

梅溪湖投资(长沙)有限公司

2021 年度审计报告



天健会计师事务所

Pan-China Certified Public Accountants

目 录

一、审计报告.....	第 1—3 页
二、财务报表.....	第 4—11 页
(一) 合并资产负债表.....	第 4 页
(二) 母公司资产负债表.....	第 5 页
(三) 合并利润表.....	第 6 页
(四) 母公司利润表.....	第 7 页
(五) 合并现金流量表.....	第 8 页
(六) 母公司现金流量表.....	第 9 页
(七) 合并所有者权益变动表.....	第 10 页
(八) 母公司所有者权益变动表.....	第 11 页
三、财务报表附注.....	第 12—71 页



审 计 报 告

天健审〔2022〕2-153号

梅溪湖投资(长沙)有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了梅溪湖投资(长沙)有限公司(以下简称梅溪湖投资公司)财务报表,包括2021年12月31日的合并及母公司资产负债表,2021年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母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,公允反映了梅溪湖投资公司2021年12月31日的合并及母公司财务状况,以及2021年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

梅溪湖投资公司管理层(以下简称管理层)负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财

务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估梅溪湖投资公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

梅溪湖投资公司治理层（以下简称治理层）负责监督梅溪湖投资公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对梅溪湖投资公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果

披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致梅溪湖投资公司不能持续经营。

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

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

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

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

魏五军

中国注册会计师：

张雪峰

二〇二二年三月三十一日

合并资产负债表

2021年12月31日

编制单位：梅溪湖投资（长沙）有限公司

会合01表
单位：人民币元

资 产	注 释 号	期 末 数	上 年 年 末 数	负债和所有者权益 (或股东权益)	注 释 号	期 末 数	上 年 年 末 数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	478,934,592.67	236,405,800.87	短期借款	15	500,000,000.00	300,000,000.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				拆入资金			
交易性金融资产				交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	2	94,160,214.44	68,129,371.96	应付账款	16	854,035,206.49	981,306,345.51
应收款项融资				预收款项	17		7,801,856,060.49
预付款项	3	47,210,764.37	106,956,482.80	合同负债	18	7,614,649,842.36	
应收保费				卖出回购金融资产款			
应收分保账款				吸收存款及同业存放			
应收分保合同准备金				代理买卖证券款			
其他应收款	4	3,780,333,481.82	2,959,548,476.19	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	19	31,939,186.15	28,836,140.52
存货	5	15,587,726,964.58	15,701,271,050.03	应交税费	20	119,139,688.45	145,408,472.41
合同资产				其他应付款	21	2,189,500,630.61	1,392,341,046.87
持有待售资产				应付手续费及佣金			
一年内到期的非流动资产				应付分保账款			
其他流动资产	6	30,433,629.68	177,457,510.96	持有待售负债			
流动资产合计		20,018,799,647.56	19,249,768,722.81	一年内到期的非流动负债	22	18,287,202.60	38,500,000.00
				其他流动负债	23	44,150.45	
				流动负债合计		11,327,595,907.11	10,688,248,065.80
				非流动负债：			
非流动资产：				保险合同准备金			
发放贷款和垫款				长期借款	24	627,990,000.00	240,000,000.00
债权投资				应付债券	25	1,428,232,751.04	2,635,147,376.80
可供出售金融资产				其中：优先股			
其他债权投资				永续债			
持有至到期投资				租赁负债	26	17,482,427.30	
长期应收款				长期应付款	27	989,717,406.76	1,130,014,729.77
长期股权投资	7	723,739,394.04	726,747,644.64	长期应付职工薪酬			
其他权益工具投资				预计负债			
其他非流动金融资产				递延收益	28	305,736.00	161,712,970.25
投资性房地产	8	2,805,687,790.67	4,625,716,020.12	递延所得税负债	29	59,763,505.21	295,210,621.30
固定资产	9	1,884,224.61	2,311,634.13	其他非流动负债			
在建工程	10	14,464,385.93	66,064,150.62	非流动负债合计		3,123,491,826.31	4,462,085,698.12
生产性生物资产				负债合计		14,451,087,733.42	15,150,333,763.92
油气资产				所有者权益(或股东权益)：			
使用权资产	11	24,953,627.73		实收资本(或股本)	30	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
无形资产	12	244,156,136.89	54,993.22	其他权益工具			
开发支出				其中：优先股			
商誉				永续债			
长期待摊费用	13		2,165,840.21	资本公积	31	2,654,019,119.41	2,994,190,634.49
递延所得税资产	14	84,748.02		减：库存股			
其他非流动资产			31,158,000.00	其他综合收益			
非流动资产合计		3,814,970,307.89	5,454,218,282.94	专项储备			
资产总计		23,833,769,955.45	24,703,987,005.75	盈余公积	32	249,128,986.56	201,909,222.41
				一般风险准备			
				未分配利润	33	1,475,662,289.07	1,356,470,885.35
				归属于母公司所有者权益合计		9,378,810,395.04	9,552,570,742.25
				少数股东权益		3,871,826.99	1,082,499.58
				所有者权益合计		9,382,682,222.03	9,553,653,241.83
				负债和所有者权益总计		23,833,769,955.45	24,703,987,005.75

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母 公 司 资 产 负 债 表

2021年12月31日

会企01表

单位:人民币元

编制单位:梅溪湖投资(长沙)有限公司

资 产	注 释 号	期 末 数	上 年 年 末 数	负 债 和 所 有 者 权 益	注 释 号	期 末 数	上 年 年 末 数
流动资产:				流动负债:			
货币资金		462,612,982.44	164,046,406.45	短期借款		500,000,000.00	300,000,000.00
交易性金融资产				交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	1	60,751,395.28	60,300,000.00	应付账款		831,634,559.24	972,988,046.69
应收款项融资				预收款项			7,799,515,940.22
预付款项		46,164,625.03	106,956,482.80	合同负债		7,614,159,281.81	
其他应收款	2	5,780,484,951.90	4,561,403,879.89	应付职工薪酬		31,601,560.55	28,338,123.26
存货		13,784,701,930.09	14,066,895,602.27	应交税费		118,659,494.66	144,128,366.39
合同资产				其他应付款		2,071,692,530.61	1,301,090,768.99
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债		18,287,202.60	38,500,000.00
其他流动资产		10,674,174.33	177,276,309.59	其他流动负债			
流动资产合计		20,145,390,059.07	19,136,878,681.00	流动负债合计		11,186,034,629.47	10,584,561,245.55
非流动资产:				非流动负债:			
债权投资				长期借款		627,990,000.00	240,000,000.00
可供出售金融资产				应付债券		1,428,232,751.04	1,398,647,376.80
其他债权投资				其中:优先股			
持有至到期投资				永续债			
长期应收款				租赁负债		17,482,427.30	
长期股权投资	3	518,020,373.18	502,028,623.78	长期应付款		989,717,406.76	1,130,014,729.77
其他权益工具投资				长期应付职工薪酬			
其他非流动金融资产				预计负债			
投资性房地产		2,805,687,790.67	2,595,230,200.47	递延收益		305,736.00	111,455,250.25
固定资产		1,819,160.82	2,044,055.52	递延所得税负债			1,048,353.03
在建工程				其他非流动负债			
生产性生物资产				非流动负债合计		3,063,728,321.10	2,881,165,709.85
油气资产				负债合计		14,249,762,950.57	13,465,726,955.40
使用权资产		24,953,627.73		所有者权益(或股东权益):			
无形资产		115,235.86	54,993.22	实收资本(或股本)		5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
开发支出				其他权益工具			
商誉				其中:优先股			
长期待摊费用				永续债			
递延所得税资产		382.31		资本公积		3,242,756,654.60	2,956,521,711.60
其他非流动资产			31,158,000.00	减:库存股			
非流动资产合计		3,350,596,570.57	3,130,515,872.99	其他综合收益			
资产总计		23,495,986,629.64	22,267,394,553.99	专项储备			
				盈余公积		249,128,986.56	201,909,222.41
				未分配利润		754,338,037.91	643,236,664.58
				所有者权益合计		9,246,223,679.07	8,801,667,598.59
				负债和所有者权益总计		23,495,986,629.64	22,267,394,553.99

法定代表人:



主管会计工作的负责人:

第 5 页 共 71 页



会计机构负责人:



合并利润表

2021年度

编制单位：梅溪湖投资（长沙）有限公司

会合02表

单位：人民币元

项 目	注释 号	本期数	上年同期数
一、营业总收入		2,805,630,702.22	1,391,645,754.38
其中：营业收入	1	2,805,630,702.22	1,391,645,754.38
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,333,711,021.27	1,070,665,699.62
其中：营业成本	1	2,271,555,367.76	972,261,547.63
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	16,905,144.90	18,347,646.54
销售费用		2,463,873.09	3,550,128.60
管理费用		17,077,112.63	17,942,339.22
研发费用			
财务费用		25,709,522.89	58,564,037.63
其中：利息费用		35,340,153.43	61,554,149.88
利息收入		9,694,694.76	3,040,766.49
加：其他收益	3	4,577,827.36	14,816,768.99
投资收益（损失以“-”号填列）	4	-506,792.34	23,225,502.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-5,702,751.90	-38,428,218.20
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
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）	5	2,322,918.26	3,874,519.29
信用减值损失（损失以“-”号填列）	6	-514,848.07	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-5,825,964.31
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-703,108.75
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		477,798,786.16	356,367,772.18
加：营业外收入	7	1,608,268.88	4,556,071.82
减：营业外支出	8	29,495.75	75,295.31
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		479,377,559.29	360,848,548.69
减：所得税费用	9	-991,682.15	9,018,273.55
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		480,369,241.44	351,830,275.14
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		480,369,241.44	351,830,275.14
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.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		480,287,671.90	352,412,775.56
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		81,569.54	-582,500.42
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		480,369,241.44	351,830,275.14
归属于母公司所有者的综合收益总额		480,287,671.90	352,412,775.56
归属于少数股东的综合收益总额		81,569.54	-582,500.42
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：



主管会计工作的负责人：

第 6 页 共 71 页



会计机构负责人：



母 公 司 利 润 表

2021年度

会企02表

编制单位：梅溪湖投资（长沙）有限公司

单位：人民币元

项 目	注 释 号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	2,681,266,578.32	1,317,487,002.48
减：营业成本	1	2,209,607,529.46	986,822,725.79
税金及附加		5,605,096.56	3,781,603.90
销售费用			
管理费用		10,272,317.39	13,227,323.55
研发费用			
财务费用		-9,014,742.96	-2,698,641.96
其中：利息费用			
利息收入		9,066,602.22	2,738,631.27
加：其他收益		3,186,367.36	12,810,241.25
投资收益（损失以“-”号填列）	2	-506,792.34	56,379,616.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-5,702,751.90	-38,428,218.20
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）		2,322,918.26	2,613,254.52
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-177,385.25	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-5,821,526.05
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-703,108.75
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		469,621,485.90	381,632,468.27
加：营业外收入		1,555,185.02	4,458,856.01
减：营业外支出		27,764.75	75,295.31
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		471,148,906.17	386,016,028.97
减：所得税费用		-1,048,735.34	653,313.63
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		472,197,641.51	385,362,715.34
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		472,197,641.51	385,362,715.34
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		472,197,641.51	385,362,715.34
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



合并现金流量表

2021年度

会合03表

单位：人民币元

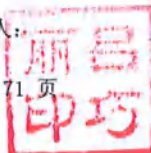
编制单位：梅溪湖投资（长沙）有限公司

项 目	注释号	本期数	上年同期数
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		893,775,010.90	1,414,210,842.06
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		285.72	
收到其他与经营活动有关的现金	1	5,326,041,608.31	5,133,923,605.00
经营活动现金流入小计		6,219,816,904.93	6,548,134,447.06
购买商品、接受劳务支付的现金		1,413,379,335.36	3,266,201,140.70
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		47,694,356.80	41,645,046.51
支付的各项税费		60,815,778.71	54,132,019.56
支付其他与经营活动有关的现金	2	4,256,369,559.22	2,862,823,077.45
经营活动现金流出小计		5,778,259,030.09	6,224,801,284.22
经营活动产生的现金流量净额		441,557,874.84	323,333,162.84
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			364,800.00
取得投资收益收到的现金		28,171,141.29	116,138,213.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,620,632.85	
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	3	155,583,478.50	613,050,255.90
投资活动现金流入小计		185,375,252.64	729,553,269.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		408,898,388.26	172,370,854.74
投资支付的现金		7,500,000.00	6,000,000.00
质押贷款净增加额			
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	4	54,243,621.90	47,416,790.00
投资活动现金流出小计		470,642,010.16	225,787,644.74
投资活动产生的现金流量净额		-285,266,757.52	503,765,624.67
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		3,000,000.00	1,665,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,000,000.00	1,665,000.00
取得借款收到的现金		1,180,000,000.00	1,978,470,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,183,000,000.00	1,980,135,000.00
偿还债务支付的现金		632,500,000.00	3,086,370,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		464,277,671.79	667,957,110.13
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1,096,777,671.79	3,754,327,110.13
筹资活动产生的现金流量净额		86,222,328.21	-1,774,192,110.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		242,513,445.53	-947,093,322.62
加：期初现金及现金等价物余额		231,376,087.16	1,178,469,409.78
六、期末现金及现金等价物余额		473,889,532.69	231,376,087.16

法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



母公司现金流量表

2021年度

会企03表

编制单位：梅溪湖投资（长沙）有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
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		801,448,591.60	1,325,880,605.72
收到的税费返还		285.72	
收到其他与经营活动有关的现金		4,865,284,575.91	5,511,497,905.87
经营活动现金流入小计		5,666,733,453.23	6,837,378,511.59
购买商品、接受劳务支付的现金		1,322,781,689.35	1,646,374,081.74
支付给职工以及为职工支付的现金		45,198,450.16	39,119,508.40
支付的各项税费		31,397,720.74	35,704,707.24
支付其他与经营活动有关的现金		4,078,860,981.92	4,972,635,354.75
经营活动现金流出小计		5,478,238,842.17	6,693,833,652.13
经营活动产生的现金流量净额		188,494,611.06	143,544,859.46
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			364,800.00
取得投资收益收到的现金		28,171,141.29	116,138,213.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,595,879.15	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			51,432,669.48
收到其他与投资活动有关的现金		155,583,478.50	613,050,255.90
投资活动现金流入小计		185,350,498.94	780,985,938.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		161,000,174.19	148,199,887.37
投资支付的现金		36,500,000.00	9,335,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		18,642,371.00	47,416,790.00
投资活动现金流出小计		216,142,545.19	204,951,677.37
投资活动产生的现金流量净额		-30,792,046.25	576,034,261.52
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,180,000,000.00	1,978,470,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,180,000,000.00	1,978,470,000.00
偿还债务支付的现金		620,500,000.00	3,078,370,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		418,651,305.09	606,653,228.43
支付其他与筹资活动有关的现金			305,700.00
筹资活动现金流出小计		1,039,151,305.09	3,685,328,928.43
筹资活动产生的现金流量净额		140,848,694.91	-1,706,858,928.43
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		298,551,259.72	-987,279,807.45
加：期初现金及现金等价物余额		159,016,662.74	1,146,296,470.19
六、期末现金及现金等价物余额		457,567,922.46	159,016,662.74

法定代表人：



主管会计工作的负责人：

第 9 页 共 71 页



会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

单位：人民币元

编制单位：胡氏集团（长沙）有限公司

项 目	本期数										上年同期数									
	归属于母公司所有者权益										归属于母公司所有者权益									
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先 永续 债 债	资本公积	其他综 合收益	专项 储备	盈余公 积	一般风 险准备	未分配利润	所有者权益合计	其他权益工具 优先 永续 债 债	资本公积	其他综 合收益	专项 储备	盈余公 积	一般风 险准备	未分配利润	所有者权益 合计			
一、上年年末余额	5,000,000,000.00		2,994,190,034.49			201,909,222.41	1,356,470,885.35	9,352,569,942.25	5,000,000,000.00	2,994,190,034.49				163,372,550.88		1,529,526,559.85	9,874,434,945.22			
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、本年初余额	5,000,000,000.00		2,994,190,034.49			201,909,222.41	1,356,470,885.35	9,352,569,942.25	5,000,000,000.00	2,994,190,034.49				163,372,550.88		1,529,526,559.85	9,874,434,945.22			
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-340,171,515.08			47,219,764.15	119,191,403.72	2,780,227.41	-170,971,010.80	12,664,200.00				38,536,271.53		-173,664,674.50	-120,791,703.29			
（一）综合收益总额							680,287,871.90	81,569.51	180,395,211.11							252,112,775.58	251,838,275.11			
（二）所有者投入和减少资本			256,231,912.00				3,900,000.00	299,231,912.00	3,000,000.00								1,665,000.00			
1. 所有者投入的普通股																	1,665,000.00			
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			256,231,912.00					299,231,912.00												
（三）利润分配																				
1. 提取盈余公积						47,219,764.15	-681,096,288.18	-313,876,504.03								-512,812,250.06	-474,276,978.53			
2. 提取一般风险准备						47,219,764.15	-47,219,764.15									-38,536,271.53				
3. 对所有者的（或股东的）分配							-313,876,504.03	-313,876,504.03								-474,276,978.53				
4. 其他																				
（四）所有者权益内部结转			256,231,912.13					-256,231,912.13								-12,664,200.00				
1. 资本公积转增资本（或股本）																				
2. 盈余公积转增资本（或股本）																				
3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																				
5. 其他综合收益结转留存收益																				
6. 其他																				
（五）专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
（六）其他																				
四、本期期末余额	5,000,000,000.00		2,654,019,119.41			249,128,986.56	1,475,662,289.07	9,382,022,222.03	5,000,000,000.00	2,994,190,034.49				201,909,222.41		1,356,470,886.35	9,552,652,241.83			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



第 10 页 共 71 页



母公司所有者权益变动表

2021年度

单位：人民币元

项 目	所有者权益		其他权益工具		资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计		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
	实收资本(或股本)	其他权益工具	优先股	永续债											
一、上年年末余额	5,000,000,000.00				2,556,521,711.60		843,236,664.58	8,401,667,596.59					162,372,950.88	785,351,359.30	8,890,581,861.78
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年年初余额	5,000,000,000.00				2,556,521,711.60		843,236,664.58	8,401,667,596.59					162,372,950.88	785,351,359.30	8,890,581,861.78
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)															
(一)综合收益总额															
(二)所有者投入和减少资本															
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他															
(三)利润分配															
1.提取盈余公积															
2.对所有者(或股东)的分配															
3.其他															
(四)所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本(或股本)															
2.盈余公积转增资本(或股本)															
3.盈余公积弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他															
(五)专项储备															
1.本期提取															
2.本期使用															
(六)其他															
四、本年年末余额	5,000,000,000.00				2,556,521,711.60		843,236,664.58	8,401,667,596.59					162,372,950.88	785,351,359.30	8,890,581,861.78

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



梅溪湖投资(长沙)有限公司

财务报表附注

2021 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

梅溪湖投资(长沙)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)中心投资设立,于2009年9月24日在长沙市工商行政管理局登记注册。2013年5月13日,长沙大河西先导区土地储备(交易)中心与长沙大河西先导区管理委员会签订了《委托监管协议书》,长沙大河西先导区土地储备(交易)中心将所持公司100%股份(注册资本2.5亿元)转让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)。2016年5月,湖南湘江新区管理委员会与湖南湘江新区发展集团有限公司(以下简称湘江集团公司)签订了《国有股权无偿划转协议》,将其持有本公司100%股权无偿划转至湘江集团公司。公司现持有统一社会信用代码为91430104694038635Y的营业执照,注册资本50.00亿元。

本公司经营范围:限以自有资金进行土地开发及投资,城市基础设施、环保工程的投资,城市运营投资,房地产开发、投资(不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务,不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务);城市基础设施建设施工,环保工程、污水处理工程、园林绿化工程的设计、施工;广告设计、制作、发布;机械设备租赁服务;建材销售;计算机软件和硬件的开发。(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）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，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，不改变其人民币金额；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，差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。

（九）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三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（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；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；（2）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；（3）不属于上述（1）或（2）的财务担保合同，以及不属于上述（1）并以低于市场利率贷款的贷款承诺；（4）以摊余成本计量的金融负债。

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

（1）金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，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债务工具投资

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

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类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）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2) 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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同, 以及不属于上述 1) 并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 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额; ② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失, 在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时, 终止确认金融资产:

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止;

② 金融资产已转移, 且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债 (或其一部分) 的现时义务已经解除时, 相应终止确认该金融负债 (或该部分金融负债)。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的, 终止确认该金融资产, 并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债; 保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的, 继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的, 分别下列情况处理: (1) 未保留对该金融资产控制的, 终止确认该金融资产, 并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债; (2) 保留了对该金融资产控制的, 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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的, 将下列两项金额的差额计入当期损益: (1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值; (2) 因转移金融资产而收到的对价, 与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额 (涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资) 之和。转移了金融资产的一部分, 且该被转移部分整体满足终止确认条件的, 将转移前金融资产整体的账面价值, 在终止确认

部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

4. 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，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

（3）第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融工具减值

（1）金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、合同资产、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于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的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，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。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其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，公司按照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，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

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

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

具体组合及计量预期信用损失的方法

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]	

[注]系集团合并财务报表范围内

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	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
应收商业承兑汇票		
应收账款——项目合作款及其他组合	项目合作款及其他款项	
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

[注]系集团合并财务报表范围内

2) 应收账款——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(%)
1 年以内（含，下同）	1
1-2 年	5
2-3 年	10
3-4 年	20
4-5 年	30
5 年以上	100

(3) 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：1) 公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；2) 公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

(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周转材料、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) 合同成本

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

公司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。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的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. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；

3. 该成本预期能够收回。

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

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不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。

（十二）长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

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。

(十三) 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合理估计。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。

(十四) 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(%)
房屋建筑物	年限平均法	35-40	5	2.38-2.71
电子设备	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。

（十五）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。

（十六）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。

（十七）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

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。

(十八) 部分长期资产减值

对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

(十九) 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。

（二十）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。

（二十一）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。

（二十二）收入

1. 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：（1）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制公司履约过程中在建商品；（3）公司履约过程中所产出的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。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：（1）公司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；（2）公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；（3）公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；（4）公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；（5）客户已接受该商品；（6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

（1）公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的,公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数,但包含可变对价的交易价格,不超过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。

(3) 合同中存在重大融资成分的,公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额,在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日,公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的,不考虑合同中存在的重大融资成分。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的,公司于合同开始日,按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例,将交易价格分摊至各单项履约义务。

3. 公司主要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公司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

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。

(二十三) 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。

(二十四) 合同资产、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、无条件(即,仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示,将已向客户转让商品而有权收取对价的权利(该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

(二十五) 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。

（二十六）租赁

1. 公司作为承租人

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

（1）使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：1) 租赁负债的初始计量金额；2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；3) 承租人发生的初始直接费用；4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司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，公司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。

资产负债表日，有迹象表明使用权资产发生减值的，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。

(2) 租赁负债

在租赁开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于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，公司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，如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，将剩余金额计入当期损益。

2. 公司作为出租人

在租赁开始日，公司将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划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

(1) 经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额（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）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司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。

(二十七) 重要会计政策变更说明

企业会计准则变化引起的会计政策变更

1. 本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（以下简称新金融工具准则）。根

据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整 2021 年 1 月 1 日的留存收益或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。公司考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但非交易性权益类投资在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益（处置时的利得或损失不能回转到损益，但股利收入计入当期损益），且该选择不可撤销。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于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、租赁应收款。

(1) 执行新金融工具准则对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

项 目	资产负债表		
	2020 年 12 月 31 日	新金融工具准则调整影响	2021 年 1 月 1 日
其他应付款	1,392,341,046.87	-43,015,419.22	1,349,325,627.65
应付债券	2,635,147,376.80	43,015,419.22	2,678,162,796.02

(2) 2021 年 1 月 1 日，公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则和按原金融工具准则的规定进行分类和计量结果对比如下表：

项 目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金		236,405,830.87		236,405,830.87
应收账款	贷款和应收款项	68,129,371.96	以摊余成本计量的金融资产	68,129,371.96
其他应收款		2,959,548,476.19		2,959,548,476.19
短期借款	其他金融负债	300,000,000.00	以摊余成本计量的金融负债	300,000,000.00
应付账款		981,306,345.51		981,306,345.51
其他应付款		1,392,341,046.87		1,349,325,627.65
一年内到期的非流动负债		38,500,000.00		38,500,000.00
长期借款		240,000,000.00		240,000,000.00
应付债券		2,635,147,376.80		2,678,162,796.02
长期应付款		1,130,014,729.77		1,130,014,729.77

(3) 2021 年 1 月 1 日，公司原金融资产和金融负债账面价值调整为按照新金融工具准

则的规定进行分类和计量的新金融资产和金融负债账面价值的调节表如下：

项 目	按原金融工具准则列示 的账面价值(2020 年 12 月 31 日)	重分类	重新计量	按新金融工具准则 列示的账面价值 (2021 年 1 月 1 日)
(1) 金融资产				
1) 摊余成本				
货币资金	236,405,830.87			236,405,830.87
应收账款	68,129,371.96			68,129,371.96
其他应收款	2,959,548,476.19			2,959,548,476.19
以摊余成本计量的 总金融资产	3,264,083,679.02			3,264,083,679.02
(2) 金融负债				
1) 摊余成本				
短期借款	300,000,000.00			300,000,000.00
应付账款	981,306,345.51			981,306,345.51
其他应付款	1,392,341,046.87	-43,015,419.22		1,349,325,627.65
一年内到期的非 流动负债	38,500,000.00			38,500,000.00
长期借款	240,000,000.00			240,000,000.00
应付债券	2,635,147,376.80	43,015,419.22		2,678,162,796.02
长期应付款	1,130,014,729.77			1,130,014,729.77
以摊余成本计量的 总金融负债	6,717,309,498.95			6,717,309,498.95

(4) 2021 年 1 月 1 日，公司原金融资产减值准备期末金额调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备的调节表如下：

项 目	按原金融工具准则计提损失 准备(2020 年 12 月 31 日)	重分类	重新计量	按新金融工具准则计提损 失准备(2021 年 1 月 1 日)
应收账款	29,915.07			29,915.07
其他应收款	8,396,438.55			8,396,438.55

2. 本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称新收入准则）。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则的累积影响数追溯调整 2021 年 1 月 1 日的留存收益及财务报表其他相关项目金额。

执行新收入准则对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

项 目	资产负债表		
	2020 年 12 月 31 日	新收入准则调整影响	2021 年 1 月 1 日
预收款项	7,801,856,060.49	-7,799,515,940.22	2,340,120.27
合同负债		7,910,665,454.47	7,910,665,454.47
递延收益	161,712,970.25	-111,149,514.25	50,563,456.00

3. 本公司自 2021 年 1 月 1 日（以下称首次执行日）起执行经修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称新租赁准则）。

（1）对于首次执行日前已存在的合同，公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

（2）对本公司作为承租人的租赁合同，公司根据首次执行日执行新租赁准则与原准则的累计影响数调整本报告期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。具体处理如下：

对于首次执行日前的融资租赁，公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

对于首次执行日前的经营租赁，公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日公司增量借款利率折现的现值计量租赁负债，按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。

在首次执行日，公司按照本财务报表附注三（十八）的规定，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

1) 执行新租赁准则对公司 2021 年 1 月 1 日财务报表无影响。

2) 对首次执行日前的经营租赁采用的简化处理

对于首次执行日后 12 个月内完成的租赁合同，公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，简化处理对公司财务报表无显著影响。

3) 对首次执行日前已存在的低价值资产经营租赁合同，公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

4) 对公司作为出租人的租赁合同，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

4. 公司自 2021 年 1 月 26 日起执行财政部于 2021 年度颁布的《企业会计准则解释第 14 号》，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

5. 公司自 2021 年 12 月 31 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关

于资金集中管理相关列报”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

四、税（费）项

（一）主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、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	12%、1.2%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%

（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(万元)	经营范围
通过设立或投资等方式取得			
长沙象鼻窝林场有限公司	林业	100.00	林木育种；休闲农业项目开发经营；苗木、花卉的种植；苗木销售；森林经营和管护；园林绿化工程服务；休闲旅游。
湖南梦想江湾房地产开发有限公司	房地产业	1,000.00	房地产开发经营；自有房地产经营活动；物业管理。

子公司全称	业务性质	注册 资本(万元)	经营范围
湘潭梅溪湖置业有限公司	房地产业	1,000.00	房地产开发经营；自有房地产经营活动；物业管理。
湖南梅溪湖新材科技服务有限公司	批发业	500.00	水泥稳定砂、砂浆复合料、建筑工程材料、建筑材料、透水混凝土、沥青混凝土、混凝土、铝合金模板、污水处理设备、水泥制品、玻璃盖板、建筑装饰材料、混凝土预制件、玻璃钢材料、环保材料销售。
长沙梅溪湖新城产业发展有限公司	房地产业	3,000.00	房地产开发经营；自有房地产经营活动；房屋租赁；
湖南梅溪湖能源投资有限公司	投资	1,000.00	限以自有资金进行能源投资；新能源汽车充电桩的建设、研发、产品与系统的销售、运营及技术服务；加油站建设；充电桩的维护；新能源汽车充电服务；新能源汽车充电站的建设；
湘阴梅溪湖开发建设有限公司	房地产业	10,000.00	房地产开发经营；土地整理、复垦；土地管理服务；土地规划咨询；土地规划设计；城市基础设施建设；自有房地产经营活动。

(续上表)

子公司全称	期末实际 出资额(万元)	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				
长沙象鼻窝林场有限公司	100.00		100.00	100.00
湖南梦想江湾房地产开发有限公司	200.00		100.00	100.00
湘潭梅溪湖置业有限公司	200.00		100.00	100.00
湖南梅溪湖新材科技服务有限公司	1,833.50		95.67	95.67
长沙梅溪湖新城产业发展有限公司			100.00	100.00
湖南梅溪湖能源投资有限公司	1,000.00		100.00	100.00
湘阴梅溪湖开发建设有限公司			70.00	70.00

(二) 合并范围发生变更的说明

1. 报告期新纳入合并财务报表范围的子公司

因直接设立或投资等方式而增加子公司的情况说明

(1) 本期公司出资设立长沙梅溪湖新城产业发展有限公司,于2021年5月17日办妥工商设立登记手续,并取得统一社会信用代码为91430104MA4TCATF01的营业执照。该公司注册资本3,000万元,公司出资3,000万元,占其注册资本的100.00%,拥有对其的实质控制

权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

(2) 本期公司出资设立湖南梅溪湖能源投资有限公司，于 2021 年 5 月 14 日办妥工商设立登记手续，并取得统一社会信用代码为 91430104MA4TC4QL4U 的营业执照。该公司注册资本 1,000 万元，公司出资 1,000 万元，占其注册资本的 100.00%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

(3) 本期公司与湖南洋沙湖投资控股集团有限公司共同出资设立湘阴梅溪湖开发建设有限公司，于 2021 年 11 月 30 日办妥工商设立登记手续，并取得统一社会信用代码为 91430624MA7CW78H4N 的营业执照。该公司注册资本 10,000.00 万元，公司出资 7,000.00 万元，占其注册资本的 70.00%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

(4) 本期公司与湘潭九华招商投资有限公司共同出资设立湖南湘江兴隆湖投资有限公司，于 2021 年 12 月 1 日办妥工商设立登记手续，并取得统一社会信用代码为 91430300MA7E9YW32K 的营业执照。该公司注册资本 10,000.00 万元，梅溪湖投资公司出资 7,000.00 万元，占其注册资本的 70.00%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

2. 本期不再纳入合并财务报表范围的子公司

根据本公司与湖南湘江商业资产运营管理有限公司于 2021 年 7 月 21 日签订的《股权转让协议》，本公司以 0.00 元将所持有的湖南梅溪湖国际广场置业有限公司 100.00%股权转让给湖南湘江商业资产运营管理有限公司。故自 2021 年 8 月起不再将其纳入合并财务报表范围。

(三) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

1. 本期新纳入合并范围的子公司

名 称	期末净资产	本期净利润
长沙梅溪湖新城产业发展有限公司	-15,554.46	-15,554.46
湖南梅溪湖能源投资有限公司	9,971,653.07	-28,346.93
湘阴梅溪湖开发建设有限公司	2,999,994.99	-5.01
湖南湘江兴隆湖投资有限公司		

2. 本期不再纳入合并范围的子公司

名 称	处置日净资产	期初至处置日 净利润
湖南梅溪湖国际广场置业有限公司	636,698,700.21	8,788,820.37

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

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	10,187.43	21,901.03
银行存款	473,879,345.26	231,354,186.13
其他货币资金	5,045,059.98	5,029,743.71
合 计	478,934,592.67	236,405,830.87

(2) 其他货币资金系保函保证金。

2. 应收账款

(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	94,499,206.51	100.00	338,992.07	0.36	94,160,214.44
合 计	94,499,206.51	100.00	338,992.07	0.36	94,160,214.44

(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	68,159,287.03	100.00	29,915.07	0.04	68,129,371.96
合 计	68,159,287.03	100.00	29,915.07	0.04	68,129,371.96

(2) 采用组合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 (%)
账龄组合	33,899,206.51	338,992.07	1.00
政府款项组合	60,000,000.00		
集团合并范围内关联往来组合	600,000.00		
小 计	94,499,206.51	338,992.07	0.36

(3) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	33,899,206.51	338,992.07	1.00
小 计	33,899,206.51	338,992.07	1.00

3. 预付款项

账 龄	期末数			
	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值
1 年以内	46,149,922.64	97.75		46,149,922.64
1-2 年	119,339.57	0.25		119,339.57
2-3 年	451,019.71	0.96		451,019.71
3 年以上	490,482.45	1.04		490,482.45
合 计	47,210,764.37	100.00		47,210,764.37

(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	105,450,205.52	98.59		105,450,205.52
1-2 年	47,958.78	0.04		47,958.78
2-3 年	944,140.22	0.88		944,140.22
3 年以上	514,178.28	0.49		514,178.28
合 计	106,956,482.80	100.00		106,956,482.80

4. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收股利	3,285,251.81	3,285,251.81
其他应收款	3,777,048,230.01	2,956,263,224.38
合 计	3,780,333,481.82	2,959,548,476.19

(2) 应收股利

项 目	期末数	期初数
湖南湘江城市运营管理有限公司	3,285,251.81	3,285,251.81
小 计	3,285,251.81	3,285,251.81

(3) 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 (%)	
按组合计提坏账准备	3,779,269,581.76	99.83	2,221,351.75	0.06	3,777,048,230.01
单项计提坏账准备	6,350,942.80	0.17	6,350,942.80	100.00	
小 计	3,785,620,524.56	100.00	8,572,294.55	0.23	3,777,048,230.01

(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 (%)	
按组合计提坏账准备	2,958,308,720.13	99.79	2,045,495.75	0.07	2,956,263,224.38
单项计提坏账准备	6,350,942.80	0.21	6,350,942.80	100.00	
小 计	2,964,659,662.93	100.00	8,396,438.55	0.28	2,956,263,224.38

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 (%)
湖南嘉泰医疗科技有限公司	6,350,942.80	6,350,942.80	100.00
小计	6,350,942.80	6,350,942.80	100.00

③ 采用组合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 (%)
应收集团合并范围内关联往来组合	3,222,171,346.32		
应收政府款项组合	644,300.00		
项目合作款及其他组合	299,717,918.51		
账龄组合	256,736,016.93	2,221,351.75	0.87
其中：1年以内	243,927,675.80		
1-2年	11,137,525.09	556,876.25	5.00
2-3年	7,045.04	704.50	10.00
5年以上	1,663,771.00	1,663,771.00	100.00
小计	3,779,269,581.76	2,221,351.75	0.06

2) 坏账准备计提情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 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)	
期初数		1,479.75	8,394,958.80	8,396,438.55
期初数在本期	——	——	——	
--转入第二阶段				
--转入第三阶段		-352.25	352.25	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		555,748.75	-379,892.75	175,856.00
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数		556,876.25	8,015,418.30	8,572,294.55

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
------	------	------	----	---------------------	----------

湖南梅溪湖国际广场置业有限公司	内部往来	1,909,554,116.00	[注 1]	50.44	
长沙梅溪湖金晟置业有限公司	内部往来	614,061,477.81	[注 2]	16.22	
湖南湘新水务环保投资建设有限公司	内部往来	500,000,000.00	1 年以内	13.21	
湖南正湘置业有限公司	项目合作	264,821,671.00	[注 3]	7.00	
长沙公共资源交易中心	土地保证	229,300,000.00	1 年以内	6.06	
小 计		3,517,737,264.81		92.92	

[注 1]账面余额 1 年以内 250,071,733.41 元；1-2 年 500,159,681.16 元；2-3 年 416,510,682.78 元；3-4 年以内 600,000,000.00 元；3-4 年以内 142,812,018.65 元

[注 2]账面余额 1 年以内 112,882,658.12 元；1-2 年 335,199,698.73 元；2-3 年 118,833,913.35 元；4-5 年以内 47,145,207.61 元

[注 3]账面余额 1 年以内 14,793,771.00 元；1-2 年 12,223,577.00 元；2-3 年以内 237,804,323.00 元

5. 存货

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	1,029,842.30		1,029,842.30
项目开发成本	15,586,697,122.28		15,586,697,122.28
合 计	15,587,726,964.58		15,587,726,964.58

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
项目开发成本	15,701,271,050.03		15,701,271,050.03
合 计	15,701,271,050.03		15,701,271,050.03

6. 其他流动资产

项 目	期末数	期初数
预缴印花税	229,300.00	

预缴契税	18,344,000.00	
待抵扣的税费	11,860,329.68	177,413,996.25
其他		43,514.71
合 计	30,433,629.68	177,457,510.96

7. 长期股权投资

(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
对合营联营企业投资	723,739,394.04		723,739,394.04	726,747,644.64		726,747,644.64
合 计	723,739,394.04		723,739,394.04	726,747,644.64		726,747,644.64

(2) 对合营联营企业投资

被投资单位	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
湖南湘江能源科技有限公司	5,834,111.10	7,500,000.00		11,017.77	
湖南临湘农村商业银行股份有限公司	52,353,316.09			498,888.66	
湖南株洲珠江农村商业银行股份有限公司	235,516,731.80			15,331,483.21	
长沙梅溪湖金悦置业有限公司	53,746,228.83			336,588.99	
湖南中交梅溪湖综合管廊开发有限公司	31,904,142.49			154,626.36	
祥源梅溪湖文化旅游发展有限公司	7,065,111.50			-7,065,111.50	
长沙绿地梅溪湖置业有限公司	340,328,002.83			-11,078,144.09	
小 计	726,747,644.64	7,500,000.00		-1,810,650.60	

(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		

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		
湖南湘江能源科技有限公司					13,345,128.87	
湖南临湘农村商业银行股份有限公司		1,497,600.00			51,354,604.75	
湖南株洲珠江农村商业银行股份有限公司		7,200,000.00			243,648,215.01	
长沙梅溪湖金悦置业有限公司					54,082,817.82	
湖南中交梅溪湖综合管廊开发有限公司					32,058,768.85	
祥源梅溪湖文化旅游发展有限公司						
长沙绿地梅溪湖置业有限公司					329,249,858.74	
小 计		8,697,600.00			723,739,394.04	

8. 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	3,834,187,174.87	100,895,227.24	1,243,150,386.54	2,691,932,015.57
土地使用权		107,239,444.70		107,239,444.70
小 计	3,834,187,174.87	208,134,671.94	1,243,150,386.54	2,799,171,460.27

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	791,528,845.25	2,231,869.16	787,335,433.11	6,425,281.30
土地使用权		91,049.10		91,049.10
小 计	791,528,845.25	2,322,918.26	787,335,433.11	6,516,330.40

账面价值

项 目	期初数	期末数
房屋及建筑物	4,625,716,020.12	2,698,357,296.87

项 目	期初数	期末数
土地使用权		107,330,493.80
合 计	4,625,716,020.12	2,805,687,790.67

(2) 其他说明

1) 根据湖南新财苑房地产土地资产评估有限公司于 2022 年 1 月 13 日出具的《梅溪湖投资(长沙)有限公司投资性房地产公允价值计量项目资产评估报告》(湘财苑评字(2022)第 002 号),梅溪湖投资(长沙)有限公司申报评估的投资性房地产为小剧院 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,账面价值为 2,588,359,248.77 元,评估价值为 2,590,530,475.20 元。

2) 根据湖南新财苑房地产土地资产评估有限公司于 2022 年 1 月 13 日出具的《梅溪湖投资(长沙)有限公司投资性房地产公允价值计量项目资产评估报告》(湘财苑评字(2022)第 003 号),梅溪湖投资(长沙)有限公司申报评估的投资性房地产为创智园二期 11 栋 201、301、401、501、601、701、702,账面价值为 107,766,178.94 元,评估价值为 107,826,821.67 元。

3) 根据湖南新财苑房地产土地资产评估有限公司于 2022 年 1 月 13 日出具的《梅溪湖投资(长沙)有限公司投资性房地产公允价值计量项目资产评估报告》(湘财苑评字(2022)第 004 号),梅溪湖投资(长沙)有限公司申报评估的投资性房地产为岳麓区枫林路与麓云路交叉口西北角土地,账面价值为 73,706,522.80 元,评估价值为 73,758,642.30 元。

4) 根据湖南新财苑房地产土地资产评估有限公司于 2022 年 1 月 13 日出具的《梅溪湖投资(长沙)有限公司投资性房地产公允价值计量项目资产评估报告》(湘财苑评字(2022)第 005 号),梅溪湖投资(长沙)有限公司申报评估的投资性房地产为岳麓区梅溪湖土地,账面价值为 33,532,921.90 元,评估价值为 33,571,851.50 元。

9. 固定资产

项 目	房屋建筑物	电子设备	运输工具	办公设备	其他设备	合 计
账面原值						
期初数	878,890.82	1,188,879.03	3,046,326.00	4,632,703.21	779,911.33	10,526,710.39
本期增加金额		5,129.00		317,876.33		323,005.33

项 目	房屋建筑物	电子设备	运输工具	办公设备	其他设备	合 计
购置		5,129.00		317,876.33		323,005.33
本期减少金额	45,436.89	267,281.24	176,386.00	111,067.74	40,305.97	640,477.84
其中：处置或报废	45,436.89					45,436.89
其他		267,281.24	176,386.00	111,067.74	40,305.97	595,040.95
期末数	833,453.93	926,726.79	2,869,940.00	4,839,511.80	739,605.36	10,209,237.88
累计折旧						
期初数	271,357.55	815,195.47	2,788,811.87	3,688,421.08	651,290.29	8,215,076.26
本期增加金额	83,494.56	48,300.75	61,618.24	232,946.44	87,884.47	514,244.46
计提	83,494.56	48,300.75	61,618.24	232,946.44	87,884.47	514,244.46
本期减少金额	3,866.99	114,199.52	146,467.28	115,371.58	24,402.08	404,307.45
其中：处置或报废	3,866.99					3,866.99
其他		114,199.52	146,467.28	115,371.58	24,402.08	400,440.46
期末数	350,985.12	749,296.70	2,703,962.83	3,805,995.94	714,772.68	8,325,013.27
账面价值						
期末账面价值	482,468.81	177,430.09	165,977.17	1,033,515.86	24,832.68	1,884,224.61
期初账面价值	607,533.27	373,683.56	257,514.13	944,282.13	128,621.04	2,311,634.13

10. 在建工程

(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
总部服务基地项目	10,789,008.65		10,789,008.65			
泉水路加油站项目	3,675,377.28		3,675,377.28			
南塔装修工程				66,064,150.62		66,064,150.62
合 计	14,464,385.93		14,464,385.93	66,064,150.62		66,064,150.62

(2) 在建工程增减变动情况

工程名称	期初数	本期增加	本期转入 固定资产	本期转入投资性 房地产	期末数
------	-----	------	--------------	----------------	-----

工程名称	期初数	本期增加	本期转入 固定资产	本期转入投资性 房地产	期末数
南塔装修工程	66,064,150.62	268,515.32		66,332,665.94	
总部服务基地项目		10,789,008.65			10,789,008.65
泉水路加油站项目		3,675,377.28			3,675,377.28
合 计	66,064,150.62	14,732,901.25		66,332,665.94	14,464,385.93

11. 使用权资产

账面原值

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物		25,666,588.52		25,666,588.52
合 计		25,666,588.52		25,666,588.52

累计折旧

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物		712,960.79		712,960.79
合 计		712,960.79		712,960.79

账面价值

项 目	期初数	期末数
房屋及建筑物		24,953,627.73
合 计		24,953,627.73

12. 无形资产

项目	软件	土地使用权	合计
账面原值			
期初数	68,152.63		68,152.63
本期增加金额	75,132.74	247,652,500.00	247,727,632.74
本期减少金额			
期末数	143,285.37	247,652,500.00	247,795,785.37
累计摊销			

项目	软件	土地使用权	合计
期初数	13,159.41		13,159.41
本期增加金额	14,890.10	3,611,598.97	3,626,489.07
其中：计提	14,890.10	3,611,598.97	3,626,489.07
本期减少金额			
期末数	28,049.51	3,611,598.97	3,639,648.48
账面价值			
期末账面价值	115,235.86	244,040,901.03	244,156,136.89
期初账面价值	54,993.22		54,993.22

13. 长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
装修费	2,165,840.21		2,165,840.21	
合计	2,165,840.21		2,165,840.21	

14. 递延所得税资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收账款坏账准备	84,748.02	
合 计	84,748.02	

(2) 引起暂时性差异的资产和负债项目对应的暂时性差异金额

项 目	暂时性差异金额
应收账款坏账准备	338,992.07
合 计	338,992.07

15. 短期借款

借款条件	期末数	期初数
保证借款	500,000,000.00	300,000,000.00
合 计	500,000,000.00	300,000,000.00

16. 应付账款

项 目	期末数	期初数
货款	20,127,247.75	625,856.22
工程设备款	815,975,093.97	958,468,604.77
内部往来	17,930,522.07	20,651,537.83
其他	2,342.70	1,560,346.69
合 计	854,035,206.49	981,306,345.51

17. 预收款项

账 龄	期末数	期初数[注]
1 年以内		1,989,397.72
1-2 年		231,462.55
2-3 年		119,260.00
合 计		2,340,120.27

[注]期初数与上年年末数(2020 年 12 月 31 日)差异详见本财务报表附注三(二十七)2 之说明

18. 合同负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数[注]
预收货款	7,614,649,842.36	7,910,665,454.47
合 计	7,614,649,842.36	7,910,665,454.47

[注]期初数与上年年末数(2020 年 12 月 31 日)差异详见本财务报表附注三(二十七)2 之说明

(2) 期末, 无预收关联方款项。

19. 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	28,834,885.62	48,120,618.04	45,032,917.51	31,922,586.15
离职后福利—设定提存计划	1,254.90	2,707,638.30	2,692,293.20	16,600.00
合 计	28,836,140.52	50,828,256.34	47,725,210.71	31,939,186.15

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	28,833,977.81	40,276,099.98	37,187,491.64	31,922,586.15
职工福利费		226,675.28	226,675.28	
社会保险费	581.81	3,277,270.55	3,277,852.36	
其中：医疗保险费	505.92	3,213,979.00	3,214,484.92	
工伤保险费	31.62	63,291.55	63,323.17	
生育保险费	44.27		44.27	
住房公积金	326.00	2,538,405.00	2,538,731.00	
工会经费和职工教育经费		1,802,167.23	1,802,167.23	
小 计	28,834,885.62	48,120,618.04	45,032,917.51	31,922,586.15

(3) 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	1,201.56	2,556,887.46	2,558,089.02	
失业保险费	53.34	104,752.57	104,805.91	
企业年金缴费		45,998.27	29,398.27	16,600.00
小 计	1,254.90	2,707,638.30	2,692,293.20	16,600.00

20. 应交税费

项 目	期末数	期初数
企业所得税	117,299,658.27	142,661,026.71
代扣代缴个人所得税	1,501,255.29	1,470,401.36
增值税	301,276.60	366,185.95
城市维护建设税	21,089.36	25,661.92
教育费附加	9,038.30	10,997.96

地方教育费附加	6,025.53	7,331.99
水利建设基金	1,345.09	4,356.72
房产税		862,509.80
印花税	0.01	
合 计	119,139,688.45	145,408,472.41

21. 其他应付款

账 龄	期末数	期初数[注]
1 年以内	2,073,207,634.14	1,310,738,953.20
1-2 年	96,049,768.49	6,043,893.66
2-3 年	3,744,717.38	12,714,558.71
3 年以上	16,498,510.60	19,828,222.08
小 计	2,189,500,630.61	1,349,325,627.65

[注] 期初数与上年年末数(2020 年 12 月 31 日)差异详见本财务报表附注三(二十七)1 之说明。

22. 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	10,010,000.00	38,500,000.00
租赁负债	8,277,202.60	
合 计	18,287,202.60	38,500,000.00

23. 其他流动负债

项 目	期末数	期初数
待转销项税额	44,150.45	
合 计	44,150.45	

24. 长期借款

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

项 目	期末数	期初数
信用借款	429,990,000.00	240,000,000.00
保证借款	198,000,000.00	
合 计	627,990,000.00	240,000,000.00

25. 应付债券

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数[注]
应付债券	1,428,232,751.04	2,678,162,796.02
合 计	1,428,232,751.04	2,678,162,796.02

[注] 期初数与上年年末数(2020年12月31日)差异详见本财务报表附注三(二十七)1之说明

(2) 应付债券增减变动情况

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
中建投信托·梅溪湖一期财产权信托	1,244,500,000.00	2019年3月29日	18年	1,244,500,000.00
20梅溪湖债	1,400,000,000.00	2020年6月22日	7年	1,398,556,603.77
小 计	2,644,500,000.00			2,643,056,603.77

(续上表)

债券名称	期初数	本期发行	本期偿还	计提利息/ 溢折价摊销	其他减少[注]	期末数
中建投信托·梅溪湖一期财产权信托	1,250,115,419.22		57,626,366.70	35,340,153.43	1,227,829,205.95	
20梅溪湖债	1,428,047,376.80		29,400,000.00	29,585,374.24		1,428,232,751.04
小 计	2,678,162,796.02		87,026,366.70	64,925,527.67	1,227,829,205.95	1,428,232,751.04

[注] 其他减少系本期湖南梅溪湖国际广场置业有限公司出表导致

26. 租赁负债

项 目	期末数	期初数
尚未支付的租赁付款额	18,344,575.20	

减：未确认融资费用	862,147.90	
合 计	17,482,427.30	

27. 长期应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
专项应付款	989,717,406.76	1,130,014,729.77
合 计	989,717,406.76	1,130,014,729.77

(2) 专项应付款

1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
专项应付款	1,130,014,729.77	158,671,105.18	298,968,428.19	989,717,406.76
合 计	1,130,014,729.77	158,671,105.18	298,968,428.19	989,717,406.76

2) 专项应付款项具体情况说明

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
电子信息产业扶持	89,066,059.24		2,733,485.19	86,332,574.05
枫林路提质改造	15,000,000.00		15,000,000.00	-
河湖水系连通工程项目	50,000,000.00			50,000,000.00
龙王港流域水环境整治及水资源综合利用工程	29,500,000.00	70,236.73		29,570,236.73
梅溪湖保障性住房二期	347,925,652.06			347,925,652.06
梅溪湖保障性住房一期	364,085,627.89			364,085,627.89
梅溪湖西片区	60,000.00			60,000.00
梅溪湖新城国家绿色生态示范城区	70,591,102.60			70,591,102.60
三环线隧道工程	68,019,999.45	107,150,415.18	165,000,000.00	10,170,414.63
文化艺术中心	3,890,000.00			3,890,000.00
智慧水务	4,000,000.00		4,000,000.00	
临水路电力埋管工程	1,000,000.00		1,000,000.00	
其他项目	86,876,288.53	4,450,453.27	70,234,943.00	21,091,798.80

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
东片区提质改造工程		20,000,000.00	20,000,000.00	
雷锋水质净化厂（一期）污水重力管项目		21,000,000.00	21,000,000.00	
梅溪湖智慧交通		4,000,000.00		4,000,000.00
智慧城市基础设施及平台建设		2,000,000.00		2,000,000.00
合 计	1,130,014,729.77	158,671,105.18	298,968,428.19	989,717,406.76

28. 递延收益

(1) 明细情况

项 目	期初数[注]	本期摊销	本期减少	期末数
政府补助	50,563,456.00	791,460.00	49,466,260.00	305,736.00
合 计	50,563,456.00	791,460.00	49,466,260.00	305,736.00

[注] 期初数与上年年末数(2020年12月31日)差异详见本财务报表附注三(二十七)2

之说明

(2) 政府补助具体情况说明

项 目[注 1]	期初 递延收益	本期新 增补助	本期摊销	其他减少[注 2]	期末 递延收益	本期摊销 列报项目
国际文化艺术中心补贴	305,736.00				305,736.00	
湘江集团大厦税收返还	50,257,720.00		791,460.00	49,466,260.00		
小 计	50,563,456.00		791,460.00	49,466,260.00	305,736.00	

[注 1] 政府补助本期计入当期损益或冲减相关成本金额情况详见本财务报表附注六(四)

之说明

[注 2] 其他减少系本期湖南梅溪湖国际广场置业有限公司出表导致

29. 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
房产增值			941,788,464.34	235,447,116.09
梅溪湖酒店剩余股权增值	239,054,020.84	59,763,505.21	239,054,020.86	59,763,505.21

合 计	239,054,020.84	59,763,505.21	1,180,842,485.20	295,210,621.30
-----	----------------	---------------	------------------	----------------

30. 实收资本

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
湖南湘江新区发展集团有限公司	5,000,000,000.00			5,000,000,000.00
合 计	5,000,000,000.00			5,000,000,000.00

31. 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	2,994,190,634.49	296,527,185.13	636,698,700.21	2,654,019,119.41
合 计	2,994,190,634.49	296,527,185.13	636,698,700.21	2,654,019,119.41

(2) 资本公积本期增减原因及依据说明

1) 本期项目建设资金及风险偿债资金转增资本公积 296,234,943.00 元。

2) 本期公司将湖南梅溪湖国际广场置业有限公司无偿转让给湖南湘江商业资产运营管理有限公司，相应净资产 636,698,700.21 元冲减公司资本公积(资本溢价)。

3) 本期对子公司湖南梅溪湖新材科技服务有限公司非等比增资，按新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算的应享有子公司自合并日开始持续计算的可辨认净资产份额的差额计入资本公积 292,242.13 元。

32. 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	201,909,222.41	47,219,764.15		249,128,986.56
合 计	201,909,222.41	47,219,764.15		249,128,986.56

(2) 公司法定盈余公积按照母公司净利润 10%提取。

33. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
-----	-----	---------

项 目	金 额	提取或分配比例
期初未分配利润	1,356,470,885.35	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	480,287,671.90	
减：提取法定盈余公积	47,219,764.15	10%
应付普通股股利	313,876,504.03	
期末未分配利润	1,475,662,289.07	

(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	2,694,813,789.58	2,196,812,075.74	1,362,991,187.68	970,130,748.79
其他业务收入	110,816,912.64	74,743,292.02	28,654,566.70	2,130,798.84
合 计	2,805,630,702.22	2,271,555,367.76	1,391,645,754.38	972,261,547.63

(2) 主营业务收入/主营业务成本（分产品）

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
土地开发收入	2,642,547,622.47	2,196,130,516.53	1,288,255,586.72	969,679,449.83
物业租赁	50,459,129.41	124,000.00	72,750,887.82	376,679.89
资产运营及服务	1,807,037.70	557,559.21	1,984,713.14	74,619.07
小 计	2,694,813,789.58	2,196,812,075.74	1,362,991,187.68	970,130,748.79

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
城市维护建设税	230,006.57	295,023.44
教育费附加	98,574.24	126,552.90
地方教育附加	65,716.18	84,178.15
印花税	709,002.92	1,115,174.60

房产税	11,561,119.09	14,190,192.31
土地使用税	3,369,388.15	1,687,921.55
水利建设基金	871,337.75	848,603.59
合 计	16,905,144.90	18,347,646.54

3. 其他收益

项 目	本期数	上年同期数
政府补助[注]	4,560,697.63	14,804,355.19
代扣个人所得税手续费返还	17,129.73	12,413.80
合 计	4,577,827.36	14,816,768.99

[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

4. 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	-5,702,751.90	-38,428,218.20
其他	5,195,959.56	61,653,720.40
合 计	-506,792.34	23,225,502.20

5. 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	2,322,918.26	3,874,519.29
合 计	2,322,918.26	3,874,519.29

6. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-514,848.07	
合 计	-514,848.07	

7. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数
固定资产处置利得	1,554,309.25	
罚没收入	52,000.00	4,372,840.50
其他	1,959.63	183,231.32
合 计	1,608,268.88	4,556,071.82

8. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数
固定资产处置损失	12,367.15	
罚款	15,397.60	75,000.00
其他	1,731.00	295.31
合 计	29,495.75	75,295.31

9. 所得税费用

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	141,418.90	
递延所得税费用	-1,133,101.05	9,018,273.55
合 计	-991,682.15	9,018,273.55

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
专项资金	158,671,105.18	1,287,632.00
利息收入	4,197,460.34	3,040,766.49
罚没等营业外收入	53,673.91	4,556,071.82
收到资金调拨款	2,884,300,000.00	4,115,856,104.33
使用受限的保证金收回	5,029,743.71	51,199,373.63
收到政府补助款	3,786,367.36	1,487,950.00
履约保证金		5,233,565.28

项 目	本期数	上年同期数
其他往来款等	2,270,003,257.81	951,262,141.45
合 计	5,326,041,608.31	5,133,923,605.00

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
付现销售费用	1,060,817.88	2,808,805.68
营业外支出	17,128.60	75,295.31
付现管理费用	8,235,502.84	2,402,182.03
押金保证金	211,668,329.03	
金融机构手续费等	64,064.22	50,654.24
支付资金调拨款	3,123,300,000.00	2,616,999,908.82
使用专项应付款		288,720.60
其他往来款等	912,023,716.65	240,197,510.77
合 计	4,256,369,559.22	2,862,823,077.45

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
项目合作款	155,583,478.50	613,050,255.90
合 计	155,583,478.50	613,050,255.90

4. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
处置子公司款	35,601,250.90	
项目合作款	18,642,371.00	47,416,790.00
合 计	54,243,621.90	47,416,790.00

5. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
------	-----	-------

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	480,369,241.44	351,830,275.14
加: 资产减值准备	514,848.07	5,825,964.31
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	141,591.81	6,040,774.06
使用权资产折旧		
无形资产摊销	8,295.00	
长期待摊费用摊销	2,165,840.21	1,815,503.32
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)	-1,541,942.10	703,108.75
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)	-2,322,918.26	-3,874,519.29
财务费用(收益以“-”号填列)	29,842,919.01	61,554,149.88
投资损失(收益以“-”号填列)	506,792.34	-22,517,813.52
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-84,748.02	
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-1,048,353.03	9,018,273.55
存货的减少(增加以“-”号填列)	611,443,722.34	-1,861,151,927.17
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-3,191,390,094.91	433,501,357.07
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	2,512,952,680.94	1,340,588,016.74
其他		
经营活动产生的现金流量净额	441,557,874.84	323,333,162.84
2) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	473,889,532.69	231,376,087.16
减: 现金的期初余额	231,376,087.16	1,178,469,409.78
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	242,513,445.53	-947,093,322.62

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	本期数
(1) 处置子公司及其他营业单位的有关信息:	
1) 处置子公司及其他营业单位的价格	
2) 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	35,601,250.90
3) 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-35,601,250.90
4) 处置子公司的净资产	636,698,700.21
流动资产	1,977,360,969.88
非流动资产	2,104,953,107.04
流动负债	1,937,250,353.65
非流动负债	1,508,365,023.06

(3) 现金和现金等价物

项目	期末数	上年年末数
(1) 现金	473,889,532.69	231,376,087.16
其中: 库存现金	10,187.43	21,901.03
可随时用于支付的银行存款	473,879,345.26	231,354,186.13
可随时用于支付的其他货币资金		
(2) 现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
(3) 期末现金及现金等价物余额	473,889,532.69	231,376,087.16

6. 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
货币资金	5,045,059.98	保函保证金
投资性房地产	107,826,821.67	抵押借款
合 计	112,871,881.65	

(四) 政府补助

1. 明细情况

(1) 与资产相关的政府补助

总额法

项 目	期初 递延收益	本期新 增补助	本期摊销	其他减少	期末 递延收益	本期摊销 列报项目
国际文化艺术中心补贴	305,736.00				305,736.00	
湘江集团大厦税收返还	50,257,720.00		791,460.00	49,466,260.00		其他收益
小 计	50,563,456.00		791,460.00	49,466,260.00	305,736.00	

(2) 与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项 目	金 额	列报项目	说明
失业保险维稳补贴款	137,752.44	其他收益	
湘潭奖励资金	250,000.00		
大干一百天实现双过半的奖金	48,000.00		湖南湘江新区管理委员会财政局《关于下达“大干一百天实现双过半”竞赛活动政策奖励兑现资金的通知》（湘新财建指〔2021〕19号）
电子信息产业扶持	2,733,485.19		长沙大河西先导区管理委员会2013年财政预算调整方案
高新区奖励资金	100,000.00		
楼宇评价奖励奖金	500,000.00		
小 计	3,769,237.63		

2. 本期计入当期损益的政府补助金额为 4,560,697.63 元。

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	母公司
湖南华年文化旅游投资有限公司	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
湖南湘江城市运营管理有限公司	受同一母公司控制
湖南湘江商业资产运营管理有限公司	受同一母公司控制
湖南湘新水务环保投资建设有限公司	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
湖南湘江新城物业管理有限公司	受同一母公司控制
湖南梅溪湖国际广场置业有限公司	受同一母公司控制
湖南中盈梦想贸易有限公司	受同一母公司控制
长沙梅溪湖保利大剧院管理有限公司	兄弟公司参股公司
长沙华大梅溪湖医学检验所有限公司	兄弟公司参股公司
长沙绿地梅溪湖置业有限公司	参股公司
长沙和拓房地产开发有限公司	参股公司
祥源梅溪湖文化旅游发展有限公司	参股公司
湖南中交梅溪湖综合管廊开发有限公司	参股公司

(二) 关联方交易情况

1. 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
湖南湘江新区投资集团有限公司	14,296.11	2017.1.1	2024.2.29	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	50,000.00	2017.12.14	2022.12.17	否
湖南湘江新区发展集团有限公司	19,800.00	2021.3.2	2023.12.19	否

2. 购买或接受劳务

关联方名称	金 额
长沙梅溪湖保利大剧院管理有限公司	1,376,146.79
长沙华大梅溪湖医学检验所有限公司	1,206,590.82
长沙绿地梅溪湖置业有限公司	2,830,188.69
长沙和拓房地产开发有限公司	2,358,962.26
祥源梅溪湖文化旅游发展有限公司	2,004,716.98

关联方名称	金 额
湖南湘江新城物业管理有限公司	1,834,206.16
湖南湘江城市运营管理有限公司	15,633,963.03
小 计	27,244,774.73

3. 资金占用利息收入

关联方名称	金 额
祥源梅溪湖文化旅游发展有限公司	1,747,390.51
长沙和拓房地产开发有限公司	3,171,980.22
小 计	4,919,370.73

4. 租赁

出租方	本期金额
湖南梅溪湖国际广场置业有限公司	1,455,814.28
小 计	1,455,814.28

(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
应收账款	湖南华年文化旅游投资有限公司	600,000.00	
其他应收款	湖南梅溪湖国际广场置业有限公司	1,909,554,116.00	
	湖南梦想置业开发有限公司	56,837,333.33	
	湖南湘江城市运营管理有限公司	7,100,999.18	
	湖南湘江商业资产运营管理有限公司	31,458,000.00	
	湖南湘江新区发展集团有限公司	103,159,420.00	
	湖南湘新水务环保投资建设有限公司	500,000,000.00	
	长沙梅溪湖金晟置业有限公司	614,061,477.81	
	长沙梅溪湖保利大剧院管理有限公司	2,400,000.00	
	长沙华大梅溪湖医学检验所有限公司	657,592.00	
	长沙和拓房地产开发有限公司	19,534,743.11	
小 计		3,244,763,681.43	

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数
应付账款	湖南湘江城市运营管理有限公司	8,255,524.37
	湖南湘江新城物业管理有限公司	4,901,009.56
	湖南梅溪湖国际广场置业有限公司	750,832.80
	湖南中盈梦想贸易有限公司	4,023,155.34
	湖南中交梅溪湖综合管廊开发有限公司	61,707,000.00
小 计		79,637,522.07
其他应付款	湖南湘江新区发展集团有限公司	1,663,766,809.94
	祥源梅溪湖文化旅游发展有限公司	8,421,323.16
	长沙华大梅溪湖医学检验所有限公司	657,592.00
	长沙绿地梅溪湖置业有限公司	361,847,462.17
小 计		2,034,693,187.27

八、其他重要事项

(一) 或有事项

为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注七(二)1之说明。

(二) 承诺事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重大承诺事项。

(三) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

项 目	期末公允价值			
	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
持续的公允价值计量				
投资性房地产		2,805,687,790.67		2,805,687,790.67
(1) 出租用的土地使用权				
(2) 出租的建筑物		2,698,357,296.87		2,698,357,296.87
(3) 持有并准备增值后转让的土地使用权		107,330,493.80		107,330,493.80

持续以公允价值计量的资产总额		2,805,687,790.67		2,805,687,790.67
----------------	--	------------------	--	------------------

(四) 租赁

1. 公司作为承租人

(1) 与租赁相关的当期损益及现金流

项 目	本期数
与租赁相关的总现金流出	8,330,115.98

(2) 租赁负债的到期期限分析及流动性风险管理

1) 租赁负债的到期期限

剩余期限	未折现合同金额
1 年以内	9,172,287.60
1-2 年	9,172,287.60
2-3 年	6,879,215.70
合 计	25,223,790.90

2) 流动性风险管理

流动性风险,是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。和租赁负债相关的流动性风险源于公司无法偿还到期租赁付款额。

为控制该项风险,本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段,并采取长、短期融资方式适当结合,优化融资结构的方法,保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

(3) 租赁活动的性质

租赁资产类别	数量	租赁期	是否存在续租选择权
房屋	5,497.09 m²	2021.12.3-2024.12.2	无
房屋	5,497.09 m²	2019.5.1-2021.12.2	无

2. 公司作为出租人

(1) 经营租赁

1) 租赁收入

项 目	本期数
租赁收入	77,324,557.66

项 目	本期数
其中：未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额相关收入	
2) 经营租赁资产	
项 目	期末数
投资性房地产	2,698,357,296.87
小 计	2,698,357,296.87
3) 根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁未来将收到的未折现租赁收款额	
剩余期限	金额
1 年以内	16,490,086.00
合 计	16,490,086.00

九、母公司财务报表主要项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款

(1) 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	60,752,924.53	100.00	1,529.25	0.00	60,751,395.28
合 计	60,752,924.53	100.00	1,529.25	0.00	60,751,395.28

(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	60,300,000.00	100.00			60,300,000.00
合 计	60,300,000.00	100.00			60,300,000.00

(2) 期末按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

期末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(%)
账龄组合	152,924.53	1,529.25	1.00%
应收政府款项组合	60,000,000.00		
内部款项组合	600,000.00		
小 计	60,752,924.53	1,529.25	0.00

2. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收股利	3,285,251.81	3,285,251.81
其他应收款	5,777,199,700.09	4,558,118,628.08
合 计	5,780,484,951.90	4,561,403,879.89

(2) 应收股利

项 目	期末数	期初数
湖南湘江城市运营管理有限公司	3,285,251.81	3,285,251.81
小 计	3,285,251.81	3,285,251.81

(3) 其他应收款

1) 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(%)	
按组合计提坏账准备	6,350,942.80	0.11	6,350,942.80	100.00	
单项计提坏账准备	5,779,421,051.84	99.89	2,221,351.75	0.04	5,777,199,700.09
小 计	5,785,771,994.64	100.00	8,572,294.55	0.15	5,777,199,700.09

(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(%)	
按组合计提坏账准备	4,560,164,123.83	99.86	2,045,495.75	0.04	4,558,118,628.08

单项计提坏账准备	6,350,942.80	0.14	6,350,942.80	100.00	
小 计	4,566,515,066.63	100.00	8,396,438.55	0.18	4,558,118,628.08

2) 期末单项金额重大并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(%)
湖南嘉泰医疗科技有限公司	6,350,942.80	6,350,942.80	100.00
小 计	6,350,942.80	6,350,942.80	100.00

3) 期末按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

① 期末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	13,863,835.46		
1-2 年	11,137,525.09	556,876.25	5.00
2-3 年	7,045.04	704.50	10.00
5 年以上	1,663,771.00	1,663,771.00	100.00
小 计	26,672,176.59	2,221,351.75	8.33

② 期末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(%)
项目合作款及其他组合	299,717,918.51		
内部款项组合	5,453,030,956.74		
小 计	5,752,748,875.25		

4) 坏账准备计提情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 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)	
期初数		1,479.75	8,394,958.80	8,396,438.55
期初数在本期	——	——	——	
—转入第二阶段				
—转入第三阶段		-352.25	352.25	
—转回第二阶段				

—转回第一阶段				
本期计提		555,748.75	-379,892.75	175,856.00
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末数		556,876.25	8,015,418.30	8,572,294.55

3. 长期股权投资

(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
对子公司投资	33,335,000.00		33,335,000.00	14,335,000.00		14,335,000.00
对联营、合营企业投资	484,685,373.18		484,685,373.18	487,693,623.78		487,693,623.78
合 计	518,020,373.18		518,020,373.18	502,028,623.78		502,028,623.78

(2) 对子公司投资

被投资单位名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
长沙象鼻窝林场有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
湖南梅溪湖国际广场置业有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00	
湖南梅溪湖新材科技服务有限公司	3,335,000.00	15,000,000.00		18,335,000.00
湖南梦想江湾房地产开发有限公司		2,000,000.00		2,000,000.00
湘潭梅溪湖置业有限公司		2,000,000.00		2,000,000.00
湖南梅溪湖能源投资有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00
小 计	14,335,000.00	29,000,000.00	10,000,000.00	33,335,000.00

(3) 对合营联营企业投资

被投资单位	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

湖南临湘农村商业银行股份有限公司	52,353,316.09			498,888.66	
湖南湘江能源科技有限公司	5,834,111.10	7,500,000.00		11,017.77	
湖南中交梅溪湖综合管廊开发有限公司	31,904,142.49			154,626.36	
湖南株洲珠江农村商业银行股份有限公司	235,516,731.80			15,331,483.21	
祥源梅溪湖文化旅游发展有限公司	7,065,111.50			-7,065,111.50	
长沙绿地梅溪湖置业有限公司	101,273,981.97			-11,078,144.09	
长沙梅溪湖金悦置业有限公司	53,746,228.83			336,588.99	
小 计	487,693,623.78	7,500,000.00		-1,810,650.60	

(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		
湖南临湘农村商业银行股份有限公司		1,497,600.00			51,354,604.75	
湖南湘江能源科技有限公司					13,345,128.87	
湖南中交梅溪湖综合管廊开发有限公司					32,058,768.85	
湖南株洲珠江农村商业银行股份有限公司		7,200,000.00			243,648,215.01	
祥源梅溪湖文化旅游发展有限公司						
长沙绿地梅溪湖置业有限公司					90,195,837.88	
长沙梅溪湖金悦置业有限公司					54,082,817.82	
小 计		8,697,600.00			484,685,373.18	

(二) 母公司利润表项目注释

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	2,642,547,622.47	2,205,824,525.94	1,288,255,586.72	984,691,926.95
其他业务收入	38,718,955.85	3,783,003.52	29,231,415.76	2,130,798.84
合 计	2,681,266,578.32	2,209,607,529.46	1,317,487,002.48	986,822,725.79

(2) 主营业务收入/主营业务成本(分产品)

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
一级土地开发	2,642,547,622.47	2,205,832,840.74	1,288,255,586.72	984,691,926.95
小 计	2,642,547,622.47	2,205,832,840.74	1,288,255,586.72	984,691,926.95

2. 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	-5,702,751.90	-38,428,218.20
处置长期股权投资产生的投资收益		-248,045.64
其他	5,195,959.56	95,055,879.94
合 计	-506,792.34	56,379,616.10



梅溪湖投资(长沙)有限公司

二〇二〇年三月三十一日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913300005793421213 (1/3)

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 天健会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 胡少先

经营范围 审计企业会计报表、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；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；信息系统审计；法律、法规规定的其他业务。(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)

成立日期 2011年07月18日

合伙期限 2011年07月18日至长期

主要经营场所 浙江省杭州市西湖区西溪路128号6楼



登记机关

2022

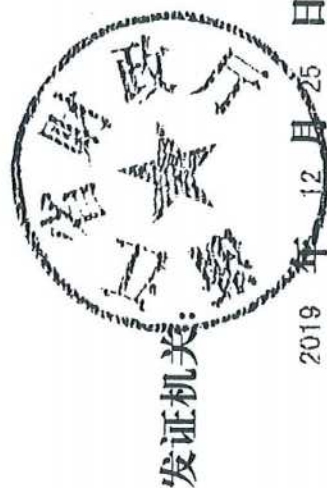
月1

年3

证书序号: 0007666

说明

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



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 天健会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 胡少先

主任会计师:

经营场所: 浙江省杭州市西溪路128号6楼

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 330000001

批准执业文号: 浙财会 (2011) 25 号

批准执业日期: 1998 年 11 月 21 日设立, 2011 年 6 月 28 日转制

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.



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



姓名 魏五军
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1975-07-06
Date of birth
工作单位 天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
Working unit
身份证号码 430602197507062516
Identity card No.



年度检验合格
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 430100020072
No. of Certificate

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

发证日期: 2002 年 07 月 15 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



姓 名	张恩学
Full name	
性 别	男
Sex	
出生 日期	1984-08-02
Date of birth	
工作 单位	天健会计师事务所有限
Working unit	公司湖南开元分所
身份 证号码	
Identity card No.	230121198408021611

注册会计帅工作单们变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调出
Agree the holder to be transferred from

天健会计师事务所有限公司
湖南开元分所
事务所
(2011.10.20日) 核CPAs
CPA 查格转省注册

Stamp of the Transfer-out Institute of CPAs
2011年10月11日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

同意调入
Agree the holder to be transferred to

CPAS
南分
所
事
務
所

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2011 年 12 月 01 日
转入协会盖章

注册会计帅工作单们变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

CPAs 事務所

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事務所
CPA's

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



年度检验登记 2011年度任职资格审查合格专用章
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.

