

长沙县星城发展集团有限公司

审计报告

勤信审字【2025】第 0222 号



目录

内容	页次
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.母公司资产负债表	6-7
3.合并利润表	8
4.母公司利润表	9
5.合并现金流量表	10
6.母公司现金流量表	11
7.合并股东权益变动表	12-13
8.母公司股东权益变动表	14-15
三、财务报表附注	16-111



中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京西直门外大街 112 号阳光大厦 10 层

电话：（86-10）68360123

传真：（86-10）68360123-3000

邮编：100044

审计报告

勤信审字【2025】第 0222 号

长沙县星城发展集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了长沙县星城发展集团有限公司（以下简称星城发展公司）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东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，公允反映了星城发展公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

星城发展公司管理层（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，管理层负责评估星城发展公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算星城发展公司、停止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督星城发展公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误所导致，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，我们运用了职业判断，并保持了职业怀疑。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，就可能导致对星城发展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星城发展公司不能持续经营。

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

（六）就星城发展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，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们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。

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）



二〇二五年四月二十一日

中国注册会计师：



中国注册会计师：





合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：长沙县皇城发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	六、1	298,250,870.69	1,858,356,902.24
交易性金融资产		-	
衍生金融资产			
应收票据	六、2	20,000,000.00	
应收账款	六、3	78,000,693.35	28,817,434.02
应收款项融资			
预付款项	六、4	3,298,124,931.08	194,425,826.71
其他应收款	六、5	4,722,874,995.94	4,254,693,282.37
其中：应收利息			
应收股利	六、5		24,319,100.00
存货	六、6	35,384,067,361.52	32,889,532,242.99
合同资产		-	-
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		-	
其他流动资产	六、7	125,106,082.05	135,441,772.78
流动资产合计		43,926,424,934.63	39,361,267,461.11
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	六、8	1,238,034,105.24	1,238,034,105.24
长期股权投资	六、9	1,424,386,438.09	1,084,835,786.84
其他权益工具投资	六、10	136,000,000.00	136,000,000.00
其他非流动金融资产		-	
投资性房地产	六、11	4,688,663,566.00	4,542,365,967.69
固定资产	六、12	62,406,648.24	224,254,835.56
在建工程	六、13	386,214,400.98	328,803,496.82
生产性生物资产		-	
油气资产		-	
使用权资产	六、14	-	95,327.17
无形资产	六、15	1,175,548,781.98	1,214,686,357.17
开发支出		-	
商誉		-	
长期待摊费用	六、16	356,062.14	896,505.82
递延所得税资产	六、17	11,714,970.30	13,686,676.39
其他非流动资产	六、18	5,789,956,895.08	7,172,377,379.54
非流动资产合计		14,913,281,868.05	15,956,036,438.24
资产总计		58,839,706,802.68	55,317,303,899.35

公司法定代表人：

何可

主管会计工作负责人：

黄芳

会计机构负责人：

梁薇



合并资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：长沙县星城发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

负债和股东权益	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	六、19	1,259,000,000.00	970,000,000.00
交易性金融负债		-	
衍生金融负债			
应付票据		-	
应付账款	六、20	409,980,146.12	317,838,329.78
预收款项	六、21	2,487,818.77	2,510,943.12
合同负债	六、22	1,946,117,720.76	1,442,979,130.82
应付职工薪酬	六、23	3,771,900.49	2,445,960.66
应交税费	六、24	69,326,090.63	4,539,043.91
其他应付款	六、25	7,467,137,441.62	4,925,182,586.80
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	六、26	6,315,631,321.55	7,920,320,123.00
其他流动负债	六、27	30,920,798.39	64,859,308.80
流动负债合计		17,504,373,238.33	15,650,675,426.89
非流动负债：			
长期借款	六、28	10,208,409,074.10	8,035,641,452.41
应付债券	六、29	5,023,406,386.12	6,635,482,729.51
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	六、30	-	-
长期应付款	六、31	1,196,578,109.20	848,772,698.14
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	六、32	33,424,900.00	33,424,900.00
递延所得税负债	六、17	172,570,246.51	151,279,583.29
其他非流动负债		-	
非流动负债合计		16,634,388,715.93	15,704,601,363.35
负债合计		34,138,761,954.26	31,355,276,790.24
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	六、33	4,309,982,184.00	3,665,482,184.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、34	15,023,171,726.81	15,140,451,282.74
减：库存股			
其他综合收益	六、35	126,274,981.03	126,274,981.03
专项储备			
盈余公积	六、36	412,640,082.77	389,743,962.29
未分配利润	六、37	4,775,389,051.42	4,583,977,543.51
归属于母公司股东权益合计		24,647,458,026.03	23,905,929,953.57
少数股东权益		53,486,822.39	56,097,155.54
所有者权益（或股东权益）合计		24,700,944,848.42	23,962,027,109.11
负债和股东权益（或股东权益）总计		58,839,706,802.68	55,317,303,899.35

公司法定代表人：

何可

主管会计工作负责人：

谢芳

会计机构负责人：

梁敏



母公司资产负债表

2024年12月31日

编制单位：长沙县星城发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		62,096,288.10	1,395,170,996.05
交易性金融资产		-	
衍生金融资产			
应收票据		-	
应收账款	十六、1	104,878,855.65	149,540,383.01
应收款项融资			
预付款项		8,143,550.33	122,572,466.05
其他应收款	十六、2	5,866,764,957.82	6,023,989,331.03
其中：应收利息			
应收股利			-
存货		23,310,814,783.37	21,197,670,633.45
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		35,287,514.93	40,031,163.42
流动资产合计		29,387,985,950.20	28,928,974,973.01
非流动资产：			
可供出售金融资产			
债权投资			
长期应收款		-	
长期股权投资	十六、3	12,148,797,082.23	11,333,660,572.54
其他权益工具投资		121,000,000.00	121,000,000.00
其他非流动金融资产		-	
投资性房地产		3,247,432,023.00	3,098,979,253.00
固定资产		17,062,880.53	17,806,532.48
在建工程		-	
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		9,219,307.40	9,758,211.32
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		1,955,090,392.59	3,006,137,211.05
非流动资产合计		17,498,601,685.75	17,587,341,780.39
资产总计		46,886,587,635.95	46,516,316,753.40

公司法定代表人：

何欣

主管会计工作负责人：

蒋芳

会计机构负责人：

梁薇



母公司资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：长沙县星城发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

负债和股东权益	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款		420,000,000.00	430,000,000.00
交易性金融负债		-	
衍生金融负债			
应付票据		-	
应付账款		346,689,179.27	221,143,053.35
预收款项		916,124.28	1,775,590.79
合同负债		144,378,831.00	589,547,588.00
应付职工薪酬		-	-
应交税费		32,538,909.96	75,710.80
其他应付款		5,467,630,722.83	3,242,184,582.79
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		5,707,046,862.80	7,184,305,969.47
其他流动负债		-	-
流动负债合计		12,119,200,630.14	11,669,032,495.20
非流动负债：			
长期借款		4,769,135,944.28	4,019,356,319.78
应付债券		5,023,406,386.12	6,635,482,729.51
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		-	
长期应付款		60,000,000.00	140,657,034.41
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		-	-
递延所得税负债		40,303,475.37	22,104,822.50
其他非流动负债		-	
非流动负债合计		9,892,845,805.77	10,817,600,906.20
负债合计		22,012,046,435.91	22,486,633,401.40
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		4,309,982,184.00	3,665,482,184.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		16,406,491,861.21	16,407,293,917.99
减：库存股		-	
其他综合收益		23,542,292.53	23,542,292.53
专项储备			
盈余公积		313,500,028.44	290,603,907.96
未分配利润		3,821,024,833.86	3,642,761,049.52
所有者权益（或股东权益）合计		24,874,541,200.04	24,029,683,352.00
负债和股东权益（或股东权益）总计		46,886,587,635.95	46,516,316,753.40

公司法定代表人：

何欢

主管会计工作负责人：

蒋高

会计机构负责人：

梁敏



合并利润表

2024年度

编制单位：长沙县星城发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	六、38	1,699,375,683.56	1,587,434,616.04
其中：营业收入	六、38	1,699,375,683.56	1,587,434,616.04
二、营业总成本		1,500,477,785.21	1,473,791,146.56
其中：营业成本	六、38	1,330,893,288.99	799,131,436.63
税金及附加	六、39	34,905,337.11	404,153,246.81
销售费用	六、40	963,600.13	3,068,361.95
管理费用	六、41	39,684,804.05	59,376,346.78
研发费用			
财务费用	六、42	94,030,754.93	208,061,754.39
其中：利息费用	六、42	88,738,744.26	214,174,399.13
利息收入	六、42	2,885,907.85	6,217,145.52
加：其他收益	六、43	35,081,178.06	6,071,070.74
投资收益（损失以“-”号填列）	六、44	57,888,852.70	74,111,429.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、44	43,330,277.73	34,937,686.65
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）	六、45	-3,929,027.99	-62,524,454.28
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、46	37,684,521.34	-23,554,911.06
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、47	-1,916,369.56	22,934,315.26
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		323,707,052.90	130,680,919.43
加：营业外收入	六、48	2,138,176.84	309,360.23
减：营业外支出	六、49	30,588,693.33	14,569,996.57
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		295,256,536.41	116,420,283.09
减：所得税费用	六、50	54,341,535.02	15,597,757.29
六、净利润（净亏损以“-”号填列）		240,915,001.39	100,822,525.80
（一）按经营持续性分类：		240,915,001.39	100,822,525.80
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		240,915,001.39	100,822,525.80
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：		240,915,001.39	100,822,525.80
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		242,108,928.39	92,038,168.48
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-1,193,927.00	8,784,357.32
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 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. 现金流量套期准备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		240,915,001.39	100,822,525.80
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		242,108,928.39	92,038,168.48
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-1,193,927.00	8,784,357.32
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

何

胡

梁



母公司利润表

2024年度

编制单位：长沙县星城发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十六、4	816,030,398.54	1,315,755,198.09
减：营业成本	十六、4	558,234,442.03	570,664,421.61
税金及附加		18,380,698.53	373,212,707.79
销售费用		1,398.06	-
管理费用		13,021,452.36	33,166,343.89
研发费用			
财务费用		73,843,431.40	113,664,449.53
其中：利息费用		76,047,491.46	117,885,574.63
利息收入		2,250,071.90	4,272,252.98
加：其他收益		35,030,000.00	63,211.22
投资收益（损失以“-”号填列）		53,475,056.19	48,415,241.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		38,916,136.17	28,605,803.67
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）		-1,095,588.01	-4,479,076.04
信用减值损失（损失以“-”号填列）		40,170,141.47	-31,522,564.37
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-96,109.92
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		280,128,585.81	237,427,978.03
加：营业外收入		384,931.10	5,355.01
减：营业外支出		2,297,686.68	2,106,652.87
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		278,215,830.23	235,326,680.17
减：所得税费用		49,254,625.41	19,573,657.73
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		228,961,204.82	215,753,022.44
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		228,961,204.82	215,753,022.44
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 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. 现金流量套期准备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		228,961,204.82	215,753,022.44
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

公司法定代表人：

何欢

主管会计工作负责人：

蒋莎

会计机构负责人：

梁敏





合并现金流量表

2024年度

编制单位：长浒县星城发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	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		2,628,411,954.02	2,206,362,088.24
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		1,369,110,602.03	1,214,506,850.86
经营活动现金流入小计		3,997,522,556.05	3,420,868,939.10
购买商品、接受劳务支付的现金		4,486,431,727.25	4,247,381,334.24
支付给职工以及为职工支付的现金		70,867,462.04	72,915,060.23
支付的各项税费		98,494,728.21	484,984,945.53
支付其他与经营活动有关的现金		897,841,511.99	340,606,632.94
经营活动现金流出小计		5,553,635,429.49	5,145,887,972.94
经营活动产生的现金流量净额	六、51	-1,556,112,873.44	-1,725,019,033.84
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		636,315.03	12,132,591.02
取得投资收益收到的现金		38,878,020.02	16,698,046.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		54,106.60	3,475.00
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		1,421,533,386.77	1,085,204,185.78
投资活动现金流入小计		1,461,101,828.42	1,114,038,297.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		187,551,056.60	717,330,725.09
投资支付的现金		207,099,900.00	216,034,400.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		2,079,024,374.26	1,009,189,509.06
投资活动现金流出小计		2,473,675,330.86	1,942,554,634.15
投资活动产生的现金流量净额		-1,012,573,502.44	-828,516,336.28
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		644,500,000.00	753,728,500.00
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		6,846,807,549.38	4,952,000,000.00
发行债券收到的现金		2,760,000,000.00	2,369,129,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		3,912,439,600.00	2,984,736,241.03
筹资活动现金流入小计		14,163,747,149.38	11,059,593,741.03
偿还债务支付的现金		10,406,107,614.97	6,387,239,009.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,148,498,590.26	1,163,132,305.02
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		1,600,838,007.41	728,167,939.67
筹资活动现金流出小计		13,155,444,212.64	8,278,539,254.47
筹资活动产生的现金流量净额		1,008,302,936.74	2,781,054,486.56
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		-1,560,383,439.14	227,519,116.44
加：期初现金及现金等价物余额		1,856,356,892.24	1,628,837,775.80
六、期末现金及现金等价物余额		295,973,453.10	1,856,356,892.24

公司法定代表人：

何可

主管会计工作负责人：

靳芳

会计机构负责人：

朱薇



母公司现金流量表

2024年度

编制单位：长沙县星城发展集团有限公司

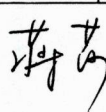
单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,086,207,049.85	1,702,032,291.23
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		507,535,975.13	1,081,865,111.47
经营活动现金流入小计		1,593,743,024.98	2,783,897,402.70
购买商品、接受劳务支付的现金		721,654,408.72	2,348,311,519.02
支付给职工以及为职工支付的现金		9,080,621.01	21,933,421.97
支付的各项税费		25,485,090.20	381,201,541.51
支付其他与经营活动有关的现金		307,233,871.24	394,264,176.24
经营活动现金流出小计		1,063,453,991.17	3,145,710,658.74
经营活动产生的现金流量净额		530,289,033.81	-361,813,256.04
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		636,315.03	12,132,591.02
取得投资收益收到的现金		14,558,920.02	15,653,940.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	3,475.00
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		2,813,847,386.77	2,212,849,762.27
投资活动现金流入小计		2,829,042,621.82	2,240,639,769.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		151,034,467.00	141,681.00
投资支付的现金		687,099,900.00	420,000,000.00
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		2,785,630,000.00	2,065,400,000.00
投资活动现金流出小计		3,623,764,367.00	2,485,541,681.00
投资活动产生的现金流量净额		-794,721,745.18	-244,901,911.89
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		644,500,000.00	753,728,500.00
取得借款收到的现金		3,787,199,700.00	2,202,000,000.00
发行债券收到的现金		2,760,000,000.00	2,369,129,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,648,140,000.00	3,913,608,740.74
筹资活动现金流入小计		9,839,839,700.00	9,238,466,240.74
偿还债务支付的现金		8,731,057,398.80	5,971,578,180.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		852,946,935.33	923,948,978.79
支付其他与筹资活动有关的现金		1,324,584,059.60	1,109,125,250.45
筹资活动现金流出小计		10,908,588,393.73	8,004,652,409.65
筹资活动产生的现金流量净额		-1,068,748,693.73	1,233,813,831.09
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		-1,333,181,405.10	627,098,663.16
加：期初现金及现金等价物余额		1,393,170,996.05	766,072,332.89
六、期末现金及现金等价物余额		59,989,590.95	1,393,170,996.05

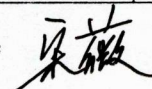
公司法定代表人：



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

单位：元 币种：人民币

2024年度												
归属于母公司所有者权益												
	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	
	优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	3,695,482,184.00	-	-	15,140,451,282.74	-	126,274,981.03	-	389,743,962.29	4,583,977,543.51	23,905,929,953.57	56,097,155.54	23,962,027,109.11
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	3,695,482,184.00	-	-	15,140,451,282.74	-	126,274,981.03	-	389,743,962.29	4,583,977,543.51	23,905,929,953.57	56,097,155.54	23,962,027,109.11
三、本期增减变动金额（减少以“-”填列）	644,500,000.00	-	-	-117,279,555.93	-	-	-	22,896,120.48	191,411,507.91	741,528,072.46	-2,610,333.15	738,917,739.31
（一）综合收益总额									242,108,928.39	242,108,928.39	-1,193,927.00	240,915,001.39
（二）所有者投入和减少资本	644,500,000.00	-	-	-				-	-	644,500,000.00	-	644,500,000.00
1. 股东投入的普通股	644,500,000.00									644,500,000.00		644,500,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配	-	-	-	-				22,896,120.48	-50,697,420.48	-27,801,300.00	-1,416,406.15	-29,217,706.15
1. 提取盈余公积								22,896,120.48	-22,896,120.48	-		
2. 对所有者（股东）的分配									-27,801,300.00	-27,801,300.00	-1,416,406.15	-29,217,706.15
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-				-	-	-		
1. 资本公积转增资本（或股本）										-		
2. 盈余公积转增资本（或股本）										-		
3. 盈余公积弥补亏损										-		
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										-		
5. 其他综合收益结转留存收益										-		
6. 其他										-		
（五）专项储备	-	-	-	-				-	-	-		
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	4,309,982,184.00	-	-	15,023,171,726.81	-	126,274,981.03	-	412,640,082.77	4,775,389,051.42	24,647,458,026.03	53,486,822.39	24,700,944,848.42

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

何

蒋

梁





合并所有者权益变动表（续）

单位：元 币种：人民币

2023年金额										
归属于母公司所有者权益										
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	小计
		优先股	永续债							
一、上年期末余额	2,911,753,684.00	-	-	16,356,415,435.12	-	232,759,828.18	-	368,168,660.05	4,548,178,977.27	24,417,276,584.62
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	2,911,753,684.00	-	-	16,356,415,435.12	-	232,759,828.18	-	368,168,660.05	4,548,178,977.27	24,417,276,584.62
三、本期增减变动的金额（减少以“-”填列）	753,728,500.00	-	-	-1,215,964,152.38	-	-106,484,847.15	-	21,575,302.24	35,798,566.24	-511,346,631.05
（一）综合收益总额									92,038,168.48	92,038,168.48
（二）所有者投入和减少资本	753,728,500.00	-	-	-888,754,774.80	-	-	-	-	-	-135,026,274.80
1. 股东投入的普通股	753,728,500.00									753,728,500.00
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他				-888,754,774.80						-888,754,774.80
（三）利润分配		-	-	-	-	-	-	21,575,302.24	-56,239,602.24	-34,664,300.00
1. 提取盈余公积								21,575,302.24	-21,575,302.24	-
2. 对所有者（股东）的分配									-34,664,300.00	-34,664,300.00
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转		-	-		-	-	-			
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他										
（五）专项储备		-	-	-	-	-	-			
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期末余额	3,665,482,184.00	-	-	-327,209,377.58	-	-106,484,847.15	-	389,743,962.29	4,583,977,543.51	23,905,929,953.57
				15,140,451,282.74	-	126,274,981.03	-		56,097,155.54	23,962,027,109.11
										-433,694,224.73

公司法定代表人：


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										单位：元 币种：人民币	
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							
一、上年期末余额	3,665,482,184.00	-	-	-	15,608,728,206.01	-	23,542,292.53	-	290,603,907.96	3,642,761,049.52	23,231,117,640.02
加：会计政策变更											-
前期差错更正					798,565,711.98					-	798,565,711.98
其他											-
二、本年期初余额	3,665,482,184.00	-	-	-	16,407,293,917.99	-	23,542,292.53	-	290,603,907.96	3,642,761,049.52	24,029,683,352.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”填列）	644,500,000.00	-	-	-	-802,056.78	-	-	-	22,896,120.48	178,263,784.34	844,857,848.04
（一）综合收益总额										228,961,204.82	228,961,204.82
（二）所有者投入和减少资本	644,500,000.00	-	-	-	-802,056.78	-	-	-	-	-	643,697,943.22
1. 股东投入的普通股	644,500,000.00										644,500,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											-
3. 股份支付计入所有者权益的金额											-
4. 其他											-
（三）利润分配	-	-	-	-	-802,056.78	-	-	-	22,896,120.48	-50,697,420.48	-802,056.78
1. 提取盈余公积											-27,801,300.00
2. 对所有者（股东）的分配									22,896,120.48	-22,896,120.48	-
3. 其他										-27,801,300.00	-27,801,300.00
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）											-
2. 盈余公积转增资本（或股本）											-
3. 盈余公积弥补亏损											-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											-
5. 其他综合收益结转留存收益											-
6. 其他											-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取											-
2. 本期使用											-
（六）其他											-
四、本期末余额	4,309,982,184.00	-	-	-	16,406,491,861.21	-	23,542,292.53	-	313,500,028.44	3,821,024,833.86	24,874,541,200.04

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

何明 李莎 宋敏





母公司所有者权益变动表（续）

项目	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	2023年金额			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			其他综合收益	其他综合收益	其他综合收益				
一、上年期末余额	2,911,753,684.00	-	-	-	17,471,244,236.84	-	-	23,542,292.53	-	-	269,028,605.72	3,483,247,629.32	24,158,816,448.41
加：会计政策变更													-
前期差错更正													-
其他													-
二、本年期初余额	2,911,753,684.00	-	-	-	17,471,244,236.84	-	-	23,542,292.53	-	-	269,028,605.72	3,483,247,629.32	24,158,816,448.41
三、本期增减变动金额（减少以“-”填列）	753,728,500.00	-	-	-	-1,063,950,318.85	-	-	-	-	-	21,575,302.24	159,513,420.20	-129,133,096.41
（一）综合收益总额												215,753,022.44	215,753,022.44
（二）所有者投入和减少资本	753,728,500.00	-	-	-	-1,862,516,030.83	-	-	-	-	-	-	-	-1,108,787,530.83
1. 股东投入的普通股	753,728,500.00				-1,862,516,030.83								-1,108,787,530.83
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		-	-	-	-	-	-	-	-	-		-56,239,602.24	-34,664,300.00
1. 提取盈余公积												-21,575,302.24	-
2. 对所有者（股东）的分配												-34,664,300.00	-34,664,300.00
3. 其他													-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）													-
2. 盈余公积转增资本（或股本）													-
3. 盈余公积弥补亏损													-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													-
5. 其他综合收益结转留存收益													-
6. 其他													-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取													-
2. 本期使用													-
（六）其他													-
四、本期期末余额	3,665,482,184.00	-	-	-	16,407,293,917.99	-	-	23,542,292.53	-	-	290,603,907.96	3,642,761,049.52	24,029,683,352.00

公司法定代表人：何可

主管会计工作负责人：黄莎

会计机构负责人：夏敏



长沙县星城发展集团有限公司
财务报表附注
2024 年度
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

(一) 公司概况

1. 企业注册地和经营地址

公司名称: 长沙县星城发展集团有限公司

注册地址: 湖南省长沙县星沙街道东升路 52 号

营业期限: 2001 年 12 月 25 日至长期

注册资本: 人民币 100 亿元

法定代表人: 何硕

2. 公司的行业性质、经营范围及主要产品或提供的劳务

公司行业性质: 土木工程建筑业

经营范围: 建设工程施工(除核电站建设经营、民用机场建设); 施工专业作业; 城市建筑垃圾处置(清运); 房地产开发经营; 公路管理与养护。(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 工程管理服务; 工程技术服务(规划管理、勘察、设计、监理除外); 园林绿化工程施工; 建筑材料销售; 物业管理; 住房租赁; 非居住房地产租赁; 停车场服务; 城市绿化管理; 酒店管理。(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)。

3. 公司历史沿革

长沙县星城发展集团有限公司(曾用名: 长沙县星城建设投资有限公司, 以下简称本公司或星城集团公司)系由长沙县人民政府设立。于 2001 年 12 月 25 日在长沙县市场监督管理局登记注册, 领取企业法人营业执照。成立时注册资本为人民币 1,000,000.00 万元, 实缴资本 10,000.00 万元。

2019 年度星城集团公司股东长沙县人民政府陆续缴纳注册资本 100,000.00 万元, 截止至 2019 年 12 月 31 日, 公司实缴资本为 110,000.00 万元。

2020 年度星城集团公司股东长沙县人民政府陆续缴纳注册资本 9,968.78 万元, 截止至 2021 年 12 月 31 日, 公司实缴资本为 119,968.78 万元。

2021 年度星城集团公司股东长沙县人民政府陆续缴纳注册资本 101,730.07 万元, 截止至 2021 年 12 月 31 日, 公司实缴资本为 221,698.85 万元。

2022 年 6 月 20 日, 星城集团公司控股股东由长沙县人民政府变更为长沙县星城控股集团有限公司。股东缴纳注册资本 69,476.52 万元, 截止至 2022 年 12 月 31 日, 公司实缴资本为 291,175.37 万元。



2023 年度星城集团公司股东长沙县星城控股集团有限公司陆续缴纳注册资本 75,372.85 万元，截止至 2023 年 12 月 31 日，公司实缴资本为 366,548.22 万元。

2024 年度星城集团公司股东长沙县星城控股集团有限公司陆续缴纳注册资本 64,450.00 万元，截止至 2024 年 12 月 31 日，公司实缴资本为 430,998.22 万元。

4. 财务报告的批准报出日

本公司财务报告由本公司董事会 2025 年 4 月 21 日批准报出。

（二）合并财务报表范围

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司纳入合并范围的子公司共计 13 家，详见本附注八、在其他主体中的权益。

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 42 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

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

三、遵循企业会计准则的声明

公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司报告期的合并及母公司财务状况、合并及母公司经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

1、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。

2、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、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。

4、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（参见本附注四、5“合并财务报表编制方法”（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、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。

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。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本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，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。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、13“长期股权投资”或本附注四、8“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”（详见本附注四、13“长期股权投资”（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、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，按照本附注四、13“长期股权投资”（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本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。

7、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。

8、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

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

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

①以摊余成本计量的金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

（2）金融负债的分类、确认和计量



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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

②其他金融负债

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

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，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，虽然企业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。

若企业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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而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之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判



断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

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）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，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净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。

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。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的情况下，使用不可输入值。

（7）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

9、金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照



本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1）减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

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

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

（4）金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

（5）各类金融资产信用损失的确定方法

①应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票



据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

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

②应收账款及合同资产

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

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

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
应收账款：	
组合 1（账龄组合）	除已单独计量损失准备的应收账款外，本公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收账款组合的预期信用损失为基础，考虑前瞻性信息，确定损失准备
组合 2（信用风险极低金融资产组合）	根据预期信用损失测算，信用风险极低的应收款项
组合 3（关联方组合）	关联方的应收款项
合同资产：	
组合 1（账龄组合）	除已单独计量损失准备的合同资产外，本公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的合同资产组合的预期信用损失为基础，考虑前瞻性信息，确定损失准备
组合 2（信用风险极低金融资产组合）	根据预期信用损失测算，信用风险极低的合同资产
组合 3（关联方组合）	关联方的合同资产

③其他应收款

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

项目	确定组合的依据
组合 1（账龄组合）	除已单独计量损失准备的其他应收款外，本公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的其他应收款组合的预期信用损失为基础，考虑前瞻性信息，确定损失准备
组合 2（信用风险极低金融资产组合）	根据预期信用损失测算，信用风险极低的其他应收款
组合 3（关联方组合）	关联方的其他应收款



④债权投资

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资等。本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。

⑥长期应收款

由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的长期应收款，且未包含重大融资成分的，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的长期应收款，且包含重大融资成分的，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的应收融资租赁款和应收经营租赁款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于不适用或不选择简化处理方法的应收款项，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长期应收款减值损失。

10、存货

（1）存货的分类

本公司存货分为：原材料、在产品及自制半成品、周转材料、产成品（库存商品）、土地、在建开发产品等。

（2）存货取得和发出的计价方法

公司在一般贸易中发出的成批材料、设备采用个别计价法，其他发出材料、设备采用月末一次加权平均法；

项目开发时，开发用土地按开发产品可售面积计算分摊计入项目的开发成本。

（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。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；

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。

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

11、合同资产



本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。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。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、9 金融资产减值。

12、持有待售资产和处置组

本公司若主要通过出售（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的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：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；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。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

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。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《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》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。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持有待售准则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，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则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将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。

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，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、



8“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而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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

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，按本附注四、5、“合并财务报表编制的方法”（2）中所述的相关会计政策处理。

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

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入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。

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。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。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

①本集团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。采用专家工作的评估报告

本集团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。

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。

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。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

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

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

15、固定资产

（1）固定资产确认条件

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

(2) 各类固定资产的折旧方法

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	平均年限法	40-50	5	1.90-2.38
机器设备	平均年限法	10	5	9.50
运输设备	平均年限法	5-10	5	9.50-19.00
电子设备	平均年限法	3-5	5	19.00-31.67
办公设备及其他	平均年限法	3-5	5	19.00-31.67
砂石转运及配套基地	平均年限法	30	0	3.33

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) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、21“长期资产减值”。

(4) 其他说明

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

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

本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。

16、在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、21“长期资产减值”。

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。

18、使用权资产

使用权资产的确定方法及会计处理方法，参见本附注四、30“租赁”。

19、无形资产

(1) 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。

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。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

项目	使用寿命	摊销方法
土地使用权	50	平均年限法
软件及公司网站	10	平均年限法
其他	2	平均年限法

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。

(2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。



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

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、21“长期资产减值”。

20、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括装修费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

21、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产（适用于执行新租赁准则的年度）、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。

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。

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：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基本养老保险、失业保险等。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。

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与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）。

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

24、租赁负债

租赁负债的确定方法及会计处理方法，参见本附注四、30 租赁”。

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。

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

26、收入

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。

本公司土地开发整理业务、工程代建业务通常仅包括转让商品的履约义务，在项目完工并经甲方验收合格后，商品的控制权转移，本公司在该时点确认收入实现。

本公司租赁业务收入按租赁期间平均确认收入。

27、合同成本



合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；

③该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

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

①本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

28、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，冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助，用于补偿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冲减相关成本；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接冲减相关成本。

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，超出部分调整资产账面价值；属于其他情况的，直接计入当期损益。

29、递延所得税资产/递延所得税负债

（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。

（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）的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）的交易中产生



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）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。

（4）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。

30、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。

（1）本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋。

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。

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（详见本附注四、15“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，计入计入相关资产成本。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相关资产成本。

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使用权资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、21“长期资产减值”。

④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。

（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。

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。

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。

31、重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

①执行《企业会计准则解释第17号》

财政部于2023年10月25日公布了《企业会计准则解释第17号》（财会〔2023〕21号，以下



简称“解释第 17 号”）。

1) 关于流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号明确：

企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。

对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称契约条件），企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时，仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。

对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，应当按照该解释规定对可比期间信息进行调整。执行该规定对本公司财务报表无影响。

2) 关于供应商融资安排的披露

解释第 17 号要求企业在进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易：一个或多个融资提供方提供资金，为企业支付其应付供应商的款项，并约定该企业根据安排的条款和条件，在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比，供应商融资安排延长了该企业的付款期，或者提前了该企业供应商的收款期。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，无需披露可比期间相关信息，并且无需在首次执行本解释规定的年度披露期初信息。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，没有需要披露的供应商融资安排信息。

3) 关于售后租回交易的会计处理

解释第 17 号规定，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定对本公司财务报表无影响。



②执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于 2023 年 8 月 1 日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。

该规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

③执行《企业会计准则解释第 18 号》

财政部于 2024 年 12 月 31 日公布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释第 18 号”）。

1) 关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量

执行《企业会计准则第 25 号——保险合同》（财会〔2020〕20 号）的企业对于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产，在符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》（财会〔2006〕3 号，以下简称投资性房地产准则）有关采用公允价值模式进行后续计量的规定时，可以选择全部采用公允价值模式或者全部采用成本模式对其进行后续计量，但不得对该部分投资性房地产同时采用两种计量模式，且选择采用公允价值模式后不得转为成本模式。对于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产原已采用公允价值模式进行后续计量的，不得转为成本模式，且企业应当对在浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产全部采用公允价值模式计量。

无论对于上述情况的投资性房地产选择哪种模式进行后续计量，企业对于除上述情况外的其余投资性房地产应当按照投资性房地产准则的有关规定，只能从成本模式和公允价值模式中选择一种计量模式进行后续计量，不得同时采用两种计量模式，且采用公允价值模式计量需要符合投资性房地产准则有关采用公允价值模式进行后续计量的规定。

该解释规定自 2024 年 12 月 31 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2024 年 12 月 31 日起执行该规定，对于上述浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产由成本模式转为公允价值模式的，作为会计政策变更进行追溯调整。执行该规定对本公司财务报表无影响。

2) 关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理

在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进行会计核算时，企业应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

该解释规定自 2024 年 12 月 31 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2024 年 12 月 31 日起执行该规定，并对上述保证类质量保证会计处理涉及的会计科目和报表列报项目的变更作为会计政策变更进行追溯调整。执行该规定对本公司财务报表无影响。

(2) 会计估计变更



本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

32、前期会计差错更正

2021 年度-2022 年度，投资性房地产相关的部分营业成本和公允价值变动损益在合并层面存在跨期会计处理，2021 年经更正后的数据如下：营业成本 1,665,183,877.20 元，公允价值变动收益 10,693,961.67 元，净利润 259,689,919.37 元；2022 年经更正后的数据如下：营业成本 1,664,774,924.68 元，公允价值变动收益 19,169,383.64 元，净利润 97,147,336.91 元，归母净利润 72,990,532.64 元，年初未分配利润 4,500,725,998.26 元。

33、其他

无。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	具体税率情况
增值税	按照税法规定计算的销售货物为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、10%、9%
	按照税法规定计算的应收劳务/服务为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%
	按照简易征收率征收增值税	5%、3%
城市维护建设税	按应纳的增值税之和计算缴纳	5%
教育费附加	按应纳的增值税之和计算缴纳	3%
地方教育费附加	按应纳的增值税之和计算缴纳	2%
企业所得税	按应纳税所得额计算缴纳	25%

2、税收优惠及批文

根据财政部、国家税务总局《关于专项用途财政资金企业所得税处理问题通知》（财税【2011】70号文件）的相关规定，以及2017年4月13日长沙县人民政府《关于应缴企业所得税等问题的批复》，本公司及本公司的子公司承担政府委托进行土地开发整理，市政基础设施项目建设取得的项目财政性资金、收到的财政专项补贴资金不征收企业所得税。

3、其他说明

无。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，年初指 2024 年 1 月 1 日，年末指 2024 年 12 月 31 日，本年指 2024 年度，上年指 2023 年度。

1、货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金		



项目	年末余额	年初余额
银行存款	295,973,453.10	1,856,356,892.24
其他货币资金	2,277,417.59	2,000,010.00
合计	298,250,870.69	1,858,356,902.24
其中：存放在境外的款项总额		
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	2,277,417.59	2,000,010.00

其中受限资金明细如下：

项目	年末余额	年初余额
借款保证金	2,000,000.00	2,000,000.00
司法冻结资金	170,715.44	
ETC 保证金	5.00	10.00
其他	106,697.15	
合计	2,277,417.59	2,000,010.00

2、应收票据

(1) 应收票据分类列示

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票	20,000,000.00	
小计	20,000,000.00	
减：坏账准备		
合计	20,000,000.00	

3、应收账款

(1) 应收账款按账龄列示

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	61,532,286.13	25,326,903.48
1 至 2 年	17,729,387.11	178,957.26
2 至 3 年	139,367.00	1,607,360.18
3 至 4 年		777,066.44
4 至 5 年		568,091.55
5 年以上	34,720,637.48	35,261,711.06
小计	114,121,677.72	63,720,089.97
减：坏账准备	36,120,984.37	34,902,655.95
合计	78,000,693.35	28,817,434.02



(1) 按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款	34,457,514.38	30.19	34,457,514.38	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	79,664,163.34	69.81	1,663,469.99	2.09	78,000,693.35
其中：					
组合 1（账龄组合）	75,792,857.13	66.41	1,663,469.99	2.19	74,129,387.14
组合 2（信用风险极低金融资产组合）	1,986,884.62	1.74		-	1,986,884.62
组合 3（关联方组合）	1,884,421.59	1.65		-	1,884,421.59
合计	114,121,677.72	100.00	36,120,984.37	31.65	78,000,693.35

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款 应收账款	34,457,514.38	54.08	34,457,514.38	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	29,262,575.59	45.92	445,141.57	1.52	28,817,434.02
其中：					
组合 1（账龄组合）	17,523,073.71	27.50	445,141.57	2.54	17,077,932.14
组合 2（信用风险极低金融资产组合）	10,321,779.99	16.20			10,321,779.99
组合 3（关联方组合）	1,417,721.89	2.22			1,417,721.89
合计	63,720,089.97	100.00	34,902,655.95	54.77	28,817,434.02

①期末按单项计提坏账准备的应收账款。

名称 (按单位)	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
长沙市水务局	34,390,000.00	34,390,000.00	100.00	已有证据表明该笔款项无法收回
长潭高速公路	67,514.38	67,514.38	100.00	已有证据表明该笔款项无法收回
合计	34,457,514.38	34,457,514.38	100.00	

②组合中, 按账龄组合计提坏账准备的应收账款

组合名称	年末余额
------	------



	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	59,550,017.92	595,500.18	1.00
1至2年	15,921,107.11	796,055.36	5.00
2至3年	58,609.00	8,791.35	15.00
3至4年			
4至5年			
5年以上	263,123.10	263,123.10	100.00
合计	75,792,857.13	1,663,469.99	2.19

(续)

组合名称	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	17,174,560.39	168,050.04	0.98
1至2年	67,152.86	3,357.64	5.00
2至3年			
3至4年	2.36	0.71	30.08
4至5年	15,249.85	7,624.93	50.00
5年以上	266,108.25	266,108.25	100.00
合计	17,523,073.71	445,141.57	2.54

③组合中，按其他组合计提坏账准备的应收账款

风险种类	年末余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
信用风险极低金融资产组合	1,986,884.62			应收政府单位款项，无证据表明可能存在坏账损失
关联方组合	1,884,421.59			应收关联方款项，无证据表明可能存在坏账损失
合计	3,871,306.21			

(3) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	34,902,655.95	1,333,359.32	5,710.71	109,320.19		36,120,984.37
合计	34,902,655.95	1,333,359.32	5,710.71	109,320.19		36,120,984.37

(4) 本年无实际核销的应收账款。

(5) 按欠款方归集的年末余额较大的应收账款情况



债务人名称	账面余额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备
长沙县洁源水业有限公司	69,409,161.10	60.82	1,262,470.58
长沙市水利局	34,390,000.00	30.13	
长沙县住房和城乡建设局	1,808,280.00	1.58	
长沙湘源房地产开发有限公司	1,749,847.00	1.53	191,418.21
湖南鹏盛投资有限公司	945,757.60	0.83	141,863.64
合计	108,303,045.70	94.89	1,595,752.43

(6) 无因金融资产转移而终止确认的应收账款

(7) 无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	3,227,421,034.95	97.86	89,939,737.28	46.26
1 至 2 年	187,938.83	0.005	70,103,547.00	36.06
2 至 3 年	70,006,057.43	2.12	32,585,862.64	16.76
3 至 4 年	671.64	0.001	1,338,623.46	0.69
4 至 5 年	116,014.00	0.003		
5 年以上	393,214.23	0.012	458,056.33	0.23
合计	3,298,124,931.08	100.00	194,425,826.71	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额较大的预付款情况:

单位名称	年末余额	占预付款项总额比例 (%)
长沙县土地储备中心	3,283,477,631.00	99.56
长沙星城新能源科技有限责任公司	7,500,000.00	0.23
合计	3,290,977,631.00	99.78

5、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收股利		24,319,100.00
其他应收款	4,722,874,995.94	4,230,374,182.37
合计	4,722,874,995.94	4,254,693,282.37

(1) 应收股利

① 应收股利分类

项目 (或被投资单位)	年末余额	年初余额
-------------	------	------



项目（或被投资单位）	年末余额	年初余额
长沙鹏基地产有限公司		24,319,100.00
减：坏账准备		
合计		24,319,100.00

②无重要的账龄超过 1 年的应收股利

（2）其他应收款

①按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	2,162,240,754.19	918,791,769.92
1 至 2 年	807,081,005.74	645,099,894.94
2 至 3 年	397,916,479.88	245,147,708.64
3 至 4 年	66,852,416.48	925,589,131.00
4 至 5 年	607,004,130.37	981,477,057.69
5 年以上	894,420,815.60	765,921,896.45
小计	4,935,515,602.26	4,482,027,458.64
减：坏账准备	212,640,606.32	251,653,276.27
合计	4,722,874,995.94	4,230,374,182.37

②按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
押金保证金	111,229,730.47	105,247,258.79
往来款	3,758,596,229.93	4,312,486,317.36
利息	44,610,280.69	43,555,359.94
借款	978,519,967.10	
其他	42,559,394.07	20,738,522.55
小计	4,935,515,602.26	4,482,027,458.64
减：坏账准备	212,640,606.32	251,653,276.27
合计	4,722,874,995.94	4,230,374,182.37

③按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	20,152,165.70	0.41	20,152,165.70	100.00	



类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备的其他应收款	4,915,363,436.56	99.59	192,488,440.62	3.92	4,722,874,995.94
其中：					
组合 1（账龄组合）	327,493,133.87	6.64	192,488,440.62	58.78	135,004,693.25
组合 2（信用风险极低金融资产组合）	1,677,103,727.82	33.98			1,677,103,727.82
组合 3（关联方组合）	2,902,574,771.95	58.81			2,902,574,771.95
组合 4（保证金类组合）	8,191,802.92	0.17			8,191,802.92
合计	4,935,515,602.26	100.00	212,640,606.32	4.31	4,722,874,995.94

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	20,152,165.70	0.45	20,152,165.70	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应收款	4,461,875,292.94	99.55	231,501,110.57	5.19	4,230,374,182.37
其中：					
组合 1（账龄组合）	609,418,962.64	13.60	231,501,110.57	37.99	377,917,852.07
组合 2（信用风险极低金融资产组合）	1,615,287,924.12	36.04			1,615,287,924.12
组合 3（关联方组合）	2,237,168,406.18	49.91			2,237,168,406.18
组合 4（保证金类组合）					
合计	4,482,027,458.64	100.00	251,653,276.27	5.61	4,230,374,182.37

a. 年末单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
春华镇财政所	1,567,765.23	1,567,765.23	100.00	预计无法收回款项
长沙县政府采购中心	634,643.50	634,643.50	100.00	预计无法收回款项
湖南高岭建设集团股份有限公司	580,000.00	580,000.00	100.00	预计无法收回款项
长沙县暮云镇财政所	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预计无法收回款项
长沙市政府采购	158,292.97	158,292.97	100.00	预计无法收回款项
长沙大金洲农业科技开发有限公司	15,211,464.00	15,211,464.00	100.00	预计无法收回款项
合计	20,152,165.70	20,152,165.70		



b.组合中，按组合1（账龄组合）计提坏账准备的其他应收款项：

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	92,122.53	921.22	1.00	38,584,903.98	1,892,547.36	4.90
1至2年	38,331,179.91	1,916,559.00	5.00	20,999,413.57	1,817,693.60	8.66
2至3年	20,993,677.57	3,149,051.64	15.00	6,975,135.86	1,046,270.38	15.00
3至4年	6,955,135.86	2,086,540.76	30.00	251,571,300.00	75,471,390.00	30.00
4至5年	151,571,300.00	75,785,650.00	50.00	280,030,000.00	140,015,000.00	50.00
5年以上	109,549,718.00	109,549,718.00	100.00	11,258,209.23	11,258,209.23	100.00
合计	327,493,133.87	192,488,440.62	58.78	609,418,962.64	231,501,110.57	37.99

c.组合中，按组合1（账龄组合）之外的其他组合计提坏账准备的其他应收款项：

类别	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
信用风险极低金融资产组合	1,677,103,727.82			应收关联方、应收政府款项，无证据表明可能存在坏账损失
关联方组合	2,902,574,771.95			
保证金类组合	8,191,802.92			无证据表明可能存在坏账损失
合计	4,587,870,302.69			

④本年计提、收回或转回的坏账准备情况：

信用损失准备计提情况	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	整个存续期间预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期间预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额		231,501,110.57	20,152,165.70	251,653,276.27
期初余额在本年				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提		81,710,104.17		81,710,104.17
本年转回		120,722,274.12		120,722,274.12
本年转销		500.00		500.00
其他变动				
年末余额		192,488,440.62	20,152,165.70	212,640,606.32

⑤本年无实际核销的其他应收款情况

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	款项是否由因关联交易产生
------	---------	------	------	--------------



长沙卡友信息服务有限公司	押金	500.00	款项已无法收回	否
--------------	----	--------	---------	---

⑥按欠款方归集年末余额较大的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款 总额比例(%)	坏账准备	是否关 联方
长沙松雅湖建设投资 有限公司	往来款	832,350,000.00	1 年以内	34.07		是
		314,000,000.00	1-2 年			
		130,000,000.00	2-3 年			
		40,000,000.00	3-4 年			
		349,000,000.00	4-5 年			
		16,000,000.00	5 年以上			
	利息	269,444.45	1-2 年			
		137,499.99	2-3 年			
长沙县星峰建设工程 有限责任公司	借款	991,980,000.00	1 年以内	20.15		是
	利息	2,627,218.18	1 年以内			
长沙县土地储备中心	往来款	33,928,766.00	1 年以内	10.06		否
		265,623,125.00	1-2 年			
		186,834,138.00	2-3 年			
		10,000,000.00	3-4 年			
长沙县运通建设开发 有限公司	往来款	785.00	2-3 年	3.13		是
		80,000,935.00	4-5 年			
		74,498,280.00	5 年以上			
长沙县财政局	往来款	36,945,775.80	1 年以内	4.85		否
		202,333,900.00	1-2 年			
合计		3,566,529,867.42		72.26		

⑦无涉及政府补助的应收款项

⑧无因金融资产转移而终止确认的其他应收款

⑨无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

6、存货

(1) 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
库存商品	46,690,375.05		46,690,375.05
在建开发产品	28,628,368,804.51		28,628,368,804.51
土地	6,709,008,181.96		6,709,008,181.96

合计	35,384,067,361.52		35,384,067,361.52
----	-------------------	--	-------------------

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
库存商品	41,149,159.65		41,149,159.65
在建开发产品	28,121,234,479.12		28,121,234,479.12
土地	4,727,148,604.22		4,727,148,604.22
合计	32,889,532,242.99		32,889,532,242.99

(2) 无存货跌价准备/合同履约成本减值准备

(3) 存货年末余额中含有借款费用资本化金额为 10,020,410,599.06 元。

(4) 存货年末余额中有 527,125,305.00 元用于融资抵押担保。

7、其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
增值税进项留抵税额	113,270,130.49	125,919,393.63
未认证进项税额	2,399,201.43	30,566.74
预缴税款	9,436,750.13	9,491,812.41
其他		
合计	125,106,082.05	135,441,772.78

8、长期应收款

(1) 长期应收款情况

项目	年末余额			年初余额			折现 率区 间
	账面余额	坏账准 备	账面价值	账面余额	坏账准 备	账面价值	
分期收款销售商品	1,238,034,105.24		1,238,034,105.24	1,238,034,105.24		1,238,034,105.24	
合计	1,238,034,105.24		1,238,034,105.24	1,238,034,105.24		1,238,034,105.24	

(2) 无因金融资产转移而终止确认的长期应收款

(3) 无转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

9、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
对联营、合营企业投	1,424,386,438.09		1,424,386,438.09	1,084,835,786.84		1,084,835,786.84

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
资						
合计	1,424,386,438.09		1,424,386,438.09	1,084,835,786.84		1,084,835,786.84

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	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	其他权益变动
一、联营企业						
长沙星通公交发展有限公司	38,541,283.68			-922,304.52		
长沙松雅湖建设投资有限公司	50,145,266.52			-1,915,928.80		
湖南长沙会展中心投资有限责任公司		296,220,373.52		10,928,362.66		
长沙县星城智慧科技有限公司						
长沙县中建星和投资有限公司	94,901,746.11					
长沙县运通建设开发有限公司	88,656,474.85			4,997,589.78		
长沙经济技术开发区星沙水务集团股份有限公司	683,394,471.63			29,903,702.31		
长沙县松雅星铁建设投资有限公司	68,693,473.04			-393,094.68		
中交一公局集团星城建设投资开发（长沙县）有限公司	60,503,071.01			731,950.98		
小计	1,084,835,786.84	296,220,373.52		43,330,277.73		
合计	1,084,835,786.84	296,220,373.52		43,330,277.73		

(续)



被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业					
长沙星通公交发展有限公司				37,618,979.16	
长沙松雅湖建设投资有限公司				48,229,337.72	
湖南长沙会展中心投资有限责任公司				307,148,736.18	
长沙县星城智慧科技有限公司					
长沙县中建星和投资有限公司				94,901,746.11	
长沙县运通建设开发有限公司				93,654,064.63	
长沙经济技术开发区星沙水务集团股份有限公司				713,298,173.94	
长沙县松雅星铁建设投资有限公司				68,300,378.36	
中交一公局集团星城建设投资开发（长沙县）有限公司				61,235,021.99	
小计				1,424,386,438.09	
合计				1,424,386,438.09	

10、其他权益工具投资

（1）其他权益工具投资情况

项目	年末余额	年初余额
湖南省农业信贷融资担保有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
湖南星沙农村商业银行股份有限公司	99,000,000.00	99,000,000.00
湖南湘江现代农业发展有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
长沙鹏基地产有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
长沙县吉祥凤凰城老年公寓	2,000,000.00	2,000,000.00
合计	136,000,000.00	136,000,000.00

（2）非交易性权益工具投资情况

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
湖南星沙农村商业银行股份有限公司	14,534,520.00	61,492,200.00			该权益工具投资并非为交易持有，而是战略投资，非交易性的	



项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
长沙鹏基地产有限公司					该权益工具投资并非为交易持有，而是战略投资，非交易性的	
长沙县吉祥凤凰城老年公寓	24,400.02	25,780.84			该权益工具投资并非为交易持有，而是战略投资，非交易性的	
合计	14,558,920.02	61,517,980.84				

11、投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物（含土地使用权）	合计
一、年初余额	4,542,365,967.69	4,542,365,967.69
二、本期变动		
加：外购	149,548,358.01	149,548,358.01
存货\固定资产\在建工程\无形资产转入	678,268.29	678,268.29
股东划入		
减：处置		
其他转出		
企业合并转出		
公允价值变动	-3,929,027.99	-3,929,027.99
三、年末余额	4,688,663,566.00	4,688,663,566.00

(2) 报告期内投资性房地产产权证书办理情况：

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
原北师大空港校区	1,816,783,926.00	正在办理
浔龙河公交枢纽房产	32,721,862.00	正在办理

12、固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	62,406,648.24	224,254,835.56
固定资产清理		
合计	62,406,648.24	224,254,835.56

(1) 固定资产

①固定资产情况



	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备及其他	砂石转运及配套基地	合计
一、账面原值：							
1.年初余额	22,818,615.38	1,126,005.28	1,634,536.28	6,078,186.08	2,602,892.22	248,627,577.96	282,887,813.20
2.本期增加金额			303,667.25	82,823.75	21,200.20	3,191,876.78	3,599,567.98
（1）购置				82,823.75	21,200.20		104,023.95
（2）在建工程改扩建转入						33,158.98	33,158.98
（3）企业合并增加							
（4）划拨转入			303,667.25				303,667.25
（5）其他						3,158,717.80	3,158,717.80
3.本期减少金额	-	30,664.08	867,154.48	63,779.41	89,803.00	200,771,322.23	201,822,723.20
（1）处置		30,664.08	622,389.00	18,940.41	60,330.00	1,200,299.35	1,932,622.84
（2）报废毁损				13,650.00	29,473.00		43,123.00
（3）企业合并减少				31,189.00			31,189.00
（4）划拨转出			244,765.48				244,765.48
（5）其他						199,571,022.88	199,571,022.88
4.期末余额	22,818,615.38	1,095,341.20	1,071,049.05	6,097,230.42	2,534,289.42	51,048,132.51	84,664,657.98
二、累计折旧							
1.年初余额	5,396,193.15	252,500.39	1,383,781.21	4,699,255.66	1,850,557.82	45,050,689.41	58,632,977.64
2.本期增加金额	455,996.04	90,088.39	155,160.74	655,089.43	239,749.59	9,611,359.30	11,207,443.49
（1）计提	455,996.04	90,088.39	22,285.24	655,089.43	239,749.59	9,611,359.30	11,074,567.99
（2）企业合并增加							
（3）划拨转入			132,875.50				132,875.50
3.本期减少金额	-	-	666,356.51	41,413.68	27,999.35	46,846,641.85	47,582,411.39
（1）处置			591,269.55	18,648.37			609,917.92
（2）报废毁损				12,967.50	27,999.35		40,966.85
（3）划拨减少							
（4）无偿划出			75,086.96				75,086.96
（5）其他						46,846,641.85	46,846,641.85
（5）企业合并减少				9,797.81			9,797.81



	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备及其他	砂石转运及配套基地	合计
少							
4. 期末余额	5,852,189.19	342,588.78	872,585.44	5,312,931.41	2,062,308.06	7,815,406.86	22,258,009.74
三、减值准备							
1. 年初余额							
2. 本期增加金额							
(1) 计提							
(2) 企业合并增加							
3. 本期减少金额							
(1) 处置							
(2) 报废毁损							
(3) 改扩建转出							
4. 期末余额							
四、账面价值							
1. 期末账面价值	16,966,426.19	752,752.42	198,463.61	784,299.01	471,981.36	43,232,725.65	62,406,648.24
2. 年初账面价值	17,422,422.23	873,504.89	250,755.07	1,378,930.42	752,334.40	203,576,888.55	224,254,835.56

②本报告期内本公司无暂时闲置的固定资产情况。

③本报告期内本公司无通过经营租赁租出的固定资产。

④本年无未办妥产权证书的固定资产情况。

13、在建工程

项目	年末余额	年初余额
在建工程	386,214,400.98	328,803,496.82
工程物资		
合计	386,214,400.98	328,803,496.82

(1) 在建工程

①在建工程情况

工程名称	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
智慧停车项目	8,737,081.38		8,737,081.38	8,737,081.38		8,737,081.38
封刀岭（星沙中学） 地下交通枢纽	282,788,707.97		282,788,707.97	248,824,189.63		248,824,189.63



工程名称	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
星沙文化公园地下停车场	90,866,535.21		90,866,535.21	64,432,971.80		64,432,971.80
长沙县智慧停车二期项目	295,000.00		295,000.00	295,000.00		295,000.00
加油站项目	807,680.79		807,680.79	633,899.03		633,899.03
梨江大道西延线（黄兴大道-佳园路）	1,432,572.58		1,432,572.58	1,432,572.58		1,432,572.58
东十线停车场	729,437.25		729,437.25	729,437.25		729,437.25
开元路辅道停车场监控设施及弱电敷设设备	557,385.80		557,385.80	557,385.80		557,385.80
安沙砂石转运基地办公楼装修改造项目				667,760.30		667,760.30
长沙县天雷山矿区建筑用花岗岩矿勘查项目				1,973,709.16		1,973,709.16
其他项目				519,489.89		519,489.89
合计	386,214,400.98		386,214,400.98	328,803,496.82		328,803,496.82

14、使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值：		
1.年初余额	623,959.30	623,959.30
2.本期增加金额		
（1）新增租赁合同		
（2）企业合并增加		
（3）其他增加		
3.本期减少金额		
（1）处置		
（2）租赁变更		
（3）其他		



项目	房屋及建筑物	合计
4.期末余额	623,959.30	623,959.30
二、累计折旧		
1.年初余额	528,632.13	528,632.13
2.本期增加金额		
(1) 计提	95,327.17	95,327.17
(2) 企业合并增加		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 租赁变更		
(3) 其他		
4.期末余额	623,959.30	623,959.30
三、减值准备		
1.年初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
(2) 企业合并增加		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 租赁变更		
(3) 其他		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	0.00	0.00
2.年初账面价值	95,327.17	95,327.17

15、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	特许经营权	其他	合计
一、账面原值					
1.年初余额	323,313,844.00	2,780,439.61	940,000,000.00	688,000.00	1,266,782,283.61
2.本期增加金额					
(1)购置					
(2)股东投入					



项目	土地使用权	软件	特许经营权	其他	合计
(3)企业合并增加					
(4)其他					
3.本期减少金额	4,950.00	7,962.26		688,000.00	700,912.26
(1)处置					
(2)失效且终止确认的部分					
(3)企业合并减少				688,000.00	688,000.00
(4)转入投房					
(5)其他	4,950.00	7,962.26			12,912.26
4.期末余额	323,308,894.00	2,772,477.35	940,000,000.00	-	1,266,081,371.35
二、累计摊销					
1.年初余额	16,657,732.73	1,493,749.27	33,944,444.44	-	52,095,926.44
2.本期增加金额	6,562,540.80	540,788.81	31,333,333.32	-	38,436,662.93
（1）计提	6,562,540.80	540,788.81	31,333,333.32	-	38,436,662.93
（2）企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1)处置					
(2)失效且终止确认的部分					
(3)企业合并减少					
（4）转入投房					
4.期末余额	23,220,273.53	2,034,538.08	65,277,777.76	-	90,532,589.37
三、减值准备					
1.年初余额					
2.本期增加金额					
（1）计提					
（2）企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1)处置					
(2)其他					
4.期末余额					
四、账面价值					



项目	土地使用权	软件	特许经营权	其他	合计
1.期末账面价值	300,088,620.47	737,939.27	874,722,222.24	-	1,175,548,781.98
2.年初账面价值	306,656,111.27	1,286,690.34	906,055,555.56	688,000.00	1,214,686,357.17

(2) 本报告期无通过公司内部研究开发形成的无形资产。

(3) 本报告期无未办妥产权证书的土地使用权情况。

(4) 本报告期无使用寿命不确定的无形资产情况。

(5) 本报告期无所有权或使用权受限制的无形资产。

16、长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	年末余额
装修费	896,505.82		540,443.68		356,062.14
网络费					
设备维保费					
合计	896,505.82		540,443.68		356,062.14

17、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 递延所得税资产明细

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
投资性房地产会税差异	46,859,881.20	11,714,970.30	54,746,705.56	13,686,676.39
合计	46,859,881.20	11,714,970.30	54,746,705.56	13,686,676.39

(2) 递延所得税负债明细

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产会税差异	690,280,986.00	172,570,246.51	605,118,333.16	151,279,583.29
合计	690,280,986.00	172,570,246.51	605,118,333.16	151,279,583.29

18、其他非流动资产

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
土地购置款及相关费用	5,721,960,799.15		5,721,960,799.15	7,097,637,150.95		7,097,637,150.95
房屋购置款	11,992,822.44		11,992,822.44	18,736,955.10		18,736,955.10
南托基地						
经营权						
项目款	56,003,273.49		56,003,273.49	56,003,273.49		56,003,273.49



项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
减：一年内到期部分						
合计	5,789,956,895.08		5,789,956,895.08	7,172,377,379.54		7,172,377,379.54

19、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	年末余额	年初余额
保证借款	819,000,000.00	240,000,000.00
信用借款	440,000,000.00	430,000,000.00
抵押借款		300,000,000.00
合计	1,259,000,000.00	970,000,000.00

(2) 无已逾期未偿还的短期借款情况。

20、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
工程款	220,202,727.84	258,706,885.00
货款	1,589,902.32	1,501,478.38
物业费	5,890,083.94	4,183,659.27
服务费	1,775,871.12	756,035.90
暂估		52,550,177.81
其他	688,531.50	140,093.42
供应链金融款	179,833,029.40	
合计	409,980,146.12	317,838,329.78

(2) 本年年末无账龄超过 1 年的重要应付账款。

21、预收款项

(1) 预收款项列示：

项 目	年末余额	年初余额
租金	886,693.27	1,916,349.23
水电费	434,406.11	594,593.89
其他	1,166,719.39	
合计	2,487,818.77	2,510,943.12

22、合同负债



(1) 合同负债情况

项目	年末余额	年初余额
房款	11,730,225.16	2,594,617.16
经营拍卖权	72,600,000.00	72,600,000.00
土地款	730,346,831.00	690,931,168.18
项目款	1,162,361,462.99	741,392,654.28
其他		320,000.00
减：计入其他流动负债（附注六、27）	30,920,798.39	64,859,308.80
合计	1,946,117,720.76	1,442,979,130.82

23、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	2,270,635.17	66,556,433.21	65,055,167.89	3,771,900.49
二、离职后福利-设定提存计划	175,325.49	8,216,225.35	8,391,550.84	-
三、辞退福利		271,408.17	271,408.17	-
四、一年内到期的其他福利				
合计	2,445,960.66	75,044,066.73	73,718,126.90	3,771,900.49

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	2,265,470.44	55,602,261.06	54,100,831.01	3,766,900.49
2、职工福利费	4,635.33	1,225,282.45	1,224,917.78	5,000.00
3、社会保险费	529.40	3,938,097.33	3,938,626.73	
其中：医疗保险费	529.40	3,729,956.03	3,730,485.43	
工伤保险费		208,141.30	208,141.30	
生育保险费				
4、住房公积金		5,292,687.00	5,292,687.00	
5、工会经费和职工教育经费		498,105.37	498,105.37	
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合计	2,270,635.17	66,556,433.21	65,055,167.89	3,771,900.49

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	-	6,600,624.72	6,600,624.72	-



项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
2、失业保险费	-	220,362.75	220,362.75	-
3、企业年金缴费	175,325.49	1,395,237.88	1,570,563.37	-
合计	175,325.49	8,216,225.35	8,391,550.84	-

24、应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	35,130,348.19	3,962,023.98
企业所得税	31,079,165.70	76,676.03
个人所得税	16,827.23	47,119.94
城市维护建设税	1,355,914.59	29,938.91
教育费附加	1,355,897.34	29,938.90
房产税	361,660.95	361,660.95
印花税	1,406.45	625.00
其他	24,870.18	31,060.20
合计	69,326,090.63	4,539,043.91

25、其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	7,467,137,441.62	4,925,182,586.80
合计	7,467,137,441.62	4,925,182,586.80

(1) 其他应付款**①按款项性质列示**

项目	年末余额	年初余额
押金保证金	28,908,323.12	42,433,577.12
往来款	1,985,357,727.87	1,632,820,949.88
借款	5,260,638,151.11	3,147,440,355.62
利息	148,309,189.25	95,229,455.27
赔偿款	34,918,591.98	6,167,321.05
其他	9,005,458.29	1,090,927.86
合计	7,467,137,441.62	4,925,182,586.80

②无账龄超过1年的重要其他应付款**26、一年内到期的非流动负债**

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	933,452,124.02	1,855,519,811.30
一年内到期的应付债券	4,963,002,374.63	5,658,986,421.68
一年内到期的长期应付款	291,252,230.18	194,404,465.29
一年内到期的租赁负债	118,451.43	118,451.43
一年内到期的借款利息	12,866,769.01	13,774,882.42
一年内到期的应付债券利息	114,939,372.28	197,516,090.88
合计	6,315,631,321.55	7,920,320,123.00

27、其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税额	30,920,798.39	64,859,308.80
合计	30,920,798.39	64,859,308.80

28、长期借款

项目	年末余额	年初余额
质押借款		60,000,000.00
抵押借款	323,500,000.00	
保证借款	5,272,399,391.07	4,115,061,563.71
信用借款	3,710,594,700.00	3,611,699,700.00
抵押+保证借款	1,159,367,107.05	1,059,400,000.00
质押+保证借款	676,000,000.00	1,045,000,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注六、26）	933,452,124.02	1,855,519,811.30
合计	10,208,409,074.10	8,035,641,452.41

29、应付债券**1、应付债券明细**

项 目	年末余额	年初余额
长沙县星城发展集团有限公司 2019 年度第一期非公开定向债权融资计划	0	799,719,933.20
长沙县星城集团发展有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第二期）	149,031,971.93	148,956,898.92
长沙县星城发展集团有限公司 2020 年度第一期债权融资计划	413,835,012.56	1,211,828,773.22
长沙县星城发展集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	199,839,585.87	199,671,777.37
长沙县星城发展集团有限公司 2021 年度第一期债务融资工具定向募集	0	598,401,936.32
长沙县星城发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	789,302,433.21	1,098,779,556.34



项 目	年末余额	年初余额
长沙县星城发展集团有限公司 2021 年度第一期中期票据	0	797,756,811.66
长沙县星城发展集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券	0	1,497,881,836.45
长沙县星城发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	479,812,197.67	479,254,976.09
长沙县星城发展集团有限公司 2022 年度第一期定向债务融资工具	339,821,230.26	339,394,013.78
长沙县星城发展集团有限公司 2022 年度第一期中期票据	499,596,117.14	499,067,138.50
长沙县星城发展集团有限公司 2022 年度第一期债权融资计划	78,318,653.16	87,588,969.04
长沙县星城发展集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	1,218,977,082.97	1,217,793,256.80
长沙县星城发展集团有限公司 2022 年度第二期中期票据	948,895,454.84	948,055,528.68
长沙县星城发展集团有限公司 2023 年度第一期中期票据	149,796,404.82	149,669,170.66
长沙县星城发展集团有限公司 2023 年度第一期债权融资计划	486,647,324.01	493,213,300.54
长沙县星城发展集团有限公司 2023 年度第二期中期票据	349,412,583.08	349,106,630.82
长沙县星城发展集团有限公司 2023 年度第一期定向债务融资工具	628,878,648.02	628,328,642.80
长沙县星城发展集团有限公司理财直接融资工具理财直接融资合同	0	250,000,000.00
安联资管-长沙星城债权投资计划	500,000,000.00	500,000,000.00
2024 年度第一期中期票据	449,182,470.01	
2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	1,495,061,591.20	
安联资管-长沙星城债权投资计划	610,000,000.00	
安联资管-长沙星城债权投资计划	50,000,000.00	
安联资管-长沙星城债权投资计划	100,000,000.00	
安联资管-长沙星城债权投资计划	50,000,000.00	
减：一年内到期（附注五、26）	4,963,002,374.63	5,658,986,421.68
合 计	5,023,406,386.12	6,635,482,729.51

(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	期初余额
------	----	------	------	------	------



债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
长沙县星城发展集团有限公司 2019年度第一期 非公开定向债权 融资计划	-	2019-04-02	5 年	1,000,000,000.00	799,719,933.20
长沙县星城集团 发展有限公司非 公开发 行 2020 年公司债券（第 二期）	150,000,000.00	2020-05-29	5 年	1,000,000,000.00	148,956,898.92
长沙县星城发展 集团有限公司 2020年度第一期 债权融资计划	416,000,000.00	2020-06-28	5 年	1,915,000,000.00	1,211,828,773.22
长沙县星城发展 集团有限公司 2020年面向专业 投资者公开发 行公司债券（第 一期）	200,000,000.00	2020-11-27	5 年	200,000,000.00	199,671,777.37
长沙县星城发展 集团有限公司 2021年度第一期 债务融资工具定 向募集	-	2021-02-01	3 年	600,000,000.00	598,401,936.32
长沙县星城发展 集团有限公司 2021年面向专业 投资者公开发 行公司债券（第 一期）	790,000,000.00	2021-03-15	5 年	1,100,000,000.00	1,098,779,556.34
长沙县星城发展 集团有限公司	-	2021-03-25	3 年	800,000,000.00	797,756,811.66



债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
2021 年度第一期 中期票据					
长沙县星城发展 集团 有 限 公 司 2021 年非公开发 行公司债券	-	2021-11-19	3 年	1,500,000,000.00	1,497,881,836.45
长沙县星城发展 集团 有 限 公 司 2022 年面向专业 投资者公开发 行公司债券（第 一期）	480,000,000.00	2022-02-22	3 年	480,000,000.00	479,254,976.09
长沙县星城发展 集团 有 限 公 司 2022 年度第一期 定向债务融资工 具	340,000,000.00	2022-03-16	3 年	340,000,000.00	339,394,013.78
长沙县星城发展 集团 有 限 公 司 2022 年度第一期 中期票据	500,000,000.00	2022-06-20	3 年	500,000,000.00	499,067,138.50
长沙县星城发展 集团 有 限 公 司 2022 年度第一期 债权融资计划	80,000,000.00	2022-06-17	5 年	100,000,000.00	87,588,969.04
长沙县星城发展 集团 有 限 公 司 2022 年面向专业 投资者公开发 行公司债券（第 二期）	1,220,000,000.00	2022-09-21	3 年	1,220,000,000.00	1,217,793,256.80
长沙县星城发展 集团 有 限 公 司	950,000,000.00	2022-10-31	3 年	950,000,000.00	948,055,528.68



债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
2022 年度第二期 中期票据					
长沙县星城发展 集团 有 限 公 司 2023 年度第一期 中期票据	150,000,000.00	2023-02-08	3 年	150,000,000.00	149,669,170.66
长沙县星城发展 集团 有 限 公 司 2023 年度第一期 债权融资计划	500,000,000.00	2023-02-20	5 年	510,000,000.00	493,213,300.54
长沙县星城发展 集团 有 限 公 司 2023 年度第二期 中期票据	350,000,000.00	2023-10-27	3 年	350,000,000.00	349,106,630.82
长沙县星城发展 集团 有 限 公 司 2023 年度第一期 定向债务融资工 具	630,000,000.00	2023-11-27	3 年	630,000,000.00	628,328,642.80
长沙县星城发展 集团有限公司理 财直接融资工具 理财直接融资合 同	-	2023-03-16	1 年	250,000,000.00	250,000,000.00
安联资管-长沙星 城债权投资计划	500,000,000.00	2023-12-08	3 年	500,000,000.00	500,000,000.00
2024 年度第一期 中期票据	450,000,000.00	2024-02-01	3 年	450,000,000.00	
2024 年面向专业 投资者非公开发 行公司债券（第 一期）	1,500,000,000.00	2024-10-31	5 年	1,500,000,000.00	



债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
安联资管-长沙星城债权投资计划	610,000,000.00	2024-03-26	3 年	610,000,000.00	
安联资管-长沙星城债权投资计划	50,000,000.00	2024-04-19	3 年	50,000,000.00	
安联资管-长沙星城债权投资计划	100,000,000.00	2024-05-21	3 年	100,000,000.00	
安联资管-长沙星城债权投资计划	50,000,000.00	2024-05-31	3 年	50,000,000.00	
减：一年内到期部分					5,658,986,421.68
合计	10,016,000,000.00			16,855,000,000.00	6,635,482,729.51

(续)

债券名称	本年发行	发行费用	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
长沙县星城发展集团有限公司 2019年度第一期 非公开定向债权 融资计划			6,998,630.14	280,066.80	800,000,000.00	-
长沙县星城集团 发展有限公司非 公开发行 2020 年公司债券（第 二期）			5,475,000.00	75,073.01		149,031,971.93
长沙县星城发展 集团有限公司 2020年度第一期 债权融资计划			46,003,054.79	1,006,239.34	799,000,000.00	413,835,012.56
长沙县星城发展 集团有限公司 2020年面向专业 投资者公开发行 公司债券（第一 期）			9,200,000.00	167,808.50		199,839,585.87



债券名称	本年发行	发行费用	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
长沙县星城发展集团有限公司 2021年度第一期 债务融资工具定向募集			2,344,109.59	1,598,063.68	600,000,000.00	-
长沙县星城发展集团有限公司 2021年面向专业 投资者公开发行 公司债券（第一期）			35,613,600.00	522,876.87	310,000,000.00	789,302,433.21
长沙县星城发展集团有限公司 2021年度第一期 中期票据			7,548,493.15	2,243,188.34	800,000,000.00	-
长沙县星城发展集团有限公司 2021年非公开发行 公司债券			50,730,410.96	2,118,163.55	1,500,000,000.00	-
长沙县星城发展集团有限公司 2022年面向专业 投资者公开发行 公司债券（第一期）			15,744,000.00	557,221.58		479,812,197.67
长沙县星城发展集团有限公司 2022年度第一期 定向债务融资工具			12,580,000.00	427,216.48		339,821,230.26
长沙县星城发展集团有限公司 2022年度第一期			15,750,000.00	528,978.64		499,596,117.14



债券名称	本年发行	发行费用	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
中期票据						
长沙县星城发展集团有限公司 2022年度第一期 债权融资计划			4,148,219.18	729,684.12	10,000,000.00	78,318,653.16
长沙县星城发展集团有限公司 2022年面向专业 投资者公开发行 公司债券(第二期)			35,136,000.00	1,183,826.17		1,218,977,082.97
长沙县星城发展集团有限公司 2022年度第二期 中期票据			27,455,000.00	839,926.16		948,895,454.84
长沙县星城发展集团有限公司 2023年度第一期 中期票据			6,060,000.00	127,234.16		149,796,404.82
长沙县星城发展集团有限公司 2023年度第一期 债权融资计划			23,500,000.00	3,434,023.47	10,000,000.00	486,647,324.01
长沙县星城发展集团有限公司 2023年度第二期 中期票据			12,355,000.00	305,952.26		349,412,583.08
长沙县星城发展集团有限公司 2023年度第一期 定向债务融资工具			20,664,000.00	550,005.22		628,878,648.02
长沙县星城发展			4,410,273.97		250,000,000.00	-



债券名称	本年发行	发行费用	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
集团有限公司理财直接融资工具 理财直接融资合同						
安联资管-长沙星城债权投资计划			26,500,000.00			500,000,000.00
2024 年度第一期 中期票据	450,000,000.00	1,162,120.75	11323972.6	344,590.76		449,182,470.01
2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	1,500,000,000.00	5,100,000.00	6517808.219	161,591.20		1,495,061,591.20
安联资管-长沙星城债权投资计划	610,000,000.00		24,801,095.89			610,000,000.00
安联资管-长沙星城债权投资计划	50,000,000.00		2,033,972.60			50,000,000.00
安联资管-长沙星城债权投资计划	100,000,000.00		3,559,452.05			100,000,000.00
安联资管-长沙星城债权投资计划	50,000,000.00		1,700,273.97			50,000,000.00
减：一年内到期部分						4,963,002,374.63
合计	2,760,000,000.00	6,262,120.75	418,152,367.11	17,201,730.31	5,079,000,000.00	5,023,406,386.12

30、租赁负债

（1）租赁负债净额如下：

项 目	年末余额	年初余额
租赁负债账面余额	118,451.43	118,451.43
其中：一年内到期的租赁负债	118,451.43	118,451.43
减：未确认融资费用		
其中：一年内到期的未确认融资费用		
租赁负债净额	118,451.43	118,451.43
其中：一年内到期的应付租赁款净额	118,451.43	118,451.43
合计		



(2) 租赁负债较大余额明细情况

债权单位	年末余额	年初余额
王慧	118,451.43	118,451.43
合计	118,451.43	118,451.43

(3) 本公司于资产负债表日以后需支付的最低租赁付款额如下:

最低租赁付款额	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	118,451.43	118,451.43
1 年以上 2 年以内 (含 2 年)		
2 年以上 3 年以内 (含 3 年)		
3 年以上		
小计	118,451.43	118,451.43
减: 未确认融资费用		
合计	118,451.43	118,451.43

31、长期应付款

项目	年末余额	年初余额
应付融资租赁款净额	398,582,445.47	100,657,034.41
专项应付款	787,603,691.63	720,203,691.63
其他往来款	10,391,972.10	27,911,972.10
合计	1,196,578,109.20	848,772,698.14

(1) 应付融资租赁款

项目	年末余额	年初余额
应付融资租赁款	689,834,675.65	295,061,499.70
减: 一年内到期部分 (附注六、26)	291,252,230.18	194,404,465.29
合计	398,582,445.47	100,657,034.41

(2) 专项应付款

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
太阳滩水闸县级资金	1,543,000.00			1,543,000.00	县级拨款
2018 年日元韩贷及扶贫利息和 2018 年预算资金	45,107,000.00			45,107,000.00	县级拨款
水渡河橡胶坝资金	1,500,000.00			1,500,000.00	基建县级拨款
春华灌区	730,000.00			730,000.00	县级拨款
山洪灾害	1,611,500.00			1,611,500.00	山洪灾害拨款
春华试验区	16,500.00			16,500.00	县级拨款
日元贷款及国债利息	620,000.00			620,000.00	县级拨款



项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
2013 年 52 座小水库治理	20,000,000.00			20,000,000.00	县级拨款
2012-2015 中小河流水系连通项目（麻林河、金脱河等 6 个）	8,800,000.00			8,800,000.00	县级拨款
白石洞日常管理经费	1,292,400.13			1,292,400.13	工作经费拨款
湘江航电库区工程排渍泵站电费	103,291.50			103,291.50	县级拨款
长县发改 2015 年 107 号文	1,000,000.00			1,000,000.00	县级拨款
县级拨款资金	8,400,000.00			8,400,000.00	县级拨款
浔龙河青山铺专项资金	9,680,000.00			9,680,000.00	县级拨款
长沙县城区智慧停车场一期	532,000,000.00		532,000,000.00	0.00	县级拨款
影珠山景区旅游基地设施建设项目专项债资金	40,000,000.00	28,122,772.44	8,122,772.44	60,000,000.00	文旅局 2022 年第一批地方政府新增债务限额
白石洞水库项目	47,800,000.00		47,800,000.00	0.00	财政预算拨款
长沙县智慧停车项目		627,200,000.00		627,200,000.00	县级拨款
合计	720,203,691.63	655,322,772.44	587,922,772.44	787,603,691.63	

(3) 其他往来款

项目	年末余额	年初余额
其他往来款	10,391,972.10	27,911,972.10
减：一年内到期部分（附注六、26）		
合计	10,391,972.10	27,911,972.10

32、递延收益

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额	形成原因
政府补助	33,424,900.00			33,424,900.00	专项补贴
合计	33,424,900.00			33,424,900.00	

其中，涉及政府补助的项目：

补助项目	年初余额	本期增加	本期减少				年末余额	与资产/收益相关
			计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	其他减少		
人才公寓奖补资金	33,424,900.00						33,424,900.00	与资产相关
合计	33,424,900.00						33,424,900.00	

33、实收资本



投资者名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	持股比例（%）
长沙县星城控股集团 有限公司	3,665,482,184.00	644,500,000.00		4,309,982,184.00	100.00
合计	3,665,482,184.00	644,500,000.00		4,309,982,184.00	100.00

34、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、资本溢价（股本溢价）	13,831,465.77			13,831,465.77
2、其他资本公积	15,126,619,816.97	47,985,622.30	165,265,178.23	15,009,340,261.04
合计	15,140,451,282.74	47,985,622.30	165,265,178.23	15,023,171,726.81

注：资本公积本年变动原因：本期无偿划入资产，增加资本公积 185,622.30 元；本期收到白石洞收到财政拨付，增加资本公积 47,800,000.00 元；本期长沙县星峰建设工程有限责任公司股权无偿划出至长沙县星城控股集团有限公司，减少资本公积 5,537,895.12 元；本期划出的既望园项目，减少资本公积 877,270.71 元；本期划出资产，减少资本公积 208,158.97 元；本期和润砂场核销减少资本公积 153,924,680.38 元，星城水利郭公渡项目核销减少资本公积 4,717,173.05 元。

35、其他综合收益

项目	年初余额	本期发生金额						年末余额
		本期 所得 税前 发生 额	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入损益	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入留存收益	减：所 得税费 用	税后归属 于母公司	税后归 属于少 数股东	
一、将重分类 进损益的其他 综合收益								
其中：投资性 房地产转换产 生的其他综合 收益	126,274,981.03							126,274,981.03
其他综合收益 合计	126,274,981.03							126,274,981.03

36、盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	369,817,811.13	22,896,120.48		392,713,931.61
其他	19,926,151.16			19,926,151.16
合计	389,743,962.29	22,896,120.48		412,640,082.77



37、未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	4,583,977,543.51	4,548,178,977.27
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	4,583,977,543.51	4,548,178,977.27
加：本期归属于母公司股东的净利润	242,108,928.39	92,038,168.48
减：提取法定盈余公积	22,896,120.48	21,575,302.24
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
分配股利	27,801,300.00	34,664,300.00
其他		
年末未分配利润	4,775,389,051.42	4,583,977,543.51

38、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,636,584,460.39	1,326,229,256.31	1,488,556,317.11	793,362,556.25
其他业务	62,791,223.17	4,664,032.68	98,878,298.93	5,768,880.38
合计	1,699,375,683.56	1,330,893,288.99	1,587,434,616.04	799,131,436.63

(2) 主营业务按产品（业务类型）分类列示

项目	本年金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
工程代建	879,746,366.02	684,567,010.71	317,208,575.91	245,551,528.86
土地开发整理	548,468,829.42	508,880,948.58	958,447,951.94	403,280,643.31
物业管理	12,535,969.20	11,339,240.80	10,655,073.24	12,423,362.30
租赁	66,215,409.02	7,859,040.14	67,079,256.94	22,639,685.65
渣土收入	377,358.49	845,636.11	5,413,584.91	2,904,461.54
砂石经营权拍卖			1,602,249.49	14,418,402.40
管理服务收入	5,294,301.49	13,191,465.92		
房屋销售	19,714,450.04	17,362,171.99	52,954,288.03	28,408,084.02
水库特许经营权收入	52,075,176.32	31,333,333.32	42,714,399.02	34,393,156.34



项目	本年金额		上期金额	
充电桩收入	543,802.86	232,529.12	471,943.44	347,632.42
其他	51,612,797.53	50,617,879.62	32,008,994.19	28,995,599.41
合计	1,636,584,460.39	1,326,229,256.31	1,488,556,317.11	793,362,556.25

39、税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	1,461,931.46	172,968.12
教育费附加	1,461,985.28	171,816.41
土地增值税	328,112.80	335,323,375.13
房产税	9,223,029.35	10,679,341.70
土地使用税	17,818,893.17	56,605,167.16
车船使用税	7,920.00	1,440.00
印花税	3,983,043.39	728,861.25
水利建设基金	290,149.87	87,950.42
残疾人保障基金	330,271.79	382,326.62
其他		
合计	34,905,337.11	404,153,246.81

40、销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	426,649.70	177,467.76
差旅费		4,350.35
广告宣传费	31,260.66	105,608.61
业务招待费	14,851.50	4,497.00
代理服务费	387,974.78	1,226,611.39
促销费	48,529.24	143,183.68
劳务费		
办公费	19,817.90	201.34
物业费		1,406,441.82
其他	34,516.35	
合计	963,600.13	3,068,361.95

41、管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	24,862,913.36	41,231,803.89
办公费	1,563,454.34	5,742,677.92



项目	本年发生额	上年发生额
折旧摊销费	4,222,564.06	4,382,921.89
交通费	157,637.09	519,884.28
招待费		7,396.41
聘请中介机构费	3,315,978.71	3,264,414.93
劳务费	95.24	302,092.79
物业费	390,794.35	1,179,340.44
租赁费		658,851.29
其他	5,171,366.90	2,086,962.94
合计	39,684,804.05	59,376,346.78

42、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
一、利息费用	88,738,744.26	214,174,399.13
减：利息收入	2,885,907.85	6,217,145.52
二、银行手续费	69,312.71	104,118.58
三、其他	8,108,605.81	382.20
合计	94,030,754.93	208,061,754.39

43、其他收益

项目	本年发生额	上年发生额
一、计入其他收益的政府补助	35,080,214.77	6,069,425.19
二、增值税即征即退		
三、进项税加计抵减		
四、税费减免	605.24	
五、税费返还		
六、个税手续费返还	358.05	1,645.55
合计	35,081,178.06	6,071,070.74

计入其他收益的政府补助项目列示

项目	本年发生额	上年发生额
与收益相关的政府补助项目：		
稳岗返还补贴	50,214.77	69,425.19
长沙县财政局补助资金	35,030,000.00	
经开区工扶资金		6,000,000.00
其他		
合计	35,080,214.77	6,069,425.19



44、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	43,330,277.73	34,937,686.65
处置长期股权投资产生的投资收益	-345.05	-799,298.18
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
交易性金融资产持有期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	14,558,920.02	39,973,040.82
债权投资持有期间的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
其他债权投资持有期间取得的利息收入		
处置其他债权投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
合计	57,888,852.70	74,111,429.29

45、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-3,929,027.99	-62,524,454.28
合计	-3,929,027.99	-62,524,454.28

46、信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	-1,327,648.61	8,679,561.76
其他应收款坏账损失	39,012,169.95	-32,234,472.82
合计	37,684,521.34	-23,554,911.06

47、资产处置收益

项目	本年发生额	计入当期非经常性损益的金额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
处置固定资产利得/损失	1,058,862.44	1,058,862.44	22,934,315.26	22,934,315.26
处置在建工程利得/损失	-2,975,232.00	-2,975,232.00		
合计	-1,916,369.56	-1,916,369.56	22,934,315.26	22,934,315.26

48、营业外收入

项目	本年发生额	计入当期非经常性损益的金额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产报废毁损利得	3,232.04	3,232.04		



接受捐赠	2,220.00	2,220.00		
违约金及罚款收入	19,094.54	19,094.54	5,355.00	5,355.00
赔偿款	847,450.00	847,450.00		
其他	1,266,180.26	1,266,180.26	304,005.23	304,005.23
合计	2,138,176.84	2,138,176.84	309,360.23	309,360.23

49、营业外支出

项目	本年发生额	计入当期非经常性损益的金额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报废毁损损失			10,395.21	10,395.21
违约金、赔偿金支出	28,278,438.18	28,278,438.18	1,816,513.76	1,816,513.76
罚款、滞纳金支出	2,275,826.68	2,275,826.68	12,408,136.35	12,408,136.35
其他	34,428.47	34,428.47	334,951.25	334,951.25
合计	30,588,693.33	30,588,693.33	14,569,996.57	14,569,996.57

50、所得税费用**(1) 所得税费用表**

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	31,079,165.70	18,337,394.30
递延所得税费用	23,262,369.32	-2,739,637.01
合计	54,341,535.02	15,597,757.29

51、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

补充资料	本年发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	240,915,001.39	100,822,525.80
加：资产减值准备		
信用减值损失	-37,684,521.34	23,554,911.06
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,074,567.99	35,126,892.80
使用权资产折旧	95,327.17	207,986.40
无形资产摊销	38,436,662.93	40,838,897.35
长期待摊费用摊销	540,443.68	239,017.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	1,916,369.56	-22,934,315.26
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	-3,232.04	10,395.21
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	3,929,027.99	62,524,454.28



补充资料	本年发生额	上年发生额
财务费用（收益以“-”号填列）	96,847,350.07	214,174,399.13
投资损失（收益以“-”号填列）	-57,888,852.70	-74,111,429.29
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,971,706.09	-11,055,767.75
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	21,290,663.22	-61,413,530.90
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,654,979,308.30	1,684,141,020.57
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,645,655,312.32	457,376,454.04
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,423,081,233.17	-4,174,520,945.04
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,556,112,873.44	-1,725,019,033.84
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		
当年（期）新增的使用权资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	295,973,453.10	1,856,356,892.24
减：现金的年初余额	1,856,356,892.24	1,628,837,775.80
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,560,383,439.14	227,519,116.44

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
一、现金	295,973,453.10	1,856,356,892.24
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	295,973,453.10	1,856,356,892.24
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
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	295,973,453.10	1,856,356,892.24



项目	年末余额	年初余额
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		

注：（1）年初余额现金及现金等价物余额与货币资金差额 2,000,010.00 元系为不符合现金及现金等价物的借款保证金及 ETC 保证金。

（2）年末余额现金及现金等价物余额与货币资金差额 2,277,417.59 元系为不符合现金及现金等价物的借款保证金及 ETC 保证金。

52、所有权或使用权受限制的资产

项目	年末余额	受限原因
货币资金	2,277,417.59	借款保证金及 ETC 保证金
存货	527,125,305.00	抵押借款
投资性房地产	1,350,530,493.00	融资抵押
无形资产	105,078,078.00	融资抵押
合计	1,985,011,293.59	

53、政府补助

（1）政府补助基本情况

种类	补助类型	本期金额	列报项目
详见本附注【六、43】	与收益相关	35,080,214.77	其他收益
合计		35,080,214.77	

（2）报告期内无政府补助退回情况。

七、合并范围的变更

1、本期无新纳入合并范围的子公司。

2、根据长沙县星城控股集团组织架构重组安排，长沙县星峰建设工程有限责任公司划转至长沙县星城控股集团有限公司。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
长沙星城资本投资有限公司	长沙县	长沙县	资本投资服务	100.00		设立
长沙经济技术开发区经沣高新建材有限公司	长沙县	长沙县	高新建材		80.40	设立
长沙县星城颐养院有限公司	长沙县	长沙县	服务业		100.00	设立



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
长沙县星城资源运营集团有限公司	长沙县	长沙县	住房开发	100.00		设立
长沙县星城水利投资开发有限公司	长沙县	长沙县	水利管理业		100.00	设立
湖南先进制造业学院有限责任公司	长沙县	长沙县	教育投资		100.00	设立
长沙县星城商业管理有限公司	长沙县	长沙县	商务服务业		100.00	股权划转
长沙县星城文化旅游产业发展有限责任公司	长沙县	长沙县	商务服务业	100.00		设立
长沙县农村产权交易中心有限公司	长沙县	长沙县	土地管理业		100.00	设立
长沙县星城卓誉人力资源管理有限公司	长沙县	长沙县	商务服务业		100.00	设立
长沙百年工程质量检测有限公司	长沙县	长沙县	质量检测	100.00		股权划转
长沙星城宜居物业管理有限公司	长沙县	长沙县	物业管理		100.00	股权划转
长沙长株潭烟草物流园建设投资有限公司	长沙县	长沙县	基础设施投资及建设		100.00	股权划转
长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	长沙县	长沙县	基础设施建设投资		100.00	股权划转
长沙县星城矿业开发有限责任公司	长沙县	长沙县	矿业开发		80.00	设立
长沙县和润砂石经营管理有限公司	长沙县	长沙县	建材批发		100.00	股权划转
长沙县松雅新城科技发展有限公司	长沙县	长沙县	商务服务业		100.00	设立
长沙县星城建设投资集团有限公司	长沙县	长沙县	交通设施工程施工		100.00	股权划转
长沙星城石化能源管理有限公司	长沙县	长沙县	能源管理		51.00	设立



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
湖南星城善建置业有限公司	长沙县	长沙县	房地产业		51.00	设立
长沙星城新能源科技有限责任公司	长沙县	长沙县	新能源技术推广服务		100.00	设立
长沙星城畅享咨询有限公司	长沙县	长沙县	商业服务业		100.00	设立
湖南永华置业有限公司	长沙县	长沙县	房地产业		100.00	设立
长沙县星峰建设工程有限公司	长沙县	长沙县	工程管理服务	100.00		购买
长沙和光能源科技有限责任公司	长沙县	长沙县	太阳能发电		70.00	设立

注：1、长沙县星城矿业开发有限责任公司 2024 年 1 月 24 日已注销；长沙县星城商业管理有限公司 2024 年 5 月 24 日已注销。

（2）重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	年度/期间内归属于少数股东的损益	年度/期间内向少数股东分派的股利	年/期末少数股东权益余额
长沙经济技术开发区经沣高新建材有限公司	31.5042	340,851.00		4,531,845.70
湖南星城善建置业有限公司	49.00	-938,304.68		48,954,976.70
长沙县星城矿业开发有限责任公司	20.00	-596,473.32		-

注：本公司对长沙经济技术开发区经沣高新建材有限公司投资比例为 80.40%，实缴比例占被投资单位实收资本的比例为 68.50%；长沙县星城矿业开发有限责任公司 2024 年 1 月 24 日已注销。

（3）重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
长沙经济技术开发区经沣高新建材有限公司	14,384,910.64		14,384,910.64			
湖南星城善建置业有限公司	398,072,771.02	66,761.10	398,139,532.12	298,231,416.45		298,231,416.45
长沙县星城矿业开发						



子公司名称	年末余额					
有限责任公司						

(续)

子公司名称	本年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
长沙经济技术开发区经沅高新建材有限公司	394,277.66	1,081,923.67	1,081,923.67	3,905,087.63
湖南星城善建置业有限公司	19,606,821.11	-1,914,907.51	-1,914,907.51	-9,882,717.41
长沙县星城矿业开发有限责任公司	-	-2,982,366.60	-2,982,366.60	-8,038.76

2、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
中交一公局集团星城建设投资开发(长沙县)有限公司	长沙县	长沙县	投资与资产管理		20.00	权益法
长沙县中建星和投资有限公司	长沙县	长沙县	项目投资	20.00		权益法
长沙松雅湖建设投资有限公司	长沙县	长沙县	松雅湖周边土地开发	48.50		权益法
长沙县运通建设开发有限公司	长沙县	长沙县	市政设施管理		20.00	权益法
长沙星通公交发展有限公司	长沙县	长沙县	公共电汽车客运		39.00	权益法
长沙经济技术开发区星沙水务集团股份有限公司	长沙县	长沙县	水的生产和供应	30.00		权益法
长沙县松雅星铁建设投资有限公司	长沙县	长沙县	建筑业		20.00	权益法

注：中交一公局集团星城建设投资开发(长沙县)有限公司投资比例为 20.00%，实缴比例占被投资单位实收资本的比例为 40.00%；2018 年由中铁交通投资集团有限公司对长沙县运通建设开发有限公司投入 3.5 亿元，投入时约定本公司子公司长沙县星城建设投资集团有限公司对该部分出资不享有相关权益。



九、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	2024 年 12 月 31 日公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）投资性房地产				
1、出租的建筑物（含土地使用权）		4,688,663,566.00		4,688,663,566.00
2、持有并准备增值后转让的土地使用权				
（二）其他权益工具				
持续以公允价值计量的资产总额			136,000,000.00	136,000,000.00

2、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

（1）公司聘请专业评估机构在 2025 年 3 月 6 日对本公司的子公司长沙县星城发展集团有限公司在 2024 年 12 月 31 日的投资性房地产进行了市场价值评估，并出具了北源资评字(2025)第 250304 号资产评估报告。

（2）公司聘请专业评估机构在 2025 年 3 月 6 日对本公司子公司长沙县星城建设投资集团有限公司在 2024 年 12 月 31 日的投资性房地产进行了市场价值评估，并出具了北源资评字(2025)第 250306 号资产评估报告。

（3）公司聘请专业评估机构在 2025 年 3 月 6 日对本公司的子公司长沙县松雅新城建设投资集团有限公司在 2024 年 12 月 31 日的投资性、房地产进行了市场价值评估，并出具湘北源资评字(2025)第 250307 号资产评估报告。

3、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

因被投资企业湖南省农业信贷融资担保有限公司、湖南星沙农村商业银行股份有限公司、湖南湘江现代农业发展有限公司、长沙鹏基地产有限公司的经营环境、长沙县吉祥凤凰城老年公寓的经营情况和财务状况未发生重大变化，公司判断上述投资的成本代表其公允价值的最佳估计。

十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。与这些金融工具有关的风险，本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将相关风险控制在限定的范围之内。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

（一）风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的



负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1、市场风险

(1) 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险，因本公司无外币业务，本公司无外汇风险。

(2) 利率风险—现金流量变动风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司的利率风险产生于非金融机构借款等带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

2、信用风险

2024年12月31日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失。

为降低信用风险，本公司定期对客户进行了解，并根据了解情况调整信用额度，同时执行监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权，此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法收回的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

3、流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

十一、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

控股股东姓名	对本企业的持股比例（%）	对本企业的表决权比例（%）
长沙县星城控股集团有限公司	100.00	100.00

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本公司的合营企业和联营企业情况

本公司无重要的合营企业。

本公司的联营企业详见附注八、2、在联营企业中的权益。

4、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
---------	-------------



长沙县星城文化旅游发展集团有限公司	受同一实际控制人控制
长沙县星城颐养院有限公司	受同一实际控制人控制
湖南先进制造业学院有限责任公司	受同一实际控制人控制
长沙县星城资源运营集团有限公司	受同一实际控制人控制
长沙县星城商业管理有限公司	受同一实际控制人控制
长沙星城新能源科技有限责任公司	受同一实际控制人控制
长沙星城宜居物业管理有限公司	受同一实际控制人控制
长沙和光能源科技有限责任公司	受同一实际控制人控制
长沙星城石化能源管理有限公司	受同一实际控制人控制
长沙星城资本投资有限公司	受同一实际控制人控制
长沙百年工程质量检测有限公司	受同一实际控制人控制
长沙经济技术开发区经沅高新建材有限公司	受同一实际控制人控制
长沙县星城建设投资集团有限公司	受同一实际控制人控制
长沙县星峰建设工程有限公司	受同一实际控制人控制
长沙长株潭烟草物流园建设投资有限公司	受同一实际控制人控制
长沙县星城卓誉人力资源管理有限公司	受同一实际控制人控制
长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	受同一实际控制人控制
长沙县和润砂石经营管理有限公司	受同一实际控制人控制
长沙县松雅新城科技发展有限公司	受同一实际控制人控制
长沙星城畅享咨询有限公司	受同一实际控制人控制
长沙县星城水利投资开发有限公司	受同一实际控制人控制
长沙县星城文化旅游发展集团有限公司	受同一实际控制人控制
长沙县农村产权交易中心有限公司	受同一实际控制人控制
长沙县星城资源运营集团有限公司	受同一实际控制人控制
湖南永华置业有限公司	受同一实际控制人控制
湖南省农业信贷融资担保有限公司	本公司参股公司
湖南星沙农村商业银行股份有限公司	本公司参股公司
湖南湘江现代农业发展有限公司	本公司参股公司
长沙鹏基地产有限公司	本公司参股公司
长沙县星通通信建设有限公司	本公司参股公司
长沙县吉祥凤凰城老年公寓	本公司参股公司
长沙市南北横线建设开发有限公司	本公司参股公司



注：长沙县星城矿业开发有限责任公司 2024 年 1 月 24 日已注销；长沙县星城商业管理有限公司 2024 年 5 月 24 日已注销。

5、关联方交易情况

(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	本年金额
湖南先进制造业学院有限责任公司	利息支出、服务费	7,276,667.28
长沙百年工程质量检测有限公司	检测费	1,883,450.41
长沙县星城控股集团有限公司	伙食费、利息支出、服务费	163,198,061.07
长沙县星城文化旅游发展集团有限公司	利息支出	746,263.84
长沙县星城颐养院有限公司	利息支出	5,139,451.35
长沙县星城资源运营集团有限公司	利息支出	3,015,920.43
长沙县星峰建设工程有限公司	工程款、维修款	1,341,612.08
长沙星城新能源科技有限责任公司	保险费、利息支出	6,753,874.78
长沙星城宜居物业管理有限公司	物业费	12,571,197.48
长沙星城资本投资有限公司	利息支出	368,376.95
长沙经济技术开发区星沙水务集团股份有限公司	水费	168,525.44
长沙县星通通信建设有限公司	工程款	317,440.80

②出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额
湖南先进制造业学院有限责任公司	利息收入	4,456,783.66
长沙百年工程质量检测有限公司	劳务费	174,610.94
长沙县星城控股集团有限公司	劳务费	1,563,601.41
长沙县星城文化旅游发展集团有限公司	劳务费	107,335.79
长沙县运通建设开发有限公司	劳务费	369,824.03
长沙县星城颐养院有限公司	劳务费、服务费	6,869,355.75
长沙县星城资源运营集团有限公司	利息收入	4,948,737.28
长沙县星峰建设工程有限公司	利息收入	2,467,620.84
长沙星城石化能源管理有限公司	劳务费	890,496.83
长沙星城新能源科技有限责任公司	其他	8,892.00
长沙星城宜居物业管理有限公司	劳务费	3,307,540.73
长沙长株潭烟草物流园建设投资有限公司	利息收入	752,264.15



关联方	关联交易内容	本年发生额
长沙县星通通信建设有限公司	管理费、工程款	1,376,635.76

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

①本公司受托管理/承包方情况表：无

②本公司作为委托方：无

(3) 关联租赁情况

①本公司作为出租人：

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
长沙星城新能源科技有限责任公司	场地租赁		104,864.45
长沙星城石化能源管理有限公司	房屋建筑物	4,048,579.79	3,632,986.70
长沙星通公交发展有限公司	房屋建筑物	177,798.17	

②本公司作为承租人：无

(4) 关联担保情况

①本公司作为担保方

担保方	被担保方	担保贷款余额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否依据履行完毕
长沙县星城建设投资集团有限公司	长沙县星城发展集团有限公司	17,460.00	2023/9/25	2026/9/21	否
长沙县星城建设投资集团有限公司	长沙县星城发展集团有限公司	19,800.00	2023/11/22	2026/11/20	否
长沙县星城建设投资集团有限公司	长沙县星城发展集团有限公司	9,800.00	2023/11/15	2026/11/13	否
长沙县星城建设投资集团有限公司	长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	30,000.00	2024/9/14	2026/9/13	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	50,000.00	2021/12/10	2041/11/29	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	33,900.00	2021/1/8	2036/1/7	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	25,000.00	2022/6/30	2041/11/29	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	12,000.00	2022/5/31	2041/11/29	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县星城建设投资集团有限公司	6,369.00	2021/3/16	2036/3/11	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	1,000.00	2022/1/20	2041/11/29	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	11,960.00	2021/8/19	2026/8/19	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县星城颐养院有限公司	21,400.00	2023/11/30	2053/11/29	否



担保方	被担保方	担保贷款余额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否依据履行完毕
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县星城颐养院有限公司	16,000.00	2023/10/31	2033/10/31	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县星城建设投资集团有限公司	13,000.00	2023/12/26	2026/12/25	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县星城建设投资集团有限公司	4,800.00	2023/1/6	2026/1/5	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县星城资源运营集团有限公司	8,000.00	2024/12/17	2027/12/16	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县星城资源运营集团有限公司	4,400.00	2022/12/13	2032/12/13	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县星城建设投资集团有限公司	13,000.00	2024/12/19	2027/12/18	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县星城建设投资集团有限公司	12,900.00	2024.12.19	2025/12/19	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县星城建设投资集团有限公司	12,000.00	2024/11/7	2026/1/7	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县星城资源运营集团有限公司	54,700.00	2023/12/25	2043/11/24	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县星城资源运营集团有限公司	22,500.00	2024/6/17	2029/6/17	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙星城新能源科技有限责任公司	15,000.00	2024/12/5	2027/12/5	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县星城建设投资集团有限公司	15,000.00	2024/11/18	2028/11/18	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县星城颐养院有限公司	15,000.00	2024/12/5	2027/12/5	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	4,000.00	2024/11/11	2025/11/10	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	3,000.00	2024/1/9	2027/1/7	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县星城颐养院有限公司	3,000.00	2024/1/2	2053/11/29	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县星城颐养院有限公司	2,500.00	2024/3/22	2053/11/29	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	8,333.33	2024/3/22	2027/3/21	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县星城资源运营集团有限公司	9,133.66	2024/4/3	2026/4/3	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	10,000.00	2024/12/19	2027/12/18	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县星城建设投资集团有限公司	11,532.85	2024/1/25	2027/1/25	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城科技发展有限公司	2,106.00	2024/11/22	2045/3/29	否



担保方	被担保方	担保贷款余额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否依据履行完毕
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城科技发展有限公司	1,657.78	2024/1/2	2045/3/29	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城科技发展有限公司	1,500.00	2024/9/6	2045/3/29	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城科技发展有限公司	938.00	2024/5/8	2045/3/29	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城科技发展有限公司	778.00	2024/7/16	2045/3/29	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城科技发展有限公司	588.00	2024/7/24	2045/3/29	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城科技发展有限公司	121.33	2024/8/6	2045/3/29	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城科技发展有限公司	118.00	2024/6/3	2045/3/29	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城科技发展有限公司	11.45	2024/6/7	2045/3/29	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县星城水利投资开发有限公司	67,600.00	2024/6/7	2053/1/16	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公司	7,143.96	2022/6/16	2025/6/16	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公司	11,996.00	2016/2/3	2034/1/4	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公司	11,996.00	2016/9/29	2034/1/4	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公司	3,534.00	2022/12/9	2025/12/9	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公司	6,004.00	2017/3/16	2034/1/4	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公司	6,004.00	2017/3/31	2034/1/4	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公司	3,174.78	2021/1/15	2026/1/15	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公司	1,972.90	2020/11/24	2025/10/8	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公司	5,141.50	2023/11/30	2025/5/30	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公司	7,841.30	2023/6/16	2026/6/16	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公司	6,560.11	2023/3/24	2026/3/15	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公司	10,000.00	2023/3/29	2025/3/29	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公司	8,000.00	2023/12/5	2026/12/4	否



担保方	被担保方	担保贷款余额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否依据履行完毕
长沙县星城发展集团有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公司	13,829.31	2024/7/25	2027/7/23	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公司	6,475.00	2024/8/2	2025/8/2	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公司	6,250.00	2023/3/9	2026/3/8	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公司	4,213.00	2024/8/9	2025/8/9	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公司	3,004.00	2024/9/30	2025/9/30	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公司	7,572.00	2024/9/27	2025/9/27	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公司	7,700.00	2024/9/11	2025/5/30	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公司	9,000.00	2024/12/12	2025/12/11	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公司	9,000.00	2024/6/27	2025/5/30	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公司	9,262.26	2024/7/1	2027/7/1	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公司	9,500.00	2024/6/26	2025/5/30	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公司	9,559.00	2024/7/26	2025/7/26	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公司	2,075.00	2024/8/30	2025/8/30	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公司	1,950.00	2024/8/23	2025/8/23	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公司	450.00	2024/7/19	2025/7/19	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公司	9,500.00	2024/6/25	2026/6/1	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公司	9,735.00	2024/8/23	2026/8/12	否

②本公司作为被担保方

担保方	被担保方	担保贷款余额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否依据履行完毕
长沙县星城控股集团有限公司	长沙县松雅新城建设投资有限公司	24,000.00	2023-3-1	2043-2-20	否
长沙县星城控股集团有限公司	长沙县松雅新城建设投资有限公司	19,700.00	2023-6-29	2026-6-26	否
长沙县星城控股集团有限公司	长沙县松雅新城建设投资有限公司	5,910.00	2023-6-29	2026-6-26	否



担保方	被担保方	担保贷款余额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否依 据履行完毕
长沙县星城控股集团有限公司	长沙县星城发展集团有限公司	4,340.00	2020-4-24	2035-3-15	否
湖南先进制造业学院有限责任公司					
湖南先进制造业学院有限责任公司	长沙县星城发展集团有限公司	9,200.00	2019-3-29	2034-3-15	否
湖南先进制造业学院有限责任公司	长沙县星城发展集团有限公司	18,525.00	2024-3-20	2027-3-20	否
长沙县星城控股集团有限公司	长沙县星城发展集团有限公司	4,100.00	2020-6-24	2035-3-15	否
湖南先进制造业学院有限责任公司	长沙县星城发展集团有限公司	2,906.26	2021-1-25	2035-10-15	否
湖南先进制造业学院有限责任公司	长沙县星城发展集团有限公司	1,788.50	2021-2-5	2035-10-15	否
湖南先进制造业学院有限责任公司	长沙县星城发展集团有限公司	1,721.25	2021-9-18	2036-2-12	否
湖南先进制造业学院有限责任公司	长沙县星城发展集团有限公司	1,366.48	2021-7-2	2036-2-12	否
湖南先进制造业学院有限责任公司	长沙县星城发展集团有限公司	1,185.00	2020-9-28	2035-3-15	否
湖南先进制造业学院有限责任公司	长沙县星城发展集团有限公司	1,129.33	2021-8-27	2036-2-12	否
湖南先进制造业学院有限责任公司	长沙县星城发展集团有限公司	860.82	2020-8-7	2035-3-15	否
湖南先进制造业学院有限责任公司	长沙县星城发展集团有限公司	857.76	2021-6-9	2036-2-12	否
湖南先进制造业学院有限责任公司	长沙县星城发展集团有限公司	805.00	2021-11-25	2036-2-12	否
湖南先进制造业学院有限责任公司	长沙县星城发展集团有限公司	803.00	2020-11-20	2035-10-15	否
湖南先进制造业学院有限责任公司	长沙县星城发展集团有限公司	765.00	2021-4-27	2036-2-12	否
湖南先进制造业学院有限责任公司	长沙县星城发展集团有限公司	711.75	2020-12-25	2035-10-15	否
湖南先进制造业学院有限责任公司	长沙县星城发展集团有限公司	415.97	2021-4-16	2036-2-12	否
湖南先进制造业学院有限责任公司	长沙县星城发展集团有限公司	210.38	2021-9-13	2036-2-12	否
长沙县星城建设投资集团有限公司	长沙县星城发展集团有限公司	17,460.00	2023-9-25	2026-9-21	否
长沙县星城建设投资集团有限公司	长沙县星城发展集团有限公司	19,800.00	2023-11-22	2026-11-20	否
长沙县星城建设投资集团有限公司	长沙县星城发展集团有限公司	9,800.00	2023-11-15	2026-11-13	否



担保方	被担保方	担保贷款余额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否依 据履行完毕
长沙县星城控股集团有限公司	长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	47,500.00	2024-9-29	2034-9-12	否
长沙县星城控股集团有限公司	长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	400.00	2024-9-29	2034-9-12	否
长沙县星城控股集团有限公司	长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	20,000.00	2024-12-18	2025-12-18	否
长沙县星城控股集团有限公司	长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	10,000.00	2024-4-2	2025-4-1	否
长沙县星城控股集团有限公司	长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	16,000.00	2024-12-23	2025-12-22	否
长沙县星城控股集团有限公司	长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	10,000.00	2024-9-9	2025-9-8	否
长沙县星城控股集团有限公司	长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	9,990.00	2024-3-14	2027-3-14	否
长沙县星城控股集团有限公司	长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	9,950.00	2024-6-28	2027-6-27	否
长沙县星城控股集团有限公司	长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	3,950.00	2024-2-1	2027-1-31	否
长沙县星城建设投资集团有限公司	长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	30,000.00	2024-9-14	2026-9-13	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	50,000.00	2021-12-10	2041-11-29	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	33,900.00	2021-1-8	2036-1-7	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	25,000.00	2022-6-30	2041-11-29	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	12,000.00	2022-5-31	2041-11-29	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县星城建设投资集团有限公司	6,369.00	2021-3-16	2036-3-11	
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	1,000.00	2022-1-20	2041-11-29	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	11,960.00	2021-8-19	2026-8-19	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县星城建设投资集团有限公司	13,000.00	2023-12-26	2026-12-25	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县星城建设投资集团有限公司	4,800.00	2023-1-6	2026/1/5	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县星城建设投资集团有限公司	13,000.00	2024-12-19	2027-12-18	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县星城建设投资集团有限公司	12,900.00	2024.12.19	2025-12-19	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县星城建设投资集团有限公司	12,000.00	2024-11-7	2026-1-7	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县星城建设投资集团有限公司	15,000.00	2024-11-18	2028-11-18	否



担保方	被担保方	担保贷款余额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否依 据履行完毕
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	4,000.00	2024-11-11	2025-11-10	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	3,000.00	2024-1-9	2027-1-7	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	8,333.33	2024-3-22	2027-3-21	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	10,000.00	2024-12-19	2027-12-18	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县星城建设投资集团有限公司	11,532.85	2024-1-25	2027-1-25	否
长沙县星城控股集团有限公司	长沙县星城建设投资集团有限公司	13,000.00	2024-12-24	2026-12-23	否
长沙县星城控股集团有限公司	长沙县星城建设投资集团有限公司	10,000.00	2024-12-27	2026-12-27	否
长沙县星城控股集团有限公司	长沙县星城建设投资集团有限公司	9,000.00	2024-12-25	2025-12-24	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城科技发展有限公司	2,106.00	2024-11-22	2045-3-29	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城科技发展有限公司	1,657.78	2024-1-2	2045-3-29	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城科技发展有限公司	1,500.00	2024-9-6	2045-3-29	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城科技发展有限公司	938.00	2024-5-8	2045-3-29	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城科技发展有限公司	778.00	2024-7-16	2045-3-29	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城科技发展有限公司	588.00	2024-7-24	2045-3-29	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城科技发展有限公司	121.33	2024-8-6	2045-3-29	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城科技发展有限公司	118.00	2024-6-3	2045-3-29	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县松雅新城科技发展有限公司	11.45	2024-6-7	2045-3-29	否
长沙县星城发展集团有限公司	长沙县星城水利投资开发有限公司	67,600.00	2024-6-7	2053-1-16	否

(5) 关联方资金拆借

① 资金拆入

关联方	本年拆入	本年偿还
湖南先进制造业学院有限责任公司	300,000,000.00	300,000,000.00
长沙县星城控股集团有限公司	1,546,199,200.00	716,000,000.00
长沙县星城文化旅游发展集团有限公司	34,000,000.00	13,000,000.00



关联方	本年拆入	本年偿还
长沙县星城颐养院有限公司	205,000,000.00	4,000,000.00
长沙县星城资源运营集团有限公司	536,000,000.00	129,000,000.00
长沙星城新能源科技有限责任公司	460,600,000.00	20,000,000.00
长沙星城宜居物业管理有限公司	5,000,000.00	
长沙星城资本投资有限公司	48,000,000.00	40,000,000.00
合计	3,134,799,200.00	1,222,000,000.00

②资金拆出：

关联方	本年拆出	本年收回
长沙县星城控股集团有限公司	170,000,000.00	
长沙县星城资源运营集团有限公司	90,000,000.00	454,413,857.15
长沙县星峰建设工程有限公司	889,580,000.00	
合计	1,149,580,000.00	454,413,857.15

(6) 无关联方资产转让、债务重组情况：

(7) 无其他关联交易：

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
长沙县星城控股集团有限公司	89,911.12			
长沙县星城资源运营集团有限公司			636,315.03	
长沙星城石化能源管理有限公司	805,169.81		286,298.79	
长沙星城新能源科技有限责任公司			85,620.40	
长沙百年工程质量检测有限公司	1,440.00			
长沙县星城文化旅游产业发展有限责任公司	20,191.71			
长沙县星城颐养院有限公司	648,203.38			
合计	1,564,916.02		1,008,234.22	
其他应收款：				
长沙县星城资源运营集团有限公司	10,000.00		389,692,981.04	
湖南先进制造业学院有限责任公司			100,960,123.84	
长沙经济技术开发区星沙水务集团股	4,000.00		8,017.70	



项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
份有限公司				
长沙县星通通信建设有限公司	1,957.40		3,242.90	
长沙星城资本投资有限公司			30,000.00	
长沙星城石化能源管理有限公司			10,825.60	
长沙县运通建设开发有限公司	154,500,000.00		154,500,000.00	
长沙县松雅湖建设投资有限公司	1,681,756,944.44		1,287,406,944.44	
长沙县中建星和投资有限公司	46,549,762.42		304,549,762.42	
长沙县星峰建设工程有限责任公司	994,607,218.18			
长沙星通公交发展有限公司	13,895.29		4,428.72	
合计	2,877,443,777.73		2,237,166,326.66	

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款：		
长沙百年工程质量检测有限公司	234,407.45	11,867.40
长沙星城宜居物业管理有限公司		4,183,659.27
长沙县星城资源运营集团有限公司		393,239.82
长沙县星峰建设工程有限责任公司	868,833.64	
合计	1,103,241.09	4,588,766.49
其他应付款：		
长沙县星城控股集团有限公司	3,659,099,221.42	2,639,303,720.86
湖南先进制造业学院有限责任公司	21,253,067.88	
长沙县星城资源运营集团有限公司	487,808,118.49	5,108,734.25
长沙县星城颐养院有限公司	258,472,539.35	52,333,830.13
长沙县星城文化旅游发展集团有限公司	221,884,072.74	137,808.90
长沙星城新能源科技有限责任公司	455,734,273.51	
湖南星沙农村商业银行股份有限公司	20,000.00	20,000.00
长沙县松雅星铁建设投资有限公司	574,008,405.45	566,143,123.29
长沙星通公交发展有限公司	50,000.00	
中交一公局集团星城建设投资开发（长沙县）有限公司	90,000,000.00	90,000,000.00
合计	5,768,329,698.84	3,353,047,217.43



7、无关联方承诺。

十三、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重要承诺事项。

2、或有事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司及其子公司对外担保明细情况如下：

担保方	被担保方	担保贷款 余额（万 元）	担保起始日	担保到期日	担保是否依 据履行完毕
长沙县星城发展集团 有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公 司	7,143.96	2022/6/16	2025/6/16	否
长沙县星城发展集团 有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公 司	11,996.00	2016/2/3	2034/1/4	否
长沙县星城发展集团 有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公 司	11,996.00	2016/9/29	2034/1/4	否
长沙县星城发展集团 有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公 司	3,534.00	2022/12/9	2025/12/9	否
长沙县星城发展集团 有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公 司	6,004.00	2017/3/16	2034/1/4	否
长沙县星城发展集团 有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公 司	6,004.00	2017/3/31	2034/1/4	否
长沙县星城发展集团 有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公 司	3,174.78	2021/1/15	2026/1/15	否
长沙县星城发展集团 有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公 司	1,972.90	2020/11/24	2025/10/8	否
长沙县星城发展集团 有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公 司	5,141.50	2023/11/30	2025/5/30	否
长沙县星城发展集团 有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公 司	7,841.30	2023/6/16	2026/6/16	否
长沙县星城发展集团 有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公 司	6,560.11	2023/3/24	2026/3/15	否
长沙县星城发展集团 有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公 司	10,000.00	2023/3/29	2025/3/29	否
长沙县星城发展集团 有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公 司	8,000.00	2023/12/5	2026/12/4	否



担保方	被担保方	担保贷款 余额（万 元）	担保起始日	担保到期日	担保是否依 据履行完毕
长沙县星城发展集团 有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公 司	13,829.31	2024/7/25	2027/7/23	否
长沙县星城发展集团 有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公 司	6,475.00	2024/8/2	2025/8/2	否
长沙县星城发展集团 有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公 司	6,250.00	2023/3/9	2026/3/8	否
长沙县星城发展集团 有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公 司	4,213.00	2024/8/9	2025/8/9	否
长沙县星城发展集团 有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公 司	3,004.00	2024/9/30	2025/9/30	否
长沙县星城发展集团 有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公 司	7,572.00	2024/9/27	2025/9/27	否
长沙县星城发展集团 有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公 司	7,700.00	2024/9/11	2025/5/30	否
长沙县星城发展集团 有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公 司	9,000.00	2024/12/12	2025/12/11	否
长沙县星城发展集团 有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公 司	9,000.00	2024/6/27	2025/5/30	否
长沙县星城发展集团 有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公 司	9,262.26	2024/7/1	2027/7/1	否
长沙县星城发展集团 有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公 司	9,500.00	2024/6/26	2025/5/30	否
长沙县星城发展集团 有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公 司	9,559.00	2024/7/26	2025/7/26	否
长沙县星城发展集团 有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公 司	2,075.00	2024/8/30	2025/8/30	否
长沙县星城发展集团 有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公 司	1,950.00	2024/8/23	2025/8/23	否
长沙县星城发展集团 有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公 司	450.00	2024/7/19	2025/7/19	否
长沙县星城发展集团 有限公司	长沙县农村环境建设投资有 限公司	8,323.64	2021/9/14	2026/9/10	否



担保方	被担保方	担保贷款 余额（万 元）	担保起始日	担保到期日	担保是否依 据履行完毕
长沙县星城发展集团 有限公司	长沙县农村环境建设投资有 限公司	5,000.00	2022/1/21	2027/1/21	否
长沙县星城发展集团 有限公司	长沙县农村环境建设投资有 限公司	5,000.00	2022/3/11	2027/1/21	否
长沙县星城发展集团 有限公司	长沙县农村环境建设投资有 限公司	5,000.00	2022/3/11	2027/3/11	否
长沙县星城发展集团 有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公 司	9,500.00	2024/6/25	2026/6/1	否
长沙县星城发展集团 有限公司	长沙松雅湖建设投资有限公 司	9,735.00	2024/8/23	2026/8/12	否

3、未决诉讼

（1）本公司截至 2024 年 12 月 31 日存在以下未决诉讼：

①根据(2024)湘 0121 民初 14739 号，原告中保国安集团有限公司要求长沙县星城发展集团有限公司、长沙县松雅湖生态新城发展中心向其支付安保服务费用 1,980,000.00 元，并向其支付逾期付款违约金 65,329.00 元，该事项主要系长沙县松雅湖生态新城发展中心与其纠纷，截止 2024 年 12 月 31 日判决未出。

（2）本公司的子公司长沙县星城建设投资集团有限公司，截至 2024 年 12 月 31 日存在以下未决诉讼：

①根据(2024)湘 0121 民初 12809 号，长沙县封刀岭地下枢纽工程在施工过程中因施工扰动等原因造成了山水人家小区墙体开裂等损害，胡牧晨、赵艳诉长沙县星城建设投资集团有限公司，湖南顺天建设集团有限公司，湖南人健企业集团有限公司，湖南第三工程有限公司物权保护纠纷，现原告要求所有被告赔偿原告装修损失 2500 元，租金损失 2500 元，共计 5000 元。截止 2024 年 12 月 31 日判决未出。

十四、资产负债表日后事项

无。

十五、其他重要事项

无。

十六、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）应收账款按账龄列示

账龄	年末余额	年初余额
	金额	金额
1 年以内		6,468,014.81



账龄	年末余额	年初余额
	金额	金额
1 至 2 年	1,808,280.00	139,367.00
2 至 3 年	139,367.00	
3 至 4 年		142,940,000.00
4 至 5 年	102,940,000.00	0.50
5 年以上	136,548.42	136,547.92
小计	105,024,195.42	149,683,930.23
减：坏账准备	145,339.77	143,547.22
合计	104,878,855.65	149,540,383.01

(2) 按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	105,024,195.42	100.00	145,339.77	0.14	104,878,855.65
组合 1（账龄组合）	195,157.42	0.19	145,339.77	74.47	49,817.65
组合 2（信用风险极低金融资产组合）	1,889,038.00	1.80		-	1,889,038.00
组合 3（关联方组合）	102,940,000.00	98.01		-	102,940,000.00
合计	105,024,195.42	100.00	145,339.77	0.14	104,878,855.65

(续)

类别	年初余额				
	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的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	149,683,930.23	100.00	143,547.22	0.10	149,540,383.01
其中：组合 1 （账龄组合）	602,017.20	0.40	143,547.22	23.48	458,469.98
组合 2 （信用风险极低金融资产组合）	5,505,598.00	3.68			5,505,598.00
组合 3（关联方组合）	143,576,315.03	95.92			143,576,315.03



类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
合计	149,683,930.23	100.00	143,547.22	0.10	149,540,383.01

①年末无单项计提坏账准备的应收账款。

②信用风险特征组合中，按组合 1（账龄组合）计提坏账准备的应收款项：

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内				406,859.78	4,068.60	1.00
1 至 2 年				58,609.00	2,930.45	5.00
2 至 3 年	58,609.00	8,791.35	15.00			
3 至 4 年						
4 至 5 年				0.50	0.25	50.00
5 年以上	136,548.42	136,548.42	100	136,547.92	136,547.92	100.00
合计	195,157.42	145,339.77	74.47	602,017.20	143,547.22	23.84

③信用风险特征组合中，按组合 1（账龄组合）之外的其他组合计提坏账准备的应收款项：

类别	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
信用风险极低金融资产组合	1,889,038.00			政府、代扣代缴
关联方组合	102,940,000.00			关联方往来
合计	104,829,038.00			

（3）坏账准备的情况

本年计提坏账准备金额 5,861.15 元；本年收回或转回坏账准备金额 4,068.60 元。

（4）本年无实际核销的应收账款情况

（5）按欠款方归集的年末余额较大的应收账款情况

单位名称	应收账款年末余额	占应收账款年末余额合计数比例 (%)	坏账准备年末余额
长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	102,940,000.00	98.02	
长沙县住房和城乡建设局	1,808,280.00	1.72	



单位名称	应收账款年末余额	占应收账款年末余额合 计数的比例（%）	坏账准备年末余额
合计	104,748,280.00	99.74	

2、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	5,866,764,957.82	6,023,989,331.03
合计	5,866,764,957.82	6,023,989,331.03

(3) 其他应收款**①按账龄披露**

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	2,562,196,222.94	2,588,278,538.48
1 至 2 年	2,168,549,673.10	683,781,731.44
2 至 3 年	440,465,168.47	361,038,768.86
3 至 4 年	94,035,883.83	861,588,196.00
4 至 5 年	564,501,287.44	921,948,717.69
5 年以上	227,247,922.00	837,756,512.54
小计	6,056,996,157.78	6,254,392,465.01
减：坏账准备	190,231,199.96	230,403,133.98
合计	5,866,764,957.82	6,023,989,331.03

②按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
押金保证金	93,856,794.00	94,856,794.00
往来款	3,207,926,823.37	3,321,720,300.93
借款	2,478,800,242.08	2,582,151,541.67
利息	276,412,298.33	255,662,109.04
其他		1,719.37
小计	6,056,996,157.78	6,254,392,465.01
减：坏账准备	190,231,199.96	230,403,133.98
合计	5,866,764,957.82	6,023,989,331.03

③按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额
----	------



	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的其他 应收款					
按组合计提坏账准备的其他 应收款	6,056,996,157.78	100.00	190,231,199.96	3.14	5,866,764,957.82
其中：组合 1（账龄组合）	317,161,049.39	5.24	190,231,199.96	59.98	126,929,849.43
组合 2（信用风险极低 金融资产组合）	1,297,216,737.79	21.42			1,297,216,737.79
组合 3（关联方组合）	4,442,618,370.60	73.34			4,442,618,370.60
合计	6,056,996,157.78	100.00	190,231,199.96	3.14	5,866,764,957.82

(续)

类别	年初余额				
	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的应收 账款					
按组合计提坏账准备的应收 账款	6,254,392,465.01	100.00	230,403,133.98	3.68	6,023,989,331.03
其中：组合 1（账龄组合）	599,007,056.25	9.58	230,403,133.98	38.46	368,603,922.27
组合 2（信用风险极低 金融资产组合）	1,215,876,081.53	19.44			1,215,876,081.53
组合 3（关联方组合）	4,439,509,327.23	70.98			4,439,509,327.23
合计	6,254,392,465.01	100.00	230,403,133.98	3.68	6,023,989,331.03

a. 年末无单项计提坏账准备的其他应收款

b. 信用风险特征组合中，按组合 1（账龄组合）计提坏账准备的其他应收款项：

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	79,990.28	799.90	1.00	35,203,231.62	1,858,730.63	5.28
1 至 2 年	34,989,741.11	1,749,487.06	5.00	20,976,036.00	1,816,524.72	8.66
2 至 3 年	20,970,300.00	3,145,545.00	15.00			



3 至 4 年			30.00	251,571,300.00	75,471,390.00	30.00
4 至 5 年	151,571,300.00	75,785,650.00	50.00	280,000,000.00	140,000,000.00	50.00
5 年以上	109,549,718.00	109,549,718.00	100.00	11,256,488.63	11,256,488.63	100.00
合计	317,161,049.39	190,231,199.96	59.98	599,007,056.25	230,403,133.98	38.46

c. 信用风险特征组合中，按组合 1（账龄组合）之外的其他组合计提坏账准备的其他应收款项：

类别	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
信用风险极低金融资产组合	1,297,216,737.79			政府往来、代扣代缴
关联方组合	4,412,207,302.73			关联方往来
合计	5,709,424,040.52			

④本年计提、收回或转回的坏账准备情况：

	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
信用损失准备计提情况	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期间预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期间预期信用损失（已发生信用减值）	合计
期初余额		230,403,133.98		230,403,133.98
期初余额在本年				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提		80,534,833.79		80,534,833.79
本年转回		120,706,767.81		120,706,767.81
本年转销				
其他变动				
年末余额		190,231,199.96		190,231,199.96

⑤本年无实际核销的其他应收款情况

⑥按欠款方归集的年末余额较大的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例 %	坏账准备	是否关联方
长沙松雅湖建设投资有限公司	利息	269,444.45	1-2 年	27.77		是
		137,499.99	2-3 年			



债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应 收款总额 的比例%	坏账准备	是否关联 方
	往来款	832,350,000.00	1 年以内			
		314,000,000.00	1-2 年			
		130,000,000.00	2-3 年			
		40,000,000.00	3-4 年			
		349,000,000.00	4-5 年			
		16,000,000.00	5 年以上			
长沙县星峰建设工程 有限责任公司	借款	885,580,000.00	1 年以内	14.66		是
	利息	2,510,788.07	1 年以内			
长沙县运通建设开发 有限公司	借款	81,150,541.40	1 年以内	16.06		是
		618,778,357.97	1-2 年			
		123,346,917.20	2-3 年			
	利息	35,380,212.75	1 年以内			
		54,641,199.30	1-2 年			
		10,112,122.74	2-3 年			
		9,665,441.09	3-4 年			
		39,452,775.87	4-5 年			
	往来款	7,650.57	1 年以内			
长沙县松雅新城建设 投资集团有限公司	借款	347,681,893.08	1 年以内	6.92		是
	利息	25,068,706.60	1 年以内			
		10,006,788.73	1-2 年			
		13,780,644.49	2-3 年			
		15,000,000.00	3-4 年			
		7,464,300.07	4-5 年			
	往来款	60,917.41	1 年以内			
长沙县财政局	往来款	200,000,000.00	1-2 年	3.30		否
合 计		4,161,446,201.78		68.70		

⑦本年无涉及政府补助的应收款项

⑧本年无因金融资产转移而终止确认的其他应收款

⑨本年无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类



项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	10,985,219,088.28		10,985,219,088.28	10,505,219,088.28		10,505,219,088.28
对联营、合营企业投资	1,163,577,993.95		1,163,577,993.95	828,441,484.26		828,441,484.26
合计	12,148,797,082.23		12,148,797,082.23	11,333,660,572.54		11,333,660,572.54

(3) 对子公司投资

被投资单位	年初余额（账面价值）	本年增减变动				年末余额（账面价值）	减值准备 年末余额
		本年增加	本年减少	计提减值准备	其他		
长沙县星城水利投资开发有限公司	1,982,040,171.06					1,982,040,171.06	
长沙经济技术开发区经沣高新建材有限公司	36,734,000.00					36,734,000.00	
长沙县星城卓誉人力资源管理有限公司	3,000,000.00					3,000,000.00	
长沙县松雅新城建设投资集团有限公司	2,845,422,825.17	480,000,000.00				3,325,422,825.17	
长沙县星城建设投资集团有限公司	5,638,022,092.05					5,638,022,092.05	
合计	10,505,219,088.28	480,000,000.00				10,985,219,088.28	

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额（账面价值）	本年增减变动				
		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	其他权益变动
一、联营企业						



被投资单位	年初余额（账面价值）	本年增减变动				
		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	其他权益变动
长沙松雅湖建设投资有限公司	50,145,266.52			-1,915,928.80		
湖南长沙会展中心投资有限责任公司		296,220,373.52		10,928,362.66		
长沙县中建星和投资有限公司	94,901,746.11					
长沙经济技术开发区星沙水务集团股份有限公司	683,394,471.63			29,903,702.32		
合计	828,441,484.26	296,220,373.52		38,916,136.17		

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额（账面价值）	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业					
长沙松雅湖建设投资有限公司				48,229,337.72	
湖南长沙会展中心投资有限责任公司				307,148,736.18	
长沙县中建星和投资有限公司				94,901,746.11	
长沙经济技术开发区星沙水务集团股份有限公司				713,298,173.95	
合计				1,163,577,993.96	

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	692,473,005.85	557,636,929.22	1,204,678,166.95	564,455,111.12
其他业务	123,557,392.69	586,798.81	111,077,031.14	6,209,310.49



项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
合计	816,030,398.54	558,223,728.03	1,315,755,198.09	570,664,421.61

(2) 主营业务按产品（业务类型）分类列示

项 目	本年金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
工程代建	494,309,472.82	386,898,500.31	317,208,575.91	245,551,528.86
土地开发整理	171,815,323.00	169,892,792.80	855,007,764.00	310,335,069.00
管理服务	1,362,839.85			
租赁	24,608,011.69		25,425,398.13	2,539,705.91
渣土收入	377,358.49	845,636.11	5,413,584.91	2,904,461.54
房屋及车位销售			1,622,844.00	3,124,345.81
合 计	692,473,005.85	557,636,929.22	1,204,678,166.95	564,455,111.12

长沙县星城发展集团有限公司（盖章）

日期：2025 年 4 月 21 日





统一社会信用代码

91110102089698790Q

营业执照

(副本)(6-1)



扫描市场主体身份码，了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名称 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙会计师事务所

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，出具有关报告；基本建设年度审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

出资额 1940万元

成立日期 2013年12月13日

主要经营场所 北京市西城区西直门外大街112号十层1001



登记机关

2023年03月23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：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：胡柏和
主任会计师：
经营场所：北京市西城区西直门外大街112号十层1001
组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11000162
批准执业文号：京财会许可〔2013〕0083号
批准执业日期：2013年12月11日

证书序号：0014470

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



二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制



姓名 张嘉路
Sex 男
出生日期 1990-05-23
Date of birth
工作单位 中审华寅五洲会计师事务所(特
殊普通合伙)湖南分所
Working unit
身份证号码 43092319900523053X
Identity card No



年度检验 2017.2.12.8
Annual Renewal Registration

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

2017.3.18



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
2022年9月9日

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
2022年9月9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
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017年9月9日

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
2017年9月9日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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





姓名 张琳
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1992-03-28
Date of birth
工作单位 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所
Working unit
身份证号码 430724199203281122
Identity card No.



张琳 110001620490

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 110001620490
No. of Certificate

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

发证日期: 2023 年 03 月 01 日
Date of Issuance

年 /y 月 /m 日 /d