989,000.00	
	长沙梅溪湖金晟置业有限公司	266,000,000.00	
	湖南湘江城市运营管理有限公司	63,073.22	
小计		620,181,411.38	

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数
其他应付款	湖南湘江新区发展集团有限公司	3,934,345,702.50
	湖南华年文化旅游投资有限公司	200,000,000.00
小计		4,134,345,702.50

八、其他重要事项

(一) 或有事项

截至资产负债表日，本公司无需要披露的重要或有事项。

(二) 承诺事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的承诺事项。

