

长沙麓谷实业发展股份有限公司

审计报告

大信审字[2025]第 27-00001 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：京2504C7UWP3





大信会计师事务所	WUYIGE Certified Public Accountants.LLP	电话 Telephone:	+86 (10) 82330568
北京市海淀区知春路 1 号	Room 2206 22/F,Xueyuan International Tower	传真 Fax:	+86 (10) 82327668
学院国际大厦 22 层 2206	No.1 Zhichun Road, Haidian Dist.	网址 Internet:	www.daxincpa.com.cn
邮编 100083	Beijing,China,100083		

审计报告

大信审字[2025]第 27-00001 号

长沙麓谷实业发展股份有限公司：

一、审计意见

我们审计了长沙麓谷实业发展股份有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

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，公允反映了贵公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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。





大信会计师事务所

北京市海淀区知春路1号 Room 2206 22/F, Xueyuan International Tower

学院国际大厦22层2206 No.1 Zhichun Road, Haidian Dist.

邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP

Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558

传真 Fax: +86 (10) 82327668

网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（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，就可能导致对贵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贵公司不能持续经营。





大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号 Room 2206 22/F, Xueyuan International Tower
学院国际大厦 22 层 2206 No.1 Zhichun Road, Haidian Dist.
邮编 100083 Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

(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) 就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、恰当的审计证据，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。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年三月二十日





合并资产负债表

编制单位：长沙麓谷实业发展股份有限公司

2024年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	八（一）	279,571,430.16	620,642,731.12
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	八（二）	44,437,026.52	74,828,750.28
应收款项融资			
预付款项	八（三）	83,477,942.07	75,025,942.56
其他应收款	八（四）	761,180,853.63	611,645,347.50
其中：应收利息			
应收股利			
存货	八（五）	10,212,106,243.08	9,347,080,669.05
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	八（六）	325,729,196.66	230,921,152.98
流动资产合计		11,706,502,692.12	10,960,144,593.49
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	八（七）	64,110,477.73	74,441,523.18
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	八（八）	300,017,996.21	81,040,700.00
投资性房地产	八（九）	1,598,725,207.11	1,561,714,707.11
固定资产	八（十）	2,386,986.36	4,101,156.97
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	八（十一）		334,829.82
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	八（十二）	1,880,985.44	1,475,506.28
递延所得税资产	八（十三）	16,201,477.79	5,561,746.09
其他非流动资产	八（十四）		18,114,360.44
非流动资产合计		1,983,323,130.64	1,746,784,529.89
资产总计		13,689,825,822.76	12,706,929,123.38

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并资产负债表（续）

编制单位：长沙麓谷实业发展股份有限公司

2024年12月31日

单位：人民币元

项	附注	期末余额	期初余额
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	八（十五）	483,536,266.43	1,008,628,317.90
预收款项	八（十六）	6,526,350.04	26,640,412.76
合同负债	八（十七）	432,379,520.73	485,867,923.40
应付职工薪酬	八（十八）	8,264,934.40	8,248,438.55
应交税费	八（十九）	30,108,292.91	8,443,624.02
其他应付款	八（二十）	1,864,165,122.87	2,180,482,847.91
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	八（二十一）	833,384,653.38	205,103,038.58
其他流动负债	八（二十二）	38,533,620.54	43,724,172.26
流动负债合计		3,696,898,761.30	3,967,138,775.38
非流动负债：			
长期借款	八（二十三）	4,329,022,322.65	3,035,148,000.00
应付债券	八（二十四）	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	八（二十五）	347,000,000.00	360,000,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	八（二十六）	73,947,003.03	116,503,732.30
递延所得税负债	八（十三）	95,742,235.85	85,987,803.26
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,045,711,561.53	4,797,639,535.56
负债合计		9,742,610,322.83	8,764,778,310.94
股东权益：			
股本	八（二十七）	400,000,000.00	400,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	八（二十八）	3,180,662,015.45	3,180,662,015.45
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	八（二十九）	84,038,125.02	83,084,472.37
未分配利润	八（三十）	240,808,418.70	235,963,900.00
归属于母公司股东权益合计		3,905,508,559.17	3,899,710,387.82
少数股东权益		41,706,940.76	42,440,424.62
股东权益合计		3,947,215,499.93	3,942,150,812.44
负债和股东权益总计		13,689,825,822.76	12,706,929,123.38

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司资产负债表

编制单位：长沙麓谷实业发展股份有限公司

2024年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		1,216,972.88	26,654,282.25
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十二（一）	15,776,709.62	49,726,678.28
应收款项融资			
预付款项		222,987.77	110,372.81
其他应收款	十二（二）	1,693,543,071.53	1,336,998,223.76
其中：应收利息			
应收股利			
存货		245,793,864.61	235,774,286.27
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		9,380,470.68	10,680,206.65
流动资产合计		1,965,934,077.09	1,659,944,050.02
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	十二（三）	3,385,829,821.74	3,365,288,359.55
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		300,017,996.21	81,040,700.00
投资性房地产		1,040,444,000.00	1,021,783,400.00
固定资产		1,634,957.97	3,015,993.96
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			295,829.82
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		567,726.29	60,820.21
递延所得税资产		2,026,785.15	2,247,387.78
其他非流动资产			13,356,783.33
非流动资产合计		4,730,521,287.36	4,487,089,274.65
资产总计		6,696,455,364.45	6,147,033,324.67

法定代表人：

李群印

主管会计工作负责人：

王波印

会计机构负责人：

汤娟印



母公司资产负债表（续）

编制单位：长沙麓谷实业发展股份有限公司

2024年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
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		51,404,348.36	89,909,087.85
预收款项		2,034,917.85	19,580,930.71
合同负债			
应付职工薪酬		3,735,171.81	4,084,964.94
应交税费		271,092.35	266,273.47
其他应付款		645,586,197.44	373,526,783.52
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		489,032,653.38	92,725,038.58
其他流动负债			
流动负债合计		1,192,064,381.19	580,093,079.07
非流动负债：			
长期借款		239,340,000.00	261,604,000.00
应付债券		1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			50,000,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		32,285,924.03	34,842,653.30
递延所得税负债		65,155,840.14	59,142,057.55
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,536,781,764.17	1,605,588,710.85
负债合计		2,728,846,145.36	2,185,681,789.92
股东权益：			
股本		400,000,000.00	400,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,239,870,105.91	3,239,870,105.91
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		84,038,125.02	83,084,472.37
未分配利润		243,700,988.16	238,396,956.47
股东权益合计		3,967,609,219.09	3,961,351,534.75
负债和股东权益总计		6,696,455,364.45	6,147,033,324.67

法定代表人：

李群大印

主管会计工作负责人：

王波红印

会计机构负责人：

汤娟印



合并利润表

编制单位：长沙浏谷实业发展股份有限公司

2024年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	八（三十一）	516,594,681.77	195,732,727.89
减：营业成本	八（三十一）	413,446,798.14	146,018,690.01
税金及附加	八（三十二）	29,003,181.81	14,485,075.34
销售费用	八（三十三）	28,160,266.16	33,716,992.81
管理费用	八（三十四）	25,667,513.95	20,442,746.51
研发费用			
财务费用	八（三十五）	56,556,002.54	48,542,355.34
其中：利息费用		160,179,974.59	114,755,533.49
利息收入		103,840,663.60	66,808,113.16
加：其他收益	八（三十六）	42,773,476.21	52,105,032.78
投资收益（损失以“-”号填列）	八（三十七）	-9,442,002.38	14,345,926.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-10,331,045.45	882,627.68
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）	八（三十八）	37,832,373.36	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八（三十九）	-574,687.59	3,392,070.90
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八（四十）	590.00	63,557.46
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		34,350,668.77	2,433,455.34
加：营业外收入	八（四十一）	908,600.13	307,631.64
减：营业外支出	八（四十二）	162,033.82	1,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		35,097,235.08	2,740,086.98
减：所得税费用	八（四十三）	29,932,547.59	1,308,025.43
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,164,687.49	1,432,061.55
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		5,164,687.49	1,432,061.55
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）		5,898,171.35	372,371.74
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-733,483.86	1,059,689.81
五、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		5,164,687.49	1,432,061.55
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		5,898,171.35	372,371.74
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-733,483.86	1,059,689.81
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司利润表

编制单位 长沙麓谷实业发展股份有限公司

2024年度

单位：人民币元

项	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十二（四）	53,428,789.55	100,756,204.13
减：营业成本	十二（四）	13,698,283.21	71,579,720.82
税金及附加		9,831,240.14	5,688,952.08
销售费用		3,578,023.82	3,589,956.23
管理费用		16,050,758.01	13,554,007.83
研发费用			
财务费用		26,797,802.42	25,981,874.84
其中：利息费用		89,562,950.31	39,210,056.28
利息收入		62,934,152.17	13,768,575.01
加：其他收益		2,751,341.49	6,007,942.66
投资收益（损失以“-”号填列）	十二（五）	1,430,505.26	13,785,160.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		541,462.19	331,919.06
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）		24,055,130.36	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		882,410.50	1,267,342.56
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			27,342.46
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		12,592,069.56	1,449,480.70
加：营业外收入			71,253.24
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		12,592,069.56	1,520,733.94
减：所得税费用		6,234,385.22	904,435.91
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		6,357,684.34	616,298.03
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		6,357,684.34	616,298.03
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备（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		6,357,684.34	616,298.03
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

李群印

主管会计工作负责人：

王波红

会计机构负责人：

汤娟





合并现金流量表

编制单位：长沙麓谷实业发展股份有限公司

2024年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
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		484,036,797.12	783,377,353.67
收到的税费返还		706,993.38	331.64
收到其他与经营活动有关的现金		146,635,069.69	247,373,844.64
经营活动现金流入小计		631,378,860.19	1,030,751,529.95
购买商品、接受劳务支付的现金		236,385,062.84	837,052,482.58
支付给职工以及为职工支付的现金		29,994,526.14	30,230,682.46
支付的各项税费		57,971,569.99	91,826,085.86
支付其他与经营活动有关的现金		287,506,146.58	66,041,768.49
经营活动现金流出小计		611,857,305.55	1,025,151,019.39
经营活动产生的现金流量净额		19,521,554.64	5,600,510.56
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		80,140,700.00	5,000,000.00
取得投资收益收到的现金		16,035,500.00	23,099,182.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			6,100.88
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		61,956,907.92	39,237,108.34
投资活动现金流入小计		158,133,107.92	67,342,391.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,261,190,996.21	451,818,870.78
投资支付的现金		300,000,000.00	
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		197,172,538.00	63,114,468.00
投资活动现金流出小计		1,758,363,534.21	514,933,338.78
投资活动产生的现金流量净额		-1,600,230,426.29	-447,590,947.23
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,429,164,322.65	2,470,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		872,000,000.00	707,000,000.00
筹资活动现金流入小计		3,301,164,322.65	3,177,000,000.00
偿还债务支付的现金		553,316,000.00	1,389,210,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		209,231,091.61	201,924,520.65
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		1,296,754,755.45	851,719,286.11
筹资活动现金流出小计		2,059,301,847.06	2,442,853,806.76
筹资活动产生的现金流量净额		1,241,862,475.59	734,146,193.24
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		-338,846,396.06	292,155,756.57
加：期初现金及现金等价物余额		618,417,826.22	326,262,069.65
六、期末现金及现金等价物余额		279,571,430.16	618,417,826.22

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司现金流量表

编制单位 长沙麓谷实业发展股份有限公司 2024年度 单位：人民币元

项	附注	本期发生额	上期发生额
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		62,818,922.85	126,792,360.96
收到的税费返还		4,350.89	
收到其他与经营活动有关的现金		11,090,852.02	45,135,502.11
经营活动现金流入小计		73,914,125.76	171,927,863.07
购买商品、接受劳务支付的现金		39,630,165.14	4,811,031.69
支付给职工以及为职工支付的现金		11,920,142.85	11,568,762.41
支付的各项税费		10,702,586.31	46,432,200.74
支付其他与经营活动有关的现金		157,070,866.51	13,640,982.61
经营活动现金流出小计		219,323,760.81	76,452,977.45
经营活动产生的现金流量净额		-145,409,635.05	95,474,885.62
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		80,140,700.00	5,000,000.00
取得投资收益收到的现金		16,035,500.00	23,089,125.32
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			
收到其他与投资活动有关的现金		445,568,615.67	362,147,344.42
投资活动现金流入小计		541,744,815.67	390,236,469.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		37,069.39	62,790,146.91
投资支付的现金		320,000,000.00	
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		705,605,378.00	276,014,468.00
投资活动现金流出小计		1,025,642,447.39	338,804,614.91
投资活动产生的现金流量净额		-483,897,631.72	51,431,854.83
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		400,000,000.00	495,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		468,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		868,000,000.00	495,000,000.00
偿还债务支付的现金		72,264,000.00	566,132,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		70,183,122.33	114,467,576.51
支付其他与筹资活动有关的现金		119,458,198.47	30,943,744.44
筹资活动现金流出小计		261,905,320.80	711,543,320.95
筹资活动产生的现金流量净额		606,094,679.20	-216,543,320.95
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		-23,212,587.57	-69,636,580.50
加：期初现金及现金等价物余额		24,429,560.45	94,066,140.95
六、期末现金及现金等价物余额		1,216,972.88	24,429,560.45

法定代表人： 

主管会计工作负责人： 

会计机构负责人： 





合并股东权益变动表

2024年度

单位：人民币元

项 目	本 期					上期				
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 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	少数股东权益
一、上年期末余额	400,000,000.00		3,180,662,015.45				56,470,546.47	13,710,823.40	3,650,843,385.32	42,440,424.82
加：会计政策变更							26,613,925.90	222,253,076.60	248,867,002.50	
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年期初余额	400,000,000.00		3,180,662,015.45				83,084,472.37	235,963,900.00	3,899,710,387.82	42,440,424.82
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							953,652.65	4,844,518.70	5,798,171.35	-733,483.86
（一）综合收益总额										
（二）股东投入和减少资本										
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							953,652.65	-1,053,652.65	-100,000.00	-100,000.00
2. 对股东的分配							953,652.65	-953,652.65		
3. 其他								-100,000.00	-100,000.00	-100,000.00
（四）股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	400,000,000.00		3,180,662,015.45				84,038,125.02	240,808,418.70	3,905,508,559.17	41,706,940.76

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并股东权益变动表

2024年度

单位：人民币元

白顶子母公司股东权益													上 期	
项目	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	股东权益合计		
		优先股	永续债										其他	
一、上年期末余额	400,000,000.00			180,662,015.45				56,378,101.77	18,076,933.20	655,117,050.42	41,360,734.81	696,477,785.23		
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他				3,000,000,000.00					-1,616,036.84	2,995,353,963.16		2,995,351,952.16		
二、本年期初余额	400,000,000.00			3,180,662,015.45				56,378,101.77	13,430,896.36	3,650,471,013.58	41,360,734.81	3,691,851,748.39		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								92,444.70	279,927.04	372,371.74	1,039,689.81	1,432,051.55		
（一）综合收益总额									372,371.74	372,371.74	1,039,689.81	1,432,051.55		
（二）股东投入和减少资本														
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								92,444.70	-92,444.70					
2. 对股东的分配								92,444.70	-92,444.70					
3. 其他														
（四）股东权益内部结转														
1. 资本公积转增股本														
2. 盈余公积转增股本														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期末余额	400,000,000.00			3,180,662,015.45				56,470,546.47	13,710,823.40	3,650,843,385.32	42,440,434.62	3,693,383,809.94		

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司股东权益变动表

单位：人民币元

2024年度

项 目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	400,000,000.00				3,239,870,105.91				66,470,546.47	87,584,709.72	3,783,925,362.10
加：会计政策变更									26,613,925.90	150,812,246.75	177,426,172.65
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	400,000,000.00				3,239,870,105.91				83,084,472.37	238,396,956.47	3,961,351,534.75
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									953,652.65	5,304,031.89	6,257,684.34
（一）综合收益总额											
（二）股东投入和减少资本											
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									953,652.65	-1,053,652.65	-100,000.00
2. 对股东的分配									953,652.65	-953,652.65	
3. 其他										-100,000.00	-100,000.00
（四）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	400,000,000.00				3,239,870,105.91				84,038,125.02	243,700,988.16	3,967,609,219.09

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司股东权益变动表

单位：人民币元

项 目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	400,000,000.00				253,029,707.82				56,378,101.77	87,060,856.39	796,468,665.98
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	400,000,000.00				253,029,707.82				56,378,101.77	87,060,856.39	796,468,665.98
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					2,986,840,398.09				92,444.70	523,853.33	2,987,466,696.12
（一）综合收益总额										616,298.03	616,298.03
（二）股东投入和减少资本					2,986,840,398.09						2,986,840,398.09
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他					2,986,840,398.09						2,986,840,398.09
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积									92,444.70	-92,444.70	
2. 对股东的分配									92,444.70	-92,444.70	
3. 其他											
（四）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	400,000,000.00				3,239,870,105.91				56,470,546.47	87,584,709.72	3,783,925,362.10

法定代表人：

李群大印

主管会计工作负责人：

王波印

会计机构负责人：

汤娟印



长沙麓谷实业发展股份有限公司 财务报表附注

(除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元)

一、企业的基本情况

(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

企业注册地：长沙高新开发区岳麓西大道 2450 号环创园 B1 栋 19 楼

统一社会信用代码：91430100682844883G

法人代表：李大群

注册资金：人民币 40,000.00 万元

组织形式：其他股份有限公司(非上市)

总部地址：长沙高新开发区岳麓西大道 2450 号环创园 B1 栋

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

经营范围：以自有资产进行产业投资、基础设施投资、能源投资、高科技产业投资、城市地下综合管廊投资（以上经营范围不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；高新技术创业服务；新能源的技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务；节能技术推广服务；房屋租赁；场地租赁；贸易代理；城乡基础设施建设；工业地产开发；房地产开发经营；园林绿化工程服务；风景园林工程设计服务。

(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)

(三) 母公司以及集团总部的名称

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
湖南麓谷发展集团有限公司	湖南省长沙市	资本市场服务	2,000,000.00	100.00	100.00

注：湖南麓谷发展集团有限公司持有本公司 90%股权，其全资子公司长沙高新控股集团有限公司持有本公司 10%股权，合计持有本公司 100%股权。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下



所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、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、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的财务状况、2024 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

四、重要会计政策和会计估计

(一) 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(二) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(三) 记账基础和计价原则

本公司的会计核算以权责发生制为基础，除交易性金融资产/负债、衍生金融工具、其他债权投资、其他权益工具投资及以现金结算的股份支付等以公允价值计量外，其余均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

(四) 企业合并

1. 同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值（或发行股份面值总额）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。

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，合并方应当将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在母公司财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本，初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。



2. 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日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之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，体现为商誉价值。购买方对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，经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差额，计入当期营业外收入。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在母公司财务报表中，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。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转为购买日所属当期投资收益，不能重分类计入当期损益的其他综合收益除外。

本公司以购买日之前所持被购买方的股权于购买日的公允价值与购买日新购入股权所支付对价的公允价值之和作为合并成本，与购买方取得的按购买日持股比例计算应享有的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值的份额比较，确定购买日应予确认的商誉或应计入合并当期损益的金额。

(五) 合并财务报表的编制方法

1. 合并财务报表范围

本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

2. 统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

3. 合并财务报表抵销事项

合并财务报表以母公司和子公司的资产负债表为基础，已抵销了本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有本公司的



长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

4. 合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实施控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

5. 处置子公司的会计处理

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，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对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，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益，不能重分类计入当期损益的其他综合收益除外。

(六) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1. 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，合营方对合营安排的分类进行重新评估。

2. 共同经营的会计处理

本公司为共同经营参与方，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产或负债，以及按份额确认共同持有



的资产或负债；确认出售享有的共同经营产出份额所产生的收入；按份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按份额确认共同经营发生的费用。

本公司为对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债，则参照共同经营参与方的规定进行会计处理；否则，按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

3. 合营企业的会计处理

本公司为合营企业合营方，按照《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理；本公司为非合营方，根据对该合营企业的影响程度进行会计处理。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、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。

(八) 金融工具

1. 金融工具的分类及重分类

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。

(1) 金融资产

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除分类为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，本公司将其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。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，本公司可以将金融资产不可撤销地指定为



以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司改变管理金融资产的业务模式时，将对所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，且自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理，不对以前已经确认的利得、损失（包括减值损失或利得）或利息进行追溯调整。

（2）金融负债

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；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；以摊余成本计量的金融负债。所有的金融负债不进行重分类。

2. 金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，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或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。金融工具的后续计量取决于其分类。

（1）金融资产

①以摊余成本计量的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产（除属于套期关系的一部分金融资产外），以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失均计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

（2）金融负债

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，交易



性金融负债公允价值变动形成的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。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的，由企业自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。如果对该金融负债的自身信用风险变动的影响计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失计入当期损益。

②以摊余成本计量的金融负债。初始确认后，对此类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

3. 本公司对金融工具的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。本公司利用初始确认日后可获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。

4. 金融资产和金融负债转移的确认依据和计量方法

（1）金融资产

本公司金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬；③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，但未保留对该金融资产的控制。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，且保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，将以下两项金额的差额计入当期损益：①被转移金融资产在终止确认日的账面价值；②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，先按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，然后将以下两项金额的差额计入当期损益：①终止确认部分在终止确认日的账面价值；②终止确认部分收



到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

（2）金融负债

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

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

（九）预期信用损失的确定方法及会计处理方法

1. 预期信用损失的范围

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、应收款项融资、租赁应收款、其他应收款进行减值会计处理并确认损失准备。

2. 预期信用损失的确定方法

预期信用损失的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方法：（1）第一阶段，金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；（2）第二阶段，金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额和实际利率计算利息收入；（3）第三阶段，初始确认后发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

预期信用损失的简化方法，即始终按相当于整个存续期预期信用损失的金额计量损失准备。

3. 预期信用损失的会计处理方法

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益，并根据金融工具的种类，抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值或计入预计负债（贷款承诺或财务担保合同）。

4. 应收款项、租赁应收款计量坏账准备的方法



本公司对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项（无论是否含重大融资成分），以及由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，均采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

（1）按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

本公司对除单项认定的应收款项，根据信用风险特征将应收票据、应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收票据按照信用风险特征组合：

组合类别	确定依据
组合 1：银行承兑汇票	依据承兑人信用风险确定
组合 2：商业承兑汇票	依据客户性质确定

应收账款按照信用风险特征组合：

组合类别	确定依据
组合 1：账龄组合	依据客户的账龄确定
组合 2：无风险组合	依据客户性质确定，主要是政府单位及关联方往来等

对于划分为组合的应收票据，参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，编制应收账款与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

（2）按照单项计提坏账准备的判断标准

本公司对应收款项进行单项认定并计提坏账准备，如对客户已破产、财务发生重大困难等的应收款项单项认定，按预期信用损失金额计提坏账准备。

5. 其他金融资产计量损失准备的方法

对于除上述以外的金融资产，如：债权投资、其他债权投资、其他应收款、除租赁应收款以外的长期应收款等，按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

（1）按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

本公司根据款项性质将其他应收款项划分为若干信用风险特征组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合类别	确定依据
组合 1：账龄组合	依据款项账龄确定
组合 2：无风险组合	依据款项性质确定，主要为保证金、政府单位、本公司的关联方等

（2）按照单项计提坏账准备的判断标准



参考应收款项、租赁应收款计量坏账准备的方法的说明。

(十) 存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括开发产品、开发成本、合同履约成本等。

2. 发出存货的计价方法

存货发出时，采取加权平均法确定其发出的实际成本。

3. 存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

4. 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

(十一) 合同资产和合同负债

1. 合同资产

本公司将已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。合同资产的减值准备计提参照金融工具预期信用损失法。对于不包含重大融资成分的合同资产，本公司采用简化方法计量损失准备。对于包含重大融资成分的合同资产，本公司按照一般方法计量损失准备。

合同资产发生减值损失，按应减记金额，借记“资产减值损失”，贷记合同资产减值准备；转回已计提的资产减值准备时，做相反分录。

2. 合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

本公司将同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(十二) 长期股权投资

1. 初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当在合并日按照被



合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》的有关规定确定。

2. 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。本公司对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本公司应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定处理，并对其余部分采用权益法核算。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

(十三) 投资性房地产

本公司投资性房地产的类别，包括出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。

(十四) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、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。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入



企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋及建筑物、运输工具、电子设备及其他等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30-35	4.00	2.74-3.20
运输工具	8	0.00	12.50
电子设备及其他	5-8	0.00	12.50-20.00

(十五) 在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

(十六) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2. 资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存



入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

(十七) 无形资产

1. 无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量方法分别为：使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整；使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

2. 使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产的使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

(十八) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，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，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，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。

(十九) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(二十) 职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，企业会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。企业为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

2. 离职后福利与辞退福利

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。



本公司向职工提供辞退福利时，在下列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：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；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

3. 其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

(二十一) 预计负债

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(二十二) 收入

1. 收入确认原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。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。履约义务是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格是指本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行，取决于合同条款及相关法律规定。如果履约义务是在某一时段内履行的，则本公司按照履约进度确认收入。否则，本公司于客户取得相关资产控制权的某一时点确认收入。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断本公司从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理



人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

2. 收入确认具体方法

本公司的营业收入主要包括产业园区开发运营收入、产业园区配套销售收入等。

（1）产业园区开发运营收入

本公司的产业园区开发运营收入主要包括园区开发、运营等履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为某一时段内履行的履约义务，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司根据已完成的合同工作量与合同预计总工作量的比例确定履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

（2）产业园区配套销售收入

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的产业园区配套销售，本公司在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

（二十三）合同成本

本公司的合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。为取得合同发生的增量成本（“合同取得成本”）是指不取得合同就不会发生的成本。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。

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

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由用户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
2. 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
3. 该成本预期能够收回。

本公司将确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期的，在资产负债表计入“存货”项目；初始确认时摊销期限在一年或一个正常营业周期以上的，在资产负债表中计入“其他非流动资产”项目。



本公司将确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期的，在资产负债表计入“其他流动资产”项目；初始确认时摊销期限在一年或一个正常营业周期以上的，在资产负债表中计入“其他非流动资产”项目。

本公司对合同取得成本、合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。取得合同的增量成本形成的资产的摊销年限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

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

1. 因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；
2. 为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述两项差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（二十四）政府补助

1. 政府补助的类型及会计处理

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本），政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

政府文件明确规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益。确认为递延收益的金额，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。



本公司取得政策性优惠贷款贴息，财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用；财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

2. 政府补助的确认时点

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。按照应收金额计量的政府补助，在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且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

(二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 递延所得税的确认

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 递延所得税的计量

递延所得税资产的确认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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

(二十六) 租赁

本公司在合同开始日，将评估合同是否为租赁或包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或包含租赁。

1. 承租人的会计处理

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。



本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额计入当期费用。

（1）使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，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承租人发生的初始直接费用；④承租人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。

本公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，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。

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

（2）租赁负债

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。租赁付款额包括：①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；④购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；⑤行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

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。

2. 出租人的会计处理

本公司在租赁开始日，将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确认为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租金收入在租赁期内按直线法确认。对初始直接费用予以资本化，在租赁期



内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期收益，未计入租赁收款额的可变租金在实际发生时计入租金收入。

(2) 融资租赁会计处理

本公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。本公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始入账价值中。

五、主要会计政策变更、会计估计变更的说明

(一) 主要会计政策变更说明

1. 会计政策变更及依据

经湖南麓谷发展集团有限公司党委会研究决定、财政金融局审批，自 2024 年 1 月 1 日起将投资性房地产后续计量模式变更为公允价值计量，根据《企业会计准则》规定，本公司采用公允价值模式进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销。

2. 会计政策变更的影响

以上会计政策变更后对 2024 年 1 月 1 日合并及母公司资产负债表各项目的影响汇总如下：

合并资产负债表项目	会计政策变更前 2023 年 12 月 31 日余额	会计政策变更影响	会计政策变更后 2024 年 1 月 1 日余额
资产：			
存货	9,473,765,115.15	-126,684,446.10	9,347,080,669.05
投资性房地产	1,095,781,101.59	465,933,605.52	1,561,714,707.11
固定资产	11,527,646.39	-7,426,489.42	4,101,156.97
递延所得税资产	2,529,610.33	3,032,135.76	5,561,746.09
负债：			
递延所得税负债		85,987,803.26	85,987,803.26
股东权益：			
盈余公积	56,470,546.47	26,613,925.90	83,084,472.37
未分配利润	13,710,823.40	222,253,076.60	235,963,900.00

母公司资产负债表项目	会计政策变更前 2023 年 12 月 31 日余额	会计政策变更影响	会计政策变更后 2024 年 1 月 1 日余额
资产：			
存货	280,145,262.67	-44,370,976.40	235,774,286.27



母公司资产负债表项目	会计政策变更前 2023 年 12 月 31 日余额	会计政策变更影响	会计政策变更后 2024 年 1 月 1 日余额
投资性房地产	733,417,703.98	288,365,696.02	1,021,783,400.00
固定资产	10,442,483.38	-7,426,489.42	3,015,993.96
负债：			
递延所得税负债		59,142,057.55	59,142,057.55
股东权益：			
盈余公积	56,470,546.47	26,613,925.90	83,084,472.37
未分配利润	87,584,709.72	150,812,246.75	238,396,956.47

(二) 主要会计估计变更说明

无。

六、税项

税 种	计税依据	税率
增值税	应税收入	5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%
土地增值税	按土地增值收入金额	超额累进税率
企业所得税	应纳税所得额	25%

七、企业合并及合并财务报表

(一) 子企业情况

序号	企业名称	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	长沙麓谷明珠置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发	100.00	100.00	投资设立
2	长沙致地置业发展有限公司	长沙	长沙	房地产开发	100.00	100.00	同一控股下企业合并
3	长沙麓谷景观园林有限公司	长沙	长沙	景观园林	100.00	100.00	同一控股下企业合并
4	湖南媒体艺术产业发展有限公司	长沙	长沙	房地产开发	54.69	54.69	投资设立
5	长沙麓谷城市发展有限公司	长沙	长沙	资本市场服务	100.00	100.00	同一控股下企业合并
6	长沙麓谷汇弘建设发展有限公司	长沙	长沙	房地产开发	100.00	100.00	投资设立



(二) 在合营企业或联营企业中的权益

序号	公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		投资的会计处理方法
					直接	间接	
1	长沙麓谷高新移动互联网产业投资有限公司	长沙市	长沙市	项目投资	30.00		权益法
2	湖南营养港房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发		49.00	权益法

(三) 本期新纳入合并范围的主体

2024 年 1 月，本公司全资子公司长沙麓谷汇弘建设发展有限公司开始运营，纳入公司合并范围。

八、合并财务报表重要项目注释

(一) 货币资金

项 目	期末余额	期初余额
银行存款	279,571,430.16	618,417,826.22
其他货币资金		2,224,904.90
合 计	279,571,430.16	620,642,731.12

(二) 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内(含 1 年)	28,255,874.40	262,554.04	68,596,841.42	1,488,190.19
1 至 2 年	11,072,947.95	683,046.25	5,961,529.92	492,152.99
2 至 3 年	4,907,654.62	981,530.92	2,479,316.20	228,594.08
3 至 4 年	2,466,824.31	339,143.55		
合 计	46,703,301.28	2,266,274.76	77,037,687.54	2,208,937.26

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	46,703,301.28	100.00	2,266,274.76	4.85	44,437,026.52
其中：账龄组合	18,119,676.52	38.80	2,266,274.76	12.51	15,853,401.76
无风险组合	28,583,624.76	61.20			28,583,624.76
合 计	46,703,301.28	100.00	2,266,274.76	4.85	44,437,026.52



(续)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	77,037,687.54	100.00	2,208,937.26	2.87	74,828,750.28
其中：账龄组合	35,828,304.20	46.51	2,208,937.26	6.17	33,619,366.94
无风险组合	41,209,383.34	53.49			41,209,383.34
合 计	77,037,687.54	100.00	2,208,937.26	2.87	74,828,750.28

(1) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

①账龄组合

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内 (含 1 年)	5,251,080.90	28.98	262,554.04	29,763,803.89	83.07	1,488,190.19
1 至 2 年	6,830,462.50	37.70	683,046.25	4,921,529.92	13.74	492,152.99
2 至 3 年	4,907,654.62	27.08	981,530.92	1,142,970.39	3.19	228,594.08
3 至 4 年	1,130,478.50	6.24	339,143.55			
合 计	18,119,676.52	100.00	2,266,274.76	35,828,304.20	100.00	2,208,937.26

②其他组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备
无风险组合	28,583,624.76			41,209,383.34		
合 计	28,583,624.76			41,209,383.34		

3. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
湖南乐意商业经营管理有限公司	销售款	9,180,000.00	1 年以内	19.66	
湖南麓谷城市运营管理有限公司	租赁款	6,798,095.22	1 年以内	14.56	
湖南汇智科技孵化器有限公司	租赁款	4,966,984.00	2 年以内	10.64	
长沙麓谷汇智山湖置业有限公司	服务费	4,740,700.00	1 年以内	10.15	
长沙汇诚物业服务有限公司	租赁款、服务费	3,307,845.54	2 年以内、3 至 4 年	7.08	
合 计	—	28,993,624.76	—	62.09	



(三) 预付款项

1. 预付款项账龄列示

账 龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	29,405,752.20	35.23	34,002,113.41	45.32
1 至 2 年	13,174,485.86	15.78	40,242,022.53	53.64
2 至 3 年	40,147,404.23	48.09	771,806.62	1.03
3 年以上	750,299.78	0.90	10,000.00	0.01
合 计	83,477,942.07	100.00	75,025,942.56	100.00

2. 按欠款方归集的期末余额前五名预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的 比例 (%)
北京东华合创科技有限公司	38,860,262.67	46.55
国网汇通金财(北京)信息科技有限公司	10,727,441.57	12.85
长沙麓谷建设发展有限公司	9,888,476.49	11.85
长沙软件园有限公司	5,000,000.00	5.99
长沙供水有限公司	4,669,920.52	5.59
合 计	69,146,101.25	82.83

(四) 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	761,180,853.63	611,645,347.50
合 计	761,180,853.63	611,645,347.50

1. 其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	324,910,576.03	20,054.27	169,714,616.71	321,231.89
1 至 2 年	49,910,922.55	633,557.64	247,766,608.37	28,472.93
2 至 3 年	195,356,286.87	46,945.87	189,311,755.24	78,190.56
3 至 4 年	189,264,554.24	116,035.84	2,640,091.14	48,950.15
4 至 5 年	2,633,291.14	78,183.58	1,202,935.84	99,418.42
5 年以上	9,574,987.01	9,574,987.01	10,961,754.32	9,376,150.17
合 计	771,650,617.84	10,469,764.21	621,597,761.62	9,952,414.12



(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	5,726,983.06	0.74	5,726,983.06	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	765,923,634.78	99.26	4,742,781.15	0.62	761,180,853.63
合 计	771,650,617.84	100.00	10,469,764.21	1.36	761,180,853.63

(续)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	5,726,983.06	0.92	5,726,983.06	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	615,870,778.56	99.08	4,225,431.06	0.69	611,645,347.50
合 计	621,597,761.62	100.00	9,952,414.12	1.60	611,645,347.50

1) 期末单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
长沙麓谷创业投资管理有限公司	5,725,383.06	5,725,383.06	100.00	无法收回
长沙通程控股股份有限公司	1,600.00	1,600.00	100.00	无法收回
合 计	5,726,983.06	5,726,983.06	—	—

2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①账龄组合

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内 (含 1 年)	401,085.42	3.52	20,054.27	6,430,622.71	57.87	321,231.89
1 至 2 年	6,335,576.36	55.78	633,557.64	284,729.32	2.56	28,472.93
2 至 3 年	234,729.32	2.07	46,945.87	382,952.79	3.45	76,590.56
3 至 4 年	381,452.79	3.36	114,435.84	163,167.16	1.47	48,950.15
4 至 5 年	156,367.16	1.38	78,183.58	198,836.84	1.79	99,418.42
5 年以上	3,849,603.95	33.89	3,849,603.95	3,650,767.11	32.86	3,650,767.11
合 计	11,358,815.00	100.00	4,742,781.15	11,111,075.93	100.00	4,225,431.06

②其他组合



组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	预期信用损失率（%）	坏账准备	账面余额	预期信用损失率（%）	坏账准备
无风险组合	754,564,819.78			604,759,702.63		
合 计	754,564,819.78			604,759,702.63		

（3）其他应收款项坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	4,225,431.06	5,726,983.06		9,952,414.12
本期计提	517,350.09			517,350.09
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	4,742,781.15	5,726,983.06		10,469,764.21

（4）按欠款方归集的期末余额主要其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例（%）	坏账准备
湖南营养港房地产开发有限公司	往来款	244,038,555.80	5 年以内	31.63	
长沙三安人力资源有限公司	往来款	175,025,953.11	3 年以内	22.68	
湖南麓谷发展集团有限公司	往来款	166,243,190.48	1 年以内	21.54	
长沙市物业维修资金管理中心	往来款	131,608,949.53	1 年以内	17.06	
湘江新区财政金融局	往来款	21,661,079.00	1 年以内	2.81	
合 计	—	738,577,727.92	—	95.72	

（五）存货

1. 存货的分类

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发产品	4,264,274,228.59	51,489,691.46	4,212,784,537.13	4,051,071,649.28	53,619,460.12	3,997,452,189.16
开发成本	5,997,455,070.38		5,997,455,070.38	5,347,761,844.32		5,347,761,844.32
合同履约成本	1,866,635.57		1,866,635.57	1,866,635.57		1,866,635.57
合 计	10,263,595,934.54	51,489,691.46	10,212,106,243.08	9,400,700,129.17	53,619,460.12	9,347,080,669.05



2. 存货跌价准备和合同履约成本减值准备的增减变动情况

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少额			期末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
开发产品	53,619,460.12				2,129,768.66		51,489,691.46
合 计	53,619,460.12				2,129,768.66		51,489,691.46

(六) 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	286,953,056.98	209,494,875.47
预缴税金	34,140,554.32	21,426,277.51
合同取得成本	4,635,585.36	
合 计	325,729,196.66	230,921,152.98

(七) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
对联营企业投资	74,441,523.18		10,331,045.45	64,110,477.73
小 计	74,441,523.18		10,331,045.45	64,110,477.73
减：长期股权投资减值准备				
合 计	74,441,523.18		10,331,045.45	64,110,477.73

1. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			宣告 发放 现金 股利	期末余额	减值 准备 期末 余额
			追 加 投 资	减 少 投 资	权益法下确认 的投资损益			
联营企业								
长沙麓谷高新移动互联网产业投资有限公司	30,000,000.00	38,964,180.11			541,462.19		39,505,642.30	
湖南营养港房地产开发有限公司	19,600,000.00	35,477,343.07			-10,872,507.64		24,604,835.43	
合 计	49,600,000.00	74,441,523.18			-10,331,045.45		64,110,477.73	

(八) 其他非流动金融资产

项 目	期末余额	期初余额
湖南兴天电子科技股份有限公司		80,140,700.00
长沙市芯谷咨询合伙企业（有限合伙）	300,000,000.00	



2024 年 1 月 1 日—2024 年 12 月 31 日

项 目	期末余额	期初余额
湖南波中投资发展有限公司	17,996.21	900,000.00
合 计	300,017,996.21	81,040,700.00

(九) 投资性房地产

1. 以公允价值计量的投资性房地产

项 目	期初公允价值	本期增加额			本期减少额		期末公允价值
		购置	自用房地 产或存货 转入	公允价值变 动损益	处 置	转为 自用 房地 产	
一、成本合计	1,229,892,037.11		4,572,657.00	—	5,394,530.36		1,229,070,163.75
其中：房屋、建筑 物	1,229,892,037.11		4,572,657.00	—	5,394,530.36		1,229,070,163.75
二、公允价值变动 合计	331,822,670.00			39,841,543.00	2,009,169.64		369,655,043.36
其中：房屋、建筑 物	331,822,670.00			39,841,543.00	2,009,169.64		369,655,043.36
三、投资性房地产 账面价值合计	1,561,714,707.11		—	—	—		1,598,725,207.11
其中：房屋、建筑 物	1,561,714,707.11		—	—	—		1,598,725,207.11

(十) 固定资产

项 目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	2,386,986.36	4,101,156.97
固定资产清理		
合 计	2,386,986.36	4,101,156.97

1. 固定资产情况

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、账面原值合计	15,126,795.80	190,940.58	595,947.34	14,721,789.04
其中：房屋及建筑物	115,853.70			115,853.70
运输工具	48,000.00		48,000.00	
电子设备及其他	14,962,942.10	190,940.58	547,947.34	14,605,935.34
二、累计折旧合计	11,025,638.83	1,903,523.27	594,359.42	12,334,802.68
其中：房屋及建筑物	61,354.37	5,787.54		67,141.91
运输工具	48,000.00		48,000.00	
电子设备及其他	10,916,284.46	1,897,735.73	546,359.42	12,267,660.77
三、固定资产账面净值合计	4,101,156.97	—	—	2,386,986.36
其中：房屋及建筑物	54,499.33	—	—	48,711.79
运输工具		—	—	
电子设备及其他	4,046,657.64	—	—	2,338,274.57
四、减值准备合计				



项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
其中：房屋及建筑物				
运输工具				
电子设备及其他				
五、固定资产账面价值合计	4,101,156.97	—	—	2,386,986.36
其中：房屋及建筑物	54,499.33	—	—	48,711.79
运输工具		—	—	
电子设备及其他	4,046,657.64	—	—	2,338,274.57

(十一)无形资产

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	1,911,452.51			1,911,452.51
其中：软件	1,911,452.51			1,911,452.51
二、累计摊销额合计	1,576,622.69	334,829.82		1,911,452.51
其中：软件	1,576,622.69	334,829.82		1,911,452.51
三、无形资产减值准备合计		—	—	
其中：软件		—	—	
四、无形资产账面价值合计	334,829.82	—	—	
其中：软件	334,829.82	—	—	

(十二)长期待摊费用

类 别	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
固定资产改良支出	1,438,032.43	650,835.40	224,916.04		1,863,951.79
信息服务费	37,473.85		20,440.20		17,033.65
合 计	1,475,506.28	650,835.40	245,356.24		1,880,985.44

(十三)递延所得税资产、递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产：				
资产减值准备	2,435,600.57	9,742,402.33	2,441,369.99	9,765,479.98
合并抵消内部未实现收益	88,240.34	352,961.36	88,240.34	352,961.36
投资性房地产公允价值变动	926,193.37	3,704,773.49	3,032,135.76	12,128,543.03
预收房款	12,751,443.51	51,005,774.03		
小 计	16,201,477.79	64,805,911.21	5,561,746.09	22,246,984.37
二、递延所得税负债：				
投资性房地产公允价值变动	95,742,235.85	382,968,943.39	85,987,803.26	343,951,213.03
小 计	95,742,235.85	382,968,943.39	85,987,803.26	343,951,213.03



(十四)其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
其他非流动金融资产应计利息		13,356,783.33
合同取得成本		4,757,577.11
合 计		18,114,360.44

(十五)应付账款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	71,969,310.81	784,149,010.93
1 至 2 年（含 2 年）	240,851,805.43	79,558,582.78
2 至 3 年（含 3 年）	45,689,943.96	134,815,035.11
3 年以上	125,025,206.23	10,105,689.08
合 计	483,536,266.43	1,008,628,317.90

(十六)预收款项

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	4,180,251.34	24,794,304.05
1 年以上	2,346,098.70	1,846,108.71
合 计	6,526,350.04	26,640,412.76

(十七)合同负债

项 目	期末余额	期初余额
预收房款	432,379,520.73	485,867,923.40
合 计	432,379,520.73	485,867,923.40

(十八)应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	8,196,648.49	27,383,971.64	27,378,932.61	8,201,687.52
二、离职后福利-设定提存计划	51,790.06	2,660,826.32	2,649,369.50	63,246.88
三、辞退福利		228,368.66	228,368.66	
合 计	8,248,438.55	30,273,166.62	30,256,670.77	8,264,934.40

2. 短期职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	7,952,636.72	23,117,516.81	23,003,174.24	8,066,979.29
二、职工福利费	47,847.59	1,265,637.03	1,235,774.62	77,710.00
三、社会保险费	0.12	906,567.16	906,567.16	0.12
其中： 医疗及生育保险费	0.12	811,359.76	811,359.76	0.12
工伤保险费		95,207.40	95,207.40	



项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
四、住房公积金	23,468.00	1,402,542.00	1,402,542.00	23,468.00
五、工会经费和职工教育经费	172,696.06	691,708.64	830,874.59	33,530.11
合 计	8,196,648.49	27,383,971.64	27,378,932.61	8,201,687.52

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
一、基本养老保险		1,533,080.63	1,533,080.63	
二、失业保险费		66,106.94	66,106.94	
三、企业年金缴费	51,790.06	1,061,638.75	1,050,181.93	63,246.88
合 计	51,790.06	2,660,826.32	2,649,369.50	63,246.88

(十九) 应交税费

税 种	期末余额	期初余额
增值税	7,217,148.55	5,546,293.85
企业所得税	18,289,818.24	458.65
城市维护建设税	1,305,902.78	374,667.49
房产税	783,950.34	1,245,454.87
个人所得税	38,758.47	120,612.77
教育费附加（含地方教育附加）	932,686.05	267,376.44
其他税费	1,540,028.48	888,759.95
合 计	30,108,292.91	8,443,624.02

(二十) 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	1,864,165,122.87	2,180,482,847.91
合 计	1,864,165,122.87	2,180,482,847.91

1. 其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项 目	期末余额	期初余额
往来款、代垫款等	1,851,916,395.11	2,155,276,692.79
保证金、押金	12,248,727.76	25,206,155.12
合 计	1,864,165,122.87	2,180,482,847.91

(二十一) 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	366,616,000.00	134,642,000.00
一年内到期的应付债券	416,169,441.71	19,263,369.76



项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应付款	50,599,211.67	51,197,668.82
合 计	833,384,653.38	205,103,038.58

注：1、一年内到期的长期借款包括：建设银行 4,226.40 万元、工商银行 20,180.00 万元、中国银行 255.20 万元、中信银行 12,000.00 万元，共计 36,661.60 万元。

2、一年内到期的应付债券：41,616.94 万元。

3、一年内到期的长期应付款：中国外贸金融 5,059.92 万元。

(二十二)其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
待转销项税	38,533,620.54	43,724,172.26
合 计	38,533,620.54	43,724,172.26

(二十三)长期借款

借款条件	期末余额	期初余额
抵押借款	2,681,570,322.65	1,941,648,000.00
保证借款	1,647,452,000.00	1,093,500,000.00
合 计	4,329,022,322.65	3,035,148,000.00

注：1、本公司与中国建设银行股份有限公司长沙河西支行签署固定资产借款合同，贷款期限为 13 年，由长沙高新控股集团有限公司提供连带责任保证，并由本公司提供跨境电商工业地块和跨境电商商业地块的土地使用权的抵押担保，2024 年 12 月 31 日借款余额为 26,160.40 万元，其中一年内到期的金额为 2,226.40 万元。

2、子公司湖南媒体艺术产业发展有限公司与中国建设银行股份有限公司长沙河西支行签署固定资产借款合同，贷款期限为 120 个月，由本公司提供连带责任保证和湖南媒体艺术产业发展有限公司提供土地使用权抵押。2024 年 2 月，增加贷款 6,100.00 万元。2024 年 12 月 31 日的借款余额为 20,500.00 万元，其中一年内到期的金额为 2,000.00 万元。

3、子公司长沙麓谷城市发展建设有限公司与中国银行股份有限公司湘江新区分行签署固定资产借款合同，贷款金额为 55,760.00 万元，贷款期限不超过 240 个月，由湖南麓谷发展集团有限公司提供全额连带责任保证担保和长沙麓谷城市发展建设有限公司提供“麓谷智造园”项目在建工程抵押担保。2024 年 12 月 31 日的借款余额为 54,604.40 万元，其中一年内到期的金额为 197.80 万元。

4、子公司长沙麓谷城市发展建设有限公司与国家开发银行等十家银行签署银团贷款抵押合同，抵押物为权证编号为湘(2021)长沙市不动产权第 0449960 号、抵押物为权证编号为湘(2021)长沙市不动产权第 0368745 号的国有建设用地使用权，贷款金额为 379,000.00 万元，贷款期限为 20 年。2024 年 12 月 31 日的借款余额为 144,779.56 万元。

5、子公司长沙麓谷城市发展建设有限公司与国家开发银行等十家银行签署银团贷款抵押合同，抵押物为权证编号为湘(2022)长沙市不动产权第 0025714 号的国有建设用地使用权，贷款金额为 189,000.00 万元，贷款期限为 20 年。2024 年 12 月 31 日的借款余额为 26,536.86 万元。

6、子公司长沙麓谷城市发展建设有限公司与中国工商银行股份有限公司岳麓山支行签署固定资产借款合同，贷款金额为 60,000.00 万元，贷款期限为 36 个月，由湖南麓谷发展集团有限公司提供全额连带责任保证担保。2024 年 12 月 31 日的借款余额为 20,180.00 万元，其中一年内到期的金额为 20,180.00 万元。

7、子公司长沙麓谷城市发展建设有限公司与中国工商银行股份有限公司岳麓山支行签署固定资产借款合同，贷款金额为 60,000.00 万元，贷款期限为 36 个月，由湖南麓谷发展集团有限公司提供全额连带责任保证担保。2024 年 12 月 31 日



的借款余额为 60,000.00 万元。

8、长沙麓谷城市发展建设有限公司子公司长沙麓谷汇达建设发展有限公司与中信银行股份有限公司长沙分行签署最高额保证贷款合同，贷款金额为 30,000.00 万元，贷款期限为 48 个月，由长沙高新控股集团有限公司提供全额连带责任保证担保。2024 年 12 月 31 日的借款余额为 26,900.00 万元，其中一年内到期的金额为 12,000.00 万元。

9、长沙麓谷城市发展建设有限公司子公司长沙麓谷汇达建设发展有限公司与交通银行股份有限公司长沙分行签署固定资产贷款合同，贷款金额为 80,000.00 万元，贷款期限为 60 个月，由长沙高新控股集团有限公司提供全额连带责任保证担保。2024 年 12 月 31 日的借款余额为 36,960.00 万元。

10、长沙麓谷城市发展建设有限公司子公司长沙麓谷汇德建设发展有限公司与中国银行湖南湘江新区分行签署固定资产贷款合同，贷款金额为 70,000.00 万元，贷款期限为 48 个月，由本公司提供全额连带责任保证担保。2024 年 12 月 31 日的借款余额为 39,942.60 万元，其中一年内到期的金额为 57.40 万元。

11、长沙麓谷城市发展建设有限公司子公司长沙麓谷汇盛建设发展有限公司与湖南湘江新区农商行东方红支行签署固定资产贷款合同，贷款金额为 13,000.00 万元，贷款期限为 120 个月，由本公司提供全额连带责任保证担保。2024 年 12 月 31 日的借款余额为 13,000.00 万元。

(二十四)应付债券

项 目	期末余额	期初余额
21 麓谷实业 PPN001	800,000,000.00	800,000,000.00
23 麓谷实业 PPN001	400,000,000.00	400,000,000.00
24 麓谷实业 PPN001	400,000,000.00	
应付利息	16,169,441.71	19,263,369.76
小计	1,616,169,441.71	1,219,263,369.76
减：一年内到期的应付债券	416,169,441.71	19,263,369.76
合 计	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00

1. 应付债券的增减变动

项 目	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行金额
21 麓谷实业 PPN001	2021-9-6	3+2 年	800,000,000.00	800,000,000.00	
23 麓谷实业 PPN001	2023-4-27	3+2 年	400,000,000.00	400,000,000.00	
24 麓谷实业 PPN001	2024-8-26	3 年	400,000,000.00		400,000,000.00
应付利息				19,263,369.76	
合 计			1,600,000,000.00	1,219,263,369.76	400,000,000.00

续上表：

项 目	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	其中：一年内到期的应付债券
21 麓谷实业 PPN001				800,000,000.00	
23 麓谷实业 PPN001				400,000,000.00	400,000,000.00
24 麓谷实业 PPN001				400,000,000.00	



项 目	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	其中：一年内到期的应付债券
应付利息	51,900,060.87	993,988.92	54,000,000.00	16,169,441.71	16,169,441.71
合 计	51,900,060.87	993,988.92	54,000,000.00	1,616,169,441.71	416,169,441.71

(二十五) 长期应付款

项 目	期末余额	期初余额
长期应付款项	37,000,000.00	50,000,000.00
专项应付款	310,000,000.00	310,000,000.00
合 计	347,000,000.00	360,000,000.00

1. 长期应付款期末余额

项 目	期末余额	期初余额
中国外贸金融租赁有限公司		50,000,000.00
湘江新区财政局拨付雷锋红枫小学专项资金	37,000,000.00	
合 计	37,000,000.00	50,000,000.00

2. 专项应付款期末余额

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
人工智能创新中心财政专项资金	310,000,000.00			310,000,000.00
合 计	310,000,000.00			310,000,000.00

(二十六) 递延收益

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	116,503,732.30		42,556,729.27	73,947,003.03
合 计	116,503,732.30		42,556,729.27	73,947,003.03

1. 政府补助项目情况

项 目	种类	期初余额	本期新增补助金额	本期计入损益金额	本期返还金额	其他变动	期末余额
省级特色园区公共服务平台补助资金	与资产相关	1,386,242.67		1,386,242.67			
跨境电商保税仓项目建设专项资金	与资产相关	28,406,688.39		993,819.96			27,412,868.43
跨境电商工业奖补资金	与资产相关	5,049,722.24		176,666.64			4,873,055.60
智造园项目产业扶持资金	与资产相关	81,661,079.00		40,000,000.00			41,661,079.00
合 计	—	116,503,732.30		42,556,729.27			73,947,003.03



(二十七) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
湖南麓谷发展集团有限公司	360,000,000.00	90.00			360,000,000.00	90.00
长沙高新控股集团有限公司	40,000,000.00	10.00			40,000,000.00	10.00
合 计	400,000,000.00	100.00			400,000,000.00	100.00

(二十八) 资本公积

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
资本溢价	3,180,662,015.45			3,180,662,015.45
合 计	3,180,662,015.45			3,180,662,015.45

(二十九) 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	54,124,289.49	635,768.43		54,760,057.92
任意盈余公积	28,960,182.88	317,884.22		29,278,067.10
合 计	83,084,472.37	953,652.65		84,038,125.02

(三十) 未分配利润

项 目	期末余额	提取或分配比例
上年年末余额	13,710,823.40	
期初调整金额	222,253,076.60	
本期期初余额	235,963,900.00	
本期增加额	5,898,171.35	
其中：本期净利润转入	5,898,171.35	
本期减少额	1,053,652.65	
减：提取法定盈余公积	635,768.43	母公司净利润的 10%
提取任意盈余公积	317,884.22	母公司净利润的 5%
本期分配现金股利数	100,000.00	
本期期末余额	240,808,418.70	

(三十一) 营业收入、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	516,594,681.77	413,446,798.14	195,732,727.89	146,018,690.01
产业园区开发	28,202,832.18	22,213,092.39	61,798,711.35	39,611,603.38
产业园区运营	70,136,880.41	13,568,183.70	66,114,210.80	55,802,683.56
产业园区配套	417,710,186.26	377,602,430.73	53,864,294.15	43,406,604.00
其他	544,782.92	63,091.32	13,955,511.59	7,197,799.07



项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
合 计	516,594,681.77	413,446,798.14	195,732,727.89	146,018,690.01

(三十二)税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市建设维护税	2,644,717.91	192,012.21
教育费附加	1,889,069.41	137,151.74
土地增值税	9,581,825.34	875,437.56
房产税	7,376,855.35	8,223,848.47
土地使用税	5,228,076.18	3,695,861.35
印花税	1,968,820.52	1,253,053.49
其他	313,817.10	107,710.52
合 计	29,003,181.81	14,485,075.34

(三十三)销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	6,779,766.08	7,734,635.80
办公费	4,186,051.96	3,704,563.18
业务招待费	321,516.00	277,997.48
劳动保护费	36,613.49	183,507.00
折旧摊销费	82,478.02	90,872.08
中介机构服务费	939,573.95	2,413,013.22
广告宣传费	8,617,634.86	15,503,073.54
营销办证费	2,559,862.21	28,000.00
前期物管费	2,070,331.43	1,224,778.91
其他	2,566,438.16	2,556,551.60
合 计	28,160,266.16	33,716,992.81

(三十四)管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	12,843,536.51	13,405,794.67
办公费	967,630.50	1,173,669.71
租赁费	322,884.66	311,241.04
公务用车费		22,183.51
差旅费	38,975.91	20,509.89
业务招待费	243,511.14	344,879.82
劳动保护费	56,640.00	230,552.75
折旧费	371,122.45	745,033.72
摊销费	121,986.72	80,986.72



项 目	本期发生额	上期发生额
中介机构服务费	1,449,220.37	1,070,149.14
管理服务费	7,274,811.32	
其他	1,977,194.37	3,037,745.54
合 计	25,667,513.95	20,442,746.51

(三十五)财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	160,179,974.59	114,755,533.49
减：利息收入	103,840,663.60	66,808,113.16
手续费支出	56,777.14	66,010.07
其他支出	159,914.41	528,924.94
合 计	56,556,002.54	48,542,355.34

(三十六)其他收益

项 目	种类	本期发生额	上期发生额
省级特色园区公共服务平台补助资金	与资产相关	1,386,242.67	2,165,284.20
节能环保园公共服务平台补贴	与资产相关		1,992,000.00
跨境电商保税仓项目建设专项资金	与资产相关	993,819.96	993,819.96
稳岗补贴	与收益相关	75,441.41	17,057.37
个税手续费返还	与收益相关	-1,918.43	1,521.72
跨境电商工业奖补资金	与资产相关	176,666.64	250,277.76
湖南省开放型经济发展切块资金	与资产相关		380,000.00
其他涉外发展服务专项资金	与收益相关		112,500.00
潇湘要素市场业主安置等	与收益相关	143,223.96	107,254.72
长沙高新区第二批租赁住房奖补资金	与资产相关		4,983,251.00
智造园项目产业扶持资金	与资产相关	40,000,000.00	40,000,000.00
保障性住房奖补款	与收益相关		1,102,066.05
合 计		42,773,476.21	52,105,032.78

(三十七)投资收益

类 别	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-10,331,045.45	882,627.68
其他非流动金融资产持有期间的投资收益	889,043.07	13,356,783.33
理财收益		106,515.31
合 计	-9,442,002.38	14,345,926.32

(三十八)公允价值变动收益

项 目	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	37,832,373.36	



项 目	本期发生额	上期发生额
合 计	37,832,373.36	

(三十九)信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-574,687.59	3,392,070.90
合 计	-574,687.59	3,392,070.90

(四十)资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置	590.00	63,557.46
合 计	590.00	63,557.46

(四十一)营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额
罚款收入	26,000.00	37,988.35
违约金收入		62,149.64
其他	882,600.13	207,493.65
合 计	908,600.13	307,631.64

(四十二)营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
罚款支出	162,032.85	1,000.00
其他	0.97	
合 计	162,033.82	1,000.00

(四十三)所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税费用	30,817,846.70	588,058.92
递延所得税费用	-885,299.11	719,966.51
合 计	29,932,547.59	1,308,025.43

(四十四)合并现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	—	—
净利润	5,164,687.49	1,432,061.55
加: 资产减值损失		
信用减值损失	574,687.59	-3,392,070.90
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、 投资性房地产折旧	1,903,523.27	43,384,484.11
使用权资产折旧		



项 目	本期发生额	上期发生额
无形资产摊销	334,829.82	585,154.92
长期待摊费用摊销	245,356.24	135,294.88
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）	-590.00	-63,557.46
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-37,832,373.36	
财务费用（收益以“-”号填列）	160,179,974.59	114,755,533.49
投资损失（收益以“-”号填列）	9,442,002.38	-14,345,926.32
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-10,639,731.70	719,966.51
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	9,754,432.59	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-859,415,892.55	-1,852,834,596.11
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-222,978,513.15	155,964,281.95
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	962,789,161.43	1,559,259,883.94
其他		
经营活动产生的现金流量净额	19,521,554.64	5,600,510.56
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	279,571,430.16	618,417,826.22
减：现金的期初余额	618,417,826.22	326,262,069.65
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	-338,846,396.06	292,155,756.57

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	279,571,430.16	618,417,826.22
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	279,571,430.16	618,417,826.22
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	279,571,430.16	618,417,826.22

九、承诺及或有事项

截至 2024 年 12 月 31 日公司借款抵押情况

1. 本公司将跨境电商工业地块抵押给建设银行，以获取长期借款。截至 2024 年 12 月 31



日尚有借款余额 26,160.40 万元。相关信息如下：

抵押财产名称	所在地	权利证书号码	抵押价值 (万元)	借款余额 (万元)	抵押期限
跨境电商工业 地块	长沙高 新区	湘(2018)长沙市不动产权第 0131994 号	3,344.66	26,160.40	抵押至 2032 年 1 月 14 日
跨境电商商业 地块	长沙高 新区	湘(2018)长沙市不动产权第 0331639 号	11,300.00		

2. 下属子公司湖南媒体艺术产业发展有限公司将位于长沙市高新区黄金大道媒体艺术产业园地块抵押给建设银行河西支行，以获取长期借款。截至 2024 年 12 月 31 日尚有借款余额 20,500.00 万元。相关信息如下：

抵押财产名称	所在地	权利证书号码	抵押价值 (万元)	借款余额 (万元)	抵押期限
媒体艺术产业 园地块	高新区黄 金大道	湘(2020)长沙市不动产权第 0063197 号	14,033.17	20,500.00	抵押至 2030 年 9 月 18 日

3. 下属子公司长沙麓谷城市发展建设有限公司将在建智造园工程抵押给中国银行，以获取长期借款。截至 2024 年 12 月 31 日尚有余额 54,604.40 万元。相关信息如下：

抵押财产名称	所在地	权利证书号码	抵押价值 (万元)	借款余额 (万元)	抵押期限
麓谷智造园	岳麓区	湘(2022)长沙市不动产证明 0042433 号、0042434 号、0042451 号、0042460 号、0042463 号、0042465 号、0042467 号、0042469 号、0042471 号、0042512 号	23,157.49	54,604.40	抵押至 2041 年 11 月 18 日

4. 下属子公司长沙麓谷城市发展建设有限公司将国有建设用地使用权抵押给国家开发银行，以获取长期借款。截止 2024 年 12 月 31 日尚有余额 171,316.42 万元。相关信息如下：

抵押财产名称	坐落	权证编号	面积 (平方米)	主债权数额 (万元)	借款余额 (万元)	抵押期限
国有建设用地使用权 (地块 E12)	高新区长延路与岭南路交汇处东北角	湘(2021)长沙市不动产权第 0368745 号	93,518.29	379,000.00	144,779.56	2023 年 4 月 23 日至 2043 年 4 月 22 日
国有建设用地使用权 (地块 E13)		湘(2021)长沙市不动产权第 0449960 号	106,810.07			
国有建设用地使用权 (地块 E06)	高新区长兴路与岭南路交汇处东南角	湘(2022)长沙市不动产权第 0025714 号	98,879.57	189,000.00	26,536.86	2024 年 9 月 13 日至 2044 年 2 月 1 日

十、资产负债表日后事项



截至本财务报告批准报出日，本公司无需披露的资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
湖南麓谷发展集团有限公司	湖南省长沙市	资本市场服务	200 亿	100.00	100.00

注：湖南麓谷发展集团有限公司持有本公司 90%股权，其全资子公司长沙高新控股集团有限公司持有本公司 10%股权，合计持有本公司 100%股权。

(二) 本公司子公司的情况

详见附注“七、企业合并及合并财务报表”。

(三) 本公司的合营或联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注“七、企业合并及合并财务报表”。

(四) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系
湖南麓谷建设工程有限公司	同一控制方
长沙汇诚物业服务有限公司	同一控制方
湖南汇智科技孵化器有限公司	同一控制方
长沙麓谷智慧环保运营管理有限公司	同一控制方
湖南麓谷城市运营管理有限公司	同一控制方
长沙麓谷清洁能源经营有限公司	同一控制方
长沙麓谷汇智山湖置业有限公司	同一控制方
长沙麓谷建设发展有限公司	同一控制方
长沙软件园有限公司	同一控制方
长沙麓谷创业投资管理有限公司	同一控制方
长沙高新控股集团有限公司	同一控制方
湖南省知识产权交易中心有限公司	同一控制方
湖南营养港房地产开发有限公司	联营企业

(五) 关联方交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易	关联交易	本期发生额	上期发生额
采购商品、接受劳务：				
湖南麓谷建设工程有限公司	接受劳务	建安工程	819,846,071.94	365,308,821.17
长沙汇诚物业服务有限公司	接受劳务	租赁服务	791,778.33	325,389.83
湖南汇智科技孵化器有限公司	接受劳务	租赁服务		11,627,256.11



2024 年 1 月 1 日—2024 年 12 月 31 日

关联方名称	关联交易	关联交易	本期发生额	上期发生额
长沙麓谷智慧环保运营管理有限公司	接受劳务	土方消纳	9,979,259.91	59,262,151.15
合计			830,617,110.18	436,523,618.26
销售商品、提供劳务：				
湖南麓谷城市运营管理有限公司	提供劳务	租赁服务	31,433,944.98	
长沙汇诚物业服务有限公司	提供劳务	租赁服务	109,361.37	2,351,611.37
湖南汇智科技孵化器有限公司	提供劳务	租赁服务	1,526,590.44	33,751,513.39
长沙麓谷清洁能源经营有限公司	提供劳务	租赁服务	177,073.92	1,123,353.64
长沙麓谷汇智山湖置业有限公司	提供劳务	租赁服务	4,472,358.48	4,388,113.20
长沙麓谷建设发展有限公司	提供劳务	物业服务		16,792,425.28
合计			37,719,329.19	58,407,016.88

2. 其他交易

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
长沙麓谷汇智山湖置业有限公司	其他交易	借款利息支出	17,560,858.62	36,040,298.60
湖南麓谷发展集团有限公司	其他交易	借款利息支出	14,651,111.10	13,676,694.43
长沙麓谷建设发展有限公司	其他交易	借款利息支出	6,709,048.62	
合计			38,921,018.34	49,716,993.03

(六) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	长沙麓谷汇智山湖置业有限公司	4,740,700.00			
应收账款	长沙麓谷建设发展有限公司	3,130,000.00		2,820,000.00	
应收账款	长沙汇诚物业服务有限公司	3,307,845.54		3,193,016.11	
应收账款	湖南汇智科技孵化器有限公司	4,966,984.00		35,196,367.23	
应收账款	长沙麓谷智慧环保运营管理有限公司	1,672,360.00			
应收账款	湖南麓谷城市运营管理有限公司	6,798,095.22			
预付款项	长沙麓谷建设发展有限公司	9,888,476.49		4,888,476.49	
预付款项	长沙麓谷智慧环保运营管理有限公司			12,902,120.00	
预付款项	长沙软件园有限公司	5,000,000.00			
其他应收款	湖南营养港房地产开发有限公司	244,038,555.80		230,125,472.42	
其他应收款	长沙麓谷建设发展有限公司	300,398.24		7,330,613.41	
其他应收款	湖南麓谷发展集团有限公司	166,243,190.48			
其他应收款	湖南麓谷建设工程有限公司			40,741.42	
其他应收款	长沙麓谷创业投资管理有限公司	5,725,383.06	5,725,383.06	5,725,383.06	5,725,383.06
其他应收款	长沙高新控股集团有限公司			1,500.00	



项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合 计		455,811,988.83	5,725,383.06	302,223,690.14	5,725,383.06

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	湖南麓谷建设工程有限公司	79,434,652.86	81,749,642.24
应付账款	长沙汇诚物业服务有限公司		2,559,042.44
应付账款	湖南汇智科技孵化器有限公司		6,175,789.73
应付账款	长沙麓谷智慧环保运营管理有限公司		2,708,160.00
预收款项	湖南省知识产权交易中心有限公司		10,260.00
预收款项	湖南汇智科技孵化器有限公司		20,080,789.32
其他应付款	长沙汇诚物业服务有限公司	332,531,603.13	346,040,100.00
其他应付款	湖南麓谷建设工程有限公司	658,348.50	535,648.74
其他应付款	长沙麓谷汇智山湖置业有限公司	125,430,063.68	831,318,423.61
其他应付款	长沙麓谷建设发展有限公司	179,453,738.30	180,829,250.00
其他应付款	湖南麓谷发展集团有限公司	997,353,956.73	768,884,541.67
合 计		1,714,862,363.20	2,240,891,647.75

十二、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	9,571,141.37	127,222.15	48,189,874.91	1,102,085.95
1 至 2 年	4,845,036.47	60,255.10	1,182,576.94	14,257.69
2 至 3 年	128,701.64	25,740.33	1,504,126.14	33,556.07
3 至 4 年	1,491,634.25	46,586.53		
合 计	16,036,513.73	259,804.11	50,876,577.99	1,149,899.71

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	16,036,513.73	100.00	259,804.11	1.62	15,776,709.62



2024 年 1 月 1 日—2024 年 12 月 31 日

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
其中：账龄组合	3,430,984.19	21.39	259,804.11	7.57	3,171,180.08
无风险组合	12,605,529.54	78.61			12,605,529.54
合 计	16,036,513.73	100.00	259,804.11	1.62	15,776,709.62

(续)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	50,876,577.99	100.00	1,149,899.71	2.26	49,726,678.28
其中：账龄组合	22,352,076.29	43.93	1,149,899.71	5.14	21,202,176.58
无风险组合	28,524,501.70	56.07			28,524,501.70
合 计	50,876,577.99	100.00	1,149,899.71	2.26	49,726,678.28

(1) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

① 账龄组合

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内（含 1 年）	2,544,443.09	74.16	127,222.15	22,041,719.02	98.61	1,102,085.95
1 至 2 年	602,551.02	17.56	60,255.10	142,576.94	0.64	14,257.69
2 至 3 年	128,701.64	3.75	25,740.33	167,780.33	0.75	33,556.07
3 至 4 年	155,288.44	4.53	46,586.53			
合 计	3,430,984.19	100.00	259,804.11	22,352,076.29	100.00	1,149,899.71

② 其他组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备
无风险组合	12,605,529.54			28,524,501.70		

3. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
长沙麓谷汇智山湖置业有限公司	服务费	4,740,700.00	1 年以内	29.56	
湖南汇智科技孵化器有限公司	租赁款	3,666,984.00	1 至 2 年	22.87	
长沙汇诚物业服务有限公司	租赁款、服务费	3,307,845.54	2 年以内、3 至 4 年	20.63	



债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
湖南中程检测技术有限公司	销售款	1,050,000.00	1年以内	6.55	52,500.00
京东方艺云科技有限公司	租赁款	948,018.60	1年以内	5.91	47,400.93
合 计	—	13,713,548.14	—	85.52	99,900.93

(二)其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
其他应收款项	1,693,543,071.53	1,336,998,223.76

1. 其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内(含1年)	429,862,305.77		286,182,802.61	4,514.51
1至2年	264,584,834.93	1,092.64	230,944,558.44	7,357.56
2至3年	179,239,753.22	14,715.13	819,880,258.57	3,748.79
3至4年	819,873,258.57	4,823.19	7,100.00	2,130.00
4至5年	7,100.00	3,550.00	2,510.00	1,255.00
5年以上	7,823,155.56	7,823,155.56	7,820,645.56	7,820,645.56
合 计	1,701,390,408.05	7,847,336.52	1,344,837,875.18	7,839,651.42

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	4,312,551.71	0.25	4,312,551.71	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,697,077,856.34	99.75	3,534,784.81	0.21	1,693,543,071.53
合 计	1,701,390,408.05	100.00	7,847,336.52	0.46	1,693,543,071.53

(续)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	4,312,551.71	0.32	4,312,551.71	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,340,525,323.47	99.68	3,527,099.71	0.26	1,336,998,223.76
合 计	1,344,837,875.18	100.00	7,839,651.42	0.58	1,336,998,223.76

1) 期末单项计提坏账准备的其他应收款



2024 年 1 月 1 日—2024 年 12 月 31 日

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
长沙麓谷创业投资管理有限公司	4,310,951.71	4,310,951.71	100.00	无法收回
长沙通程控股股份有限公司	1,600.00	1,600.00	100.00	无法收回
合 计	4,312,551.71	4,312,551.71	—	—

2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①账龄组合

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)				90,290.17	2.44	4,514.51
1 至 2 年	10,926.36	0.30	1,092.64	73,575.63	1.99	7,357.56
2 至 3 年	73,575.63	2.04	14,715.13	10,743.96	0.29	2,148.79
3 至 4 年	10,743.96	0.30	3,223.19	7,100.00	0.19	2,130.00
4 至 5 年	7,100.00	0.20	3,550.00	2,510.00	0.07	1,255.00
5 年以上	3,512,203.85	97.16	3,512,203.85	3,509,693.85	95.02	3,509,693.85
合 计	3,614,549.80	100.00	3,534,784.81	3,693,913.61	100.00	3,527,099.71

②其他组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率 (%)	坏账准备
无风险组合	1,693,463,306.54			1,336,831,409.86		

(3) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
期初余额	3,527,099.71	4,312,551.71		7,839,651.42
本期计提	7,685.10			7,685.10
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末余额	3,534,784.81	4,312,551.71		7,847,336.52

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
湘潭致地置业发展有限公司	往来款	576,513,824.69	4 年以内	33.88	
长沙麓谷明珠置业有限公司	往来款	281,568,414.54	4 年以内	16.55	



2024年1月1日—2024年12月31日

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例(%)	坏账准备
宁乡麓谷明珠置业有限公司	往来款	281,468,055.48	3年以内	16.54	
长沙麓谷汇弘建设发展有限公司	往来款	177,328,852.44	1年以内	10.42	
长沙三安人力资源有限公司	往来款	175,025,953.11	3年以内	10.29	
合 计	—	1,491,905,100.26	—	87.68	

(三) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
对子公司投资	3,326,324,179.44	20,000,000.00		3,346,324,179.44
对联营企业投资	38,964,180.11	541,462.19		39,505,642.30
小计	3,365,288,359.55	20,541,462.19		3,385,829,821.74
减：长期股权投资减值准备				
合 计	3,365,288,359.55	20,541,462.19		3,385,829,821.74

2. 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长沙麓谷明珠置业有限公司	179,537,670.89			179,537,670.89
长沙致地置业发展有限公司	104,057,281.47			104,057,281.47
长沙麓谷景观园林有限公司	44,299,800.00			44,299,800.00
湖南媒体艺术产业发展有限公司	11,589,028.99			11,589,028.99
长沙麓谷城市发展建设有限公司	2,986,840,398.09			2,986,840,398.09
长沙麓谷汇弘建设发展有限公司		20,000,000.00		20,000,000.00
合 计	3,326,324,179.44	20,000,000.00		3,346,324,179.44

3. 对联营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利		
长沙麓谷高新移动互联网产业投资有限公司	38,964,180.11			541,462.19		39,505,642.30	
合 计	38,964,180.11			541,462.19		39,505,642.30	

(四) 营业收入、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				
其中：园区开发	20,734,580.89	8,860,989.86	52,305,870.77	31,574,772.29



项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
园区运营	32,694,208.66	4,837,293.35	41,684,497.36	40,000,988.13
其他			6,765,836.00	3,960.40
合 计	53,428,789.55	13,698,283.21	100,756,204.13	71,579,720.82

(五) 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	541,462.19	331,919.06
其他非流动金融资产持有期间的投资收益	889,043.07	13,356,783.33
理财收益		96,458.30
合 计	1,430,505.26	13,785,160.69

十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

长沙麓谷实业发展股份有限公司



第 16 页至第 63 页的财务报表附注由下列负责人签署

企业负责人



签名: _____

日期: _____

主管会计工作负责人



签名: _____

日期: _____

会计机构负责人



签名: _____

日期: _____





营业执照

(副本)(6-1)

统一社会信用代码

91110108590611484C



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

名称 大信会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 吴卫星、谢泽敏

经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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：税务服务；工程造价咨询业务；社会经济咨询服务；企业管理咨询；企业管理；企业管理咨询；企业管理咨询；企业管理咨询。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 5110 万元

成立日期 2012 年 03 月 06 日

主要经营场所 北京市海淀区知春路 1 号 22 层 2206



仅供报告使用

登记机关

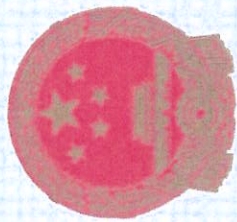


2025 年 03 月 03 日

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：谢泽敏

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区知春路1号22层2206

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010141

批准执业文号：京财会许可[2011]0073号

批准执业日期：2011年09月09日

证书序号：0017384

说明

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



中华人民共和国财政部制



姓名 宋光荣
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1964-06-06
Date of birth
工作单位 中磊会计师事务所有限责任公司湖南分所
Working unit
身份证号码 432401121000100010
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.



证书编号: 431000010005
No. of Certificate

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

发证日期: 1998 年 12 月 1 日
Date of Issuance 2017 年 5 月 3 日补发

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中磊会计师事务所(普通合伙) 湖南分所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013 年 11 月 4 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(普通合伙) 长沙分所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013 年 11 月 4 日



姓名: 男
Full name: 男
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1971-05-14
Date of birth: 1971-05-14
工作单位: 湖南华信会计师事务所有限公司
Working unit: 湖南华信会计师事务所有限公司
身份证号码: 430106197105140019
Identity card No: 430106197105140019



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.



年 月 日
/y /m /d

证书编号: 430100552501
No. of Certificate: 430100552501

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: 湖南省注册会计师协会
发证日期: 2014 年 04 月 29 日
Date of Issuance: 2014 /y /m /d

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
湖南分所
事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 9 月 20 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(特殊普通合伙)
长沙分所
事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016 年 9 月 20 日
/y /m /d