



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

长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

2024 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. 母公司资产负债表	10-11
6. 母公司利润表	12
7. 母公司现金流量表	13
8. 母公司所有者权益变动表	14-15
9. 财务报表附注	16-82

审计报告

中审亚太审字（2025）003626 号

长沙市雨花城市建设投资集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了长沙市雨花城市建设投资集团有限公司（以下简称雨花城投）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2024 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，公允反映了雨花城投 2024 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2024 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于雨花城投，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

雨花城投管理层（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，管理层负责评估雨花城投的持续经营能力，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雨花城投、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督雨花城投的财务报告过程。



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，就可能导致对雨花城投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雨花城投不能持续经营。

（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）就雨花城投中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并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。



中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

（盖章）

中国·北京

中国注册会计师：

（签名并盖章）

中国注册会计师：

（签名并盖章）



二〇二五年四月十五日



合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	5.1	438,165,100.49	1,235,153,470.03
交易性金融资产	5.2	88,900,000.00	68,200,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	5.3	6,856,661,695.45	6,206,914,807.69
应收款项融资			
预付款项	5.4	44,214,201.90	36,343,924.52
其他应收款	5.5	5,994,610,645.48	4,644,874,175.30
其中：应收利息			
应收股利			
存货	5.6	32,082,320,057.60	21,718,605,060.31
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	5.7	38,537,008.52	64,251,353.77
流动资产合计		45,543,408,709.44	33,974,342,791.62
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	5.8	50,000,000.00	50,000,000.00
长期股权投资	5.9	98,424,412.29	84,532,258.99
其他权益工具投资	5.10	2,000,000.00	10,500,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	5.11	3,121,470,550.00	3,174,802,002.00
固定资产	5.12	1,058,747.60	1,456,939.05
在建工程	5.13	9,971,444.95	9,520,595.90
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	5.14	50,524,892.44	
无形资产	5.15	87,611,410.55	95,875,633.04
开发支出			
商誉	5.16	1,122,231.43	1,122,231.43
长期待摊费用	5.17	-	31,305,802.55
递延所得税资产	5.18	-	14,626,639.03
其他非流动资产	5.19	807,855,694.14	1,084,325,589.05
非流动资产合计		4,230,039,383.40	4,558,067,691.04
资产总计		49,773,448,092.84	38,532,410,482.66

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	5.20	4,139,800,000.00	698,050,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	5.21	400,000,000.00	313,602,874.01
应付账款	5.22	424,188,488.12	548,771,625.10
预收款项	5.23	22,562,020.40	-
合同负债	5.24	687,801,037.99	928,564,986.37
应付职工薪酬	5.25	782,348.91	463,954.08
应交税费	5.26	14,498,761.08	14,113,587.55
其他应付款	5.27	717,841,678.11	473,711,303.04
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	5.28	4,458,089,994.85	4,961,674,528.59
其他流动负债	5.29	61,951,952.91	-
流动负债合计		10,927,516,282.37	7,938,952,858.74
非流动负债：			
长期借款	5.30	3,442,950,000.00	4,723,630,000.00
应付债券	5.31	7,694,739,116.75	8,807,890,623.16
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	5.32	25,643,165.23	
长期应付款	5.33	1,170,320,632.94	1,205,138,719.95
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	5.34	8,442,200.00	4,806,600.00
递延所得税负债	5.18	273,189,752.74	273,189,752.74
其他非流动负债			
非流动负债合计		12,615,284,867.66	15,014,655,695.85
负债合计		23,542,801,150.03	22,953,608,554.59
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	5.35	380,000,000.00	380,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	5.36	22,497,753,148.26	12,074,137,550.82
减：库存股			
其他综合收益	5.37	83,166,281.87	83,166,281.87
专项储备			
盈余公积	5.38	265,695,836.79	240,976,664.80
未分配利润	5.39	3,004,031,675.89	2,800,521,430.58
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		26,230,646,942.81	15,578,801,928.07
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		26,230,646,942.81	15,578,801,928.07
负债和所有者权益（或股东权益）总计		49,773,448,092.84	38,532,410,482.66

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

廖昌印

杨小军

罗婧



合并利润表

2024年度

编制单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,066,721,422.47	1,175,423,425.99
其中：营业收入	5.40	1,066,721,422.47	1,175,423,425.99
二、营业总成本		1,454,328,379.68	1,236,234,489.68
其中：营业成本	5.40	1,009,139,961.29	887,890,239.06
税金及附加	5.41	7,854,555.74	10,309,049.88
销售费用	5.42	440,793.46	488,815.99
管理费用	5.43	42,042,433.82	35,125,830.62
研发费用		-	
财务费用	5.44	394,850,635.37	302,420,554.13
其中：利息费用		406,001,304.21	329,370,860.55
利息收入		12,507,653.62	27,632,790.26
加：其他收益	5.45	528,431,344.33	307,224,827.11
投资收益（损失以“-”号填列）	5.46	5,219,315.68	3,457,627.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		5,219,315.68	-42,372.18
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	5.47	61,433,198.00	-1,025,561.74
信用减值损失（损失以“-”号填列）	5.48	14,339,088.09	-26,208,730.74
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	5.49	5,602,527.33	992,962.32
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		227,418,516.22	223,630,061.08
加：营业外收入	5.50	5,123,271.85	498,473.92
减：营业外支出	5.51	4,200,162.45	80,333.43
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		228,341,625.62	224,048,201.57
减：所得税费用	5.52	112,208.32	43,536.49
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		228,229,417.30	224,004,665.08
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		228,229,417.30	224,004,665.08
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）		228,229,417.30	224,004,665.08
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额		-	83,166,281.87
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-	83,166,281.87
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-	83,166,281.87
（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			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）投资性房地产转为公允价值模式计量产生的其他综合收益			83,166,281.87
（二）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		228,229,417.30	307,170,946.95
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		228,229,417.30	307,170,946.95
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-	-
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

规廖
印昌

主管会计工作负责人：

军杨
印小

会计机构负责人：

婧罗
印吟



合并现金流量表

2024年度

编制单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	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		392,291,444.20	403,251,768.93
收到的税费返还		1,085,865.27	51,936,291.68
收到其他与经营活动有关的现金	5.53	3,916,410,319.41	2,686,991,159.95
经营活动现金流入小计		4,309,787,628.88	3,142,179,220.56
购买商品、接受劳务支付的现金		1,425,422,702.30	2,055,352,068.11
支付给职工以及为职工支付的现金		27,013,438.65	26,024,665.99
支付的各项税费		10,145,432.25	30,453,773.63
支付其他与经营活动有关的现金	5.53	4,278,471,792.30	3,102,152,335.04
经营活动现金流出小计		5,741,053,365.50	5,213,982,842.77
经营活动产生的现金流量净额		-1,431,265,736.62	-2,071,803,622.21
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		3,800,000.00	3,500,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,602,527.33	4,041,347.63
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-5,858,119.19	
收到其他与投资活动有关的现金	5.53		120,781,561.31
投资活动现金流入小计		3,544,408.14	128,322,908.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		34,215,620.80	34,417,845.04
投资支付的现金		43,815,000.00	50,000,000.00
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	5.53		5,100,000.00
投资活动现金流出小计		78,030,620.80	89,517,845.04
投资活动产生的现金流量净额		-74,486,212.66	38,805,063.90
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,000,000.00	5,000,000.00
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		8,013,268,597.97	6,427,381,981.61
发行债券收到的现金		-	5,230,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	5.53	1,420,845,333.23	
筹资活动现金流入小计		9,435,113,931.20	11,662,381,981.61
偿还债务支付的现金		6,368,320,104.38	8,305,939,689.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		963,816,728.35	925,013,868.35
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	5.53	1,499,573,474.92	8,052,573.94
筹资活动现金流出小计		8,831,710,307.65	9,239,006,131.31
筹资活动产生的现金流量净额		603,403,623.55	2,423,375,850.30
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		-902,348,325.73	390,377,291.99
加：期初现金及现金等价物余额		1,140,413,426.22	750,036,134.23
六、期末现金及现金等价物余额		238,065,100.49	1,140,413,426.22

法定代表人：



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

2024年度

金额单位：人民币元

编制单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

项 目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	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	其他	小计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	380,000,000.00	-	-	-	12,074,137,550.82	-	83,166,281.87	-	240,976,664.80	2,800,521,430.58	-	15,578,801,928.07
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	380,000,000.00	-	-	-	12,074,137,550.82	-	83,166,281.87	-	240,976,664.80	2,800,521,430.58	-	15,578,801,928.07
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	10,423,615,597.44	-	-	-	24,719,171.99	203,510,245.31	-	10,651,845,014.74
（一）综合收益总额										228,229,417.30	-	228,229,417.30
（二）股东权益投入和减少资本												-
1. 股东投入的普通股												-
2. 其他权益工具持有者投入资本												-
3. 股份支付计入股东权益的金额												-
4. 其他					10,423,615,597.44							10,423,615,597.44
（三）利润分配												-
1. 提取盈余公积									24,719,171.99	-24,719,171.99		-
2. 对所有者（或股东）的分配									24,719,171.99	-24,719,171.99		-
3. 其他												-
（四）股东权益内部结转												-
1. 资本公积转增资本（或股本）												-
2. 盈余公积转增资本（或股本）												-
3. 盈余公积弥补亏损												-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												-
5. 其他综合收益结转留存收益												-
6. 其他												-
（五）专项储备												-
1. 本期提取												-
2. 本期使用												-
（六）其他												-
四、本年年末余额	380,000,000.00	-	-	-	22,497,753,148.26	-	83,166,281.87	-	265,695,836.79	3,004,031,675.89	-	26,230,646,942.81

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

罗婧 印

杨军 印

廖规 印

合并所有者权益变动表（续）
2024年度

编制单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上年金额										
	归属于母公司所有者权益										
	实收资本（或股本）	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	其他	小计
		优先股	永续债								
一、上年年末余额	380,000,000.00			9,924,889,301.44				267,515,015.84	1,855,729,793.40		12,428,234,110.68
加：会计政策变更								267,515,015.84	720,786,972.10		694,148,621.06
前期差错更正											-
同一控制下企业合并											-
其他											-
二、本年初余额	380,000,000.00	-	-	9,924,889,301.44	-	-	-	240,976,664.80	2,576,516,765.50	-	13,122,382,731.74
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	2,149,248,249.38	-	83,166,281.87	-	-	224,004,665.08	-	2,456,419,196.33
（一）综合收益总额						83,166,281.87			224,004,665.08		307,170,946.95
（二）股东权益投入和减少资本	-	-	-	2,149,248,249.38	-	-	-	-	-	-	2,149,248,249.38
1. 股东投入的普通股											-
2. 其他权益工具持有者投入资本											-
3. 股份支付计入股东权益的金额											-
4. 其他				2,149,248,249.38							2,149,248,249.38
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积											-
2. 对所有者（或股东）的分配											-
3. 其他											-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）											-
2. 盈余公积转增资本（或股本）											-
3. 盈余公积弥补亏损											-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											-
5. 其他综合收益结转留存收益											-
6. 其他											-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取											-
2. 本期使用											-
（六）其他											-
四、本年年末余额	380,000,000.00	-	-	12,074,137,550.82	-	83,166,281.87	-	240,976,664.80	2,800,521,430.58	-	15,578,801,928.07

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

罗倩倩印

杨军印

廖昌印

母公司资产负债表

2024年12月31日

编制单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		299,500,479.84	856,392,082.81
交易性金融资产		88,900,000.00	68,200,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	12.1	5,672,583,779.84	4,835,809,508.22
应收款项融资			
预付款项		3,238,661.46	832,221.54
其他应收款	12.2	8,737,354,073.55	8,883,751,307.55
其中：应收利息			
应收股利			
存货		25,695,702,751.42	14,385,385,090.50
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		-	34,383,512.86
流动资产合计		40,497,279,746.11	29,064,753,723.48
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		50,000,000.00	50,000,000.00
长期股权投资	12.3	1,559,824,974.43	755,495,103.85
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		3,034,856,747.00	2,993,270,922.00
固定资产		291,845.61	531,617.19
在建工程		8,786,775.14	8,786,775.14
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		50,524,892.44	
无形资产		87,611,410.55	95,875,633.04
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		-	31,305,802.55
递延所得税资产			
其他非流动资产		807,855,694.14	1,084,325,589.05
非流动资产合计		5,599,752,339.31	5,019,591,442.82
资产总计		46,097,032,085.42	34,084,345,166.30

法定代表人：

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）

2024年12月31日

编制单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款		4,139,800,000.00	393,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		400,000,000.00	217,000,000.00
应付账款		385,246,660.44	513,593,244.78
预收款项		20,894,488.57	
合同负债		625,265,959.13	765,677,959.33
应付职工薪酬		154,275.13	75,868.92
应交税费		8,659,693.86	5,043,653.23
其他应付款		1,245,708,625.40	1,255,020,297.85
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,778,715,985.90	4,280,602,007.52
其他流动负债		56,273,936.32	
流动负债合计		10,660,719,624.75	7,430,013,031.63
非流动负债：			
长期借款		1,977,750,000.00	2,694,230,000.00
应付债券		7,694,739,116.75	8,807,890,623.16
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		25,643,165.23	
长期应付款		-	205,985,952.67
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		-	
递延所得税负债		266,383,510.30	266,383,510.30
其他非流动负债			
非流动负债合计		9,964,515,792.28	11,974,490,086.13
负债合计		20,625,235,417.03	19,404,503,117.76
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		380,000,000.00	380,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		22,255,966,789.19	11,711,203,889.19
减：库存股			
其他综合收益		77,212,869.79	77,212,869.79
专项储备			
盈余公积		265,695,836.79	240,976,664.80
未分配利润		2,492,921,172.62	2,270,448,624.76
所有者权益（或股东权益）合计		25,471,796,668.39	14,679,842,048.54
负债和所有者权益（或股东权益）总计		46,097,032,085.42	34,084,345,166.30

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司利润表
2024年度

编制单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	12.4	873,541,676.32	904,190,096.41
减：营业成本	12.4	691,162,661.46	691,249,691.25
税金及附加		5,471,905.40	11,785,167.61
销售费用		422,293.46	480,815.99
管理费用		30,943,565.64	21,089,677.99
研发费用		-	
财务费用		344,007,731.23	255,640,944.91
其中：利息费用		354,747,119.36	280,372,991.37
利息收入		11,981,971.43	25,315,756.07
加：其他收益		354,554,624.22	160,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）		5,129,870.58	3,692,768.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		5,129,870.58	3,692,768.23
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）		62,285,825.00	600,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		13,924,809.88	-20,677,981.44
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		5,602,527.33	992,962.32
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		243,031,176.14	68,551,547.77
加：营业外收入		5,120,840.08	460,520.19
减：营业外支出		960,296.37	67,050.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		247,191,719.85	68,945,017.96
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		247,191,719.85	68,945,017.96
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		247,191,719.85	68,945,017.96
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	77,212,869.79
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	77,212,869.79
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. 投资性房地产转为公允价值模式计量产生的其他综合收益			77,212,869.79
六、综合收益总额		247,191,719.85	146,157,887.75

法定代表人：

廖昌
规印

主管会计工作负责人：

杨小
军印

会计机构负责人：

罗吟
婧印



母公司现金流量表

2024年度

编制单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	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		335,123,314.39	306,425,485.77
收到的税费返还			47,785,305.70
收到其他与经营活动有关的现金		1,884,030,154.17	2,655,430,037.79
经营活动现金流入小计		2,219,153,468.56	3,009,640,829.26
购买商品、接受劳务支付的现金		1,146,346,594.18	1,517,454,359.65
支付给职工以及为职工支付的现金		18,595,927.93	21,209,173.97
支付的各项税费		7,013,812.87	13,312,487.23
支付其他与经营活动有关的现金		2,300,211,393.81	2,534,161,187.91
经营活动现金流出小计		3,472,167,728.79	4,086,137,208.76
经营活动产生的现金流量净额		-1,253,014,260.23	-1,076,496,379.50
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		3,800,000.00	3,500,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,602,527.33	4,041,347.63
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		9,402,527.33	7,541,347.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		34,083,357.50	28,994,695.98
投资支付的现金		55,000,000.00	39,000,000.00
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		89,083,357.50	67,994,695.98
投资活动产生的现金流量净额		-79,680,830.17	-60,453,348.35
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,000,000.00	5,000,000.00
取得借款收到的现金		7,451,973,792.46	8,822,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		401,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		7,853,973,792.46	8,827,000,000.00
偿还债务支付的现金		5,767,575,298.87	6,649,532,995.88
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		881,000,384.94	769,499,322.20
支付其他与筹资活动有关的现金		629,594,621.22	8,052,573.94
筹资活动现金流出小计		7,278,170,305.03	7,427,084,892.02
筹资活动产生的现金流量净额		575,803,487.43	1,399,915,107.98
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		-756,891,602.97	262,965,380.13
加：期初现金及现金等价物余额		856,392,082.81	593,426,702.68
六、期末现金及现金等价物余额		99,500,479.84	856,392,082.81

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表

2024年度

编制单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	实收资本（或股本）	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			本年金额	上年金额				
一、上年年末余额	380,000,000.00	-	-	-	11,711,203,889.19	-	77,212,869.79	-	-	240,976,864.80	2,270,448,624.76	14,679,842,048.54
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年初余额	380,000,000.00	-	-	-	11,711,203,889.19	-	77,212,869.79	-	-	240,976,864.80	2,270,448,624.76	14,679,842,048.54
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	10,544,762,900.00	-	-	-	-	24,719,171.99	222,472,547.86	10,791,954,619.85
（一）综合收益总额												
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	10,544,762,900.00	-	-	-	-	-	247,191,719.85	247,191,719.85
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配	-	-	-	-								
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-								
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备	-	-	-	-								
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	380,000,000.00	-	-	-	22,255,966,789.19	-	77,212,869.79	-	-	265,695,836.79	2,492,921,172.62	25,471,796,668.39

制表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

罗婧 印

杨军 印

廖昌 印

母公司所有者权益变动表（续）

2024年度

编制单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	实收资本（或股本）	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	380,000,000.00				9,561,955,639.81				267,615,015.84	1,452,927,594.63	11,662,498,250.28
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	380,000,000.00	-	-	-	9,561,955,639.81	-	-	-	240,976,664.80	2,201,503,606.80	12,384,435,911.41
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	2,149,248,249.38	-	77,212,869.79	-	-	68,945,017.96	2,295,406,137.13
（一）综合收益总额							77,212,869.79			68,945,017.96	146,157,867.75
（二）股东权益投入和减少资本	-	-	-	-	2,149,248,249.38	-	-	-	-	-	2,149,248,249.38
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	380,000,000.00	-	-	-	11,711,203,889.19	-	77,212,869.79	-	240,976,664.80	2,270,448,624.76	14,679,842,048.54

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



长沙市雨花城市建设投资集团有限公司 2024 年度财务报表附注

1、公司基本情况

1.1 公司概况

长沙市雨花城市建设投资集团有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）于 2002 年，长沙市雨花区人民政府下发雨政发【2002】10 号文件决定成立长沙雨花城市建设投资有限责任公司（以下简称“本公司”），经长沙市工商行政管理局核准，于 2002 年 4 月 8 日成立，企业法人营业执照注册号 430100000022547。设立时的注册资本为人民币 1.2 亿元，由雨花区人民政府以地产投入，已经湖南长沙湘江有限责任会计师事务所于 2002 年 4 月 4 日出具湘江所（2002）验字第 90 号验资报告。

2008 年 7 月 18 日，根据长沙市雨花区人民政府股东会决议和修改后章程的规定，本公司申请增加注册资本 6000 万元，其中资本公积转增注册资本 4200 万元，长沙市雨花区人民政府以货币资金增加注册资本 1800 万元。变更后的注册资本 1.8 亿元，实收资本 1.8 亿元，已经长沙中联有限责任会计师事务所于 2008 年 7 月 16 日出具长中联所验字（2008）第 7-002 号验资报告。

2010 年 3 月 16 日，根据长沙市雨花区人民政府股东会决议和修改后的章程规定，本公司申请增加注册资本 2 亿元，由长沙市雨花区人民政府以货币资金出资认缴。变更后的注册资本 3.8 亿元，实收资本 3.8 亿元，已经长沙中联有限责任会计师事务所于 2010 年 3 月 12 日出具了长中联所验字（2010）第 3-0002 号验资报告。

2012 年 8 月 8 日，本公司名称变更为长沙市雨花城市建设投资集团有限公司。

2024 年 12 月，长沙市雨花区人民政府将公司 100%的股权划拨给长沙市雨花城市发展集团有限公司，公司类型变更为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。

公司主要经营活动：房地产开发经营；建设工程施工；公路管理与养护；路基路面养护作业。一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；建筑材料销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

本财务报表业经本公司董事会于 2025 年 4 月 15 日决议批准报出。

1.2 合并财务报表范围及其变化情况

本公司 2024 年度纳入合并范围的子公司共 10 户，详见附注“7、在其他主体中的权益”。本公司本期合并范围比上期增加 0 户，减少 3 户，详见附注“6、合并范围的变更”。

2、财务报表的编制基础

2.1 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的



《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的披露规定编制。

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。

2.2 持续经营

管理层认为公司自本报告期末起 12 个月内的持续经营能力不存在重大不确定性。

3、重要会计政策和会计估计

3.1 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期合并及公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

3.2 会计期间

本公司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。本公司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。

3.3 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 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。

3.4 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。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3.5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

3.5.1 同一控制下企业合并

同一控制下的企业合并，指参与合并的公司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企业合并。

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计量。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。如果被合并方在被合并以前，是最终控制方通过非同一控制下的企业合并所控制的，则合并方长期股权投资的初始投资成本还应包含相关的商誉金额。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，应当调整资本



公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，应当于发生时计入当期管理费用。与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，计入债务性工具的初始确认金额。

在合并财务报表中，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方处于同一最终控制之日孰晚日与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。

3.5.2 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。

3.6 合并财务报表的编制方法

3.6.1 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。控制是指本公司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，是指被本公司控制的主体。

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，本公司将进行重新评估。

3.6.2 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，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

公司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。

3.7 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司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。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。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注“3.14 权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费



用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司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，本公司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，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

3.8 现金及现金等价物的确定标准

本公司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公司持有的期限短（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。

3.9 外币业务和外币报表折算

3.9.1 外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

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

3.9.2 外币财务报表的折算

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

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

3.10 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。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。

3.10.1 金融资产的分类和计量

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及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

3.10.1.1 以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标；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。

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

此类金融资产按照实际利率法以摊余成本进行后续计量，持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

3.10.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

3.10.1.2.1 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，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：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；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。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，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。

3.10.1.2.2 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择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，包括其他权益工具投资等，仅将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从其他综合收益中转出，计入留存收益。

3.10.2 金融工具的减值

本公司对分类为以摊余成本计量的金融工具、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工具（债务工具）、租赁应收款、合同资产、应收款项以及财务担保合同以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：①对于金融资产，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；②对于租赁应收款项，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；③对于财务担保合同，信用损失应为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；④对于未提用的贷款承诺，信用损失应为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，企业应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。⑤对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

当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的，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。

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项和合同资产（无论是否包含重大融资成分），对由租赁准则规范的交易形成的租赁应收款，具体预期信用损失的确定方法及会计处理方法，详见 3.11 应收账款。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除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外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于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，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账



面价值。具体预期信用损失的确定方法及会计处理方法，详见 3.12 其他应收款。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

3.10.2.1 信用风险显著增加

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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险的，则假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时间内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

3.10.2.2 已发生信用减值的金融资产

当本公司预期对金融资产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债权人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债务人很可能破产或进行其他财务重组；⑤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以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

当一项金融工具逾期超过（含）90 日，本公司推定该金融工具已发生违约。

3.10.3 金融资产转移确认依据和计量

金融资产满足下列条件之一的，本公司予以终止对该项金融资产的确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且本公司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；该金融资产已转移，虽然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，但是放弃了对该金融资产控制。

本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间按照转移日各自相对的公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益或留存收益。



若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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不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；

被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的公允价值并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值应为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本公司所保留的权利和承担的义务。

3.10.4 金融负债的分类和计量

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和以摊余成本计量的金融负债。金融负债在初始确认时以公允价值计量。

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。该类金融负债以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

本公司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。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

3.10.5 金融负债的终止确认

本公司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。



金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

3.10.6 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；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。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

3.11 应收账款

3.11.1 预期信用损失的确定方法

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项（无论是否包含重大融资成分），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。

本公司基于单项和组合评估应收款项的预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司对该应收款项在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的应收款项，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团对信用风险显著不同的应收账款单项评估信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款；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账款等。

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：

组合名称	组合内容
应收账款[组合 1：信用风险极低金融资产组合]	长沙市雨花区财政局及其他政府单位
应收账款[组合 2 账龄组合：]	除单项计提及组合 1 之外的应收款项

3.11.2 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

3.12 其他应收款

其他应收款项目，反映资产负债表日“应收利息”、“应收股利”和“其他应收款”。其中的“应收利息”仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息。

3.12.1 预期信用损失的确定方法

本公司基于单项和组合评估其他应收款的预期信用损失。如果有客观证据表明某项其他应收款已经发生信用减值，则本公司对该其他应收款在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的其他应收款，本公司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：

组合名称	组合内容
组合 1（信用风险极低金融资产组合）	长沙市雨花区财政局及其他政府单位和长沙市雨花城市建设投资集团有限公司合并范围内公司
组合 2（其他应收暂付款项）	除以上外的其他应收暂付款项

本公司在每个资产负债表日评估相关其他应收款的信用风险自初始确认后的变动情况。若该其他应收款的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该其他应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该其他应收款的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该其他应收款未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。

项目	计提方法
组合 1（信用风险极低金融资产组合）	预期信用损失
组合 2（其他应收暂付款项）	预期信用损失

组合 1（信用风险极低金融资产组合）：结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，对合并范围内关联方组合，且无明显减值迹象的，预期信用损失率为 0；

组合 2（其他应收暂付款项）的预期信用损失率依据预计收回时间及资金时间价值确定；

对于其他性质的其他应收款，作为具有类似信用风险特征的组合，本公司基于历史实际信用损失率计算预期信用损失，并考虑历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与未来经济状况预测。

对于有客观证据表明其已发生信用减值的，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的其他应收款、已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的其他应收款等，本公司将该其他应收款作为已发生信用减值的其他应收款并按照单项工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

3.12.2 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司在上一会计期间已经按照相当于其他应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该其他应收款已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该其他应收款的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

3.13 存货

3.13.1 存货的分类

存货主要包括工程项目开发成本、土地资产、房地产开发成本和库存商品。

3.13.2 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。库存商品领用和发出时按先进先出法计价，工程项目开发成本和土地资产按个别计价法计价。



房地产开发成本按成本进行初始计量。开发产品的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。存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

3.13.3 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

3.13.4 存货的盘存制度为永续盘存制。

3.13.5 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

3.14 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司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。

3.14.1 共同控制、重要影响的判断标准

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。

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，应当考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。投资方能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

3.14.2 投资成本的确定

对于企业合并取得的长期股权投资，详见附注“3.5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”。

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，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司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。

3.14.3 后续计量及损益确认方法

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

3.14.3.1 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。

3.14.3.2 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公司不一致的，按照本公司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。对于本公司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公司的部分予以抵销，在此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。

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，如本公司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，本公司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。

3.14.3.3 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“3.6 合并财务报表编制的方法”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，在处置时将原计入股东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。

3.15 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。

3.15.1 投资性房地产计量模式

投资性房地产按成本法进行初始计量，在评估报告日由成本法计量转变为公允价值计量进行后续计量，自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。

3.15.2 折旧或摊销方法

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“3.21 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。

采用公允价值模式计量的投资性房地产不计提折旧或摊销。

3.18.3 选择公允价值计量的依据

对于选用公允价值模式进行后续计量的，会计政策选择的依据为：①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。②本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，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。③本公司投资性房地产的公允



价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为…：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。

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

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

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。

3.16 固定资产

3.16.1 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，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。

3.16.2 折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20-35 年	5	2.71-4.75
机器设备	年限平均法	5-20 年	5	4.75-19.00
电子设备	年限平均法	3-5 年	5	19.00-31.67
运输设备	年限平均法	8-10 年	5	9.50-11.88

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，本公司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。

3.16.3 减值测试方法及减值准备计提方法

详见附注“3.21 长期资产减值”。

3.16.4 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。

本公司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。

3.17 在建工程

3.17.1 初始计量

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

3.17.2 结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“3.21 长期资产减值”。

3.18 借款费用

3.18.1 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。

符合资本化条件的资产，是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者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，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。

3.18.2 借款费用资本化期间



资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3.18.3 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

3.18.4 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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按年初期末简单平均乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

3.19 使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③本公司发生的初始直接费用；④本公司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（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减



值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

3.20 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

3.20.1 计价方法、使用寿命

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公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

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

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

类别	摊销年限(年)
土地使用权	50
办公软件	5
耕地占用指标权	无限使用

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。

3.20.2 减值测试方法及减值准备计提方法

详见附注“3.21 长期资产减值”。

3.21 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、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等非流动非金融资产，本公司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，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

3.22 合同负债

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

3.23 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

3.23.1 短期薪酬的会计处理方法

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。本公司在职工为本公司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。

3.23.2 离职后福利的会计处理方法

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。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。

3.23.3 辞退福利的会计处理方法

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，和本



公司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。

3.24 租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：①扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；④在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；⑤根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

3.25 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（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。

3.26 收入

3.26.1 收入确认和计量所采用的会计政策

本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本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本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，本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，本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；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；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。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本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，则本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，本公司考虑下列迹象：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。

本公司在向客户转让商品前能够控制该商品的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

本公司向客户预收销售商品款项的，应当首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司在客户要求其履行剩余履约义务的可能性极低时，将上述负债的相关余额转为收入。

3.26.2 收入具体确认时点及计量方法

本公司的业务收入主要来源于以下业务类型：

3.26.2.1 土地开发收入：公司接受雨花区政府的委托，对雨花区内的土地进行开发整理，土地达到出让条件，按照雨花区土地供应安排挂牌交易，土地挂牌交易成功后雨花区财政局按照成本返还计算出的土地返还款返还土地出让收入至本公司。

3.26.2.2 基础设施收入：公司为雨花区承建道路基础设施项目，公司按当年财政评审的投入成本占总投入比例与政府协议购买金额占比确定当年与雨花区财政局进行收入结算。

3.26.2.3 房屋销售收入：公司的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。



3.27 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：①政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；②政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：①应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；②所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；③相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；④根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

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

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

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

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



3.28 递延所得税资产/递延所得税负债

3.28.1 当期所得税

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

3.28.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）且初始确认的资产和负债未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，交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）且初始确认的资产和负债未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，交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

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

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

3.28.3 所得税费用



所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

所得税的抵销

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

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

3.29 租赁

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

3.29.1 本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

3.29.1.1 初始计量

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

3.29.1.2 后续计量

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见附注“3.16 固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际



行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

3.29.1.3 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

3.29.2 本公司作为出租人

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

3.29.2.1 经营租赁

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

3.29.2.2 融资租赁

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

3. 30重要会计政策、会计估计的变更

3.30.1 会计政策变更

本公司 2024 年度无应披露的会计政策变更事项。

3.30.2 会计估计变更

本公司 2024 年度无应披露的会计估计变更事项。

3. 31其他

本公司 2024 年度无应披露的其他事项。

4、税项

4. 1主要税种及税率

税(费)种	计税依据	税率%
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	3、5、9、13
教育费附加	缴纳的增值税及消费税税额	3



地方教育费附加	缴纳的增值税及消费税税额	2
城市维护建设税	缴纳的增值税及消费税税额	7
企业所得税	应纳税所得额（如存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露下表）	25

4.2 税收优惠及批文

根据长沙市雨花区人民政府（雨政函（2010）2号）《关于长沙市雨花城市建设投资集团有限公司及所属子公司有关税收优惠政策的通知》，本公司及子公司取得的土地开发整理收入和承建政府建设项目收入免征营业税、城建税、教育费附加；对本公司及子公司所收到的财政补贴收入、土地开发整理收入和承担城市基础设施建设所获取的净收益免征企业所得税。

5、合并财务报表主要项目注释

以下注释项目（含公司财务报表重要项目注释）除非特别指出，上年年末指 2023 年 12 月 31 日，期初指 2024 年 1 月 1 日，期末指 2024 年 12 月 31 日，本期指 2024 年度，上期指 2023 年度。

5.1 货币资金

项目	期末余额	期初余额
银行存款	238,065,100.49	1,140,413,426.22
其他货币资金	200,100,000.00	94,740,043.81
合计	438,165,100.49	1,235,153,470.03
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	200,100,000.00	94,740,043.81

期末其他货币资金为：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司存在浙商银行定期存单 2 亿元，长沙市雨花智慧城市建设与运营有限公司存在长沙农村商业银行股份有限公司定期存单 10 万元。除上述情况外无其他因抵押、冻结等对变现有限制或存在潜在回收风险的款项。

5.2 交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：股票投资	88,900,000.00	68,200,000.00
合计	88,900,000.00	68,200,000.00

5.3 应收账款

5.3.1 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	1,173,720,444.04	1,174,903,254.00
1 至 2 年	1,034,692,947.92	230,026,635.60
2 至 3 年	129,891,554.81	197,452,903.46
3 至 4 年	67,114,167.51	189,850,128.10
4 至 5 年	189,850,128.10	260,381,867.60
5 年以上	4,291,362,241.55	4,176,176,768.10



小计	6,886,631,483.93	6,228,791,556.86
减：坏账准备	29,969,788.48	21,876,749.17
合计	6,856,661,695.45	6,206,914,807.69

5.3.2 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	19,574,687.43	0.28	19,574,687.43	100.00	
按组合计提坏账准备	6,867,056,796.50	99.72	10,395,101.05	0.15	6,856,661,695.45
其中：账龄组合	41,558,093.12	0.61	10,395,101.05	25.01	31,162,992.07
信用风险极低金融资产组合	6,825,498,703.38	99.11			6,825,498,703.38
合计	6,886,631,483.93	100.00	29,969,788.48	0.44	6,856,661,695.45

续

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	13,213,307.79	0.21	13,213,307.79	100.00	
按组合计提坏账准备	6,215,578,249.07	99.79	8,663,441.38	0.14	6,206,914,807.69
其中：账龄组合	33,883,290.38	0.54	8,663,441.38	25.57	25,219,849.00
信用风险极低金融资产组合	6,181,694,958.69	99.25			6,181,694,958.69
合计	6,228,791,556.86	100.00	21,876,749.17	0.35	6,206,914,807.69

按单项计提坏账准备：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
北京长峰领航医院投资管理有限公司	13,909,687.43	13,909,687.43	100.00	欠租法院查封
湖南湘雅未名健康管理有限公司	5,665,000.00	5,665,000.00	100.00	该公司正在走破产程序
合计	19,574,687.43	19,574,687.43	100.00	

续

名称	期初余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
北京长峰领航医院投资管理有限公司	7,548,307.79	7,548,307.79	100.00	欠租法院查封
湖南湘雅未名健康管理有限公司	5,665,000.00	5,665,000.00	100.00	该公司正在走破



				产程序
合计	13,213,307.79	13,213,307.79	100.00	

按组合计提坏账准备类别数：

按账龄组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	25,147,677.15	1,257,383.86	5.00
1 至 2 年	1,665,006.42	166,500.64	10.00
2 至 3 年	12,733.50	1,910.03	15.00
3 至 4 年	5,953,805.05	1,786,141.52	30.00
4 至 5 年	3,191,412.00	1,595,706.00	50.00
5 年以上	5,587,459.00	5,587,459.00	100.00
合计	41,558,093.12	10,395,101.05	25.01

续

名称	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	13,791,468.16	689,573.41	5.00
1 至 2 年	5,359,146.17	535,914.61	10.00
2 至 3 年	5,953,805.05	893,070.76	15.00
3 至 4 年	3,191,412.00	957,423.60	30.00
4 至 5 年			50.00
5 年以上	5,587,459.00	5,587,459.00	100.00
合计	33,883,290.38	8,663,441.38	25.57

确定该组合依据的说明：详见 3.11 应收账款。

5.3.3 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	13,213,307.79	6,361,379.64				19,574,687.43
组合计提坏账准备	8,663,441.38	1,731,659.67				10,395,101.05
合计	21,876,749.17	8,093,039.31				29,969,788.48

5.3.4 本期实际核销的应收账款情况

本期无实际核销的应收账款。

5.3.5 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合 计数的比例（%）	应收账款坏账准备 期末余额
------	----------	------------------------	------------------



长沙市雨花区财政局	5,613,191,761.88	81.51	
长沙市雨花区左家塘街道办事处	16,740,000.00	0.24	
北京长峰领航医院投资管理有限公司	13,909,687.43	0.20	13,909,687.43
长沙市雨花区人民政府	12,458,160.00	0.18	
长沙市雨花区人力资源和社会保障局	7,110,000.00	0.10	
合计	5,663,409,609.31	82.23	13,909,687.43

5.4 预付款项

5.4.1 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	13,872,451.00	31.38	15,814,980.15	43.51
1 至 2 年	10,030,188.68	22.69	20,399,510.41	56.13
2 至 3 年	20,291,562.22	45.88	109,433.96	0.30
3 至 4 年			20,000.00	0.06
4 至 5 年	20,000.00	0.05		
合计	44,214,201.90	100.00	36,343,924.52	100.00

5.4.2 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额的比例 (%)
长沙市雨花区雅塘新城三年改造指挥部	40,000,000.00	90.47
长沙供水有限公司	1,642,375.46	3.71
国网湖南省电力有限公司	990,000.00	2.24
TAKELA GROUP (PTY) LTD	619,529.35	1.40
湖南科创信息技术股份有限公司	257,547.17	0.58
合计	43,509,451.98	98.40

5.5 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	5,994,610,645.48	4,644,874,175.30
合计	5,994,610,645.48	4,644,874,175.30

5.5.1 其他应收款

5.5.1.1 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
资金往来	6,054,681,136.57	4,763,240,709.86
代收款	43,743,905.92	9,099,024.60
员工借支	19,496.85	49,196.85
减：坏账准备	103,833,893.86	127,514,756.01
合计	5,994,610,645.48	4,644,874,175.30



5.5.1.2 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	1,840,633,715.96	1,357,984,427.33
1 至 2 年	1,212,364,873.06	1,362,009,712.94
2 至 3 年	1,155,158,973.28	527,818,035.30
3 至 4 年	372,241,439.30	434,692,479.75
4 至 5 年	434,650,679.75	112,753,209.48
5 年以上	1,083,394,857.99	977,131,066.51
小计	6,098,444,539.34	4,772,388,931.31
减：坏账准备	103,833,893.86	127,514,756.01
合计	5,994,610,645.48	4,644,874,175.30

5.5.1.3 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	24,000,000.00	0.39	24,000,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备	6,074,444,539.34	99.61	79,833,893.86	1.31	5,994,610,645.48
其中：组合 1（信用风险极低 金融资产组合）	5,753,472,800.03	94.35			5,753,472,800.03
组合 2（其他应收暂付款项）	320,971,739.31	5.26	79,833,893.86	24.87	241,137,845.45
合计	6,098,444,539.34	100.00	103,833,893.86	1.70	5,994,610,645.48

续

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	24,000,000.00	0.50	24,000,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备	4,748,388,931.31	99.50	103,514,756.01	2.18	4,644,874,175.30
其中：组合 1（信用风险极低 金融资产组合）	4,287,539,224.09	89.84			4,287,539,224.09
组合 2（其他应收暂付款项）	460,849,707.22	9.66	103,514,756.01	22.46	357,334,951.21
合计	4,772,388,931.31	100	127,514,756.01	2.67	4,644,874,175.30

按单项计提坏账准备：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
长沙市雨花区建筑公司	23,000,000.00	23,000,000.00	100.00	公司在走破产程序
香樟路建设项目指挥部	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	指挥部已解散



合计	24,000,000.00	24,000,000.00	100.00
----	---------------	---------------	--------

续

名称	期初余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
长沙市雨花区建筑公司	23,000,000.00	23,000,000.00	100.00	公司在走破产程序
香樟路建设项目指挥部	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	指挥部已解散
合计	24,000,000.00	24,000,000.00	100.00	

按账龄组合计提坏账准备:

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	192,810,095.47	9,640,504.77	5.00
1 至 2 年	35,577,751.41	3,557,775.14	10.00
2 至 3 年	27,362,375.58	4,104,356.34	15.00
3 至 4 年	2,594,312.49	778,293.75	30.00
4 至 5 年	1,748,481.03	874,240.53	50.00
5 年以上	60,878,723.33	60,878,723.33	100.00
合计	320,971,739.31	79,833,893.86	24.87

按预期信用损失一般模型计提坏账准备:

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024 年期初余额	5,487,001.35	98,027,754.66	24,000,000.00	127,514,756.01
2024 年期初余额在 本期				
-转入第二阶段				
-转入第三阶段				
-转回第二阶段				
-转回第一阶段				
本期计提	4,153,503.42	241,209.44		4,394,712.86
本期转回		28,075,575.01		28,075,575.01
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024 年期末余额	9,640,504.77	70,193,389.09	24,000,000.00	103,833,893.86



5.5.1.4 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
单项计提	24,000,000.00					24,000,000.00
组合计提	103,514,756.01	4,394,712.86	28,075,575.01			79,833,893.86
合计	127,514,756.01	4,394,712.86	28,075,575.01			103,833,893.86

5.5.1.5 本期实际核销的其他应收款情况

本期无其他应收款核销。

5.5.1.6 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
长沙市雨花棚改投资有限公司	资金往来	2,411,615,872.80	1 年以内 207,524,700.00, 1-2 年 766,348,584.11, 2-3 年 276,245,246.56, 3-4 年 368,901,082.04, 4-5 年 396,811,948.72, 5 年以上 395,784,311.37	39.54	
长沙市雨花区财政局	资金往来	2,072,773,320.19	1 年以内 904,893,718.27, 1-2 年 316,236,245.92, 2-3 年 683,852,868.10, 3-4 年 746,044.77; 4-5 年 9,919,941.55 ; 5 年以上 157,124,501.58	33.99	
长沙市雨花区公路工程建设指挥部	资金往来	458,482,417.08	4-5 年 26,170,308.45, 5 年以上 432,312,108.63;	7.52	
长沙绿地新里程置业有限公司	资金往来	232,430,866.79	1 年以内 185,553.34, 1-2 年 74,732,383.75, 2-3 年 157,698,483.04	3.81	
湖南省第五工程有限公司	资金往来	83,091,666.67	1 年以内	1.36	4,154,583.33
合计		5,258,394,143.53		86.22	4,154,583.33

5. 6 存货

5.6.1 存货分类

项目	期末余额	期初余额
----	------	------



	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
土地资产及土地开发成本	23,816,722,780.33		23,816,722,780.33	13,639,399,444.15		13,639,399,444.15
房屋开发成本	8,264,731,627.08		8,264,731,627.08	8,075,503,996.17		8,075,503,996.17
库存商品	865,650.19		865,650.19	3,701,619.99		3,701,619.99
合计	32,082,320,057.60		32,082,320,057.60	21,718,605,060.31		21,718,605,060.31

5.6.2 无存货跌价准备和合同履约成本减值准备

5.6.3 存货受限情况

按项目披露受限存货情况

项目名称	期末余额	受限原因
土地资产	1,541,993,995.18	土地权证被长沙市自然资源和规划局收回作为指标地，但未出让
土地资产	480,837,079.43	借款抵押
房屋开发成本	648,484,844.07	借款抵押
合计	2,671,315,918.68	

5.7其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	38,537,008.52	64,251,353.77
合计	38,537,008.52	64,251,353.77

5.8长期应收款

5.8.1 长期应收款情况

项目	期末余额			
	账面余额	坏账准备准备	账面价值	采用的折现率区间
环科园代建工程	50,000,000.00		50,000,000.00	
合计	50,000,000.00		50,000,000.00	

续

项目	期初余额			
	账面余额	坏账准备准备	账面价值	采用的折现率区间
环科园代建工程	50,000,000.00		50,000,000.00	
合计	50,000,000.00		50,000,000.00	

5.9长期股权投资



被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整
一、合营企业					
二、联营企业					
长沙国贸集团有限公司	33,243,258.12	5,000,000.00		1,329,870.58	
湖南雨非文化旅游有限责任公司	83,883.30	95,000.00		-23,328.80	
长沙雨航通金企业管理有限公司	5,100,000.00		5,100,000.00		
长沙市雨花区恒泽城建开发有限公司	20,000,446.46			-24,717.37	
湖南飞翔纸品有限公司	26,104,671.11			137,491.27	
长沙浏阳河智谷开发有限公司		38,720,000.00			
合计	84,532,258.99	43,815,000.00	5,100,000.00	1,419,315.68	

续表

被投资单位	本期增减变动				期末余额（账 面价值）	减值准备期 末余额
	其他 权益 变动	宣告发放现 金股利或利 润	计提减 值准备	合并增加/其 他		
一、合营企业						
二、联营企业						
长沙国贸集团有限公司					39,573,128.70	
湖南雨非文化旅游有限责任公司					155,554.50	
长沙雨航通金企业管理有限公司						
长沙市雨花区恒泽城建开发有限公司					19,975,729.09	
湖南飞翔纸品有限公司				-26,242,162.38		
长沙浏阳河智谷开发有限公司					38,720,000.00	
合计				-26,242,162.38	98,424,412.29	

5. 10其他权益工具投资

项目	期初余额	本期增减变动				
		追加投 资	减少投 资	本期计入其他综合收 益的利得	本期计入其他综合 收益的损失	其他
长沙市盛道基 础设施建设管 理有限公司	8,500,000.00					8,500,000.00



湖南省对非贸易有限公司	2,000,000.00				
合计	10,500,000.00				

续表

期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合综合收益的利得	累计计入其他综合综合收益得损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益得原因
2,000,000.00				
2,000,000.00				

湖南雨非产业投资有限公司对湖南省对非贸易有限公司投资 200 万，股权比例为 10%。

其他权益工具投资长沙市盛道基础设施建设管理有限公司其他减少系子公司处置后不再纳入合并范围。

5.11投资性房地产

5.11.1 采用公允价值计量模式的投资性房地产如下：

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、期初余额	3,174,802,002.00		3,174,802,002.00
二、本期变动	-53,331,452.00		-53,331,452.00
公允价值变动	40,733,198.00		40,733,198.00
减：处置			
其他转出	94,064,650.00		94,064,650.00
三、期末余额	3,121,470,550.00		3,121,470,550.00

其他转出是因为子公司处置后不再纳入合并范围。

5.11.2 本公司政府划拨的房产正在产权过户手续，其它均已办妥产权证书；

5.11.3 本公司投资性房地产均已对外出租；

5.11.4 本公司投资性房地产抵押情况：锦湘国际星城商品房、三力公寓房屋已作为交通银行贷款的抵押物，资产使用受限，具体受限资产如下：

序号	商铺名称	面积m²	帐面净值
1	锦湘国际星城商品房 4 栋 101	101.7	2,301,369.00
2	锦湘国际星城商品房 4 栋 102	89.71	2,030,048.00
3	锦湘国际星城商品房 4 栋 103	58.37	1,320,855.00
4	锦湘国际星城商品房 4 栋 104	20.90	472,946.00
5	锦湘国际星城商品房 4 栋 105	161.78	3,660,920.00
6	锦湘国际星城商品房 4 栋 106	166.93	3,777,459.00
7	锦湘国际星城商品房 4 栋 107	166.70	3,772,254.00



序号	商铺名称	面积m²	帐面净值
8	锦湘国际星城商品房 4 栋 108	166.67	3,771,575.00
9	锦湘国际星城商品房 4 栋 109	164.96	3,732,880.00
10	锦湘国际星城商品房 4 栋 110	106.69	2,414,288.00
11	锦湘国际星城商品房 4 栋 201	1548.93	17,525,368.00
12	锦湘国际星城商品房 4 栋 301	1548.93	15,772,832.00
13	雨花区曙光南路 321 号三力公寓	81.15	2,061,616.00
14	雨花区曙光南路 321 号三力公寓	196.61	4,994,877.00
15	雨花区曙光南路 321 号三力公寓	114.29	2,903,537.00
16	雨花区曙光南路 321 号三力公寓	216.94	5,511,361.00
17	雨花区曙光南路 321 号三力公寓	65.17	1,655,644.00
18	雨花区曙光南路 321 号三力公寓	89.17	2,265,364.00
19	雨花区曙光南路 321 号三力公寓	1880.62	23,889,516.00
20	雨花区曙光南路 321 号三力公寓	1880.62	19,110,860.00
21	雨花区曙光南路 321 号三力公寓	1880.62	19,110,860.00
22	雨花区曙光南路 321 号三力公寓	1707.76	17,354,257.00
	小计	12,415.22	159,410,686.00

5. 12固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,058,747.60	1,456,939.05
合计	1,058,747.60	1,456,939.05

5.12.1 固定资产

5.12.1.1 固定资产情况

项目	机器设备	运输工具	电子设备	合计
一、账面原值：				
1.期初余额		1,288,283.93	6,089,702.66	7,377,986.59
2.本期增加金额	289,637.95		146,949.66	436,587.61
（1）购置	1,380.00		146,949.66	148,329.66
（2）其他增加	288,257.95			288,257.95
3.本期减少金额		191,600.00	1,025,636.21	1,217,236.21
（1）其他减少		191,600.00	1,025,636.21	1,217,236.21
4.期末余额	289,637.95	1,096,683.93	5,211,016.11	6,597,337.99
二、累计折旧				
1.期初余额		943,519.80	4,977,527.74	5,921,047.54
2.本期增加金额	191,089.98	186,297.84	343,707.56	721,095.38
（1）计提	27,984.02	93,148.92	343,707.56	464,840.50
（2）其他增加	163,105.96	93,148.92		256,254.88
3.本期减少金额		174,435.68	929,116.85	1,103,552.53



项目	机器设备	运输工具	电子设备	合计
(1) 其他减少		174,435.68	929,116.85	1,103,552.53
4.期末余额	191,089.98	955,381.96	4,392,118.45	5,538,590.39
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
3.本期减少金额				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	98,547.97	141,301.97	818,897.66	1,058,747.60
2.期初账面价值		344,764.13	1,112,174.92	1,456,939.05

5.12.1.2 期末房屋及建筑物中的抵押情况：无

5.12.1.3 暂时闲置的固定资产情况：无

5.12.1.4 通过经营租赁租出的固定资产：无

5.13 在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	9,971,444.95	9,520,595.90
合计	9,971,444.95	9,520,595.90

5.13.1 在建工程

5.13.1.1 在建工程情况

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
10#地停车场等项目	8,786,775.14		8,786,775.14
中非经贸数字智谷项目	1,184,669.81		1,184,669.81
合计	9,971,444.95		9,971,444.95

续

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
10#地停车场等项目	8,786,775.14		8,786,775.14
中非经贸数字智谷项目	733,820.76		733,820.76
合计	9,520,595.90		9,520,595.90

5.13.1.2 重要的在建工程项目本期变动情况：

项目名称	期初余额	本期增加 金额	本期转入其他长 期资产金额	本期其他减少 金额	期末余额
10#地停车场等项目	8,786,775.14				8,786,775.14
中非经贸数字智谷项目	733,820.76	450,849.05			1,184,669.81



项目名称	期初余额	本期增加 金额	本期转入其他长 期资产金额	本期其他减少 金额	期末余额
合计	9,520,595.90	450,849.05			9,971,444.95

5.14使用权资产

5.14.1 使用权资产情况

项 目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值：		
1.期初余额		
2.本期增加金额	63,156,115.55	63,156,115.55
3.本期减少金额		
4.期末余额	63,156,115.55	63,156,115.55
二、累计折旧		
1.期初余额		
2.本期增加金额	12,631,223.11	12,631,223.11
（1）计提	12,631,223.11	12,631,223.11
3.本期减少金额		
4.期末余额	12,631,223.11	12,631,223.11
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	50,524,892.44	50,524,892.44
2.期初账面价值		

5.15无形资产

5.15.1 无形资产情况

项目	耕地占用指标	软件	合计
一、账面原值			
1.期初余额	95,875,633.04	366,161.63	96,241,794.67
2.本期增加金额	111,856.50	332,184.90	444,041.40
(1)购置	111,856.50	332,184.90	444,041.40
3.本期减少金额	8,636,172.79		8,636,172.79
(1)处置	8,636,172.79		8,636,172.79
4.期末余额	87,351,316.75	698,346.53	88,049,663.28
二、累计摊销			



项目	耕地占用指标	软件	合计
1.期初余额		366,161.63	366,161.63
2.本期增加金额		72,091.10	72,091.10
（1）计提		72,091.10	72,091.10
3.本期减少金额			
4.期末余额		438,252.73	438,252.73
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	87,351,316.75	260,093.80	87,611,410.55
2.期初账面价值	95,875,633.04		95,875,633.04

5. 16商誉

5.16.1 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
长沙市雨花数据科技有限公司	1,122,231.43					1,122,231.43
合计	1,122,231.43					1,122,231.43

5.16.2 商誉减值准备

本期商誉未发生减值。

5. 17长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	26,060,624.90			26,060,624.90	
利息费用	5,245,177.65			5,245,177.65	
合计	31,305,802.55			31,305,802.55	

5. 18递延所得税资产和递延所得税负债

5.18.1 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	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
投资性房地产成本法转公允价值计量的变动			58,506,556.08	14,626,639.03
合计			58,506,556.08	14,626,639.03

5.18.2 未经抵销的递延所得税负债



项目	期末余额		期初余额	
	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
投资性房地产成本法转公允价值计量的变动	1,092,759,010.96	273,189,752.74	1,092,759,010.96	273,189,752.74
合计	1,092,759,010.96	273,189,752.74	1,092,759,010.96	273,189,752.74

5. 19其他非流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
重点道路工程项目	807,855,694.14		807,855,694.14	1,084,325,589.05		1,084,325,589.05
合计	807,855,694.14		807,855,694.14	1,084,325,589.05		1,084,325,589.05

5. 20短期借款

5.20.1 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款		295,000,000.00
保证借款	198,000,000.00	10,000,000.00
信用借款	3,941,800,000.00	393,050,000.00
合计	4,139,800,000.00	698,050,000.00

5.20.2 已逾期未偿还的短期借款情况：无

借款情况：

借款单位	贷款单位	期末余额	借款性质
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	湖南银行股份有限公司长沙香樟路支行	120,000,000.00	信用
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	湖南银行股份有限公司长沙香樟路支行	77,000,000.00	信用
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	湖南银行股份有限公司长沙香樟路支行	210,000,000.00	信用
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	湖南银行股份有限公司长沙香樟路支行	198,000,000.00	保证
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	湖南银行股份有限公司长沙香樟路支行	137,000,000.00	信用
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	厦门国际银行股份有限公司福州鼓楼支行	88,000,000.00	信用
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	长沙银行股份有限公司韶山路支行	193,000,000.00	信用
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	长沙银行股份有限公司韶山路支行	500,000,000.00	信用
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	兴业银行股份有限公司长沙分行	200,000,000.00	信用
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司长沙雨花区支行	38,600,000.00	信用
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	陕西省国际信托股份有限公司	180,000,000.00	信用
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	渤海国际信托股份有限公司	300,000,000.00	信用
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	上海国际信托有限公司	100,000,000.00	信用
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	上海国际信托有限公司	390,000,000.00	信用
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	上海国际信托有限公司	300,000,000.00	信用



长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	上海国际信托有限公司	100,000,000.00	信用
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	西藏信托有限公司	200,000,000.00	信用
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	中诚信托有限责任公司	182,000,000.00	信用
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	北方国际信托股份有限公司	219,000,000.00	信用
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	简单汇信息科技（广州）有限公司	99,800,000.00	信用
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	中企云链股份有限公司	57,400,000.00	信用
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	湖南银行股份有限公司长沙香樟路支行	250,000,000.00	信用
合计		4,139,800,000.00	

5.21 应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	400,000,000.00	313,602,874.01
合计	400,000,000.00	313,602,874.01

本期末无已到期未支付的应付票据。

5.22 应付账款

5.22.1 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付货款	254,599.85	26,524.71
应付工程款	423,933,888.27	548,745,100.39
合计	424,188,488.12	548,771,625.10

5.22.2 账龄超过 1 年的重要应付账款：无

5.23 预收款项

5.23.1 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收租金	22,562,020.40	
合计	22,562,020.40	

5.24 合同负债

5.24.1 分类

项目	期末余额	期初余额
房屋销售预收款	686,224,275.55	896,556,558.99
租金预收款		25,479,138.38
车位销售预收款	330,275.23	390,000.00
预收货款	1,246,487.21	6,139,289.00
合计	687,801,037.99	928,564,986.37

5.25 应付职工薪酬

5.25.1 应付职工薪酬列示



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	463,954.08	24,389,551.35	24,071,156.52	782,348.91
二、离职后福利-设定提存计划		1,611,601.88	1,611,601.88	
合计	463,954.08	26,001,153.23	25,682,758.40	782,348.91

5.25.2 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	376,554.18	19,660,235.10	19,384,229.24	652,560.04
2、职工福利费		1,448,353.45	1,448,353.45	
3、社会保险费		889,516.20	889,516.20	
其中：医疗保险费		831,568.60	831,568.60	
工伤保险费		57,947.60	57,947.60	
4、住房公积金		1,913,059.75	1,913,059.75	
5、工会经费和职工教育经费	87,399.90	478,386.85	435,997.88	129,788.87
合计	463,954.08	24,389,551.35	24,071,156.52	782,348.91

5.25.3 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		1,544,051.74	1,544,051.74	
2、失业保险费		67,550.14	67,550.14	
合计		1,611,601.88	1,611,601.88	

5. 26应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税		29,605.40
增值税	4,684,857.91	4,175,996.89
城建税	4,688,441.99	4,670,922.23
教育费附加	3,348,887.14	3,338,614.11
房产税	311,357.37	436,971.74
印花税	1,462,108.57	1,460,723.89
其他	3,108.10	753.29
合计	14,498,761.08	14,113,587.55

5. 27其他应付款

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	717,841,678.11	473,711,303.04
合计	717,841,678.11	473,711,303.04

5.27.1 其他应付款

5.27.1.1 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
保证金	25,191,910.69	32,108,263.77



代收代付	95,062,752.62	53,398,817.19
资金往来	597,587,014.80	388,204,222.08
合计	717,841,678.11	473,711,303.04

5.27.1.2 账龄超过 1 年的重要其他应付款：无

5.27.1.2 其他应付款项中无应付持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东及其他关联方单位款项。

5. 28一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	2,561,130,000.00	2,043,900,000.00
一年内到期的应付债券	1,118,000,000.00	1,600,000,000.00
一年内到期的长期应付款	566,359,961.62	1,041,667,142.29
一年内到期的应付债券利息	204,578,165.23	276,107,386.30
一年内到期的租赁负债	8,021,868.00	
合计	4,458,089,994.85	4,961,674,528.59

5. 29其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	61,951,952.91	
合计	61,951,952.91	

5. 30长期借款

5.30.1 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	574,500,000.00	458,500,000.00
保证借款	2,739,840,000.00	3,051,890,000.00
信用借款	2,689,740,000.00	3,257,140,000.00
减：一年内到期的长期借款	2,561,130,000.00	2,043,900,000.00
合计	3,442,950,000.00	4,723,630,000.00

5.30.2 长期借款情况

借款单位	贷款银行	期末余额	一年内到期的长期借款	借款性质
长沙市雨花城市更新投资建设有限公司	中国工商银行股份有限公司长沙井湾子支行	116,000,000.00		保证
长沙市雨花城市更新投资建设有限公司	中国农业银行股份有限公司长沙玉竹路支行	198,500,000.00	1,000,000.00	抵押
长沙市雨花城市更新投资建设有限公司	中国农业银行股份有限公司长沙玉竹路支行	5,000,000.00		保证
长沙市雨花城市更新投资建设有限公司	中国农业银行股份有限公司长沙玉竹路支行	59,000,000.00	1,000,000.00	抵押
长沙市雨花城市更新投资建设有限公司	中国农业银行股份有限公司长沙玉竹路支行	200,000,000.00		保证



借款单位	贷款银行	期末余额	一年内到期的长期借款	借款性质
长沙市雨花城市更新投资建设运营有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司长沙市雨花区支行	198,000,000.00		保证
长沙市雨花城市更新投资建设运营有限公司	湖南星沙农村商业银行股份有限公司万家丽路支行	15,000,000.00		保证
长沙市雨花城市更新投资建设运营有限公司	湖南星沙农村商业银行股份有限公司万家丽路支行	34,000,000.00		保证
长沙市雨花智慧城市建设与运营有限公司	中国光大银行股份有限公司长沙华升支行	9,800,000.00	200,000.00	保证
长沙市雅塘新城建设投资有限责任公司	长沙银行股份有限公司韶山路支行	275,000,000.00	275,000,000.00	保证
长沙市雅塘新城建设投资有限责任公司	北京银行股份有限公司长沙分行	94,900,000.00	8,000,000.00	保证
长沙市雅塘新城建设投资有限责任公司	中国光大银行股份有限公司长沙华升支行	196,000,000.00	2,000,000.00	保证
长沙市雅塘新城建设投资有限责任公司	长沙农村商业银行股份有限公司青竹湖支行	265,000,000.00	20,000,000.00	保证
长沙市雨花产业投资有限公司	中国光大银行股份有限公司长沙华升支行	118,000,000.00	11,800,000.00	抵押
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	长沙农村商业银行股份有限公司圭塘支行	190,000,000.00	190,000,000.00	保证
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	长沙农村商业银行股份有限公司圭塘支行	445,000,000.00	445,000,000.00	保证
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	长沙农村商业银行股份有限公司圭塘支行	114,900,000.00	114,900,000.00	保证
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	长沙农村商业银行股份有限公司圭塘支行	189,250,000.00	189,250,000.00	保证
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	长沙农村商业银行股份有限公司圭塘支行	271,000,000.00		保证
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	长沙农村商业银行股份有限公司圭塘支行	100,000,000.00	5,000,000.00	信用
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	长沙农村商业银行股份有限公司圭塘支行	130,000,000.00	6,500,000.00	信用
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	中国工商银行股份有限公司井湾子支行	270,000,000.00	270,000,000.00	信用
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	中国工商银行股份有限公司井湾子支行	76,000,000.00	76,000,000.00	信用
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	中国工商银行股份有限公司井湾子支行	255,000,000.00	10,000,000.00	信用
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	中国工商银行股份有限公司井湾子支行	175,000,000.00	10,000,000.00	信用



借款单位	贷款银行	期末余额	一年内到期的长期借款	借款性质
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	中国工商银行股份有限公司井湾子支行	310,000,000.00	20,000,000.00	信用
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	中国建设银行股份有限公司长沙东塘支行	36,200,000.00	200,000.00	信用
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	中国建设银行股份有限公司长沙东塘支行	99,400,000.00	400,000.00	信用
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	中国建设银行股份有限公司长沙东塘支行	63,400,000.00	400,000.00	信用
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	长沙银行股份有限公司韶山路支行	80,990,000.00	80,990,000.00	保证
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	交通银行股份有限公司长沙高桥支行	149,000,000.00	149,000,000.00	抵押
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	交通银行股份有限公司长沙高桥支行	50,000,000.00	12,750,000.00	抵押
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	恒丰银行股份有限公司长沙分行	152,880,000.00	152,880,000.00	信用
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	恒丰银行股份有限公司长沙分行	111,860,000.00	111,860,000.00	信用
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	广东南粤银行股份有限公司长沙分行	170,000,000.00	20,000,000.00	信用
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	东莞银行股份有限公司长沙星沙支行	247,000,000.00	247,000,000.00	信用
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	中国民生银行股份有限公司长沙广益支行	196,000,000.00	12,000,000.00	信用
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	浙商银行股份有限公司长沙分行	197,000,000.00	12,000,000.00	信用
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	北京银行股份有限公司长沙侯家塘支行	40,000,000.00	6,000,000.00	保证
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	光大兴陇信投有限责任公司	100,000,000.00	100,000,000.00	信用
合计		6,004,080,000.00	2,561,130,000.00	

5.31 应付债券

5.31.1 应付债券

项目	期末余额	期初余额
应付债券-面值	8,820,000,000.00	10,420,000,000.00
应付债券-利息调整	-7,260,883.25	-12,109,376.84
减：一年内到期的应付债券（附注 5.25）	1,118,000,000.00	1,600,000,000.00
合计	7,694,739,116.75	8,807,890,623.16

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



债券名称	2024 期初余额		本年增加
	面值	利息调整	
20 雨花城投 01 债券	800,000,000.00	-1,269,029.27	
21 雨花城投 MTN001	500,000,000.00	-130,414.53	
21 雨花城投 01	1,000,000,000.00	-1,765,813.49	
21 雨投 01 债	650,000,000.00	-1,130,562.42	
21 雨花城投 MTN002	500,000,000.00	-819,792.54	90,000,000.00
22 雨花城投	340,000,000.00	-3,163,174.93	
22 雨花城投 MTN	1,000,000,000.00	-211,128.91	
22 雨花 03	500,000,000.00	-373,958.01	
23 湘雨花城建 ZR001	250,000,000.00	-351,848.28	
23 湘雨花城建 ZR002	280,000,000.00	-1,391,144.30	
23 理财直融工具第六期	100,000,000.00		
23 理财直融工具第七期	100,000,000.00		
23 理财直融工具第二期	400,000,000.00		
23 雨花 01	1,000,000,000.00	-657,176.45	
23 雨花城投 MTN001	1,000,000,000.00	-221,826.25	
22 理财直融工具第五期	300,000,000.00		
23 理财直融工具第三期	200,000,000.00		
23 雨花城投 PPN	1,500,000,000.00	-623,507.46	
24 雨花 01			650,000,000.00
合计	10,420,000,000.00	-12,109,376.84	740,000,000.00

续表 1

债券名称	溢折价摊销	本期偿还本金	2024 年期末余额	
			面值	利息调整
20 雨花城投 01 债券	576,926.68	200,000,000.00	600,000,000.00	-692,102.59
21 雨花城投 MTN001	130,414.53	500,000,000.00		
21 雨花城投 01	876,651.35	200,000,000.00	800,000,000.00	-889,162.14
21 雨投 01 债	1,130,562.42	650,000,000.00		
21 雨花城投 MTN002	432,898.51	90,000,000.00	500,000,000.00	-386,894.03
22 雨花城投	1,395,098.86		340,000,000.00	-1,768,076.07
22 雨花城投 MTN	73,580.26		1,000,000,000.00	-137,548.65
22 雨花 03	139,480.20		500,000,000.00	-234,477.81
23 湘雨花城建 ZR001	339,785.55		250,000,000.00	-12,062.73
23 湘雨花城建 ZR002	318,882.88		280,000,000.00	-1,072,261.42
23 理财直融工具第六期		100,000,000.00		
23 理财直融工具第七期			100,000,000.00	
23 理财直融工具第二期		400,000,000.00		
23 雨花 01	147,621.00		1,000,000,000.00	-509,555.45



债券名称	溢折价摊销	本期偿还本金	2024 年期末余额	
			面值	利息调整
23 雨花城投 MTN001	-289,637.62		1,000,000,000.00	-511,463.87
22 理财直融工具第五期			300,000,000.00	
23 理财直融工具第三期		200,000,000.00		
23 雨花城投 PPN	136,400.18		1,500,000,000.00	-487,107.28
24 雨花 01	-560,171.21		650,000,000.00	-560,171.21
合计	4,848,493.59	2,340,000,000.00	8,820,000,000.00	-7,260,883.25

5. 32 租赁负债

项目	2024 年 12 月 31 日余额	2023 年 12 月 31 日余额
租赁负债	33,665,033.23	
减：一年内到期的租赁负债	8,021,868.00	
合计	25,643,165.23	

5. 33 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,736,680,594.56	2,246,805,862.24
减：一年内到期的长期应付款	566,359,961.62	1,041,667,142.29
合计	1,170,320,632.94	1,205,138,719.95

5.33.1 按款项性质列示长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长沙城市发展基金有限公司		360,000,000.00
远东宏信（天津）融资租赁有限公司	160,594,641.89	320,125,288.35
华夏金融租赁有限公司		140,000,000.00
湖南中盈梦想商业保理有限公司	32,900,000.00	66,400,000.00
平安国际融资租赁（天津）有限公司	54,085,952.67	157,180,573.89
长沙市建设发展集团有限公司（绿地城际空间站保交楼专项资金）	170,100,000.00	214,100,000.00
前海兴邦金融租赁有限责任公司		200,000,000.00
陕西省国际信托股份有限公司	119,000,000.00	119,000,000.00
招商局融资租赁（天津）有限公司		75,000,000.00
中国外贸金融租赁有限公司		315,000,000.00
安联保险资产管理有限公司	1,200,000,000.00	280,000,000.00
减：一年到到期的长期应付款	566,359,961.62	1,041,667,142.29
合计	1,170,320,632.94	1,205,138,719.95

5. 34 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	4,806,600.00	3,635,600.00		8,442,200.00	政府补助
合计	4,806,600.00	3,635,600.00		8,442,200.00	



涉及政府补助的项目明细:

补助项目	期初余额	本期新增补助 金额	本期计入其他 收益金额	其他减少	期末余额
与资产相关:					
雅塘片区城市更新项目 补助资金	4,806,600.00	3,635,600.00			8,442,200.00
小计	4,806,600.00	3,635,600.00			8,442,200.00
合计	4,806,600.00	3,635,600.00			8,442,200.00

5. 35实收资本

投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	比例（%）
长沙市雨花区人民政府	380,000,000.00		380,000,000.00		
长沙市雨花城市发展集团有 限公司		380,000,000.00		380,000,000.00	100.00
合计	380,000,000.00			380,000,000.00	100.00

注：本公司注册资本已经湖南友谊联合会计师事务所于 2009 年 7 月 1 日出具湘谊验字[2009]第 0034 号《验资报告》验证。2024 年 12 月，长沙市雨花区人民政府将公司 100%的股权划拨给长沙市雨花城市发展集团有限公司。

5. 36资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	12,074,137,550.82	10,423,615,597.44		22,497,753,148.26
合计	12,074,137,550.82	10,423,615,597.44		22,497,753,148.26

2024 年其他资本公积增加为长沙市雨花区财政局拨入给本公司的现金 1,000,000.00 元增加资本公积；雨花区人民政府划拨土地使用权，按公允价值确认，增加资本公积 10,645,762,900.00 元；根据长沙市雨花区人民政府指示，公司将持有的长沙市雨花城市发展集团有限公司、长沙市雨博文化商业管理有限公司、长沙市雨花发展置业有限公司 100%股权无偿划转出去，上述股权划转减少资本公积 223,147,302.56 元。

5. 37其他综合收益

项目	期初 余额	本期发生金额		
		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
将重分类进损益的其他综 合收益				
其中：投资性房地产转为 公允价值计量产生的其他 综合收益	83,166,281.87			
其他综合收益合计	83,166,281.87			

续

项目	本期发生金额			期末 余额
	减：所得税费用	归属于母公司	税后归属于少数	



			股东	
将重分类进损益的其他综合收益				
其中：投资性房地产转为公允价值计量产生的其他综合收益				83,166,281.87
其他综合收益合计				83,166,281.87

5. 38 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	240,976,664.80	24,719,171.99		265,695,836.79
合计	240,976,664.80	24,719,171.99		265,695,836.79

5. 39 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上年末未分配利润	2,800,521,430.58	1,855,729,793.40
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		720,786,972.10
调整后年初未分配利润	2,800,521,430.58	2,576,516,765.50
加：本期归属于母公司股东的净利润	228,229,417.30	224,004,665.08
减：提取法定盈余公积	24,719,171.99	
期末未分配利润	3,004,031,675.89	2,800,521,430.58

5. 40 营业收入和营业成本

5.40.1 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	940,280,065.97	980,397,456.13	1,055,883,863.04	826,989,943.81
其他业务	126,441,356.50	28,742,505.16	119,539,562.95	60,900,295.25
合计	1,066,721,422.47	1,009,139,961.29	1,175,423,425.99	887,890,239.06

5.40.2 主营业务按产品（业务类型）分类列示

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
土地出让			822,530,859.30	629,821,973.28
房屋销售	885,895,995.31	933,383,199.59	23,645,669.86	55,315,402.66
基础设施建设	19,868,622.81	17,277,063.31	188,489,868.76	125,619,551.79
商业服务	5,139,159.58	1,542,229.17	4,128,811.40	816,334.93
物业管理	81,970.30	510,105.68		
对外贸易及代理服务	19,515,508.49	18,617,834.01	11,107,691.79	10,393,599.42
智慧城市项目	9,778,809.48	9,067,024.37	5,980,961.93	5,023,081.73
合计	940,280,065.97	980,397,456.13	1,055,883,863.04	826,989,943.81



5. 41税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城建税	119,424.60	158,133.24
教育费附加	84,542.31	112,622.42
房产税	4,854,133.05	5,933,717.04
土地使用税	2,187,932.54	1,334,003.40
水利建设基金等地方税费	124,881.88	69,525.40
印花税等	483,641.36	336,737.12
土地增值税及其他		2,364,311.26
合计	7,854,555.74	10,309,049.88

5. 42销售费用

项目	本期金额	上期金额
代理办证费	96,457.62	480,815.99
销售经费	70,355.84	
其他	273,980.00	8,000.00
合计	440,793.46	488,815.99

5. 43管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
折旧与摊销	13,182,513.47	5,020,612.90
工资	20,450,593.60	20,923,516.17
审计费及其他中介服务费	4,109,244.56	2,988,915.83
车辆费	1,627,778.54	1,797,348.75
办公费	851,132.71	967,504.81
宣传费	286,100.00	410,304.16
工会会费和职工教育经费	159,299.12	140,785.67
水电费	145,778.76	239,820.40
物业管理费	145,066.31	162,515.37
差旅费	84,397.77	95,031.17
房租	38,569.37	28,152.00
招待费	2,419.00	5,059.10
会议费	30,066.34	365,557.82
诉讼费		395,440.00
维修费	46,074.46	165,872.63
交通费	3,807.43	8,862.13
劳务费	561.00	128,084.00
评估评级费		50,943.40
其他	879,031.38	1,231,504.31
合计	42,042,433.82	35,125,830.62



5.44 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	406,001,304.21	329,370,860.55
减：利息收入	12,507,653.62	27,632,790.26
汇兑损失（减：收益）	-1.42	14,702.72
手续费	1,356,986.20	697,186.56
合计	394,850,635.37	302,420,554.13

5.45 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与资产相关的政府补助		145,719,540.59
与收益相关的政府补助	528,431,344.33	161,505,286.52
合计	528,431,344.33	307,224,827.11

续

补助项目	本期金额	上期金额
与资产相关		
绿心地区退出工业用地处理资金形成的固定资产摊销		145,719,540.59
与资产相关小计		145,719,540.59
与收益相关		
人居环境局对停车难重点区域治理补助专项资金	1,500,000.00	1,500,000.00
城镇保障性安居工程补助资金	2,154,700.00	
人居环境局改造补助	30,838,100.00	
营运资金补贴	493,938,544.33	160,000,000.00
与收益相关小计	528,431,344.33	161,500,000.00
合计	528,431,344.33	307,219,540.59

5.46 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	1,419,315.68	-42,372.18
交易性金融资产在持有期间的投资收益	3,800,000.00	3,500,000.00
合计	5,219,315.68	3,457,627.82

5.47 公允价值变动收益

项目	本期发生额	上期发生额
金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益	20,700,000.00	600,000.00
投资性房地产公允价值变动	40,733,198.00	-1,625,561.74
合计	61,433,198.00	-1,025,561.74

5.48 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-8,163,541.83	-8,569,224.87
其他应收款坏账损失	22,502,629.92	-17,639,505.87
合计	14,339,088.09	-26,208,730.74

5. 49资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置无形资产利得或损失	5,602,527.33	992,962.32
合计	5,602,527.33	992,962.32

处置无形资产得利为公司处置的耕地占用指标利得。

5. 50营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废利得	2,260.18	
罚款收入	10,000.00	
违约赔偿收入	5,091,085.00	
其他	19,926.67	498,473.92
合计	5,123,271.85	498,473.92

5. 51营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
对外捐赠支出	1,950.00	2,000.00
罚款支出	4,197,706.87	
滞纳金	502.76	
其他	2.82	78,333.43
合计	4,200,162.45	80,333.43

5. 52所得税费用

5.52.1 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	112,208.32	43,536.49
合计	112,208.32	43,536.49

5. 53现金流量表项目

5.53.1 与经营活动有关的现金

收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	523,944,283.97	161,500,000.00
往来及其他	3,392,466,035.44	2,525,491,159.95
合计	3,916,410,319.41	2,686,991,159.95

支付其他与经营活动有关的现金



项目	本期发生额	上期发生额
现金支付的费用	226,553,388.50	9,529,731.87
往来及其他	4,051,918,403.80	3,092,622,603.17
合计	4,278,471,792.30	3,102,152,335.04

5.53.2 与投资活动有关的现金

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
非同控合并绿地城花公司期初现金		120,781,561.31
合计		120,781,561.31

支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
长沙雨航通金企业管理有限公司		5,100,000.00
合计		5,100,000.00

5.53.3 与筹资活动有关的现金

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
应付票据	401,000,000.00	
长期应付款	1,019,845,333.23	
合计	1,420,845,333.23	

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
应付票据	414,448,207.24	
长期应付款	1,085,125,267.68	
付债券发行担保费		8,052,573.94
合计	1,499,573,474.92	8,052,573.94

5. 54现金流量表补充资料

5.55.1 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	228,229,417.30	224,004,665.08
加：资产减值准备		
信用减值损失	-14,339,088.09	26,208,730.74
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	479,199.26	38,321,561.40
使用权资产折旧	12,631,223.11	
无形资产摊销	72,091.10	
长期待摊费用摊销		22,787.56



补充资料	本期金额	上期金额
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）	-5,602,527.33	-992,962.32
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		11,617.00
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-61,433,198.00	1,025,561.74
财务费用（收益以“－”号填列）	406,001,304.21	329,370,860.55
投资损失（收益以“－”号填列）	-5,219,315.68	-3,457,627.82
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）		-14,626,639.03
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		197,614,651.89
存货的减少（增加以“－”号填列）	-234,599,679.43	-1,938,595,104.55
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	4,108,902,714.14	-3,387,452,674.58
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-5,496,480,096.54	2,602,460,490.72
其他	-369,907,780.67	-145,719,540.59
经营活动产生的现金流量净额	-1,431,265,736.62	-2,071,803,622.21
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：		
现金的期末余额	238,065,100.49	1,140,413,426.22
减：现金的期初余额	1,140,413,426.22	750,036,134.23
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-902,348,325.73	390,377,291.99

5.55.2 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	238,065,100.49	1,140,413,426.22
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	238,065,100.49	1,140,413,426.22
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	238,065,100.49	1,140,413,426.22
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		

5. 55所有权或使用权受限制的资产

项目	期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	200,100,000.00	200,100,000.00		银行保证金
存货	2,671,315,918.68	2,671,315,918.68		部分土地资产由长沙市自然资源和规划局收回，使用受



				限，借款抵押
投资性房地产	159,410,686.00	159,410,686.00		借款抵押
合计	3,030,826,604.68	3,030,826,604.68		

续

项目	期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	94,740,043.81	94,740,043.81		银行保证金
存货	1,548,031,604.23	1,548,031,604.23		部分土地资产由长沙市自然资源和规划局收回，使用受限，借款抵押
投资性房地产	176,775,316.00	176,775,316.00		借款抵押
合计	1,819,546,964.04	1,819,546,964.04		

5. 56政府补助

5.56.1 报告期末按应收金额确认的政府补助

应收款项的期末余额：期末不存在应收政府补助。

5.56.2 涉及政府补助的负债项目

会计科目	期初余额	本期新增补助金额	本期转入其他收益金额	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	4,806,600.00	3,635,600.00			8,442,200.00	与资产相关
合计	4,806,600.00	3,635,600.00			8,442,200.00	

5.56.3 计入当期损益的政府补助情况

会计科目	本期发生额	上期发生额
财政拨款补助资金		160,000,000.00
城镇保障性安居工程补助资金	2,154,700.00	
人居环境局对停车难重点区域治理补助专项资金	1,500,000.00	1,500,000.00
绿心地区退出工业用地处理资金形成的固定资产		145,719,540.59
人居环境局改造补助	30,838,100.00	
自贸试验区省级发展资金	57,300.00	
外贸稳增长资金	6,000.00	
营运资金补贴	493,938,544.33	
合计	528,431,344.33	307,219,540.59

6、合并范围的变更

6.1 非同一控制下企业合并

报告期内本公司未发生非同一控制下企业合并。

6.2 同一控制下企业合并

报告期内本公司未发生同一控制下企业合并。



6.3 反向购买

报告期内本公司未发生反向购买。

6.4 处置子公司

子公司名称	股权处 置价款	股权处 置比例 (%)	股权处 置方式	丧失控制 权的时点	丧失控制权时点 的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并 报表层面享有该子公司净资产份 额的差额
长沙市雨花城市发展集团有限公司		100%	划转	2024/12/31	实际控制权转移	223,390,331.08
长沙市雨博文化商业管理有限公司		100%	划转	2024/12/31	实际控制权转移	-966,009.85
长沙市雨花发展置业有限公司		100%	划转	2024/12/31	实际控制权转移	722,981.33

6.5 其他原因的合并范围变动

报告期内本公司无其他原因的合并范围变动。

7、在其他主体中的权益

7.1 在子公司中的权益

7.1.1 企业集团的构成

子公司名称	注册地	实收资本 (万元)	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方 式
				直接	间接		
长沙市雨花区城中村改造投资有限公司	长沙雨花区	10500	自有资金投资的资产管理服务;土地整治服务;建筑材料销售;建设工程施工。	100		100	划入
长沙市雅塘新城建设投资有限责任公司	长沙雨花区	3000	以自有资产进行基础设施建设的投资;土建工程的施工;市政道路清扫保洁、维护;绿化养护;建筑材料的销售。	100		100	设立
长沙市黎托新城建设开发有限公司	长沙雨花区	10000	房地产开发经营;建设工程施工。土地整治服务;建筑材料销售;园艺产品销售;园艺产品种植;树木种植经营。	100		100	划入
长沙润雨棚户区改造投资有限公司	长沙雨花区	10000	雨花区区域范围内棚户区、旧城区改造建设的投资;房地产开发。	100		100	划入
长沙市雨花智慧城市建设与运营有限公司	长沙雨花区	2000	建设工程施工与设计;建筑智能化系统设计;第二类增值电信业务;互联网信息服务。工程技术服务;信息系统集成与软件开发;人工智能与区块链技术服务;5G 通信与物联网服	100		100	设立



子公司名称	注册地	实收资本 (万元)	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
			务；云计算与大数据服务；新能源充电设施销售与运营；电子设备与建材销售；物业管理与市政设施管理；供应链管理及停车场服务。				
长沙市雨花产业投资有限公司	长沙雨花区	100000	投资与资产管理；技术服务与开发；土地整治与房屋拆迁；物业管理与商业综合体管理；工程技术及安全技术服务；信息系统集成与软件开发；数字内容制作；人工智能与区块链技术服务；通信设备销售与技术服务；物联网与云计算服务；数据处理与存储；新能源充电设施销售与运营；市政设施管理；建筑材料销售；园艺产品种植与销售；园林绿化工程。	100		100	设立
长沙市雨花城市更新投资建设运营有限公司	长沙雨花区	10000	以企业自有资金对房地产进行投资；旧城改造、城市基建及土地开发；房地产开发、租赁及物业管理；建筑工程设计、施工及装饰装修；停车场建设与运营；房屋维修及环境维护。	100		100	设立
湖南雨非产业投资有限公司	长沙雨花区	800	食品销售；检验检测服务；自有资金投资；数据处理及工业互联网服务；技术开发与咨询；信息系统集成；计算机软硬件及人工智能软件销售；供应链管理；进出口贸易及物流服务（含国际货运代理）；农产品、食品及日用品销售；普通仓储服务；广告设计、市场营销及会展服务；互联网销售。	100		100	设立
长沙市雨城物业管理有限公司	长沙雨花区	500	装卸搬运；家政服务；专业保洁、清洗、消毒服务；物业管理；通用设备修理；电气设备修理；园林绿化工程施工；住房租赁；城市绿化管理；花卉	100		100	设立



子公司名称	注册地	实收资本 (万元)	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	取得方式
			种植；花卉绿植租借与代管理；建筑材料销售；保温材料销售；办公用品销售；日用百货销售；日用品销售；机械设备租赁；机械设备销售；土地使用权租赁；建筑工程机械与设备租赁。			
长沙市雨花数据科技有限公司	长沙雨花区	5000	建设工程施工；房地产开发经营；电子商务服务；市政及商业物业管理；建材及智能设备销售；互联网数据与人工智能服务；5G 通信及云计算技术服务；智能农业与工业装备销售。	100	100	购买

8、关联方及关联交易

8.1 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
长沙市雨花城市发展集团有限公司	长沙市雨花区	房地产业	10000 万元	100.00	100.00

本企业最终控制方是长沙市雨花区人民政府。

8.2 本公司的子公司情况

详见附注“7.1 在子公司中的权益”。

8.3 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注“5.9 长期股权投资”。

8.4 其他关联方情况：无

8.5 关联方交易情况：

8.5.1 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
长沙市雨花区人民政府	房屋租赁	3,809,834.86	7,619,669.72

8.6 关联担保情况

序号	担保人	担保对象	担保余额	担保方式	担保到期日
1	长沙市雨花城市发展集团有限公司	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	271,000,000.00	保证	2026/1/18



2	长沙市雨花城市发展集团有限公司	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	189,250,000.00	保证	2025/12/31
3	长沙市雨花城市发展集团有限公司	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	114,900,000.00	保证	2025/12/20
4	长沙市雨花城市发展集团有限公司	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	190,000,000.00	保证	2025/1/5
5	长沙市雨花城市发展集团有限公司	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	198,000,000.00	保证	2025/12/10
6	长沙市黎托新城建设开发有限责任公司	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	80,990,000.00	保证	2025/6/5
7	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	长沙市雅塘新城建设投资有限责任公司	275,000,000.00	保证	2025/3/29
8	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	长沙市雅塘新城建设投资有限责任公司	265,000,000.00	保证	2027/3/20
9	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	长沙市雨花城市发展集团有限公司	260,000,000.00	保证	2025/9/30
10	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	长沙市雨花城市更新投资建设运营有限公司	200,000,000.00	保证	2042/6/27
11	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	长沙市雨花城市更新投资建设运营有限公司	198,000,000.00	保证	2043/9/20
12	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	长沙市雨花城市发展集团有限公司	197,000,000.00	保证	2026/8/29
13	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	长沙市雅塘新城建设投资有限责任公司	196,000,000.00	保证	2026/1/18
14	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	长沙市雨花城市更新投资建设运营有限公司	116,000,000.00	保证	2040/5/15
15	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	长沙市雨花城市发展集团有限公司	95,000,000.00	保证	2027/1/25
16	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	长沙市雅塘新城建设投资有限责任公司	94,900,000.00	保证	2026/3/25
17	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	长沙市雨花城市更新投资建设运营有限公司	34,000,000.00	保证	2029/3/24
18	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	长沙市雨花城市更新投资建设运营有限公司	15,000,000.00	保证	2029/3/14
19	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	长沙市雨博文化商业管理有限公司	9,800,000.00	保证	2027/5/16
20	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	长沙市雨花智慧城市建设与运营有限公司	9,800,000.00	保证	2027/5/16
21	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	长沙市雨花城市更新投资建设运营有限公司	5,000,000.00	保证	2042/6/27
22	长沙市雅塘新城建设投资有限责任公司	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	149,000,000.00	保证	2025/1/18



23	长沙市雅塘新城建设投资有限责任公司	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	50,000,000.00	保证	2026/9/25
24	长沙润雨棚户区改造投资有限公司	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	40,000,000.00	保证	2027/7/30
	合计		3,253,640,000.00		

8.7 关联方应收应付款项：

8.7.1 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	长沙市雨花区人民政府	12,458,160.00		8,305,440.00	
其他应收款	长沙市雨博文化商业管理有限公司	17,558,651.53			
其他应收款	长沙市雨花发展置业有限公司	510,811,772.55			
其他应付款	长沙市雨花城市发展集团有限公司	251,242,889.54			
合计		792,071,473.62		8,305,440.00	

9、承诺及或有事项

9.1 重大承诺事项

9.1.1 其他承诺事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

9.2 或有事项

9.2.1 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

序号	担保人	担保对象	担保金额	担保起始日	担保到期日
1	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	长沙绿心康养文化旅游开发有限责任公司	497,000,000.00	2020.3.25	2035.3.9
	合计		497,000,000.00		

10、资产负债表日后事项

无。

11、其他重要事项：无

12、公司财务报表重要项目注释

12.1 应收账款

12.1.1 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	1,162,364,385.20	854,122,582.68
1 至 2 年	854,122,582.68	111,617,898.87
2 至 3 年	58,733,193.86	136,292,541.00



3 至 4 年	5,953,805.05	3,191,412.00
4 至 5 年	3,191,412.00	212,125,750.44
5 年以上	3,617,183,630.87	3,539,587,985.52
小计	5,701,549,009.66	4,856,938,170.51
减：坏账准备	28,965,229.82	21,128,662.29
合计	5,672,583,779.84	4,835,809,508.22

12.1.2 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	计提比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	19,574,687.43	0.34	19,574,687.43	100.00	
按组合计提坏账准备	5,681,974,322.23	99.66	9,390,542.39	0.17	5,672,583,779.84
其中：账龄组合	34,068,713.35	0.60	9,390,542.39	27.56	24,678,170.96
信用风险极低金融资产组合	5,647,905,608.88	99.06			5,647,905,608.88
合计	5,701,549,009.66	100.00	28,965,229.82	0.51	5,672,583,779.84

续

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	计提比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	13,213,307.79	0.27	13,213,307.79	100.00	
按组合计提坏账准备	4,843,724,862.72	99.73	7,915,354.50	0.16	4,835,809,508.22
其中：账龄组合	30,393,626.11	0.63	7,915,354.50	26.04	22,478,271.61
信用风险极低金融资产组合	4,813,331,236.61	99.10			4,813,331,236.61
合计	4,856,938,170.51	100.00	21,128,662.29	0.44	4,835,809,508.22

按组合计提坏账准备类别数：

按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	19,910,317.30	995,515.87	5.00
3 至 4 年	5,953,805.05	1,786,141.52	30.00
4 至 5 年	3,191,412.00	1,595,706.00	50.00
5 年以上	5,013,179.00	5,013,179.00	100.00
合计	34,068,713.35	9,390,542.39	27.56

债务人名称	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
北京长峰领航医院投资管理有限公司	13,909,687.43	13,909,687.43	100.00	欠租法院查封



债务人名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
北京长峰领航医院投资管理有限公司	13,909,687.43	13,909,687.43	100.00	欠租法院查封
湖南湘雅未名健康管理有限公司	5,665,000.00	5,665,000.00	100.00	公司正在走破产程序
合计	19,574,687.43	19,574,687.43	100.00	

期末单项计提坏账准备的应收账款

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

12.1.3 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	13,213,307.79	6,361,379.64				19,574,687.43
组合计提坏账准备	7,915,354.50	1,475,187.89				9,390,542.39
合计	21,128,662.29	7,836,567.53				28,965,229.82

12.1.4 本期实际核销的应收账款情况

本期无核销的应收账款。

12.1.5 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	应收账款坏账准备期末余额
长沙市雨花区财政局	5,613,191,761.88	98.45	
长沙市雨花区左家塘街道办事处	16,740,000.00	0.29	
北京长峰领航医院投资管理有限公司	13,909,687.43	0.24	13,909,687.43
长沙市雨花区人民政府	12,458,160.00	0.22	
长沙市雨花区人力资源和社会保障局	7,110,000.00	0.12	
合计	5,663,409,609.31	99.32	13,909,687.43

12.2 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	8,737,354,073.55	8,883,751,307.55
合计	8,737,354,073.55	8,883,751,307.55

12.2.1 其他应收款

12.2.1.1 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
资金往来	8,830,024,673.73	8,998,183,285.14
减：坏账准备	92,670,600.18	114,431,977.59
合计	8,737,354,073.55	8,883,751,307.55



12.2.1.2 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	5,790,280,428.87	6,723,331,140.22
1 至 2 年	1,130,920,668.54	1,183,697,916.79
2 至 3 年	976,080,656.26	525,151,595.66
3 至 4 年	368,901,087.59	396,380,717.17
4 至 5 年	396,380,717.17	80,809,698.58
5 年以上	167,461,115.30	88,812,216.72
小计	8,830,024,673.73	8,998,183,285.14
减：坏账准备	92,670,600.18	114,431,977.59
合计	8,737,354,073.55	8,883,751,307.55

12.2.1.3 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	计提比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	24,000,000.00	0.27	24,000,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备	8,806,024,673.73	99.73	68,670,600.18	0.78	8,737,354,073.55
其中：组合 1（信用风险极低金融资产组合）	8,501,745,839.24	96.28			8,501,745,839.24
组合 2（其他应收暂付款项）	304,278,834.49	3.45	68,670,600.18	22.57	235,608,234.31
合计	8,830,024,673.73	100.00	92,670,600.18	1.05	8,737,354,073.55

续

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	计提比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	24,000,000.00	0.27	24,000,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备	8,974,183,285.14	99.73	90,431,977.59	1.01	8,883,751,307.55
其中：组合 1（信用风险极低金融资产组合）	8,534,260,488.42	94.84			8,534,260,488.42
组合 2（其他应收暂付款项）	439,922,796.72	4.89	90,431,977.59	20.56	349,490,819.13
合计	8,998,183,285.14	100.00	114,431,977.59	1.27	8,883,751,307.55

按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	191,302,876.45	9,565,143.82	5.00



名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 至 2 年	35,234,570.64	3,523,457.06	10.00
2 至 3 年	26,000,000.00	3,900,000.00	15.00
3 至 4 年	5.55	1.67	30.00
4 至 5 年	118,768.45	59,384.23	50.00
5 年以上	51,622,613.40	51,622,613.40	100.00
合计	304,278,834.49	68,670,600.18	22.57

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024 年期初余额	5,458,765.47	84,973,212.12	24,000,000.00	114,431,977.59
2024 年期初余额在本期				
-转入第二阶段				
-转入第三阶段				
-转回第二阶段				
-转回第一阶段				
本期计提	4,106,378.35	109,139.11		4,215,517.46
本期转回		25,976,894.87		25,976,894.87
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024 年期末余额	9,565,143.82	59,105,456.36	24,000,000.00	92,670,600.18

期末单项计提坏账准备的其他应收款：

债务人名称	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
长沙市雨花区建筑公司	23,000,000.00	23,000,000.00	100.00	公司在走破产程序
香樟路项目部高桥建设公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	公司已破产
合计	24,000,000.00	24,000,000.00	100.00	

12.2.1.4 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
单项计提	24,000,000.00					24,000,000.00
组合计提	90,431,977.59	4,215,517.46	25,976,894.87			68,670,600.18



类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
合计	114,431,977.59	4,215,517.46	25,976,894.87			92,670,600.18

12.2.1.5 本期实际核销的其他应收款情况

其他应收款核销情况：本期无核销的其他应收款

12.2.1.6 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
长沙市雨花棚改投资有限责任公司	资金往来	2,093,824,850.25	1 年以内 207524700, 1-2 年 766348584.11, 2-3 年 276245246.56, 3-4 年 368901082.04, 4-5 年 396261948.72, 5 年 以上 78543288.82;	23.71	
长沙市雨花区财政局	资金往来	1,878,558,955.59	1 年以内 904855939.97, 1-2 年 309867605.92, 2-3 年 663835409.7;	21.27	
长沙市雨花产业投资有限公司	资金往来	1,116,868,927.03	1 年以内	12.65	
长沙润雨棚户区改造投资有限公司	资金往来	686,168,655.52	1 年以内	7.77	
长沙市黎托新城建设开发有限责任公司	资金往来	607,704,356.17	1 年以内	6.88	
合计		6,383,125,744.56		72.28	

12.3 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	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	1,520,251,845.73		1,520,251,845.73	722,251,845.73		722,251,845.73
对联营、合营企业投资	39,573,128.70		39,583,522.65	33,243,258.12		33,243,258.12
合计	1,559,824,974.43		1,559,835,368.38	755,495,103.85		755,495,103.85

12.3.1 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长沙市雨博文化商业管理有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00	
黎托新城建设有限责任公司	100,000,000.00			100,000,000.00



被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长沙市雅塘新城建设投资有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00
长沙润雨棚户区改造投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
长沙市雨花智慧城市建设与运营有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00
长沙市雨花产业投资有限公司	100,000,000.00	900,000,000.00		1,000,000,000.00
长沙市雨花区城中村改造投资有限公司	105,000,000.00			105,000,000.00
长沙市雨花城市发展集团有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00	
长沙市雨花城市更新投资建设运营有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
湖南雨非产业投资有限公司	13,000,000.00			13,000,000.00
长沙市雨花数据科技有限公司	49,251,845.73			49,251,845.73
长沙市雨城物业管理有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00
长沙市雨花发展置业有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00	
合计	722,251,845.73	900,000,000.00	102,000,000.00	1,520,251,845.73

12.3.2 对合营企业的投资

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
一、合营企业					
小计					
二、联营企业					
长沙国贸集团有限公司	33,243,258.12	5,000,000.00		1,329,870.58	
小计	33,243,258.12	5,000,000.00		1,329,870.58	
合计	33,243,258.12	5,000,000.00		1,329,870.58	

续表

被投资单位	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备 期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业						
小计						



被投资单位	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
	其他 权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
二、联营企业						
长沙国贸集团有限公司					39,573,128.70	
小计					39,573,128.70	
合计					39,573,128.70	

12.4 营业收入和营业成本

12.4.1 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	793,412,763.82	663,875,099.27	823,389,537.22	632,240,665.53
其他业务	80,128,912.50	27,287,562.19	80,800,559.19	59,009,025.72
合计	873,541,676.32	691,162,661.46	904,190,096.41	691,249,691.25

12.4.2 主营业务按产品（业务类型）分类列示

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
土地出让			822,530,859.30	629,821,973.28
房屋销售	793,412,763.82	663,875,099.27	858,677.92	2,418,692.25
合计	793,412,763.82	663,875,099.27	823,389,537.22	632,240,665.53

长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

2025 年 4 月 15 日

第 16 页至第 82 页的财务报表附注由下列负责人签署：

法定代表人：

规廖印昌

主管会计工作负责人：

军杨印小

会计机构负责人：

婧罗印吟

签名：_____

签名：_____

签名：_____

日期：2025. 4. 15

日期：2025. 4. 15

日期：2025. 4. 15



仅供报告使用

仅供报告使用

仅供报告使用

仅供报告使用

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。



统一社会信用代码
91110108061301173X

仅供报告使用



出资额

3410万元

成立日期

2013年01月18日

主要经营场所

北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206

名称

中审亚太会计师事务所(普通合伙)

类型

特殊普通合伙会计师事务所

负责人

王增明

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、变更、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、法律事务咨询；企业管理咨询；其他经营活动。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。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。

登记机关

2024年12月10日



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。

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名称：中审亚太会计师事务所（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
二〇二〇年十二月四日
中华人民共和国财政部制



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

证书编号: 420100002909
No. of certificate
批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Administrative Institute of C/PAs
发证日期: 2018 年 05 月 08 日
Date of issuance



姓名: 刘浩
Full name
性别: 男
Sex
出生日期: 1989-03-08
Date of birth
工作单位: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
Working unit
身份证号码: 430104198903080516
Identity card No.

2021年度年检合格
Annual Renewal Registration successful

本证书有效期限一年, 自注册之日起计算。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2021年度年检合格
Annual Renewal Registration successful



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中审众环会计师 事务所
(特殊普通合伙)湖南分所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2023 年 11 月 22 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中审众环会计师 事务所
(特殊普通合伙)湖南分所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2023 年 11 月 22 日
y m d

12

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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

13



证书编号: 120100110166
No. of certificate
批准注册: 2020 年 11 月
Authorized business of 批准注册注册会计师协会
Date of business



姓 名: 陈才
Full name
性 别: 男
Sex
出生日期: 1991-01-21
Date of birth
工作单位: 中审会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
Working unit
身份证号码: 430723199011062818
Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书有效期限为一年, 期满前须办理续期。
This certificate is valid for another year after this renewal.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中审会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所
转出协会盖章
2025 年 3 月 5 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中审会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分所
转入协会盖章
2025 年 3 月 5 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs
转出协会盖章
年 月 日
/ /

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs
转入协会盖章
年 月 日
/ /