

债券代码：166893.SH

债券简称：20 星发 02

债券代码：175472.SH

债券简称：20 星发 03

债券代码：175873.SH

债券简称：21 星发 01

债券代码：137788.SH

债券简称：22 星发 02

债券代码：256293.SH

债券简称：24 星发 02

## 长沙县星城发展集团有限公司

### 关于年度报告、审计报告的更正公告

公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

#### 一、本次更正的背景及原因

长沙县星城发展集团有限公司（以下简称“公司”）于 2022 年 4 月 29 日披露了《长沙县星城发展集团有限公司公司债券年度报告 2021 年年度报告》、《长沙县星城发展集团有限公司公司债券 2021 年年度财务报告及附注》，于 2023 年 4 月 28 日披露了《长沙县星城发展集团有限公司公司债券年度报告(2022 年)》、《长沙县星城发展集团有限公司公司债券 2022 年度财务报告及附注》，于 2024 年 4 月 30 日披露了《长沙县星城发展集团有限公司公司债券年度报告(2023 年)》、《长沙县星城发展集团有限公司 2023 年年度审计报告》，于 2025 年 4 月 30 日披露了《长沙县星城发展集团有限公司公司债券年度报告（2024 年）》、《长沙县星城发展集团有限公司 2024 年年度审计报告》。

经公司自查，发现 2021-2022 年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，现针对该事项进行更正。

## 二、前期年度报告更正具体情况

公司 2021-2022 年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,涉及更正 2021 年审计报告及 2022 年审计报告、2021 年公司债券年度报告及 2022 年公司债券年度报告,此外,2023 年审计报告、2023 年公司债券年度报告受期初数的影响,同步更正。

因数据引用错误,公司 2024 年审计报告财务报表附注中“前期会计差错更正”和“应收账款”需要更正,涉及更正 2024 年审计报告、2024 年公司债券年度报告。

## 三、2021 年审计报告及 2021 年公司债券年度报告更正事项

### (一) 2021 年审计报告更正事项

公司 2021 年审计报告更正内容详见《长沙县星城发展集团有限公司 2021-2023 年审计报告(以此为准)》。

### (二) 2021 年公司债券年度报告更正事项

1、“第一节 发行人情况”之“五、公司业务和经营情况”之“(三) 主营业务情况”

更正前:

1.分板块、分产品情况

(1) 业务板块情况

单位: 万元 币种: 人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率(%)	收入占比(%)	营业收入	营业成本	毛利率(%)	收入占比(%)
工程建设	46,283.73	36,600.61	20.92	19.09	8,733.23	7,539.68	13.67	2.94
土地整理与开发	185,591.43	120,756.04	34.93	76.54	278,233.26	200,035.99	28.10	93.76

租赁	6,444.52	5,473.51	15.07	2.66	7,458.11	2,780.68	62.72	2.51
新型建材	262.07	250.47	4.43	0.11	165.74	156.29	5.7	0.06
其他	3,884.76	3,652.60	5.98	1.60	2,167.35	2,281.97	-5.29	0.73
合计	242,466.52	166,733.23	31.23	100.00	296,757.68	212,794.62	28.29	100.00

## 2.收入和成本分析

### （1）工程建设业务

2021 年度，发行人工程建设业务收入、成本和毛利率的同比变动分别为 429.97%、385.44%和 53.08%，主要系发行人 2021 年度积极推进各项工程建设项目建设进度，并积极沟通业务合作单位及相关主管部门加快业务结算进度并确认了相关收入所致；毛利率的增长主要系当年度确认收入的工程建设项目根据协议确认的加成比例较高所致。

### （2）土地开发与整理业务

2021 年度，发行人土地开发与整理业务收入、成本和毛利率的同比变动分别为-33.30%、-39.63%和 24.30%，主要系 2021 年度在房地产行业相关事件及限制性政策的影响下，长沙县区域内土地开发一级市场行情遇冷所致。

### （3）租赁业务

2021 年度，发行人租赁业务收入、成本和毛利率的同比变动分别为-13.59%、96.84%和-75.98%，主要系受租赁业务市场价格波动因素影响所致。

### （4）新型建材业务

2021 年度，发行人新型建材业务收入、成本和毛利率的同比变动分别为 58.13%、60.26%和-22.33%，主要系发行人新型建材业务产能有所提升且发行人积极拓展销售渠道所致。

### （5）其他业务

2021 年度，发行人其他业务收入、成本和毛利率的同比变动分别为 79.24%、60.06%和-213.00%，主要系发行人 2021 年新增了与石化企业合作开展的油品销售业务所致。

## 更正后：

### 1.分板块、分产品情况

#### （1）业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率(%)	收入占比(%)	营业收入	营业成本	毛利率(%)	收入占比(%)
工程建设	46,283.73	36,600.61	20.92	18.67	8,733.23	7,539.68	13.67	3.13
土地整理与开发	185,591.43	122,825.04	33.82	74.85	259,429.81	181,232.54	30.14	93.02
租赁	9,554.00	3,260.40	65.87	3.85	7,458.11	1,261.10	83.09	2.67
新型建材	262.07	250.47	4.43	0.11	165.74	156.29	5.70	0.06
其他	6,260.09	4,216.37	32.65	2.52	3,096.12	3,046.88	1.59	1.11
合计	247,951.33	167,152.90	32.59	100.00	278,883.01	193,236.50	30.71	100.00

### 2.收入和成本分析

#### （1）工程建设业务

2021 年度，发行人工程建设业务收入、成本和毛利率的同比变动分别为 429.97%、385.44%和 53.08%，主要系发行人 2021 年度积极推进各项工程建设项目建设进度，并积极沟通业务合作单位及相关主管部门加快业务结算进度并确认了相关收入所致；毛利率的增长主要系当年度确认收入的工程建设项目根据协议确认的加成比例较高所致。

#### （2）土地开发与整理业务

2021 年度，发行人土地开发与整理业务收入、成本和毛利率的同比变动分别为-28.46%、-32.23%和 12.20%，主要系 2021 年度在房地产行业相关事件及限制性政策的影响下，长沙县区域内土地开发一级市场行情遇冷所致。

### （3）租赁业务

2021 年度，发行人租赁业务收入、成本和毛利率的同比变动分别为 28.10%、158.54%和-20.72%，主要系受租赁业务市场价格波动因素影响所致。

### （4）新型建材业务

2021 年度，发行人新型建材业务收入、成本和毛利率的同比变动分别为 58.13%、60.26%和-22.33%，主要系发行人新型建材业务产能有所提升且发行人积极拓展销售渠道所致。

### （5）其他业务

2021 年度，发行人其他业务收入、成本和毛利率的同比变动分别为 102.19%、38.38%和 1952.81%，主要系发行人 2021 年新增了与石化企业合作开展的油品销售业务所致。

## 2、“第三节 报告期内重要事项”之“四、资产情况”之“（一）资产变动情况”

### 更正前：

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
货币资金	265,923.57	5.42	153,603.65	73.12
合同资产	89.13	0	-	100
可供出售金融资产	-	-	17,329.25	-100
其他权益工具投资	14,400.00	0.29	-	100
固定资产	112,440.70	2.29	33,708.46	233.57

在建工程	25,879.13	0.53	1,516.12	1,606.94
使用权资产	51.13	0	-	100
无形资产	22,767.76	0.46	5,461.14	316.9

发生变动的原因：

1、货币资金年末余额同比增长 73.12%，主要系发行人当年度为满足业务发展需求新增一定规模的各类融资所致；

2、合同资产年末余额同比增长 100%，系发行人会计师根据财政部新颁布的准则要求进行相应会计调整所致；

3、可供出售金融资产同比降低 100%，系发行人会计师根据财政部新颁布的准则要求进行相应会计调整所致；

4、其他权益工具投资同比增长 100%，系发行人会计师根据财政部新颁布的准则要求进行相应会计调整所致；

5、固定资产余额同比增长 233.57%，主要系发行人当年度新增纳入合并报表范围子公司所致；

6、在建工程同比增长 1606.94%，主要系发行人当年度新增纳入合并报表范围子公司所致；

7、使用权资产同比增长 100%，主要系发行人会计师根据财政部新颁布的准则要求进行相应会计调整所致；

8、无形资产同比增长 316.90%，主要系发行人新增土地使用权所致。

**更正后：**

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
货币资金	265,923.57	5.34	153,603.65	73.12
合同资产	89.13	0.00	-	100.00

可供出售金融资产	-	-	17,329.25	-100.00
其他权益工具投资	14,400.00	0.29	-	100.00
固定资产	113,276.57	2.28	33,708.46	236.05
在建工程	25,879.13	0.52	1,516.12	1,606.93
使用权资产	51.13	0.00	-	100.00
无形资产	32,582.62	0.65	5,461.14	469.63

发生变动的原因：

1、货币资金年末余额同比增长 73.12%，主要系发行人当年度为满足业务发展需求新增一定规模的各类融资所致；

2、合同资产年末余额同比增长 100%，系发行人会计师根据财政部新颁布的准则要求进行相应会计调整所致；

3、可供出售金融资产同比降低 100%，系发行人会计师根据财政部新颁布的准则要求进行相应会计调整所致；

4、其他权益工具投资同比增长 100%，系发行人会计师根据财政部新颁布的准则要求进行相应会计调整所致；

5、固定资产余额同比增长 236.05%，主要系发行人当年度新增纳入合并报表范围子公司所致；

6、在建工程同比增长 1606.93%，主要系发行人当年度新增纳入合并报表范围子公司所致；

7、使用权资产同比增长 100%，主要系发行人会计师根据财政部新颁布的准则要求进行相应会计调整所致；

8、无形资产同比增长 469.63%，主要系发行人新增土地使用权所致。

**3、“第三节 报告期内重要事项”之“四、资产情况”之“（二）资产受限情况”**

更正前：

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	265,923.57	9,313.37	-	3.5
存货	3,262,013.50	90,596.62	-	2.78
固定资产	112,440.70	3,687.32	-	3.28
投资性房地产	86,190.16	53,675.85	-	62.28
合计	3,726,567.93	157,273.17	—	—

更正后：

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	265,923.57	9,313.37	-	3.50
存货	3,262,013.50	90,596.62	-	2.78
固定资产	113,276.57	3,687.32	-	3.26
投资性房地产	118,429.49	53,675.85	-	45.32
合计	3,759,643.13	157,273.17	—	—

#### 4、“第三节 报告期内重要事项”之“六、利润及其他损益来源情况”之“（一）基本情况”

更正前：

报告期利润总额：2.18 亿元

报告期非经常性损益总额：0.22 亿元

更正后：

报告期利润总额：2.84 亿元

报告期非经常性损益总额：0.67 亿元

#### 5、“附件一：发行人财务报表”

（1）合并资产负债表



报表项目	2021 年 12 月 31 日-更正前	2021 年 12 月 31 日-更正后
投资性房地产	1,224,628,444.36	1,184,294,944.36
递延所得税资产	16,543,442.89	-
固定资产	1,124,407,002.24	1,132,765,667.80
无形资产	227,677,575.85	325,826,181.85
非流动资产合计	8,579,867,785.24	8,629,498,113.91
资产总计	49,724,084,885.35	49,773,715,214.02
未分配利润	4,439,165,579.29	4,488,795,907.96
归属于母公司所有者权益合计	23,500,888,559.18	23,550,518,887.85
所有者权益（或股东权益）合计	23,563,118,436.43	23,612,748,765.10
负债和股东权益（或股东权益）总计	49,724,084,885.35	49,773,715,214.02

## （2）合并利润表

报表项目	2021 年年度-更正前	2021 年年度-更正后
营业总成本	2,441,512,829.01	2,441,717,305.27
营业成本	1,671,324,474.06	1,671,528,950.32
公允价值变动收益	-55,684,286.15	10,693,961.67
营业利润	214,562,486.75	280,736,258.31
利润总额	217,644,864.92	283,818,636.48
所得税费用	4,994,350.99	21,537,793.88
净利润	212,650,513.93	262,280,842.60
归属于母公司股东的净利润	218,346,082.78	267,976,411.45
综合收益总额	212,650,513.93	262,280,842.60
归属于母公司股东的综合收益总额	218,346,082.78	267,976,411.45

## 四、2022 年审计报告及 2022 年公司债券年度报告更正事项

### （一）2022 年审计报告更正事项

公司 2022 年审计报告更正内容详见《长沙县星城发展集团有限公司 2021-2023 年审计报告（以此为准）》。

### （二）2022 年公司债券年度报告更正事项

1、“第一节 发行人情况”之“五、公司业务和经营情况”之“（三）主营业务情况”

更正前：

1.分板块、分产品情况

(1) 业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率(%)	收入占比(%)	营业收入	营业成本	毛利率(%)	收入占比(%)
工程建设	59,346.45	47,216.71	20.44	32.47	46,283.73	36,600.61	20.92	18.67
土地开发整理	45,285.24	17,536.18	61.28	24.77	185,591.43	122,825.04	33.82	74.85
物业管理	1,266.10	1,604.07	-26.69	0.69	2,087.62	1,420.39	31.96	0.84
租赁	5,618.45	2,917.90	48.07	3.07	9,554.00	3,239.95	66.09	3.85
其他业务	71,282.90	62,230.97	12.70	39.00	4,434.54	3,046.45	31.30	1.79
合计	182,799.15	131,505.82	28.06	100.00	247,951.33	167,132.45	32.59	100.00

更正后：

1.分板块、分产品情况

(1) 业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率(%)	收入占比(%)	营业收入	营业成本	毛利率(%)	收入占比(%)
工程建设	59,346.45	47,216.71	20.44	32.47	46,283.73	36,600.61	20.92	18.67
土地开发整理	45,285.24	17,536.18	61.28	24.77	185,591.43	122,825.04	33.82	74.85
物业管理	1,266.10	1,604.07	-26.69	0.69	2,087.62	1,420.39	31.96	0.84
租赁	5,618.45	2,897.45	48.43	3.07	9,554.00	3,260.40	65.87	3.85
其他业务	71,282.90	62,230.97	12.70	39.00	4,434.54	3,046.45	31.30	1.79
合计	182,799.15	131,485.37	28.07	100.00	247,951.33	167,152.90	32.59	100.00

2、“第三节 报告期内重要事项”之“七、利润及其他损益来源情况”

更正前：

报告期利润总额：2.34 亿元

报告期非经常性损益总额：0.03 亿元

**更正后：**

报告期利润总额：1.68 亿元

报告期非经常性损益总额：0.73 亿元

### 3、“附件一：发行人财务报表”

#### （1）合并利润表

报表项目	2022 年年度-更正前	2022 年年度-更正后	2021 年年度-更正前	2021 年年度-更正后
营业总成本	1,742,124,820.70	1,741,920,344.44	2,441,512,829.01	2,441,717,305.27
营业成本	1,315,058,217.19	1,314,853,740.93	1,671,324,474.06	1,671,528,950.32
公允价值变动收益	85,547,631.46	19,169,383.64	-55,684,286.15	10,693,961.67
营业利润	236,553,885.37	170,380,113.81	214,562,486.75	280,736,258.31
利润总额	234,118,035.64	167,944,264.08	217,644,864.92	283,818,636.48
所得税费用	75,910,279.76	59,366,836.87	4,994,350.99	21,537,793.88
净利润	158,207,755.88	108,577,427.21	212,650,513.93	262,280,842.60
归属于母公司股东的净利润	134,050,951.61	84,420,622.94	218,346,082.78	267,976,411.45
综合收益总额	390,967,584.06	341,337,255.39	212,650,513.93	262,280,842.60
归属于母公司股东的综合收益总额	366,810,779.79	317,180,451.12	218,346,082.78	267,976,411.45

### 五、2023 年审计报告及 2023 年公司债券年度报告更正事项

#### （一）2023 年审计报告更正事项

公司 2023 年审计报告更正内容涉及该报告期的期初数，详见《长沙县星城发展集团有限公司 2021-2023 年审计报告（以此为准）》。

#### （二）2023 年公司债券年度报告更正事项

1、“第一节 发行人情况”之“五、公司业务和经营情况”之“（三）主营业务情况”

更正前：

1.分板块、分产品情况

(1) 业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)
工程建设	31,720.86	24,555.15	22.59	19.98	59,346.45	47,216.71	20.44	32.47
土地开发 整理	95,844.80	40,328.06	57.92	60.38	45,285.24	17,536.18	61.28	24.77
租赁	6,707.93	2,263.97	66.25	4.23	5,618.45	2,917.90	48.07	3.07
房屋销售	5,295.43	2,840.81	46.35	3.34	58,640.52	51,215.62	12.66	32.08
其他业务	19,174.45	9,925.15	48.24	12.08	13,908.48	12,619.42	9.27	7.61
合计	158,743.46	79,913.14	49.66	100.00	182,799.15	131,505.82	28.06	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

产品/服务	所属业务 板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年同 期增减 (%)	营业成本 比上年同 期增减 (%)	毛利率比 上年同期 增减(%)
租赁	租赁	6,707.93	2,263.97	66.25	19.40	-22.40	37.80
房屋销售	房屋销售	5,295.43	2,840.81	46.35	-91.00	-94.50	266.10
水库特许经营 权收入	其他业务	4,271.44	3,439.32	19.48	-	-	-
合计	—	16,274.80	8,544.10	—	-74.67	-84.22	—

2.收入和成本分析

1、发行人 2023 年度工程建设业务的收入降幅为 46.55%、成本降幅为 47.99%，

主要系本年度发行人工程项目完工项目减少所致。

2、发行人 2023 年度土地整理与开发业务的收入增幅为 111.65%，成本增幅

为 129.97%，主要系报告期内土地市场政策回暖导致土地一级市场成交规模增长，

收入与成本同步增长，同时发行人片区开发整理业务逐步推进。

3、发行人 2023 年度租赁业务毛利率增幅为 37.80%，以上主要系报告期内  
物业租赁价格上涨所致。

4、发行人 2023 年度房屋销售业务的收入降幅为 91.00%，成本降幅为 94.50%，  
毛利率增幅 266.10%，主要系发行人房屋销售项目趋于销售完毕，报告期内收入  
主要系湘龙家园拍卖款。

5、发行人 2023 年度其他业务收入增幅 37.86%、毛利率增幅 420.39%，主  
要系报告期内新增了水库特殊经营权收入与新能源充电桩收入。

**更正后：**

1.分板块、分产品情况

(1) 业务板块情况

单位：万元      币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占 比(%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占 比(%)
工程建设	31,720.86	24,555.15	22.59	19.98	59,346.45	47,216.71	20.44	32.47
土地开发整 理	95,844.80	40,328.06	57.92	60.38	45,285.24	17,536.18	61.28	24.77
租赁	6,707.93	2,263.97	66.25	4.23	5,618.45	2,897.45	48.43	3.07
房屋销售	5,295.43	2,840.81	46.35	3.34	58,640.52	51,215.62	12.66	32.08
其他业务	19,174.45	9,925.15	48.24	12.08	13,908.48	12,619.42	9.27	7.61
合计	158,743.46	79,913.14	49.66	100.00	182,799.15	131,485.37	28.07	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

产品/服务	所属业务 板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年同 期增减(%)	营业成本 比上年同 期增减(%)	毛利率比 上年同期 增减(%)
租赁	租赁	6,707.93	2,263.97	66.25	19.39	-21.86	36.80
房屋销售	房屋销售	5,295.43	2,840.81	46.35	-91.00	-94.50	266.10
水库特许经营 权收入	其他业务	4,271.44	3,439.32	19.48	-	-	-
合计	—	16,274.80	8,544.10	—	-74.67	-84.22	—

## 2.收入和成本分析

1、发行人 2023 年度工程建设业务的收入降幅为 46.55%、成本降幅为 47.99%，主要系本年度发行人工程项目完工项目减少所致。

2、发行人 2023 年度土地整理与开发业务的收入增幅为 111.65%，成本增幅为 129.97%，主要系报告期内土地市场政策回暖导致土地一级市场成交规模增长，收入与成本同步增长，同时发行人片区开发整理业务逐步推进。

3、发行人 2023 年度租赁业务毛利率增幅为 36.80%，以上主要系报告期内物业租赁价格上涨所致。

4、发行人 2023 年度房屋销售业务的收入降幅为 90.07%，成本降幅为 94.45%，毛利率增幅 266.06%，主要系发行人房屋销售项目趋于销售完毕，报告期内收入主要系湘龙家园拍卖款。

5、发行人 2023 年度其他业务收入增幅 37.86%、毛利率增幅 420.49%，主要系报告期内新增了水库特殊经营权收入与新能源充电桩收入。

**2、“第三节 报告期内重要事项”之“二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正”中，补充前期差错更正如下：**

### (3) 前期会计差错更正

经本公司自查发现，2021 年度-2022 年度，投资性房地产相关的会计处理在合并层面存在跨期会计处理，根据企业会计准则的有关规定，本公司对该会计差错进行更正。

#### (1) 对 2021 年度合并财务报表的影响

报表项目	追溯调整前	追溯调整后	影响（增加+/减少-）
投资性房地产	1,224,628,444.36	1,184,294,944.36	-40,333,500.00
递延所得税资产	16,543,442.89	-	-16,543,442.89
固定资产	1,124,407,002.24	1,132,765,667.80	8,358,665.56

无形资产	227,677,575.85	325,826,181.85	98,148,606.00
非流动资产合计	8,579,867,785.24	8,629,498,113.91	49,630,328.67
资产总计	49,724,084,885.35	49,773,715,214.02	49,630,328.67
未分配利润	4,439,165,579.29	4,488,795,907.96	49,630,328.67
归属于母公司所有者权益合计	23,500,888,559.18	23,550,518,887.85	49,630,328.67
所有者权益（或股东权益）合计	23,563,118,436.43	23,612,748,765.10	49,630,328.67
负债和股东权益（或股东权益）总计	49,724,084,885.35	49,773,715,214.02	49,630,328.67
营业总成本	2,441,512,829.01	2,441,717,305.27	204,476.26
营业成本	1,671,324,474.06	1,671,528,950.32	204,476.26
公允价值变动收益	-55,684,286.15	10,693,961.67	66,378,247.82
营业利润	214,562,486.75	280,736,258.31	66,173,771.56
利润总额	217,644,864.92	283,818,636.48	66,173,771.56
所得税费用	4,994,350.99	21,537,793.88	16,543,442.89
净利润	212,650,513.93	262,280,842.60	49,630,328.67
归属于母公司股东的净利润	218,346,082.78	267,976,411.45	49,630,328.67
综合收益总额	212,650,513.93	262,280,842.60	49,630,328.67
归属于母公司股东的综合收益总额	218,346,082.78	267,976,411.45	49,630,328.67

## （2）对 2022 年度合并财务报表的影响

报表项目	追溯调整前	追溯调整后	影响（增加+/减少-）
营业总成本	1,742,124,820.70	1,741,920,344.44	-204,476.26
营业成本	1,315,058,217.19	1,314,853,740.93	-204,476.26
公允价值变动收益	85,547,631.46	19,169,383.64	-66,378,247.82
营业利润	236,553,885.37	170,380,113.81	-66,173,771.56
利润总额	234,118,035.64	167,944,264.08	-66,173,771.56
所得税费用	75,910,279.76	59,366,836.87	-16,543,442.89
净利润	158,207,755.88	108,577,427.21	-49,630,328.67
归属于母公司股东的净利润	134,050,951.61	84,420,622.94	-49,630,328.67
综合收益总额	390,967,584.06	341,337,255.39	-49,630,328.67
归属于母公司股东的综合收益总额	366,810,779.79	317,180,451.12	-49,630,328.67

## 3、“附件一：发行人财务报表”

### （1）合并利润表

报表项目	2023 年度	2022 年年度-更正前	2022 年年度-更正后
营业总成本	1,473,791,146.56	1,742,124,820.70	1,741,920,344.44
营业成本	799,131,436.63	1,315,058,217.19	1,314,853,740.93
公允价值变动收益	-62,524,454.28	85,547,631.46	19,169,383.64
营业利润	130,680,919.43	236,553,885.37	170,380,113.81
利润总额	116,420,283.09	234,118,035.64	167,944,264.08
所得税费用	15,597,757.29	75,910,279.76	59,366,836.87
净利润	100,822,525.80	158,207,755.88	108,577,427.21
归属于母公司股东的净利润	92,038,168.48	134,050,951.61	84,420,622.94
综合收益总额	100,822,525.80	390,967,584.06	341,337,255.39
归属于母公司股东的综合收益总额	92,038,168.48	366,810,779.79	317,180,451.12

## 六、2024 年审计报告及 2024 年公司债券年度报告更正事项

### （一）2024 年审计报告更正事项

公司 2024 年审计报告更正内容涉及财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”之“33、会计差错更正”和“六、合并财务报表项目注释”之“3、应收账款”披露处数据引用错误，该事项不影响本公司 2024 年度财务报表数据。详见《长沙县星城发展集团有限公司 2024 年审计报告（以此为准）》。

### （二）2024 年公司债券年度报告更正事项

#### 1、“第三节 报告期内重要事项”之“二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正”

更正前：

#### （3）前期差错更正

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。

## 更正后：

### （3）前期差错更正

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：投资性房地产 1,184,294,944.36 元，固定资产 1,132,765,667.80 元，无形资产 325,826,181.85 元，递延所得税资产 0.00 元，非流动资产合计 8,629,498,113.91 元，资产总计 49,773,715,214.02 元，未分配利润 4,488,795,907.96 元，归母所有者权益合计 23,550,518,887.85 元，所有者权益合计 23,612,748,765.10 元，负债和股东权益总计 49,773,715,214.02 元，营业总成本 2,441,717,305.27 元，营业成本 1,671,528,950.32 元，公允价值变动收益 10,693,961.67 元，营业利润 280,736,258.31 元，利润总额 283,818,636.48 元，所得税费用 21,537,793.88 元，净利润 262,280,842.60 元，归母净利润 267,976,411.45 元，综合收益总额 262,280,842.60 元，归母综合收益总额 267,976,411.45 元；2022 年经更正后的数据如下：营业总成本 1,741,920,344.44 元，营业成本 1,314,853,740.93 元，公允价值变动收益 19,169,383.64 元，所得税费用 59,366,836.87 元，净利润 108,577,427.21 元，归母净利润 84,420,622.94 元，综合收益总额 341,337,255.39 元，归母综合收益总额 317,180,451.12 元。

## 七、影响分析和应对措施

本次前期会计差错更正事项已经过中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并针对该事项出具了关于前期会计差错更正专项说明的鉴证报告。本次财

务信息更正为对前期会计差错的更正，对公司主要财务指标的影响如下：公司 2021 年末总资产较更正前增长 49,630,328.67 元，公司 2021 年净利润较更正前增长 49,630,328.67 元，公司 2022 年净利润较更正前减少 49,630,328.67 元。总体而言，该差错更正对公司资产负债情况未产生重大不利影响，虽然使得 2021 年、2022 年净利润变动较大，但对公司 2021 年-2022 年两年平均净利润的影响为 0 元，且该更正不会对公司 2023 年、2024 年财务数据造成影响，预计不会对公司生产经营、偿付安排产生重大不利影响。本次更正给广大投资者带来的不便，敬请谅解。公司承诺所披露信息的真实、准确、完整，并将按照相关法律法规的相关规定，履行相关后续信息披露义务，敬请投资者予以关注。

特此公告。

( 本页无正文,为《长沙县星城发展集团有限公司关于年度报告、  
审计报告的更正公告》的盖章页)

长沙县星城发展集团有限公司



2025 年 6 月 13 日