

长沙金霞新城城市发展有限公司

中兴财光华审会字（2025）第 324020 号



目录

审计报告	
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司所有者权益变动表	5-8
财务报表附注	9-79



审计报告

中兴财光华审会字(2025)第 324020 号

长沙金霞新城城市发展有限公司：

一、审计意见

我们审计了长沙金霞新城城市发展有限公司(以下简称“金霞新城公司”)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财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了金霞新城公司 2024 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2024 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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



在编制财务报表时，管理层负责评估金霞新城公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算金霞新城公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督金霞新城公司的财务报表报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对金霞新城公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致金霞新城公司不能持续经营。



(5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、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。

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

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



中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025年04月28日





资产负债表

编制单位：长沙金霞新城城市发展有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2024年12月31日		2023年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五（1）	350,367,724.80	267,818,728.75	408,856,856.33	137,305,707.23
交易性金融资产					
衍生金融资产					
应收票据					
应收账款	五（2）	2,644,922,203.33	1,229,310,510.60	2,064,341,131.56	818,106,437.18
应收款项融资					
预付款项	五（3）	21,942.00	21,942.00	10,000.00	
其他应收款	五（4）	3,742,877,187.73	4,407,110,463.24	3,986,458,266.63	6,221,186,509.55
其中：应收利息					
应收股利					
存货	五（5）	10,378,627,050.95	5,145,469,642.65	12,361,844,705.18	5,796,700,733.86
其中：数据资源					
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	五（6）			45,251,089.25	1,000,000.00
流动资产合计		17,116,816,108.81	11,049,731,287.24	18,866,762,048.95	12,974,299,387.82
非流动资产：					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款					
长期股权投资			3,014,869,674.82		3,406,171,045.85
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产					
投资性房地产	五（7）	715,624,150.00	641,740,547.00	711,980,484.00	-
固定资产	五（8）	161,347.41	160,753.56	8,820,024.07	187,860.10
在建工程	五（9）			116,030,430.85	
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产					
无形资产	五（10）	12,194,234.19	1,521,659.58	198,362,661.01	142,730,845.87
其中：数据资源					
开发支出					
其中：数据资源					
商誉					
长期待摊费用	五（11）			35,218,605.50	
递延所得税资产					
其他非流动资产					
非流动资产合计		727,979,731.60	3,658,292,634.96	1,070,412,205.43	3,549,089,751.82
资产总计		17,844,795,840.41	14,708,023,922.20	19,937,174,254.38	16,523,389,139.64

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

朱翠华





资产负债表（续）

编制单位：长沙金霞新城城市发展有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2024年12月31日		2023年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	五（13）	1,154,000,000.00	582,000,000.00	1,236,000,000.00	732,000,000.00
交易性金融负债					
衍生金融负债					
应付票据					
应付账款	五（14）			69,050,963.16	-
预收款项				-	
合同负债	五（15）	1,473,300.97	1,473,300.97	1,067,961.17	1,067,961.17
应付职工薪酬	五（16）	449,754.77	449,754.77		
应交税费					
其他应付款	五（17）	4,577,833,262.05	4,647,908,206.52	4,398,588,184.89	4,791,989,866.13
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	五（18）	2,372,388,833.33	1,719,288,833.33	2,248,117,576.31	1,915,067,576.31
其他流动负债	五（19）	44,199.03	44,199.03	32,038.83	32,038.83
流动负债合计		8,106,189,350.15	6,951,164,294.62	7,952,856,724.36	7,440,157,442.44
非流动负债：					
长期借款	五（20）	2,015,160,000.00	1,253,990,000.00	3,016,450,000.00	1,163,070,000.00
应付债券	五（21）	158,905,278.18	158,905,278.18	1,273,804,337.52	1,273,804,337.52
其中：优先股					
永续债					
租赁负债					
长期应付款	五（22）	56,640,300.00	56,640,300.00	56,640,300.00	56,640,300.00
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益					
递延所得税负债	五（12）	11,388,726.50	36,403.95	18,420,229.95	
其他非流动负债					
非流动负债合计		2,242,094,304.68	1,469,571,982.13	4,365,314,867.47	2,493,514,637.52
负债合计		10,348,283,654.83	8,420,736,276.75	12,318,171,591.83	9,933,672,079.96
所有者权益：					
实收资本	五（23）	1,920,000,000.00	1,920,000,000.00	1,920,000,000.00	1,920,000,000.00
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	五（24）	3,133,710,320.00	2,997,240,656.65	3,499,829,682.37	3,388,542,027.68
减：库存股					
其他综合收益	五（25）	32,987,581.58	109,211.83	32,878,369.75	-
专项储备					
盈余公积	五（26）	136,989,192.71	136,989,192.71	128,112,918.21	128,112,918.21
未分配利润	五（27）	2,272,825,091.29	1,232,948,584.26	2,038,181,692.22	1,153,062,113.79
归属于母公司所有者权益合计		7,496,512,185.58	6,287,287,645.45	7,619,002,662.55	6,589,717,059.68
少数股东权益					
所有者权益合计		7,496,512,185.58	6,287,287,645.45	7,619,002,662.55	6,589,717,059.68
负债和所有者权益总计		17,844,795,840.41	14,708,023,922.20	19,937,174,254.38	16,523,389,139.64

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

朱翠华



利 润 表

编制单位：长沙金霞新城城市发展有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2024年度		2023年度	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	五（28）	1,444,808,039.82	819,448,840.80	1,671,916,585.86	909,559,164.26
减：营业成本	五（28）	1,230,072,072.44	695,577,030.54	1,416,615,162.80	775,422,938.45
税金及附加	五（29）	1,448,951.34	1,300,319.44	7,716,825.48	802,204.72
销售费用	五（30）	522,466.86	522,466.86	2,423,664.17	1,355,771.40
管理费用	五（31）	14,277,467.00	14,071,651.96	16,601,291.38	16,360,374.43
研发费用					
财务费用	五（32）	21,284,172.79	12,595,784.67	39,080,434.91	18,352,489.48
其中：利息费用		29,736,916.93	18,147,307.48	46,334,328.76	25,979,975.62
利息收入		8,538,992.64	5,628,004.51	11,459,709.64	7,976,923.99
加：其他收益	五（33）	72,070,459.89	25,859.89	56,500,000.00	20,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）					
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）	五（34）	-104,500.00		20,858.96	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五（35）	-692,342.58	-1,881,804.96	-5,871,586.69	-3,586,881.88
资产减值损失（损失以“-”号填列）					
资产处置收益（损失以“-”号填列）					
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		248,476,526.70	93,525,642.26	240,128,479.39	93,698,503.90
加：营业外收入	五（36）	19,470.00	19,470.00	61,689.53	43,909.53
减：营业外支出	五（37）	13,652.64	64.92	20.25	20.25
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		248,482,344.06	93,545,047.34	240,190,148.67	93,742,393.18
减：所得税费用	五（38）	4,962,670.49	4,782,302.37	7,460,773.37	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		243,519,673.57	88,762,744.97	232,729,375.30	93,742,393.18
其中：被合并方在合并前实现的净利润					
（一）按经营持续性分类		243,519,673.57	88,762,744.97	232,729,375.30	93,742,393.18
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		243,519,673.57	88,762,744.97	232,729,375.30	93,742,393.18
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
（二）按所有权归属分类		243,519,673.57		232,729,375.30	
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		243,519,673.57		232,729,375.30	
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）					
五、其他综合收益的税后净额		109,211.83	109,211.83	-	-
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		109,211.83	109,211.83	-	-
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	五（39）	109,211.83	109,211.83	-	-
（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）其他	五（39）	109,211.83	109,211.83		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
六、综合收益总额		243,628,885.40	88,871,956.80	232,729,375.30	93,742,393.18
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		243,628,885.40		232,729,375.30	
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-		-	

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

朱翠华





现金流量表

编制单位：长沙金霞新城城市发展有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2024年度		2023年度	
		合并	公司	合并	公司
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		863,234,858.87	409,234,858.87	1,693,454,875.04	1,294,554,476.60
收到的税费返还		-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	五（40）	81,990,128.53	7,034,540.40	79,353,439.14	19,111,063.11
经营活动现金流入小计		945,224,987.40	416,269,399.27	1,772,808,314.18	1,313,665,539.71
购买商品、接受劳务支付的现金		381,772,977.49	386,767,015.85	781,802,498.96	757,782,337.73
支付给职工以及为职工支付的现金		8,296,109.68	8,296,109.68	10,152,456.43	10,152,456.43
支付的各项税费		9,434,305.25	9,285,673.35	8,990,125.84	2,007,642.55
支付其他与经营活动有关的现金	五（40）	8,082,554.72	8,049,212.20	27,378,546.84	25,007,762.52
经营活动现金流出小计		407,585,947.14	412,398,011.08	828,323,628.07	794,950,199.23
经营活动产生的现金流量净额		537,639,040.26	3,871,388.19	944,484,686.11	518,715,340.48
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金					
取得投资收益收到的现金					
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,470.00	3,470.00		
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	五（40）	1,278,403,525.74	1,298,723,668.67	1,202,778,768.01	1,658,635,181.01
投资活动现金流入小计		1,278,406,995.74	1,298,727,138.67	1,202,778,768.01	1,658,635,181.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		157,000.59	157,000.59	92,558,139.50	1,250,000.00
投资支付的现金					
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	五（40）	82,768,863.72	62,866,270.37	2,600,213,295.29	2,418,656,097.37
投资活动现金流出小计		82,925,864.31	63,023,270.96	2,692,771,434.79	2,419,906,097.37
投资活动产生的现金流量净额		1,195,481,131.43	1,235,703,867.71	-1,489,992,666.78	-761,270,916.36
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金					
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金					
取得借款收到的现金		2,813,800,000.00	1,610,300,000.00	3,215,500,000.00	1,636,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五（40）	230,926,694.94	458,202,266.06	6,435,297,497.28	4,870,895,761.06
筹资活动现金流入小计		3,044,726,694.94	2,068,502,266.06	9,650,797,497.28	6,506,895,761.06
偿还债务支付的现金		2,392,590,000.00	1,106,930,000.00	3,409,320,000.00	1,494,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		356,086,448.84	260,314,357.51	594,560,590.38	443,354,556.10
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	五（40）	2,067,339,906.39	1,790,000,500.00	4,877,010,526.10	4,320,928,523.76
筹资活动现金流出小计		4,816,016,355.23	3,157,244,857.51	8,880,891,116.48	6,259,183,079.86
筹资活动产生的现金流量净额		-1,771,289,660.29	-1,088,742,591.45	769,906,380.80	247,712,681.20
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	五（41）	-38,169,488.60	150,832,664.45	224,398,400.13	5,157,105.32
加：期初现金及现金等价物余额	五（41）	388,536,713.40	116,985,564.30	164,138,313.27	111,828,458.98
六、期末现金及现金等价物余额	五（41）	350,367,224.80	267,818,228.75	388,536,713.40	116,985,564.30

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：





合并所有者权益变动表

单位：人民币元

编制单位：长沙金昇城发展股份有限公司

项	2024年度									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	所有者权益合计
一、上年期末余额	1,920,000,000.00	-	3,499,829,682.37	-	32,878,369.75	-	128,112,918.21	2,038,181,892.22	7,619,002,662.55	7,619,002,662.55
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、本年期初余额	1,920,000,000.00	-	3,499,829,682.37	-	32,878,369.75	-	128,112,918.21	2,038,181,892.22	7,619,002,662.55	7,619,002,662.55
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-366,119,362.37	-	109,211.83	-	8,876,274.50	234,643,399.07	-122,490,476.97	-122,490,476.97
（一）综合收益总额	-	-	-366,119,362.37	-	109,211.83	-	-	243,519,673.57	243,628,885.40	243,628,885.40
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-366,119,362.37	-	-	-	-	-	-366,119,362.37	-366,119,362.37
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	1,920,000,000.00	-	3,133,710,320.00	-	32,987,581.58	-	136,989,192.71	2,272,825,091.29	7,496,512,185.58	7,496,512,185.58

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

平刘印伟

平刘印伟

朱翠华





合并所有者权益变动表

单位：人民币元

编制单位：平利印务有限公司

2023年度													
	归属于母公司所有者权益												
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东 权益	所有者权益 合计	
		优先股	永续债										其他
一、上年期末余额	1,920,000,000.00			3,499,829,662.37		32,878,369.75		118,738,678.89	1,814,826,556.24	7,386,273,287.25		7,386,273,287.25	
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、本年期初余额	1,920,000,000.00			3,499,829,662.37		32,878,369.75		118,738,678.89	1,814,826,556.24	7,386,273,287.25		7,386,273,287.25	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								9,374,239.32	223,355,135.98	232,729,375.30		232,729,375.30	
（一）综合收益总额													
（二）所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配								9,374,239.32	-9,374,239.32				
1. 提取盈余公积								9,374,239.32	-9,374,239.32				
2. 对所有者的分配													
3. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本													
2. 盈余公积转增资本													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本年期末余额	1,920,000,000.00			3,499,829,662.37		32,878,369.75		128,112,918.21	2,038,181,692.22	7,619,002,662.55		7,619,002,662.55	

司法代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



朱翠华



所有者权益变动表

编制单位：常州新城市发展有限公司

单位：人民币元

项 目	2024年度					其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	优先股	永续债	其他					
一、上年期末余额	1,920,000,000.00	-	-	-	-	-	-	128,112,918.21	1,153,062,113.79	6,589,717,059.68
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	1,920,000,000.00	-	-	-	-	-	-	128,112,918.21	1,153,062,113.79	6,589,717,059.68
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	109,211.83	-	8,876,274.50	79,886,470.47	-302,429,414.23
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	109,211.83	-	-	88,762,744.97	88,871,956.80
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-391,301,371.03
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	8,876,274.50	-8,876,274.50	-391,301,371.03
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	8,876,274.50	-8,876,274.50	-
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	1,920,000,000.00	-	-	-	-	109,211.83	-	136,989,192.71	1,232,948,584.26	6,287,287,645.45

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

朱翠华

平刘印伟
43010203102246

平刘印伟
43010203102246



财务报表附注

一、公司基本情况

长沙金霞新城城市发展有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）于 1993 年 05 月 29 日成立，系由长沙金霞经济开发区管理委员会出资成立的有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），长沙市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。

长沙市开福区人民政府经研究，于 2019 年 2 月 19 日下发《关于同意无偿划转湖南金霞发展集团有限公司国有股权的批复》（开政函〔2019〕5 号），同意将长沙金霞新城城市发展有限公司 100% 股权无偿转让给湖南金霞发展集团有限公司。

（一）企业基本情况如下

《企业法人营业执照》注册号：91430100183874201L

住所：长沙市开福区芙蓉北路（市金霞经济开发区管理委员会院内）

注册资本：壹拾玖亿贰仟万元人民币

法定代表人：刘伟平

经营期限：1993 年 05 月 29 日至长期

经营范围：三级房地产开发、经营；征地拆迁、代建房屋、综合开发土地房屋；物流（限分支机构）；农业基础设施建设、农业项目的开发；投资技术咨询；城市基础设施建设；土地开发与整理(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

（二）公司合并股权

本公司 2024 年度纳入合并范围的子公司共 2 户，较上年度减少 2 户。详见本附注七“在其他主体中的权益”。

本公司及各子公司主要从事城市基础设施投资、土地整理开发等。

（三）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报告由公司董事会于 2025 年 04 月 28 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

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，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）



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。除某些金融工具和采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。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、持续经营

本公司自报告期末起至少 12 个月具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、公司主要会计政策、会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的合并及公司的财务状况以及 2024 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

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、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。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

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。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。



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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注三、6（2）），判断该多



次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

6、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，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。

（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及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司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。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、13“长期股权投资”或本附注三、9“金融工具”。

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



的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注三、13、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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，按照本附注三、13（2）“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。

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的现金、价值变动风险很小的投资。

9、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。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量：①对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；②对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。金融资产和金融负债的后续计量取决于其分类。

金融资产或金融负债满足下列条件之一的，表明持有目的是交易性的：①取得相关金融资产或承担相关金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；②初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；③属于衍生工具，但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

（1）债务工具

债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。债务工具的分类和后续计量取决于本公司管理金融资产的业务模式，以及金融资产的合同现金流量特征。不能通过现金流量特征测试的，直接分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；能够通过现金流量特征测试的，其分类取决于管理金融资产的业务模式，以及是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

①以摊余成本计量。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，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产因终止确认产生的利得或损失以及因减值导致的损失直接计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产终止确



认时，累计计入其他综合收益的公允价值变动将结转计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列示为交易性金融资产或其他非流动金融资产。

（2）权益工具

权益工具是指从发行方角度分析符合权益工具定义的工具。权益工具投资以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产，但本公司管理层指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益除外。指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益的，列示为其他权益工具投资，相关公允价值变动不得结转至当期损益，且该指定一经作出不得撤销。相关股利收入计入当期损益。其他权益工具投资不计提减值准备，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转出，计入留存收益。

（3）金融负债

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及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和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。满足以下条件之一时，金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：①该项指定能够消除或显著减少会计错配；②根据正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经作出，不得撤销。

指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债，由公司自身信用风险变动引起的公允价值的变动金额，计入其他综合收益；其他公允价值变动，计入当期损益。该金融负债终止确认时，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转出，计入留存收益。

本公司其他金融负债主要包括短期借款、长期借款、应付债券等。对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。



（4）金融资产和金融负债的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且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；

③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的控制。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

（5）金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础进行金融工具减值会计处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司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。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对于未提用的贷款承诺，信用损失为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，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。本公司对贷款承诺预期信用损失的估计，与其对该贷款承诺提用情况的预期保持一致；

④对于财务担保合同，信用损失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；



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。

对于购买或源生的未发生信用减值的金融工具，每个资产负债表日，考虑合理且有依据的信息（包括前瞻性信息），评估其信用风险自初始确认后是否显著增加，按照三阶段分别确认预期信用损失。信用风险自初始确认后未显著增加的，处于第一阶段，按照该金融工具未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其账面余额和实际利率计算利息收入；处于第三阶段的金融工具，按照其摊余成本和实际利率计算确定利息收入。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备，其利息收入按照金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定。

损失准备的增加或转回，作为减值损失或利得，计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

（6）金融资产和金融负债的抵销

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

（7）金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交



易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行时，使用不可观察输入值。

10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

A、对于应收票据和应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收票据和应收账款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征，将应收票据和应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收票据，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。确定组合的依据如下：

应收票据 商业承兑汇票组合

应收票据 银行承兑汇票组合

对于划分为组合的应收账款，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，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

应收账款账龄组合：以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合。

应收账款关联政府组合：以应收账款款项性质为关联方交易及政府款项特征划分组合。

B、当单项其他应收款、长期应收款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款、长期应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

其他应收款账龄组合：以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合。

其他应收款关联政府组合：以应收款项性质为关联方交易及政府款项特征划分组合。

对于应收租赁款，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。除应收租赁款之外的划分为组合的其他应收款和长期应收款，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。



11、存货

（1）存货的分类

本公司存货分为开发成本、待开发土地等。

（2）存货取得和发出的计价方法

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。待开发土地使用权转让时，按个别计价法计价。

开发成本的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

（3）存货跌价准备计提方法

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个类别存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

12、持有待售资产

本公司将通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值，并同时满足以下两个条件的，划分为持有待售类别：(1)某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(2)本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。（有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。）

本公司将专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日划分为持有待售类别。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持



有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，本公司将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

13、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。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注三、9“金融工具”。

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



制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

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

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

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本



视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本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。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，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。

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，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。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本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收购少数股权

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

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、6、

（2）“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，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润



分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

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

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

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

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



14、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。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本，其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司投资性房地产的种类：出租的房屋、建筑物。本公司投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日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。

15、固定资产及其累计折旧

（1）固定资产的确认条件

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

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）固定资产分类及折旧政策

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

类别	折旧方法	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
办公设备	直线法	5	0-5	19.00

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

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与



原先估计数有差异的，调整预计净残值。

16、在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

17、借款费用

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

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

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

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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

资本化金额的计算方法如下：

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

（1）为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

（2）为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本集团根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，



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。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

专门借款发生的辅助费用，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之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；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之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

18、租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

（1）本公司作为承租人

合同中同时包含多项单独租赁的，将合同予以分拆，分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，将租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。

①使用权资产

使用权资产是指本公司可在租赁期内使用租赁资产的权利。本公司租赁资产的类别主要包括房屋建筑物、运输工具、其他设备。

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量，包括：A.租赁负债的初始计量金额；B.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；C.发生的初始直接费用；D.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，但属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第1号——存货》。



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，根据与使用权资产有关的经济利益的预期实现方式作出决定，以直线法对使用权资产计提折旧，并对已识别的减值损失进行会计处理。本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

②租赁负债

租赁负债反映本公司尚未支付的租赁付款额的现值。本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：A.固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；B.取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；C.本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；D.租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；E.根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

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时，采用增量借款利率作为折现率，以同期银行贷款利率为基础，考虑相关因素调整得出增量借款利率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的计入相关资产成本。

当购买选择权、续租选择权、终止租赁选择权的评估结果发生变化，续租选择权、终止租赁选择权实际行使情况与原评估结果不一致，根据担保余值预计的应付金额发生变动，用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，或者实质固定付款额发生变动时，重新计量租赁负债。

③租赁的变更

当租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围，且增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当时，该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理。未作为单独租赁进行会计处理的，分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，重新计量租赁负债。

④短期租赁和低价值资产租赁



本公司将在租赁期开始日租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值不超过 40,000.00 元的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债，将租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关的资产成本或当期损益。

⑤售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；不属于销售的，继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

（2）本公司作为出租人

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁，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为融资租赁，此外为经营租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

①融资租赁

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

租赁收款额，是指本公司因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：A.承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；B.取决于指数或比率的可变租赁付款额；C.购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；D.承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；E.由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本公司提供的担保余值。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司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。

②经营租赁



租赁期内各个期间，本公司采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

（3）售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，根据适用的会计准则对资产购买和资产处置进行会计处理；不属于销售的，不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。

19、无形资产

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

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

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

20、长期待摊费用摊销方法

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

21、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资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



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。

22、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：

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。

离职后福利主要包括设定提存计划其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本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。



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

23、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

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

24、收入确认

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务（简称商品）的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同承诺的对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该时段内按照履约进度确认收入。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，直至履约进度能够合理确定。对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

本公司在向客户转让商品前能够控制该商品的，为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

本公司按照已完成劳务的进度确认收入时，对于已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款、合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本公司已收或应收合同价款超出已完成的劳务进度，则将超出部分确认为合同负债。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

（1）市政工程代建收入、土地整理收入

①长沙金腾投资有限公司负责长沙金霞经济开发区内基础设施建设，长沙金腾投资有限公司委托长沙金霞新城城市发展有限公司及其下属子公司作为园区基础设施建设及土地开发整理的建设主体，公司按照规定使用项目用地，并享有代建项目收益权，长沙金腾投资有限公司与长沙金霞新城城市发展有限公司及其下属公司签订具体项目的委托代建及土地整理协议。

②本公司市政工程代建收入，是根据公司与长沙金腾投资有限公司签订的市政工程基础设施代建协议，长沙金腾投资有限公司和长沙金霞新城城市发展有限公司及其下属子公司签订的项目结算协议来确认公司市政工程项目代建收入。本公司根据需结算的项目年度投资额并按照 17%的加成比例确认市政工程代建收入。

③本公司土地整理收入，是根据公司与长沙金腾投资有限公司签订的市政工程基础设施代建协议，长沙金腾投资有限公司和长沙金霞新城城市发展有限公司及其下属子公司签订的项目结算协议来确认公司土地开发整理项目代建收入。本公司根据需结算的项目年度投资额并按照 17%的加成比例确认土地开发整理收入。

25、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或非货币性资产，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，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

当本公司能够满足政府补助所附条件，且能够收到政府补助时，才能确认政府补助。



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。与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，采用总额法，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益，已确认的政府补助需要退回的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

与收益相关的政府补助，采用总额法，用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失时，直接计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失时，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。

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

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

26、递延所得税资产/递延所得税负债

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

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很



可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

- （1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；
- （2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

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

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

27、其他重要的会计政策和会计估计

（1）终止经营

终止经营，是指企业满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

- ①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- ②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- ③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注三、12“持有待售的非流动资产或处置组”相关描述。

28、合同资产和合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。合同资产是本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决



于时间流逝之外的其他因素。合同负债是本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

合同资产按照预期信用损失法计提减值准备。无论是否包含重大融资成分，本公司在资产负债表日均按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失，反之则确认为减值利得。实际发生减值损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销。

资产负债表日，对于不同合同下的合同资产、合同负债，分别列示。对于同一合同下的合同资产、合同负债，以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性分别列示为合同资产或其他非流动资产，已计提减值准备的，减去合同资产减值准备的期末余额后列示；净额为贷方余额的，根据其流动性列示为合同负债或其他非流动负债。

29、重要会计政策和会计估计变更

(1) 会计政策变更

①财政部 2024 年 12 月 6 日发布的《企业会计准则解释第 18 号》中规定，对于不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债，应当按照确定的金额计入“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，执行其规定对公司财务报表无影响。

②本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》的相关规定，执行其规定对公司财务报表无影响。

(2) 会计估计变更

无。

四、税项

1、主要税种及税率

税 种	计税依据	税率%
增值税	应纳增值税为销项税额减可抵扣进项税额后的余额	9.00、6.00
城市维护建设税	应纳流转税额	7.00
教育费附加	应纳流转税额	3.00
地方教育费附加	应纳流转税额	2.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

2、优惠税负及批文

根据长开国税字[2018]33 号文件，自 2019 年 1 月 1 日起，本公司及其子公司承建的



市政基础设施和土地整理取得的收入予以免征增值税、城市维护建设税、教育费附加、印花税及企业所得税等税费；本公司及其子公司取得的各项补贴收入，免征企业所得税。

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项 目	2024.12.31	2023.12.31
银行存款	350,367,724.80	408,856,856.33
合 计	350,367,724.80	408,856,856.33

注：银行存款存在受限情况，受限总金额 500.00 元，①中国建设银行股份有限公司长沙金霞支行（银行账号 43001527061052501550）存在 POS 机押金，冻结金额 500.00 元。

2、应收账款

（1）以摊余成本计量的应收账款

类 别	2024.12.31			2023.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	2,647,569,773.09	2,647,569.76	2,644,922,203.33	2,066,421,926.86	2,080,795.30	2,064,341,131.56
合 计	2,647,569,773.09	2,647,569.76	2,644,922,203.33	2,066,421,926.86	2,080,795.30	2,064,341,131.56

（2）坏账准备的计提

本公司对应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

① 2024 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备：

本期无单项计提坏账准备。

② 2024 年 12 月 31 日，政府组合计提坏账准备：

	账面余额	未来 12 个月内 预期信用 损失率%	坏账准备	理由
组合计提：				
账龄组合				
金霞集团合并范围内关联方	2,647,569,773.09	0.1	2,647,569.76	信誉高
合计	2,647,569,773.09		2,647,569.76	

（3）报告期实际核销的应收账款：



本期无实际核销的应收账款。

(4) 坏账准备的变动

项 目	2024.01.01	本期增加	本期减少			2024.12.31
			其他	转回	转销或核销	
应收账款坏账准备	2,080,795.30	582,744.88	15,970.42			2,647,569.76

(5) 报告期实际核销的应收账款：

本期无实际核销的应收账款。

(6) 按欠款方归集的期末余额的主要应收账款情况：

单位名称	2024.12.31	账 龄	占应收账款总额的比例（%）	坏账准备期末余额
长沙金腾投资有限公司	1,407,438,117.07	1 年以内	53.16	1,407,438.12
	782,689,999.94	1 至 2 年	29.56	782,689.99
	457,441,656.08	2 至 3 年	17.28	457,441.65
合 计	2,647,569,773.09		100.00	2,647,569.76

3、预付款项

(1) 账龄分析及百分比

账 龄	2024.12.31		2023.12.31	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	21,942.00	100.00	10,000.00	100.00
合 计	21,942.00	100.00	10,000.00	100.00

(2) 按欠款方归集的期末余额的主要预付款项情况：

单位名称	是否 为关 联方	款项性质	2024.12.31	账 龄	占预付款 项期末余 额合计数的 比例 (%)	未结算 原因
长沙金滨投资有限公司	是	餐费	12,320.00	1 年以内	56.15	预付餐费
长沙市开福区人民法院	是	诉讼费	9,622.00	1 年以内	43.85	预付诉讼费
合 计	—	-	21,942.00		100.00	

4、其他应收款



长沙金霞新城城市发展有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2024.12.31	2023.12.31
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	3,742,877,187.73	3,986,458,266.63
合 计	3,742,877,187.73	3,986,458,266.63

(1) 其他应收款情况

项 目	2024.12.31			2023.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应 收款	3,746,664,935.48	3,787,747.75	3,742,877,187.73	3,990,469,955.00	4,011,688.37	3,986,458,266.63
合 计	3,746,664,935.48	3,787,747.75	3,742,877,187.73	3,990,469,955.00	4,011,688.37	3,986,458,266.63

①坏账准备

A、2024 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	未来 12 个月内预 期信用损失率%	坏账准备	理由
组合计提：				
政府关联方 组合	7,000,000.00	0.1	7,000.00	信誉高
金霞集团合 并范围内关 联方	3,739,526,492.98	0.1	3,739,526.50	信誉高
账龄组合	138,442.50	29.77	41,221.25	回收可能性
合 计	3,746,664,935.48		3,787,747.75	

注：截至 2024 年 12 月 31 日，无处于第二、三阶段的其他应收款。

②坏账准备的变动

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月内 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 1 月 1 日余额	4,011,688.37	-	-	4,011,688.37
期初余额在本期	-	-	-	-
—转入第一阶段		-	-	



长沙金霞新城城市发展有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月内 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)	
—转入第二阶段	-	-	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
本期计提	109,597.70			109,597.70
本期转回		-	-	
本期转销				
本期核销		-	-	
其他变动	-333,538.32	-	-	-333,538.32
2024 年 12 月 31 余额	3,787,747.75	-	-	3,787,747.75

③其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2024.12.31	2023.12.31
政府往来	7,000,000.00	7,000,000.00
金霞集团合并范围内关联方往来	3,739,526,492.98	3,983,317,724.20
非关联方往来	138,442.50	152,230.80
合 计	3,746,664,935.48	3,990,469,955.00

④其他应收款期末余额前五名单位情况：

单位名称	是否为 关联方	款项 性质	2024.12.31	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
长沙金腾投资有 限公司	是	关联方 往来	408,320,000.00	1 年以内	10.90	408,320.00
			616,800,000.00	1 至 2 年	16.46	616,800.00
			1,484,199,999.00	2 至 3 年	39.61	1,484,200.00
长沙金滨投资有 限公司	是	关联方 往来	143,049,361.62	1 年以内	3.82	143,049.36
			53,000,000.00	2 至 3 年	1.41	53,000.00
			13,798,966.46	3 至 4 年	0.37	13,798.97



长沙金霞新城城市发展有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单位名称	是否为关联方	款项性质	2024.12.31	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
湖南金霞国际贸易有限公司	是	关联方往来	252,000,000.00	1 年以内	6.73	252,000.00
			35,736,381.00	1 至 2 年	0.95	35,736.38
长沙金霞海关保税物流投资建设有限公司	是	关联方往来	1,000,000.00	2-3 年	0.03	1,000.00
			1,000,000.00	3-4 年	0.03	1,000.00
			107,900,000.00	4-5 年	2.88	107,900.00
			151,569,059.00	5 年以上	4.05	151,569.06
湖南观湖开发建设有限公司	是	关联方往来	13,389,406.39	1 年以内	0.36	13,389.41
			228,416,632.28	1 至 2 年	6.10	228,416.63
合 计			3,510,179,805.75		93.70	3,510,179.81

5、存货

(1) 存货分类

项 目	2024.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	10,378,627,050.95		10,378,627,050.95
合 计	10,378,627,050.95		10,378,627,050.95

(续)

项 目	2023.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	12,355,223,272.18		12,355,223,272.18
土地	6,621,433.00	-	6,621,433.00
合 计	12,361,844,705.18		12,361,844,705.18

(2) 金额较大的开发成本

项目	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值



长沙金霞新城城市发展有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
冯蔡东路	17,171,166.63		17,171,166.63	17,171,166.63		17,171,166.63
捞刀河路				225,489,796.94		225,489,796.94
沙坪核心板块	27,817,403.21		27,817,403.21	139,087,016.05		139,087,016.05
香江二期	329,432,770.85		329,432,770.85	460,292,895.90		460,292,895.90
保税二期	266,922,570.34		266,922,570.34	266,895,529.02		266,895,529.02
卓尔项目	114,267,426.93		114,267,426.93	114,267,426.93		114,267,426.93
湘粤统征地（二）	424,065,114.07		424,065,114.07	561,761,209.53		561,761,209.53
会展中心				237,210,832.33		237,210,832.33
大安统征地	38,247,095.05		38,247,095.05	191,235,475.24		191,235,475.24
竹隐北路				91,000,926.01		91,000,926.01
耕地指标（旱改水）湘 资耕指网挂[2018]24 号	139,636,815.73		139,636,815.73	139,636,815.73		139,636,815.73
湘资耕指网挂[2018]72 号水田指标	133,798,056.50		133,798,056.50	133,798,056.50		133,798,056.50
大明统征（二）	170,706,321.43		170,706,321.43	170,706,321.43		170,706,321.43
金霞统征(二)（丰树物 流）	140,224,763.16		140,224,763.16	140,247,886.15		140,247,886.15
鹅羊山文旅	272,006,427.82		272,006,427.82	272,006,427.82		272,006,427.82
沙坪智能综合停车场	180,501,961.31		180,501,961.31	180,501,961.31		180,501,961.31
商飞项目	196,050,082.63		196,050,082.63	196,050,082.63		196,050,082.63
钟石统征地（二）	86,963,915.62		86,963,915.62	80,162,092.25		80,162,092.25
金霞统征地	123,043,333.31		123,043,333.31	116,369,880.32		116,369,880.32
沙坪综合广场	213,513,427.82		213,513,427.82	272,006,427.82		272,006,427.82
金霞产业园附属配套	174,299,830.40		174,299,830.40	174,299,830.40		174,299,830.40
秀峰智能综合停车场	189,318,424.52		189,318,424.52	189,318,424.52		189,318,424.52
捞刀河智能综合停车场	174,406,610.27		174,406,610.27	174,406,610.27		174,406,610.27
太阳山生态文旅项目				239,901,844.73		239,901,844.73
青竹湖文旅项目（二期）				267,002,109.43		267,002,109.43



长沙金霞新城城市发展有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
青竹湖文旅项目				110,157,842.11		110,157,842.11
高岭生态文旅城(一期)项目	165,626,070.24		165,626,070.24	165,626,070.24		165,626,070.24
高岭生态文旅城(二期)项目	395,359,851.82		395,359,851.82	395,359,851.82		395,359,851.82
高岭生态文旅城(三期)项目	262,668,275.77		262,668,275.77	262,668,275.77		262,668,275.77
湘资耕指网挂[2019]61号(临湘)	107,444,751.65		107,444,751.65	128,541,785.04		128,541,785.04
自安统征地	127,829,801.54		127,829,801.54	127,797,433.12		127,797,433.12
金霞阳光里				490,348,259.04		490,348,259.04
秀峰山生态旅游项目	288,748,484.14		288,748,484.14	288,748,484.14		288,748,484.14
荷莲路	88,517,054.69		88,517,054.69	79,027,731.44		79,027,731.44
秀东路	140,042,886.48		140,042,886.48	127,420,897.09		127,420,897.09
龙杉路以北安置房	121,149,717.63		121,149,717.63	73,833,293.49		73,833,293.49
鹅秀路(湘江北路-秀东路)	120,154,135.15		120,154,135.15	98,718,250.10		98,718,250.10
霞凝路	104,229,699.57		104,229,699.57	90,061,142.10		90,061,142.10
大明路	96,689,480.31		96,689,480.31	90,604,152.98		90,604,152.98
沙坪街道	293,000,000.00		293,000,000.00	293,000,000.00		293,000,000.00
广胜统征地(一)	155,983,979.43		155,983,979.43	152,488,517.49		152,488,517.49
合 计	5,879,837,706.02		5,879,837,706.02	8,025,229,031.86		8,025,229,031.86

(3) 利息资本化情况

项目	2024 年度	2023 年度
利息资本化(当期)	290,906,468.91	418,622,806.22
合 计	290,906,468.91	418,622,806.22

说明：存货抵押资产情况详见附注五、42。

6、其他流动资产

项 目	2024.12.31	2023.12.31
-----	------------	------------



长沙金霞新城城市发展有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2024.12.31	2023.12.31
待认证抵扣进项税		44,251,089.25
信托保障基金		1,000,000.00
合 计		45,251,089.25

7、投资性房地产

（1）投资性房地产情况

项 目	房屋建筑物	合 计
一、2024.01.01	711,980,484.00	711,980,484.00
其中：成本	668,121,798.71	668,121,798.71
公允价值变动	43,858,685.29	43,858,685.29
二、本年变动		
加：外购		
固定资产\无形资产\在建工程转入	641,594,931.22	641,594,931.22
公允价值变动	145,615.78	145,615.78
减：处置		
子公司划拨转出	637,989,055.04	637,989,055.04
公允价值变动	107,825.96	107,825.96
三、2024.12.31	715,624,150.00	715,624,150.00
其中：成本	671,727,674.89	671,727,674.89
公允价值变动	43,896,475.11	43,896,475.11

（2）未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	金 额	未办妥产权证书的原因
金霞阳光里	641,740,547.00	房产权证正在办理

8、固定资产及累计折旧

（1）固定资产情况

项 目	办公设备	合 计
一、账面原值		
1、2024.01.01	15,270,825.89	15,270,825.89



长沙金霞新城城市发展有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	办公设备	合 计
2、本年增加金额	11,060.00	11,060.00
(1) 购置	11,060.00	11,060.00
(2) 在建工程转入		
(3) 企业合并增加		
3、本年减少金额	12,415,556.85	12,415,556.85
(1) 处置或报废	278,362.00	278,362.00
(2) 转入投资性房地产		
(2) 其他	12,137,194.85	12,137,194.85
4、年末余额	2,866,329.04	2,866,329.04
二、累计折旧		
1、年初余额	6,450,801.82	6,450,801.82
2、本年增加金额	38,166.54	38,166.54
(1) 计提	38,166.54	38,166.54
(2) 企业合并增加		
3、本年减少金额	3,783,986.73	3,783,986.73
(1) 处置或报废	278,362.00	278,362.00
(2) 转入投资性房地产		
(2) 其他	3,505,624.73	3,505,624.73
4、年末余额	2,704,981.63	2,704,981.63
三、减值准备		
1、年初余额	-	-
2、本年增加金额	-	-
(1) 计提		
(2) 企业合并增加		
3、本年减少金额	-	-
(1) 处置或报废		
(2) 转入投资性房地产		



长沙金霞新城城市发展有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	办公设备	合 计
4、年末余额	-	-
四、账面价值		
1、2024.12.31	161,347.41	161,347.41
2、2023.12.31	8,820,024.07	8,820,024.07

(2) 暂时闲置的固定资产情况

无。

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

无。

9、在建工程

项 目	2024.12.31	2023.12.31
在建工程		116,030,430.85
工程物资		
合 计		116,030,430.85

(1) 在建工程情况

项 目	2024.12.31			2023.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程				116,030,430.85	-	116,030,430.85
合 计				116,030,430.85	-	116,030,430.85

(2) 重要在建工程项目本年变动情况

工程名称	2024.01.01	本期增加		本期减少		2024.12.31	
		金额	其中：利息资本化金额	转入投资性房地产	其他减少	余 额	其中：利息资本化金额
067 地块厂房工程	111,271,769.85				111,271,769.85		
086、087 号地工程	4,758,661.00				4,758,661.00		
合 计	116,030,430.85				116,030,430.85		

10、无形资产



长沙金霞新城城市发展有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（1）无形资产情况

项 目	土地使用权	软件	合 计
一、账面原值			
1、2024.01.01	215,949,568.21	1,823,159.00	217,772,727.21
2、本年增加金额		145,940.59	145,940.59
（1）购置		145,940.59	145,940.59
（2）存货转入			
3、本年减少金额	202,241,674.21		202,241,674.21
（1）处置			
（2）转投资性房地产	137,098,850.00		137,098,850.00
（3）其他	65,142,824.21		65,142,824.21
4、年末余额	13,707,894.00	1,969,099.59	15,676,993.59
二、累计摊销			
1、年初余额	19,168,213.84	241,852.36	19,410,066.20
2、本年增加金额	3,623,298.29	205,587.69	3,828,885.98
（1）摊销	3,623,298.29	205,587.69	3,828,885.98
3、本年减少金额	19,756,192.74	0.04	19,756,192.78
（1）处置			
（2）转投资性房地产	11,996,149.36		11,996,149.36
（3）其他	7,760,043.38	0.04	7,760,043.42
4、年末余额	3,035,319.39	447,440.01	3,482,759.40
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
（1）计提			
3、本年减少金额			
（1）处置			
4、年末余额			



长沙金霞新城城市发展有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	土地使用权	软件	合 计
四、账面价值			
1、2024.12.31	10,672,574.61	1,521,659.58	12,194,234.19
2、2023.12.31	196,781,354.37	1,581,306.64	198,362,661.01

11、长期待摊费用

项 目	2024.01.01	本期增加	本期摊销	其他减少	2024.12.31
装修改造费	35,218,605.50			35,218,605.50	
合 计	35,218,605.50			35,218,605.50	

12、递延所得税资产和递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税负债

项 目	2024.12.31		2023.12.31	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
投资性房地产公允价值变动	11,388,726.50	45,554,906.00	18,420,229.95	73,680,919.80
合 计	11,388,726.50	45,554,906.00	18,420,229.95	73,680,919.80

13、短期借款

（1）短期借款分类

借款类别	2024.12.31	2023.12.31
保证借款	1,154,000,000.00	1,236,000,000.00
合 计	1,154,000,000.00	1,236,000,000.00

短期借款具体明细如下：

序号	借款人	贷款银行	借款期限	合同金额（元）	截至 2024.12.31 借款余额	借款方式	备注
1	长沙金霞新城城市发展有限公司	中国建设银行股份有限公司长沙金霞支行	2024 年 9 月 26 日至 2025 年 9 月 26 日	200,000,000.00	200,000,000.00	保证	担保人：湖南金霞发展集团有限公司
2	长沙金霞新城城市发	中国建设银行股份有限公司长沙金	2024 年 9 月 29 日至 2025 年 9	42,000,000.00	42,000,000.00	保证	担保人：湖南金霞发展集团有 限公司



长沙金霞新城城市发展有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	借款人	贷款银行	借款期限	合同金额（元）	截至 2024.12.31 借款余额	借款 方式	备注
	展有限公司	霞支行	月 29 日				
3	长沙金霞新城城市发展有限公司	湖南银行股份有限公司长沙分行	2024 年 11 月 11 日至 2025 年 11 月 6 日	140,000,000.00	140,000,000.00	保证	担保人：湖南金霞发展集团有限公司
4	长沙金霞新城城市发展有限公司	中国农业银行股份有限公司五一大道支行	2024 年 10 月 31 日至 2025 年 9 月 10 日	70,000,000.00	70000000	保证	担保人：湖南金霞发展集团有限公司
5	长沙金霞新城城市发展有限公司	中国农业银行股份有限公司五一大道支行	2024 年 12 月 30 日至 2025 年 12 月 26 日	90,000,000.00	90,000,000.00	保证	担保人：湖南金霞发展集团有限公司
6	长沙金霞新城城市发展有限公司	中国农业银行股份有限公司五一大道支行	2024 年 9 月 11 日至 2025 年 9 月 10 日	40,000,000.00	40,000,000.00	保证	担保人：湖南金霞发展集团有限公司
7	长沙江北投资有限公司	中国农业发展银行长沙市开福区支行	2024 年 6 月 28 日至 2025 年 6 月 28 日	220,000,000.00	220,000,000.00	保证	担保人：长沙金腾投资有限公司
8	长沙江北投资有限公司	中国建设银行股份有限公司华兴支行	2024 年 1 月 31 日至 2025 年 1 月 31 日	48,000,000.00	48,000,000.00	保证	担保人：长沙金霞新城城市发展有限公司
9	长沙江北投资有限公司	湖南银行股份有限公司长沙分行	2024 年 12 月 18 日至 2025 年 12 月 18 日	130,000,000.00	130,000,000.00	保证	担保人：长沙金霞新城城市发展有限公司
10	长沙江北投资有限公司	中国建设银行股份有限公司华兴支行	2024 年 9 月 27 日至 2025 年 9 月 27 日	174,000,000.00	174,000,000.00	保证	担保人：长沙金霞新城城市发展有限公司
合计				1,154,000,000.00	1,154,000,000.00		



14、应付账款

（1）应付账款按照账龄列示

项 目	2024.12.31	2023.12.31
1 年以内		927,406.44
1至2年		68,033,516.72
2至3年		90,040.00
合 计		69,050,963.16

15、合同负债

（1）预收款项按照账龄列示

	2024.12.31	2023.12.31
合同负债	1,473,300.97	1,067,961.17
减：列示于其他非流动负债的部分		
合 计	1,473,300.97	1,067,961.17

（2）分类

	2024.12.31	2023.12.31
预收货款	1,473,300.97	1,067,961.17
合 计	1,473,300.97	1,067,961.17

16、应付职工薪酬

（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		8,024,249.84	7,574,495.07	449,754.77
二、离职后福利-设定提存计划		721,614.61	721,614.61	
合 计		8,745,864.45	8,296,109.68	449,754.77

（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		7,231,181.68	6,781,426.91	449,754.77
2、职工福利费		1,360.00	1,360.00	



长沙金霞新城城市发展有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
3、社会保险费		257,651.16	257,651.16	
其中：医疗保险费		237,656.78	237,656.78	
工伤保险费		19,994.38	19,994.38	
4、住房公积金		534,057.00	534,057.00	
5、职工教育经费				
合 计		8,024,249.84	7,574,495.07	449,754.77

（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		532,939.64	532,939.64	
2、失业保险费		22,188.89	22,188.89	
3、企业年金缴费		166,486.08	166,486.08	
合 计		721,614.61	721,614.61	

17、其他应付款

项 目	2024.12.31	2023.12.31
应付利息		
应付股利		
其他应付款	4,577,833,262.05	4,398,588,184.89
合 计	4,577,833,262.05	4,398,588,184.89

（1）按账龄列示其他应付款

项 目	2024.12.31	2023.12.31
1 年以内	3,901,147,538.01	3,603,896,238.51
1 至 2 年	668,477,664.03	736,157,232.59
2 至 3 年	411,255.50	5,822,679.90
3 年以上	7,796,804.51	52,712,033.89
合 计	4,577,833,262.05	4,398,588,184.89

（2）按款项性质列示其他应付款



长沙金霞新城城市发展有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2024.12.31	2023.12.31
金霞集团合并范围内关联方	4,569,386,628.36	4,335,370,589.20
政府往来		46,666,423.23
非关联方往来	8,446,633.69	13,661,957.69
押金或保证金		2,889,214.77
合 计	4,577,833,262.05	4,398,588,184.89

（3）账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	2024.12.31	未偿还或结转的原因
湖南金霞发展集团有限公司	367,380,857.15	资金周转
合 计	367,380,857.15	-

18、一年内到期的非流动负债

项 目	2024.12.31	2023.12.31
一年内到期的长期借款	1,270,650,000.00	388,150,000.00
一年内到期的债券	1,064,625,963.63	1,557,696,660.09
一年内到期的长期应付款		229,714,983.52
一年内到期的债券利息	37,112,869.70	72,555,932.70
合 计	2,372,388,833.33	2,248,117,576.31

19、其他流动负债

项 目	2024.12.31	2023.12.31
待转销项税	44,199.03	32,038.83
合 计	44,199.03	32,038.83

20、长期借款

（1）长期借款分类

借款类别	2024.12.31	2023.12.31
保证借款	2,893,540,000.00	2,790,800,000.00
保证、质押借款	137,500,000.00	
保证、抵押借款		77,820,000.00



长沙金霞新城城市发展有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

借款类别	2024.12.31	2023.12.31
保证、抵押、质押借款	254,770,000.00	535,980,000.00
减：一年内到期的长期借款	1,270,650,000.00	388,150,000.00
合 计	2,015,160,000.00	3,016,450,000.00

抵押借款的抵押资产类别、质押借款的质押资产以及金额详见附注五、42。

说明：

序号	借款人	贷款银行	借款期限	合同金额(元)	截至 2024.12.31 借款余额	其中：一年内 到期(元)	借款 方式	备注
1	长沙金霞新城城市发展有限公司	交通银行股份有限公司长沙井湾子支行	2023 年 12 月 29 日至 2025 年 12 月 26 日	200,000,000.00	180,000,000.00	180,000,000.00	保证	湖南金霞发展集团有限公司保证担保
2	长沙金霞新城城市发展有限公司	长沙农村商业银行股份有限公司新港支行	2022 年 3 月 18 日至 2025 年 3 月 17 日	400,000,000.00	380,000,000.00	380,000,000.00	保证	湖南金霞发展集团有限公司保证担保
3	长沙金霞新城城市发展有限公司	中国光大银行股份有限公司长沙新华支行	2023 年 9 月 15 日至 2026 年 9 月 13 日	200,000,000.00	198,000,000.00	2,000,000.00	保证	湖南金霞发展集团有限公司保证担保
4	长沙金霞新城城市发展有限公司	中国农业发展银行长沙市开福区支行	2019 年 8 月 23 日至 2034 年 8 月 22 日	100,000,000.00	83,000,000.00	6,600,000.00	保证	长沙金腾投资有限公司担保
5	长沙金霞新城城市发展有限公司	恒丰银行股份有限公司长沙分行	2023 年 4 月 28 日至 2026 年 4 月 28 日	65,000,000.00	55,250,000.00	6,500,000.00	保证	湖南金霞发展集团有限公司保证担保
6	长沙金霞新城城市发展有限公司	广发银行股份有限公司长沙湘江路支行	2024 年 12 月 10 日至 2027 年 12 月 9 日	198,500,000.00	198,500,000.00	9,930,000.00	保证	湖南金霞发展集团有限公司保证担保
7	长沙金霞新城城市发展有限公司	长沙银行股份有限公司开福支行	2024 年 3 月 16 日-2026 年 3 月 13 日	230,000,000.00	229,000,000.00	23,000,000.00	保证	湖南金霞发展集团有限公司保证担保
8	长沙金霞新城城市发展有限公司	东莞银行长沙分行	2024 年 3 月 29 日~2027 年 3 月 28 日	150,000,000.00	149,000,000.00	2,000,000.00	保证	湖南金霞发展集团有限公司保证担保
9	长沙金霞新城城市发展有限公司	中国农业银行股份有限公司长沙开福区支行	2024 年 6 月 21 日至 2027 年 6 月 20 日	200,000,000.00	199,000,000.00	2,000,000.00	保证	湖南金霞发展集团有限公司保证担保
10	长沙金霞新城城市发展有限公司	中国农业银行股份有限公司长沙开福区支行	2024 年 11 月 29 日至 2027 年 11 月 27 日	90,000,000.00	90,000,000.00	2,000,000.00	保证	湖南金霞发展集团有限公司保证担保
11	长沙金霞新城城市发展有限公司	兴业银行股份有限公司长沙	2024 年 6 月 26 日至 2027 年 6 月	50,000,000.00	49,990,000.00	20,000.00	保证	湖南金霞发展集团有限公司保证担保



长沙金霞新城城市发展有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	借款人	贷款银行	借款期限	合同金额(元)	截至 2024.12.31 借款余额	其中：一年内 到期(元)	借款 方式	备注
	有限公司	分行	25 日					
12	长沙金霞新城城市发展有限公司	长沙农村商业银行股份有限公司新港支行	2024 年 6 月 28 日至 2027 年 6 月 26 日	10,000,000.00	10,000,000.00	500,000.00	质押、保证	湖南金霞发展集团有限公司保证担保；抵（质）押品：湖南金霞发展集团有限公司持有长沙金腾投资有限公司 0.8% 股权
13	长沙金霞新城城市发展有限公司	长沙农村商业银行股份有限公司湘江新区营业部	2024 年 9 月 25 日至 2027 年 9 月 24 日	49,800,000.00	49,800,000.00	3,000,000.00	保证	长沙金霞新城城市发展有限公司保证
14	长沙江北投资有限公司	北京银行股份有限公司长沙分行	2024 年 7 月 23 日至 2026 年 7 月 23 日	100,000,000.00	100,000,000.00	10,000,000.00	保证	长沙金霞新城城市发展有限公司担保
15	长沙江北投资有限公司	中信银行股份有限公司长沙分行	2024 年 9 月 25 日至 2027 年 9 月 25 日	94,000,000.00	94,000,000.00	1,000,000.00	保证	湖南金霞发展集团有限公司担保
16	长沙江北投资有限公司	长沙银行股份有限公司浏阳河支行	2022 年 4 月 26 日至 2025 年 4 月 25 日	447,000,000.00	349,000,000.00	349,000,000.00	保证	长沙金霞新城城市发展有限公司保证担保
17	长沙江北投资有限公司	中国农业发展银行长沙市开福区支行	2016 年 7 月 22 日至 2034 年 7 月 19 日	600,000,000.00	254,770,000.00	39,600,000.00	抵押、质押、保证	长沙金霞新城城市发展有限公司保证；抵（质）押品：长沙江北投资有限公司委托代建购买服务协议；长沙金霞海关保税物流投资建设有限公司位于开福区新港路 30 号 1 至 10 号仓库
18	长沙江北投资有限公司	长沙农村商业银行股份有限公司新港支行	2022 年 1 月 19 日至 2025 年 1 月 17 日	127,500,000.00	110,000,000.00	110,000,000.00	保证	长沙金霞新城城市发展有限公司保证担保
19	长沙江北投资有限公司	长沙农村商业银行股份有限公司新港支行	2022 年 3 月 28 日至 2025 年 3 月 27 日	100,000,000.00	80,000,000.00	80,000,000.00	保证	长沙金霞新城城市发展有限公司保证担保
20	长沙江北投资有限公司	长沙农村商业银行股份有限公司新港支行	2023 年 4 月 03 日至 2025 年 3 月 30 日	44,000,000.00	35,000,000.00	35,000,000.00	保证	湖南金霞发展集团有限公司担保
21	长沙江北投资有限公司	长沙农村商业银行股份有限公司新港支行	2024 年 3 月 28 日至 2027 年 3 月 27 日	95,000,000.00	95,000,000.00	9,500,000.00	质押、保证	质押：湖南金霞集团有限公司持有长沙金腾投资有限公司 8.44% 股权；



长沙金霞新城城市发展有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	借款人	贷款银行	借款期限	合同金额(元)	截至 2024.12.31 借款余额	其中：一年内 到期(元)	借款 方式	备注
								保证：湖南金霞集团发展有限公司
22	长沙江北投资有限公司	中国光大银行股份有限公司长沙万家丽路支行	2023 年 5 月 31 日至 2026 年 5 月 30 日	178,000,000.00	175,000,000.00	2,000,000.00	保证	长沙金霞新城城市发展有限公司保证担保
23	长沙江北投资有限公司	中国光大银行股份有限公司长沙万家丽路支行	2023 年 6 月 6 日至 2026 年 6 月 5 日	22,000,000.00	19,000,000.00	2,000,000.00	保证	长沙金霞新城城市发展有限公司保证担保
24	长沙江北投资有限公司	长沙农村商业银行股份有限公司新港支行	2024 年 5 月 31 日至 2027 年 5 月 30 日	32,500,000.00	32,500,000.00	1,000,000.00	质押	抵(质)押品：湖南金霞发展集团有限公司持有长沙金腾投资有限公司 2.6% 的股权
25	长沙江北投资有限公司	广发银行股份有限公司长沙人民路支行	2024 年 09 月 20 日至 2027 年 09 月 20 日	70,000,000.00	70,000,000.00	14,000,000.00	保证	湖南金霞发展集团有限公司保证担保
合计				3,853,300,000.00	3,285,810,000.00	1,270,650,000.00		

21、应付债券

(1) 应付债券明细

项 目	2024.12.31	2023.12.31
2019年长沙金霞新城城市发展有限公司企业债券	318,905,278.18	477,631,420.44
1.45亿美元境外债券本金	904,625,963.63	956,172,917.08
长沙金霞新城城市发展有限公司2021年度第一期债务融资工具		499,345,645.84
长沙金霞新城城市发展有限公司2021年非公开发行公司债券（第一期）		398,760,334.86
长沙金霞新城城市发展有限公司2021年非公开发行公司债券（第二期）		499,590,679.39
减：一年内到期的部分	1,064,625,963.63	1,557,696,660.09
合 计	158,905,278.18	1,273,804,337.52

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行金额
------	----	------	----------	------



长沙金霞新城城市发展有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2019年长沙金霞新城城市发展有限公司企业债券	800,000,000.00	2019年2月15日	7年	800,000,000.00
1.45亿美元境外债券本金	968,498,500.00	2022年5月17日	3年	968,498,500.00
长沙金霞新城城市发展有限公司2021年度第一期债务融资工具	500,000,000.00	2021年7月21日	3年	500,000,000.00
长沙金霞新城城市发展有限公司2021年非公开发行公司债券（第二期）	500,000,000.00	2021年7月9日	3年	500,000,000.00
长沙金霞新城城市发展有限公司2021年非公开发行公司债券（第一期）	400,000,000.00	2021年3月23日	3年	400,000,000.00
减：一年内到期部分年末余额				
合 计	3,168,498,500.00			3,168,498,500.00

续：

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计	溢折价摊销	本期偿还	汇兑损益	期末余额
			提利息				
2019年长沙金霞新城城市发展有限公司企业债券	477,631,420.44		23,872,876.72	1,273,857.74	160,000,000.00		318,905,278.18
1.45亿美元境外债券本金	956,172,917.08		67,980,634.44	6,946,046.55		-58,493,000.00	904,625,963.63
长沙金霞新城城市发展有限公司2021年度第一期债务融资工具	499,345,645.84		6,875,000.00	654,354.16	500,000,000.00		
长沙金霞新城城市发展有限公司2021年非公开发行公司债券（第一期）	398,760,334.86		5,200,000.00	1,239,665.14	400,000,000.00		
长沙金霞新城城市发展有限公司2021年非	499,590,679.39		7,475,000.00	409,320.61	500,000,000.00		



债券名称	期初余额	本期发行	按面值计	溢折价摊销	本期偿还	汇兑损益	期末余额
			提利息				
公开发行公司债券（第二期）							
减：一年内到期部分年末余额	1,557,696,660.09						1,064,625,963.63
合 计	1,273,804,337.52		111,403,511.16	10,523,244.20	1,560,000,000.00	-58,493,000.00	158,905,278.18

22、长期应付款

（1）按款项性质列示长期应付款：

项 目	2024.12.31	2023.12.31
长期应付款		229,714,983.52
专项应付款	56,640,300.00	56,640,300.00
减：一年内到期部分		229,714,983.52
合 计	56,640,300.00	56,640,300.00

（2）按单位列示长期应付款

单 位	2024.12.31	2023.12.31
长沙银行股份有限公司开福支行		229,269,746.56
减：一年内到期部分		229,269,746.56
合 计		0.00

（3）其中，专项应付款情况

项 目	2024.01.01	本期增加	本期减少	2024.12.31	形成原因
保障性安居工程基础设施建设2019年中央预算内投资专项资金	56,640,300.00			56,640,300.00	保障性安居工程配套建设
合 计	56,640,300.00			56,640,300.00	

23、实收资本

股东名称	2024.01.01	本期增加	本期减少	2024.12.31
湖南金霞发展集团有限公司	1,920,000,000.00	-	-	1,920,000,000.00
合 计	1,920,000,000.00	-	-	1,920,000,000.00



24、资本公积

项 目	2024.01.01	本期增加	本期减少	2024.12.31
资本溢价	3,499,829,682.37		366,119,362.37	3,133,710,320.00
合 计	3,499,829,682.37		366,119,362.37	3,133,710,320.00

注：本期资本公积变动，为子公司长沙青竹湖城市建设投资开发有限公司、长沙消费电子产业园开发建设有限公司划出形成。

25、其他综合收益

项 目	2024.01.01	本期增加	本期减少	2024.12.31
公允价值变动	32,878,369.75	109,211.83		32,987,581.58
合 计	32,878,369.75	109,211.83		32,987,581.58

26、盈余公积

项 目	2024.01.01	本期增加	本期减少	2024.12.31
法定盈余公积	128,112,918.21	8,876,274.50	-	136,989,192.71
合 计	128,112,918.21	8,876,274.50	-	136,989,192.71

27、未分配利润

项 目	2024.12.31
调整前上期末未分配利润	2,038,181,692.22
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-
调整后期初未分配利润	2,038,181,692.22
加：本期归属于母公司所有者的净利润	243,519,673.57
减：提取法定盈余公积	8,876,274.50
提取任意盈余公积	-
提取一般风险准备金	-
期末未分配利润	2,272,825,091.29

28、营业收入和营业成本

（1）营业收入及营业成本列示如下：



项目	2024 年度		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,439,460,291.00	1,229,190,387.13	1,671,916,585.86	1,416,615,162.80
其他业务	5,347,748.82	881,685.31		
合计	1,444,808,039.82	1,230,072,072.44	1,671,916,585.86	1,416,615,162.80

（2）营业收入及营业成本分类列示如下：

类别名称	2024 年度		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本
市政基础建设工程代建收入	811,755,689.11	693,808,281.29	686,432,077.56	586,694,083.38
土地整理收入	625,359,199.02	534,495,041.90	956,260,342.32	817,316,531.89
租赁收入	2,345,402.87	887,063.94	29,224,165.98	12,604,547.53
土方回填收入	5,347,748.82	881,685.31		
合计	1,444,808,039.82	1,230,072,072.44	1,671,916,585.86	1,416,615,162.80

（3）营业收入按收入确认时间列示如下：

项 目	工程建造	房屋出租	土方回填	合计
在某一时点确认收入				
在某一时段内确认收入	1,437,114,888.13	2,345,402.87	5,347,748.82	1,444,808,039.82
合 计	1,437,114,888.13	2,345,402.87	5,347,748.82	1,444,808,039.82

（4）履约义务相关的信息

本公司收入确认政策详见附注三、24。本公司根据合同的约定，作为主要责任人按照客户需求的品类、标准及时履行项目交付义务。本公司根据需结算的项目年度投资额并按照 17%的加成比例确认市政工程代建收入及土地整理收入。

29、税金及附加

项 目	2024 年度	2023 年度
城市维护建设税	14,269.02	87,875.71
教育费附加	6,046.72	37,187.75
地方教育费附加	4,031.15	25,124.33



长沙金霞新城城市发展有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2024 年度	2023 年度
房产税	880,173.13	4,112,670.79
印花税	237,283.72	1,755,457.44
土地使用税	307,147.60	1,698,509.46
合 计	1,448,951.34	7,716,825.48

30、销售费用

项 目	2024 年度	2023 年度
运营费	522,466.86	2,423,664.17
合 计	522,466.86	2,423,664.17

31、管理费用

项 目	2024 年度	2023 年度
职工薪酬	8,745,437.45	10,152,456.43
办公费	4,384.00	73,622.47
中介服务费	882,569.14	1,766,423.99
水电费	109,174.31	161,959.32
无形资产摊销费	3,623,298.29	4,250,494.80
折旧费	38,166.54	65,092.37
租赁费	616,513.76	
物业费	79,245.28	
劳保费	62,054.00	47,542.00
其他	116,624.23	83,700.00
合 计	14,277,467.00	16,601,291.38

32、财务费用

项 目	2024 年度	2023 年度
利息支出	29,736,916.93	46,334,328.76
减：利息收入	8,538,992.64	11,459,709.64
手续费	86,248.50	151,929.00



长沙金霞新城城市发展有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2024 年度	2023 年度
财务顾问费		4,053,886.79
合 计	21,284,172.79	39,080,434.91

33、其他收益

项 目	2024年度	2023年度
财政给予日常经营补助	72,044,600.00	56,500,000.00
稳岗补贴	25,859.89	
合 计	72,070,459.89	56,500,000.00

政府补助的具体信息详见附注八、政府补助。

34、公允价值变动损益

项 目	2024年度	2023年度
按公允价值计量的投资性房地产	-104,500.00	20,858.96
合 计	-104,500.00	20,858.96

35、信用减值损失

项 目	2024 年度	2023 年度
应收账款信用减值损失	-582,744.88	-2,074,398.45
其他应收款信用减值损失	-109,597.70	-3,797,188.24
合 计	-692,342.58	-5,871,586.69

36、营业外收入

项 目	2024年度	2023年度
固定资产报废收入	3,470.00	
工程罚款收入	16,000.00	57,780.00
其他		3,909.53
合 计	19,470.00	61,689.53

37、营业外支出

项 目	2024年度	2023年度
滞纳金	13,652.64	
其它		20.25



长沙金霞新城城市发展有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2024年度	2023年度
滞纳金	13,652.64	
其它		20.25
合 计	13,652.64	20.25

38、所得税费用

项 目	2024年度	2023年度
当期所得税费用	4,782,302.37	
递延所得税费用	180,368.12	7,460,773.37
合 计	4,962,670.49	7,460,773.37

39、其他综合收益

项 目	2024.01.01	本期发生金额					2024.12.31
		本年应纳 税暂时性 差异前发 生额	减：前期 计入其他 综合收益 当期转入 损益	减：所 得税费 用	税后 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	32,878,369.75	109,211.83					32,987,581.58
其中：自用房 地产转换为 以公允价值 模式计量的 投资性房地 产在转换日 公允价值大 于账面价值 部分	32,878,369.75	109,211.83					32,987,581.58
合 计	32,878,369.75	109,211.83					32,987,581.58

40、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2024年度	2023年度
政府补贴收入	72,070,459.89	56,500,000.00
利息收入	8,538,992.64	11,459,709.64
代收代付、押金及保证金等	1,380,676.00	11,393,729.50



长沙金霞新城城市发展有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2024年度	2023年度
合 计	81,990,128.53	79,353,439.14

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2024年度	2023年度
费用支出等	2,406,684.22	4,634,859.17
财务费用-手续费	86,248.50	151,929.00
代收代付款	5,589,622.00	22,591,758.67
合 计	8,082,554.72	27,378,546.84

（3）收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	2024年度	2023年度
收到的往来借款	1,278,403,525.74	1,202,778,768.01
合 计	1,278,403,525.74	1,202,778,768.01

（4）支付其他与投资活动有关的现金

项 目	2024年度	2023年度
支付的往来借款	82,768,863.72	2,600,213,295.29
合 计	82,768,863.72	2,600,213,295.29

（5）收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2024年度	2023年度
收到债券、超短融、往来款等	230,926,694.94	6,435,297,497.28
合 计	230,926,694.94	6,435,297,497.28

（6）支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2024年度	2023年度
支付债券、财务顾问费、往来款等	2,067,339,906.39	4,877,010,526.10
合 计	2,067,339,906.39	4,877,010,526.10

41、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

补充资料	2024年度	2023年度
------	--------	--------



长沙金霞新城城市发展有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补充资料	2024年度	2023年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	243,519,673.57	232,729,375.30
加：信用减值准备	692,342.58	5,871,586.69
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	38,166.54	2,490,221.05
无形资产摊销	3,828,885.98	4,250,494.80
长期待摊费用摊销		6,785,421.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-3,470.00	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	104,500.00	-20,858.96
财务费用（收益以“-”号填列）	29,736,916.93	50,388,215.55
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	180,368.12	7,460,773.37
存货的减少（增加以“-”号填列）	846,886,555.91	400,880,025.28
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-582,987,208.14	243,649,842.81
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-4,357,691.23	-10,000,411.27
其他		
经营活动产生的现金流量净额	537,639,040.26	944,484,686.11
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		
确认使用权资产的租赁		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	350,367,224.80	388,536,713.40
减：现金的期初余额	388,536,713.40	164,138,313.27
加：现金等价物的期末余额		



补充资料	2024年度	2023年度
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-38,169,488.60	224,398,400.13

（2）现金和现金等价物的构成

项 目	2024年度	2023年度
一、现金	350,367,224.80	388,536,713.40
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	350,367,224.80	388,536,713.40
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	350,367,224.80	388,536,713.40

42、所有权或使用权受到限制的资产

项 目	2024 年 12 月 31 日受限价值	受限资产明细	受限原因
货币资金	500.00	中国建设银行股份有限公司长沙金霞支行	POS 押金业务冻结
合 计	500.00		

六、合并范围的变更

1、在子公司的权益

2023 年 12 月 31 日湖南金霞发展集团有限公司作出《关于集团整合产业类主体的决议》，决议将本公司控股的全资子公司长沙消费电子产业园开发建设有限公司和长沙青竹湖城市建设投资开发有限公司无偿划拨至长沙开福国有资本投资运营有限公司，划拨基准日为 2024 年 1 月 1 日，划拨基准日，长沙消费电子产业园开发建设有限公司净资产为 158,732,270.84 元，长沙青竹湖城市建设投资开发有限公司净资产为 207,387,091.53 元，划拨之后合并资本公积减少 366,119,362.37 元。

（1）单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

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



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
长沙青竹湖城市建设 投资开发有限公司	0.00	100.00	股权划出	2024.01.01	划拨文件	207,387,091.53
长沙消费电子产业园 开发建设有限公司	0.00	100.00	股权划出	2024.01.01	划拨文件	158,732,270.84
合 计	0.00					366,119,362.37

七、在其他主体中的权益

1、在子公司的权益

(1) 企业集团的构成

本公司 2024 年度纳入合并范围的子公司共 2 户，本年度合并范围比上年度增加 0 户，减少 2 户。本期将子公司长沙青竹湖城市建设投资开发有限公司、长沙消费电子产业园开发建设有限公司划出。

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
湖南金霞现代物 流园投资有限公 司	116000 万元	长沙市开福 区芙蓉北路 新港路 30 号 金霞经济开 发区保税大 楼五、六楼	长沙市开福 区芙蓉北路 新港路 30 号金霞经济 开发区保税 大楼五、六 楼	城市基础 设施投 资、物流 业投资、 园区工业 用地的土 地储备、 土地整理 开发。	100.00		划入
长沙江北投资有 限公司	126000 万元	长沙市芙蓉 北路金霞经 济开发区海 关保税大楼	长沙市芙蓉 北路金霞经 济开发区海 关保税大楼	城市基础 设施投 资、城乡 基础设施 建设。	100.00		划入

八、政府补助

1、本期确认的政府补助

补助项目	金额	与资产相关		与收益相关				是否 实际 收到
		递延收益	冲减资产 账面价值	递延收益	其他收益	营业外 收入	冲减成 本费用	



补助项目	金额	与资产相关		与收益相关				是否实际收到
		递延收益	冲减资产账面价值	递延收益	其他收益	营业外收入	冲减成本费用	
财政给予日常经营补助	72,044,600.00				72,044,600.00			是
稳岗补贴	25,859.89				25,859.89			是
合 计	72,070,459.89				72,070,459.89			

2、计入当期损益的政府补助情况

补助项目	与资产/收益相关	计入其他收益	计入营业外收入	冲减成本费用
财政给予日常经营补助	与收益相关	72,044,600.00		
稳岗补贴	与收益相关	25,859.89		
合 计		72,070,459.89		

九、关联方及其交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	企业类型	注册地	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%
湖南金霞发展集团有限公司	有限责任公司(国有独资)	长沙市开福区	100.00	100.00

本公司的最终控制方为开福区人民政府。

2、本公司的子公司情况

本公司所属的子公司详见附注六、1“在子公司中的权益”。

3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
长沙金腾投资有限公司	受同一母公司控制
长沙金滨投资有限公司	受同一母公司控制
湖南金霞国际贸易有限公司	受同一母公司控制
湖南北城兴业开发建设有限公司	受同一母公司控制
长沙北城兴联开发建设有限公司	受同一母公司控制
长沙市观山物业管理有限公司	受同一母公司控制



长沙金霞新城城市发展有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
长沙金霞海关保税物流投资建设有限公司	受同一母公司控制
湖南金霞国科投资有限公司	受同一母公司控制
长沙市开福区文化旅游投资有限公司	受同一母公司控制
长沙开福国有资本投资运营有限公司	受同一母公司控制
长沙开福医疗健康产业投资有限公司	受同一母公司控制
湖南中鑫融资租赁有限公司	受同一母公司控制
湖南中鑫商业保理有限公司	受同一母公司控制
湖南之芯酒店管理有限公司	受同一母公司控制
长沙北城莫凡餐饮管理有限公司	受同一母公司控制
长沙北深建设发展有限公司	受同一母公司控制
长沙市开福能源有限公司	受同一母公司控制
湖南国新能源有限公司	受同一母公司控制
湖南中拓综合能源科技有限公司	受同一母公司控制
湖南观湖开发建设有限责任公司	受同一母公司控制
长沙青竹湖城市建设投资开发有限公司	受同一母公司控制
长沙消费电子产业园开发建设有限公司	受同一母公司控制
刘伟平	执行董事、法人代表
易建辉	总经理
熊鹰	监事
夏泽文	副总经理
朱翠华	财务负责人

4、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

关联方名称	关联交易内容	金额	
		2024 年度	2023 年度



长沙金霞新城城市发展有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	关联交易内容	金额	
		2024 年度	2023 年度
长沙金滨投资有限公司	租金	616,513.76	
湖南北城兴业开发建设有 限公司	运营服务费	492,893.26	
合 计		1,109,407.02	

②出售商品/提供劳务情况

关联方名称	关联交易内容	金额	
		2024 年度	2023 年度
长沙金腾投资有限公司	土地整理、市政基础建 设工程代建	1,437,114,888.13	1,642,692,419.88
合 计		1,437,114,888.13	1,642,692,419.88

(2) 关联方担保情况

本公司作为担保方

担保方	被担保方	担保 金额 (万元)	贷款起始日	贷款到期日	担保是否 已经履行 完毕	备注
长沙金霞新城城市发展有限公司	长沙金腾投资有限公司	4,980.00	2024 年 6 月 14 日	2027 年 6 月 13 日	否	
长沙金霞新城城市发展有限公司	长沙金腾投资有限公司	19,800.00	2023 年 12 月 25 日	2026 年 12 月 24 日	否	
长沙金霞新城城市发展有限公司	长沙金滨投资有限公司	4,980.00	2024 年 9 月 25 日	2027 年 9 月 24 日	否	
长沙金霞新城城市发展有限公司	长沙江北投资有限公司	13,000.00	2024 年 12 月 18 日	2025 年 12 月 18 日	否	
长沙金霞新城城市发展有限公司	长沙江北投资有限公司	17,400.00	2024 年 9 月 27 日	2025 年 9 月 27 日	否	
长沙金霞新城城市发展有限公司	长沙江北投资有限公司	4,800.00	2024 年 1 月 31 日	2025 年 1 月 31 日	否	
长沙金霞新城城市发展有限公司	长沙江北投资有限公司	8,000.00	2022 年 3 月 18 日	2025 年 3 月 17 日	否	
长沙金霞新城城市发展有限公司	长沙江北投资有限公司	3,500.00	2023 年 4 月 3 日	2025 年 3 月 30 日	否	
长沙金霞新城城市发展有限公司	长沙金滨投资有限公司	7,600.00	2022 年 3 月 18 日	2027 年 3 月 17 日	否	
长沙金霞新城城市发展有限公司	长沙江北投资有限公司	19,400.00	2023 年 6 月 6 日	2026 年 6 月 5 日	否	
长沙金霞新城城市发展有限公司	长沙江北投资有限公司	10,000.00	2024 年 7 月 23 日	2026 年 7 月 23 日	否	



长沙金霞新城城市发展有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

担保方	被担保方	担保 金额 (万元)	贷款起始日	贷款到期日	担保是否 已经履行 完毕	备注
长沙金霞新城城市发展有限公司	长沙江北投资有限公司	25,477.00	2016 年 7 月 22 日	2034 年 7 月 19 日	否	
长沙金霞新城城市发展有限公司	湖南金霞发展集团有限公司	18,000.00	2024 年 7 月 24 日	2027 年 7 月 23 日	否	
长沙金霞新城城市发展有限公司	湖南金霞发展集团有限公司	19,000.00	2024 年 12 月 19 日	2027 年 12 月 16 日	否	
长沙金霞新城城市发展有限公司	湖南金霞发展集团有限公司	4,305.60	2024 年 5 月 10 日	2025 年 12 月 31 日	否	
长沙金霞新城城市发展有限公司	长沙金霞海关保税物流投资建设有限公司	3,000.00	2024 年 12 月 27 日	2025 年 12 月 28 日	否	
长沙金霞新城城市发展有限公司	长沙金霞海关保税物流投资建设有限公司	9,700.00	2018 年 9 月 19 日	2026 年 9 月 17 日	否	
长沙金霞新城城市发展有限公司	长沙金滨投资有限公司	4,800.00	2023 年 9 月 14 日	2026 年 9 月 13 日	否	
长沙金霞新城城市发展有限公司	长沙青竹湖城市建设投资开发有限公司	9,000.00	2022 年 1 月 14 日	2025 年 1 月 13 日	否	
长沙金霞新城城市发展有限公司	长沙江北投资有限公司	35,000.00	2022 年 4 月 26 日	2025 年 4 月 25 日	否	

关联方之间的担保

担保方	被担保方	担保金 额(万 元)	贷款起始日	贷款到期日	担保是否 已经履行 完毕	备注
湖南北城兴业开发建设有限公司	长沙金霞新城城市发展有限公司	4,980.00	2024 年 9 月 25 日	2027 年 9 月 24 日	否	
湖南金霞发展集团有限公司	长沙金霞新城城市发展有限公司	19,800.00	2023 年 9 月 15 日	2026 年 9 月 13 日	否	
湖南金霞发展集团有限公司	长沙金霞新城城市发展有限公司	18,000.00	2023 年 12 月 29 日	2025 年 12 月 26 日	否	
湖南金霞发展集团有限公司	长沙金霞新城城市发展有限公司	4,999.00	2024 年 6 月 26 日	2027 年 6 月 25 日	否	
湖南金霞发展集团有限公司	长沙金霞新城城市发展有限公司	20,000.00	2024 年 9 月 11 日	2025 年 12 月 26 日	否	
湖南金霞发展集团有限公司	长沙金霞新城城市发展有限公司	19,900.00	2024 年 6 月 21 日	2027 年 6 月 19 日	否	
湖南金霞发展集团有限公司	长沙金霞新城城市发展有限公司	9,000.00	2024 年 11 月 29 日	2027 年 11 月 27 日	否	
湖南金霞发展集团有限公司	长沙金霞新城城市发展有限公司	22,900.00	2024 年 3 月 15 日	2026 年 3 月 13 日	否	
湖南金霞发展集团有限公司	长沙金霞新城城市发展有限公司	19,850.00	2024 年 12 月 10 日	2027 年 12 月 9 日	否	



长沙金霞新城城市发展有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

担保方	被担保方	担保金 额（万 元）	贷款起始日	贷款到期日	担保 是否 已经 履行 完毕	备注
湖南金霞发展集团有限公司	长沙金霞新城城市发展有限公司	1,000.00	2024 年 6 月 28 日	2027 年 6 月 26 日	否	
湖南金霞发展集团有限公司	长沙金霞新城城市发展有限公司	38,000.00	2022 年 3 月 18 日	2025 年 3 月 17 日	否	
湖南金霞发展集团有限公司	长沙金霞新城城市发展有限公司	14,000.00	2024 年 11 月 7 日	2025 年 11 月 6 日	否	
湖南金霞发展集团有限公司	长沙金霞新城城市发展有限公司	5,525.00	2023 年 4 月 28 日	2026 年 4 月 28 日	否	
湖南金霞发展集团有限公司	长沙金霞新城城市发展有限公司	24,200.00	2024 年 9 月 26 日	2025 年 9 月 29 日	否	
湖南金霞发展集团有限公司	长沙金霞新城城市发展有限公司	14,900.00	2024 年 3 月 29 日	2027 年 7 月 18 日	否	
长沙金腾投资有限公司	长沙金霞新城城市发展有限公司	8,300.00	2019 年 8 月 23 日	2034 年 8 月 22 日	否	

5、关联方应收应付款项

（1）应收项目

项目名称	关联方名称	2024.12.31		2023.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	长沙金腾投资有限公司	2,647,569,773.09	2,647,569.77	2,064,824,884.96	2,064,824.88
预付账款	长沙金滨投资有限公司	12,320.00			
其他应收款	长沙金滨投资有限公司	209,848,328.08	209,848.33	1,231,022,118.78	1,231,022.12
其他应收款	长沙金腾投资有限公司	2,509,319,999.00	2,509,320.00	1,950,730,176.30	1,950,730.18
其他应收款	长沙金霞海关保税物流投资建设有限公司	261,469,059.00	261,469.06	261,819,059.00	261,819.06
其他应收款	湖南金霞国际贸易有限公司	287,736,381.00	287,736.38	297,736,381.00	297,736.38
其他应收款	湖南观湖开发建设有限责任公司	241,806,038.67	241,806.04	228,416,632.28	228,416.63
其他应收款	湖南北城兴业开发建设有限公司	9,542,919.18	9,542.92	13,593,356.84	13,593.36
其他应收款	长沙青竹湖城市建设投资开发有	219,803,768.05	219,803.77		



项目名称	关联方名称	2024.12.31		2023.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	限公司				
合 计		6,387,108,586.07	6,387,096.27	6,048,142,609.16	6,048,142.61

(2) 应付项目

项目名称	关联方名称	2024.12.31	2023.12.31
		账面余额	账面余额
其他应付款	湖南金霞发展集团有限公司	4,117,543,776.96	4,268,085,748.50
其他应付款	长沙北深建设发展有限公司	67,284,840.70	67,284,840.70
其他应付款	长沙消费电子产业园开发建设有限公司	384,558,010.70	
合 计		4,569,386,628.36	4,335,370,589.20

十、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

本公司无重要承诺事项。

2、或有事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司作为被告涉及到的尚未结案的仲裁案件 2 项：

①仲裁申请人湖南天福景观建设有限公司请求本公司向其支付工程款 20,652,745.86 元、逾期付款利息 2,657,972.24 元，长沙仲裁委员会于 2023 年 3 月 15 日受理该仲裁案（[2023]长仲字第 143 号）并组成仲裁庭，分别于 2023 年 3 月 27 日、2024 年 2 月 4 日、2025 年 3 月 31 日三次开庭审理，后于 2025 年 4 月 7 日-8 日完成三方对审，目前，该案由建成工程咨询股份有限公司对长沙市开福区湘江北路（冯蔡路-三环线）绿化景观提质改造工程（一期）项目进行工程造价鉴定，但尚未出具鉴定最终的补充鉴定报告，目前该案件尚未审理终结。

②截至 2024 年 12 月 31 日，本公司涉及一项诉讼案，本公司（原告）自 2007 年 12 月起依法取得秀峰街道宿龙桥社区 808.32 平方米国有划拨地块的合法产权。被告湖南长沙汽车检测站有限公司（以下简称“检测站”）长期实际控制该地块但无所有权及处置权。2012 年至 2022 年，被告检测站在无产权的情况下，擅自将地块租赁给原长沙市金辉汽车维修有限公司（已注销，法定代表人焦灿彬），收取租金 50 万元。2022 年该地块因



地铁一号线北延线建设被原告无偿移交作公共用地。2023 年 3 月 2 日，长沙市开福区人民政府召开协调会，明确要求检测站将 2012-2022 年期间收取的租金全额支付给原告，并由秀峰街道办事处协助执行。但检测站拒不履行决议。2024 年 10 月原告就租金事项起诉检测站，2025 年 4 月 8 日长沙市开福区人民法院作出一审判决，同意检测站向原告返还 2012 年至 2022 年间收取的长沙市金辉汽车维修有限公司的租金收益 50 万元及租金未返还所致资金占用损失。

十一、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

（1）期后所有权或使用权受到限制的资产

无。

（2）期后关联方担保情况

无。

（3）期后对外担保情况

无。

2、其他重要的资产负债表日后非调整事项

无。

十二、其他重要事项

本公司无其他重要事项。

十三、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）以摊余成本计量的

类 别	2024.12.31			2023.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	1,230,541,051.65	1,230,541.05	1,229,310,510.60	818,925,362.54	818,925.36	818,106,437.18
合计	1,230,541,051.65	1,230,541.05	1,229,310,510.60	818,925,362.54	818,925.36	818,106,437.18

（2）坏账准备的计提

①2024 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备：

本期无单项计提坏账准备。

②2024 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备：



	账面余额	未来 12 月内 预期信用 损失率%	坏账准备	理由
组合计提:				
金霞集团合并范围 内关联方	1,230,541,051.65	0.1	1,230,541.05	信誉高
合计	1,230,541,051.65		1,230,541.05	

③报告期实际核销的应收账款:

本期无实际核销的应收账款。

(3) 按欠款方归集的期末余额的主要应收账款情况:

单位名称	2024.12.31	账 龄	占应收账款总额 的比例 (%)	坏账准备期末余额
长沙金腾投资有 限公司	811,755,689.11	1 年以内	65.97	811,755.69
	418,785,362.54	1 至 2 年	34.03	418,785.36
合 计	1,230,541,051.65		100.00	1,230,541.05

2、其他应收款

项 目	2024.12.31	2023.12.31
应收利息		
应收股利		
其他应收款	4,407,110,463.24	6,221,186,509.55
合 计	4,407,110,463.24	6,221,186,509.55

(1) 其他应收款情况

项 目	2024.12.31			2023. 12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应 收款	4,411,563,109.16	4,452,645.92	4,407,110,463.24	6,224,168,966.20	2,982,456.65	6,221,186,509.55
合计	4,411,563,109.16	4,452,645.92	4,407,110,463.24	6,224,168,966.20	2,982,456.65	6,221,186,509.55

①坏账准备

A. 2024 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下:

	账面余额	未来 12 月内预期信 用损失率%	坏账准备	理由
--	------	----------------------	------	----



长沙金霞新城城市发展有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	账面余额	未来 12 月内预期信用损失率%	坏账准备	理由
组合计提:				
关联政府组合	7,000,000.00	0.1	7,000.00	信誉高
金霞集团合并范围内关联方	2,236,649,722.45	0.1	2,236,649.72	信誉高
金霞新城合并范围外关联方	2,167,774,944.21	0.1	2,167,774.94	信誉高
账龄组合	138,442.50	29.78	41,221.26	回收可能性
合计	4,411,563,109.16		4,452,645.92	

注：截至 2024 年 12 月 31 日，无处于第二、三阶段的其他应收款。

②坏账准备的变动

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月内预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
2023 年 1 月 1 日余额				
期初余额在本期	2,982,456.65			2,982,456.65
—转入第一阶段				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
本期计提	1,470,189.27			1,470,189.27
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024 年 12 月 31 余额	4,452,645.92			4,452,645.92

③其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2024.12.31	2023.12.31
政府关联方往来	7,000,000.00	7,000,000.00



长沙金霞新城城市发展有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

款项性质	2024.12.31	2023.12.31
金霞集团合并范围内关联方往来	2,236,649,722.45	2,954,223,898.02
金霞新城合并范围外关联方往来	2,167,774,944.21	3,262,806,625.68
非关联方往来	138,442.50	138,442.50
合 计	4,411,563,109.16	6,224,168,966.20

(2) 其他应收款期末余额前五名单位情况:

单位名称	是否 为关 联方	款项性质	2024.12.31	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
长沙江北投资有限公司	是	关联方往来	1,037,408,711.62	1 年以内	23.52	1,037,408.71
			1,161,000,000.00	1 至 2 年	26.32	1,161,000.00
			38,241,010.83	2 至 3 年	0.87	38,241.01
长沙金腾投资有限公司	是	关联方往来	229,800,000.00	1 年以内	5.21	229,800.00
			616,800,000.00	1 至 2 年	13.98	616,800.00
			971,199,999.00	2 至 3 年	22.01	971,200.00
长沙金霞海关保税物流投资建设有限公司	是	关联方往来	1,000,000.00	2 至 3 年	0.02	1,000.00
			60,600,000.00	3 年以上	1.37	60,600.00
湖南观湖开发建设有限责任公司	是	关联方往来	228,416,632.28	1 至 2 年	5.18	228,416.63
长沙青竹湖城市建设投资开发有限公司	是	关联方往来	31,773,768.05	1 年以内	0.72	31,773.77
合 计			4,376,240,121.78		99.20	4,376,240.12

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	2024.12.31			2023.12.31		
	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	3,014,869,674.82		3,014,869,674.82	3,406,171,045.85	-	3,406,171,045.85
合 计	3,014,869,674.82		3,014,869,674.82	3,406,171,045.85	-	3,406,171,045.85



(2) 对子公司投资

被投资单位	2024.01.01	本期增加	本期减少	2024.12.31
湖南金霞现代物流园投资有限公司	1,386,176,102.96	-	-	1,386,176,102.96
长沙江北投资有限公司	1,628,693,571.86	-	-	1,628,693,571.86
长沙青竹湖城市建设投资开发有限公司	241,301,371.03	-	241,301,371.03	
长沙消费电子产业园开发建设有限公司	150,000,000.00	-	150,000,000.00	
减：长期投资减值准备	-	-	-	
合 计	3,406,171,045.85	-	391,301,371.03	3,014,869,674.82

4、营业收入及成本

(1) 营业收入及成本列示如下：

项 目	2024 年度		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	814,101,091.98	694,695,345.23	909,559,164.26	775,422,938.45
其他业务	5,347,748.82	881,685.31		
合 计	819,448,840.80	695,577,030.54	909,559,164.26	775,422,938.45

(2) 主营业务收入及成本（分行业）列示如下：

行业名称	2024 年度		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本
市政基础设施建设 工程代建收入	811,755,689.11	693,808,281.29	907,024,083.28	775,234,259.21
租赁收入	2,345,402.87	887,063.94	2,535,080.98	188,679.24
其他收入	5,347,748.82	881,685.31		
合 计	819,448,840.80	695,577,030.54	909,559,164.26	775,422,938.45

(3) 营业收入按收入确认时间列示如下：

项 目	工程建设	房屋出租	其他	合计
在某一时点确认收入				
在某一时段内确认收入	811,755,689.11	2,345,402.87	5,347,748.82	819,448,840.80



长沙金霞新城城市发展有限公司
财务报表附注
2024 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

项 目	工程建造	房屋出租	其他	合计
合 计	811,755,689.11	2,345,402.87	5,347,748.82	819,448,840.80

（4）履约义务相关的信息

本公司收入确认政策详见附注三、24。本公司根据合同的约定，作为主要责任人按照客户需求的品类、标准及时履行项目交付义务。本公司根据需结算的项目年度投资额并按照 17%的加成比例确认市政工程代建收入及土地整理收入。

长沙金霞新城城市发展有限公司
2025 年 04 月 28 日





营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码

9111010208376569XD



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

11010208376569XD

出资额

3850 万元

类型

特殊普通合伙企业

成立日期

2013 年 11 月 13 日

执行事务合伙人

姚庚春、王凤岐、丁亚轩、杨海龙

主要经营场所

北京市西城区阜成门外大街2号22层A24

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、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定
的其他审计业务；代理记账；房屋租赁；税务咨询；企业管理咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关

2024 年 11 月 07 日



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

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

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 0000187

说明

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



中华人民共和国财政部制



会计师事务所
执业证书

名称: 中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人: 姚庚春

主任会计师:

经营场所: 北京西城区阜成门外大街2号22层A24

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010205

批准执业文号: 京财会许可[2014]0031号

批准执业日期: 2014年03月28日

与原件一致





中国证券监督管理委员会
CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION



首页

机构概况

新闻发布

信息公开

办事服务

互动交流

统计信息

专题专栏

网站地图 | 历史 | 政策文件 | 政府信息公开 | 中文公开目录 | 按主题检索 | 证券期货机构名录 | 审计与鉴证机构

索引号 bny-000001/2023-000000-00

分类 审计与鉴证机构名录信息

发布机构

发布日期 2023年02月27日

名称 从事证券服务业务会计师事务所名录（截至2022.12.31）

文号

从事证券服务业务会计师事务所名录（截至2022.12.31）

附件名称：无

从事证券服务业务会计师事务所名录（截至2022.12.31）



从事证券服务业务会计师事务所名录（截至 2022.12.31） ^{1,2}			
序号 ³	会计师事务所名称 ⁴	通讯地址 ⁵	联系电话 ⁶
98 ⁷	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙） ⁸	北京市西城区阜成门外大街2号22层424 ⁹	0311-85927437 ¹⁰

与原件一致

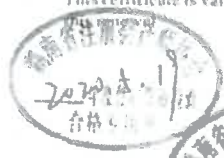




与原件一致

年度检验合格
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after



证书编号: 110102050063
No. of Certificate

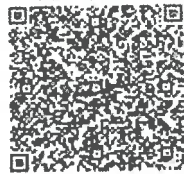
授权机构名称: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2016 年 05 月 05 日
Date of Issuance



年度注册登记
Annual Renewal Registration

本证书继续有效，继续有效一年
This certificate is valid for another year after
this renewal



年 月 日
/ /

年度注册登记
Annual Renewal Registration

本证书继续有效，继续有效一年
This certificate is valid for another year after
this renewal



年 月 日
/ /

与原件一致





1987-05-12
湖南中興和財會計師事務所
有限公司
421022198705120005

年度检验登记
Annual Renewal Registration

与原件一致

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



标签号 430100410005

证书编号: 430100410005
No. of Certificate

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

发证日期: 2022 年 02 月 10 日
Date of Issuance

年 月 日



年度检查登记

Annual Periodical Registration

会计师事务所工作人员执业证书年检

Registration of the Certificate of Worked by Firm Accountant

有效期一年

Valid for one year

本证书自检查合格之日起有效一年

This certificate is valid for another year after this renewal



湖南中和利会计师事务所 盖章

(CPA)

转出协会盖章

Stamp of the Transfer and Issuance of CPA

2023年2月2日

Agreement between the transfer and issuance of CPA

中兴财光华会计师事务所 盖章

(CPA)

湖南分公司

转入协会盖章

Stamp of the Transfer and Issuance of CPA

2023年2月2日

与原件一致

