



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

审计报告

AUDIT REPORT

长沙市望城区城市发展集团有限公司
2025 年度财务报表审计

中国·北京
BEIJING CHINA



目 录

一、 审计报告	1-5
二、 已审财务报表	
1. 合并资产负债表	6-7
2. 合并利润表	8
3. 合并现金流量表	9
4. 合并所有者权益变动表	10-11
5. 资产负债表	12-13
6. 利润表	14
7. 现金流量表	15
8. 所有者权益变动表	16-17
9. 财务报表附注	18-76



审计报告

中审亚太审字(2026)004215号

长沙市望城区城市发展集团有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了长沙市望城区城市发展集团有限公司(以下简称望城城发公司)财务报表,包括2025年12月31日的合并及公司资产负债表,2025年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

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

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对2025年度财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下:

(一) 收入确认



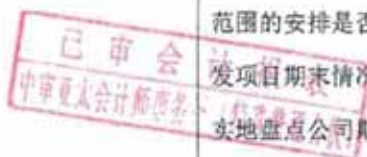
关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>如财务报表附注 3.26 关于收入确认会计政策及附注 5.38 关于财务报表中营业收入项目的披露所述, 2025 年度望城城发公司实现营业收入 28.24 亿元, 比 2024 年度增长 2.36%, 由于营业收入是望城城发公司的利润关键指标, 管理层在收入认定方面可能存在重大错报风险, 因此我们将营业收入确认识别为 2025 年度关键审计事项。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1、评价管理层与销售和收款相关的内部控制的设计和运行有效性; 2、检查望城城发公司的项目建设收入批复文件、片区开发收入批复文件、土地成交确认书等收入确认文件、入账记录, 以评价望城城发公司有关收入确认的政策是否符合会计准则的要求, 收入确认是否与望城城发公司的收入确认政策相符; 3、对收入和成本执行分析程序, 包括按照收入类别对收入、成本、毛利率波动进行分析, 并与以前期间进行比较; 4、针对本年的销售收入, 向客户发送询证函, 询证 2025 年度销售额以及截至 2025 年 12 月 31 日的应收账款及合同负债余额; 5、针对资产负债表日前后确认的收入, 检查项目建设收入批复文件、片区开发收入批复文件、土地成交确认书等收入确认、入账记录, 以评价相关收入是否记录在正确的会计期间; 6、检查在财务报表中有关收入确认的披露是否符合企业会计准则的要求。

(二) 存货认定

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
--------	---------------



关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>如财务报表附注 3.11 关于存货分类与计量会计政策及附注 5.5 关于财务报表中存货项目的披露所述，望城城发公司 2025 年 12 月 31 日存货账面价值 411.92 亿元，占公司资产总额的比例为 72.02%，主要系开发成本和存量土地。存货的认定，特别是存货的存在与计价对公司财务状况影响较大，管理层在存货认定方面可能存在重大错报风险，因此我们将存货认定识别为 2025 年度的关键审计事项。</p>	<p>1、评价管理层与采购和付款相关的内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>2、复核公司管理层制定的存货盘点计划，分析其盘点计划中时间、人员、地点、范围的安排是否合理，与实际项目分布、开发项目期末情况进行对比，确认监盘范围并实地盘点公司期末开发项目；</p> <p>3、针对公司存量土地，获取长沙市自然资源和规划局望城分局的不动产登记信息表，检查国土证号、宗地面积、宗地位置、宗地用途、土地性质以及他项权利登记信息，核实存货的存在和完整性认定；针对公司的开发成本，向项目建设委托方函证工程金额，核实存货的准确性；</p> <p>4、针对公司存量土地，检查国有土地使用权证，并核对证书权证号、面积、使用人信息，核实存货的权利和义务认定；获取国有建设用地使用权出让合同、银行回单等入账资料，核实存货的计价与分摊认定；</p> <p>5、针对公司开发成本，获取重要的工程合同，对合同中约定的付款条件、合同价格、结算方式等关键条款进行检查，并结合实际付款情况，确认工程的完工进度；</p> <p>6、检查在财务报表中有关存货确认的披露是否符合企业会计准则的要求。</p>



四、其他信息

望城城发公司管理层对其他信息负责。其他信息包括望城城发公司 2025 年



年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

望城城发公司管理层（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，管理层负责评估望城城发公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算望城城发公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督望城城发公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制



之上,未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二)了解与审计相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(三)评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四)对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时,根据获取的审计证据,就可能导致对望城城发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望城城发公司不能持续经营。

(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)就望城城发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,以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计,并对审计意见承担全部责任。

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



中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)
(盖章)

中国·北京

中国注册会计师: 王伟

(签名并盖章)

中国注册会计师: 汪孔文

(签名并盖章)

二〇二六年三月三十一日



合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：长沙市望城区城市发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	5.1	4,632,172,177.76	2,698,618,702.00
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	5.2	894,132,109.97	769,274,205.33
应收款项融资			
预付款项	5.3	4,947,745,781.48	3,982,060,808.91
其他应收款	5.4	2,521,177,703.10	567,568,689.18
其中：应收利息			
应收股利			
存货	5.5	41,192,634,668.67	41,107,781,688.74
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	5.6	216,180.56	
其他流动资产	5.7	87,174,402.69	57,654,589.33
流动资产合计		54,275,253,024.23	49,182,958,683.49
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	5.8	264,947,157.09	259,573,413.57
长期股权投资	5.9	252,082,722.05	411,308,148.23
其他权益工具投资	5.10	691,405,000.00	707,215,000.00
其他非流动金融资产	5.11	42,000,000.00	30,000,000.00
投资性房地产	5.12	283,794,760.41	131,307,998.90
固定资产	5.13	267,251,778.50	111,031,188.04
在建工程	5.14	55,125,503.48	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	5.15	-	210,595.41
无形资产	5.16	1,060,859,143.27	926,514,298.97
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	5.17	80,808.25	317,574.52
递延所得税资产	5.18		
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,917,546,873.05	2,577,478,217.64
资产总计		57,192,799,897.28	51,760,436,901.13





合并资产负债表（续）

2025-12-31

编制单位：长沙市望城区城市发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	5.19	155,044,178.89	92,737,751.52
预收款项	5.20	7,772,904.80	7,957,413.32
合同负债	5.21	266,954,550.50	808,438,485.88
应付职工薪酬	5.22	7,524,782.74	1,692,257.33
应交税费	5.23	1,916,172.87	389,683.43
其他应付款	5.24	97,477,726.51	949,647,852.38
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	5.25	4,251,770,950.62	3,406,694,440.00
其他流动负债	5.26	2,446,763.33	2,446,763.33
流动负债合计		4,790,908,030.26	5,270,004,647.19
非流动负债：			
长期借款	5.27	14,178,652,087.33	9,498,403,946.01
应付债券	5.28	5,387,625,970.66	5,528,886,345.30
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	5.29		
长期应付款	5.30	3,033,553,687.33	3,110,555,127.92
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	5.31	32,089,534.28	14,696,351.74
递延所得税负债	5.18	-	2,084,465.19
其他非流动负债	5.32	87,449,991.61	93,443,359.67
非流动负债合计		22,719,371,271.21	18,248,069,595.83
负债合计		27,510,279,301.47	23,518,074,243.02
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	5.33	20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	5.34	8,528,213,351.27	7,339,154,621.95
减：库存股			
其他综合收益	5.35	38,130,000.00	21,600,000.00
专项储备			
盈余公积	5.36	21,528,026.86	14,210,816.67
未分配利润	5.37	1,091,572,670.41	864,866,743.88
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		29,679,444,048.54	28,239,832,182.50
少数股东权益		3,076,547.27	2,530,475.61
所有者权益（或股东权益）合计		29,682,520,595.81	28,242,362,658.11
负债和所有者权益（或股东权益）总计		57,192,799,897.28	51,760,436,901.13

载于第18页至第76页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

印 易文

主管会计工作负责人：

印 黄捷

会计机构负责人：

印 吴连兵





合并利润表

2025年度

编制单位：长沙市望城区城市发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业总收入		2,824,396,111.34	2,759,419,938.39
其中：营业收入	5.38	2,824,396,111.34	2,759,419,938.39
二、营业总成本		2,658,251,403.59	2,579,864,192.57
其中：营业成本	5.38	2,414,515,117.02	2,382,295,995.76
税金及附加	5.39	15,193,689.19	23,960,838.06
销售费用	5.40	1,420,748.53	1,154,762.04
管理费用	5.41	151,698,922.67	124,764,398.91
研发费用			
财务费用	5.42	75,422,926.18	47,688,197.80
其中：利息费用		77,623,435.78	54,883,707.24
利息收入		4,867,662.78	11,465,444.86
加：其他收益	5.43	122,705,082.84	179,589,066.68
投资收益（损失以“-”号填列）	5.44	54,475,322.46	-16,532,921.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-44,135,299.11
以摊余成本计量的金融资产终止确认损益（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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	5.45	-12,057,458.30	14,163,521.08
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	5.46		-5,165.69
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		331,267,654.45	356,770,246.84
加：营业外收入	5.47	790.52	647,337.00
减：营业外支出	5.48	61,339.63	599,009.12
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		331,207,105.34	356,818,574.72
减：所得税费用	5.49	-1,880,929.26	20,764.05
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		333,088,034.60	356,797,810.67
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		333,088,034.60	356,797,810.67
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		332,541,962.94	356,835,034.72
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		546,071.66	-37,224.05
六、其他综合收益的税后净额		18,011,173.78	41,400,000.00
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	5.50	18,011,173.78	41,400,000.00
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		18,011,173.78	41,400,000.00
（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		18,011,173.78	41,400,000.00
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		351,099,208.38	398,197,810.67
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		350,553,136.72	398,235,034.72
（二）归属于少数股东的综合收益总额		546,071.66	-37,224.05
八、每股收益			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

载于第18页至第76页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

印 易 文

主管会计工作负责人：

印 黄 婕

会计机构负责人：

吴 连 兵





合并现金流量表

2025年度

编制单位：长沙市望城区城市发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	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	2,155,966,252.32	1,370,043,514.25
收到的税费返还		440,050.17
收到其他与经营活动有关的现金	348,889,130.34	326,961,852.18
经营活动现金流入小计	2,504,855,382.66	1,697,445,416.60
购买商品、接受劳务支付的现金	5,546,905,499.38	4,208,304,519.16
支付给职工以及为职工支付的现金	66,104,216.99	61,085,536.30
支付的各项税费	193,952,735.05	221,940,524.48
支付其他与经营活动有关的现金	301,714,435.15	18,701,441.03
经营活动现金流出小计	6,108,676,886.57	4,510,032,020.97
经营活动产生的现金流量净额	-3,603,821,503.91	-2,812,586,604.37
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	255,702,673.78	80,000,000.00
取得投资收益收到的现金	41,819,248.34	32,488,100.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		193,629,900.00
收到其他与投资活动有关的现金	-	
投资活动现金流入小计	297,521,922.12	306,118,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,001,487.12	464,474,009.70
投资支付的现金	87,000,000.00	30,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	-	
投资活动现金流出小计	93,001,487.12	494,474,009.70
投资活动产生的现金流量净额	204,520,435.00	-188,356,009.70
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,189,058,729.32	2,734,893,911.60
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	6,801,542,907.99	4,201,641,941.69
发行债券收到的现金	2,250,000,000.00	2,090,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	107,000,000.00	457,638,622.80
筹资活动现金流入小计	10,347,601,637.31	9,484,174,476.09
偿还债务支付的现金	3,705,478,806.67	6,297,957,283.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,055,734,467.62	634,355,453.32
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	253,533,818.35	770,190,552.07
筹资活动现金流出小计	5,014,747,092.64	7,702,503,289.28
筹资活动产生的现金流量净额	5,332,854,544.67	1,781,671,186.81
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	1,933,553,475.76	-1,219,271,427.26
加：期初现金及现金等价物余额	2,698,618,702.00	3,917,890,129.26
六、期末现金及现金等价物余额	4,632,172,177.76	2,698,618,702.00



载于第18页至第76页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

吴连兵



合并股东权益变动表

2025年度

金额单位：人民币元

项	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计
	本年金额											
	实收资本(或股本)	其他权益工具 优先股	其他	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		
上年年末余额	20,000,000.00	-	-	7,339,154,621.95	-	21,600,000.00	-	14,210,816.67	864,866,743.88	28,239,832,182.50	2,530,475.61	28,242,362,658.11
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
本年年初余额	20,000,000.00	-	-	7,339,154,621.95	-	21,600,000.00	-	14,210,816.67	864,866,743.88	28,239,832,182.50	2,530,475.61	28,242,362,658.11
一、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)				1,189,058,729.32	-	16,530,000.00	-	7,317,210.19	226,705,826.53	1,439,811,866.04	546,071.66	1,440,157,937.70
(一)综合收益总额						16,011,173.78	-		332,541,862.94	350,553,036.72	546,071.66	351,099,206.38
(二)股东权益投入和减少资本				1,189,058,729.32						1,189,058,729.32		1,189,058,729.32
1.股东投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入股东权益的金额												
4.其他												
(三)利润分配												
1.提取盈余公积												
2.对所有者(或股东)的分配												
3.其他												
(四)股东权益内部结转												
1.资本公积转增资本(或股本)												
2.盈余公积转增资本(或股本)												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
(五)专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
(六)其他												
四、本年年末余额	20,000,000.00	-	-	8,528,213,351.27	-	38,130,000.00	-	21,528,026.86	1,091,572,670.41	29,679,444,048.54	3,076,547.27	29,682,520,595.81

公司于第18页至第76页的财务报表长附注是本财务报表的重要组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

吴连兵

印文

印文

印文



合并股东权益变动表 (续)

2025年度

金额单位: 人民币元

项 目	上年金额												
	归属于母公司股东权益												
	实收资本 (或股本)	优先股	永续债	其他	资本公积	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	股东权益合计
一、上年年末余额	19,389,305,800.00				5,134,219,647.86		-19,800,000.00		42,962.68	562,199,563.15	25,065,967,973.69	2,567,699.66	25,068,535,673.35
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	19,389,305,800.00				5,134,219,647.86		-19,800,000.00		42,962.68	562,199,563.15	25,065,967,973.69	2,567,699.66	25,068,535,673.35
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	610,694,200.00				2,204,934,974.09		41,400,000.00		14,167,853.99	302,667,180.73	3,173,864,208.81	-37,224.05	3,173,826,984.76
(一) 综合收益总额							41,400,000.00		356,835,034.72		398,235,034.72	-37,224.05	398,197,810.67
(二) 股东权益投入和减少资本	610,694,200.00				2,204,934,974.09						2,815,629,174.09		2,815,629,174.09
1. 股东投入的普通股	610,694,200.00				2,204,934,974.09						2,815,629,174.09		2,815,629,174.09
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入股东权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 对所有者 (或股东) 的分配													
3. 其他													
(四) 股东权益内部结转													
1. 资本公积转增资本 (或股本)													
2. 盈余公积转增资本 (或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本年年末余额	20,000,000,000.00				7,339,154,621.95		-21,600,000.00		14,210,816.67	864,866,743.88	28,239,832,182.50	2,530,475.61	28,242,362,658.11



载于第18页至第76页的财务报表附注是本财务报表的重要组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





资产负债表

2025-12-31

编制单位：长沙市望城区城市发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		62,150,096.70	30,832,113.84
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		1,454,763.20	1,319,488.20
其他应收款	11.1	4,485,058,121.43	3,500,152,139.75
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		4,548,662,981.33	3,532,303,741.79
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	11.2	25,145,470,474.47	24,853,138,460.47
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		633,688.38	737,570.81
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		1,000,771.24	120,473.49
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			
非流动资产合计		25,147,104,934.09	24,853,996,504.77
资产总计		29,695,767,915.42	28,386,300,246.56





资产负债表 (续)

2025-12-31

编制单位: 长沙中源城城市发展集团有限公司

金额单位: 人民币元

项目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		6,638,350.00	720,750.00
应交税费		5,880.18	-
其他应付款		1,500,372,402.04	745,914,662.75
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		1,435,411,237.21	56,074,266.66
其他流动负债			
流动负债合计		2,942,427,869.43	802,709,679.41
非流动负债:			
长期借款		49,200,000.00	49,500,000.00
应付债券		2,088,230,852.22	3,466,830,012.74
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,137,430,852.22	3,516,330,012.74
负债合计		5,079,858,721.65	4,319,039,692.15
所有者权益 (或股东权益):			
实收资本 (或股本)		20,000,000,000.00	20,000,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		4,587,739,197.97	4,012,262,660.47
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		21,528,026.86	14,210,816.67
未分配利润		6,641,968.94	40,787,077.27
所有者权益 (或股东权益) 合计		24,615,909,193.77	24,067,260,554.41
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		29,695,767,915.42	28,386,300,246.56

已审会计报表
 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)

载于第18页至第76页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:

吴连兵





利润表

2025年度

编制单位：长沙市望城区城市发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入		588,017.82	
减：营业成本			
税金及附加		72,930.18	71,902.40
销售费用			
管理费用		57,429,837.66	52,147,020.45
研发费用			
财务费用		1,992,289.67	173,928.93
其中：利息费用			89,640.00
利息收入			216,664.97
加：其他收益		32,079,141.55	154,066,391.64
投资收益（损失以“-”号填列）	11.3	100,000,000.00	40,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		73,172,101.86	141,673,539.86
加：营业外收入			5,000.00
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		73,172,101.86	141,678,539.86
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		73,172,101.86	141,678,539.86
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		73,172,101.86	141,678,539.86
（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			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		73,172,101.86	141,678,539.86



载于第18页至第76页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

吴连兵





现金流量表

2025年度

编制单位：长沙市望城区城市发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	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	593,898.00	
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	82,831,743.61	154,288,056.61
经营活动现金流入小计	83,425,641.61	154,288,056.61
购买商品、接受劳务支付的现金	1,075,475.00	
支付给职工以及为职工支付的现金	38,821,484.66	37,715,437.02
支付的各项税费	72,930.18	71,902.40
支付其他与经营活动有关的现金	292,877,167.08	1,877,200,959.82
经营活动现金流出小计	332,847,056.92	1,914,988,299.24
经营活动产生的现金流量净额	249,421,415.31	-1,760,700,242.63
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	100,000,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	100,000,000.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	290,207.00	234,885.59
投资支付的现金	291,332,014.00	1,039,029,711.60
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	291,622,221.00	1,039,264,597.19
投资活动产生的现金流量净额	-191,622,221.00	-1,039,264,597.19
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	574,476,537.50	610,723,911.60
取得借款收到的现金		49,800,000.00
发行债券收到的现金		2,090,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	574,476,537.50	2,750,523,911.60
偿还债务支付的现金	300,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	101,814,918.33	93,740,858.48
支付其他与筹资活动有关的现金		291,800.00
筹资活动现金流出小计	102,114,918.33	94,032,658.48
筹资活动产生的现金流量净额	472,361,619.17	2,656,491,253.12
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	31,317,982.86	-143,473,586.70
加：期初现金及现金等价物余额	30,832,113.84	174,305,700.54
六、期末现金及现金等价物余额	62,150,096.70	30,832,113.84

已审会计报告
中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)

载于第18页至第76页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

吴连兵



股东权益变动表

2025年度

金额单位：人民币元

项 目	实收资本（或股本）		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计	
	20,000,000.00	-	优先股	永续债								其他
一、上年年末余额	20,000,000.00	-	-	-	4,012,262,660.47	-	-	-	14,210,816.67	40,787,077.27	24,067,260,554.41	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	20,000,000.00	-	-	-	4,012,262,660.47	-	-	-	14,210,816.67	40,787,077.27	24,067,260,554.41	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	575,476,537.50	-	-	-	7,317,210.19	-34,145,108.33	548,648,639.36	
（一）综合收益总额												
（二）股东权益投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	20,000,000.00	-	-	-	4,587,739,197.97	-	-	-	21,528,026.86	6,641,968.94	24,615,909,193.77	



会计机构负责人：吴连兵

王雷会计工作负责人：印文

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署：
法定代表人：印文

载于第18页至第76页的财务报表附注是本财务报表的重要组成部分



股东权益变动表 (续)

2025年度

金额单位: 人民币元

编制单位: 长沙市长城发展集团有限公司

项 目	实收资本 (或股本)		其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
	优先股	永续债	其他	其他							
一、上年年末余额	19,389,305,800.00				4,012,232,948.87				42,962.68	-46,723,608.60	23,354,858,102.95
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	19,389,305,800.00				4,012,232,948.87				42,962.68	-46,723,608.60	23,354,858,102.95
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	610,694,200.00				29,711.60				14,167,853.99	87,510,685.87	712,402,451.46
(一) 综合收益总额										141,678,539.86	141,678,539.86
(二) 股东权益投入和减少资本	610,694,200.00				29,711.60						610,723,911.60
1. 股东投入的普通股	610,694,200.00				29,711.60						610,723,911.60
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									14,167,853.99	-54,167,853.99	-40,000,000.00
1. 提取盈余公积									14,167,853.99	-14,167,853.99	
2. 对所有者 (或股东) 的分配										-40,000,000.00	-40,000,000.00
3. 其他											
(四) 股东权益内部结转											
1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	20,000,000,000.00				4,012,262,660.47				14,210,816.67	40,787,077.27	24,067,260,554.41

已审会计报表
中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)

载于第16页至第76页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第6页至第17页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

印文

主管会计工作负责人:

印文

会计机构负责人:

吴连兵



长沙市望城区城市发展集团有限公司

2025 年度财务报表附注

1、公司基本情况**1.1 公司概况**

长沙市望城区城市发展集团有限公司以下简称“本公司”或“公司”，长沙市望城区城市发展集团有限公司及其所有子公司以下合称为“本集团”。

1.1.1 企业注册地、组织形式和总部地址。

长沙市望城区城市发展集团有限公司，原名为望城县国有资产经营有限公司（2007-07 至 2017-04）、长沙市望城区国有资产经营有限公司（2017-04 至 2022-03）；登记机关为长沙市望城区市场监督管理局。2011 年 5 月 20 日，经国务院批准，望城县撤县设区，改名为长沙市望城区。2022 年 03 月 11 日，公司由长沙市望城区国有资产经营有限公司更名为长沙市望城区城市发展集团有限公司，统一社会信用代码：91430122663974631H；法定代表人：易文。

本公司注册地：长沙市望城区

本公司组织形式：有限责任公司(国有独资)

本公司总部办公地址：长沙市望城区雷锋北大道 1688 号行政中心副楼投融资中心

1.1.2 企业的业务性质和主要经营活动

所属行业：商务服务业。

主营业务：基础设施建设、土地开发。

经营范围：房地产开发经营（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：土地整治服务；以自有资金从事投资活动；土地使用权租赁；资产评估；破产清算服务；财务咨询；企业总部管理；市政设施管理；工程管理服务；新材料技术研发；企业管理（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）。

本公司及子公司主要经营公路工程建筑；市政公用工程施工；水利水电工程施工；城市及道路照明工程施工；国有土地开发、经营；房地产开发、经营；商品房销售；建材销售；实业投资；股权投资等。

1.1.3 母公司和集团总部的名称。

本公司的实际控制人是长沙市望城区国有资产事务中心。

1.1.4 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日。

本财务报表于 2026 年 3 月 31 日经公司董事会批准报出。



2、财务报表的编制基础

2.1 编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的规定编制。

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

2.2 持续经营

本集团自本报告期末至少 12 个月内具有持续经营能力，不存在影响持续经营能力的重大事项。

3、重要会计政策和会计估计

3.1 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团 2025 年 12 月 31 日的财务状况及 2025 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

3.2 会计期间

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

3.3 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3.4 记账本位币

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

3.5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

3.5.1 同一控制下企业合并

同一控制下的企业合并，指参与合并的公司合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的企业合并。

按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。如果被合并方在被合并以前，是最终控制方通过非同一控制下的企业合并所控制的，则合并方长期股权投资的初始投资成



本还应包含相关的商誉金额。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

在合并财务报表中，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方向处于同一最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

3.5.2 非同一控制下企业合并

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

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

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

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、4“合并财务报表的编制方法”），



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、12“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。

3.6 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

3.6.1 合并财务报表范围的确定原则

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

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

3.6.2 合并财务报表编制的方法

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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股



东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

3.7 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注“3.13 权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

3.8 现金及现金等价物的确定标准

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

3.9 外币业务

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

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

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

3.10 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。本公



司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

3.10.1 金融资产的分类、确认和计量

本集团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，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

3.10.1.1 以摊余成本计量的金融资产

本集团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。本集团对于此类金融资产，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。

3.10.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团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。本集团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，本集团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。本集团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。

3.10.1.2 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团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，本集团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，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

3.10.2 金融工具的减值

本集团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，主要包括应收账款、其他应收款、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。



3.10.2.1 减值准备的确认方法

本集团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，是指本集团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，本集团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，本集团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，本集团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，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团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，本集团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。

3.10.2.2 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，本集团采用未来 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。

3.10.2.3 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团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，本集团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。

3.10.2.4 金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团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。

3.10.2.4.1 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收账款

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



对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本集团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	除单项评估信用风险的应收账款以及组合 2、组合 3 之外的应收款项。
组合 2：关联方往来	集团合并范围内关联方之间的应收款项。
组合 3：无风险组合	与政府单位之间的应收款项及保证金押金等。

其中以应收账款的账龄作为确定账龄组合的依据，账龄组合坏账计提比例如下：

账 龄	应收账款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	0.00
1-2 年（含 2 年）	5.00
2-3 年（含 3 年）	10.00
3 年以上	20.00

②其他应收款

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

项 目	确定组合的依据
组合 1：账龄组合	除单项评估信用风险的其他应收款项以及组合 2、组合 3 之外的其他应收款项。
组合 2：关联方往来	集团合并范围内关联方之间的应收款项。
组合 3：无风险组合	与政府单位之间的应收款项及押金保证金等。

其中以其他应收款的账龄作为确定账龄组合的依据，账龄组合坏账计提比例如下：

账 龄	其他应收账款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	0.00
1-2 年（含 2 年）	5.00
2-3 年（含 3 年）	10.00
3 年以上	20.00

③长期应收款

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，采用单项评估信用风险计量长期应收款减值损失。

3.10.3 金融资产转移确认依据和计量

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。

本集团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。

3.10.4 金融负债的分类和计量

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。

3.10.4.1 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，该负债由本集团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，本集团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。



3.10.4.2 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

3.10.5 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，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本集团（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。本集团对原金融负债（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，本集团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。

3.10.6 金融资产和金融负债的抵销

当本集团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，同时本集团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。

3.11 存货

3.11.1 存货的分类

存货主要包括市政工程建设开发支出、土地及土地开发支出等。具体划分为开发成本、存量土地等。

3.11.2 存货取得和发出的计价方法

本集团取得的存货按成本进行初始计量，发出按个别计价法确定发出存货的实际成本。

3.11.3 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

3.11.4 存货的盘存制度为永续盘存制。



3.12 持有待售资产

3.12.1 持有待售

本集团若主要通过出售（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；本集团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。

本集团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，本集团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。

3.12.2 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本集团处置或划分为持有待售类别的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；③该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

本集团在利润表中单独列报终止经营损益，终止经营的减值损失和转回金额等经营损益



及处置损益均作为终止经营损益列报

3.13 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，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，本集团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 3.10“金融工具”。

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

3.13.1 投资成本的确定

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

3.13.2 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。

3.13.3.1 成本法核算的长期股权投资

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

3.13.3.2 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资



单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

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

3.13.3.3 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。

3.13.3.4 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“3.6.2 合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处



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

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

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

3.14 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，对于本集团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。

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、18“长期资产减值”。

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



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

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

3.15 固定资产

3.15.1 确认条件

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

3.15.2 折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	25-40	5.00	2.38-3.80
机器设备	年限平均法	15	5	6.33
运输设备	年限平均法	4	5	23.75
办公设备及其他	年限平均法	3-8	0.00-5.00	11.88-33.33

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。

3.15.3 减值测试方法及减值准备计提方法

详见附注“3.19 长期资产减值”。

3.15.4 其他说明

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

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

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



3.16 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。

3.17 使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③本公司发生的初始直接费用；④本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

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

3.18 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

3.18.1 计价方法、使用寿命

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

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使



用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

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

使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

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

3.18.2 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

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。

3.18.3 减值测试方法及减值准备计提方法

详见附注“3.19 长期资产减值”。

3.19 长期资产减值

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

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



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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

3.20 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。本集团的长期待摊费用主要包括装修费。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

3.21 合同负债

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

3.22 职工薪酬

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

3.22.1 短期薪酬的会计处理方法

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

3.22.2 离职后福利的会计处理方法

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

3.22.3 辞退福利的会计处理方法

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利



时,和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日,确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的,按照其他长期职工薪酬处理。

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)。

3.22.4 其他长期职工福利的会计处理方法

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

3.23 租赁负债

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

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

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

3.24 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件,确认为预计负债:(1)该义务是本公司承担的现时义务;(2)履行该义务很可能导致经济利益流出;(3)该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日,考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素,按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

3.24.1 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。其中,“履行合同义务不可避免会发生的成本”应当反映退出该合同的最低净成本,即履行该合同的成本与未能履行该合同而发生的补偿或处罚两者之间的较低者。企业履行该合同的成本包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。其中,履行合同的增量成



本包括直接人工、直接材料等；与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额包括用于履行合同的固定资产的折旧费用分摊金额等。

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。

3.24.2 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。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

3.25 应付债券

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

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

3.26 收入

收入，是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本集团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（含劳务，下同）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集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

在合同开始日，本集团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，本集团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：客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团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，本集团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，则本集团在客户取得相关商品控制权的时点按照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，本集团考虑下列迹象：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。

收入确认的具体方法。

本集团的收入包括市政工程开发收入、土地开发转让收入、让渡资产使用权收入、房地产开发收入和物业项目收入等。

3.26.1 市政工程开发

市政工程开发项目在通过政府确认开发项目、明确收入金额的当期确认收入。

3.26.2 土地开发转让

土地开发分成收入在相关收入成本能够可靠计量的当期确认收入；土地整理收入根据确认的开发成本及加成的固定收益率确认收入；土地转让以签订土地转让合同并取得土地成交确认书当期确认收入。

3.26.3 让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。本集团在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认让渡资产使用权收入。

3.26.4 房地产开发收入

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

3.26.5 物业项目收入

物业项目指望城区养老中心物业项目，本集团在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认相关收入。

3.27 政府补助

政府补助是指本集团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。本集团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。

本集团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）根据本集团和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

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

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

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

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

3.28 递延所得税资产/递延所得税负债

3.28.1 当期所得税

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

3.28.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣



暂时性差异的单项交易，交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

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

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

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

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

3.28.3 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

3.28.3 所得税的抵消

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

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

3.29 租赁



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

3.29.1 本公司作为承租人

本集团租赁资产的类别主要为房屋、土地。

3.29.1.1 初始计量

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

3.29.1.2 后续计量

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见附注“3.15 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，计入当期损益或计入相关资产成本。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当期损益或相关资产成本。

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。

3.29.1.3 短期租赁和低价值资产租赁

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

3.29.2 本公司作为出租人

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

3.29.2.1 经营租赁

本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经



营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

3.29.2.2 融资租赁

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

3.30 公允价值计量

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和/或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

（1）公允价值计量的资产和负债

本集团本年末采用公允价值计量的资产主要系购买的上市公司股票。

（2）估值技术

本集团以公允价值计量相关资产或负债时，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本集团使用其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，充分考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

公允价值计量基于输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第二层次输入值包括：①活跃市场中类似资产或负债的报价。②非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价。③除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率、收益率曲线、隐含波动率、信用利差等。④市场验证的输入值。第三层次输入值是不可观察输入值，本集团只有在相关资产或负债不存在市场活动或者市场活动很少导致相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用第三层次输入值。

本集团在以公允价值计量资产和负债时，首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

（3）会计处理方法

本集团以公允价值计量相关资产或负债、公允价值变动应当计入当期损益还是其他综合收益等会计处理问题，由要求或允许本集团采用公允价值进行计量或披露的其他相关会计准则规范，参见本附注3中其他部分相关内容。



3.31 重要会计政策、会计估计的变更

3.31.1 重要会计政策变更

本期无重要会计政策变更。

3.31.2 重要会计估计变更

本期无重要会计估计变更。

4、税项

4.1 主要税种及税率情况

税(费)种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	13%、9%、6%、3%
教育费附加	实际缴纳的流转税	7%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	5%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

4.2 税收优惠及批文

4.2.1 根据财政部、国家税务总局《关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》（财税〔2011〕70号）规定，公司及子公司收到的财政性资金作为不征税收入，在计算应纳税所得额时从收入总额中减除。

4.2.2 根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改增值税时点的通知》（财税〔2016〕36号）附件3《营业税改增值税过渡政策的规定》第一条第（三十七）项规定，土地所有者出让土地使用权，免征增值税。根据该规定，公司进行土地平整实现的收入未缴纳增值税及附加税。

4.2.3 依据财政部税务总局公告2023年第19号《关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》为进一步支持小微企业和个体工商户发展，现将延续小规模纳税人增值税减免政策公告如下：对月销售额10万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。增值税小规模纳税人适用3%征收率的应税销售收入，减按1%征收率征收增值税；适用3%预征率的预缴增值税项目，减按1%预征率预缴增值税。本公告执行至2027年12月31日。

4.2.4 依据财政部税务总局公告2023年第12号《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》为进一步支持小微企业和个体工商户发展，现将有关税费政策公告如下：对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加；对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。本公告执行至2027年12月31日。



5、合并财务报表主要项目注释

以下注释项目（含公司财务报表重要项目注释）除非特别指出，上年年末指 2024 年 12 月 31 日，期初指 2025 年 1 月 1 日，期末指 2025 年 12 月 31 日，本期指 2025 年度，上期指 2024 年度。

5.1 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	85,210.85	84,740.85
银行存款	4,631,983,247.29	2,279,479,763.39
其他货币资金	103,719.62	419,054,197.76
存放财务公司款项		
合计	4,632,172,177.76	2,698,618,702.00
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		

注：截至 2025 年 12 月 31 日，本集团无所有权受到限制的货币资金。其他货币资金中年末有 50,000.00 元土地款，年初有 50,000.00 元土地款及 419,002,000.00 元为保障专项债资金安全、防范资金风险，暂存于长沙市望城区财政结算中心账户资金，账户内资金的使用、调拨、结算等事项均由本集团自主决定，自由支配。其余为微信、支付宝资金。

5.2 应收账款

5.2.1 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	894,132,109.97	769,274,205.33
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 年以上		
小计	894,132,109.97	769,274,205.33
减：坏账准备		
合计	894,132,109.97	769,274,205.33

5.2.2 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款和期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
长沙市望城区国有资产事务中心	889,449,777.07	99.48	
湖南城瑞环保有限公司	1,792,849.28	0.20	



单位名称	应收账款期末余额	占应收账款和期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
长沙鑫浩再生资源利用有限公司	927,185.40	0.10	
望城区人民医院	645,168.18	0.07	
湖南天玥科技有限公司	500,000.00	0.06	
合计	893,314,979.93	99.91	

5.3 预付款项

5.3.1 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,825,972,758.59	36.91	1,600,588,962.17	40.19
1 至 2 年	1,175,459,478.90	23.76	1,458,094,701.34	36.62
2 至 3 年	1,288,096,717.34	26.03	187,462,360.56	4.71
3 年以上	658,216,826.65	13.30	735,914,784.84	18.48
合计	4,947,745,781.48	100.00	3,982,060,808.91	100.00

注：工程建设项目周期长、审批流程复杂等原因导致预付款项账龄较长。

5.3.2 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
中电建生态环境集团有限公司长沙分公司	1,353,668,922.19	27.36
湖南路桥建设集团有限责任公司望城分公司	553,299,939.48	11.18
湖南乔口建设有限公司	250,594,872.71	5.06
中交第二航务工程局有限公司	849,331,084.96	17.17
湖南建工集团有限公司	222,672,524.26	4.50
合计	3,229,567,343.60	65.27

5.4 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,521,177,703.10	567,568,689.18
合计	2,521,177,703.10	567,568,689.18

5.4.1 其他应收款

5.4.1.1 按账龄披露



账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	2,241,322,652.36	367,141,096.15
1 至 2 年	222,981,132.57	163,917,863.09
2 至 3 年	33,832,369.60	17,313,131.98
3 年以上	44,205,928.91	28,303,520.00
小计	2,542,342,083.44	576,675,611.22
减：坏账准备	21,164,380.34	9,106,922.04
合计	2,521,177,703.10	567,568,689.18

5.4.1.2 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项评估信用风险的其他应收账款	1,300,000.00	0.05	1,300,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备	2,541,042,083.44	99.95	19,864,380.34	0.78	2,521,177,703.10
其中：账龄组合	306,517,377.58	12.06	19,864,380.34	6.48	286,652,997.24
无风险组合	2,234,524,705.86	87.89			2,234,524,705.86
合计	2,542,342,083.44	100.00	21,164,380.34	0.83	2,521,177,703.10

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项评估信用风险的其他应收账款	1,300,000.00	0.23	1,300,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备	575,375,611.22	99.77	7,806,922.04	1.36	567,568,689.18
其中：账龄组合	272,836,325.12	47.31	7,806,922.04	2.86	265,029,403.08
无风险组合	302,539,286.10	52.46			302,539,286.10
合计	576,675,611.22	100.00	9,106,922.04	1.58	567,568,689.18

5.4.1.3 按账龄组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内	55,096,877.83		215,008,649.00	
1 至 2 年	193,816,206.70	9,690,810.34	13,655,518.53	682,775.92
2 至 3 年	13,472,886.15	1,347,288.62	17,102,853.98	1,710,285.40
3 年以上	44,131,406.90	8,826,281.38	27,069,303.61	5,413,860.72
合计	306,517,377.58	19,864,380.34	272,836,325.12	7,806,922.04



5.4.1.4 期末单项评估信用风险的其他应收账款：

债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
湖南省春华生物科技有限公司	1,300,000.00	1,300,000.00	100.00	湖南省春华生物科技有限公司已经进行破产清算，收回可能性较小，全额计提坏账
合计	1,300,000.00	1,300,000.00	100.00	/

5.4.1.5 按无风险组合计提坏账准备的其他应收款：

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
政府往来	2,234,523,485.12		
代扣代缴款项	1,220.74		
合计	2,234,524,705.86		

5.4.1.6 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
单项评估信用风险的其他应收账款	1,300,000.00					1,300,000.00
账龄组合	7,806,922.04	12,064,225.02	6,766.72			19,864,380.34
合计	9,106,922.04	12,064,225.02	6,766.72			21,164,380.34

5.4.1.7 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
长沙市望城区土地储备中心	往来款	1,859,856,421.00	73.16	
长沙市望城区国有资产事务中心	往来款	301,383,754.14	11.85	
湖南福天桦德置业有限公司	借款	209,899,522.20	8.26	
长沙市财政局自然资源和生态环境处	往来款	62,000,000.00	2.44	
长沙交通投资控股集团有限公司	往来款	19,011,800.00	0.75	
合计	/	2,452,151,497.34	96.46	

5.5 存货

5.5.1 存货分类



项目	期末余额		
	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	252,671.18		252,671.18
存量土地	9,902,144,283.79		9,902,144,283.79
开发成本	31,290,237,713.70		31,290,237,713.70
合计	41,192,634,668.67		41,192,634,668.67

续：

项目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
库存商品			
存量土地	11,513,668,604.55		11,513,668,604.55
开发成本	29,594,113,084.19		29,594,113,084.19
合计	41,107,781,688.74		41,107,781,688.74

注：被抵押、质押等所有权受到限制的存货情况详见附注 5.52 所有权和使用权受到限制的资产。

5.6 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额	备注
一年内到期的长期应收款	216,180.56		详见附注 5.8
合计	216,180.56		

5.7 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	86,706,103.00	57,243,012.43
预缴企业所得税	57,036.47	313.68
预缴其他税金	411,263.22	411,263.22
合计	87,174,402.69	57,654,589.33

5.8 长期应收款

5.8.1 长期应收款情况

项目	期末余额	期初余额
中电建（长沙）大泽湖生态智慧城投资发展公司	239,947,157.09	259,573,413.57
湖南省湘诚誉峰房地产开发有限公司	25,216,180.56	
减：一年内到期的长期应收款	216,180.56	
合计	264,947,157.09	259,573,413.57



注：长期应收中电建（长沙）大泽湖生态智慧城投资发展公司及湖南省湘诚誉峰房地产开发有限公司款项均系支付的借款。

5.9 长期股权投资

5.9.1 长期股权投资分类

项目	期末余额	期初余额
对合营企业投资		
对联营企业投资	252,082,722.05	411,308,148.23
小计	252,082,722.05	411,308,148.23
减：长期股权投资减值准备		
合计	252,082,722.05	411,308,148.23

5.9.2 长期股权投资明细

被投资单位	期初余额	减值准备期初余额	本期增减变动			其他综合收益调整
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	
一、合营企业						
小计						
二、联营企业						
长沙市望城区新希望先导物业管理有限责任公司	5,730,629.22				1,079,980.20	
湖南城瑞环保有限公司	18,430,577.30				1,086,500.27	
长沙市望城区新悦之城置业有限公司	184,832,647.66				-8,645,223.44	
湖南福天梓德置业有限公司	2,309,187.56				-2,309,187.56	
湖南省湘威土地开发有限公司	200,005,106.49			200,005,106.49		
长沙海归科创引导基金合伙企业（有限合伙）			50,000,000.0		-432,389.16	
小计	411,308,148.23		50,000,000.00	200,005,106.49	-9,220,319.69	
合计	411,308,148.23		50,000,000.00	200,005,106.49	-9,220,319.69	

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		



被投资单位	本期增减变动				期末 余额	减值准 备期末 余额
	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
一、合营企业						
小计						
二、联营企业						
长沙市望城区新希望先 导物业管理有限责任公 司					6,810,609.42	
湖南城瑞环保有限公司					19,517,077.57	
长沙市望城区新悦之城 置业有限公司					176,187,424.22	
湖南福天梓德置业有限 公司						
湖南省湘威土地开发有 限公司						
长沙海归科创引导基金 合伙企业（有限合伙）					49,567,610.84	
小计					252,082,722.05	
合计					252,082,722.05	

5.10 其他权益工具投资

5.10.1 其他权益工具分类

项目	期末余额	期初余额
长沙先导文化旅游投资有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
湖南浦湘环保能源有限公司	70,740,000.00	70,740,000.00
长沙市望城区海昇建设有限公司	33,275,000.00	33,275,000.00
中电建（长沙）大泽湖生态智慧城投资发展有限公司	400,000,000.00	400,000,000.00
湖南交水建湘江大道北延线项目投资建设有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
长沙银行股份有限公司	161,990,000.00	177,800,000.00
湖南国致项目管理有限责任公司	400,000.00	400,000.00
合计	691,405,000.00	707,215,000.00

5.10.2 期末其他权益工具投资情况

项目名称	本年确认的 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
长沙先导文 化旅游投资 有限公司					战略性投资	
湖南浦湘环 保能源有限 公司	30,000,000.00	73,500,000.00			战略性投资	



项目名称	本年确认的股利收入	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
长沙市望城区海昇建设有限公司					战略性投资	
中电建(长沙)大泽湖生态智慧城投资发展有限公司					战略性投资	
湖南交水建湘江大道北延线项目投资建设有限公司	41,058.01	212,152.01			战略性投资	
长沙银行股份有限公司	11,760,000.00	21,560,000.00		1,481,173.78	战略性投资	部分出售
湖南国致项目管理有限责任公司					战略性投资	
合计	41,801,058.01	95,272,152.01		1,481,173.78		

5.11 其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
权益工具投资	42,000,000.00	30,000,000.00
衍生金融资产		
合计	42,000,000.00	30,000,000.00

5.12 投资性房地产

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量

5.12.1 投资性房地产情况

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.期初余额	146,427,592.09		146,427,592.09
2.本期增加金额	162,474,409.78		162,474,409.78
(1) 外购	44,554.46		44,554.46
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	162,429,855.32		162,429,855.32
3.本期减少金额			
(1) 处置			



项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
(2) 其他转出			
4.期末余额	308,902,001.87		308,902,001.87
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初余额	15,119,593.19		15,119,593.19
2.本期增加金额	9,987,648.27		9,987,648.27
(1) 计提或摊销	9,987,648.27		9,987,648.27
3.本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4.期末余额	25,107,241.46		25,107,241.46
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
(1) 计提			
3、本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	283,794,760.41		283,794,760.41
2.期初账面价值	131,307,998.90		131,307,998.90

注：被抵押、质押等所有权受到限制的投资性房地产情况详见附注 5.52 所有权和使用权受到限制的资产。

5.13 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	267,251,778.50	111,031,188.04
固定资产清理		
合计	267,251,778.50	111,031,188.04

5.13.1 固定资产

5.13.1.1 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备及其他	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	108,764,655.16	27,225,007.36		4,392,154.99	140,381,817.51
2.本期增加金额	60,627,069.92	103,265,767.09	1,626,163.08	800,810.58	166,319,810.67



项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备及其他	合计
(1) 购置	60,627,069.92	103,265,767.09	1,626,163.08	800,810.58	166,319,810.67
(2) 在建工程转入					
3. 本期减少金额				340,576.51	340,576.51
(1) 处置或报废				340,576.51	340,576.51
4. 期末余额	169,391,725.08	130,490,774.45	1,626,163.08	4,852,389.06	306,361,051.67
二、累计折旧					
1. 期初余额	26,904,698.12			2,445,931.35	29,350,629.47
2. 本期增加金额	8,086,714.32	1,263,703.20	182,969.27	548,488.62	10,081,875.41
(1) 计提	8,086,714.32	1,263,703.20	182,969.27	548,488.62	10,081,875.41
3. 本期减少金额				323,231.71	323,231.71
(1) 处置或报废				323,231.71	323,231.71
4. 期末余额	34,991,412.44	1,263,703.20	182,969.27	2,671,188.26	39,109,273.17
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	134,400,312.64	129,227,071.25	1,443,193.81	2,181,200.80	267,251,778.50
2. 期初账面价值	81,859,957.04	27,225,007.36		1,946,223.64	111,031,188.04

5.13.1.2 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
长沙市望城区桥驿镇污水处理厂等 25 处污水处理厂	19,815,138.10	历史遗留
合计	19,815,138.10	

5.14 在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	55,125,503.48	
工程物资		
合计	55,125,503.48	

5.14.1 在建工程

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值



项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
陶瓷加油站	55,125,503.48		55,125,503.48			
合计	55,125,503.48		55,125,503.48			

5.15 使用权资产

5.15.1 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.期初余额	2,128,337.16	293,232.77	2,421,569.93
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.期末余额	2,128,337.16	293,232.77	2,421,569.93
二、累计折旧			
1.期初余额	1,917,741.75	293,232.77	2,210,974.52
2.本期增加金额	210,595.41		210,595.41
(1)计提	210,595.41		210,595.41
3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额	2,128,337.16	293,232.77	2,421,569.93
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
(1)计提			
3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值			
2.期初账面价值	210,595.41		210,595.41

5.16 无形资产

5.16.1 无形资产情况

项目	软件	特许经营权	合计
一、账面原值			
1.期初余额	4,518,976.32	973,526,557.00	978,045,533.32
2.本期增加金额	1,180,000.00	182,459,770.00	183,639,770.00
(1)购置	1,180,000.00	182,459,770.00	183,639,770.00



项目	软件	特许经营权	合计
(2)内部研发			
(3)企业合并增加			
3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额	5,698,976.32	1,155,986,327.00	1,161,685,303.32
二、累计摊销			
1.期初余额	2,825,671.61	48,705,562.74	51,531,234.35
2.本期增加金额	561,338.50	48,733,587.20	49,294,925.70
(1)计提	561,338.50	48,733,587.20	49,294,925.70
3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额	3,387,010.11	97,439,149.94	100,826,160.05
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
(1)计提			
3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	2,311,966.21	1,058,547,177.06	1,060,859,143.27
2.期初账面价值	1,693,304.71	924,820,994.26	926,514,298.97

5.17 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	317,574.52	118,281.45	355,047.72		80,808.25
合计	317,574.52	118,281.45	355,047.72		80,808.25

5.18 递延所得税资产/递延所得税负债

5.18.1 未经抵销的递延所得税负债明细

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
内部交易未实现利润			2,084,465.19	8,337,860.76
合计			2,084,465.19	8,337,860.76

5.19 应付账款

5.19.1 应付账款按账龄列示



项目	期末余额	期初余额
1 年以内(含 1 年)	74,102,164.79	16,164,218.70
1-2 年 (含 2 年)	12,570,288.62	76,573,532.82
2-3 年 (含 3 年)	68,371,725.48	
3 年以上		
合计	155,044,178.89	92,737,751.52

5.20 预收款项

5.20.1 预收款项按账龄列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内(含 1 年)	1,271,777.52	948,526.82
1-2 年 (含 2 年)		7,008,886.50
2-3 年 (含 3 年)	6,501,127.28	
3 年以上		
合计	7,772,904.80	7,957,413.32

5.21 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收项目款	266,617,974.26	808,366,558.88
预收房款		
预收服务费	336,576.24	52,265.00
预收水电费		19,662.00
减：计入其他非流动负债的合同负债		
合计	266,954,550.50	808,438,485.88

5.22 应付职工薪酬

5.22.1 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	1,692,257.33	66,186,489.94	60,353,964.53	7,524,782.74
二、离职后福利-设定提存计划		5,736,306.49	5,736,306.49	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	1,692,257.33	71,922,796.43	66,090,271.02	7,524,782.74

5.22.2 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,692,257.33	55,540,127.51	49,707,602.10	7,524,782.74



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
2、职工福利费		2,287,819.08	2,287,819.08	
3、社会保险费		1,949,670.18	1,949,670.18	
其中：医疗保险费		1,787,374.97	1,787,374.97	
工伤保险费		162,295.21	162,295.21	
生育保险费				
4、住房公积金		4,568,291.00	4,568,291.00	
5、工会经费和职工教育经费		1,840,582.17	1,840,582.17	
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、非货币性福利				
9、其他短期薪酬				
合计	1,692,257.33	66,186,489.94	60,353,964.53	7,524,782.74

5.22.3 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		3,131,569.85	3,131,569.85	
2、失业保险费		133,304.09	133,304.09	
3、企业年金缴费		2,471,432.55	2,471,432.55	
合计		5,736,306.49	5,736,306.49	

5.23 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,896,351.85	
企业所得税	19,821.02	
消费税		329,130.66
房产税		60,552.77
合计	1,916,172.87	389,683.43

5.24 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	97,477,726.51	949,647,852.38
合计	97,477,726.51	949,647,852.38

5.24.1 其他应付款

5.24.1.1 按款项性质列示其他应付款



项目	期末余额	期初余额
保证金	4,544,808.63	4,710,027.19
关联方往来款	1,793,811.25	2,045,136.25
其他往来款	91,139,106.63	942,892,688.94
合计	97,477,726.51	949,647,852.38

5.24.1.2 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应付款情况

序号	单位全称	款项性质	期末余额	占期末余额合计数的比例 (%)
1	长沙市望城区国有资产事务中心	往来款	77,771,928.69	79.78
2	湖南省直建筑安装工程有限公司	往来款	4,599,991.54	4.72
3	长沙市望城区征地服务中心	往来款	3,298,063.20	3.39
4	五矿二十三冶建设集团有限公司	往来款	2,808,618.92	2.88
5	湖南交水建湘江大道北延线项目投资建设有限公司	关联方往来款	1,719,740.00	1.76
	合计		90,198,342.35	92.53

5.25 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款（附注 5.27）	1,631,023,966.94	988,540,000.00
一年内到期的应付债券（附注 5.28）	2,514,791,954.58	2,358,942,922.20
一年内到期的租赁负债（附注 5.29）		255,787.33
一年内到期的长期应付款（附注 5.30）	105,955,029.10	58,955,730.47
合计	4,251,770,950.62	3,406,694,440.00

5.26 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	2,446,763.33	2,446,763.33
合计	2,446,763.33	2,446,763.33

5.27 长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,140,825,364.32	1,140,825,384.32
抵押借款	296,000,000.00	375,666,620.00
保证借款	7,757,052,683.01	5,189,721,941.69
信用借款	4,786,460,000.00	2,415,810,000.00
组合借款	1,829,338,006.94	1,364,920,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注 5.25）	1,631,023,966.94	988,540,000.00
合计	14,178,652,087.33	9,498,403,946.01

5.28 应付债券



5.28.1 应付债券

项目	期末余额	期初余额
公司债券	4,533,165,146.23	4,792,070,443.53
中期票据	1,112,548,420.99	1,622,676,429.98
企业债券	1,500,918,952.24	1,473,082,393.99
非公开定向债务融资	755,785,405.78	
小计	7,902,417,925.24	7,887,829,267.50
减：一年内到期的应付债券（附注 5.25）	2,514,791,954.58	2,358,942,922.20
合计	5,387,625,970.66	5,528,886,345.30

5.28.2 应付债券的具体情况

债券名称	面值（元）	票面利率（%）	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
2019 城投绿色债 01	360,000,000.00	5.70	2019-12-18	7 年	360,000,000.00	144,233,724.32
2019 城投绿色债 02	280,000,000.00	5.80	2019-12-18	7 年	280,000,000.00	112,186,747.54
2020 年望城城投中期票据	1,000,000,000.00	4.95	2020-8-20	5 年	1,000,000,000.00	1,017,312,663.18
2022 望城城投 01	500,000,000.00	3.27	2022-6-16	3+2 年	500,000,000.00	508,351,945.70
2022 望城城投 02	500,000,000.00	3.18	2022-9-7	3+2 年	500,000,000.00	504,676,057.89
22 望城城投企业债 01	500,000,000.00	3.30	2022-8-16	5+2 年	500,000,000.00	506,199,071.72
23 望城城投债 01 企业债	540,000,000.00	4.28	2023-4-11	5+2 年	540,000,000.00	556,007,598.01
23 望城城投债 02 企业债	400,000,000.00	4.20	2023-4-26	5+2 年	400,000,000.00	410,893,412.94
23 望城城投 MTN001	600,000,000.00	3.45	2023-9-19	3+2 年	600,000,000.00	605,363,766.80
25 望城城投 MTN001	250,000,000.00	2.14	2025-1-10	5 年	250,000,000.00	
25 望城 01 公司债	500,000,000.00	2.09	2025-5-22	5 年	500,000,000.00	
25 望城城投 MTN002	250,000,000.00	2.10	2025-7-11	5 年	250,000,000.00	
2025 望城城投 PPN001	750,000,000.00	1.90	2025-7-22	3+2 年	750,000,000.00	
25 望城 02 公司债	500,000,000.00	2.40	2025-8-14	5 年	500,000,000.00	
23 望发 01 债券	600,000,000.00	3.39%	2023-10-19	3+2 年	600,000,000.00	603,809,312.50
23 望发 02 债券	780,000,000.00	3.19%	2023-12-11	3+2 年	780,000,000.00	780,763,271.06
24 望发 01 公司债	620,000,000.00	3.15%	2024-1-11	3+2 年	620,000,000.00	638,485,715.40
24 望发 02 公司债	570,000,000.00	3.08%	2024-3-5	5 年	570,000,000.00	583,883,696.29
24 望发 03 公司债	300,000,000.00	2.58%	2024-6-11	5 年	300,000,000.00	303,892,369.52
24 望发 04 公司债	600,000,000.00	2.55%	2024-9-13	5 年	600,000,000.00	611,769,914.63
小计						7,887,829,267.50
减：一年内到期部分年末余额						2,358,942,922.20
合计					10,400,000,000.00	5,528,886,345.30

续：



债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
2019 城投绿色债 01		8,208,000.00	100,063.67	80,208,000.00	72,333,787.99	否
2019 城投绿色债 02		6,496,000.00	77,948.70	62,496,000.00	56,264,696.24	否
2020 年望城城投中期票据		32,187,336.82	962,336.82	1,050,462,336.82		否
2022 望城城投 01		7,825,416.67	172,637.63	516,350,000.00		否
2022 望城城投 02		10,909,166.67	314,775.44	515,900,000.00		否
22 望城城投企业债 01		15,261,369.87	80,317.78	116,500,000.00	405,040,759.37	否
23 望城城投债 01 企业债		23,112,000.00	217,707.10	23,112,000.00	556,225,305.11	否
23 望城城投债 02 企业债		16,800,000.00	160,990.59	16,800,000.00	411,054,403.53	否
23 望城城投 MTN001		20,700,000.00	97,464.62	20,700,000.00	605,461,231.42	否
25 望城城投 MTN001	250,000,000.00	5,174,109.59	-245,969.52		254,928,140.07	否
25 望城 01 公司债	500,000,000.00	6,413,150.68	-362,086.53		506,051,064.15	否
25 望城城投 MTN002	250,000,000.00	2,459,589.04	-300,539.54		252,159,049.50	否
2025 望城城投 PPN001	750,000,000.00	6,324,657.53	-539,251.75		755,785,405.78	否
25 望城 02 公司债	500,000,000.00	4,602,739.73	-830,747.08		503,771,992.65	否
23 望发 01 债券		20,340,000.00	64,968.89	20,340,000.00	603,874,281.39	否
23 望发 02 债券		24,882,000.00	149,751.43	24,882,000.00	780,913,022.49	否
24 望发 01 公司债		19,530,000.00	118,768.65	19,530,000.00	638,604,484.05	否
24 望发 02 公司债		17,556,000.00	125,678.29	17,556,000.00	584,009,374.58	否
24 望发 03 公司债		7,740,000.00	92,439.59	7,740,000.00	303,984,809.11	否
24 望发 04 公司债		15,300,000.00	186,203.18	15,300,000.00	611,956,117.81	否
小计	2,250,000,000.00	271,821,536.60	643,457.96	2,507,876,336.82	7,902,417,925.24	
减：一年内到期部分年末余额					2,514,791,954.58	
合计	2,250,000,000.00	271,821,536.60	643,457.96	2,507,876,336.82	5,387,625,970.66	—

5.29 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额		256,852.33
减：未确认的融资费用		1,065.00
一年内到期的租赁负债（附注 5.25）		255,787.33
合计		

5.30 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	3,033,553,687.33	3,110,555,127.92
专项应付款		
合计	3,033,553,687.33	3,110,555,127.92

5.30.1 长期应付款



项目	期末余额	期初余额
长沙交通投资控股集团有限公司	217,000,000.00	217,000,000.00
中电建（长沙）大泽湖生态智慧城投资发展有限公司	2,875,108,017.80	2,901,855,159.76
长沙市望城区众富农业发展股份有限公司	47,400,698.63	50,655,698.63
小计	3,139,508,716.43	3,169,510,858.39
减：一年内到期的长期应付款（附注 5.24）	105,955,029.10	58,955,730.47
合计	3,033,553,687.33	3,110,555,127.92

注 1：根据《长沙市国省干线公路建设项目贷款资金使用四方协议》，长沙交通投资控股集团有限公司以望城桥驿-汨罗项目和湘江长沙综合枢纽-铜官项目向国家开发银行贷款，然后将贷款资金借给本公司及子公司长沙市望城区交通建设投资有限公司专用于上述项目建设，本公司及子公司作为资金的最终使用人承担贷款的本息。

注 2：长期应付中电建（长沙）大泽湖生态智慧城投资发展有限公司款项系收到的大泽湖生态智慧城综合开发建设项目专项建设款。

注 3：长期应付长沙市望城区众富农业发展股份有限公司款项系长沙市望城区城市资源投资发展有限公司接受的项目投资款，不进行股权交割，资金到位后前三年按剩余投资额（原始投资额-已收到的投资收益）的 7% 支付投资收益，后投资收益率按 6%~8% 之间确定。

5.31 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
吴家冲路冠名费	1,625,000.00		150,000.00	1,475,000.00
集中供能入网费	13,071,351.74	18,080,546.38	537,363.84	30,614,534.28
合计	14,696,351.74	18,080,546.38	687,363.84	32,089,534.28

5.32 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
预收租金	87,449,991.61	93,443,359.67
合计	87,449,991.61	93,443,359.67

5.33 实收资本

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长沙市望城区国有资产事务中心	20,000,000,000.00			20,000,000,000.00
合计	20,000,000,000.00			20,000,000,000.00

5.34 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------



资本溢价（股本溢价）	226,623.80		226,623.80
其他资本公积	7,338,927,998.15	1,189,058,729.32	8,527,986,727.47
合计	7,339,154,621.95	1,189,058,729.32	8,528,213,351.27

注 1：根据《湖南省财政厅关于印发《湖南省专项债券管理暂行办法》的通知》（湘财债管〔2021〕18 号）通知文件以及长沙市望城区国有资产事务中心《关于长沙市望城区城市发展集团有限公司专项债资金等事项的通知》，本公司及下属子公司已到位专项债券资金和国债资金共计 619,000,000.00 元，其中国债资金 175,000,000.00 元，无需还本付息，作为对本集团的资本公积投入。

注 2：本集团母公司长沙市望城区城市发展集团有限公司收到长沙市望城区国有资产事务中心拨付资金 574,476,537.50 元计入资本公积。

注 3：本集团子公司长沙市望城区大泽湖生态智慧城投资开发有限公司本年依回款到位比例将本年度出让地块成本计入大泽湖片区总成本并视同财政配比直接列抵结算资金减少资本公积 4,417,808.18 元。

5.35 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额	
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益
一、不能重分类进损益的其他综合收益	21,600,000.00	18,011,173.78	
其中：其他权益工具投资公允价值变动	21,600,000.00	18,011,173.78	
二、将重分类进损益的其他综合收益			
其他综合收益合计	21,600,000.00	18,011,173.78	

续

项目	本期发生金额				期末余额
	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	1,481,173.78		18,011,173.78		38,130,000.00
其中：其他权益工具投资公允价值变动	1,481,173.78		18,011,173.78		38,130,000.00
二、将重分类进损益的其他综合收益					



项目	本期发生金额		期末余额
	收入	成本	
合计	1,481,173.78	18,011,173.78	38,130,000.00

5.36 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	14,210,816.67	7,317,210.19		21,528,026.86
任意盈余公积				
合计	14,210,816.67	7,317,210.19		21,528,026.86

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本 50%以上的，不再提取。

5.37 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上年末未分配利润	864,866,743.88	562,199,563.15
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	864,866,743.88	562,199,563.15
加：本期归属于母公司股东的净利润	332,541,962.94	356,835,034.72
减：提取法定盈余公积	7,317,210.19	14,167,853.99
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	100,000,000.00	40,000,000.00
转作股本的普通股股利		
加：其他综合收益转留存收益	1,481,173.78	
期末未分配利润	1,091,572,670.41	864,866,743.88

5.38 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务小计	2,787,156,366.93	2,411,036,701.95	2,725,444,694.04	2,377,150,189.71
市政工程开发	612,829,755.66	527,200,219.01	529,638,609.21	469,683,627.75
片区开发	2,107,750,265.00	1,841,167,522.43	2,170,942,431.93	1,887,540,180.18
资产运营	47,813,248.74	23,736,950.92	22,340,271.54	17,611,820.71
房地产开发	5,851,933.01	7,637,137.91	448,412.48	905,055.87
油品及综合物资	7,545,870.92	7,099,831.93		
物业项目	5,365,293.60	4,195,039.75	2,074,968.88	1,409,505.20
其他业务小计	37,239,744.41	3,478,415.07	33,975,244.35	5,145,806.05
合计	2,824,396,111.34	2,414,515,117.02	2,759,419,938.39	2,382,295,995.76

5.39 税金及附加



项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	87,779.00	335,206.90
房产税	2,506,317.54	1,595,679.35
土地使用税	11,050,121.82	17,546,037.60
城市维护建设税	39,524.42	92,094.31
教育费附加	16,832.73	27,654.87
地方教育费附加	11,221.81	18,436.57
印花税	1,481,891.87	4,345,728.46
合计	15,193,689.19	23,960,838.06

5.40 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	138,926.27	230,145.97
折旧费	3,544.08	4,134.78
无形资产摊销	83,502.84	83,502.84
办公费	429,019.39	493,638.26
咨询费	284,997.74	57,547.17
广告宣传费	464,747.55	264,853.02
其他	16,010.66	20,940.00
合计	1,420,748.53	1,154,762.04

5.41 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
薪酬及福利费	69,174,139.56	56,944,226.64
折旧费	6,688,929.72	6,660,320.65
办公费	11,872,158.83	7,929,827.64
咨询顾问费	1,400,204.87	2,592,687.86
车辆使用费	65,752.64	123,351.00
无形资产摊销	48,997,848.18	36,678,312.37
协作协办经费	3,035,464.33	3,561,270.15
工会经费	1,780,581.84	2,764,520.87
劳务费	5,829,213.82	5,304,103.51
其他	2,854,628.88	2,205,778.22
合计	151,698,922.67	124,764,398.91

5.42 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	77,623,435.78	54,883,707.24
减：利息收入	4,867,662.78	11,465,444.86



银行手续费及其他	2,667,153.18	4,269,935.42
合计	75,422,926.18	47,688,197.80

5.43 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
运营补贴资金	32,000,000.00	153,905,400.00
工人文化宫项目建设专项资金	20,000,000.00	
岳麓污水处理厂尾水湿地工程中央水污染防治资金	56,000,000.00	
荷塘月色小区城中村改造配套基础设施项目（兴湖路）城市更新专项资金	14,920,000.00	
香炉洲大桥项目日常工作经费	-320,115.58	
S324湘江长沙综合枢纽-铜官项目补贴		11,760,000.00
S213湘江长沙综合枢纽-铜官项目补贴		8,610,000.00
铜官棚户区项目补贴		4,000,000.00
大泽湖片区（西塘村、南塘村）2024年城中村改造拆迁补助资金		700,000.00
稳岗补贴、个税手续费返还等	105,198.42	613,666.68
合计	122,705,082.84	179,589,066.68

注：香炉洲大桥项目日常工作经费-320,115.58 元，系退回剩余资金至国库。

5.44 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-9,220,319.69	-44,135,299.11
处置长期股权投资产生的投资收益	21,876,393.51	-2,497,621.94
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	41,801,058.01	30,100,000.00
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	18,190.33	
合计	54,475,322.16	-16,532,921.05

5.45 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-12,057,458.30	14,163,521.08
合计	-12,057,458.30	14,163,521.08

5.46 资产处置收益

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产的利得		-5,165.69
合计		-5,165.69

5.47 营业外收入



项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	790.52	647,337.00	790.52
合计	790.52	647,337.00	790.52

5.48 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	9,619.63	4,975.08	9,619.63
其中：固定资产	9,619.63	4,975.08	9,619.63
其他	51,720.00	594,034.04	51,720.00
合计	61,339.63	599,009.12	61,339.63

5.49 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	203,535.93	20,764.05
递延所得税费用	-2,084,465.19	
合计	-1,880,929.26	20,764.05

5.50 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额

详见附注 5.35。

5.51 现金流量表补充资料

5.51.1 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	333,088,034.60	356,797,810.67
加：资产减值准备		
信用减值损失	12,057,458.30	-14,163,521.08
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,081,875.41	8,506,952.51
使用权资产折旧	210,595.41	505,429.00
无形资产摊销	49,294,925.70	36,904,198.34
长期待摊费用摊销	355,047.72	2,558,004.27
投资性房地产累计折旧	9,987,648.27	6,413,298.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		5,165.69
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	9,619.63	4,975.08
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		



补充资料	本期金额	上期金额
财务费用（收益以“-”号填列）	77,623,435.78	58,445,771.41
投资损失（收益以“-”号填列）	-54,475,322.16	16,532,921.05
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,084,465.19	
存货的减少（增加以“-”号填列）	577,572,648.05	-1,377,742,625.93
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,326,300,832.73	-1,137,882,151.10
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,291,242,172.70	-769,472,833.26
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-3,603,821,503.91	-2,812,586,604.37
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	4,632,172,177.76	2,698,618,702.00
减：现金的期初余额	2,698,618,702.00	3,917,890,129.26
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,933,553,475.76	-1,219,271,427.26

5.51.2 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	4,632,172,177.76	2,698,618,702.00
其中：库存现金	85,210.85	84,740.85
可随时用于支付的银行存款	4,631,983,247.29	2,279,479,763.39
可随时用于支付的其他货币资金	103,719.62	419,054,197.76
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	4,632,172,177.76	2,698,618,702.00
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

5.52 所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
应收账款	168,358,500.00	质押



存货	3,614,533,246.85	抵押
投资性房地产	133,323,726.99	抵押
固定资产	3,056,741.62	抵押
合计	3,919,272,215.46	

6、合并范围的变更

无。

7、在其他主体中的权益

7.1 在子公司中的权益

7.1.1 企业集团的构成

序号	子(孙)公司名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)	享有的表决权(%)	取得方式
1	长沙市望城区城市建设投资集团有限公司	1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	建筑业	100	100	同一控制下的企业合并
2	长沙市湘管投资发展有限公司	1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	租赁\商业服务	100	100	同一控制下的企业合并
3	长沙市望城区城市资源投资发展有限公司	1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	金融业	100	100	同一控制下的企业合并
4	智创(长沙)数字科技有限公司	1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	租赁\商业服务	100	100	同一控制下的企业合并
5	湖南海创招商运营有限公司	1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	商务服务业	100	100	投资设立
6	长沙市望城区交通建设投资有限公司	1-1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	公路建设	100	100	同一控制下的企业合并
7	长沙市望城区置地有限公司	1-1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	房地产业	100	100	同一控制下的企业合并
8	长沙市望城区棚户区改造投资有限公司	1-1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	棚户区改造	100	100	同一控制下的企业合并
9	长沙市望城区金星大道建设开发有限责任公司	1-1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	市政工程开发	100	100	同一控制下的企业合并
10	长沙市望城区沿江建设开发有限公司	1-1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	市政工程开发	100	100	同一控制下的企业合并
11	长沙市望城区大洋湖海归小镇投资开发有限公司	1-1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	房地产业	100	100	同一控制下的企业合并
12	长沙市望城区新地标城市物业服务有限责任公司	1-1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	房地产业	100	100	投资设立
13	长沙市望城区未来智慧能源有限公司	1-1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	电力、热力生产和供应业	100	100	投资设立
14	长沙市望城区湘未投资发展有限公司	1-1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	水利、环境和公共设施管理业	100	100	同一控制下的企业合并
15	湖南量磁科技有限公司	1-1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	水利、环境和公共设施管理业	100	100	投资设立
16	长沙市望城区基础设施建设有限公司	1-1-1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	市政工程开发	100	100	同一控制下的企业合并
17	长沙市望城区大洋湖生态智慧城投资开发有限公司	1-1-1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	金融业	100	100	同一控制下的企业合并



序号	子(孙)公司名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)	享有的表决权(%)	取得方式
18	长沙市望城区星北土地开发有限公司	1-1-1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	水利、环境和公共设施管理业	100	100	同一控制下的企业合并
19	长沙市望城区谷山土地开发有限公司	1-1-1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	水利、环境和公共设施管理业	100	100	同一控制下的企业合并
20	长沙市望城区腾飞土地开发有限公司	1-1-1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	房地产业	100	100	同一控制下的企业合并
21	长沙市望城区绿网新能源有限公司	1-1-1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	电热燃气生产	65	65	同一控制下的企业合并
22	长沙市滨水生态智慧能源发展有限公司	1-1-1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	电力、热力、燃气及水生产和供应业	100	100	同一控制下的企业合并
23	长沙市望城区斑马湖土地开发有限公司	1-1-1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	房地产业	100	100	同一控制下的企业合并
24	长沙市望城区大泽湖投资有限公司	1-1-1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	房地产业	100	100	同一控制下的企业合并
25	长沙市望城区湘新土地开发有限公司	1-1-1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	房地产业	100	100	同一控制下的企业合并
26	长沙市望城区湘鑫市政设施管理有限公司	1-1-1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	水利、环境和公共设施管理业	100	100	投资设立
27	湖南省湘京土地开发有限公司	1-1-1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	水利、环境和公共设施管理业	100	100	投资设立
28	湖南省湘涛土地开发有限公司	1-1-1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	水利、环境和公共设施管理业	100	100	投资设立
29	湖南省湘兆土地开发有限公司	1-1-1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	房地产业	100	100	投资设立
30	长沙市望城区湘园土地开发有限公司	1-1-1-1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	水利、环境和公共设施管理业	100	100	投资设立
31	长沙市望城区湘郡土地开发有限公司	1-1-1-1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	水利、环境和公共设施管理业	100	100	投资设立
32	长沙市望城区湘腾土地开发有限公司	1-1-1-1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	水利、环境和公共设施管理业	100	100	投资设立
33	长沙市望城区湘辉土地开发有限公司	1-1-1-1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	水利、环境和公共设施管理业	100	100	投资设立
34	长沙市望城区湘朗土地开发有限公司	1-1-1-1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	水利、环境和公共设施管理业	100	100	投资设立
35	长沙市望城区湘展土地开发有限责任公司	1-1-1-1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	水利、环境和公共设施管理业	100	100	投资设立
36	湖南省湘铭土地开发有限公司	1-1-1-1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	水利、环境和公共设施管理业	100	100	投资设立
37	湖南省湘辰土地开发有限公司	1-1-1-1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	水利、环境和公共设施管理业	100	100	投资设立
38	湖南省湘浚土地开发有限公司	1-1-1-1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	水利、环境和公共设施管理业	100	100	投资设立
39	湖南省湘通土地开发有限公司	1-1-1-1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	房地产业	100	100	投资设立



序号	子(孙)公司名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)	享有的表决权(%)	取得方式
40	湖南省湘旭土地开发有限公司	1-1-1-1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	水利、环境和公共设施管理业	100	100	投资设立
41	湖南省湘泽土地开发有限公司	1-1-1-1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	水利、环境和公共设施管理业	100	100	投资设立
42	长沙长银望投投资合伙企业(有限合伙)	1-1-1-1-1	境内非金融子企业	长沙市	望城区	租赁/商业服务	100	100	同一控制下的企业合并

注 1: 1-1 表示一级子公司, 1-1-1 表示二级子公司, 1-1-1-1 表示三级子公司, 1-1-1-1-1 表示四级子公司。

注 2: 长沙市望城区交通建设投资有限公司、长沙市望城区置地有限公司、长沙市望城区棚户区改造投资有限公司、长沙市望城区金星大道建设开发有限责任公司、长沙市望城区沿江建设开发有限公司系本公司全资控股子公司长沙市望城区城市建设投资集团有限公司控股。

注 3: 长沙市望城区大泽湖海归小镇投资开发有限公司系本公司全资控股子公司长沙市湘誉投资发展有限公司控股。

注 4: 长沙市望城区新地标城市物业服务有限责任公司、长沙市望城区未来智慧能源有限公司系本公司全资控股子公司长沙市望城区城市资源投资发展有限公司控股。

注 5: 长沙市望城区湘未投资发展有限公司、湖南量磁科技有限公司系本公司全资控股子公司湖南海创招商运营有限公司控股。

注 6: 长沙市望城区基础设施建设有限公司、长沙市望城区大泽湖生态智慧城投资开发有限公司、长沙市望城区星北土地开发有限公司、长沙市望城区谷山土地开发有限公司、长沙市望城区腾飞土地开发有限公司、长沙市滨水生态智慧能源发展有限公司系本公司全资控股子公司长沙市望城区交通建设投资有限公司控股。长沙市望城区绿网新能源有限公司由长沙市望城区交通建设投资有限公司和浙江陆特能源科技股份有限公司共同持股, 本公司持有 65% 股份。

注 7: 长沙市望城区斑马湖土地开发有限公司、长沙市望城区大泽湖投资有限公司、长沙市望城区湘新土地开发有限公司系本公司全资控股子公司长沙市望城区置地有限公司控股。

注 8: 湖南省湘鑫土地开发有限公司、湖南省湘宗土地开发有限公司、湖南省湘涛土地开发有限公司、湖南省湘兆土地开发有限公司系本公司全资控股子公司长沙市望城区大泽湖海归小镇投资开发有限公司控股。

注 9: 长沙市望城区湘圆土地开发有限公司、长沙市望城区湘郡土地开发有限公司、长沙市望城区湘腾土地开发有限公司、长沙市望城区湘辉土地开发有限公司、长沙市望城区湘朗土地开发有限公司、长沙市望城区湘展土地开发有限责任公司、湖南省湘铭土地开发有限公司、湖南省湘辰土地开发有限公司、湖南省湘凌土地开发有限公司、湖南省湘通土地开发



有限公司系本公司全资控股子公司长沙市望城区腾飞土地开发有限公司控股。

注 10：湖南省湘旭土地开发有限公司、湖南省湘泽土地开发有限公司系本公司全资控股子公司长沙市望城区斑马湖土地开发有限公司控股。

注 11：长沙长银望投投资合伙企业（有限合伙）执行事务合伙人系本公司全资控股子公司长沙市望城区大泽湖投资有限公司，长沙市望城区城市建设投资集团有限公司持有其合伙份额 99.98%，长沙市望城区大泽湖投资有限公司持有其合伙份额 0.02%。

注 12：智创（长沙）数字科技有限公司本期由三级子公司调整为一级子公司；湖南海创招商运营有限公司本期由四级子公司调整为一级子公司；长沙市望城区绿网新能源有限公司及长沙市滨水生态智慧能源发展有限公司本期由二级子公司调整为三级子公司；长沙市望城区湘未投资发展有限公司及湖南量磁科技有限公司股东由长沙市湘誉投资发展有限公司调整为湖南海创招商运营有限公司，级次未变。

8、关联方及关联交易

8.1 本公司的母公司情况

本集团股东是长沙市望城区国有资产事务中心。

8.2 本公司的子公司情况

详见附注“7.1 在子公司中的权益”。

8.3 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注“5.8 长期股权投资”。

8.4 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
长沙先导文化旅游投资有限公司	公司持股 10.00%
湖南浦湘环保能源有限公司	公司持股 15.00%
长沙市望城区海昇建设有限公司	公司持股 10.00%
中电建（长沙）大泽湖生态智慧城投资发展有限公司	公司持股 20.00%
湖南交水建湘江大道北延线项目投资建设有限公司	公司持股 10.00%
湖南国致项目管理有限责任公司	公司持股 20.00%
长沙市望城区振望产业发展股权投资合伙企业（有限合伙）	公司持股 6.00%
长沙市望城区新希望先导物业管理有限责任公司	公司持股 49.00%
湖南城瑞环保有限公司	公司持股 49.00%
长沙海归科创产业投资合伙企业（有限合伙）	公司持股 50.00%
湖南省湘威土地开发有限公司	公司持股 35%本期已处置
长沙银行股份有限公司	——



注：经中国证券监督管理委员会核准，长沙银行股份有限公司拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行不超过 60 亿股（含本数）的普通股股票，本公司认购 2000 万股，本期减少 320 万股，期末剩余 1670 万股。

8.5 关联方交易情况

8.5.1 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
长沙市望城区新悦之城置业有限公司	利息收入	711,635.22	487,421.39
长沙市望城区新悦之城置业有限公司	管理费收入	1,792,452.83	1,792,452.83
中电建（长沙）大泽湖生态智慧城投资发展公司	利息收入	12,979,458.54	11,155,312.97
湖南城瑞环保有限公司	资产经营权收入	2,157,274.64	2,157,274.64
湖南福天桦德置业有限公司	利息收入	11,783,053.51	11,847,878.63
合计		29,423,874.74	27,440,340.46

采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中电建（长沙）大泽湖生态智慧城投资发展公司	利息支出	116,252,858.04	316,287,890.51
合计		116,252,858.04	316,287,890.51

8.6 应收、应付关联方等未结算项目情况

8.6.1 应收项目

项目名称	期末余额	期初余额
应收账款：		
长沙市望城区新悦之城置业有限公司		1,900,000.00
湖南城瑞环保有限公司	1,792,849.28	1,484,667.20
小计	1,792,849.28	3,384,667.20
其他应收款：		
长沙市望城区新悦之城置业有限公司	17,271,000.00	16,516,666.67
湖南福天桦德置业有限公司	209,899,522.20	197,409,485.48
小计	227,170,522.20	213,926,152.15
长期应收款：		
中电建（长沙）大泽湖生态智慧城投资发展有限公司	239,947,157.09	259,573,413.57
小计	239,947,157.09	259,573,413.57
合计	468,910,528.57	476,884,232.92



8.6.2 应付项目

项目名称	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款：		
湖南交水建湘江大道北延线项目投资建设有限公司	1,719,740.00	1,971,065.00
湖南省湘威土地开发有限公司	74,071.25	74,071.25
小计	1,793,811.25	2,045,136.25
长期应付款：		
中电建（长沙）大泽湖生态智慧城投资发展有限公司	2,875,108,017.80	2,901,855,159.76
小计	2,875,108,017.80	2,901,855,159.76
合计	2,876,901,829.05	2,903,900,296.01

9、承诺及或有事项

9.1 重要承诺事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的重要承诺事项

9.2 或有事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的重大或有事项。

10、资产负债表日后事项

截至财务报表报出日，本集团无需要披露的资产负债表日后事项。

11、母公司财务报表主要项目注释

11.1 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	4,485,058,121.43	3,500,152,139.75
合计	4,485,058,121.43	3,500,152,139.75

11.1.1 其他应收款

11.1.1.1 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	4,388,274,421.22	3,409,749,775.93
1 至 2 年	6,781,700.21	90,317,143.82



账龄	期末账面余额	期初账面余额
2至3年	90,002,000.00	85,220.00
3年以上		
小计	4,485,058,121.43	3,500,152,139.75
减：坏账准备		
合计	4,485,058,121.43	3,500,152,139.75

11.1.1.2 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项评估信用风险的其他应收账款					
按组合计提坏账准备	4,485,058,121.43	100.00			4,485,058,121.43
其中：账龄组合	177,705.84	0.01			177,705.84
关联方组合	4,484,880,415.59	99.99			4,484,880,415.59
合计	4,485,058,121.43	100.00			4,485,058,121.43

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项评估信用风险的其他应收账款					
按组合计提坏账准备	3,500,152,139.75	100.00			3,500,152,139.75
其中：账龄组合	308,082.01	0.01			308,082.01
关联方组合	3,499,844,057.74	99.99			3,499,844,057.74
合计	3,500,152,139.75	100.00			3,500,152,139.75

11.2 长期股权投资

11.2.1 长期股权投资分类

项目	期末余额	期初余额
对子公司的投资	25,145,470,474.47	24,853,138,460.47
对合营企业投资		
对联营企业投资		
小计	25,145,470,474.47	24,853,138,460.47
减：长期股权投资减值准备		
合计	25,145,470,474.47	24,853,138,460.47



11.2.2 对子公司的投资

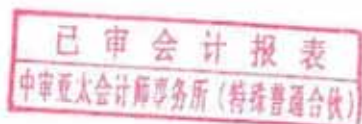
被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长沙市望城区城市建设投资集团有限公司	23,080,338,460.47	236,332,014.00		23,316,670,474.47
长沙市望城区城市资源投资发展有限公司	605,000,000.00			605,000,000.00
长沙市湘誉投资发展有限责任公司	1,167,800,000.00	5,000,000.00		1,172,800,000.00
智创（长沙）数字科技有限公司		1,000,000.00		1,000,000.00
湖南海创招商运营有限公司		50,000,000.00		50,000,000.00
合计	24,853,138,460.47	292,332,014.00		25,145,470,474.47

11.3 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	100,000,000.00	40,000,000.00
合计	100,000,000.00	40,000,000.00



(此页无正文)



第 18 页至第 76 页的财务报表附注由下列负责人签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

签名：



签名：



签名：

吴连兵

日期：

日期：

日期：



心使用, 其它无效

三使用, 其它无效

及报告使用, 其它无效

及报告使用, 其它无效

及报告使用, 其它无效



营业执照

(副本) (6-1)

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息, 体验更多应用服务。



统一社会信用代码
91110108061301173Y

出资额 3690万元
成立日期 2013年01月18日

主要经营场所 北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206

中审亚太会计师事务所
特殊普通合伙企业

王增明

名称
类型

执行事务合伙人

经营范围



出具审计报告; 出具验资报告; 出具清算审计报告; 出具合并财务报表; 出具内部控制审计报告; 出具法律意见书; 出具资产评估报告; 出具企业价值评估报告; 出具破产清算审计报告; 出具其他依法规定的业务。



2026年02月24日

登记机关

国家市场监督管理总局监制

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>



证书序号: 00114490

说明

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

发证机关: 北京市财政局

二〇二〇年十二月四日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 王增明

主任会计师:

经营场所: 北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010170

批准执业文号: 京财会许可[2012]0084号

批准执业日期: 2012年09月28日



仅供报告使用





姓名	于伟
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1980年1月18日
Date of birth	
工作单位	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙) 浙江分所
Working unit	
身份证号码	411302198001183770
Identity card No.	





年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



于伟 3300000012161

年 /y 月 /m 日 /d

证书编号：3300000012161
No. of Certificate

批准注册协会：浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2009年12月28日
Date of Issuance





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：330004160004
No. of Certificate

批准注册协会：浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2024年12月17日
Date of Issuance

年 /y
月 /m
日 /d

