



湖南智谷投资发展集团有限公司

2023 年度

财务报表之审计报告

目 录

一、 审计报告	1-3
二、 已审公司财务报表	
1. 合并资产负债表	1-2
2. 母公司资产负债表	3-4
3. 合并利润表	5
4. 母公司利润表	6
5. 合并现金流量表	7
6. 母公司现金流量表	8
7. 合并所有者权益变动表	9-10
8. 母公司所有者权益变动表	11-12
9. 财务报表附注	13-74

中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）



审计报告

中证天通 (2024) 证审字 34100024 号

湖南智谷投资发展集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了湖南智谷投资发展集团有限公司（以下简称“智谷集团公司”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 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，公允反映了智谷集团公司 2023 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2023 年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

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

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





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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估智谷集团公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算智谷集团公司、终止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督智谷集团公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

在按照审计准则执行审计的过程中，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, 就可能导致对智谷集团公司的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告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智谷集团公司不能持续经营。

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

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

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



中国·北京

中国注册会计师:



(项目合伙人)

中国注册会计师:



(项目合伙人)

2024年4月22日



合并资产负债表

编制单位: 湖南智谷投资发展集团有限公司

2023 年 12 月 31 日

单位: 人民币元

项目	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	(一)	774,452,217.25	828,038,544.80
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)	1,861,705,696.94	1,908,150,873.10
应收款项融资			
预付款项	(三)	4,446,022.79	8,117,303.34
其他应收款	(四)	954,874,088.50	813,562,269.52
其中: 应收利息			
应收股利			
存货	(五)	11,288,006,466.27	10,876,585,793.02
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(六)	2,072,970.58	84,554.00
流动资产合计		14,885,557,462.33	14,434,539,337.78
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(七)	2,666,915,726.84	2,469,542,570.56
其他权益工具投资	(八)	37,534,073.12	37,426,208.11
其他非流动金融资产			
投资性房地产	(九)	1,808,028,597.09	1,790,020,780.00
固定资产	(十)	30,403,160.99	12,572,274.64
在建工程	(十一)	674,284,862.68	383,269,538.70
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	(十二)	52,079,481.79	53,462,308.43
开发支出			
商誉	(十三)		18,037.26
长期待摊费用	(十四)	1,544,644.85	1,270,125.01
递延所得税资产	(十五)		
其他非流动资产	(十六)	359,319,114.29	278,886,387.11
非流动资产合计		5,630,109,661.65	5,026,468,229.82
资产总计		20,515,667,123.98	19,461,007,567.60

(后附附注系财务报表的组成部分)

企业负责人:

卞小

主管会计工作负责人:

唐亮

会计机构负责人:

尹江



合并资产负债表 (续)

编制单位: 湖南智谷投资发展集团有限公司

2023 年 12 月 31 日

单位: 人民币元

项 目	附注五	期末余额	上年年末余额
流动负债:			
短期借款	(十八)	554,530,000.00	482,780,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	(十九)		7,500,000.00
应付账款	(二十)	388,282,296.37	346,763,353.61
预收款项	(二十一)	3,518,424.35	1,490,451.54
合同负债	(二十二)	4,635,534.26	5,158,584.07
应付职工薪酬	(二十三)		
应交税费	(二十四)	11,083,690.66	8,059,379.53
其他应付款	(二十五)	395,689,720.17	160,397,988.56
其中: 应付利息			64,741,280.55
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(二十六)	2,022,506,367.87	2,243,677,175.64
其他流动负债			
流动负债合计		3,380,246,033.68	3,255,826,932.95
非流动负债:			
长期借款	(二十七)	4,022,138,867.93	1,865,260,000.00
应付债券	(二十八)	2,182,758,870.03	2,989,871,409.24
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	(二十九)	26,250,000.00	16,000,000.00
递延所得税负债	(十五)	162,609,604.23	144,539,579.00
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,393,757,342.19	5,015,670,988.24
负债合计		9,774,003,375.87	8,271,497,921.19
所有者权益:			
实收资本	(三十)	1,150,000,000.00	1,150,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	(三十一)	6,292,304,037.00	7,009,190,396.00
减: 库存股			
其他综合收益	(三十二)	166,326,646.11	139,735,873.73
专项储备			
盈余公积	(三十三)	304,202,976.44	279,955,786.84
未分配利润	(三十四)	2,808,872,039.46	2,590,647,333.06
归属于母公司所有者权益合计		10,721,705,699.01	11,169,529,389.63
*少数股东权益		19,958,049.10	19,980,256.78
所有者权益合计		10,741,663,748.11	11,189,509,646.41
负债和所有者权益总计		20,515,667,123.98	19,461,007,567.60

(后附注系财务报表的组成部分)

企业负责人:

彭

主管会计工作负责人:

李倩

会计机构负责人:

尹



母公司资产负债表

编制单位：湖南智谷投资发展集团有限公司

2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	附注十二	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		422,578,706.89	346,937,875.11
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	1,260,367,188.77	1,220,535,027.38
应收款项融资			
预付款项		5,145,241.98	
其他应收款	(二)	3,615,803,755.90	2,758,789,645.65
其中：应收利息			
应收股利			
存货		9,360,584,322.58	9,558,548,941.61
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		14,664,479,216.12	13,884,811,489.75
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	2,956,287,932.06	2,939,864,131.87
其他权益工具投资		13,543,822.79	13,508,513.35
其他非流动金融资产			
投资性房地产		432,054,300.00	392,256,590.00
固定资产		1,194,458.48	11,853,510.26
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		15,644,030.34	
无形资产		19,869,117.38	20,456,143.18
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产		165,986,026.83	119,876,797.62
非流动资产合计		3,604,579,687.88	3,497,815,686.28
资产总计		18,269,058,904.00	17,382,627,176.03

(后附附注系财务报表的组成部分)

企业负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



母公司资产负债表 (续)

编制单位: 湖南智谷投资发展集团有限公司

2023 年 12 月 31 日

单位: 人民币元

项 目	附注十二	期末余额	上年年末余额
流动负债:			
短期借款		100,000,000.00	100,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		120,888,454.48	171,669,517.66
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费		3,033,467.10	1,805,871.64
其他应付款		590,025,458.48	194,754,308.86
其中: 应付利息			64,741,280.55
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,842,766,367.87	2,196,637,175.64
其他流动负债			
流动负债合计		2,656,713,747.93	2,664,866,873.80
非流动负债:			
长期借款		3,398,000,000.00	1,174,000,000.00
应付债券		2,182,758,870.03	2,989,871,409.24
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债		15,644,030.34	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		10,250,000.00	
递延所得税负债		32,232,545.10	23,387,093.20
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,638,885,445.47	4,187,258,502.44
负债合计		8,295,599,193.40	6,852,125,376.24
所有者权益:			
实收资本		1,150,000,000.00	1,150,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		6,356,483,940.54	7,073,370,299.54
减: 库存股			
其他综合收益		60,599,176.89	34,062,821.19
专项储备			
盈余公积		240,637,659.32	227,306,867.91
未分配利润		2,165,738,933.85	2,045,761,811.15
所有者权益合计		9,973,459,710.60	10,530,501,799.79
负债和所有者权益总计		18,269,058,904.00	17,382,627,176.03

(后附注系财务报表的组成部分)

企业负责人:

彭

主管会计工作负责人:

唐

会计机构负责人:

彭



合并利润表

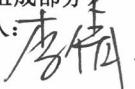
编制单位：湖南智谷投资发展集团有限公司

2023年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		987,692,441.71	985,231,569.60
其中：营业收入	(三十五)	987,692,441.71	985,231,569.60
二、营业总成本		999,865,009.62	962,330,300.78
其中：营业成本	(三十五)	852,843,753.17	841,042,381.14
税金及附加	(三十六)	17,673,211.24	17,341,504.42
销售费用	(三十七)	135,303.51	
管理费用	(三十八)	33,067,700.71	29,126,799.66
研发费用			
财务费用	(三十九)	96,145,040.99	74,819,615.56
加：其他收益	(四十)	230,438,730.04	221,363,083.73
投资收益（损失以“-”号填列）	(四十一)	43,135,955.51	2,845,792.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		48,642,978.58	2,845,792.35
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇总收益（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）	(四十二)	2,886,785.74	26,120,534.58
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(四十三)	-5,980,804.83	-3,585,427.93
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(四十四)	-138,051.26	
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		258,170,047.29	269,645,251.55
加：营业外收入	(四十五)	818,242.37	9,400.11
减：营业外支出	(四十六)	35,155.22	221,152.29
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		258,953,134.44	269,433,499.37
减：所得税费用	(四十七)	16,503,446.12	19,515,888.36
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		242,449,688.32	249,917,611.01
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		242,449,688.32	249,917,611.01
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二)按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		242,471,896.00	249,931,565.73
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-22,207.68	-13,954.72
六、其他综合收益的税后净额		26,590,772.38	124,115,656.62
(一)归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		26,590,772.38	124,115,656.62
1.不能重分类进损益的其他综合收益		80,898.76	4,046,269.10
(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		80,898.76	4,046,269.10
(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		26,509,873.62	120,069,387.52
(1)权益法下可转损益的其他综合收益			
(2)其他债权投资公允价值变动			
(3)金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4)其他债权投资信用减值准备			
(5)现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
(6)外币财务报表折算差额			
(7)其他		26,509,873.62	120,069,387.52
*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		269,040,460.70	374,033,267.63
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额		269,062,668.38	374,047,222.35
*归属于少数股东的综合收益总额		-22,207.68	-13,954.72
八、每股收益：			
(一)基本每股收益			
(二)稀释每股收益			

(后附附注系财务报表的组成部分)

企业负责人: 主管会计工作负责人: 会计机构负责人: 

母公司利润表

编制单位: 湖南智谷投资发展集团有限公司

2023 年 12 月 31 日

单位: 人民币元

项 目	附注十二	本期金额	上期金额
一、营业总收入		412,614,685.14	386,099,348.20
其中: 营业收入	(四)	412,614,685.14	386,099,348.20
二、营业总成本		471,080,845.04	411,819,250.31
其中: 营业成本	(四)	360,713,776.07	339,900,214.72
税金及附加		6,539,825.55	5,904,834.86
销售费用			
管理费用		23,172,307.28	18,709,583.70
研发费用			
财务费用		80,654,936.14	47,304,617.03
加: 其他收益		182,369,263.81	167,145,078.94
投资收益 (损失以"-"号填列)	(五)	14,423,800.19	11,519,841.39
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		15,092,500.86	11,519,841.39
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇总收益 (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)		-6,264,290.00	5,016,475.00
信用减值损失 (损失以"-"号填列)		1,000,300.00	3,057,123.65
资产减值损失 (损失以"-"号填列)			
资产处置收益 (损失以"-"号填列)			
三、营业利润 (亏损以"-"号填列)		133,062,914.10	161,018,616.87
加: 营业外收入		280,000.01	5,800.00
减: 营业外支出		35,000.00	315,000.00
四、利润总额 (亏损总额以"-"号填列)		133,307,914.11	160,709,416.87
减: 所得税费用			1,438,479.75
五、净利润 (净亏损以"-"号填列)		133,307,914.11	159,270,937.12
(一) 持续经营净利润 (净亏损以"-"号填列)		133,307,914.11	159,270,937.12
(二) 终止经营净利润 (净亏损以"-"号填列)			
六、其他综合收益的税后净额		26,536,355.70	34,502,750.02
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		26,482.08	1,267,415.35
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		26,482.08	1,267,415.35
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		26,509,873.62	33,235,334.67
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备 (现金流量套期损益的有效部分)			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他		26,509,873.62	33,235,334.67
七、综合收益总额		159,844,269.81	193,773,687.14

(后附附注系财务报表的组成部分)

企业负责人:

Tm.

主管会计工作负责人:

唐伟.

会计机构负责人:

尹海.



合并现金流量表

编制单位: 湖南智谷投资发展集团有限公司

2023 年 12 月 31 日

单位: 人民币元

项 目	附注五	本期金额	上期金额
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		1,009,351,582.06	980,647,657.17
收到的税费返还			6,134,019.73
收到其他与经营活动有关的现金	(四十八)	506,065,610.92	671,580,066.83
经营活动现金流入小计		1,515,417,192.98	1,658,361,743.73
购买商品、接受劳务支付的现金		1,627,266,743.54	1,416,374,226.04
支付给职工以及为职工支付的现金		19,836,078.95	19,293,977.28
支付的各项税费		11,111,043.25	28,021,034.16
支付其他与经营活动有关的现金	(四十八)	482,042,319.85	155,978,823.66
经营活动现金流出小计		2,140,256,185.59	1,619,668,061.14
经营活动产生的现金流量净额		-624,838,992.61	38,693,682.59
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		60,762,799.23	5,572,078.51
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	(四十八)		16,020,312.06
投资活动现金流入小计		60,762,799.23	21,592,390.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		285,954,941.95	396,733,775.47
投资支付的现金		215,000,000.00	498,589,022.64
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		500,954,941.95	895,322,798.11
投资活动产生的现金流量净额		-440,192,142.72	-873,730,407.54
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金	(四十八)	4,362,530,000.00	2,343,780,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	(四十八)	323,500,000.00	245,045,356.91
筹资活动现金流入小计		4,686,030,000.00	2,588,825,356.91
偿还债务支付的现金	(四十八)	3,238,201,132.07	1,044,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		429,446,060.15	356,465,666.52
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	(四十八)	6,938,000.00	421,309,135.00
筹资活动现金流出小计		3,674,585,192.22	1,822,274,801.52
筹资活动产生的现金流量净额		1,011,444,807.78	766,550,555.39
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		-53,586,327.55	-68,486,169.56
加: 期初现金及现金等价物余额		828,038,544.80	896,524,714.36
六、期末现金及现金等价物余额		774,452,217.25	828,038,544.80

(后附注系财务报表的组成部分)

企业负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



母公司现金流量表

编制单位: 湖南智谷投资发展集团有限公司

2023 年 12 月 31 日

单位: 人民币元

项 目	附注十二	本期金额	上期金额
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		373,525,323.75	537,191,606.44
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		205,637,763.55	178,231,799.70
经营活动现金流入小计		579,163,087.30	715,423,406.14
购买商品、接受劳务支付的现金		628,196,491.24	847,170,909.45
支付给职工以及为职工支付的现金		12,231,310.66	11,087,278.03
支付的各项税费		951,895.49	1,055,466.23
支付其他与经营活动有关的现金		406,378,886.68	415,452,194.01
经营活动现金流出小计		1,047,758,584.07	1,274,765,847.72
经营活动产生的现金流量净额		-468,595,496.77	-559,342,441.58
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		54,252,407.00	88,163,394.15
投资支付的现金		2,000,000.00	5,774,400.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		56,252,407.00	93,937,794.15
投资活动产生的现金流量净额		-56,252,407.00	-93,937,794.15
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		3,805,000,000.00	1,570,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,805,000,000.00	1,570,000,000.00
偿还债务支付的现金		2,818,000,000.00	899,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		379,573,264.45	302,341,932.97
支付其他与筹资活动有关的现金		6,938,000.00	10,460,000.00
筹资活动现金流出小计		3,204,511,264.45	1,211,801,932.97
筹资活动产生的现金流量净额		600,488,735.55	358,198,067.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加: 期初现金及现金等价物余额		75,640,831.78	-295,082,168.70
六、期末现金及现金等价物余额		346,937,875.11	642,020,043.81
		422,578,706.89	346,937,875.11

(后附附注系财务报表的组成部分)

企业负责人:

彭

主管会计工作负责人:

李海

会计机构负责人:

张海



合并所有者权益变动表

编制单位：湖南智谷投资发展有限公司

2023年度

单位：人民币元

项 目	归属于母公司所有者权益						本年金额			少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 或 股本	资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计			
一、上年年末余额	1,150,000,000.00	7,009,190,396.00	139,735,873.73			279,955,786.84	2,590,647,333.06	11,169,529,389.63	19,980,256.78	11,189,509,646.41	
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年年初余额	1,150,000,000.00	7,009,190,396.00	139,735,873.73			279,955,786.84	2,590,647,333.06	11,169,529,389.63	19,980,256.78	11,189,509,646.41	
三、本年增减变动金额（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.提取一般风险准备											
2.对所有者的分配											
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本											
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
（五）专项储备											
1.本年提取											
2.本年使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	1,150,000,000.00	6,292,304,037.00	166,326,646.11	304,202,976.44	2,808,872,039.46	10,721,705,699.01	19,958,049.10	10,741,663,748.11			

(后附注系财务报表的组成部分)
主管会计工作负责人： 会计机构负责人： 



合并所有者权益变动表（续）

编制单位：湖南智谷投资发展集团有限公司

2023年度

单位：人民币元

项 目	归属于母公司所有者权益						上年金额			所有者权益合计
	实收资本 3,010,401,600.00	其他权益工具 优先股 6,738,155,904.00	资本公积 6,738,155,904.00	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	
一、上年年末余额	1,150,000,000.00		6,738,155,904.00		15,620,217.11	254,962,630.27	2,365,708,923.90	10,524,447,675.28		10,524,447,675.28
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并 其他										
二、本年年初余额	1,150,000,000.00		6,738,155,904.00		15,620,217.11	254,962,630.27	2,365,708,923.90	10,524,447,675.28		10,524,447,675.28
三、本年增减变动金额（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.提取一般风险准备										
3.对所有者的分配										
4.其他										
(四)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本										
2.盈余公积转增资本										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
(五)专项储备										
1.本年提取										
2.本年使用										
(六)其他										
四、本年年末余额	1,150,000,000.00		7,009,190,396.00		139,735,873.73	279,955,786.84	2,590,647,333.06	11,169,529,389.63	19,980,256.78	11,189,509,646.41

(后附注系财务报表的组成部分)
主管会计工作负责人： 

会计机构负责人：

企业负责人： 

母公司公司所有者权益变动表

编 制 单 位：湖南智谷投资发展集团有限公司

单位：人民币元
2023年度

项 目	本年金额					所有者权益合计
	实收资本	优先股	永续债	其他	资本公积	
一、上年年末余额	1,150,000,000.00				7,073,370,299.54	34,062,821.19
加：会计政策变更						227,306,867.91
前期差错更正						2,045,761,811.15
同一控制下企业合并						10,530,501,799.79
其他						
二、本年年初余额	1,150,000,000.00				7,073,370,299.54	34,062,821.19
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-716,886,359.00	26,536,355.70
（一）综合收益总额					26,536,355.70	13,330,791.41
（二）所有者投入和减少资本						119,977,122.70
1.所有者投入的普通股					-716,886,359.00	133,307,914.11
2.其他权益工具持有者投入资本						159,844,269.81
3.股份支付计入所有者权益的金额					-716,886,359.00	-716,886,359.00
4.其他						
（三）利润分配						
1.提取盈余公积						13,330,791.41
2.提取一般风险准备						-13,330,791.41
3.对所有者的分配						
4.其他						
（四）所有者权益内部结转						
1.资本公积转增资本						
2.盈余公积转增资本						
3.盈余公积弥补亏损						
4.设定受益计划变动额结转留存收益						
5.其他综合收益结转留存收益						
6.其他						
（五）专项储备						
1.本年提取						
2.本年使用						
（六）其他						
四、本年年末余额	1,150,000,000.00				6,356,483,940.54	60,599,176.89
						240,637,059.32
						2,165,738,933.85
						9,973,459,770.60

（后附附注系财务报表的组成部分）
主管会计工作负责人：王伟 11

278

会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表(续)

编制单位:湖南智谷投资发展有限公司

2023年度

单位:人民币元

项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,150,000,000.00				6,802,335,807.54		-439,928.83		211,379,774.20	1,902,417,967.74	10,065,693,620.65	
加:会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年年初余额	1,150,000,000.00				6,802,335,807.54		-439,928.83		211,379,774.20	1,902,417,967.74	10,065,693,620.65	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					271,034,492.00		34,502,750.02		15,927,093.71	143,343,843.41	464,808,179.14	
(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.提取一般风险准备												
3.对所有者的分配												
4.其他												
(四)所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本												
2.盈余公积转增资本												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
(五)专项储备												
1.本年提取												
2.本年使用												
(六)其他												
四、本年年末余额	1,150,000,000.00									227,306,867.91	2,045,761,811.15	10,530,501,799.79

(后附附注系财务报表的组成部分)
主管会计工作负责人: 会计机构负责人: 企业负责人: 

湖南智谷投资发展集团有限公司 2023 年度财务报表附注

编制单位：湖南智谷投资发展集团有限公司

金额单位：人民币元

一、公司的基本情况

（一）公司概况

湖南智谷投资发展集团有限公司(以下简称“本公司”)成立于2003年01月29日，经长沙市岳麓区市场监督管理局核准登记成立，取得91430100748399648N号企业法人营业执照，注册资本人民币115,000.00万元。注册地址湖南省长沙市岳麓区学士路166号长沙岳麓科技产业园管理委员会综合服务楼2#101。法定代表人付烈山。

本公司主要经营企业管理咨询服务；基础设施投资；高科技产业投资；实业投资；城市基础设施建设；房地产开发经营；储备土地前期开发及配套建设；土地管理服务；物业管理；房屋租赁；建材零售；建设工程、城市规划设计；市政工程设计服务；股权投资；产业投资；文化旅游产业投资与管理；企业总部管理；酒店管理；商业管理；健康管理；资本管理；资产管理咨询；养老产业策划、咨询；会议、展览及相关服务；文化投资管理；医疗领域的投资。（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）历史沿革

本公司系由岳麓高新技术产业开发区管理委员会出资组建的国有独资公司。2003 年组建时注册资本为人民币 2,100.00 万元，2009 年收到高新区管委会增资 2,900.00 万元，2012 年根据验资报告确认管委会增资 10,000.00 万元，2015 年收到高新区管委会增资 100,000.00 万元。2020 年 11 月，根据长沙市岳麓区人民政府和高新区管委会的相关会议精神，高新区管委会按照法定程序将本公司 32% 股权划拨至岳麓区政府，再由岳麓区政府作为出资注入长沙麓山投资控股集团有限公司。截至 2023 年 12 月 31 日止，本公司注册资本为 115,000 万元，实收资本 115,000 万元。

（三）财务报表的批准

本财务报表由公司董事会于 2024 年 4 月 22 日批准报出。

（四）合并财务报表范围及其变化情况

公司合并财务报表范围以控制为基础予以确定。合并报表范围的变化详见本附注六“合并范围的变更”，报告期内新增4家子公司，其中新设4家子公司。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称：“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露

编报规则第15号——财务报告的一般规定（2023年修订）》披露有关财务信息。

本公司财务报表以持续经营为基础列报。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策及会计估计

本公司及各子公司从事基础设施投资、储备土地前期开发及配套建设、物业管理、房屋租赁、建材零售及油品贸易等业务。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对各项交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见如下各项描述。

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量等有关信息。

（二）会计期间

公司会计年度为公历年，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

（五）重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的在建工程	附注五、（十一）2
重要的非全资子公司	附注七、（一）2

（六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得

的净资产账面价值的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之下孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

2、非同一控制下的企业合并

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

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

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益以及原指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资相关的其他综合收益除外。

3、企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

（七）控制的判断标准和合并财务报表编制方法

1、控制的判断标准

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

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

2、合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

3、购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

4、丧失子公司控制权的处理

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

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

（八）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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

1、共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

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

2、合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

(九) 现金及现金等价物

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、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。

(十) 金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

1、金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- (1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- (2) 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

2、金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认

金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款项，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（1）以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- ① 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- ② 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

- ①本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- ②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

3、金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负

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

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

(2) 以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(3) 金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

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

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

4、金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、（十二）。

5、金融工具减值

金融资产减值见附注三、（十一）

6、金融资产转移

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

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资

产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

7、金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（十一）金融工具减值

1、本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- (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应收款项和债务工具投资；
- (3) 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；
- (4) 租赁应收款；
- (5) 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

2、预期信用损失计量的一般原则

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

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

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

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

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

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

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

3、预期信用损失的具体计量方法

（1）应收票据、应收账款

①应收票据。应收银行承兑汇票，管理层评价该类别款项具备较低的信用风险。如果有客观证据表明某项应收票据已经发生信用减值，则公司对该应收票据单项计提损失准备并确认预期信用损失。应收商业承兑汇票，预期信用损失计提方法参照应收账款坏账计提政策。

②应收账款。计提方法如下：（1）如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值，则公司对该应收账款单项计提损失准备并确认预期信用损失。（2）当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，公司依据信用风险特征划分应收账款组合，在组合基础上计算预期信用损失。

组合	预期信用损失计提方法
应收账款组合1：账龄组合	按照账龄分析法计提准备
应收账款组合2：低风险组合	该组合由政府、国有独资单位及关联方往来构成，根据预期信用损失测算，信用风险极低，不计提预期信用损失，除非组合内客户无偿还能力

以账龄为信用风险特征划分组合的预期信用损失准备计提比例进行估计如下：

应收账款计提比例（%）

1年以内	5
1-2年（含2年）	10
2-3年（含3年）	20
3-4年（含4年）	50
4-5年（含5年）	80
5年以上	100

（2）其他应收款

公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加可行，所以公司按照金融工具类型、初始确认日期等为风险特

征，对其他应收款进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

组合	预期信用损失计提方法
其他应收款组合1：账龄组合	按照账龄分析法计提准备
其他应收款组合2：低风险组合	该组合由政府、国有独资单位及关联方往来构成，根据预期信用损失测算，信用风险极低，不计提预期信用损失，除非组合内客户无偿还能力

①以账龄为信用风险特征划分组合的预期信用损失准备计提比例估计如下：

其他应收款计提比例（%）

1年以内	5
1-2年（含2年）	10
2-3年（含3年）	20
3-4年（含4年）	50
4-5年（含5年）	80
5年以上	100

②对于非经营类低风险业务形成的其他应收款根据业务性质单独计提预期信用损失准备。

③存在抵押质押担保的其他应收款项，原值扣除担保物可收回价值后的余额作为风险敞口根据业务性质单独计提预计信用损失准备。

（3）债权投资、其他债权投资

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

4、信用风险显著增加的评估

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

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

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

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

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

5、已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

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

6、预期信用损失准备的列报

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

7、核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(十二) 公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产

或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

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

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

（十三）存货

1、存货的分类。

本公司存货分为配套设施及土地整理支出、存量土地、开发成本、原材料及库存商品等。

2、发出存货的计价方法。

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

3、存货跌价准备的确定依据和计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，计提存货跌价准备。

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

本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

4、存货的盘存制度。

公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5、低值易耗品的摊销方法。

低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

（十四）长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

1、初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

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

2、后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

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

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除

净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行会计处理，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

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

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

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

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

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

4、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，计提资产减值的方法见附注三、（二十）。

（十五）投资性房地产

本公司投资性房地产的类别，包括出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。

本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

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

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

（十六）固定资产

1、固定资产确认条件。

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

2、各类固定资产的折旧方法

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

固定资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30	5.00	3.17
电子及办公设备	5-10	5.00	9.5-19
运输工具	10	5.00	9.5
其他设备	3-5	5.00	19-31.67

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

3、固定资产的减值测试方法、减值准备

见附注三、（二十）。

4、每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核

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

5、固定资产处置。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（十七）在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提减值方法见附注三、（二十）

（十八）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

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

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间。

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

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

3、借款费用资本化金额的计算方法。

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

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

（十九）无形资产及开发支出

本公司无形资产包括土地使用权、软件等。

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

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

固定资产类别	使用寿命	使用寿命的确定依据	摊销方法	备注
土地	40	土地权证使用年限	年限平均法	

软件	5	软件使用年限	年限平均法	
----	---	--------	-------	--

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

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

无形资产计提资产减值方法见附注三、（二十）。

（二十）资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、固定资产、使用权资产、在建工程、无形资产、商誉、等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（二十一）长期待摊费用

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

（二十二）职工薪酬

1、职工薪酬的范围

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

2、短期薪酬。

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

3、离职后福利。

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

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划（如有）等。

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

设定受益计划

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

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

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

（3）重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第（1）和（2）项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

4、辞退福利。

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计

入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

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

5、其他长期福利。

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

（二十三）预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

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

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

（二十四）收入

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

- (1) 基础设施建设以及土地开发整理；
- (2) 房屋销售及房屋租赁；
- (3) 钢材、混凝土、油品及沥青销售

1、收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该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，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；(2)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；(3)本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

2、收入确认的具体方法

本公司主要有三大业务板块，一是基础设施建设及土地开发整理，二是房屋销售及房屋租赁，三是钢材、混凝土、油品及沥青销售。依据该公司自身的经营模式和结算方式，各类业务销售收入的具体方法披露如下：

(1) 基础设施建设及土地开发整理

公司提供基础设施建设及土地开发整理在项目移交时按照经审核确认的投资额及政府确认的回报率计算确认收入。

(2) 房屋销售及房屋租赁

房屋销售在客户领用、已收取价款或取得收款权利且相关的经济利益很可能流入时确认收入。

房屋租赁同时满足下列条件时确认收入：一是相关的经济利益能够流入公司；二是收入的金额能够合理地计量。

(3) 钢材、混凝土、沥青及油品销售

钢材、混凝土、沥青及油品销售在客户领用、已收取价款或取得收款权利且相关的经济利益很可能流入时确认收入。

(二十五) 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

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

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

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

- (1) 本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- (2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

（二十六）政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

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

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

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

（二十七）递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

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

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

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

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

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

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

资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债在同时满足下列条件时以抵销后的净额列示：

(1) 本公司内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产和当期所得税负债的法定权利；

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对本公司内同一纳税主体征收的所得税相关。

（二十八）租赁

1、租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

2、本公司作为承租人

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

使用权资产的会计政策见附注三、（二十九）。

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

（1）短期租赁

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

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

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

（2）低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

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

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

（3）租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处

理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

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

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

3、本公司作为出租人

本公司作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

(1) 融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

(2) 经营租赁

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

(3) 租赁变更

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

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

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更

生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

（二十九）使用权资产

1、使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

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

2、使用权资产的折旧方法

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

3、使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、（二十）。

（三十）重要会计政策、会计估计的变更

1、报告期会计政策变更

报告期内主要会计政策未发生变更。

2、报告期会计估计变更

报告期内主要会计估计未发生变更。

四、税项

（一）主要税项及其税率

税目	纳税（费）基础	税（费）率	备注
增值税	应税销售服务收入或不动产、租赁收入、水电费及物业管理费收入	6%、5%、9%、13%	
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%	
教育费附加、地方教育费附加	实缴流转税税额	3%、2%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	

（二）主要子公司所得税税率

纳税主体名称	所得税税率	备注
湖南岳麓经济开发有限责任公司	25%	
长沙汇赢金服控股有限责任公司	小型微利企业	
湖南智谷城市运营管理有限公司	25%	
湖南慧谷实业有限责任公司	25%	
长沙岷越实业有限责任公司	25%	
湖南智谷鑫服物业管理有限公司	25%	
湖南尚域东科建设开发有限公司	25%	
湖南尚域天城建设开发有限公司	25%	
湖南智融供应链管理有限公司	25%	
湖南智创建设开发有限公司	25%	
湖南省拓联精密科技有限公司	25%	
湖南智晟建设有限责任公司	25%	
长沙慧城置业有限公司	25%	
湖南智谷鑫创投资有限公司	25%	
湖南麓山智谷能源有限公司	25%	

五、合并财务报表主要项目注释

以下披露项目（含公司财务报表主要项目披露）除非特别指出，上年年末指 2022 年 12 月 31 日，期末指 2023 年 12 月 31 日；上期指 2022 年度，本期指 2023 年度。金额单位为人民币元。

（一）货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
银行存款	774,452,217.25	828,038,544.80
合 计	774,452,217.25	828,038,544.80

（二）应收账款

1、按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	722,495,278.24	827,644,605.53
1至 2年	712,949,086.13	806,094,429.32
2至 3年	440,357,116.03	282,205,717.95
3至 4年	478,860.69	405,128.86
4至 5年	405,128.86	
小 计	1,876,685,469.95	1,916,349,881.66
减：坏账准备	14,979,773.01	8,199,008.56
合 计	1,861,705,696.94	1,908,150,873.10

2、按坏账计提方法分类披露

类 别	期末金额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项评估计提预期信用损失的应收账款					
按组合计提预期信用损失的应收账款	1,876,685,469.95	100.00	14,979,773.01	0.80	1,861,705,696.94
其中：组合 1：账龄组合	138,587,340.91	7.38	14,979,773.01	10.81	123,607,567.90
组合 2：低风险组合	1,738,098,129.04	92.62			1,738,098,129.04
合计	1,876,685,469.95	100.00	14,979,773.01	0.80	1,861,705,696.94

续：

类别	上年年末金额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项评估计提预期信用损失的应收账款					
按组合计提预期信用损失的应收账款	1,916,349,881.66	100.00	8,199,008.56	0.43	1,908,150,873.10
其中：组合 1：账龄组合	118,967,653.03	6.21	8,199,008.56	6.89	110,768,644.47
组合 2：低风险组合	1,797,382,228.63	93.79			1,797,382,228.63
合计	1,916,349,881.66	100.00	8,199,008.56	0.43	1,908,150,873.10

(1) 按组合计提预期信用损失的应收账款

①组合 1：应收账款龄组合客户

账龄	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备
1年以内	56,443,333.97	5.00	2,822,166.69	78,153,887.25	5.00	3,907,694.36
1至 2 年	46,579,306.04	10.00	4,657,930.61	39,929,776.23	10.00	3,992,977.63
2至 3 年	34,680,711.35	20.00	6,936,142.27	478,860.69	20.00	95,772.14
3至 4 年	478,860.69	50.00	239,430.35	405,128.86	50.00	202,564.43
4至 5 年	405,128.86	80.00	324,103.09			
合计	138,587,340.91		14,979,773.01	118,967,653.03		8,199,008.56

②组合 2：应收低风险组合

账龄	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备
1年以内	666,051,944.27			749,490,718.28		
1至 2 年	666,369,780.09			766,164,653.09		
2至 3 年	405,676,404.68			281,726,857.26		
合计	1,738,098,129.04			1,797,382,228.63		

3、本期计提、转回或收回的坏账准备情况

项目	期末余额
期初余额	8,199,008.56

本期计提	6,780,764.45
期末余额	14,979,773.01

4、本报告期无实际核销的重要应收账款情况

5、按欠款方归集的期末余额前 5 名的应收账款情况

单位名称	与公司关系	账面余额	计提的预期信用损失金额	占应收账款总额比例 (%)
岳麓高新技术产业开发区管理委员会	本公司母公司	1,738,098,129.04		92.62
湖南省城市建筑集团有限公司	客户	76,770,986.88	11,034,977.98	4.09
岳阳君投石油化工有限公司	客户	25,907,456.75	1,295,372.84	1.38
湖南拓江商业管理有限责任公司	客户	10,084,314.86	693,830.09	0.54
湖南中柱建设有限公司	客户	8,688,430.25	434,421.51	0.46
合 计		1,859,549,317.78	13,458,602.42	99.09

(三) 预付款项

1、预付款项按账龄披露：

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内（含 1 年）	4,315,862.97	97.07	7,760,152.84	95.60
1—2 年（含 2 年）	130,159.82	2.93	357,150.50	4.40
合 计	4,446,022.79	100.00	8,117,303.34	100.00

2、预付款项期末余额前 5 名客户列示如下：

单位名称	与公司关系	期末账面余额	占预付款总额的比例 (%)	备注
国网湖南省电力有限公司长沙市湘江新区供电公司	供应商	2,997,841.53	67.43	
长沙供水有限公司	供应商	773,257.53	17.39	
国网汇通金财（北京）信息科技有限公司	供应商	431,409.12	9.70	
中国石化销售股份有限公司湖南长沙石油分公司	供应商	115,000.00	2.59	
大汉广惠钢铁有限公司	供应商	92,235.60	2.07	
合 计		4,409,743.78	99.18	

(四) 其他应收款

性质	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	954,874,088.50	813,562,269.52
合 计	954,874,088.50	813,562,269.52

1、其他应收款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	760,321,037.91	625,212,168.57

账 龄	期末余额	上年年末余额
1至 2 年	5,405,990.02	4,501.13
2至 3 年	4,501.13	3,000.00
3至 4 年		
4至 5 年		1,000,000.00
5 年以上	195,143,747.40	194,143,747.40
小 计	960,875,276.46	820,363,417.10
减：坏账准备	6,001,187.96	6,801,147.58
合 计	954,874,088.50	813,562,269.52

(2) 按款项性质披露

账龄	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
往来款	959,865,020.78	5,000,000.00	954,865,020.78	819,260,850.44	6,000,000.00	813,260,850.44
保证金及押金	1,003,000.00	1,000,600.00	2,400.00	1,006,000.00	800,900.00	205,100.00
备用金及其他	7,255.68	587.96	6,667.72	96,566.66	247.58	96,319.08
合计	960,875,276.46	6,001,187.96	954,874,088.50	820,363,417.10	6,801,147.58	813,562,269.52

(3) 预期信用损失计提情况

预期信用损失	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
上年年末余额	1,000,097.47	5,801,050.11		6,801,147.58
上年年末余额在本期重新评估后	1,000,097.47	5,801,050.11		6,801,147.58
本期计提	190.26	200,150.12		200,340.38
本期转回	1,000,000.00	300.00		1,000,300.00
期末余额	287.73	6,000,900.23		6,001,187.96

(4) 本报告期无实际核销的重要其他应收款项情况

(5) 按欠款方归集的期末余额前 5 名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项余额的比例(%)	坏账准备期末余额
湖南智谷新城开发建设有限责任公司	往来款	681,742,970.75	1 年以内	70.95	
长沙麓山投资控股集团有限公司	往来款	187,777,881.00	5 年以上	19.54	
长沙智城置业有限公司	往来款	83,978,302.63	1 年以内	8.74	
长沙市岳麓区学士街道重点工程项目拆迁指挥部	往来款	5,000,000.00	5 年以上	0.52	5,000,000.00
长沙市岳麓区含浦镇镇政府	往来款	1,365,866.40	5 年以上	0.14	
合计		959,865,020.78		99.89	5,000,000.00

(五) 存货

1、存货分项列示如下：

项 目	期末余额	上年年末余额

	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
配套设施及土地整理支出	7,733,415,495.42		7,733,415,495.42	7,222,338,646.37		7,222,338,646.37
存量土地	3,532,584,007.00		3,532,584,007.00	3,452,843,956.00		3,452,843,956.00
检验检测园	3,075,814.15		3,075,814.15	3,075,814.15		3,075,814.15
油品采购	18,931,149.70		18,931,149.70	198,327,376.50		198,327,376.50
合 计	11,288,006,466.27		11,288,006,466.27	10,876,585,793.02		10,876,585,793.02

2、存货跌价准备：

本公司报告期内不存在存货成本高于可变现净值的情况，故未计提存货跌价准备。

3、存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 323,082,473.44 元。

4、截至 2023 年 12 月 31 日，本公司被抵押的存量土地资产情况详见附注五、（十七）。

（六）其他流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
待抵扣进项税额	2,045,470.11	84,554.00
所得税预缴税费	27,500.47	
合 计	2,072,970.58	84,554.00

（七）长期股权投资

被投资单位	上年年末余额 (账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)
		追加/新增投资	减少投资	权益法下确认的投资收益	其他	
一、合营企业	46,873,333.73		23,000,000.00	1,113,036.60	-6,656,430.45	18,329,939.88
中南大学科技园(湖南)发展有限公司	13,765,310.19			2,917,485.73		16,682,795.92
中汽(湖南)基地发展有限公司	668,700.67				-668,700.67	
湖南安卓特种设备科技有限公司	28,987,729.78		23,000,000.00		-5,987,729.78	
长沙智城置业有限公司	3,451,593.09			-1,804,449.13		1,647,143.96
二、联营企业	2,422,669,236.83	215,000,000.00	36,742,799.23	47,529,941.98	129,407.38	2,648,585,786.96
湖南智谷新城开发建设有限责任公司	1,669,700,217.47			12,175,015.13		1,681,875,232.60
湖南湘江新区未来智能科技发展有限公司	39,840,207.46			4,147,083.78		43,987,291.24
湖南湘江智谷产业母基金合伙企业(有限合伙)	240,655,485.63		7,747,612.02	-1,133,741.39		231,774,132.22
湖南湘江智创基金合伙企业(有限合伙)	42,651,780.44			-616,596.55		42,035,183.89
湖南湘江智芯股权投资合伙企业(有限合伙)	78,802,487.05		1,716,422.23	-778,843.94		76,307,220.88

湖南湘江创翼股权投资合伙企业(有限合伙)	25,870,592.62		26,000,000.00		129,407.38	
长沙智茂置业有限公司	325,148,466.16			33,404,072.74		358,552,538.90
湖南湘江智谷二期产业基金合伙企业(有限合伙)		150,000,000.00	1,278,764.98	224,442.89		148,945,677.91
湖南湘江创芯产业发展基金合伙企业(有限合伙)		65,000,000.00		108,509.32		65,108,509.32
合 计	2,469,542,570.56	215,000,000.00	59,742,799.23	48,642,978.58	-6,527,023.07	2,666,915,726.84

(八) 其他权益工具投资

项目	期末余额	上年年末余额
湖南湘江智能科技创新中心有限公司	7,680,459.15	7,638,229.46
长沙市玉赤河流域开发投资有限公司	23,990,250.33	23,917,694.76
长沙市岳麓区云谷信息技术有限公司	5,863,363.64	5,870,283.89
合 计	37,534,073.12	37,426,208.11

上述非交易性权益工具指定为以公允价值且其变动计入其他综合收益的原因是以上项目为权益工具且持有目的为非交易性。

(九) 投资性房地产

1、采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合 计
一、上年年末余额	1,764,402,180.00	25,618,600.00		1,790,020,780.00
二、本期变动	39,240,517.09	-21,232,700.00		18,007,817.09
加：外购	11,994,794.46			11,994,794.46
存货\固定资产\在建工程转入	46,062,000.00			46,062,000.00
减：处置		14,269,560.20		14,269,560.20
其他转出	28,666,202.91			28,666,202.91
公允价值变动	9,849,925.54	-6,963,139.80		2,886,785.74
三、期末余额	1,803,642,697.09	4,385,900.00		1,808,028,597.09

2、截至 2023 年 12 月 31 日无未办妥权证的投资性房地产。

(十) 固定资产

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	30,403,160.99	12,572,274.64
固定资产清理		
合 计	30,403,160.99	12,572,274.64

1、固定资产

(1) 固定资产及其累计折旧明细项目和增减变动

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子及办公设备	合计
一、账面原值:				
1. 上年年末余额	15,442,676.99	315,570.80	2,814,030.16	18,572,277.95
2. 本期增加金额	28,666,202.91	19,000.00	888,189.94	29,573,392.85
(1) 购置		19,000.00	888,189.94	907,189.94
(2) 在建工程转入				
(3) 投资性房地产转入	28,666,202.91			28,666,202.91
3. 本期减少金额	15,442,676.99			15,442,676.99
(1) 处置或报废				
(2) 转换投资性房地产公允价值模式	15,442,676.99			15,442,676.99
(3) 其他转出				
4. 期末余额	28,666,202.91	334,570.80	3,702,220.10	32,702,993.81
二、累计折旧				
1. 上年年末余额	4,401,163.08	241,682.84	1,357,157.39	6,000,003.31
2. 本期增加金额	609,780.21	15,365.83	401,858.62	1,027,004.66
(1) 计提	609,780.21	15,365.83	401,858.62	1,027,004.66
3. 本期减少金额	4,727,175.15			4,727,175.15
(1) 处置或报废				
(2) 转换投资性房地产公允价值模式	4,727,175.15			4,727,175.15
4. 期末余额	283,768.14	257,048.67	1,759,016.01	2,299,832.82
三、减值准备				
1. 上年年末余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	28,382,434.77	77,522.13	1,943,204.09	30,403,160.99
2. 期初账面价值	11,041,513.91	73,887.96	1,456,872.77	12,572,274.64

(2) 截至 2023 年 12 月 31 日无未办妥产权证书的固定资产的情况

(十一) 在建工程

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程	674,284,862.68	383,269,538.70
工程物资		
合计	674,284,862.68	383,269,538.70

1、在建工程

(1) 在建工程项目基本情况

工程项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
浦洋节能工业地块及厂房	135,666,138.76		135,666,138.76	115,277,626.83		115,277,626.83
浦洋节能商业地块及6#建筑物	224,175,467.00		224,175,467.00	224,157,620.00		224,157,620.00
智能网联智造基地	148,205,346.23		148,205,346.23			
精密连接器及组件研发制造基地项目	116,016,493.69		116,016,493.69	43,834,291.87		43,834,291.87
智谷加油站项目	50,221,417.00		50,221,417.00			
合计	674,284,862.68		674,284,862.68	383,269,538.70		383,269,538.70

(2) 重大在建工程项目变动情况:

工程名称	上年年末余额	本期增加	合并增加	转入固定资产	其他减少	期末余额
浦洋节能工业地块及厂房	115,277,626.83	20,388,511.93				135,666,138.76
浦洋节能商业地块及6#建筑物	224,157,620.00	17,847.00				224,175,467.00
智能网联智造基地		148,205,346.23				148,205,346.23
精密连接器及组件研发制造基地项目	43,834,291.87	72,182,201.82				116,016,493.69
智谷加油站项目		50,221,417.00				50,221,417.00
合计	383,269,538.70	291,015,323.98				674,284,862.68

(十二) 无形资产

1、无形资产类别情况

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1. 上年年末余额	58,600,605.13		58,600,605.13
2. 本期增加金额		33,282.16	33,282.16
(1) 购置		33,282.16	33,282.16
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	58,600,605.13	33,282.16	58,633,887.29
二、累计摊销			
1. 上年年末余额	5,138,296.70		5,138,296.70
2. 本期增加金额	1,293,121.97	2,972.83	1,296,094.80
(1) 计提	1,293,121.97	2,972.83	1,296,094.80
3. 本期减少金额			
(2) 处置			
4. 期末余额	6,431,418.67	2,972.83	6,434,391.50
三、减值准备			

项目	土地使用权	软件	合计
1. 上年年末余额			
2. 本期增加金额	120,014.00		120,014.00
(1) 计提	120,014.00		120,014.00
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	120,014.00		120,014.00
四、账面价值			
1. 期末账面价值	52,049,172.46	30,309.33	52,079,481.79
2. 期初账面价值	53,462,308.43		53,462,308.43

2、期末无未办妥产权证书的土地使用权

(十三) 商誉

1、商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成	其他	处置	其他	
湖南省拓联精密科技有限公司	18,037.26					18,037.26
合计	18,037.26					18,037.26

2、商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
湖南省拓联精密科技有限公司		18,037.26				18,037.26
合计		18,037.26				18,037.26

(十四) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加额	本期减少		期末余额
			本期摊销	其他减少	
检验检测园提质改造	1,270,125.01	293,735.88	458,639.79		1,105,221.10
创智楼消防改造工程		479,371.36	39,947.61		439,423.75
合计	1,270,125.01	773,107.24	498,587.40		1,544,644.85

(十五) 递延所得税资产与递延所得税负债

1、未经抵消的递延所得税资产和负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
递延所得税负债:				
计入其他综合收益的金融资产公允价值变动	3,782,218.78	15,128,875.12	3,755,252.53	15,021,010.11
投资性房地产公允价值模式下的变动	158,827,385.45	635,309,541.76	140,784,326.47	563,137,305.88
小计	162,609,604.23	650,438,416.88	144,539,579.00	578,158,315.99

2、未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
坏账准备	20,980,960.97	15,000,156.14
其中：应收账款坏账准备	14,979,773.01	8,199,008.56
其他应收款坏账准备	6,001,187.96	6,801,147.58
合计	20,980,960.97	15,000,156.14

根据岳麓高新技术产业开发区管理委员会出具的岳科园字〔2018〕142号《关于长沙含浦科教产业园开发建设有限公司税收优惠政策的决定》，同意对本公司及子公司存续期间承担委托进行的土地整理开发、市政基础设施项目取得的收入、财政专项补贴资金免征企业所得税。公司未来期间很可能无法产生足够的应纳税所得额用以利用上述可抵扣暂时性差异的影响，因此不确认上述可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

(十六) 其他非流动资产

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
待抵扣进项税额	275,419,114.29		275,419,114.29	211,386,387.11		211,386,387.11
P01-A30 地块项目进度款	83,900,000.00		83,900,000.00	67,500,000.00		67,500,000.00
合计	359,319,114.29		359,319,114.29	278,886,387.11		278,886,387.11

(十七) 所有权或使用权受限制的资产

项目	本期期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
存货	214,878,846.00	214,878,846.00	抵押担保	见注 1
投资性房地产	1,428,589,497.09	1,428,589,497.09	抵押担保	见注 2
固定资产	28,666,202.91	28,382,434.77	抵押担保	见注 2
在建工程	116,016,493.69	116,016,493.69	抵押担保	见注 3
合计	1,788,151,039.69	1,787,867,271.55		

续：

项目	上年期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
存货	214,878,846.00	214,878,846.00	抵押担保	见注 1
投资性房地产	1,385,074,900.00	1,385,074,900.00	抵押担保	见注 2
固定资产	15,442,676.99	11,041,513.92	抵押担保	见注 1
合计	1,615,396,422.99	1,610,995,259.92		

注 1：本公司以编号为湘〔2018〕长沙市不动产权第 0086127 号的土地、综合服务楼以及天津商业楼为抵押物为智谷新城公司在农发行建湘支行编号为 43010101-2015 年（建湘）字 0006 号的贷款提供了抵押担保。

注 2：慧谷公司为本公司与瀚华融资担保股份有限公司签订了（2019）年债保委字（001）号债项担保委托合同以及与湖南省融资担保集团有限公司签订了湘担保集团（2019）第 2-001 号信用增进服务协议提供抵押反担保。于 2020 年 1 月 13 日与湖南省融资担保集团有限公司签订编号为湘担保集团[2019]年第 2-001-009 号的抵押反担保合同，用于为本公司与湖南省融资担保集团有限公司签订的湘担保集团（2019）第 2-001 号信用增进服务协议提供抵押反担保，被担保债权不超过 5 亿元，抵押物为慧谷公司 A1 栋 5-16 层；于 2020 年 3 月 2 日与瀚华融资担保股份有限公司签订编号为（2019）债反抵押字（002）号的抵押反担保合同，用于为本公司与瀚华融资担保股份有限公司签订的（2019）年债保委字（001）号债项担保委托合同提供抵押反担保，被担保债权不超过 5 亿元，抵押物为湖南慧谷实业有限责任公司 A-2 配套大楼整栋；于 2021 年 7 月与交通银行签订抵押合同 HGSY202106，为编号为 Z2106LN15668021 号的借款提供抵押担保，抵押物为工业厂房（慧谷科技产业园 A1 栋 1-4 楼、17-25 楼，C1-C3 栋）；于 2022 年 3 月 8 日与交通银行签订了 C220228MG4319513 的抵押合同，为编号为 Z2202LN15675275 号的借款提供抵押担保，抵押物为工业厂房(慧谷科技产业园 A9 栋 1-11 楼、B1 栋 1-14 楼)。

注 3：拓联公司签订了编号 DB05330120231213094755 的抵押合同，抵押担保的额度为 200,169,000.00 元，用于拓联公司与长沙银行股份有限公司湘江新区支行签订编号 053320232003000583000 的 50,000,000.00 元的借款合同，抵押物为拓联公司 1 栋高层厂房 101、2 栋倒班楼、员工食堂 101、3 栋多层厂房 101 的在建工程。

（十八）短期借款

1、短期借款情况

借款类别	期末余额	上年年末余额
保证借款	554,530,000.00	482,780,000.00
合 计	554,530,000.00	482,780,000.00

2、本报告期末逾期借款（包括从长期借款转入的）的期末汇总金额 0.00 元。

（十九）应付票据

种 类	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票		7,500,000.00
合 计		7,500,000.00

本报告期末到期未付的应付票据期末汇总金额 0.00 元。

（二十）应付账款

项 目	期末余额	上年年末余额
工程款	386,529,585.26	346,763,353.61
服务费	1,675,169.74	
其他	77,541.37	

项目	期末余额	上年年末余额
合计	388,282,296.37	346,763,353.61

其中，账龄超过 1 年的大额应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中铁城建集团有限公司湖南省检验检测特色产业园项目经理部	197,120,000.00	工程尚未竣工结算
湖南建工集团有限公司	106,340,000.00	工程尚未竣工结算
中建五局第三建设有限公司湘江鲲鹏计算产业软硬件生产线建设项目部	24,244,061.00	工程尚未竣工结算
合计	327,704,061.00	

(二十一) 预收款项

项目	期末余额	上年年末余额
房租及物业费	3,518,424.35	1,490,451.54
合计	3,518,424.35	1,490,451.54

(二十二) 合同负债

项目	期末余额	上年年末余额
成品石油款	4,635,534.26	5,158,584.07
合计	4,635,534.26	5,158,584.07

(二十三) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬分类

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬		18,953,984.54	18,953,984.54	
离职后福利-设定提存计划		1,455,808.29	1,455,808.29	
合计	-	20,409,792.83	20,409,792.83	

2、短期薪酬

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴		14,647,479.36	14,647,479.36	
2、职工福利费		1,997,971.82	1,997,971.82	
3、社会保险费		631,581.63	631,581.63	
其中：基本医疗保险费		596,319.67	596,319.67	
工伤保险费		35,261.96	35,261.96	
生育保险费		-	-	
4、补充商业保险				
5、住房公积金		1,205,609.00	1,205,609.00	
6、工会经费和职工教育经费		471,342.73	471,342.73	
7、其他短期薪酬				
合计		18,953,984.54	18,953,984.54	

3、离职后福利-设定提存计划

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额

1、基本养老保险费		1,381,536.31	1,381,536.31	
2、失业保险费		74,271.98	74,271.98	
3、年金缴费				
合 计		1,455,808.29	1,455,808.29	

(二十四) 应交税费

类 别	期 末 余 额	上 年 年 末 余 额
增值税		1,086,413.28
土地增值税	3,931,200.20	3,950,113.20
企业所得税	1,008,139.85	466,668.45
城市维护建设税	9,938.75	8,949.21
土地使用税	2,237,993.86	1,400,398.40
房产税	3,671,621.39	922,747.20
个人所得税	168,579.71	168,579.71
教育费附加	7,915.44	7,208.62
印花税	48,301.46	48,301.46
合 计	11,083,690.66	8,059,379.53

(二十五) 其他应付款

项 目	期 末 余 额	上 年 年 末 余 额
应付利息		64,741,280.55
应付股利		
其他应付款	395,689,720.17	95,656,708.01
合 计	395,689,720.17	160,397,988.56

1、应付利息

类 别	期 末 余 额	上 年 年 末 余 额
分期付息到期还本的长期借款利息		
企业债券利息		64,741,280.55
短期借款应付利息		

2、其他应付款项

(1) 按款项性质分类

款项性质	期 末 余 额	上 年 年 末 余 额
往来款	386,002,544.03	30,601,558.92
保证金及其他	9,687,176.14	65,055,149.09
合计	395,689,720.17	95,656,708.01

(2) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况:

单 位 名 称	期 末 余 额	账 龄	款 项 性 质	未 偿 还 或 未 结 转 的 原 因
深圳市拓普联科技股份有限公司	18,000,000.00	1-3年	往来款	尚未结算
长韶娄公路拆迁指挥部	5,000,000.00	3 年 以 上	往来款	尚未结算

合 计	23,000,000.00		
-----	---------------	--	--

(二十六) 一年内到期的非流动负债

项 目	期 末 余 额	上 年 年 末 余 额
一年内到期的长期借款	340,740,000.00	1,085,040,000.00
一年内到期的应付债券	1,681,766,367.87	1,158,637,175.64
合 计	2,022,506,367.87	2,243,677,175.64

1、一年内到期的长期借款

借款类别	期 末 余 额	上 年 年 末 余 额
保证借款	308,000,000.00	1,065,000,000.00
保证及抵押借款	22,740,000.00	20,040,000.00
信用借款	10,000,000.00	
合 计	340,740,000.00	1,085,040,000.00

2、一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期 末 余 额	上 年 年 末 余 额
17 长沙含浦债	700,000,000.00	2017/7/28	7 年	700,000,000.00	143,464,108.35	140,000,000.00
19 含浦 01	500,000,000.00	2019/11/15	7 年	500,000,000.00	102,267,743.16	100,000,000.00
19 含浦 02	500,000,000.00	2019/11/15	7 年	500,000,000.00	102,241,167.55	100,000,000.00
20 智谷 01	800,000,000.00	2020/10/27	3 年	800,000,000.00		798,637,175.64
21 湘智谷投资 ZR001	215,000,000.00	2021/9/14	3 年	215,000,000.00	187,926,730.52	13,500,000.00
21 湘智谷投资 ZR002	104,000,000.00	2021/10/15	3 年	104,000,000.00	93,188,731.85	6,500,000.00
21 智谷 01	1,000,000,000.00	2021/11/12	3 年	1,000,000,000.00	1,006,577,064.53	
22 智谷投资 PPN001	1,000,000,000.00	2022/4/22	3+2 年	1,000,000,000.00	34,178,082.19	
23 智谷 01	500,000,000.00	2023/7/24	3 年	500,000,000.00	10,191,780.82	
23 智谷 02	300,000,000.00	2023/11/7	3 年	300,000,000.00	1,730,958.90	
合 计	5,619,000,000.00			5,619,000,000.00	1,681,766,367.87	1,158,637,175.64

(二十七) 长期借款

借款类别	期 末 余 额	利 率 区 间	上 年 年 末 余 额	利 率 区 间
保证借款	3,853,618,867.93	3.45%-5.90%	2,671,000,000.00	3.65%-6.4%
保证及抵押借款	309,260,000.00	3.90%-4.5%	279,300,000.00	4.4%-4.5%
信用借款	200,000,000.00	4.28%		
小 计	4,362,878,867.93		2,950,300,000.00	
减：一年内到期的长期借款	340,740,000.00		1,085,040,000.00	
合 计	4,022,138,867.93		1,865,260,000.00	

(二十八) 应付债券

1、应付债券分类

债券名称	期末余额	上年年末余额
其他应付债券	3,864,525,237.90	4,148,508,584.88
小计	3,864,525,237.90	4,148,508,584.88
减：一年内到期的应付债券	1,681,766,367.87	1,158,637,175.64
合计	2,182,758,870.03	2,989,871,409.24

2、债券变动情况

债券名称	面值	发行日期	债券期限	票面利率(%)	发行金额	是否违约
17 长沙含浦债	700,000,000.00	2017/7/28	7年	5.80	700,000,000.00	否
19 含浦 01	500,000,000.00	2019/11/15	7年	6.00	500,000,000.00	否
19 含浦 02	500,000,000.00	2019/11/15	7年	5.93	500,000,000.00	否
20 智谷 01	800,000,000.00	2020/10/27	3年	4.79	800,000,000.00	否
21 湘智谷投资 ZR001	215,000,000.00	2021/9/14	3年	5.50	215,000,000.00	否
21 湘智谷投资 ZR002	104,000,000.00	2021/10/15	3年	5.50	104,000,000.00	否
21 智谷 01	1,000,000,000.00	2021/11/12	3年	5.70	1,000,000,000.00	否
22 智谷投资 PPN001	1,000,000,000.00	2022/4/22	3+2年	4.99	1,000,000,000.00	否
23 智谷 01	500,000,000.00	2023/7/24	3年	4.65	500,000,000.00	否
23 智谷 02	300,000,000.00	2023/11/7	3年	3.90	300,000,000.00	否
合计	5,619,000,000.00				5,619,000,000.00	

续：

债券名称	上年年末余额	本期发行金额	按面值计提利息	折溢价摊销	本期偿还	期末余额
17 长沙含浦债	278,253,942.43		12,747,287.67	2,697,453.60	140,000,000.00	143,464,108.35
19 含浦 01	387,448,248.20		23,243,835.62	5,062,814.10	100,000,000.00	294,778,805.46
19 含浦 02	393,745,776.14		22,972,657.54	5,055,828.28	100,000,000.00	298,042,771.97
20 智谷 01	798,637,175.64		31,495,890.41	1,362,824.36	800,000,000.00	
21 湘智谷投资 ZR001	200,064,909.25		10,862,801.37	873,188.74	13,500,000.00	187,926,730.52
21 湘智谷投资 ZR002	96,769,190.00		5,287,082.20	421,939.10	6,500,000.00	93,188,731.85
21 智谷 01	997,561,295.27		57,000,000.00	1,366,564.47		1,006,577,064.53
22 智谷投资 PPN001	996,028,047.95		49,900,000.00	804,329.13		1,031,010,459.27
23 智谷 01		500,000,000.00	10,191,780.82	345,476.35		508,697,634.53
23 智谷 02		300,000,000.00	1,730,958.90	58,915.92		300,838,931.42
小计	4,148,508,584.88	800,000,000.00	225,432,294.53	18,049,334.05	1,160,000,000.00	3,864,525,237.90
减：一年内到	1,158,637,175.64					1,681,766,367.87

债券名称	上年年末余额	本期发行金额	按面值计提利息	折溢价摊销	本期偿还	期末余额
期的应付债券						
合计	2,989,871,409.24	800,000,000.00	225,432,294.53	18,049,334.05	1,160,000,000.00	2,182,758,870.03

(二十九) 递延收益

项目	上年年末余额	本期新增	本期减少	期末余额
政府补助	16,000,000.00	10,250,000.00		26,250,000.00
合计	16,000,000.00	10,250,000.00		26,250,000.00

政府补助详见附注八、政府补助。

(三十) 实收资本

项目	上年年末余额		本年增减变动 (+ -)					期末余额	
	金额	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例
岳麓高新技术产业开发区管理委员会	782,000,000.00	68.00						782,000,000.00	68.00
长沙麓山投资控股集团有限公司	368,000,000.00	32.00						368,000,000.00	32.00
合计	1,150,000,000.00	100.00						1,150,000,000.00	100.00

(三十一) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	7,009,190,396.00		716,886,359.00	6,292,304,037.00
合计	7,009,190,396.00		716,886,359.00	6,292,304,037.00

注 1：根据岳麓高新技术产业开发区管理委员会《关于收回湖南智谷投资发展集团有限公司土地资产的决定》（岳高新管发〔2023〕54 号），岳麓高新技术产业开发区管理委员会收回无偿划拨的土地资产 716,886,359.00 元。

(三十二) 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	11,265,757.58	107,865.01			26,966.25	80,898.76	11,346,656.34
其中：其他权益工具投资公允价值变动	11,265,757.58	107,865.01			26,966.25	80,898.76	11,346,656.34
二、将重分类进损益的其他综合收益	128,470,116.15	35,346,498.16			8,836,624.54	26,509,873.62	154,979,989.77
其中：其他资产转换为公允价值模式计量的投资性	128,470,116.15	35,346,498.16			8,836,624.54	26,509,873.62	154,979,989.77

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	
房地产							
其他综合收益合计	139,735,873.73	35,454,363.17			8,863,590.79	26,590,772.38	166,326,646.11

(三十三) 盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	279,955,786.84	24,247,189.60		304,202,976.44
任意盈余公积				
合计	279,955,786.84	24,247,189.60		304,202,976.44

变动原因说明：根据《中华人民共和国公司法》及公司章程，公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。公司 2023 年按净利润的 10%提取法定盈余公积金 24,247,189.60 元。

(三十四) 未分配利润

	期末金额	上年期末余额
调整前上期末未分配利润	2,590,647,333.06	2,365,708,923.90
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	2,590,647,333.06	2,365,708,923.90
加：本期归属于母公司所有者的净利润	242,471,896.00	249,931,565.73
减：提取法定盈余公积	24,247,189.60	24,993,156.57
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	2,808,872,039.46	2,590,647,333.06

(三十五) 营业收入和营业成本

1. 营业收入类别

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
基础设施项目建设	195,768,376.17	169,316,548.82	362,203,752.48	316,536,611.82
土地整理项目代建	423,186,439.90	376,627,667.79	336,461,486.08	297,245,283.68
钢材及混凝土销售	30,854,680.72	28,984,024.92	49,883,052.52	46,374,404.24
油品销售	241,380,194.09	237,085,706.10	170,217,627.63	166,948,250.89
沥青销售	9,032,878.97	8,491,405.00		

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房屋销售			1,731,350.65	1,592,836.38
土地转让	10,967,614.65	14,319,261.49		
房屋租赁及其他	76,502,257.21	18,019,139.05	64,734,300.24	12,344,994.13
合计	987,692,441.71	852,843,753.17	985,231,569.60	841,042,381.14

(三十六) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	3,386,623.85	3,556,694.77
教育费附加及地方教育费附加	2,419,017.05	2,540,496.28
房产税	8,966,788.28	8,628,377.49
土地使用税	2,282,839.64	2,047,254.30
印花税	617,942.42	567,987.89
其他		693.69
合计	17,673,211.24	17,341,504.42

(三十七) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	34,680.29	
营销推广费	9,185.00	
顾问咨询费	91,438.22	
合计	135,303.51	

(三十八) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	19,801,398.66	19,459,487.48
折旧摊销费用	1,612,003.46	1,717,716.97
中介机构费用	5,589,678.70	4,727,159.69
水电费	622,766.48	197,092.69
业务招待费	50,745.25	23,987.00
差旅费	264,508.26	37,490.92
车辆费	49,848.30	90,041.65
广告宣传费	1,214,779.54	318,210.67
物业管理费	505,688.80	351,826.57
服务费	614,228.74	8,218.00
财产保险费	7,880.00	412,343.40
办公费	1,817,267.22	1,529,658.62
诉讼费	293,669.12	
其他	623,238.18	253,566.00
合计	33,067,700.71	29,126,799.66

(三十九) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	126,639,584.24	93,860,735.87
减：利息收入	30,607,887.00	19,270,984.57
手续费支出	108,708.75	65,965.76
其他	4,635.00	163,898.50
合 计	96,145,040.99	74,819,615.56

(四十) 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助	230,427,629.63	221,356,819.19
个人所得税手续费返还	11,100.41	6,264.54
合计	230,438,730.04	221,363,083.73

政府补助具体情况详见附注八、政府补助。

(四十一) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
对联营企业和合营企业的投资收益	48,642,978.58	2,845,792.35
处置长期股权投资产生的投资收益	-5,507,023.07	
合 计	43,135,955.51	2,845,792.35

(四十二) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	2,886,785.74	26,120,534.58
合计	2,886,785.74	26,120,534.58

(四十三) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-5,980,804.83	-3,585,427.93
合计	-5,980,804.83	-3,585,427.93

(四十四) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
无形资产减值损失	-120,014.00	
商誉减值损失	-18,037.26	
合 计	-138,051.26	

(四十五) 营业外收入

项 目	发生额		计入非经常性损益的金额	
	本期发生额	上期发生额	本期	上期
与日常活动无关的政府补助	147,000.00	3,600.00	147,000.00	3,600.00
其他	671,242.37	5,800.11	671,242.37	5,800.11
合 计	818,242.37	9,400.11	818,242.37	9,400.11

政府补助具体情况详见附注八、政府补助。

(四十六) 营业外支出

项 目	发生额		计入非经常性损益的金额	
	本期发生额	上期发生额	本期	上期
公益性捐赠支出	35,000.00	115,000.00	35,000.00	115,000.00
其他	155.22	106,152.29	155.22	106,152.29
合 计	35,155.22	221,152.29	35,155.22	221,152.29

(四十七) 所得税费用

1、所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税费用	7,297,011.68	10,366,181.30
递延所得税费用	9,206,434.44	9,149,707.06
合 计	16,503,446.12	19,515,888.36

(一) 现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
利息收入	14,029,419.37	19,270,984.57
政府补助收入	228,697,000.00	205,698,883.99
收到的往来和其他	263,339,191.55	446,610,198.27
合 计	506,065,610.92	671,580,066.83

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
财务费用账户-银行手续费及其他	113,343.75	229,864.26
管理费用	11,654,298.59	7,949,595.21
销售费用	100,623.22	
支付的往来及其他	470,174,054.29	147,799,364.19
合 计	482,042,319.85	155,978,823.66

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额为负数时		16,020,312.06
合 计		16,020,312.06

(4) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到关联方偿还的借款及利息	323,500,000.00	245,045,356.91
合 计	323,500,000.00	245,045,356.91

(5) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付的发行股票债券的担保、咨询等费用	6,938,000.00	10,460,000.00
支付关联方借款		410,849,135.00
合计	6,938,000.00	421,309,135.00

(6) 筹资活动产生的各项负债的变动情况

项目	期初余额	现金变动		非现金变动			期末余额
		现金流入	现金流出	计提的利息	公允价值变动	其他	
短期借款	482,780,000.00	554,530,000.00	482,780,000.00				554,530,000.00
长期借款	2,950,300,000.00	3,008,000,000.00	1,595,421,132.07				4,362,878,867.93
应付债券	4,148,508,584.88	793,229,433.96	1,160,000,000.00	18,049,334.05			3,799,787,352.89
合计	7,581,588,584.88	4,355,759,433.96	3,238,201,132.07	18,049,334.05			8,717,196,220.82

(二) 现金流量表项目注释

补充资料	本期金额	上期金额
一、将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	242,449,688.32	249,917,611.01
加: 信用减值损失	5,980,804.83	3,585,427.93
资产减值损失	138,051.26	
固定资产折旧	1,027,004.66	1,104,288.48
无形资产摊销	620,307.96	617,335.08
长期待摊费用摊销	498,587.40	43,867.74
公允价值变动损失	-2,886,785.74	-26,120,534.58
财务费用	126,639,584.24	93,860,735.87
投资损失	-43,135,955.51	-2,845,792.35
递延所得税负债增加	18,070,025.23	50,521,592.61
存货的减少	-870,566,486.17	-44,831,311.20
经营性应收项目的减少	-205,419,967.09	-208,994,269.85
经营性应付项目的增加	101,781,457.16	-78,165,268.15
经营活动产生的现金流量净额	-624,838,992.61	38,693,682.59
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
三、现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	774,452,217.25	828,038,544.80
减: 现金的年初余额	828,038,544.80	896,524,714.36
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-53,586,327.55	-68,486,169.56

3、现金和现金等价物

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	774,452,217.25	828,038,544.80
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	774,452,217.25	828,038,544.80
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	774,452,217.25	828,038,544.80
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

六、合并范围的变更

(一) 本期新设子公司情况

子公司名称	取得方式	成立日期	持股比例(%)	
			直接	间接
湖南智晟建设有限责任公司	设立	2023.10.31	100	
长沙慧城置业有限公司	设立	2023.07.21		70
湖南麓山智谷能源有限公司	设立	2023.11.10		50
湖南智谷鑫创投资有限公司	设立	2023.11.30		100

七、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
湖南岳麓经济开发有限责任公司	长沙市	长沙市	建设开发	100.00		100.00	同一控制
长沙汇赢金融控股有限责任公司	长沙市	长沙市	投资及资产管理咨询	100.00		100.00	同一控制
湖南智谷城市运营管理有限公司	长沙市	长沙市	管理运营	100.00		100.00	新设
湖南慧谷实业有限责任公司	长沙市	长沙市	房地产		100.00	100.00	新设
长沙岷越实业有限责任公司	长沙市	长沙市	房地产		100.00	100.00	新设
湖南智谷鑫服物业管理有限公司	长沙市	长沙市	房地产		100.00	100.00	新设
湖南尚域东科建设开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产		100.00	100.00	新设
湖南尚域天城建设开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产		100.00	100.00	新设
湖南智融供应链管理有限公司	长沙市	长沙市	批发业		100.00	100.00	新设
湖南智创建设开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产		100.00	100.00	新设

湖南智晟建设有限责任公司	长沙市	长沙市	土木工程建筑业		100.00	100.00	新设
长沙慧城置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产		70.00	70.00	新设
湖南麓山智谷能源有限公司	长沙市	长沙市	石油、煤炭及其他燃料加工业		50.00	50.00	新设
湖南智谷鑫创投资有限公司	长沙市	长沙市	资本市场服务		100.00	100.00	新设
湖南省拓联精密科技有限公司	长沙市	长沙市	研究和试验发展		82.61	82.61	非同一控制

2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	少数股东的表决权比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东支付的股利	期末少数股东权益余额
湖南省拓联精密科技有限公司	17.39%	17.39%	-10,394.51	0.00	19,969,862.27
长沙慧城置业有限公司	30.00%	30.00%			
湖南麓山智谷能源有限公司	50.00%	50.00%	-11,813.17		-11,813.17

3、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
湖南省拓联精密科技有限公司	57,965,450.24	158,093,140.63	216,058,590.87	51,306,017.38	50,000,000.00	101,306,017.38
长沙慧城置业有限公司	800,627,270.32		800,627,270.32	786,817,815.00		786,817,815.00
湖南麓山智谷能源有限公司	326,349.17	50,221,417.00	50,547,766.17	50,571,392.50		50,571,392.50

（二）在合营安排或联营企业中的权益

1、重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	对集团活动是否具有战略性	持股比例(%)		表决权比例	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
					直接	间接		
中南大学科技园(湖南)发展有限公司	长沙市	长沙市	信息服务	是	35.00		35.00	权益法
长沙智城置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产业	是		50.00	50.00	权益法
湖南智谷新城开发建设有限责任公司	长沙市	长沙市	项目投资咨询管理工程施工	是	49.00		49.00	权益法
湖南湘江新区未来智能科技发展有限公司	长沙市	长沙市	商务服务业	否		40.00	40.00	权益法
长沙智茂置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产业	是		35.00	35.00	权益法
湖南湘江智谷产业母基金合伙企业(有限合伙)	长沙市	长沙市	投资活动及相关咨询服务	是		49.50	49.50	权益法

湖南湘江智创基金合伙企业（有限合伙）	长沙市	长沙市	投资活动及相关咨询服务	是		99.78	99.78	权益法
湖南湘江智芯股权投资合伙企业（有限合伙）	长沙市	长沙市	投资活动及相关咨询服务	是		42.61	42.61	权益法
湖南湘江智谷二期产业基金合伙企业（有限合伙）	长沙市	长沙市	资本市场服务	是		50.00	50.00	权益法
湖南湘江创芯产业发展基金合伙企业（有限合伙）	长沙市	长沙市	资本市场服务	是		99.50	99.50	权益法

2、重要合营企业的主要财务信息：

项目	期末余额 / 本期发生额		上年年末余额 / 上期发生额	
	中南大学科技园（湖南）发展有限公司	长沙智城置业有限公司	中南大学科技园（湖南）发展有限公司	长沙智城置业有限公司
流动资产	43,014,622.78	1,482,943,212.41	32,385,262.79	981,337,280.42
非流动资产	19,556,614.48	116,238.28	21,462,202.50	60,440.90
资产合计	62,571,237.26	1,483,059,450.69	53,847,465.29	981,397,721.32
流动负债	2,984,387.82	731,765,162.78	2,396,289.37	414,494,535.15
非流动负债	1,471,400.00	748,000,000.00	11,400,000.00	560,000,000.00
负债合计	4,455,787.82	1,479,765,162.78	13,796,289.37	974,494,535.15
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	58,115,449.44	3,294,287.91	40,051,175.92	6,903,186.17
按持股比例计算的净资产份额	16,682,795.92	1,647,143.96	14,017,911.57	3,451,593.09
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值	16,682,795.92	1,647,143.96	13,765,310.19	3,451,593.09
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	16,808,682.13		14,414,678.36	
净利润	8,335,673.52	-4,705,712.09	5,672,660.10	-1,096,813.83
其他综合收益				
综合收益总额	8,335,673.52	-4,705,712.09	5,672,660.10	-1,096,813.83
本期度收到的来自合营企业的股利				

3、重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额 / 本期发生额	上年年末余额 / 上期发生额
----	--------------	----------------

	湖南智谷新城开发建设有限责任公司	湖南湘江新区未来智能科技发展有限公司	湖南智谷新城开发建设有限责任公司	湖南湘江新区未来智能科技发展有限公司
流动资产	7,075,971,318.63	117,350,095.60	6,808,295,034.95	109,269,818.90
非流动资产	41,309.46	97,545.13	33,669.17	106,283.72
资产合计	7,076,012,628.09	117,447,640.73	6,808,328,704.12	109,376,102.62
流动负债	2,423,614,194.22	7,479,412.63	1,348,777,239.90	1,775,583.98
非流动负债	1,220,000,000.00		2,052,000,000.00	8,000,000.00
负债合计	3,643,614,194.22	7,479,412.63	3,400,777,239.90	9,775,583.98
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	3,432,398,433.87	109,968,228.10	3,407,551,464.22	99,600,518.64
按持股比例计算的净资产份额	1,681,875,232.60	43,987,291.24	1,669,700,217.47	39,840,207.46
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	1,681,875,232.60	43,987,291.24	1,669,700,217.47	39,840,207.46
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	308,320,285.70	6,346,354.11	335,418,900.11	657,945.28
净利润	24,846,969.65	10,367,709.46	19,462,035.36	405,668.31
其他综合收益				
综合收益总额	24,846,969.65	10,367,709.46	19,462,035.36	405,668.31
本期度收到的来自联营企业的股利				

续:

项目	期末余额 / 本期发生额		上年年末余额 / 上期发生额	
	长沙智茂置业有限公司	湖南湘江智谷产业母基金合伙企业（有限合伙）	长沙智茂置业有限公司	湖南湘江智谷产业母基金合伙企业（有限合伙）
流动资产	3,605,196,587.05	210,072,590.94	1,672,880,389.69	228,606,519.57
非流动资产	175,131,348.54	258,157,979.20	1,297,873,007.43	257,566,178.68
资产合计	3,780,327,935.59	468,230,570.14	2,970,753,397.12	486,172,698.25
流动负债	2,366,949,995.69		2,044,015,665.06	
非流动负债	391,200,000.00			
负债合计	2,758,149,995.69		2,044,015,665.06	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	1,022,177,939.90	468,230,570.14	926,737,732.06	486,172,698.25
按持股比例计算的净资产份额	357,762,278.97	231,774,132.22	324,358,206.22	241,944,824.41
调整事项				
--商誉				

--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	358,552,538.90	231,774,132.22	325,148,466.16	241,944,824.41
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	1,123,034,682.44	3,344,613.36		2,453,056.61
净利润	95,440,207.84	-2,290,386.64	-22,617,589.94	-5,056,943.39
其他综合收益				
综合收益总额	95,440,207.84	-2,290,386.64	-22,617,589.94	-5,056,943.39
本期度收到的来自联营企业的股利				

续:

项目	期末余额 / 本期发生额		上年年末余额 / 上期发生额	
	湖南湘江智创基金合伙企业（有限合伙）	湖南湘江智芯股权投资合伙企业（有限合伙）	湖南湘江智创基金合伙企业（有限合伙）	湖南湘江智芯股权投资合伙企业（有限合伙）
流动资产	93,972.83	59,106,510.93	711,928.88	119,962,897.07
非流动资产	42,041,100.00	119,991,442.97	42,041,100.00	64,991,443.97
资产合计	42,135,072.83	179,097,953.90	42,753,028.88	184,954,341.04
流动负债				
非流动负债				
负债合计				
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	42,135,072.83	179,097,953.90	42,753,028.88	184,954,341.04
按持股比例计算的净资产份额	42,035,183.89	76,307,220.88	42,658,972.22	78,543,817.39
调整事项				
-商誉				
-内部交易未实现利润				
-其他				
对联营企业权益投资的账面价值	42,035,183.89	76,307,220.88	42,651,780.44	78,543,817.39
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	343.95	1,313,395.55	2,438.32	1,769,794.60
净利润	-617,956.05	-1,827,843.09	-617,061.68	-181,672.26
其他综合收益				
综合收益总额	-617,956.05	-1,827,843.09	-617,061.68	-181,672.26
本期度收到的来自联营企业的股利				

续:

项目	期末余额 / 本期发生额	
	湖南湘江智谷二期产业基金合伙企业（有限合伙）	湖南湘江创芯产业发展基金合伙企业（有限合伙）

流动资产	223,487,355.83	41,495,059.60
非流动资产	74,400,000.00	24,020,000.00
资产合计	297,887,355.83	65,515,059.60
流动负债		6,005.01
非流动负债		
负债合计		6,005.01
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	297,887,355.83	65,509,054.59
按持股比例计算的净资产份额	148,945,677.91	65,108,509.32
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值	148,945,677.91	65,108,509.32
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	3,834,336.78	203,778.34
净利润	444,885.78	109,054.59
其他综合收益		
综合收益总额	444,885.78	109,054.59
本期度收到的来自联营企业的股利		

八、政府补助

(一) 计入递延收益的政府补助

补助项目	上年年末余额	本期新增补助金额	期末余额	备注
智高路项目补贴	16,000,000.00		16,000,000.00	与资产相关的政府补助
靳江河项目补贴		10,250,000.00	10,250,000.00	与资产相关的政府补助
合计	16,000,000.00	10,250,000.00	26,250,000.00	

(二) 计入当期损益的政府补助

补助项目	政府补助金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额	
		本期金额	上期金额
财政补贴	218,300,000.00	218,300,000.00	205,695,283.99
免征税费	12,127,629.63	12,127,629.63	15,661,535.20
特殊贡献奖	147,000.00	147,000.00	3,600.00
合计	230,574,629.63	230,574,629.63	221,360,419.19

注 1：2023 年 12 月，根据岳麓高新技术产业开发区管理委员会《关于给予湖南智谷投资发展集团有限公司财政补贴的决定》（岳高新管发〔2023〕53 号），该补贴为与企业日常活动相关的政府补助，补贴金额 178,000,000.00 元，直接拨付至湖南智谷投资发展集团有限公司。

注 2: 2023 年 12 月, 根据岳麓高新技术产业开发区管理委员会《关于给予湖南岳麓经济开发有限责任公司财政补贴的决定》(岳高新管发〔2023〕51 号), 该补贴为与企业日常活动相关的政府补助, 补贴金额 40,000,000.00 元, 直接拨付至湖南岳麓经济开发有限责任公司。

注 3: 根据湘江新区管理委员会民政和社会保障局《2022 年度市级创业孵化基地及扶持名单公示》, 湖南慧谷实业有限责任公司 2022 年度获得“奖补资金 300,000.00 元。

注 4: 根据岳麓高新技术产业开发区管理委员会《关于长沙含浦科教产业园开发建设有限公司税收优惠政策的通知》岳科园字〔2018〕142 号, 湖南智谷投资发展集团有限公司及其湖南岳麓经济开发有限责任公司 2023 年度免征税费 12,127,629.63 元, 按照经济业务实质及公司会计核算选择, 上述政府补助计入其他收益。

九、关联方及关联交易

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响, 以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的, 构成关联方。

(一) 关联方

1、公司的母公司情况

母公司名称	企业类型	注册地	注册资本(万元)	母公司对公司的持股比例(%)	母公司对公司的表决权比例(%)
岳麓高新技术产业开发区管理委员会	政府机构	长沙市	31.00	68.00	68.00
长沙麓山投资控股集团有限公司	国有独资	长沙市	100,000.00	32.00	32.00

2、公司的子公司

子公司的基本情况及相关信息见附注七、在其他主体中的权益。

3、公司的合营和联营企业情况

公司重要的合营或联营企业详见附注七、在其他主体中的权益。

4、其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与公司关系
湖南湘江智能科技创新中心有限公司	智谷集团持股 0.68%
长沙市玉赤河流域开发投资有限公司	岳麓公司持股 10.00%
长沙市岳麓区云谷信息技术有限公司	智谷集团持股 10.00%
长沙市希迪智慧建筑有限责任公司	智芯公司持股 33.33%
金茂华中企业管理(天津)有限公司	关联方株洲如茂持长沙智茂置业有限公司 65.00% 股权
长沙麓山城市资源投资有限公司	该公司持股湖南麓山智谷能源有限公司 50% 股权
中铁城建集团房地产开发有限公司	该公司持长沙慧城置业有限公司 30.00% 股权
深圳市拓普联科技股份有限公司	该公司持股湖南省拓联精密科技有限公司 17.39% 股权

(二) 关联方交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
岳麓高新技术产业开发区管理委员会	土地开发整理及基础设施代建	注 1	注 2	618,954,816.07	100.00	698,665,238.56	100.00
小计				618,954,816.07		698,665,238.56	

注 1：关联交易内容为本单位经母公司岳麓高新技术产业开发区管理委员会安排和指导从事的土地开发整理项目及基础设施代建项目；

注 2：岳麓高新技术产业开发区管理委员会指定岳麓高新技术产业开发区管理委员会财评分中心于本公司已完工的基础设施代建项目及土地整理投入进行评审，并根据评审结果按照不低于本公司投入总额的 1.22 倍进行项目回购。

4、关联担保情况

担保方	被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
湖南智谷投资发展集团有限公司	湖南智谷新城开发建设有限责任公司	811,000,000.00	2017/6/9	2027/12/21	否
湖南智谷投资发展集团有限公司	湖南智谷新城开发建设有限责任公司	1,209,000,000.00	2015/8/26	2030/8/25	否
湖南智谷投资发展集团有限公司	长沙岷越实业有限责任公司	73,600,000.00	2017/6/9	2035/4/28	否
湖南智谷投资发展集团有限公司/湖南智谷城市运营管理有限公司	湖南岳麓经济开发有限责任公司	120,000,000.00	2021/9/7	2027/9/6	否
湖南智谷投资发展集团有限公司	湖南岳麓经济开发有限责任公司	300,000,000.00	2023/1/17	2024/1/16	否
湖南智谷投资发展集团有限公司	湖南智谷城市运营管理有限公司	93,000,000.00	2022/10/20	2023/10/19	否
湖南智谷投资发展集团有限公司	湖南慧谷实业有限责任公司	259,260,000.00	2021/6/28	2024/6/21	否
湖南智谷投资发展集团有限公司	湖南慧谷实业有限责任公司	51,018,867.93	2023/11/23	2030/3/1	否
湖南智谷投资发展集团有限公司	湖南智融供应链管理有限公司	30,000,000.00	2023/9/6	2024/9/5	否
湖南智谷投资发展集团有限公司	湖南智融供应链管理有限公司	50,000,000.00	2023/9/12	2024/6/2	否
湖南智谷投资发展集团有限公司	湖南智融供应链管理有限公司	29,250,000.00	2023/10/20	2024/10/19	否
湖南智谷投资发展集团有限公司	湖南智融供应链管理有限公司	9,000,000.00	2023/11/20	2024/11/19	否
湖南智谷投资发展集团有限公司	湖南智融供应链管理有限公司	9,240,000.00	2023/11/7	2024/11/6	否
湖南智谷投资发展集团有限公司	湖南智融供应链管理有限公司	18,040,000.00	2023/11/2	2024/11/1	否
湖南智谷投资发展集团有限公司	湖南智融供应链管理有限公司	9,000,000.00	2023/11/20	2024/12/4	否
湖南智谷投资发展集团有限公司	湖南智融供应链管理有限公司	47,000,000.00	2022/3/29	2028/3/28	否

湖南岳麓经济开发有限公司	湖南智谷投资发展集团有限公司	700,000,000.00	2023/1/1	2042/12/22	否
湖南岳麓经济开发有限公司/湖南智融供应链管理有限公司	湖南智谷投资发展集团有限公司	50,000,000.00	2023/12/29	2026/12/26	否
湖南智谷城市管理运营管理有限公司	湖南岳麓经济开发有限责任公司	110,000,000.00	2022/9/28	2028/9/27	否
湖南智谷新城开发建设有限责任公司	湖南智谷投资发展集团有限公司	179,000,000.00	2019/6/27	2029/6/27	否
湖南智谷新城开发建设有限责任公司	湖南智谷投资发展集团有限公司	25,000,000.00	2021/7/27	2024/7/27	否
湖南智谷新城开发建设有限责任公司	湖南智谷投资发展集团有限公司	1,035,000,000.00	2023/1/10	2032/1/9	否
湖南智谷新城开发建设有限责任公司	湖南智谷投资发展集团有限公司	670,000,000.00	2022/6/25	2028/12/22	否
湖南智谷新城开发建设有限责任公司	湖南智谷投资发展集团有限公司	100,000,000.00	2023/3/20	2025/3/20	否
湖南智谷新城开发建设有限责任公司	湖南智谷投资发展集团有限公司	200,000,000.00	2023/11/7	2026/11/7	否
湖南智谷新城开发建设有限责任公司	湖南智谷投资发展集团有限公司	100,000,000.00	2023/12/18	2024/12/17	否
湖南智谷新城开发建设有限责任公司	湖南智谷投资发展集团有限公司	160,000,000.00	2023/10/20	2025/10/19	否
湖南智谷新城开发建设有限责任公司	湖南智谷投资发展集团有限公司	240,000,000.00	2023/11/16	2026/11/15	否
湖南慧谷实业有限责任公司	长沙智城置业有限公司	98,000,000.00	/	2025/12/23	否
湖南慧谷实业有限责任公司	长沙智城置业有限公司	276,000,000.00	/	2025/12/23	否
湖南慧谷实业有限责任公司	长沙智城置业有限公司	150,000,000.00	/	2025/12/27	否
小计		7,211,408,867.93			

2、关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出:				
长沙智城置业有限公司	67,399,835.00	2022/7/11	未明确到期日	按日计息, 按年化 10%结息
小计	67,399,835.00			
拆入:				
长沙智茂置业有限公司	161,000,000.00	2023/7/3	2026/7/2	按年利率 2.375%
长沙智茂置业有限公司	52,500,000.00	2023/9	未明确到期日	按年利率 2.375%
小计	213,500,000.00			

(三) 关联方应收应付款项

1、关联方应收、预付款项

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	预期信用损失	账面余额	预期信用损失
应收账款:				
岳麓高新技术产业开发区管理委员会	1,738,098,129.04		1,797,377,231.94	
合 计	1,738,098,129.04		1,797,377,231.94	
其他应收款				
岳麓高新技术产业开发区管理委员会			444,507.17	
湖南智谷新城开发建设有限责任公司	681,742,970.75		281,834,589.09	

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	预期信用损失	账面余额	预期信用损失
长沙麓山投资控股集团有限公司	187,777,881.00		187,777,881.00	
长沙智茂置业有限公司			20,650,000.00	
金茂华中企业管理（天津）有限公司			124,881,288.00	
长沙智城置业有限公司	83,978,302.63		177,399,835.00	
合计	953,499,154.38		792,988,100.26	

2、关联方应付、预收款项

项目名称	期末余额	上年年末余额
其他应付款:		
岳麓高新技术产业开发区管理委员会	6,842,514.61	
湖南湘江智能科技创新中心有限公司	55,067.70	55,067.70
长沙智茂置业有限公司	200,611,347.02	
金茂华中企业管理（天津）有限公司	15,118,712.00	
中铁城建集团房地产开发有限公司	115,022,283.00	
长沙麓山城市资源投资有限公司	25,271,392.50	
深圳市拓普联科技股份有限公司	18,000,000.00	18,314,537.14
合计	380,921,316.83	18,369,604.84

十、或有事项

（一）重要承诺事项

截至财务报告日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

（二）资产负债表日存在的重要或有事项

截至财务报告日，本公司不存在无其他应披露未披露的重要或有事项。

十一、资产负债表日后事项

1、2024 年 1 月 24 日，湖南慧谷实业有限责任公司与中铁城建房地产开发有限公司签订了项目合作终止协议，协议约定中铁城建房地产开发有限公司转让长沙慧城置业有限公司 30%的股权，由湖南慧谷实业有限责任公司承接，截至报告出具日，该项股权变更暂未办理工商登记变更。

十二、母公司财务报表主要项目注释

（一）应收账款

1、按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	440,070,806.81	414,619,977.28
1至 2 年	414,619,977.28	524,188,192.84
2至 3 年	405,676,404.68	281,726,857.26
小 计	1,260,367,188.77	1,220,535,027.38

账 龄	期末余额	上年年末余额
减：坏账准备		
合 计	1,260,367,188.77	1,220,535,027.38

2、应收账款分类披露

类 别	期末金额				账面价值	
	账面余额		坏账准备			
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失计提比例 (%)		
按单项评估计提预期信用损失的应收账款						
按组合计提预期信用损失的应收账款	1,260,367,188.77	100.00			1,260,367,188.77	
其中：组合 1：账龄组合						
组合 2：低风险组合	1,260,367,188.77	100.00	-	-	1,260,367,188.77	
合 计	1,260,367,188.77	100.00	-	-	1,260,367,188.77	

续：

类 别	上年年末余额				账面价值	
	账面余额		坏账准备			
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失计提比例 (%)		
按单项评估计提预期信用损失的应收账款						
按组合计提预期信用损失的应收账款	1,220,535,027.38	100.00			1,220,535,027.38	
其中：组合 1：账龄组合						
组合 2：低风险组合	1,220,535,027.38	100.00	-	-	1,220,535,027.38	
合 计	1,220,535,027.38	100.00	-	-	1,220,535,027.38	

(1) 按组合计提预期信用损失的应收账款

①组合 2：应收低风险组合客户

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备
1年以内	440,070,806.81			414,619,977.28		
1至 2年	414,619,977.28			524,188,192.84		
2至 3年	405,676,404.68			281,726,857.26		
3至 4年	-					
4至 5年	-					
5年以上	-					
合计	1,260,367,188.77			1,220,535,027.38		

2、本期无计提、收回或转回的预期信用损失情况

3、按欠款方归集的期末余额前 5 名的应收账款情况

单位名称	与公司关系	账面余额	计提的预期信用损失金额	占应收账款总额比例 (%)

单位名称	与公司关系	账面余额	计提的预期信用损失金额	占应收账款总额比例 (%)
岳麓高新技术产业开发区管理委员会	母公司	1,260,367,188.77		100.00
合 计		1,260,367,188.77		100.00

(二) 其他应收款

性质	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	3,615,803,755.90	2,758,789,645.65
合 计	3,615,803,755.90	2,758,789,645.65

1、其他应收款项

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	3,356,843,542.14	2,305,163,686.99
1至 2年	214,410,363.36	453,257,992.26
2至 3年	43,184,584.00	3,000.00
3至 4年		
4至 5年		
5年以上	1,365,866.40	1,365,866.40
小 计	3,615,804,355.90	2,759,790,545.65
减：坏账准备	600.00	1,000,900.00
合 计	3,615,803,755.90	2,758,789,645.65

(2) 按款项性质披露

账龄	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
往来款	3,615,801,355.90		3,615,801,355.90	2,759,784,545.65	1,000,000.00	2,758,784,545.65
保证金及押 金	3,000.00	600.00	2,400.00	6,000.00	900.00	5,100.00
合计	3,615,804,355.90	600.00	3,615,803,755.90	2,759,790,545.65	1,000,900.00	2,758,789,645.65

(3) 预期信用损失计提情况

预期信用损失	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
上年年末余额	1,000,000.00	900.00		1,000,900.00
上年年末余额在本期重新评估后	1,000,000.00	900.00		1,000,900.00
本期计提				
本期转回	1,000,000.00	300.00		1,000,300.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				

预期信用损失	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
期末余额	0.00	600.00		600.00

(4) 按欠款方归集的期末余额前 5 名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项余额的比例(%)	预期信用损失
湖南智谷城市运营管理有限公司	往来款	1,936,915,537.15	1年以内	53.56	
湖南岳麓经济开发有限责任公司	往来款	1,156,990,456.39	1年以内	32.00	
长沙汇赢金服控股有限责任公司	往来款	451,876,931.83	1年以内、1-3年	12.49	
湖南智融供应链管理有限公司	往来款	49,418,688.39	1年以内	1.37	
湖南慧谷实业有限责任公司	往来款	19,598,441.33	1年以内	0.55	
合计		3,614,800,055.09		99.97	

(三) 长期股权投资

1、长期股权投资分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,257,729,903.54		1,257,729,903.54	1,255,729,903.54		1,255,729,903.54
对联营、合营企业投资	1,698,558,028.52		1,698,558,028.52	1,684,134,228.33		1,684,134,228.33
合计	2,956,287,932.06		2,956,287,932.06	2,939,864,131.87		2,939,864,131.87

2、对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
湖南岳麓经济开发有限责任公司	1,084,185,279.09			1,084,185,279.09		
湖南智谷运营管理有限公司	31,500,000.00			31,500,000.00		
长沙汇赢金服控股有限责任公司	140,044,624.45			140,044,624.45		
湖南智晟建设有限公司		2,000,000.00		2,000,000.00		
合计	1,255,729,903.54	2,000,000.00		1,257,729,903.54		

3、对联营、合营企业投资

被投资单位	初始投资成本	上年年末余额	本期增减变动		
			追加或减少投资	权益法下确认的投资收益	其他综合收益调整
一、合营企业	14,000,000.00	14,434,010.86		2,917,485.73	
中南大学科技园（湖南）发展有限公司	10,500,000.00	13,765,310.19		2,917,485.73	-668,700.67

中汽（湖南）基地发展有限公司	3,500,000.00	668,700.67				-668,700.67
二、联营企业	1,203,500,000.00	1,669,700,217.47		12,175,015.13		
湖南智谷新城开发建设有限责任公司	1,203,500,000.00	1,669,700,217.47		12,175,015.13		
合计	1,217,500,000.00	1,684,134,228.33		15,092,500.86		-668,700.67

续：

被投资单位	期末余额	减值准备 期末余额	本期计提 减值准备	期末净额	备注
一、合营企业	16,682,795.92			16,682,795.92	
中南大学科技园（湖南）发展有限公司	16,682,795.92			16,682,795.92	
中汽（湖南）基地发展有限公司					
二、联营企业	1,681,875,232.60			1,681,875,232.60	
湖南智谷新城开发建设有限责任公司	1,681,875,232.60			1,681,875,232.60	
合计	1,698,558,028.52			1,698,558,028.52	

（四）营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	403,734,685.14	360,713,776.07	380,385,300.25	339,852,440.39
基础设施建设	25,234,864.71	22,545,903.72	146,518,157.75	130,905,567.17
土地整理项目代建	378,499,820.43	338,167,872.35	233,867,142.50	208,946,873.22
二、其他业务小计	8,880,000.00		5,714,047.95	47,774.33
房屋租赁	7,000,000.00		5,714,047.95	47,774.33
咨询服务收入	1,880,000.00			
合计	412,614,685.14	360,713,776.07	386,099,348.20	339,900,214.72

（五）投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	15,092,500.86	11,519,841.39
处置长期股权投资产生的投资收益	-668,700.67	
合计	14,423,800.19	11,519,841.39

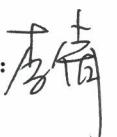
本页无正文，为湖南智谷投资发展集团有限公司2023度财务报表附注签署页



湖南智谷投资发展集团有限公司

企业负责人: 

日期: 2024年4月20日

主管会计工作负责人: 

日期: 2024年4月20日

会计机构负责人: 

日期: 2024年4月 20日



统一社会信用代码
91110108089662085K

营业执 照

(副 本) (3-1)

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



名 称 中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）
类 型 特殊普通合伙企业
执行事务合伙人 张先云
经营范 围 企业会计报表、出具审计报告、验证企业资本、出具企业合并、分立、清算财务决算审计报告；代理记账、审查企业会计报表、出具审计报告；税务咨询、会计核算、出具具有关询、其他业务。
验资报告；办理企业基本建设年度财务咨询、会计核算、法律、法规、规章、规范规定的经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后，依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

出 资 额 2648.5万元
成 立 日 期 2014年01月02日
主要经营场所 北京市海淀区西直门北大街甲43号1号楼13层1316-1326



2024年03月26日

登记机关

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制

说 明

会计师事务所 执业证书



名 称: 中证天通会计师事务所 (特殊普通合伙)

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000267

批准执业文号: 京财会许可〔2013〕0087号

批准执业日期: 2013年12月16日

- 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》。



首席合伙人: 张先云
主任会计师:
经营场所: 北京市海淀区西直门北大街甲43号1号楼13
层1316-1326

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000267

批准执业文号: 京财会许可〔2013〕0087号

批准执业日期: 2013年12月16日

发证机关:

二〇一九年十一月七日

中华人民共和国财政部制

