

基本情况表

项目	内 容
被审计单位名称	长沙雨花经开开发建设有限公司
会计报表截止日	2020-06-30
法定代表人	廖昌规
主管会计工作负责人	汪武静
会计机构负责人	邹军
序号	工作表名称
1	合并资产负债表
2	合并资产负债表（续）
3	母公司资产负债表
4	母公司资产负债表（续）
5	合并利润表
6	母公司利润表
7	合并现金流量表
8	母公司现金流量表
9	本期权益变动表（合并）
10	上期权益变动表（合并）
11	本期权益变动表（母公司）
12	上期权益变动表（母公司）

合并资产负债表

编制单位：长沙雨花经开开发建设有限公司

2020年6月30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	五（一）	890,232,250.17	555,951,865.53
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五（二）	1,015,410,440.67	725,726,510.67
预付款项	五（三）	320,807,693.27	251,058,250.27
其他应收款	五（四）	2,415,059,234.63	2,373,952,327.96
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五（五）	10,693,157,204.87	10,700,054,977.54
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五（六）	33,072,297.90	24,379,540.66
流动资产合计		15,367,739,121.51	14,631,123,472.63
非流动资产：			
可供出售金融资产	五（七）	19,518,000.00	19,518,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五（八）	85,584,029.15	85,969,203.74
投资性房地产	五（九）	406,048,917.18	410,829,160.64
固定资产	五（十）	243,239,893.14	245,233,268.26
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五（十一）	163,680,262.33	165,996,492.46
递延所得税资产	五（十二）	726,896.36	726,896.36
其他非流动资产			
非流动资产合计		918,797,998.16	928,273,021.46
资产总计		16,286,537,119.67	15,559,396,494.09

法定代表人：[Signature]

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

[Signature]

合并资产负债表（续）

编制单位：长沙雨花经开开发建设有限公司

2020年6月30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			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五（十三）	263,503.70	263,503.70
预收款项	五（十四）	620,960,878.24	604,244,895.90
应付职工薪酬	五（十五）	347,633.43	329,954.44
应交税费	五（十六）	75,044,355.24	76,362,668.32
其他应付款	五（十七）	252,249,240.48	207,783,003.92
其中：应付利息	五（十七）	119,879,287.68	79,656,547.95
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五（十八）	1,797,382,120.03	1,470,010,300.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,746,247,731.12	2,358,994,326.28
非流动负债：			
长期借款	五（十九）	1,485,294,064.32	1,175,242,210.89
应付债券	五（二十）	3,336,731,566.66	3,372,714,304.22
长期应付款	五（二十一）	682,200,000.00	672,200,000.00
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		5,504,225,630.98	5,220,156,515.11
负债合计		8,250,473,362.10	7,579,150,841.39
所有者权益：			
实收资本	五（二十二）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
资本公积	五（二十三）	4,683,014,075.72	4,683,014,075.72
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五（二十四）	219,911,141.07	219,911,141.07
未分配利润	五（二十五）	3,033,138,540.78	2,977,320,435.91
归属于母公司所有者权益合计		8,036,063,757.57	7,980,245,652.70
少数股东权益			
所有者权益合计		8,036,063,757.57	7,980,245,652.70
负债和所有者权益总计		16,286,537,119.67	15,559,396,494.09

法定代表人：  主管会计工作负责人：

会计机构负责人： 

母公司资产负债表

编制单位：长沙雨花经开开发建设有限公司

2020年6月30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		718,048,492.67	167,256,909.44
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十（一）	937,840,163.01	648,156,233.01
预付款项		336,376,793.27	266,627,350.27
其他应收款	十（二）	2,564,846,301.82	2,623,609,812.28
其中：应收利息			
应收股利			
存货		10,119,076,466.53	10,186,372,781.88
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		14,768,928.94	11,326,944.85
流动资产合计		14,690,957,146.24	13,903,350,031.73
非流动资产：			
可供出售金融资产		19,518,000.00	19,518,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十（三）	554,282,110.43	554,279,366.91
投资性房地产			
固定资产		241,922,677.50	243,575,634.92
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		163,680,262.33	165,996,492.46
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		979,403,050.26	983,369,494.29
资产总计		15,670,360,196.50	14,886,719,526.02

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（续）

编制单位：长沙雨花经开开发建设有限公司

2020年6月30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			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		7,954,962.75	7,954,962.75
预收款项		980,141,772.24	969,589,595.90
应付职工薪酬			
应交税费		4,255,010.23	5,695,455.75
其他应付款		293,961,586.39	192,558,491.97
其中：应付利息		119,879,287.68	79,656,547.95
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,297,393,920.03	1,260,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,583,707,251.64	2,435,798,506.37
非流动负债：			
长期借款		1,105,294,064.32	505,264,010.89
应付债券		3,336,731,566.66	3,372,714,304.22
长期应付款		682,200,000.00	672,200,000.00
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		5,124,225,630.98	4,550,178,315.11
负债合计		7,707,932,882.62	6,985,976,821.48
所有者权益：			
实收资本		100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
资本公积		4,683,014,075.72	4,683,014,075.72
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		218,288,994.45	218,288,994.45
未分配利润		2,961,124,243.71	2,899,439,634.37
所有者权益合计		7,962,427,313.88	7,900,742,704.54
负债和所有者权益总计		15,670,360,196.50	14,886,719,526.02

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

编制单位：长沙雨花经开开发建设有限公司

2020年1-6月

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上年同期发生额
一、营业收入	五（二十六）	467,311,846.10	160,689,513.91
减：营业成本	五（二十六）	383,531,534.36	107,784,311.35
税金及附加	五（二十七）	3,593,696.35	4,397,665.53
销售费用	五（二十八）	4,363,503.34	2,624,130.23
管理费用	五（二十九）	22,415,695.22	21,094,295.70
研发费用			
财务费用	五（三十）	-1,222,980.82	-420,689.41
其中：利息费用			
利息收入	五（三十）	1,238,119.62	435,819.99
加：其他收益	五（三十一）	754,605.86	10,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	五（三十二）	-385,174.59	2,648,517.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-385,174.59	2,648,517.02
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五（三十三）	981,648.16	-4,021,135.16
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		55,981,477.08	33,837,182.36
加：营业外收入		12.40	
减：营业外支出		163,384.61	7,088.64
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		55,818,104.87	33,830,093.72
减：所得税费用	五（三十四）		1,225,143.05
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		55,818,104.87	32,604,950.67
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		55,818,104.87	32,604,950.67
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.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		55,818,104.87	32,604,950.67
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（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		55,818,104.87	32,604,950.67
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		55,818,104.87	32,604,950.67
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
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：长沙雨花经开建设有限公司

2020年1-6月

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上年同期发生额
一、营业收入	十（四）	449,477,758.97	121,475,668.02
减：营业成本	十（四）	371,418,065.90	81,989,566.89
税金及附加		623,543.92	502,711.50
销售费用			
管理费用		17,266,158.12	16,465,602.99
研发费用			
财务费用		-533,295.14	-203,733.61
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益	十（五）		10,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）		2,743.52	634,191.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,743.52	634,191.94
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）		981,648.16	-3,498,736.39
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		61,687,677.85	29,856,975.80
加：营业外收入		12.40	
减：营业外支出		3,080.91	7,088.64
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		61,684,609.34	29,849,887.16
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		61,684,609.34	29,849,887.16
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		61,684,609.34	29,849,887.16
（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			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		61,684,609.34	29,849,887.16
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：_____

合并现金流量表

编制单位：长沙雨花经开开发建设有限公司

2020年1-6月

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上年同期发生额
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		202,959,263.28	132,775,365.42
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		552,067,944.82	572,476,557.56
经营活动现金流入小计		755,027,208.10	705,251,922.97
购买商品、接受劳务支付的现金		265,321,333.92	194,453,266.08
支付给职工以及为职工支付的现金		16,244,172.35	14,557,721.34
支付的各项税费		4,534,567.26	5,564,193.30
支付其他与经营活动有关的现金		566,976,685.08	553,217,055.46
经营活动现金流出小计		853,076,758.61	767,792,236.18
经营活动产生的现金流量净额		-98,049,550.51	-62,540,313.21
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			22,500,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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			
投资活动现金流入小计			22,500,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			39,732.41
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			39,732.41
投资活动产生的现金流量净额			22,460,267.59
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		1,230,000,000.00	50,000,000.00
发行债券收到的现金			1,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,230,000,000.00	1,050,000,000.00
偿还债务支付的现金		642,576,626.54	98,535,300.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		155,010,238.31	102,913,352.71
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		83,200.00	160,000,000.00
筹资活动现金流出小计		797,670,064.85	361,448,652.71
筹资活动产生的现金流量净额		432,329,935.15	688,551,347.29
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		334,280,384.64	648,471,301.67
加：期初现金及现金等价物余额	五（三十七）	555,951,865.53	202,262,472.73
六、期末现金及现金等价物余额		890,232,250.17	850,733,774.40

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：长沙雨花经开建设有限公司

2020年1-6月

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上年同期发生额
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		177,447,176.36	102,625,040.61
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		141,582,036.67	477,356,620.38
经营活动现金流入小计		319,029,213.03	579,981,660.98
购买商品、接受劳务支付的现金		192,844,557.93	175,628,213.73
支付给职工以及为职工支付的现金		10,287,899.65	10,545,305.95
支付的各项税费		897,309.85	502,711.50
支付其他与经营活动有关的现金		6,501,430.85	394,129,986.55
经营活动现金流出小计		210,531,198.28	580,806,217.73
经营活动产生的现金流量净额		108,498,014.75	-824,556.75
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
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		1,230,000,000.00	50,000,000.00
发行债券收到的现金			1,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,230,000,000.00	1,050,000,000.00
偿还债务支付的现金		642,576,326.54	98,535,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		145,046,904.98	99,144,538.93
支付其他与筹资活动有关的现金		83,200.00	160,000,000.00
筹资活动现金流出小计		787,706,431.52	357,679,538.93
筹资活动产生的现金流量净额		442,293,568.48	692,320,461.07
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		550,791,583.23	691,495,904.32
加：期初现金及现金等价物余额		167,256,909.44	96,153,837.27
六、期末现金及现金等价物余额		718,048,492.67	787,649,741.59

法定代表人：  主管会计工作负责人： 

会计机构负责人： 

合并所有者权益变动表

编制单位：长沙雨花经开区开发建设有限公司 2020年1-6月 单位：人民币元

项 目	本 期									
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益
一、上年期末余额	100,000,000.00		4,683,014,075.72				219,911,141.07	2,977,320,435.91	7,980,245,652.70	7,980,245,652.70
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年期初余额	100,000,000.00		4,683,014,075.72				219,911,141.07	2,977,320,435.91	7,980,245,652.70	7,980,245,652.70
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额										
（二）所有者投入和减少资本										
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
（三）利润分配										
1.提取盈余公积										
2.对所有者的分配										
3.其他										
（四）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本										
2.盈余公积转增资本										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他										
（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	100,000,000.00		4,683,014,075.72				219,911,141.07	3,033,138,540.78	8,036,063,757.57	8,036,063,757.57

法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

编制单位：长沙雨花经开开发建设有限公司

2020年1-6月

单位：人民币元

项 目	上 期									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益
一、上年期末余额	100,000,000.00		4,683,014,075.72				219,911,141.07	2,803,072,988.34	7,805,998,205.13	
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年期初余额	100,000,000.00		4,683,014,075.72				219,911,141.07	2,803,072,988.34	7,805,998,205.13	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额								32,604,950.67	32,604,950.67	
（二）所有者投入和减少资本								32,604,950.67	32,604,950.67	
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
（三）利润分配										
1.提取盈余公积										
2.对所有者的分配										
3.其他										
（四）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本										
2.盈余公积转增资本										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他										
（五）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（六）其他										
四、本期末余额	100,000,000.00		4,683,014,075.72				219,911,141.07	2,835,677,939.01	7,838,603,155.80	7,838,603,155.80

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

[Signature]

[Signature]



母公司所有者权益变动表

编制单位：长沙雨花经开建设有限公司

2020年1-6月

单位：人民币元

项 目	本 期						
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	所有者权益合计
一、上年期末余额	100,000,000.00		4,683,014,075.72				7,900,742,704.54
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	100,000,000.00		4,683,014,075.72				7,900,742,704.54
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（一）综合收益总额							
（二）所有者投入和减少资本							
1.所有者投入的普通股							
2.其他权益工具持有者投入资本							
3.股份支付计入所有者权益的金额							
4.其他							
（三）利润分配							
1.提取盈余公积							
2.对所有者的分配							
3.其他							
（四）所有者权益内部结转							
1.资本公积转增资本							
2.盈余公积转增资本							
3.盈余公积弥补亏损							
4.设定受益计划变动额结转留存收益							
5.其他							
（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	100,000,000.00		4,683,014,075.72				7,962,427,313.88

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表

编制单位：长沙雨花经开建设有限公司 2020年1-6月 单位：人民币元

项 目	上 期							
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年期末余额	100,000,000.00		4,683,014,075.72				218,288,994.45	2,762,425,309.29
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年期初余额	100,000,000.00		4,683,014,075.72				218,288,994.45	2,762,425,309.29
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								
（一）综合收益总额								
（二）所有者投入和减少资本								
1.所有者投入的普通股								
2.其他权益工具持有者投入资本								
3.股份支付计入所有者权益的金额								
4.其他								
（三）利润分配								
1.提取盈余公积								
2.对所有者的分配								
3.其他								
（四）所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本								
2.盈余公积转增资本								
3.盈余公积弥补亏损								
4.设定受益计划变动额结转留存收益								
5.其他								
（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	100,000,000.00		4,683,014,075.72				218,288,994.45	2,792,275,196.45

法定代表人：  主管会计工作负责人：  会计机构负责人： 

长沙雨花经开开发建设有限公司 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

长沙雨花经开开发建设有限公司(原名称: 湖南环保科技产业园开发建设投资有限公司)(以下简称本公司或公司)创建于2003年, 由长沙雨花经济开发区管理委员会出资设立, 注册资本为10,000.00万元, 现持有由长沙市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91430100758021075Q的《企业法人营业执照》, 公司住所湖南省长沙市雨花区经济开发区振华路579号17号栋。

截止到2020年6月30日公司的控股股东为长沙市雨花区人民政府, 持有公司100%的股权。

经营范围: 以自有资产进行城市基础设施建设投资、房地产开发建设投资、高科技实业产业开发建设投资, 物流的建设、投资、经营、管理(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); 房地产开发; 仓储服务; 集群企业住所托管服务; 建筑材料销售。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

二、财务报表的编制基础

(一) 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。

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

三、重要会计政策和会计估计

(一) 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2020年6月30日的财务状况、2020年1-6月的经营成果和现金流量等相关信息。

(二) 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。

(三) 营业周期

本公司以一年12个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(五) 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。

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。

(六) 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

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，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本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“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，视为本公司的库存股，作为股东权益的减项，在合并资产负债表中股东权益项目下以“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，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，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，在丧失控制权时转为当期投资收益。

（七）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。

(八) 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。

(九) 金融工具

1. 金融工具的分类及确认

金融工具划分为金融资产或金融负债和权益工具。本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债，或权益工具。

金融资产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资产、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。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以及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的交易性金融资产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资产；应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产；可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产；持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

2. 金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按公允价值计量。后续计量分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量；在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产或者衍生金融负债，按照成本计量。本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益。②可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益。

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。

4. 金融资产负债转移的确认依据和计量方法

金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或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，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。金融资产满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。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，按照各自的相对公允价值进行分摊。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

5. 金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以成本计量的金融资产发生减值时，计提减值准备。发生的减值损失，一经确认，不再转回。

当有客观证据表明可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，

在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

对于权益工具投资，本公司判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、期末公允价值的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据为：

公允价值发生“严重”下跌的具体量化标准	期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%。
公允价值发生“非暂时性”下跌的具体量化标准	连续 12 个月出现下跌。
成本的计算方法	取得时按支付对价（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为投资成本。
期末公允价值的确定方法	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。
持续下跌期间的确定依据	连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于 20%，反弹持续时间未超过 6 个月的均作为持续下跌期间。

（十） 应收款项

本公司应收款项主要包括应收票据及应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项账面余额在 1,000.00 万以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	
关联方及政府部门组合	存在关联方关系及政府部门往来
账龄分析法组合	包括除上述组合之外的应收款项，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类
按组合计提坏账准备的计提方法	
关联方及政府部门组合	单独进行减值测试，经测试未减值的不计提坏账准备
账龄分析法组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备情况：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	0	0
1 至 2 年	5	5
2 至 3 年	10	10
3 至 4 年	20	20
4 至 5 年	50	50
5 年以上	100	100

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备情况：

组合名称	方法说明
关联方及政府部门组合	单独进行减值测试，经测试未减值的不计提坏账准备

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	账龄 3 年以上的应收款项且有客观证据表明其发生了减值
坏账准备的计提方法	根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认

（十一）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：开发成本、拟开发土地。

2. 发出存货的计价方法

存货发出时，采取先进先出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。

6、开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

7. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

8. 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售(预售)时，向购房人收取或由本公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

9. 质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

(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中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，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本；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应当采用成本法核算，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，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，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，采用成本模式进行后续计量。

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产部分相同。投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销，具体核算政策与无形资产部分相同。

（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、机器设备、电子设备、运输设备等；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（%）
房屋建筑物	40	5	2.38
电子设备	5	5	19.00
运输设备	8	5	11.88
其他设备	5	5	19.00

3. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入

账价值；融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

（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）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。

（十八） 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。

（十九） 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司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。本公司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

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。

3. 辞退福利

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。

4. 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，应当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）收入

1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；本公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；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；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

本公司土地平整在国土局挂牌出让，在取得收取土地返还款的权利凭证时确认收入。道路代建收入：企业根据每年实际投入加计10%的管理费用确认收入。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

2. 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

(1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

3. 提供劳务收入的确认依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- (1)收入的金额能够可靠地计量；
- (2)相关的经济利益很可能流入企业；
- (3)交易的完工进度能够可靠地确定；
- (4)交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外，资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1)已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

(2)已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，将销售商品的部分作为销售商品处理，将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

4. 附回购条件的资产转让

本公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件，如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

(二十一) 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，计入营业外收支。

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。

(二十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 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。

3. 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。

(二十三) 租赁

1. 经营租赁的会计处理方法：经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

2. 融资租赁的会计处理方法：以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额作为长期应付款列示。

(二十四) 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

1. 会计政策变更及依据

(1) 财政部于2019年4月发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）（以下简称“财务报表格式”），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知的要求编制财务报表。

2. 会计政策变更的影响

(1) 执行修订后财务报表格式的影响

根据财务报表格式的要求，本公司将“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”两个项目，将“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”两个项目。本公司相应追溯调整了比较期间报表，该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税劳务收入	3%、5%、9%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
教育附加税	实缴流转税税额	3%
土地增值税	转让房地产取得的增值额	30%、40%、50%、60%
地方教育附加税	实缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二) 重要税收优惠及批文

本公司根据《湖南环保科技产业园管委会关于湖南环保科技产业园开发建设投资有限公司有关税收优惠政策的通知》，对公司土地整理与开发、基础设施建设、保障房代建项目所获取的净收益免征企业所得税。

五、合并财务报表重要项目注释

(一) 货币资金

类 别	期末余额	期初余额
现金		
银行存款	887,595,956.13	553,319,654.28
其他货币资金	2,636,294.04	2,632,211.25
合计	890,232,250.17	555,951,865.53

注：其他货币资金为按揭保证金。

(二) 应收账款

类 别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	1,017,343,526.10	100.00	1,933,085.43	0.19
其中：账龄分析法组合	9,266,832.09	0.91	1,933,085.43	20.86
关联方及政府部门组合	1,008,076,694.01	99.09		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	1,017,343,526.10	100.00	1,933,085.43	0.19

类 别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	727,659,596.10	100.00	1,933,085.43	0.27
其中：账龄分析法组合	9,266,832.09	1.27	1,933,085.43	20.86
关联方及政府部门组合	718,392,764.01	98.73		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	727,659,596.10	100.00	1,933,085.43	0.27

1. 按组合计提坏账准备的应收账款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
1 年以内	5,490,335.34			5,490,335.34		
1 至 2 年	326,463.04	5.00	16,323.15	326,463.04	5.00	16,323.15
2 至 3 年	1,634,644.70	10.00	163,464.47	1,634,644.70	10.00	163,464.47
3 至 4 年	77,614.00	20.00	15,522.80	77,614.00	20.00	15,522.80
5 年以上	1,737,775.01	100.00	1,737,775.01	1,737,775.01	100.00	1,737,775.01
合计	9,266,832.09	20.86	1,933,085.43	9,266,832.09	20.86	1,933,085.43

(2) 采用其他组合方法计提坏账准备的应收账款情况

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方及政府部门组合	1,008,076,694.01			718,392,764.01		
合计	1,008,076,694.01			718,392,764.01		

2. 按欠款方期末余额较大的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备余额
长沙雨花经济开发区管理委员会	1,008,076,694.01	99.09	
合计	1,008,076,694.01	99.09	

(三) 预付款项

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	161,183,545.44	50.24	77,657,959.42	30.93
1 至 2 年	67,930.67	0.02	67,930.67	0.03
2 至 3 年	29,736,980.74	9.27	29,786,399.12	11.86
3 年以上	129,819,236.42	40.47	143,545,961.06	57.18
合计	320,807,693.27	100.00	251,058,250.27	100.00

账龄超过 1 年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算原因
------	------	------	----	-------

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算原因
长沙雨花经开开发建设有限公司	湖南顺天集团有限公司	23,133,662.46	1年以内、1-2年	工程未完工
长沙雨花经开开发建设有限公司	长沙洞井机械化施工有限公司	14,895,360.00	1-2年	工程未完工
合计		38,029,022.46		

2. 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)
长沙市城市房屋征收和补偿管理办公室	50,000,000.00	15.59
湖南顺天集团有限公司	23,133,662.46	7.21
长沙洞井机械化施工有限公司	14,895,360.00	4.64
长沙市自然资源和规划局	11,909,652.39	3.71
湖南中南智能装备有限公司	10,800,000.00	3.37
合计	102,752,760.14	32.03

(四) 其他应收款

类 别	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	2,422,397,912.63	2,382,272,654.12
减：坏账准备	7,338,678.00	8,320,326.16
合计	2,415,059,234.63	2,373,952,327.96

1. 其他应收款项

类 别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	2,422,397,912.63	100.00	7,338,678.00	0.30
其中：账龄分析法组合	103,862,980.13	4.29	7,338,678.00	7.07
关联方及政府部门组合	2,318,534,932.50	95.71		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	2,422,397,912.63	100.00	7,338,678.00	0.30

类 别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)

类 别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	2,382,272,654.12	100.00	8,320,326.16	0.35
其中：账龄分析法组合	92,032,302.77	3.86	8,320,326.16	9.04
关联方及政府部门组合	2,290,240,351.35	96.14		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	2,382,272,654.12	100.00	8,320,326.16	0.35

(1) 按组合计提坏账准备的其他应收款项

①采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
1 年以内	32,729,742.50			19,821,915.63		
1 至 2 年	47,045,738.92	5.00	2,352,286.94	47,122,888.43	5.00	2,356,144.42
2 至 3 年	19,962,567.08	10.00	1,996,256.71	19,962,567.08	10.00	1,996,256.71
3 至 4 年	1,248,153.48	20.00	249,630.70	1,275,915.13	20.00	255,183.03
4 至 5 年	272,549.00	50.00	136,274.50	272,549.00	50.00	136,274.50
5 年以上	2,604,229.15	100.00	2,604,229.15	3,576,467.50	100.00	3,576,467.50
合计	103,862,980.13	7.07	7,338,678.00	92,032,302.77	9.04	8,320,326.16

②采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方及政府部门组合	2,318,534,932.50			2,290,240,351.35		
合计	2,318,534,932.50			2,290,240,351.35		

(2) 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	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备余额
长沙雨花经济开发区管理委员会		1 年以内、1-2 年、2 至 3 年、3-4 年	69.50	
雨花区非税收入管理局	634,990,000.00	1 年以内、1-2 年	26.21	

债务人名称	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
新兴村	20,000,000.00	1年以内	0.83	
徽银金融租赁有限公司	10,000,000.00	2-3年	0.41	1,000,000.00
金井村	7,540,875.47	2-3年	0.31	754,087.55
合计	2,356,075,807.97		97.26	1,754,087.55

(五) 存货

1. 存货的分类

存货类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
土地平整及配套设施工程	8,351,120,011.00		8,351,120,011.00	8,418,416,326.35		8,418,416,326.35
注入土地资产	1,764,194,900.00		1,764,194,900.00	1,764,194,900.00		1,764,194,900.00
开发成本	577,842,293.87		577,842,293.87	517,443,751.19		517,443,751.19
合计	10,693,157,204.87		10,693,157,204.87	10,700,054,977.54		10,700,054,977.54

2. 开发成本明细情况

项目	期末余额	期初余额
南庭 SOHO 项目	123,529,380.02	125,707,574.40
康庭园项目	197,192,107.92	186,613,791.34
智庭园	66,192,821.22	35,947,882.18
89号地(含创智空间)	93,582,805.53	75,329,595.15
和创项目	19,153,204.64	19,149,932.00
其他项目	10,273,465.40	8,495,608.04
长沙雨花经开区(韶山)智能制造产业园一期	15,755,530.54	14,036,389.48
潭韶公土挂网(2020)022号	52,162,978.60	52,162,978.60
合计	577,842,293.87	517,443,751.19

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税费	33,072,297.90	24,379,540.66
合计	33,072,297.90	24,379,540.66

(七) 可供出售金融资产

1. 可供出售金融资产情况

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
可供出售权益工具	19,518,000.00		19,518,000.00	19,518,000.00		19,518,000.00
其中：按成本计量的	19,518,000.00		19,518,000.00	19,518,000.00		19,518,000.00
合计	19,518,000.00		19,518,000.00	19,518,000.00		19,518,000.00

2. 期末以成本计量的重要权益工具投资明细

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
湖南股权交易所有限公司	1,998,000.00			1,998,000.00					1.80	
长沙科达智能装备股份有限公司	7,520,000.00			7,520,000.00					3.33	
湖南中南智能装备有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00					10.00	
合计	19,518,000.00			19,518,000.00						

(八) 长期股权投资

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	其他综合收益调整	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、联营企业										
长沙东湖和庭投资有限公司	71,312,366.05			-82,858.32						71,229,507.73
湖南南庭酒店投资管理有限公司	12,147,128.75			-305,059.79						11,842,068.96
长沙智能机器人研究院有限公司	2,509,708.94			2,743.52						2,512,452.46
合计	85,969,203.74			-385,174.59						85,584,029.15

(九) 投资性房地产

1. 按成本计量的投资性房地产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	439,299,119.40	439,299,119.40
2. 本期增加金额		
(1) 存货转入		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	439,299,119.40	439,299,119.40
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	28,469,958.76	28,469,958.76
2. 本期增加金额	4,780,243.46	4,780,243.46
(1) 计提或摊销	4,780,243.46	4,780,243.46
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	33,250,202.22	33,250,202.22
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	406,048,917.18	406,048,917.18
2. 期初账面价值	410,829,160.64	410,829,160.64

(十) 固定资产

类 别	期末余额	期初余额
固定资产	243,239,893.14	245,233,268.26
固定资产清理		
减：减值准备		
合计	243,239,893.14	245,233,268.26

1. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备	其他	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	274,618,688.80	1,045,091.00	5,085,932.96	451,897.00	281,201,609.76
2. 本期增加金额			124,671.33		124,671.33

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备	其他	合计
(1) 购置			124,671.33		124,671.33
3.本期减少金额		668,047.00			668,047.00
(1) 处置或报废		668,047.00			668,047.00
4.期末余额	274,618,688.80	377,044.00	5,210,604.29	451,897.00	280,658,234.09
二、累计折旧					
1.期初余额	31,480,719.16	739,161.08	3,484,117.09	264,344.17	35,968,341.50
2.本期增加金额	1,400,237.77	62,078.41	483,163.63	42,930.21	1,988,410.02
(1) 计提	1,400,237.77	62,078.41	483,163.63	42,930.22	1,988,410.02
3.本期减少金额		538,410.57			538,410.57
(1) 处置或报废		538,410.57			538,410.57
4.期末余额	32,880,956.93	262,828.92	3,967,280.72	307,274.38	37,418,340.95
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
3.本期减少金额					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	241,737,731.87	114,215.08	1,243,323.57	144,622.62	243,239,893.14
2.期初账面价值	243,137,969.64	305,929.92	1,601,815.87	187,552.83	245,233,268.26

(十一) 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
未实现售后租回损失	165,996,492.46		2,316,230.13		163,680,262.33
合计	165,996,492.46		2,316,230.13		163,680,262.33

(十二) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

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
递延所得税资产：				
资产减值准备	726,896.36	2,907,585.41	726,896.36	2,907,585.41
小 计	726,896.36	2,907,585.41	726,896.36	2,907,585.41

(十三) 应付账款

项目	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)		
1 年以上	263,503.70	263,503.70

项目	期末余额	期初余额
合计	263,503.70	263,503.70

(十四) 预收款项

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	36,219,269.31	33,891,359.79
1年以上	584,741,608.93	570,353,536.11
合计	620,960,878.24	604,244,895.90

1. 账龄超过1年的大额预收账款

债权单位名称	期末余额	未结转原因
长沙水业投资管理有限公司	61,051,800.00	未结算
湖南省国家税务局	42,681,200.00	未结算
合计	103,733,000.00	

(十五) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
短期薪酬	329,954.44	14,490,419.08	14,472,740.09	347,633.43
离职后福利-设定提存计划		173,018.14	173,018.14	
合计	329,954.44	14,663,437.22	14,645,758.23	347,633.43

2. 短期职工薪酬情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	308,929.76	12,806,444.78	12,788,765.79	326,608.75
职工福利费		687,500.00	687,500.00	
社会保险费		149,672.97	149,672.97	
其中: 医疗保险费		139,956.91	139,956.91	
工伤保险费		3,631.24	3,631.24	
生育保险费		6,084.82	6,084.82	
住房公积金		551,198.00	551,198.00	
工会经费和职工教育经费	21,024.68	295,603.33	295,603.33	21,024.68
合计	329,954.44	14,490,419.08	14,472,740.09	347,633.43

3. 设定提存计划情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		168,566.44	168,566.44	
失业保险费		4,451.70	4,451.70	
合计		173,018.14	173,018.14	

(十六) 应交税费

税种	期末余额	期初余额
企业所得税	52,183,524.85	52,183,524.85
城市维护建设税	857,748.01	1,683,954.62
房产税	8,712,565.19	8,654,059.76
土地使用税	467,210.24	467,210.24
个人所得税	2,352.40	2,488.00
教育费附加	585,220.46	1,175,368.03
土地增值税	38,973.85	
其他税费	12,196,760.24	12,196,062.82
合计	75,044,355.24	76,362,668.32

(十七) 其他应付款

类别	期末余额	期初余额
应付利息	119,879,287.68	79,656,547.95
应付股利		
其他应付款项	132,369,952.80	128,126,455.97
合计	252,249,240.48	207,783,003.92

1. 应付利息

类别	期末余额	期初余额
企业债券利息	119,879,287.68	79,656,547.95

2. 其他应付款项

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	88,627,248.84	66.95	11,944,358.22	9.32
1至2年	13,554,667.48	10.24	87,686,303.20	68.44
2至3年	10,292,834.85	7.78	8,600,592.92	6.71
3年以上	19,895,201.63	15.03	19,895,201.63	15.53
合计	132,369,952.80	100.00	128,126,455.97	100.00

(十八) 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	1,457,382,120.03	1,170,010,300.00
一年内到期的应付债券	340,000,000.00	300,000,000.00
合计	1,797,382,120.03	1,470,010,300.00

(十九) 长期借款

借款条件	期末余额	期初余额
抵押借款	418,294,064.32	436,264,010.89
信用借款	770,000,000.00	240,000,000.00
保证借款	297,000,000.00	498,978,200.00
合计	1,485,294,064.32	1,175,242,210.89

(二十) 应付债券

项 目	期末余额	期初余额
16 湘环科债	896,825,964.26	895,997,260.86
17 湖南环保 PPN001	456,934,896.74	496,265,368.31
17 湖南环保 PPN002	992,801,293.56	991,454,226.38
19 湖南环保 PPN003	990,169,412.10	988,997,448.67
合计	3,336,731,566.66	3,372,714,304.22

1. 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
16 湘环科债	1,500,000,000.00	2016/9/6	7 年	1,500,000,000.00
17 湖南环保 PPN001	500,000,000.00	2017/8/22	5 年	500,000,000.00
17 湖南环保 PPN002	1,000,000,000.00	2017/12/22	5 年	1,000,000,000.00
19 湖南环保 PPN003	1,000,000,000.00	2019/3/22	5 年	1,000,000,000.00

应付债券的增减变动（续）

债券名称	期初余额	本期发行	溢折价摊销	本期偿还本金	调整到一年内到期的非流动负债	期末余额
16 湘环科债	895,997,260.86		828,703.40			896,825,964.26
17 湖南环保 PPN001	496,265,368.31		669,528.43		40,000,000.00	456,934,896.74
17 湖南环保 PPN002	991,454,226.38		1,347,067.18			992,801,293.56
19 湖南环保 PPN003	988,997,448.67		1,171,963.43			990,169,412.10
合计	3,372,714,304.22		4,017,262.44		40,000,000.00	3,336,731,566.66

(二十一) 长期应付款

款项性质	期末余额	期初余额
专项债资金	500,000,000.00	350,000,000.00
应付长沙市雨花区城市建设投资有限公司款项	182,200,000.00	322,200,000.00
合计	682,200,000.00	672,200,000.00

(二十二) 实收资本（股本）

投资者名称	期初数		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	比例%			投资金额	比例%
长沙市雨花区人民政府	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00
合计	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00

(二十三) 资本公积

类 别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、资本溢价	937,068,068.17			937,068,068.17
二、其他资本公积	3,745,946,007.55			3,745,946,007.55
合计	4,683,014,075.72			4,683,014,075.72

(二十四) 盈余公积

类 别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	219,911,141.07			219,911,141.07
合计	219,911,141.07			219,911,141.07

(二十五) 未分配利润

项目	期末余额	
	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	2,977,320,435.91	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	2,977,320,435.91	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	55,818,104.87	
期末未分配利润	3,033,138,540.78	

(二十六) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上年同期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	454,530,898.47	369,804,723.10	146,907,504.07	95,484,621.89
土地平整及开发收入	156,802,017.00	114,988,312.83	94,620,756.50	56,540,236.64
道路代建	89,254,442.12	81,754,068.84	17,978,215.16	16,492,412.25
保障房代建	197,005,539.77	166,462,045.23		
商品房销售	11,468,899.58	6,600,296.20	34,308,532.41	22,451,973.00
二、其他业务小计	12,780,947.63	13,726,811.26	13,782,009.84	12,299,689.46
经营租赁及物业服务收入	12,780,947.63	13,726,811.26	13,782,009.84	12,299,689.46
合计	467,311,846.10	383,531,534.36	160,689,513.91	107,784,311.35

(二十七) 税金及附加

项目	本期发生额	上年同期发生额
城市维护建设税	237,514.16	152,550.96
教育费附加	220,226.45	91,414.83
土地增值税	344,066.99	1,027,255.97
房产税	1,571,308.73	1,716,753.40
土地使用税	1,188,578.53	1,352,436.96
印花税	12,494.20	18,420.70
其他	19,507.29	38,832.71
合计	3,593,696.35	4,397,665.53

(二十八) 销售费用

项目	本期发生额	上年同期发生额
广告宣传费	366,383.17	
职工工资	252,946.46	287,258.81
社保金	8,924.56	33,744.60
差旅费		19,834.42
伙食费	397.00	5,494.70
车辆及燃油费用	16,974.00	16,670.00
折旧与摊销	209,366.15	214,074.15
公积金	28,512.00	32,688.00
设计城运营费用	3,480,000.00	2,014,365.55
合计	4,363,503.34	2,624,130.23

(二十九) 管理费用

项目	本期发生额	上年同期发生额
职工薪酬	14,410,990.77	14,403,957.98
办公费用	410,891.46	294,415.41
招待费	55,079.08	63,190.67
折旧及摊销	3,977,948.61	4,396,353.04
水电费	298,457.86	433,525.12
伙食费	1,776.00	5,614.00
差旅费	41,236.92	94,042.41
车辆及燃油费用	113,305.65	96,851.01
咨询费（含顾问费）	40,771.83	
聘请中介机构费	745,128.61	290,560.19
协会会费	216,467.00	
其他	-	
会议费	181,644.49	10,958.00
修理费	329,078.99	12,603.19
	-	
安保费	35,622.50	
工业机器人专项经费支出	192,233.00	96,166.00

项目	本期发生额	上年同期发生额
未实现售后回租损失	70,755.72	
税金及其他	1,294,306.73	896,058.68
合计	22,415,695.22	21,094,295.70

(三十) 财务费用

项目	本期发生额	上年同期发生额
利息费用		
减：利息收入	1,238,119.62	435,819.99
手续费支出	15,138.80	15,130.58
合计	-1,222,980.82	-420,689.41

(三十一) 其他收益

项 目	本期发生额	上年同期发生额	与资产相关/与收益相关
自主创新示范区专项资金	254,605.86		与收益相关
众创空间补助资金	500,000.00		与收益相关
长沙雨花经济开发区补贴资金		10,000,000.00	与收益相关
合计	754,605.86	10,000,000.00	

(三十二) 投资收益

项目	本期发生额	上年同期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-385,174.59	2,648,517.02
合计	-385,174.59	2,648,517.02

(三十三) 资产减值损失

项目	本期发生额	上年同期发生额
坏账损失	981,648.16	-4,021,135.16
合计	981,648.16	-4,021,135.16

(三十四) 所得税费用

项目	本期发生额	上年同期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税费用		1,225,143.05
递延所得税费用		
合计		1,225,143.05

(三十五) 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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量	

项目	本期发生额
净利润	55,818,104.87
加：资产减值准备	-981,648.16
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,768,653.48
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	2,316,230.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	
财务费用（收益以“-”号填列）	
投资损失（收益以“-”号填列）	385,174.59
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）	
存货的减少（增加以“-”号填列）	6,897,772.67
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-400,540,279.67
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	231,286,441.58
其他	
经营活动产生的现金流量净额	-98,049,550.51
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	890,232,250.17
减：现金的期初余额	555,951,865.53
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	334,280,384.64

2. 现金及现金等价物

项目	期末余额	期初余额
一、现金	890,232,250.17	555,951,865.53
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	890,232,250.17	555,951,865.53
二、现金等价物		

六、在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
湖南南庭投资有限公司	湖南省	长沙雨花区万家丽路长沙雨花经济开发区管理委员会三楼	投资研究开发	100.00		划拨

(二) 在合营企业或联营企业中的权益

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	
长沙东湖和庭投资有限公司	长沙市雨花区万家丽南路二段18号(环保科技园管委会)458室	长沙市雨花区万家丽南路二段18号(环保科技园管委会)458室	金融业		45.00	权益法核算
湖南南庭酒店投资管理有限公司	长沙市雨花区圭白路15号南庭商务中心3栋2区第1层	长沙市雨花区圭白路15号南庭商务中心3栋2区第1层	租赁和商务服务业		49.00	权益法核算
长沙智能机器人研究院有限公司	长沙市雨花区万家丽南路二段18号管理服务中心办公楼4楼528室	长沙市雨花区万家丽南路二段18号管理服务中心办公楼4楼528室	科学研究和技术服务业	20.00		权益法核算

七、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司

控股股东名称	注册地	业务性质	控股股东对本公司的持股比例(%)	控股股东对本公司的表决权比例(%)
长沙市雨花区人民政府	长沙	市政工程建设、管理	100.00	100.00

(二) 本公司子公司的情况

详见附注“六、在其他主体中的权益”。

(三) 本企业的合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注“七、在其他主体中的权益”

(四) 关联交易情况

1. 关联担保情况

担保方	被担保方	担保额
长沙雨花经开开发建设有限公司	湖南南庭投资有限公司	879,988,200.00

担保方	被担保方	担保额
湖南南庭投资有限公司	长沙雨花经开开发建设有限公司	970,000,000.00

(五) 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
其他应收款	湖南南庭酒店投资管理有限公司	662,000.00		662,000.00	
合计		662,000.00		662,000.00	

八、承诺及或有事项

无。

九、资产负债表日后事项

无。

十、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

类 别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	939,609,783.97	100.00	1,769,620.96	0.19
其中：账龄分析法组合	7,632,187.39	0.81	1,769,620.96	23.19
关联方及政府部门组合	931,977,596.58	99.19		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	939,609,783.97	100.00	1,769,620.96	0.19

类 别	期初余额	
	账面余额	坏账准备

	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	649,925,853.97	100.00	1,769,620.96	0.27
其中：账龄分析法组合	7,632,187.39	1.17	1,769,620.96	23.19
关联方及政府部门组合	642,293,666.58	98.83		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	649,925,853.97	100.00	1,769,620.96	0.27

1. 按组合计提坏账准备的应收账款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
1年以内	5,490,335.34			5,490,335.34		
1至2年	326,463.04	5.00	16,323.15	326,463.04	5.00	16,323.15
2至3年		10.00			10.00	
3至4年	77,614.00	20.00	15,522.80	77,614.00	20.00	15,522.80
5年以上	1,737,775.01	100.00	1,737,775.01	1,737,775.01	100.00	1,737,775.01
合计	7,632,187.39	23.19	1,769,620.96	7,632,187.39	23.19	1,769,620.96

(2) 采用其他组合方法计提坏账准备的应收账款情况

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
关联方及政府部门组合	931,977,596.58			642,293,666.58		
合计	931,977,596.58			642,293,666.58		

2. 欠款方期末余额较大的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备余额
长沙雨花经济开发区管理委员会	931,977,596.58	99.19	
合计	931,977,596.58	99.19	

(二) 其他应收款

类别	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	2,569,440,858.88	2,629,186,017.50
减：坏账准备	4,594,557.06	5,576,205.22

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方及政府部门组合	2,480,446,487.47			2,541,410,948.26		
合计	2,480,446,487.47			2,541,410,948.26		

(2) 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	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备余额
长沙雨花经济开发区管理委员会	1,683,544,932.50	1 年以内、1-2 年、2 至 3 年、3-4 年	65.52	
雨花区非税收入管理局	634,990,000.00	1 年以内、1-2 年	24.71	
新兴村	20,000,000.00	1 年以内	0.78	
徽银金融租赁有限公司	10,000,000.00	2-3 年	0.39	1,000,000.00
金井村	7,540,875.47	2-3 年	0.29	754,087.55
合计	2,356,075,807.97		91.69	1,754,087.55

(三) 长期股权投资

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
对子公司投资	551,769,657.97		551,769,657.97	551,769,657.97		551,769,657.97
对联营企业投资	2,512,452.46		2,512,452.46	2,509,708.94		2,509,708.94
合计	554,282,110.43		554,282,110.43	554,279,366.91		554,279,366.91

1. 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	本期计提减值准备	减值准备期末余额
湖南南庭投资有限公司	551,769,657.97			551,769,657.97		
合计	551,769,657.97			551,769,657.97		

类 别	期末余额	期初余额
合计	2,564,846,301.82	2,623,609,812.28

1. 其他应收款项

类 别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	2,569,440,858.88	100.00	4,594,557.06	0.18
其中：账龄分析法组合	88,994,371.41	3.46	4,594,557.06	5.16
关联方及政府部门组合	2,480,446,487.47	96.54		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	2,569,440,858.88	100.00	4,594,557.06	0.18

类 别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	2,629,186,017.50	100.00	5,576,205.22	0.21
其中：账龄分析法组合	87,775,069.24	3.34	5,576,205.22	6.35
关联方及政府部门组合	2,541,410,948.26	96.66		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	2,629,186,017.50	100.00	5,576,205.22	0.21

(1) 按组合计提坏账准备的其他应收款项

①采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
1 年以内	21,693,647.70			19,397,196.02		
1 至 2 年	46,712,135.92	5	2,335,606.80	46,789,285.43	5.00	2,339,464.28
2 至 3 年	19,559,766.14	10	1,955,976.61	19,559,766.14	10.00	1,955,976.61
3 至 4 年	751,060.00	20	150,212.00	778,821.65	20.00	155,764.33
4 至 5 年	250,000.00	50	125,000.00	250,000.00	50.00	125,000.00
5 年以上	27,761.65	100	27,761.65	1,000,000.00	100.00	1,000,000.00
合计	88,994,371.41	5.16	4,594,557.06	87,775,069.24	6.35	5,576,205.22

②采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款项

2. 对联营、合营企业投资

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	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、联营企业										
长沙智能机器人研究院有限公司	2,509,708.94			2,743.52					2,512,452.46	
合计	2,509,708.94			2,743.52					2,512,452.46	

(四) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上年同期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	443,061,998.89	363,204,426.90	112,598,971.66	73,032,648.89
土地平整及开发收入	156,802,017.00	114,988,312.83	94,620,756.50	56,540,236.64
道路建设	89,254,442.12	81,754,068.84	17,978,215.16	16,492,412.25
保障房代建	197,005,539.77	166,462,045.23		
二、其他业务小计	6,415,760.08	8,213,639.00	8,876,696.36	8,956,918.00
经营租赁收入	6,415,760.08	8,213,639.00	8,876,696.36	8,956,918.00
合计	449,477,758.97	371,418,065.90	121,475,668.02	81,989,566.89



第 16 页至第 53 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:

日期:

日期:

2020. 8. 15

日期:

2020. 8. 15