



中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
China Audit Asia Pacific Certified Public Accountants LLP

审计报告

AUDIT REPORT

湖南金阳新城建设发展集团有限公司
2025 年度财务报表审计

中国·北京
BEIJING CHINA

目 录

一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
1. 合并资产负债表	4-5
2. 合并利润表	6
3. 合并现金流量表	7
4. 合并所有者权益变动表	8-9
5. 资产负债表	10-11
6. 利润表	12
7. 现金流量表	13
8. 所有者权益变动表	14-15
9. 财务报表附注	16-79

审计报告

中审亚太审字(2026)006408号

湖南金阳新城建设发展集团有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了湖南金阳新城建设发展集团有限公司(以下简称“金发集团”)财务报表,包括2025年12月31日的合并及公司资产负债表,2025年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了金发集团2025年12月31日合并及公司财务状况以及2025年度合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和中国注册会计师独立性准则有关公众利益实体的独立性要求,我们独立于金发集团,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

金发集团管理层(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,管理层负责评估金发集团的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项,并运用持续经营假设,除非管理层计划清算金发集团、终止运营或别无其他现实的选择。



治理层负责监督金发集团的财务报告过程。

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所导致，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，就可能导致对金发集团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金发集团不能持续经营。

(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) 就金发集团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。



中国注册会计师：刘浩
(签名并盖章)



中国注册会计师：唐德文
(签名并盖章)



中国·北京

二〇二六年四月二十七日





合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：湖南金阳新城建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	八（一）	1,554,705,125.77	827,562,167.93
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	八（二）	1,568,350.00	674,285.78
应收账款	八（三）	2,634,605,816.43	2,865,885,109.11
应收款项融资			
预付款项	八（四）	122,845,539.70	75,689,703.21
其他应收款	八（五）	441,626,817.69	310,968,596.12
存货	八（六）	49,614,907,592.49	49,632,970,712.22
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	八（七）	7,061,441.65	5,773,181.36
流动资产合计		54,377,320,683.73	53,719,523,755.73
非流动资产：			
债权投资	八（八）	209,000,000.00	209,000,000.00
其他债权投资			
长期应收款	八（九）	40,600,000.00	62,200,000.00
长期股权投资	八（十）	902,670.15	1,195,799.81
其他权益工具投资	八（十一）	868,078,383.26	654,859,836.77
其他非流动金融资产			
投资性房地产	八（十二）	253,222,461.41	265,973,823.03
固定资产	八（十三）	255,826,283.79	260,414,330.54
在建工程	八（十四）	1,188,040,841.49	1,157,045,628.96
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	八（十五）	20,554,561.53	20,842,848.33
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	八（十六）	1,557,837.95	2,366,452.23
递延所得税资产	八（十七）	16,962,026.04	47,723,677.18
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,854,745,065.62	2,681,622,396.85
资产总计		57,232,065,749.35	56,401,146,152.58

单位负责人：

龙志印

主管会计工作负责人：

姣浣印

会计机构负责人：

李尚印





合并资产负债表(续)

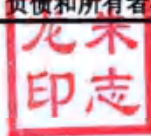
2025年12月31日

编制单位：湖南金阳新城建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	八（十八）	1,039,914,326.49	834,840,978.89
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	八（十九）	837,049,311.29	941,996,087.23
预收款项	八（二十）	1,754,684.57	526,981.93
合同负债	八（二十一）	43,244,077.72	38,435,665.92
应付职工薪酬	八（二十二）	15,259,655.43	11,405,104.25
应交税费	八（二十三）	302,245,102.79	296,265,019.81
其他应付款	八（二十四）	2,531,778,544.13	2,488,895,602.99
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	八（二十五）	2,962,453,239.77	3,100,118,258.03
其他流动负债	八（二十六）	2,656,513,620.24	1,958,339,999.09
流动负债合计		10,390,212,562.43	9,670,823,698.14
非流动负债：			
长期借款	八（二十七）	10,517,775,208.19	9,565,819,474.88
应付债券	八（二十八）	7,953,432,125.64	9,122,823,007.88
租赁负债			
长期应付款	八（二十九）	300,000,000.00	393,000,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	八（三十）	22,228,717.53	18,757,192.24
递延所得税负债	八（十七）	15,389,886.27	1,833,712.99
其他非流动负债			
非流动负债合计		18,808,825,937.63	19,102,233,387.99
负 债 合 计		29,199,038,500.06	28,773,057,086.13
所有者权益：			
实收资本	八（三十一）	500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具			
资本公积	八（三十二）	24,503,736,325.91	24,503,736,325.91
减：库存股			
其他综合收益	八（三十三）	45,808,787.45	-38,542,622.42
专项储备			
盈余公积	八（三十四）	238,584,836.62	224,816,860.12
未分配利润	八（三十五）	2,702,121,126.59	2,401,805,493.61
归属于母公司所有者权益合计		27,990,251,076.57	27,591,816,057.22
少数股东权益		42,776,172.72	36,273,009.23
所有者权益合计		28,033,027,249.29	27,628,089,066.45
负债和所有者权益总计		57,232,065,749.35	56,401,146,152.58

单位负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并利润表

2025年度

编制单位：湖南新阳新城建设发展集团有限公司

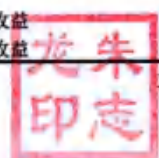
金额单位：人民币元

项 目	附注	本年发生额	上年发生额
一、营业总收入		2,054,242,786.14	1,854,906,954.73
其中：营业收入	八（三十六）	2,054,242,786.14	1,854,906,954.73
二、营业总成本		2,052,817,822.33	1,809,031,887.40
其中：营业成本	八（三十六）	1,723,581,224.03	1,554,293,566.63
税金及附加	八（三十七）	6,464,038.80	15,035,419.41
销售费用	八（三十八）	2,766,576.71	2,696,057.50
管理费用	八（三十九）	63,726,091.74	55,392,606.69
研发费用	八（四十）	8,026,206.27	8,137,080.74
财务费用	八（四十一）	248,253,684.78	173,477,156.43
其中：利息费用		248,195,380.09	178,648,818.12
利息收入		2,277,491.86	5,815,597.96
加：其他收益	八（四十二）	249,992,172.66	212,818,726.72
投资收益（损失以“-”号填列）	八（四十三）	20,576,433.89	18,018,573.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-293,129.66	-4,200.19
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八（四十四）	68,251,956.88	-7,179,369.81
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）		340,245,527.24	269,532,997.31
加：营业外收入	八（四十五）	440,856.60	675,491.16
减：营业外支出	八（四十六）	781,488.73	1,281,285.22
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		339,904,895.11	268,927,203.25
减：所得税费用	八（四十七）	19,318,122.14	1,272,276.52
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		320,586,772.97	267,654,926.73
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		314,083,609.48	261,999,037.48
少数股东损益		6,503,163.49	5,655,889.25
（二）按经营持续性分类			
持续经营净利润		320,586,772.97	267,654,926.73
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		84,351,409.87	106,160,419.04
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		84,351,409.87	106,160,419.04
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		84,351,409.87	106,160,419.04
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		84,351,409.87	106,160,419.04
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		404,938,182.84	373,815,345.77
归属于母公司所有者的综合收益总额		398,435,019.35	368,159,456.52
归属于少数股东的综合收益总额		6,503,163.49	5,655,889.25
八、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并现金流量表

2025年度

编制单位：湖南金阳新城建设发展集团有限公司

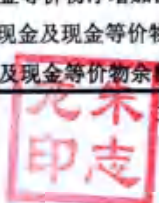
金额单位：人民币元

项 目	附注	本年发生额	上年发生额
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		2,383,501,633.90	2,516,589,108.76
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	八（四十八）	745,862,249.65	2,612,950,569.43
经营活动现金流入小计		3,129,363,883.55	5,129,539,678.19
购买商品、接受劳务支付的现金		2,063,288,639.53	3,981,116,974.45
支付给职工及为职工支付的现金		64,143,113.90	59,860,330.32
支付的各项税费		9,865,378.08	16,577,523.78
支付其他与经营活动有关的现金	八（四十八）	275,276,008.33	1,020,346,061.08
经营活动现金流出小计		2,412,573,139.84	5,077,900,889.63
经营活动产生的现金流量净额		716,790,743.71	51,638,788.56
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		250,000.00	1,000,000.00
取得投资收益收到的现金		7,668,020.49	4,785,061.60
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	八（四十八）		
投资活动现金流入小计		7,918,020.49	5,785,061.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		443,244,877.94	895,759,527.83
投资支付的现金		101,000,000.00	1,200,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		544,244,877.94	896,959,527.83
投资活动产生的现金流量净额		-536,326,857.45	-891,174,466.23
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			1,052,598.17
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		7,901,620,998.31	9,592,848,249.96
收到其他与筹资活动有关的现金		1,002,166,700.00	
筹资活动现金流入小计		8,903,787,698.31	9,593,900,848.13
偿还债务支付的现金		7,395,734,952.00	8,415,102,381.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		961,381,140.84	1,078,309,058.57
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		8,357,116,092.84	9,493,411,439.69
筹资活动产生的现金流量净额		546,671,605.47	100,489,408.44
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		727,135,491.73	-739,046,269.23
加：期初现金及现金等价物余额		827,562,167.93	1,566,608,437.16
六、期末现金及现金等价物余额		1,554,697,659.66	827,562,167.93

单位负责人：

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

2025年度

编制单位：湖南新城建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

目	本年发生额											少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	500,000,000.00				24,503,736,325.91		-38,542,622.42		224,816,860.12	2,401,805,493.61	27,591,816,057.22	36,273,009.23	27,628,089,066.45
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	500,000,000.00				24,503,736,325.91		-38,542,622.42		224,816,860.12	2,401,805,493.61	27,591,816,057.22	36,273,009.23	27,628,089,066.45
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							84,351,409.87		13,767,976.50	300,315,632.98	398,435,019.35	6,503,163.49	404,938,182.84
（一）综合收益总额							84,351,409.87			314,083,609.48	398,435,019.35	6,503,163.49	404,938,182.84
（二）所有者投入和减少资本													
1、所有者投入资本													
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）专项储备提取和使用													
1、提取专项储备													
2、使用专项储备													
（四）利润分配									13,767,976.50	-13,767,976.50			
1、提取盈余公积									13,767,976.50	-13,767,976.50			
2、对所有者的分配													
3、其他													
（五）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													
四、本年年末余额	500,000,000.00				24,503,736,325.91		45,808,787.45		238,584,836.62	2,702,121,126.59	27,990,251,076.57	42,776,172.72	28,033,027,249.29

单位负责人：

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 2025年度

编制单位：河南信阳新城建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上年发生额											少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	500,000,000.00				24,454,136,294.46		-144,703,041.46		212,337,292.46	2,152,286,023.79	27,174,056,569.25	30,617,119.98	27,204,673,689.23
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	500,000,000.00				24,454,136,294.46		-144,703,041.46		212,337,292.46	2,152,286,023.79	27,174,056,569.25	30,617,119.98	27,204,673,689.23
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					49,600,031.45		106,160,419.04		12,479,567.66	249,519,469.82	417,759,487.97	5,655,889.25	423,415,377.22
（一）综合收益总额							106,160,419.04			261,999,037.48	368,159,456.52	5,655,889.25	373,815,345.77
（二）所有者投入和减少资本					49,600,031.45						49,600,031.45		49,600,031.45
1、所有者投入资本					49,600,031.45						49,600,031.45		49,600,031.45
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）专项储备提取和使用													
1、提取专项储备													
2、使用专项储备													
（四）利润分配									12,479,567.66	-12,479,567.66			
1、提取盈余公积									12,479,567.66	-12,479,567.66			
2、对所有者的分配													
3、其他													
（五）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													
四、本年年末余额	500,000,000.00				24,503,736,325.91		-38,542,622.42		224,816,860.12	2,401,805,493.61	27,591,816,057.22	36,273,009.23	27,628,089,066.45

单位负责人：

朱志印
43018110020434

主管会计工作负责人：

姚凤印
43018110020434

会计机构负责人：

华谢印



资产负债表

2025年12月31日

编制单位：湖南金阳新城建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		633,143,991.67	500,550,337.87
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十二（一）	233,907,120.21	700,228,904.65
应收款项融资			
预付款项		46,880,302.92	
其他应收款	十二（二）	11,118,750,345.86	11,259,618,867.99
存货		14,476,235,428.02	13,489,738,531.92
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		26,508,917,188.68	25,950,136,642.43
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二（三）	17,442,794,326.60	16,153,276,705.52
其他权益工具投资		618,078,383.26	404,609,836.77
其他非流动金融资产			
投资性房地产		117,352,923.85	124,120,228.49
固定资产		122,476,279.80	126,987,338.31
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		3,162,707.83	3,633,079.92
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		221,122.35	14,706,732.11
其他非流动资产			
非流动资产合计		18,304,085,743.69	16,827,333,921.12
资产总计		44,813,002,932.37	42,777,470,563.55

单位负责人：

朱志印

主管会计工作负责人：

姚浣凤

会计机构负责人：

华谢印向





资产负债表(续)

2025年12月31日

编制单位:湖南金阳新城建设发展集团有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款		825,648,493.15	670,648,493.15
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		8,912,881.15	2,028,852.20
预收款项		255,840.98	
合同负债			
应付职工薪酬		464,991.69	505,797.00
应交税费		117,364,740.86	150,351,200.50
其他应付款		4,955,751,803.27	3,069,493,440.26
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,676,692,436.33	987,370,225.21
其他流动负债		2,654,099,498.48	566,027,461.88
流动负债合计		10,239,190,685.91	5,446,425,470.20
非流动负债:			
长期借款		3,213,850,512.19	3,954,533,274.88
应付债券		4,970,685,575.53	7,222,823,007.88
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			
递延所得税负债		15,389,886.27	1,833,712.99
其他非流动负债			
非流动负债合计		8,199,925,973.99	11,179,189,995.75
负 债 合 计		18,439,116,659.90	16,625,615,465.95
所有者权益:			
实收资本		500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具			
资本公积		23,442,229,119.04	23,442,229,119.04
减:库存股			
其他综合收益		45,808,787.45	-38,542,622.42
专项储备			
盈余公积		238,584,836.62	224,816,860.12
未分配利润		2,147,263,529.36	2,023,351,740.86
所有者权益合计		26,373,886,272.47	26,151,855,097.60
负债和所有者权益总计		44,813,002,932.37	42,777,470,563.55

单位负责人:

龙朱
印志

主管会计工作负责人:

姚浣
印凤
43018110020434

会计机构负责人:

平谢
印向



利润表

2025年度

编制单位：湖南金阳新城建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年发生额	上年发生额
一、营业总收入		683,832,383.51	626,428,095.92
其中：营业收入	十二（四）	683,832,383.51	626,428,095.92
二、营业总成本		713,127,838.64	660,922,996.97
其中：营业成本	十二（四）	588,751,517.06	542,315,188.89
税金及附加		2,576,844.95	3,335,274.22
销售费用			
管理费用		31,408,139.20	26,099,631.42
研发费用			
财务费用		90,391,337.43	89,172,902.44
其中：利息费用		88,899,724.26	90,244,837.05
利息收入		759,345.07	1,538,870.13
加：其他收益		160,828,795.60	154,563,159.91
投资收益（损失以“-”号填列）	十二（五）	6,289,308.16	4,716,981.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-301,414.31	-66,665.94
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）		137,521,234.32	124,718,574.04
加：营业外收入		83,177.10	60,436.05
减：营业外支出			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		137,604,411.42	124,779,010.09
减：所得税费用		-75,353.58	-16,666.49
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		137,679,765.00	124,795,676.58
持续经营净利润		137,679,765.00	124,795,676.58
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		84,351,409.87	106,160,419.04
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		84,351,409.87	106,160,419.04
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		84,351,409.87	106,160,419.04
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			
七、综合收益总额		222,031,174.87	230,956,095.62

单位负责人：

龙朱
印志

主管会计工作负责人：

姣皖
印凤
43018110020434

会计机构负责人：

李谢
印向





现金流量表

2025年度

编制单位：湖南金阳新城建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年发生额	上年发生额
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		1,188,928,240.44	741,558,202.69
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		8,800,358.91	162,111,187.74
经营活动现金流入小计		1,197,728,599.35	903,669,390.43
购买商品、接受劳务支付的现金		905,429,699.56	983,132,140.21
支付给职工及为职工支付的现金		22,192,889.28	18,841,448.75
支付的各项税费		138,736.20	1,086,605.02
支付其他与经营活动有关的现金		6,451,231.36	230,083,807.71
经营活动现金流出小计		934,212,556.40	1,233,144,001.69
经营活动产生的现金流量净额		263,516,042.95	-329,474,611.26
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		6,289,308.16	4,716,981.12
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		6,289,308.16	4,716,981.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		412,417,132.85	94,939,289.00
投资支付的现金		213,013,337.42	
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		625,430,470.27	94,939,289.00
投资活动产生的现金流量净额		-619,141,162.11	-90,222,307.88
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		2,090,670,998.31	5,012,539,071.88
收到其他与筹资活动有关的现金		1,002,166,700.00	
筹资活动现金流入小计		3,092,837,698.31	5,012,539,071.88
偿还债务支付的现金		2,103,250,000.00	4,073,399,744.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		501,368,925.35	568,001,359.74
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		2,604,618,925.35	4,641,401,103.86
筹资活动产生的现金流量净额		488,218,772.96	371,137,968.02
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		500,550,337.87	549,109,288.99
六、期末现金及现金等价物余额			
		633,143,991.67	500,550,337.87

单位负责人：

朱志印

主管会计工作负责人：

姚浣凤印
43012110020434

会计机构负责人：

华谢印





所有者权益变动表

2025年度

编制单位：湖南金阳新城建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	本年发生额				所有者权益合计
		优先股	永续债	其他			其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	500,000,000.00				23,442,229,119.04		-38,542,622.42		224,816,860.12	2,023,351,740.86	26,151,855,097.60
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	500,000,000.00				23,442,229,119.04		-38,542,622.42		224,816,860.12	2,023,351,740.86	26,151,855,097.60
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							84,351,409.87		13,767,976.50	123,911,788.50	222,031,174.87
（一）综合收益总额							84,351,409.87			137,679,765.00	222,031,174.87
（二）所有者投入和减少资本											
1、所有者投入的资本											
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）专项储备提取和使用											
1、提取专项储备											
2、使用专项储备											
（四）利润分配									13,767,976.50	-13,767,976.50	
1、提取盈余公积									13,767,976.50	-13,767,976.50	
2、对所有者的分配											
3、其他											
（五）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											
四、本年年末余额	500,000,000.00				23,442,229,119.04		45,808,787.45		238,584,836.62	2,147,263,529.36	26,373,886,272.47

单位负责人：

朱志
印

主管会计工作负责人：

沈凤
印
43018110020434

会计机构负责人：

谢向
印





所有者权益变动表（续）

2025年度

编制单位：湖南金阳新城建设发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	上年发生额					所有者权益合计
		优先股	永续债	其他		减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	500,000,000.00				24,454,136,294.46		-144,703,041.46		212,337,292.46	1,911,035,631.94	26,932,806,177.40
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	500,000,000.00				24,454,136,294.46		-144,703,041.46		212,337,292.46	1,911,035,631.94	26,932,806,177.40
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-1,011,907,175.42		106,160,419.04		12,479,567.66	112,316,108.92	-780,951,079.80
（一）综合收益总额							106,160,419.04			124,795,676.58	230,956,095.62
（二）所有者投入和减少资本					-1,011,907,175.42						-1,011,907,175.42
1、所有者投入的资本					-1,011,907,175.42						-1,011,907,175.42
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）专项储备提取和使用											
1、提取专项储备											
2、使用专项储备											
（四）利润分配									12,479,567.66	-12,479,567.66	
1、提取盈余公积									12,479,567.66	-12,479,567.66	
2、对所有者的分配											
3、其他											
（五）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											
四、本年年末余额	500,000,000.00				23,442,229,119.04		-38,542,622.42		224,816,860.12	2,023,351,740.86	26,151,855,097.60

单位负责人：

龙朱
印志

主管会计工作负责人：

姚阮
印凤
43018110020434

会计机构负责人：

李勇
印向



湖南金阳新城建设发展集团有限公司

2025年财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、企业的基本情况

湖南金阳新城建设发展集团有限公司(以下简称“公司”或“本公司”),系根据浏阳市人民政府浏政函(2009)46号文件批准成立的国有独资有限责任公司。公司于2009年3月10日取得浏阳市工商行政管理局核发的注册号为430181000043129的《企业法人营业执照》。

截至2025年12月31日止,公司注册资本为50,000.00万元;实收资本为50,000.00万元;公司法定代表人:朱志龙。实收资本情况详见附注八、(三十一)。

(一) 本公司注册地、组织形式

本公司注册地址:浏阳经济技术开发区康平路159号

本公司组织形式:有限责任公司(国有独资)

(二) 本公司的主要经营活动

本公司及其子公司(以下合称“本集团”)主要经营范围:城市基础设施建设;土地管理服务;资产管理(不含代客理财);房地产开发经营;房地产租赁经营;自建房屋销售;物业管理;商业特许经营;商业综合体管理服务;停车场运营管理;新能源汽车充电站的建设;新能源汽车充电桩建设;道路自动收费停车泊位经营、管理、建设;道路自动收费设备的安装;工程咨询;工程项目管理服务;工程技术咨询服务;公共交通基础设施经营;广告制作服务;广告发布服务;健康医疗产业项目的建设;园林绿化工程施工;电力项目的设计;建筑材料销售;实业投资;股权投资(以自有资产进行投资;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)等(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)。

(三) 最终实际控制人的名称

本公司的实际控制人为浏阳市国有资产事务中心,最终实际控制人为浏阳市人民政府。

(四) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日。

本财务报表系经本公司董事会于2026年4月27日批准报出。



二、 财务报表的编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》与各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

本公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的合并财务状况及 2025 年度的合并经营成果和合并现金流量等有关信息。

四、 重要会计政策和会计估计

（一） 会计期间

本集团的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本集团会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二） 记账本位币

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

（三） 记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，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。

（四） 企业合并

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

1、 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企



业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2、非同一控制下企业合并

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

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准



则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、（五）“合并财务报表的编制方法”2），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、（十一）“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

（五） 合并财务报表编制方法

1、 合并财务报表范围的确定原则

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

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

2、 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后



的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

本集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、（十一）“长期股权投资”或本附注四、（八）“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、（十一）“长期股权投资”、2、（4）



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

（六） 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。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、（十一）“长期股权投资”、2、（2）“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

（七） 现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八） 金融工具

本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1、 金融资产的分类、确认和计量



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

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

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

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

2、金融负债的分类、确认和计量



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

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

(2) 其他金融负债

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

3、金融资产减值

本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、应收款项融资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

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。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

本公司在每个资产负债表日评估金融资产的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来



12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于不含重大融资成分的应收款项，本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。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。

（九） 应收款项

应收款项包括应收票据、应收账款、其他应收款等。

1、 坏账准备的计提方法

此类公司以预期信用损失为基础，对应收款项按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

此类公司在每个资产负债表日评估应收款项的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，此类公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备/不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

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

除了单项评估信用风险的金融资产外，此类公司基于共同风险特征将应收款项划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

2、 各类金融资产信用损失的确定方法

①应收票据

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



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

②应收账款及合同资产

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

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
无风险组合	根据业务性质，认定无信用风险，主要包括关联方、应收政府及其下属各部门、附属机构的款项。
账龄组合	包括除上述组合之外的应收款项，本集团根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类。

③其他应收款

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

项目	确定组合的依据
无风险组合	根据业务性质，认定无信用风险，主要包括关联方、应收政府及其下属各部门、附属机构的款项。
账龄组合	包括除上述组合之外的应收款项，本集团根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类。

④债权投资

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资等。本集团依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内的预期信用损失的金额计量减值损失。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
无风险组合	根据业务性质，认定无信用风险，主要包括关联方、应收政府及其下属各部门、附属机构的款项。



项目	确定组合的依据
账龄组合	包括除上述组合之外的应收款项，本集团根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类。

3、坏账准备的转回

如果资产负债表日应收款项的预期信用损失小于当前该应收款项减值准备账面金额，则应将差额确认为减值利得。

此类公司向第三方转让应收款项符合终止确认条件的，按交易款项扣除已转销应收款项的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(十) 存货

1、存货的分类

存货主要包括基础设施建设项目开发成本、存量土地等。

2、存货的确认

本集团存货同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该存货的成本能够可靠地计量。

3、存货取得和发出的计价方法：本集团取得的存货按实际成本计价，股东及政府部门投入的存货按评估确认的价值计价。

开发成本包括基础配套设施支出、建筑安装工程支出、征拆迁成本、借款费用及其他相关费用，发生时按项目归集，结转时按个别计价法。

4、低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品和包装物在领用时根据实际情况采用一次摊销法进行摊销。

5、期末存货的计量：资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

①可变现净值的确定方法：

确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按



照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

②存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

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。

与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

6、存货的盘存制度：本集团采用永续盘存制。

（十一） 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，尚未执行新金融工具准则的公司作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算；执行新金融工具准则的公司作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，但对于其中属于非交易性的，在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算。其会计政策详见附注四、（八）“金融工具”。

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

1、 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并



对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投



资成本之和。

2、后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，本集团财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

（1）成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

（2）权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入



当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（3）收购少数股权

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

（4）处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、（五）“合并财务报表编制的方法”、2 中所述的相关会计政策处理。

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

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，



并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

3、长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、十八“非流动非金融资产减值”。

（十二） 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减



值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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

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

（十三） 固定资产

1、 固定资产确认条件

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

2、 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋建筑物及构筑物	18-30	5.00-10.00	3.00-5.28	直线法
运输工具	5-10	5.00-10.00	9.00-19.00	直线法
机器设备	8-10	5.00-10.00	9.00-11.88	直线法
办公设备及其他	3-5	5.00-10.00	18.00-31.67	直线法

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

3、 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（十八）“非流动非金融



资产减值”。

4、其他说明

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

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

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

（十四） 在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（十八）非流动非金融资产减值。

（十五） 借款费用

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

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

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

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使



用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

（十六） 无形资产

1、 无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

2、 无形资产的摊销

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

使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

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

3、 研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。其中，研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查，如意在获取知识而进行的活动，研究成果或其他知识的应用研究、评价和最终选择，材料、设备、产品、工序、系统或服务替代品的研究，新的或经改进的材料、设备、产品、工序、系统或服务的可能替代品的配制、设计、评价和最终选择等；开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等，如生产前或使用前的原型和模型的设计、建造和测试，不具有商业性生产经济规



模的试生产设施的设计、建造和运营等。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

4、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（十八）“非流动非金融资产减值”。

（十七）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，并按项目受益期采用直线法平均摊销。

（十八）非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资、商誉等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与



资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

（十九） 职工薪酬

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

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本集团在职工为本集团提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。



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

（二十） 应付债券

本集团发行的非可转换公司债券，按照实际收到的金额（扣除相关交易费用），作为负债处理；债券发行实际收到的金额与债券面值总额的差额，作为债券溢价或折价，在债券的存续期间内于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

本集团发行的可转换公司债券，在初始确认时将负债和权益成份进行分拆，分别进行处理。首先确认负债成份的公允价值并以此作为其初始确认金额，其次按照该可转换公司债券整体发行价格（扣除相关交易费用）扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。

（二十一） 预计负债

与或有事项相关的义务同时符合以下条件时，确认为预计负债：

- （1）该义务是本集团承担的现时义务；
- （2）履行该义务很可能导致经济利益流出；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，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计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（二十二） 收入

此类公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变此类公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；此类公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

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



对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，此类公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在此类公司履约的同时即取得并消耗此类公司履约所带来的经济利益；客户能够控制此类公司履约过程中在建的商品；此类公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且此类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。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，此类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。

如果不满足上述条件之一，则此类公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，此类公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本集团收入确认的具体政策：

(1) 本集团承建政府委托建设的城市基础设施项目及其他建设项目，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) 本集团提供药学服务按照完工百分比法确认收入，按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定完工进度。

(3) 本集团提供的劳务派遣、劳务外包等人力资源服务履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。

(二十三) 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。本集团以公允价值计量相关资产或负债，考虑该资产或负债的特征；假定市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；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，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。本集团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。

本集团根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与



其交易价格相等；交易价格与公允价值不相等的，将相关利得或损失计入当期损益，但相关会计准则另有规定的除外。

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

本集团公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。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。

本集团以公允价值计量非金融资产，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。以公允价值计量负债，假定在计量日将该负债转移给其他市场参与者，而且该负债在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者履行义务。以公允价值计量自身权益工具，假定在计量日将该自身权益工具转移给其他市场参与者，而且该自身权益工具在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者取得与该工具相关的权利、承担相应的义务。

五、 会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

（一） 会计政策变更

本公司在报告期内无会计政策变更事项。

（二） 会计估计变更

本公司在报告期内无会计估计变更事项。

（三） 会计差错更正

本公司在报告期内未发生重大会计差错更正事项。

六、 税项

（一） 主要税种及税率

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按3.00%、5.00%、9.00%的税率计算销项税，并按扣除当期允



税种	具体税率情况
	许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴
企业所得税	按应纳税所得额的15%、20%、25%计缴。

2、各公司企业所得税税率

纳税主体名称	所得税税率
湖南普瑞玛药物研究中心有限公司	15.00%
湖南金阳新城建设发展集团有限公司	25.00%
湖南汉方生物科技有限公司	25.00%
浏阳经开区恒康基础设施管理有限公司	25.00%
浏阳经开区投资发展有限公司	25.00%
浏阳银信投资管理有限公司	25.00%
湖南金阳文化旅游科技投资有限公司	25.00%
湖南未来智慧城市运营管理有限公司	25.00%
浏阳经济技术开发区恒跃医疗投资有限公司	25.00%
浏阳经济技术开发区恒茂产业投资有限公司	25.00%
浏阳经济技术开发区金发联吴咨询有限公司	25.00%
湖南金阳人力资源服务有限公司	25.00%
浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司	25.00%
浏阳市永安城市建设投资开发有限公司	25.00%
浏阳市金泰城市运营管理有限公司	20.00%

(二) 税收优惠及批文

根据浏阳经济技术开发区管理委员会文件浏经办发【2021】52号《浏阳经济技术开发区管理委员会关于给予湖南金阳新城建设发展集团有限公司及所属各子公司有关税收优惠政策的决定》，同意对湖南金阳新城建设发展集团有限公司及所属各子公司所有的土地房屋资产免征土地使用税、房产税；对湖南金阳新城建设发展集团有限公司及所属各子公司



承担第三方委托进行土地开发整理取得的收入和承担市政设施项目获取的项目收益、政府补贴收入免征企业所得税。

湖南普瑞玛药物研究中心有限公司于2023年12月8日取得湖南省科学技术厅、湖南省财政厅、湖南省国家税务局和湖南省地方税务局核发的《高新技术企业证书》，有效期三年，证书编号为R202343006116。根据《国家税务总局关于实施高新技术企业所得税优惠有关问题的通知》（国税函[2009]203号）的规定，认定（复审）合格的高新技术企业，自认定（复审）批准的有效期当年开始，可申请享受企业所得税优惠。公司自2023年1月1日至2026年12月31日按15%的税率享受企业所得税优惠。

子公司浏阳市金泰城市运营管理有限公司属于小型微利企业，根据相关税务优惠文件，享受企业所得税20%优惠税率。



七、 企业合并及合并财务报表

(一) 子企业情况

序号	企业名称	级次	注册地	主要经营地	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	享有的 表决权 (%)	取得 方式
1	湖南汉方园区管理服务有 限公司	一级	浏阳市	浏阳市	2,000.00	100	100	划拨
2	湖南普瑞玛药物研究中心 有限公司	二级	浏阳市	浏阳市	500.00	70	70	划拨
3	浏阳经开区恒康基础设施 管理有限公司	一级	浏阳市	浏阳市	60,000.00	100	100	划拨
4	湖南金阳人力资源服务有 限公司	二级	浏阳市	浏阳市	1,000.00	100	100	设立
5	浏阳经开区投资发展有限 公司	一级	浏阳市	浏阳市	10,000.00	100	100	划拨
6	浏阳银信投资管理有限公 司	二级	浏阳市	浏阳市	100.00	100	100	划拨
7	湖南金阳文化旅游科技投 资有限公司	一级	浏阳市	浏阳市	5,000.00	100	100	设立
8	湖南未来智慧城市运营管 理有限公司	一级	浏阳市	浏阳市	5,000.00	100	100	设立
9	浏阳经济技术开发区恒跃 医疗投资有限公司	二级	浏阳市	浏阳市	-	100	100	设立
10	浏阳经济技术开发区恒茂 产业投资有限公司	一级	浏阳市	浏阳市	1,000.00	100	100	设立
11	浏阳经济技术开发区金发 联吴咨询有限公司	一级	浏阳市	浏阳市	100.00	70	70	设立
12	浏阳现代制造产业建设投 资开发有限公司	一级	浏阳市	浏阳市	20,000.00	100	100	划转
13	浏阳市永安城市建设投资 开发有限公司	二级	浏阳市	浏阳市	5,000.00	100	100	划转
14	浏阳市金泰城市运营管理 有限公司	二级	浏阳市	浏阳市	10,000.00	100	100	划转

八、 合并财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金		
银行存款	1,554,705,125.77	827,562,167.93
其他货币资金		
合计	1,554,705,125.77	827,562,167.93

注：截至 2025 年 12 月 31 日，本集团存在受限的货币资金 7,466.11 元，受限原因系活期存款账户，只收不付账户。



(二) 应收票据

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	1,568,350.00	674,285.78
合计	1,568,350.00	674,285.78

(三) 应收账款

1、应收账款分类披露：

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,636,333,853.44	100.00	1,728,037.01	0.07	2,634,605,816.43
组合1：无风险组合	2,618,516,703.31	99.32	-	-	2,618,516,703.31
组合2：账龄组合	17,817,150.13	0.68	1,728,037.01	9.70	16,089,113.12
合计	2,636,333,853.44	100.00	1,728,037.01	0.07	2,634,605,816.43

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,866,755,852.99	100.00	870,743.88	0.03	2,865,885,109.11
组合1：无风险组合	2,854,631,220.36	99.58			2,854,631,220.36
组合2：账龄组合	12,124,632.63	0.42	870,743.88	7.18	11,253,888.75
合计	2,866,755,852.99	100.00	870,743.88	0.03	2,865,885,109.11

2、组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款：

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)



账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	11,922,075.52	119,220.75	1.00
1 年至 2 年 (含 2 年)	3,659,785.85	365,978.60	10.00
2 年至 3 年 (含 3 年)	1,654,085.16	661,634.06	40.00
3 年至 4 年 (含 4 年)	124,500.00	124,500.00	100.00
4 年至 5 年 (含 5 年)	456,703.60	456,703.60	100.00
合计	17,817,150.13	1,728,037.01	9.70

(续)

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	8,661,051.42	86,610.52	1.00
1 年至 2 年 (含 2 年)	2,887,497.61	288,749.76	10.00
2 年至 3 年 (含 3 年)	134,500.00	53,800.00	40.00
3 年至 4 年 (含 4 年)	300,583.60	300,583.60	100.00
4 年至 5 年 (含 5 年)	141,000.00	141,000.00	100.00
合计	12,124,632.63	870,743.88	7.18

(2) 应收账款坏账准备变动情况

项目	年初余额	本年计提数	本年减少数		年末余额
			转回数	转销数	
坏账准备	870,743.88	857,293.13			1,728,037.01

(3) 截至期末余额按欠款方归集的大额应收账款情况

单位	年末余额	占应收账款年末余额的比例(%)	计提的坏账准备年末余额
湖南汇嘉基础设施建设有限公司	2,386,277,948.44	90.52	
合计	2,386,277,948.44	90.52	

(四) 预付款项

1、按账龄列示

项目	年末余额	年初余额
----	------	------



	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内(含 1 年)	96,651,249.78	78.68	49,716,945.88	65.69
1-2 年(含 2 年)	14,610,289.84	11.89	199,546.74	0.26
2 年至 3 年 (含 3 年)	11,584,000.08	9.43	25,773,210.59	34.05
合计	122,845,539.70	100.00	75,689,703.21	100.00

(五) 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	441,626,817.69	310,968,596.12
合计	441,626,817.69	310,968,596.12

1、其他应收款分类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	508,793,132.95	100.00	67,166,315.26	13.20	441,626,817.69
组合1: 无风险组合	398,854,395.47	78.39			398,854,395.47
组合2: 账龄组合	109,938,737.48	21.61	67,166,315.26	61.09	42,772,422.22
合计	508,793,132.95	100.00	67,166,315.26	13.20	441,626,817.69

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	443,244,161.39	100.00	132,275,565.27	29.84	310,968,596.12
组合1: 无风险组合	268,557,218.40	60.59			268,557,218.40



类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
组合2: 账龄组合	174,686,942.99	39.41	132,275,565.27	75.72	42,411,377.72
合计	443,244,161.39	100.00	132,275,565.27	29.84	310,968,596.12

2、组合中，按账龄组合计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	21,558,549.72	215,585.49	1.00
1 年至 2 年 (含 2 年)	14,539,409.82	1,453,940.99	10.00
2 年至 3 年 (含 3 年)	13,906,648.59	5,562,659.43	40.00
3 年以上	59,934,129.35	59,934,129.35	100.00
合计	109,938,737.48	67,166,315.26	61.09

(续)

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	15,533,933.94	155,339.34	1.00
1 年至 2 年 (含 2 年)	13,992,879.70	1,399,287.97	10.00
2 年至 3 年 (含 3 年)	24,065,318.98	9,626,127.59	40.00
3 年以上	121,094,810.37	121,094,810.37	100.00
合计	174,686,942.99	132,275,565.27	75.72

(2) 其他应收款坏账准备变动情况

项目	年初余额	本年计提数	本年减少数		年末余额
			转回数	转销数	
坏账准备	132,275,565.27		65,109,250.01		67,166,315.26

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
押金及保证金	679,850.00	225,160.00



款项性质	年末余额	年初余额
往来款及其他	508,113,282.95	443,019,001.39
合计	508,793,132.95	443,244,161.39

(4) 截至期末余额按欠款方归集的大额其他应收款情况

单位	年末余额	占其他应收款年末余额的比例(%)	计提的坏账准备年末余额
浏阳经济技术开发区管理委员会	247,574,432.72	48.66	
湖南新岑建设投资有限公司	56,058,611.45	11.02	
浏阳市金阳巴士有限责任公司	40,085,649.56	7.88	
湖南嘉利房地产开发有限公司	30,000,000.00	5.90	30,000,000.00
湘赣边(浏阳)新型城镇化建设开发有限公司	22,291,554.00	4.38	
合计	396,010,247.73	77.84	30,000,000.00

(六) 存货

1、 存货分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	27,387,769,243.98		27,387,769,243.98	27,099,295,935.67		27,099,295,935.67
存量土地	22,226,152,343.75		22,226,152,343.75	22,532,992,686.25		22,532,992,686.25
原材料	952,831.56		952,831.56	682,090.30		682,090.30
库存商品	33,173.20		33,173.20			
合计	49,614,907,592.49		49,614,907,592.49	49,632,970,712.22		49,632,970,712.22

2、截至 2025 年 12 月 31 日，存货余额中含有借款费用资本化金额合计数为 3,670,955,342.74 元。

3、本集团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。

(七) 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待抵扣税费	7,061,441.65	5,773,181.36
合计	7,061,441.65	5,773,181.36



(八) 债权投资

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
中茧新科生物有限公司	209,000,000.00		209,000,000.00
合计	209,000,000.00		209,000,000.00

续:

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
中茧新科生物有限公司	209,000,000.00		209,000,000.00
合计	209,000,000.00		209,000,000.00

(九) 长期应收款

项目	年末余额	年初余额
长沙博大科工股份有限公司	17,400,000.00	23,200,000.00
湖南法泽尔动力再制造有限公司		12,800,000.00
湖南湘贤科技有限公司	23,200,000.00	26,200,000.00
合计	40,600,000.00	62,200,000.00

(十) 长期股权投资

1、长期股权投资分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资				
对合营企业投资				
对联营企业投资	1,195,799.81		293,129.66	902,670.15
小计	1,195,799.81		293,129.66	902,670.15
减：长期股权投资减值准备				
合计	1,195,799.81		293,129.66	902,670.15



1、 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业												
二、联营企业												
淳普生物科技有限公司		1,195,799.81			-293,129.66						902,670.15	
合计		1,195,799.81			-293,129.66						902,670.15	



(十一) 其他权益工具投资

1、其他权益工具投资情况

项目	年末余额	年初余额
长沙领新产业投资合伙企业（有限合伙）	454,229,427.42	341,274,984.82
湖南三泽创业投资合伙企业（有限合伙）	63,330,117.67	63,334,851.95
浏阳经开高创产业基金合伙企业（有限合伙）	100,518,838.17	
长沙聚汇星企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	250,000,000.00	250,000,000.00
长沙丰灼通讯科技有限公司		250,000.00
合计	868,078,383.26	654,859,836.77

2、非交易性权益工具投资情况

项目	本年确认的股利收入	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
长沙领新产业投资合伙企业（有限合伙）	6,289,308.16			
长沙丰灼通讯科技有限公司	1,378,712.33			
合计	7,668,020.49			

(十二) 投资性房地产

1、投资性房地产情况

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	288,444,469.15			288,444,469.15
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				



项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
(2) 其他转出				
4.期末余额	288,444,469.15			288,444,469.15
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	22,470,646.12			22,470,646.12
2.本期增加金额	12,751,361.62			12,751,361.62
(1) 计提或摊销	12,751,361.62			12,751,361.62
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	35,222,007.74			35,222,007.74
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	253,222,461.41			253,222,461.41
2.期初账面价值	265,973,823.03			265,973,823.03

(十三) 固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	255,826,283.79	260,414,330.54
固定资产清理		
合计	255,826,283.79	260,414,330.54



1、固定资产情况

项目	房屋及建筑物	办公设备及其他	运输设备	机器设备	合计
一、账面原值					
1、年初余额	281,941,448.79	35,580,609.39	5,328,856.30	43,912,270.60	366,763,185.08
2、本年增加金额	5,861,348.49	5,183,302.97		3,034,334.19	14,078,985.65
(1) 购置	5,861,348.49	5,183,302.97		3,034,334.19	14,078,985.65
(2) 合并转入					
3、本年减少额					
(1) 处置或报废					
4、年末余额	287,802,797.28	40,763,912.36	5,328,856.30	46,946,604.79	380,842,170.73
二、累计折旧					
1、年初余额	48,215,126.70	34,920,821.36	1,136,229.75	22,076,676.73	106,348,854.54
2、本年增加金额	11,382,221.59	3,442,049.13	785,584.22	3,057,177.46	18,667,032.40
(1) 计提	11,382,221.59	3,442,049.13	785,584.22	3,057,177.46	18,667,032.40
(2) 合并转入					
3、本年减少额					
(1) 处置或报废					
4、年末余额	59,597,348.29	38,362,870.49	1,921,813.97	25,133,854.19	125,015,886.94
三、减值准备					
1、年初余额					
2、本年增加金额					
(1) 计提					
3、本年减少额					
(1) 处置或报废					
4、年末余额					
四、账面价值					
1、年末余额	228,205,448.99	2,401,041.87	3,407,042.33	21,812,750.60	255,826,283.79
2、年初余额	233,726,322.09	659,788.03	4,192,626.55	21,835,593.87	260,414,330.54



(十四) 在建工程

1、在建工程明细情况

项目	年末余额	年初余额
老城管分局改造工程	1,443,279.40	1,146,711.80
人力资源服务产业园屋面防水及零星维修项目	40,775.74	40,775.74
创新药物和医疗器械评价中心建设项目	7,875,805.11	6,186,421.52
智慧停车项目	13,795,950.50	10,927,268.86
浏阳经开区金阳新城牛沪路 LED 屏采购项目	96,600.00	96,600.00
金阳新城污水处理厂及配套管网建设项目	1,152,226,196.64	1,137,965,217.16
金泰公寓楼采购安装隐形防护网及入户门项目	207,580.20	197,201.19
政务中心 4 楼相关弱电设备采购安装项目	65,049.49	65,049.49
浏阳经开区绿色储能材料制造产业园建设项目-柳冲南侧支路（洞阳路-金阳大道）工程绿色施工安全防护措施项目	10,461,100.33	420,383.20
柳冲路南侧 B 支路与金阳大道平交开口	150,000.00	
浏阳经开区绿色电子信息元器件产业园建设项目-亚洲湖路（百竹路-尔康路）道路工程	59,696.44	
永泰路 5 栋厂房结构与消防安全整改项目	1,006,170.49	
泽睿一期	26,814.16	
零星工程	585,822.99	
合计	1,188,040,841.49	1,157,045,628.96

2、重要在建工程项目变动情况

工程名称	年初余额	本年增加额	其中：本年利息资本化金额	转入固定资产	其他减少	年末余额
老城管分局改造工程	1,146,711.80	296,567.60				1,443,279.40
人力资源服务产业园屋面防水及零星维修项目	40,775.74					40,775.74



工程名称	年初余额	本年增加额	其中：本年 利息资本化 金额	转入固定资 产	其他 减少	年末余额
创新药物和医疗器械评价中心建设项目	6,186,421.52	1,781,836.42		92,452.83		7,875,805.11
智慧停车项目	10,927,268.86	5,510,390.09	1,651,798.57	2,641,708.45		13,795,950.50
浏阳经开区金阳新城牛庐路 LED 屏采购项目	96,600.00					96,600.00
金阳新城污水处理厂及配套管网建设项目	1,137,965,217.16	14,260,979.48	8,143,033.36			1,152,226,196.64
金泰公寓楼采购安装隐形防护网及入户门项目	197,201.19	10,379.01				207,580.20
政务中心 4 楼相关弱电设备采购安装项目	65,049.49					65,049.49
浏阳经开区绿色储能材料制造产业园建设项目-柳冲南侧支路（洞阳路-金阳大道）工程绿色施工安全防护措施项目	420,383.20	10,040,717.13				10,461,100.33



工程名称	年初余额	本年增加额	其中：本年 利息资本化 金额	转入固定资 产	其他 减少	年末余额
柳冲路 南侧 B 支路与金 阳大道平 交开口		150,000.00				150,000.00
浏阳经 开区绿色 电子信息 元器件产 业园建设 项目-亚 洲湖路 (百竹路 - 尔康 路)道路 工程		59,696.44				59,696.44
永泰路 5 栋厂房结 构与消防 安全整改 项目		1,006,170.49				1,006,170.49
泽睿一 期		26,814.16				26,814.16
零星工 程		585,822.99				585,822.99
合计	1,157,045,628.96	33,729,373.81	9,794,831.93	2,734,161.28		1,188,040,841.49

(十五) 无形资产

项目	土地使用权	软件	商标权	合计
一、账面原值				
1. 年初余额	17,928,310.00	8,350,737.97		26,279,047.97
2. 本年增加金额		938,327.60	54,356.43	992,684.03
(1) 外购		938,327.60	54,356.43	992,684.03
(2) 内部研发				
3. 本年减少金额				
(1) 处置				
4. 年末余额	17,928,310.00	9,289,065.57	54,356.43	27,271,732.00



项目	土地使用权	软件	商标权	合计
二、累计摊销				
1. 年初余额	1,785,659.68	3,650,539.96		5,436,199.64
2. 本年增加金额	358,566.20	919,716.20	2,688.43	1,280,970.83
(1) 摊销	358,566.20	919,716.20	2,688.43	1,280,970.83
3. 本年减少金额				
(1) 处置				
4. 年末余额	2,144,225.88	4,570,256.16	2,688.43	6,717,170.47
三、减值准备				
1. 年初余额				
2. 本年增加金额				
(1) 计提				
3. 本年减少金额				
(1) 处置				
4. 年末余额				
四、账面价值				
2. 年末余额	15,784,084.12	4,718,809.41	51,668.00	20,554,561.53
1. 年初余额	16,142,650.32	4,700,198.01		20,842,848.33

(十六) 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
科创二期第三层改造项目	1,874,690.33		409,023.34		1,465,666.99	
租赁费	20,643.25	209,424.32	137,896.61		92,170.96	
装修费用	471,118.65		471,118.65			
合计	2,366,452.23	209,424.32	1,018,038.60		1,557,837.95	

(十七) 递延所得税资产和递延所得税负债**(1) 已确认的递延所得税资产**

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产



项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值准备	68,894,352.27	16,841,735.58	132,626,014.53	33,042,423.38
其他权益工具投资公允价值变动	481,161.83	120,290.46	58,725,015.18	14,681,253.80
合计	69,375,514.10	16,962,026.04	191,351,029.71	47,723,677.18

(2) 已确认的递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他权益工具投资公允价值变动	61,559,545.08	15,389,886.27	7,334,851.95	1,833,712.99
合计	61,559,545.08	15,389,886.27	7,334,851.95	1,833,712.99

(十八) 短期借款

项目	年末余额	年初余额
保证贷款	659,000,000.00	684,000,000.00
信用贷款	270,000,000.00	150,000,000.00
质押借款	110,000,000.00	
应计利息	914,326.49	840,978.89
合计	1,039,914,326.49	834,840,978.89

(十九) 应付账款

项目	年末余额	年初余额
应付工程款	830,526,368.45	941,864,756.04
应付材料款	6,442,602.84	131,331.19
应付设备款	80,340.00	
合计	837,049,311.29	941,996,087.23

(二十) 预收款项

项目	年末余额	年初余额
租金和物业管理费	1,754,684.57	526,981.93
合计	1,754,684.57	526,981.93



(二十一) 合同负债

账龄	年末余额	年初余额
销货合同相关的合同负债	43,244,077.72	38,435,665.92
合计	43,244,077.72	38,435,665.92

(二十二) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	11,362,185.45	88,322,853.55	84,468,302.37	15,216,736.63
二、离职后福利-设定提存计划	42,918.80	4,535,890.90	4,535,890.90	42,918.80
三、辞退福利		17,500.00	17,500.00	
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	11,405,104.25	92,876,244.45	89,021,693.27	15,259,655.43

2、短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	11,040,545.45	81,712,683.07	77,858,131.89	14,895,096.63
二、职工福利费		1,068,494.49	1,068,494.49	
三、社会保险费	1,357.63	1,856,909.79	1,856,909.79	1,357.63
其中：医疗保险费	1,357.63	1,636,385.61	1,636,385.61	1,357.63
工伤保险费		220,524.18	220,524.18	
生育保险费				
四、住房公积金	320,282.37	3,627,072.00	3,627,072.00	320,282.37
五、工会经费和职工教育经费				
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				



项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
八、其他短期薪酬		57,694.20	57,694.20	
合计	11,362,185.45	88,322,853.55	84,468,302.37	15,216,736.63

3、设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险	42,213.93	4,360,295.33	4,360,295.33	42,213.93
二、失业保险费	704.87	175,595.57	175,595.57	704.87
合计	42,918.80	4,535,890.90	4,535,890.90	42,918.80

(二十三) 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	243,816,584.25	245,133,458.50
城市维护建设税	23,704,313.17	20,676,861.68
教育费附加	20,204,589.78	17,583,996.21
企业所得税	14,448,359.31	12,793,440.36
个人所得税	45,344.23	42,383.16
印花税	12,832.58	
残疾人就业保障金	13,079.47	34,879.90
合计	302,245,102.79	296,265,019.81

(二十四) 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	2,531,778,544.13	2,488,895,602.99
合计	2,531,778,544.13	2,488,895,602.99

1、其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项目	年末余额	年初余额
往来款及其他	2,481,639,207.49	2,438,548,643.65



项目	年末余额	年初余额
押金、保证金	50,139,336.64	50,346,959.34
合计	2,531,778,544.13	2,488,895,602.99

(2) 截至年末按欠款方归集的期末余额较大其他应付款情况:

单位名称	年末余额	占总额比例 (%)	款项性质
湖南金阳投资集团有限公司	1,998,342,677.67	78.93	往来款
浏阳鼎盛投资有限公司	288,355,315.12	11.39	往来款
浏阳市卫生绩效考核管理中心	71,546,849.46	2.83	往来款
浏阳市永安镇人民政府	58,663,840.05	2.32	往来款
浏阳经开区招商合同履行保证金专户	42,000,000.00	1.66	往来款
合计	2,458,908,682.30	97.12	

(二十五) 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款【附注八、(二十七)】	2,353,830,864.50	2,127,332,530.27
一年内到期的应付债券【附注八、(二十八)】	608,622,375.27	969,785,727.76
一年内到期的长期应付款【附注八、(二十九)】		3,000,000.00
合计	2,962,453,239.77	3,100,118,258.03

(二十六) 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
短期债券	2,654,099,498.48	1,956,027,461.88
待转销项税额	2,414,121.76	2,312,537.21
合计	2,656,513,620.24	1,958,339,999.09

(二十七) 长期借款

项目	年末余额	年初余额
信用借款	404,600,000.00	175,000,000.00
保证+抵押借款	1,972,003,473.19	2,171,502,474.88
保证借款	7,169,529,248.00	4,157,190,800.00
抵押借款	957,570,000.00	687,370,000.00



质押借款	1,213,166,200.00	2,778,499,600.00
抵押+保证+质押借款	553,830,000.00	1,144,730,000.00
质押+保证借款	587,880,000.00	569,000,000.00
计提的长期借款利息	13,027,151.50	9,859,130.27
减：一年内到期部分【附注八、（二十五）】	2,353,830,864.50	2,127,332,530.27
合计	10,517,775,208.19	9,565,819,474.88

（二十八） 应付债券

1、 应付债券

项目	年末余额	年初余额
企业债券		
其中：债券本金	8,470,000,000.00	9,940,000,000.00
利息调整	-26,229,744.99	-37,911,501.81
应计利息	118,284,245.90	190,520,237.45
小计	8,562,054,500.91	10,092,608,735.64
减：一年内到期部分【附注八、（二十五）】	608,622,375.27	969,785,727.76
合计	7,953,432,125.64	9,122,823,007.88



2、应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	年初余额（本金）	本年发行及其他新增	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
22 金阳新城 01	600,000,000.00	2022-1-19	7 年	600,000,000.00		11,830,356.16	-1,172,222.07	120,000,000.00	490,658,134.09
22 金阳新城 02	400,000,000.00	2022-6-22	7 年	400,000,000.00		4,208,219.18	-980,849.32	80,000,000.00	323,227,369.86
22 金阳新城 MTN001	500,000,000.00	2021-3-26	5 年	500,000,000.00		10,356,164.38	-761,100.26		509,595,064.12
22 金阳新城 MTN002	300,000,000.00	2022-6-23	5 年	300,000,000.00		3,579,287.67	-541,226.31		303,038,061.36
22 金阳新城 MTN003	700,000,000.00	2022-10-13	5 年	700,000,000.00		3,440,547.95	-1,589,906.62		701,850,641.33
24 金发 01	400,000,000.00	2024-1-24	7 年	400,000,000.00		11,806,027.40	-1,048,377.70		410,757,649.70
24 金发 02	1,050,000,000.00	2024-9-4	5 年	1,050,000,000.00		9,708,328.77	-3,541,548.35		1,056,166,780.42
24 金发 03	880,000,000.00	2024-11-15	7 年	880,000,000.00		3,438,027.40	-5,059,244.79		878,378,782.61
24 金发 04	550,000,000.00	2025-1-3	5 年		550,000,000.00	123,863.01	-1,169,903.92		548,706,233.07
22 浏阳现代 MTN001	400,000,000.00	2022-7-28	5 年	400,000,000.00				400,000,000.00	
22 产建专项 01	800,000,000.00	2022-5-6	7 年	800,000,000.00		14,560,000.00	-2,653,596.99	160,000,000.00	651,906,403.01



债券名称	面值	发行日期	债券期限	年初余额（本金）	本年发行及其他新增	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
22 产建专项 02	700,000,000.00	2022-10-27	7 年	700,000,000.00		3,266,666.67	-2,289,979.12	140,000,000.00	560,976,687.55
24 浏阳现代 MTN001	300,000,000.00	2024-8-2	5 年	300,000,000.00		2,725,333.33	-1,289,076.65		301,436,256.68
25 浏阳现代 MTN001A	390,000,000.00	2025-1-18	5 年		390,000,000.00	9,077,250.00	-882,097.73		398,195,152.27
25 浏阳现代 MTN001B	300,000,000.00	2025-1-18	5 年		300,000,000.00	8,065,500.00	-679,734.16		307,385,765.84
25 产建 01	420,000,000.00	2025-3-3	5 年		420,000,000.00	11,125,333.33	-875,925.66		430,249,407.67
25 产建 02	280,000,000.00	2025-3-3	3 年		280,000,000.00	6,397,066.67	-524,612.12		285,872,454.55
25 浏阳现代 MTN002	400,000,000.00	2025-7-17	5 年		400,000,000.00	4,824,000.00	-1,170,343.22		403,653,656.78
合计	9,370,000,000.00			7,030,000,000.00	2,340,000,000.00	118,284,245.90	-26,229,744.99	900,000,000.00	8,562,054,500.91



(二十九) 长期应付款**(1) 按款项性质列示长期应付款**

项目	年末余额	年初余额
长期非金融机构借款本金及利息	300,000,000.00	396,000,000.00
小计	300,000,000.00	396,000,000.00
减：一年内到期部分【附注八、（二十五）】		3,000,000.00
合计	300,000,000.00	393,000,000.00

(2) 长期应付款相关情况

债权人名称	年末余额	年初余额
国开发展基金有限公司		93,000,000.00
财政局专项债券资金	240,000,000.00	240,000,000.00
浏阳市城市建设集团有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00
合计	300,000,000.00	393,000,000.00

(三十) 递延收益

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
与资产相关政府补助	14,287,192.24		1,070,578.71	13,216,613.53
与收益相关政府补助	4,470,000.00	5,442,104.00	900,000.00	9,012,104.00
合计	18,757,192.24	5,442,104.00	1,970,578.71	22,228,717.53

(三十一) 实收资本

股东名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	出资比例 (%)
浏阳市国有资产事务中心	500,000,000.00			500,000,000.00	100.00
合计	500,000,000.00			500,000,000.00	100.00

(三十二) 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、资本（或股本）溢价	5,472,000.00			5,472,000.00
二、其他资本公积	24,498,264,325.91			24,498,264,325.91
合计	24,503,736,325.91			24,503,736,325.91



(三十三) 其他综合收益

项目	年初余额	本年发生金额						年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：其他权益工具投资公允价值变动	-38,542,622.42	112,468,546.49			28,117,136.62			45,808,787.45
其他综合收益合计	-38,542,622.42	112,468,546.49			28,117,136.62			45,808,787.45



(三十四) 盈余公积

项目	年初余额	本年年增加	本年年减少	年末余额
法定盈余公积	224,816,860.12	13,767,976.50		238,584,836.62
合计	224,816,860.12	13,767,976.50		238,584,836.62

(三十五) 未分配利润

项目	年末余额	年初余额
调整前上年年末未分配利润	2,401,805,493.61	2,152,286,023.79
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	2,401,805,493.61	2,152,286,023.79
加：本年归属于母公司所有者的净利润	314,083,609.48	261,999,037.48
减：提取法定盈余公积	13,767,976.50	12,479,567.66
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	2,702,121,126.59	2,401,805,493.61

(三十六) 营业收入、营业成本

1、营业收入、成本明细情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
基础设施建设业务	1,415,271,439.68	1,214,774,652.39	1,299,881,401.09	1,115,731,535.93
土地开发整理项目	336,947,674.38	289,213,420.51	366,208,865.53	314,329,276.25
项目工程收入	137,180,934.10	110,287,797.98	12,495,716.96	10,647,178.44
药学服务	93,538,619.25	48,978,867.57	85,372,237.34	47,480,327.32
劳务派遣	22,969,704.88	25,261,058.76	18,416,032.20	17,682,562.74
租赁收入	30,302,658.33	21,762,690.43	32,537,163.93	12,197,271.51
其他	18,031,755.52	13,302,736.39	12,981,306.37	15,572,319.44
土地转让			27,014,231.31	20,653,095.00



项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
合计	2,054,242,786.14	1,723,581,224.03	1,854,906,954.73	1,554,293,566.63

(三十七) 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	3,224,936.16	3,035,990.19
教育费附加	2,813,598.02	2,661,193.02
印花税	416,130.55	1,758,504.64
房产税		2,421,065.84
城镇土地使用税		4,171,770.94
其他	9,374.07	986,894.78
合计	6,464,038.80	15,035,419.41

(三十八) 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	2,143,238.92	1,946,468.81
车辆使用费	52,749.80	43,078.12
办公费用	35,899.52	43,019.45
差旅费用	176,509.41	127,660.37
招待费用	96,937.20	154,911.99
其他费用	251,241.86	194,918.76
劳务费用	10,000.00	186,000.00
合计	2,766,576.71	2,696,057.50

(三十九) 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	36,925,780.38	32,708,366.14
折旧、摊销费	13,181,709.76	11,742,526.99
业务招待费	355,081.99	320,120.39



项目	本年发生额	上年发生额
差旅交通费	197,241.34	238,684.76
办公费	2,770,832.07	1,465,180.33
中介费用	3,246,631.43	1,670,196.59
车辆费用	91,727.39	11,743.82
修理费	628,161.66	770,234.37
其他费用	4,440,741.11	4,342,272.39
广告宣传费	991,345.54	279,958.72
劳务费	896,839.07	1,843,322.19
合计	63,726,091.74	55,392,606.69

(四十) 研发费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	3,252,811.11	3,555,653.18
办公费	3,883,013.26	4,192,814.49
修理费	104,306.44	97,958.35
其他	786,075.46	290,654.72
合计	8,026,206.27	8,137,080.74

(四十一) 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	248,195,380.09	178,648,818.12
利息收入	-2,277,491.86	-5,815,597.96
银行手续费及其他	2,335,796.55	643,936.27
合计	248,253,684.78	173,477,156.43

(四十二) 其他收益

项目	本年发生额		上年发生额	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
与企业日常活动相关的政府补助	249,992,172.66	249,992,172.66	212,818,726.70	212,818,726.70



项目	本年发生额		上年发生额	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
合计	249,992,172.66	249,992,172.66	212,818,726.72	212,818,726.72

(续)

补助项目	本年发生额	上年发生额
一、与资产相关的政府补助	1,070,578.71	1,269,290.29
二、与收益相关的政府补助	248,921,593.95	211,549,436.43
合计	249,992,172.66	212,818,726.72

(四十三) 投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	7,668,020.49	4,785,061.60
债权投资持有期间取得的收入	13,201,543.06	13,237,711.66
权益法核算的长期股权投资收益	-293,129.66	-4,200.19
合计	20,576,433.89	18,018,573.07

(四十四) 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	68,251,956.88	-7,179,369.81
合计	68,251,956.88	-7,179,369.81

(四十五) 营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额
与日常活动无关的政府补助		200,000.00
其他	440,856.60	475,491.16
合计	440,856.60	675,491.16

(四十六) 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额
滞纳金支出	101,616.71	729,579.49
其他	679,872.02	551,705.73
合计	781,488.73	1,281,285.22



(四十七) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	3,113,775.36	2,991,289.34
递延所得税调整	16,204,346.78	-1,719,012.82
合计	19,318,122.14	1,272,276.52

(四十八) 现金流量表项目

1、收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收到利息收入	2,277,491.86	5,815,597.96
收到政府补助	253,463,697.95	211,749,436.43
往来款及其他	490,121,059.84	2,395,385,535.04
合计	745,862,249.65	2,612,950,569.43

2、支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付各项费用	19,015,334.55	16,288,729.83
支付手续费	2,335,796.55	643,936.27
往来款及其他	253,924,877.23	1,003,413,394.98
合计	275,276,008.33	1,020,346,061.08

3、按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本年发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	320,586,772.97	267,654,926.73
加：资产减值损失		
信用资产减值损失	-68,251,956.88	7,179,369.81
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	31,418,394.02	18,098,430.26
使用权资产折旧		
无形资产摊销	1,280,970.83	950,522.63
长期待摊费用摊销	1,018,038.60	680,761.44



补充资料	本年发生额	上年发生额
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)		
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)		
财务费用(收益以“-”号填列)	248,195,380.09	178,648,818.12
投资损失(收益以“-”号填列)	-20,576,433.89	-18,018,573.07
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	30,761,651.14	32,939,000.17
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		728,793.36
存货的减少(增加以“-”号填列)	-919,687,166.61	-3,873,652,593.01
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,753,541,117.53	-3,898,461,424.81
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	2,845,586,210.97	7,334,890,756.93
其他		
经营活动产生的现金流量净额	716,790,743.71	51,638,788.56
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	1,554,697,659.66	827,562,167.93
减: 现金的年初余额	827,562,167.93	1,566,608,437.16
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	727,135,491.73	-739,046,269.23
1、 现金和现金等价物的构成		
项目	年末余额	年初余额
一、 现金	1,554,697,659.66	827,562,167.93
其中: 库存现金		
可随时用于支付的银行存款	1,474,277,659.66	827,562,167.93



项目	年末余额	年初余额
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
二、现金等价物		
其中：定期存款	80,420,000.00	
三、年末现金及现金等价物余额	1,554,697,659.66	827,562,167.93
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

(四十九) 所有权和使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	7,466.11	活期存款账户，只收不付
投资性房地产	188,413,519.05	借款及担保抵押
存货-代建项目	327,720,724.59	借款及担保抵押
存货-存量土地	1,852,638,621.00	借款及担保抵押
固定资产	14,814,020.08	借款及担保抵押
合计	2,383,594,350.83	

九、 关联方关系及其交易

(一) 股东基本情况

股东名称	注册地	股东对本企业的持股比例 (%)	股东对本企业的表决权比例 (%)
浏阳市国有资产事务中心	浏阳市	100.00	100.00

(二) 子公司情况

详见附注七、企业合并及合并财务报表。

十、 承诺及或有事项

(一) 重大承诺事项

截至财务报表批准报出日，本集团无需要披露的重大承诺事项。

(二) 或有事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本集团对外担保详细：

被担保人	担保余额 (万元)
浏阳鼎盛投资有限公司	15,134.00



被担保人	担保余额（万元）
湖南金阳投资集团	15,000.00
浏阳市文化旅游产业发展有限公司	1,675.00
浏阳市文化旅游产业发展有限公司	19,938.00
浏阳市交通建设投资有限公司	11,100.00
浏阳市交通建设投资有限公司	19,700.00
浏阳市交通建设投资有限公司	29,400.00
浏阳市交通建设投资有限公司	20,000.00
湖南汉元工程技术有限公司	5,000.00
湖南汉元工程技术有限公司	29,500.00
湖南金阳投资集团有限公司	24,600.00
湖南金阳投资集团有限公司	39,800.00
湖南金阳投资集团有限公司	15,200.00
湖南金阳投资集团有限公司	19,500.00
湖南金阳投资集团有限公司	8,794.00
湖南金阳投资集团有限公司	14,999.00
湖南新岑建设投资有限公司	9,500.00
湖南新岑建设投资有限公司	4,937.50
湖南新岑建设投资有限公司	9,875.00
湖南新岑建设投资有限公司	4,937.50
湖南新岑建设投资有限公司	10,000.00
湖南新岑建设投资有限公司	10,000.00
湖南新岑建设投资有限公司	15,000.00
湖南新岑建设投资有限公司	22,000.00
湖南新岑建设投资有限公司	19,900.00
湖南新岑建设投资有限公司	10,000.00
湖南新岑建设投资有限公司	10,000.00
浏阳鼎盛投资有限公司	17,397.00
浏阳鼎盛投资有限公司	4,500.00
浏阳鼎盛投资有限公司	9,087.27
合计	446,474.27

十一、 资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本集团无需要披露的资产负债表日后事项。



十二、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	233,918,313.61	100.00	11,193.40		233,907,120.21
组合 1: 无风险组合	232,798,973.61	99.52			232,798,973.61
组合 2: 账龄组合	1,119,340.00	0.48	11,193.40	1.00	1,108,146.60
合计	233,918,313.61	100.00	11,193.40		233,907,120.21

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	700,228,904.65	100.00			700,228,904.65
组合 1: 无风险组合	700,228,904.65	100.00			700,228,904.65
组合 2: 账龄组合					
合计	700,228,904.65	100.00			700,228,904.65

(1) 截至年末余额按欠款方归集的大额应收账款情况

单位	年末余额	占应收账款年末余额的比例 (%)	计提的坏账准备年末余额
湖南汇嘉基础设施建设有限公司	232,798,907.81	99.52	
合计	232,798,907.81	99.52	

(二) 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		



项目	年末余额	年初余额
其他应收款	11,118,750,345.86	11,259,618,867.99
合计	11,118,750,345.86	11,259,618,867.99

1、其他应收款项

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	11,119,142,480.01	100.00	392,134.15		11,118,750,345.86
组合 1: 无风险组合	11,110,629,104.42	99.92			11,110,629,104.42
组合 2: 账龄组合	8,513,375.59	0.08	392,134.15	4.61	8,121,241.44
合计	11,119,142,480.01	100.00	392,134.15		11,118,750,345.86

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	11,259,720,781.23	100.00	101,913.24	0.00	11,259,618,867.99
组合 1: 无风险组合	11,257,509,113.97	99.98			11,257,509,113.97
组合 2: 账龄组合	2,211,667.26	0.02	101,913.24	4.61	2,109,754.02
合计	11,259,720,781.23	100.00	101,913.24	0.00	11,259,618,867.99

(1) 组合中, 按账龄组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	7,261,422.06	72,614.22	1.00
1 年至 2 年 (含 2 年)	645,348.16	64,534.82	10.00
2 年至 3 年 (含 3 年)	586,033.76	234,413.50	40.00
3 年以上	20,571.61	20,571.61	100.00



账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
合计	8,513,375.59	392,134.15	4.61

续:

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	1,519,690.78	15,196.91	1.00
1年至2年(含2年)	671,404.87	67,140.49	10.00
2年至3年(含3年)	1,659.60	663.84	40.00
3年以上	18,912.01	18,912.01	100.00
合计	2,211,667.26	101,913.24	4.61

(2) 其他应收款坏账准备变动情况

项目	年初余额	本年计提 数	本年减少数		年末余额
			转回数	转销数	
坏账准备	101,913.24	290,220.91			392,134.15

(3) 按欠款方归集的 2025 年期末前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	年末坏账准备余额
浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司	往来款	3,946,363,852.54	35.49	
浏阳经开区恒康基础设施管理有限公司	往来款	2,762,063,601.26	24.84	
浏阳经开区投资发展有限公司	往来款	2,194,406,695.22	19.74	
湖南金阳文化旅游科技投资有限公司	往来款	1,917,545,003.30	17.25	
浏阳银信投资管理有限公司	往来款	250,000,000.00	2.25	
合计		11,070,379,152.32	99.56	

(三) 长期股权投资

1、长期股权投资分类



项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	17,442,794,326.60		17,442,794,326.60	16,153,276,705.52		16,153,276,705.52
合计	17,442,794,326.60		17,442,794,326.60	16,153,276,705.52		16,153,276,705.52

2、长期股权投资明细

被投资单位名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	持股比例 (%)
湖南汉方园区管理服务有 限公司	214,200,349.47			214,200,349.47	100.00
浏阳经开区恒康基础设施 管理有限公司	6,573,544,025.98			6,573,544,025.98	100.00
浏阳经开区投资发展有 限公司	86,248,227.45			86,248,227.45	100.00
湖南未来智慧城市运营管 理有限公司	530,225,000.00	1,289,517,621.08		1,819,742,621.08	100.00
浏阳经济技术开发区金发 联吴咨询有限公司	700,000.00			700,000.00	70.00
浏阳现代制造产业建设投 资开发有限公司	8,068,359,102.62			8,068,359,102.62	100.00
浏阳经济技术开发区恒茂 产业投资有限公司	630,000,000.00			630,000,000.00	100.00
湖南金阳文化旅游科技投 资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	100.00
合计	16,153,276,705.52	1,289,517,621.08		17,442,794,326.60	

(四) 营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
房屋租赁	6,579,953.26	7,443,181.09	1,797,764.51	6,174,154.43
项目建设	677,252,430.25	581,308,335.97	624,630,331.41	536,141,034.46
合计	683,832,383.51	588,751,517.06	626,428,095.92	542,315,188.89

(五) 投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
处置交易性金融资产取得的投资收益		



产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
其他债权投资持有期间的利息收益		
持有其他权益工具投资期间取得的股利收入	6,289,308.16	4,716,981.12
合计	6,289,308.16	4,716,981.12

十三、 财务报表的批准

本财务报表已于 2026 年 4 月 27 日经本公司董事会批准。



(本页无正文，为湖南金阳新城建设发展集团有限公司 2025 年度财务报表附注之盖章页)



法定代表人：

签名：_____

日期：2026年4月27日

主管会计工作负责人：

签名：_____

日期：2026年4月27日

会计机构负责人：

签名：_____

日期：2026年4月27日



统一社会信用代码

91110108061301173Y

营业执照

(副本) (6-1)

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 中审亚太会计师事务所(普通合伙)
类型 特殊普通合伙
法定代表人 王增明

出资额 3690万元
成立日期 2013年01月18日

经营范围 会计师事务所(普通合伙) 特殊普通合伙
1. 审查企业会计报表、出具审计报告；2. 验证企业资本，出具验资报告；3. 办理企业合并、分立、增资、减资、清算等事务的审计；4. 为诉讼案件出具审计报告；5. 受理企业破产清算事宜的审计；6. 代理记账、税务咨询、资产评估；7. 法律、法规规定的其他业务；8. 经批准的其他业务。

主要经营场所 北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦202206



2025年02月24日

登记



会计师事务所 执业证书

名称：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：王增明

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010170

批准执业文号：京财会许可[2012]0084号

批准执业日期：2012年09月28日



证书序号：0014490

说明

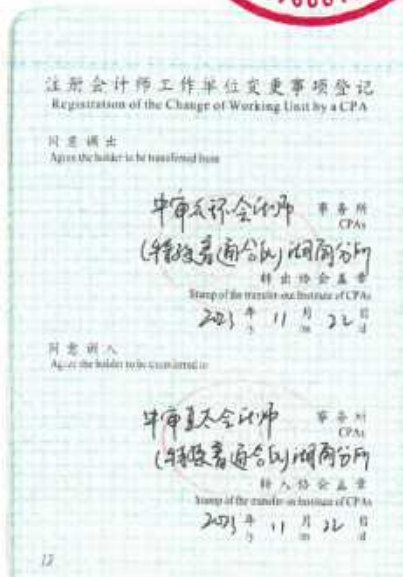
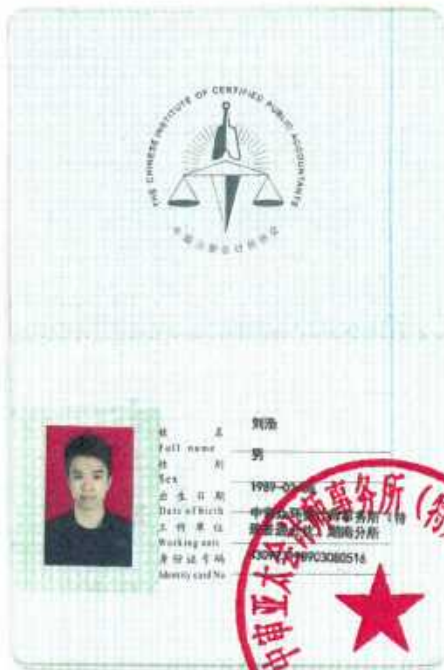
1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：北京市财政局

二〇一二年十二月四日

中华人民共和国财政部制





姓名 唐德文
 Full name 唐 文
 性别 男
 Sex
 出生日期 1981-10-17
 Date of birth
 工作单位 中南亚会计师事务所(特
 Working unit 殊普通合伙)湖南分所
 身份证号码 432902198110170917
 Identity card No.



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

证书编号: 110001630255
 No. of Certificate

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

发证日期: 2010 年 11 月 19 日
 Date of issuance
 2023 年 12 月 取 证

年 月 日
 y m d