

长沙市雨花城市建设投资集团有限公司
2021 年度
审计报告

CAC 证审字[2022]0032 号



审计机构：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

天津市2022年会计师事务所业务报告书 防伪报备页



报备号码: 0221201001120220427646877

报告编号: CAC证审字[2022]0032号

报告单位: 长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

报备日期: 2022-04-27

报告日期: 2022-04-27

签字注师: 陈志 杨孟威

事务所名称: 中审华会计师事务所(特殊普通合伙)

事务所电话: 022-88238268

事务所传真: 022-23559045

通讯地址: 天津市和平区解放北路188号信达广场52层

电子邮件: caccpallp@outlook.com

事务所网址: <http://www.caccpallp.com>

防伪监制单位: 天津市注册会计师协会

防伪查询网址: <http://www.tjicpa.org.cn>

版权所有: 天津市注册会计师协会 津ICP备05002894号

目 录

目 录	页 码
一、审计报告	1-4
二、已审财务报表	
1、合并资产负债表	5-6
2、合并利润表	7
3、合并现金流量表	8
4、合并所有者权益变动表	9-10
5、母公司资产负债表	11-12
6、母公司利润表	13
7、母公司现金流量表	14
8、母公司所有者权益变动表	15-16
9、财务报表附注	17-88
三、附件	
1、审计机构营业执照及执业许可证复印件	

机密

审计报告

CAC 证审字[2022]0032 号

长沙市雨花城市建设投资集团有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了长沙市雨花城市建设投资集团(以下简称雨花城投)的财务报表,包括 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2021 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、所有者权益变动表以及相关合并财务报表附注。

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,,公允反映了雨花城投 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2021 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,我们独立于雨花城投,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、 其他信息

雨花城投管理层对其他信息负责。其他信息包括雨花城投 2021 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

雨花城投管理层负责按照企业会计准则的规定编制合并财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估雨花城投的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算雨花城投、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督雨花城投的合并财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对合并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合并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：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的合并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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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，就可能导致对雨花城投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合并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雨花城投不能持续经营。

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

(6) 就雨花城投集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。

在与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期合并财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通

某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



中国注册会计师

(项目合伙人)

中国注册会计师



二〇二二年四月二十七日

合并资产负债表

此会计报表已审
中审华会计师事务所
(特殊普通合伙)

编制单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

资产	附注五	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：			
货币资金	(一)	1,052,731,964.55	1,073,115,574.96
交易性金融资产	(二)	78,100,000.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(三)	5,247,488,626.39	4,666,475,803.62
预付款项	(四)	563,494,560.10	513,418,981.26
其他应收款	(五)	5,246,698,262.99	4,704,052,113.68
存 货	(六)	14,033,730,434.51	13,324,800,510.32
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	(七)	35,121,057.63	8,563,669.82
流动资产合计		26,257,364,906.17	24,290,426,653.66
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	(八)	50,000,000.00	190,000,000.00
长期股权投资	(九)	19,494,767.16	19,476,535.83
其他权益工具投资	(十)	8,500,000.00	8,500,000.00
投资性房地产	(十一)	1,476,229,633.25	990,145,024.00
固定资产	(十二)	482,578,650.88	318,197,426.07
在建工程	(十三)	122,012,087.96	88,990,715.26
生产性生物资产			
使用权资产			
无形资产	(十四)	93,521,928.12	133,354,809.16
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(十五)	207,050.25	409,619.64
递延所得税资产			
其他非流动资产	(十六)	1,178,476,391.32	1,178,476,391.32
非流动资产合计		3,431,020,508.94	2,927,550,521.28
资产总计		29,688,385,415.11	27,217,977,174.94

公司法定代表人：

规廖
印昌

主管会计工作负责人：

源游
印晋

会计机构负责人：

印马
勇

合并资产负债表（续）

此会计报表已审
中审华会计师事务所
(特殊普通合伙)

编制单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

负债和所有者权益	附注五	2021年12月31日	2020年12月31日
流动负债：			
短期借款	(十七)	300,000,000.00	200,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	(十八)	371,138,724.64	325,414,634.81
预收款项			681,529,647.00
合同负债	(十九)	824,068,176.33	
应付职工薪酬	(二十)	9,899.22	22,794.29
应交税费	(二十一)	10,864,273.73	14,600,793.16
其他应付款	(二十二)	208,098,673.46	503,519,713.21
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(二十三)	4,161,099,195.89	3,521,660,100.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		5,875,278,943.27	5,246,747,682.47
非流动负债：			
长期借款	(二十四)	2,912,399,200.00	2,823,089,300.00
应付债券	(二十五)	6,915,048,293.30	5,542,427,818.99
租赁负债			
长期应付款	(二十六)	630,000,000.00	900,000,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	(二十七)	152,771,595.49	-
递延所得税负债			
其他非流动负债			-
非流动负债合计		10,610,219,088.79	9,265,517,118.99
负债合计		16,485,498,032.06	14,512,264,801.46
所有者权益：			
实收资本	(二十八)	380,000,000.00	380,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	(二十九)	9,906,192,369.62	9,543,192,518.57
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	(三十)	267,615,015.84	266,925,412.04
未分配利润	(三十一)	2,649,079,997.59	2,515,594,442.87
归属于母公司所有者权益合计		13,202,887,383.05	12,705,712,373.48
少数股东权益			
所有者权益合计		13,202,887,383.05	12,705,712,373.48
负债和所有者权益总计		29,688,385,415.11	27,217,977,174.94

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并利润表

此会计报表已审
中审华会计师事务所
(特殊普通合伙)

编制单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

项 目	附注五	2021年度	2020年度
一、营业总收入		791,728,346.02	826,518,419.19
其中：营业收入	(三十二)	791,728,346.02	826,518,419.19
二、营业总成本			
其中：营业成本	(三十二)	659,417,718.86	833,558,752.98
税金及附加	(三十三)	6,776,227.12	6,497,783.34
销售费用	(三十四)	793,249.76	403,078.00
管理费用	(三十五)	34,380,549.56	24,469,230.98
研发费用			
财务费用	(三十六)	206,521,136.83	247,019,946.65
其中：利息费用		229,375,181.67	255,264,266.98
利息收入		22,987,664.64	8,845,605.76
加：其他收益	(三十七)	281,751,011.51	297,094,355.48
投资收益(损失以“-”号填列)	(三十八)	3,215,890.12	-412,268.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		18,231.33	-412,268.10
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	(三十九)	-19,900,000.00	
信用减值损失(损失以“-”号填列)	(四十)	-32,444,528.58	141,529,673.25
资产减值损失(损失以“-”号填列)		-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)	(四十一)	17,660,144.56	27,867.17
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		134,121,981.50	152,809,255.04
加：营业外收入	(四十二)	104,777.25	303,363.86
减：营业外支出	(四十三)	53,891.44	4,316,030.35
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		134,172,867.31	148,796,588.55
减：所得税费用			
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		134,172,867.31	148,796,588.55
(一) 按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		134,172,867.31	148,796,588.55
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. 归属于母公司所有者的净利润		134,172,867.31	148,796,588.55
2. 少数股东损益			
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额			
归属于母公司所有者的综合收益总额		134,172,867.31	148,796,588.55
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

公司法定代表人：

规廖
印昌

主管会计工作负责人：

源游
印晋

会计机构负责人：

印马
勇

合并现金流量表

此会计报表已审
中审华会计师事务所
(特殊普通合伙)

编制单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

项 目	附注五	2021年度	2020年度
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		338,617,076.76	719,563,024.07
收到的税费返还			118,513,001.95
收到其他与经营活动有关的现金	(四十四)	400,354,402.06	297,945,272.95
经营活动现金流入小计		738,971,478.82	1,136,021,298.97
购买商品、接受劳务支付的现金		1,019,032,381.34	1,167,494,028.77
支付给职工以及为职工支付的现金		17,160,252.23	11,435,617.56
支付的各项税费		8,288,843.05	26,233,320.33
支付其他与经营活动有关的现金	(四十四)	532,987,706.30	800,745,403.25
经营活动现金流出小计		1,577,469,182.92	2,005,908,369.91
经营活动产生的现金流量净额		-838,497,704.10	-869,887,070.94
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			-
取得投资收益所收到的现金		3,200,000.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		23,964.85	228,480.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			-
收到其他与投资活动有关的现金			-
投资活动现金流入小计		3,223,964.85	228,480.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		54,010,594.41	5,563,461.84
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		98,000,000.00	2,500,000.00
投资活动现金流出小计		152,010,594.41	8,063,461.84
投资活动产生的现金流量净额		-148,786,629.56	-7,834,981.84
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		2,156,400,000.00	2,951,600,000.00
发行债券收到的现金		3,242,110,967.93	2,889,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			-
筹资活动现金流入小计		5,398,510,967.93	5,841,100,000.00
偿还债务支付的现金		3,209,050,100.00	3,060,331,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		691,560,144.68	712,525,031.59
支付其他与筹资活动有关的现金		532,656,322.65	520,000,000.00
筹资活动现金流出小计		4,433,266,567.33	4,292,856,531.59
筹资活动产生的现金流量净额		965,244,400.60	1,548,243,468.41
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		-22,039,933.06	670,521,415.63
加：期初现金及现金等价物余额		1,073,115,574.96	402,594,159.33
六、期末现金及现金等价物余额		1,051,075,641.90	1,073,115,574.96

公司法定代表人：



主管会计工作负责人



会计机构负责人：



此会计报表已由
中审华会计师事务所
(特殊普通合伙)

单位: 元 币种: 人民币

2021年度

归属于母公司所有者权益

品

会计机构负责人:

主管会计工作负责人

公司法定代表人:

游晉源印

廖昌規印

此会计报表已审
中审华会计师事务所
(特殊普通合伙)

合并所有者权益变动表（续）

编制单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

2020年度													
归属于母公司所有者权益													
项 目	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额：	380,000,000.00	-	-	-	9,227,037,918.57	-	-	-	256,335,652.05	2,377,387,614.31	12,240,761,184.93	-	12,240,761,184.93
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	380,000,000.00	-	-	-	9,227,037,918.57	-	-	-	256,335,652.05	2,377,387,614.31	12,240,761,184.93		12,240,761,184.93
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	-	-	-	-	316,154,600.00	-	-	-	10,589,759.99	138,206,828.56	464,951,188.55		464,951,188.55
(一)综合收益总额										148,796,588.55	148,796,588.55		148,796,588.55
(二)所有者投入和减少资本					316,154,600.00				-	-	316,154,600.00		316,154,600.00
1、所有者投入的普通股					316,154,600.00						316,154,600.00		316,154,600.00
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入所有者权益的金额													
4、其他											-		-
(三)利润分配													
1、提取盈余公积									10,589,759.99	-10,589,759.99			
2、对所有者分配									10,589,759.99	-10,589,759.99			
3、其他													
(四)所有者权益内部结转													
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													
(五)专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
(六)其他													
四、本年期末余额	380,000,000.00	-	-	-	9,543,192,518.57	-	-	-	266,925,412.04	2,515,594,442.87	12,705,712,373.48		12,705,712,373.48

公司法定代表人
规廖印昌

主管会计工作负责人
源游印晋

会计机构负责人：

马勇印

此会计报表已审
中审华会计师事务所
(特殊普通合伙)

母公司资产负债表

编制单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

资产	附注十一	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：			
货币资金		957,294,312.68	988,463,504.11
交易性金融资产		78,100,000.00	
应收票据			
应收账款	(一)	4,460,772,111.79	3,955,369,845.90
应收款项融资			
预付款项		219,434.00	608,760.56
其他应收款	(二)	8,665,580,353.97	7,193,132,806.38
存货		8,996,451,742.82	8,469,091,361.42
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		14,600,790.65	-
流动资产合计		23,173,018,745.91	20,606,666,278.37
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款		50,000,000.00	190,000,000.00
长期股权投资	(三)	595,494,767.16	655,476,535.83
其他权益工具投资			
投资性房地产		1,469,323,851.84	990,145,024.00
固定资产		380,825,213.25	317,783,555.22
在建工程		86,986,777.38	86,363,629.14
生产性生物资产			
使用权资产			
无形资产		93,521,928.12	133,354,809.16
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		207,050.25	409,619.64
递延所得税资产			
其他非流动资产		1,178,476,391.32	1,178,476,391.32
非流动资产合计		3,854,835,979.32	3,552,009,564.31
资产总计		27,027,854,725.23	24,158,675,842.68

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司资产负债表（续）

编制单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

负债和所有者权益	附注	2021年12月31日	2020年12月31日
流动负债：			
短期借款		0.00	200,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		338,802,759.71	292,868,168.90
预收款项			567,459,621.81
合同负债		656,351,390.80	
应付职工薪酬		0.00	-
应交税费		5,076,128.60	9,170,500.14
其他应付款		220,363,417.23	482,364,994.61
一年内到期的非流动负债		3,869,899,195.89	2,664,460,100.00
其他流动负债		0.00	
流动负债合计		5,090,492,892.23	4,216,323,385.46
非流动负债：			
长期借款		2,571,799,200.00	2,416,299,300.00
应付债券		6,915,048,293.30	5,542,427,818.99
租赁负债			
长期应付款		0.00	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		0.00	-
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		9,486,847,493.30	7,958,727,118.99
负债合计		14,577,340,385.53	12,175,050,504.45
所有者权益：			
实收资本		380,000,000.00	380,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		9,553,258,707.99	9,190,258,856.94
减：库存股			
其他综合收益			
盈余公积		267,615,015.84	266,925,412.04
未分配利润		2,249,640,615.87	2,146,441,069.25
所有者权益合计		12,450,514,339.70	11,983,625,338.23
负债和所有者权益总计		27,027,854,725.23	24,158,675,842.68

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



此会计报表已审
中审华会计师事务所
(特殊普通合伙)

母公司利润表

编制单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

项 目	附注十一	2021年度	2020年度
一、营业收入	(四)	670,100,024.49	604,954,986.22
减：营业成本	(四)	593,741,784.66	652,124,686.02
税金及附加		5,474,185.83	4,839,040.12
销售费用		712,626.00	403,078.00
管理费用		29,711,547.24	22,845,415.27
研发费用			
财务费用		186,317,657.96	215,664,864.75
其中：利息费用			223,531,470.50
利息收入			8,458,649.84
加：其他收益		280,941,000.00	293,401,955.48
投资收益(损失以“-”号填列)		3,215,890.12	-412,268.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		-19,900,000.00	
信用减值损失(损失以“-”号填列)		-32,364,694.55	103,553,165.53
资产减值损失(损失以“-”号填列)		0.00	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)		17,859,061.04	27,867.17
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		103,893,479.41	105,648,622.14
加：营业外收入		49,430.24	290,214.29
减：营业外支出		53,759.23	41,236.52
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		103,889,150.42	105,897,599.91
减：所得税费用		0.00	-
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		103,889,150.42	105,897,599.91
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		103,889,150.42	105,897,599.91
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		103,889,150.42	105,897,599.91
七、每股收益			
(一)基本每股收益			
(二)稀释每股收益			

公司法定代表人

规廖
印昌

主管会计工作负责人

源游
印晋

会计机构负责人

印马
勇

母公司现金流量表

此会计报表已审
中审华会计师事务所
(特殊普通合伙)

编制单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

项 目	附注	2021年度	2020年度
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		278,590,073.56	687,310,219.27
收到的税费返还			-
收到其他与经营活动有关的现金		305,620,806.98	1,624,931,423.53
经营活动现金流入小计		584,210,880.54	2,312,241,642.80
购买商品、接受劳务支付的现金		566,979,587.71	746,737,167.01
支付给职工以及为职工支付的现金		15,073,053.22	9,944,550.81
支付的各项税费		6,467,947.26	25,472,093.74
支付其他与经营活动有关的现金		1,556,312,985.75	3,466,866,727.33
经营活动现金流出小计		2,144,833,573.94	4,249,020,538.89
经营活动产生的现金流量净额		-1,560,622,693.40	-1,936,778,896.09
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			-
取得投资收益所收到的现金		3,200,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		23,964.85	228,480.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			-
投资活动现金流入小计		3,223,964.85	228,480.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		38,286,164.69	5,563,461.84
投资支付的现金		20,000,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		0.00	-
支付其他与投资活动有关的现金		98,000,000.00	-
投资活动现金流出小计		156,286,164.69	5,563,461.84
投资活动产生的现金流量净额		-153,062,199.84	-5,334,981.84
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		0.00	-
取得借款收到的现金		1,856,400,000.00	2,516,600,000.00
发行债券收到的现金		3,242,110,967.93	2,889,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		0.00	-
筹资活动现金流入小计		5,098,510,967.93	5,406,100,000.00
偿还债务支付的现金		2,837,860,100.00	1,653,322,100.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		578,135,166.12	655,397,947.23
支付其他与筹资活动有关的现金		1,656,322.65	520,000,000.00
筹资活动现金流出小计		3,417,651,588.77	2,828,720,047.23
筹资活动产生的现金流量净额		1,680,859,379.16	2,577,379,952.77
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		-32,825,514.08	635,266,074.84
加：期初现金及现金等价物余额		988,463,504.11	353,197,429.27
六、期末现金及现金等价物余额		955,637,990.03	988,463,504.11

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



此会计报表已审
中审华会计师事务所
(特殊普通合伙)

母公司所有者权益变动表

单位：元 币种：人民币

编制单位：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

项 目	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额：	380,000,000.00	-	-	-	9,190,258,856.94	-	-	-	266,925,412.04	2,146,441,069.25	11,983,625,338.23
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	380,000,000.00	-	-	-	9,190,258,856.94	-	-	-	266,925,412.04	2,146,441,069.25	11,983,625,338.23
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	-	-	-	-	362,999,851.05	-	-	-	689,603.80	103,199,546.62	466,889,001.47
(一) 综合收益总额										103,889,150.42	103,889,150.42
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	362,999,851.05	-	-	-	-	-	362,999,851.05
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					362,999,851.05						362,999,851.05
1. 提取盈余公积									689,603.80	-689,603.80	-
2. 对所有者分配的分配									689,603.80	-689,603.80	-
3. 其他											-
(四) 所有者权益内部结转											-
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											-
(五) 专项储备											-
1. 本期提取											-
2. 本期使用											-
(六) 其他											-
四、本年期末余额	380,000,000.00	-	-	-	9,553,258,707.99	-	-	-	267,615,015.84	2,249,640,615.87	12,450,514,339.70

规廖印昌

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

源游印晋

会计机构负责人：

马勇印

此会计报表已审
中审华会计师事务所
(特殊普通合伙)

母公司所有者权益变动表(续)

编制单位:长沙雨花城市建设投资集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项 目	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额:	380,000,000.00	-	-	-	9,190,258,856.94	-	-	-	256,335,652.05	2,051,133,229.33	11,877,727,738.32
加:会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年期初余额	380,000,000.00	-	-	-	9,190,258,856.94	-	-	-	256,335,652.05	2,051,133,229.33	11,877,727,738.32
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)					-				10,589,759.99	95,307,839.92	105,897,599.91
(一) 综合收益总额										105,897,599.91	105,897,599.91
(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									10,589,759.99	-10,589,759.99	-
2. 对所有者的分配									10,589,759.99	-10,589,759.99	-
3. 其他											-
(四) 所有者权益内部结转											-
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											-
(五) 专项储备											-
1. 本期提取											-
2. 本期使用											-
(六) 其他											-
四、本年期末余额	380,000,000.00	-	-	-	9,190,258,856.94	-	-	-	266,925,412.04	2,146,441,069.25	11,983,625,338.23

公司法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



长沙市雨花城市建设投资集团有限公司财务报表附注

2021年1月1日至2021年12月31日

一、公司基本情况

(一) 公司简介

公司名称：长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

注册地址：长沙市雨花区人民中路245号

成立时间：2002年4月8日

注册资本：3.8亿元人民币

实收资本：3.8亿元人民币

公司类型：有限责任公司（国有独资）

统一社会信用代码：914301007367812174

法定代表人：廖昌规

(二) 公司的行业性质、经营范围及主要产品或提供的劳务

经营范围：以自有资产进行农业产业化和基础设施、农村交通、旅游休闲、教育、卫生事业建设、城市开发建设的投资（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）；土地整理、开发；房地产开发、经营；建筑材料的销售。（不含前置审批和许可项目，涉及行政许可的凭许可证经营）

(三) 公司历史沿革情况

2002年，长沙市雨花区人民政府下发雨政发【2002】10号文件决定成立长沙雨花城市建设投资有限责任公司（以下简称“本公司”），经长沙市工商行政管理局核准，于2002年4月8日成立，企业法人营业执照注册号430100000022547。设立时的注册资本为人民币1.2亿元，由雨花区人民政府以地产投入，已经湖南长沙湘江有限责任会计师事务所于2002年4月4日出具湘江所（2002）验字第90号验资报告。

2008年7月18日，根据长沙市雨花区人民政府股东会决议和修改后章程的规定，本公司申请增加注册资本6000万元，其中资本公积转增注册资本4200万元，长沙市雨花区人民政府以货币资金增加注册资本1800万元。变更后的注册资本1.8亿元，实收资本1.8亿元，已经长沙中联有限责任会计师事务所于2008年7月16日出具长中联所验字（2008）第7-002号验资报告。

2010年3月16日，根据长沙市雨花区人民政府股东会决议和修改后的章程规定，本公司申请增加注册资本2亿元，由长沙市雨花区人民政府以货币资金出资认缴。变更后的注册资本3.8亿元，实收资本3.8亿元，已经长沙中联有限责任会计师事务所于2010年3月12日出具了长中联所验字（2010）第3-0002号验资报告。

2012年8月8日，本公司名称变更为长沙市雨花城市建设投资集团有限公司。

（四）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告由本公司董事会 2022 年 4 月 27 日批准报出。

（五）合并财务报表范围

1、本公司本期合并财务报表的子公司

子公司名称	持股比例（%）	表决权比例（%）
长沙市雨花区城中村改造投资有限公司	100	100
长沙市雅塘新城建设投资有限责任公司	100	100
长沙市雨花区现代物流中心开发建设有限公司	100	100
长沙市雨博文化商业管理有限公司	100	100
长沙市黎托新城建设开发有限责任公司	100	100
长沙润雨棚户区改造投资有限公司	100	100
长沙市雨花智慧城市建设与运营有限公司	57.14	57.14
长沙市三力置业有限责任公司	100	100
长沙市雨花城市更新投资建设运营有限公司	100	100
湖南雨非产业投资有限公司	100	100
长沙雨花城投报建咨询服务有限公司	100	100

2、合并财务报表范围变化情况：

（1）减少情况：

长沙长银雨花城投投资合伙企业（有限合伙）已于 2021 年注销，不再纳入本集团合并范围。

（2）增加情况

长沙市雨花城市更新投资建设运营有限公司于 2021 年 6 月新设立，新增纳入本集团合并范围；

长沙雨花城投报建咨询服务有限公司于 2021 年 6 月新设立，新增纳入本集团合并范围，但该公司 2021 年度无经营业务发生；

湖南雨非产业投资有限公司于 2021 年 10 月新设立，新增纳入本集团合并范围，但该公司 2021 年度无经营业务发生。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司以持续经营为基础，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》和中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）及其他相关规定编制财务报表。

（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、重要会计政策及会计估计

（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、完整地反映了公司报告期的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

采用公历年制，自公历每年1月1日至12月31日为一个会计年度。

（三）营业周期

本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

本公司以人民币作为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

1、同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。企业合并中发行权益性证券所发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

2、非同一控制下的企业合并

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

合并成本为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。为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。

本公司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，确认为商誉；购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整

合并商誉。

本公司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时，应对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；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，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，参考本部分前面描述及本节之“（十二）长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益，按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额除外。

（六）合并财务报表的编制方法

1、合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，本公司将其所控制的全部主体（包括企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）纳入合并财务报表的合并范围。

2、合并财务报表编制方法

本公司以母公司和纳入合并范围的子公司的个别会计报表及其他相关资料为依据，在抵销母公司与子公司、子公司相互间的债权与债务项目、内部销售收入和未实现的内部销售利润等项目，以及母公司对子公司权益性资本投资项目的数额与子公司所有者权益中母公司所持有的份额的基础上，合并各报表项目数额编制。

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

3、少数股东权益和损益的列报

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。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

4、当期增加减少子公司或业务的合并报表处理

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，调整合并资产负债表的期初数，并

将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司以及业务购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方股权，本公司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以及其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，不调整合并资产负债表的期初数；将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，对于处置后的剩余股权投资，本公司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、其他所有者权益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，则将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（七）合营安排的分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

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

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公

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

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

（八）现金及现金等价物的确定标准

现金为本公司库存现金、可以随时用于支付的存款及其他货币资金；现金等价物为公司持有的期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（九）外币业务和外币报表折算

1、外币业务

外币业务按交易发生日的即期汇率作为折算汇率折算为人民币入账。

外币货币性项目余额按资产负债表日国家外汇管理局公布的基准汇率折算为人民币，所产生的汇兑差额除属于与购建符合资本化条件的资产相关，在购建期间专门外币资金借款产生的汇兑损益按借款费用资本化的原则处理外，其余均直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

2、外币财务报表的折算

将公司境外经营子公司、合营企业、联营企业和分支机构通过合并报表、权益法核算等纳入到公司的财务报表中时，需要将公司境外经营的财务报表折算为以公司记账本位币反映。在对公司境外经营财务报表进行折算前，应当调整境外经营的会计期间和会计政策，使之与公司会计期间和会计政策相一致，根据调整后的会计政策及会计期间编制相应货币（记账本位币以外的货币）的财务报表，再按照以下方法对境外经营财务报表进行折算。资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算；产生的外币财务报表折算差额，在“其他综合收益”项目列示。

（十）金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

1、金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同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的，分类为以摊余成本计量的金融资产；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且合同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的，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（债务工具）；除此之外的其他金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配。

（2）根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均

计入其他综合收益。

终止确认时，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。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，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，计入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产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（债务工具）、可供出售金融资产的情

形)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,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益:

(1) 终止确认部分的账面价值;

(2) 终止确认部分的对价,与原直接计入所有者权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以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)、可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的,继续确认该金融资产,所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的,则终止确认该金融负债或其一部分;本公司若与债权人签定协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,则终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的,则终止确认现存金融负债或其一部分,同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时,终止确认的金融负债账面价值与支付对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的,在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值,将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

5、金融资产和金融负债的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。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。在估值时,本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术,选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值,并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,才使用不可观察输入值。

6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司考虑所有合理且有依据的信息,包括前瞻性信息,以单项或组合的方式对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(债务工具)的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于应收账款，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款、公司通过销售商品或提供劳务形成的长期应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

7、权益工具

本公司发行权益工具收到的对价扣除交易费用后，计入股东权益。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。

（十一）应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司认为所持有的银行承兑汇票的承兑银行信用评级较高，不存在重大的信用风险，也未计提损失准备。本公司持有的商业承兑汇票的预期信用损失的确定方法及会计处理方法与应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法一致。

（十二）应收账款

本公司对于因销售产品或提供劳务而产生的应收款项及租赁应收款，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。本公司以共同风险特征为依据，按照客户类别等共同信用风险特征将应收账款分为不同组别。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

除单独评估信用风险的应收款项外，本公司根据信用风险特征将其他应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失：

1、单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单独评估信用风险的应收款项，包括与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项、已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等，单项计提坏账准备。

2、按组合计提坏账准备的应收款项

除单独评估信用风险的应收款项外，本公司根据信用风险特征将其他应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

信用风险特征组合的确定依据如下：

项目	确定组合的依据
组合 1（账龄组合）	除单项计提及组合 2 和组合 3 之外的应收款项
组合 2（信用风险极低金融资产组合）	应收政府部门款项
组合 3（合并范围内关联方组合）	合并范围内且无明显减值迹象的应收关联方的款项

按组合方式实施信用风险评估时，根据金融资产组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力），结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，以预计存续期基础计量其预期信用损失，确认金融资产的损失准备。

不同组合计量损失准备的计提方法：

项目	计提方法
组合 1（账龄组合）	预期信用损失
组合 2（信用风险极低金融资产组合）	预期信用损失
组合 3（合并范围内关联方组合）	预期信用损失

各组合预期信用损失率如下列示：

组合 1（账龄组合）：预期信用损失率

账龄	应收账款预期信用损失率（%）
1 年以内（含 1 年）	5
1-2 年（含 2 年）	10
2-3 年（含 3 年）	15
3-4 年（含 4 年）	30
4-5 年（含 5 年）	50
5 年以上	100

组合 2（信用风险极低的金融资产组合）预期信用损失率：预期信用损失率为 0。

组合 3（合并范围内关联方组合）预期信用损失率：结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，对合并范围内关联方组合，且无明显减值迹象的，预期信用损失率为 0。

（3）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，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。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

（十三）其他应收款

本公司对其他应收款按历史经验数据和前瞻性信息，确定预期信用损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1（押金、保证金组合）	日常经常活动中应收取的各类押金、代垫款、质保金等应收款项。
组合 2（信用风险极低金融资产组合）	应收政府部门款项
组合 3（合并范围内关联方组合）	合并范围内且无明显减值迹象的应收关联方的款项
组合 4（其他应收暂付款项）	除以上外的其他应收暂付款项

不同组合计量损失准备的计提方法：

项目	计提方法
组合 1（押金、保证金组合）	预期信用损失
组合 2（信用风险极低金融资产组合）	预期信用损失
组合 3（合并范围内关联方组合）	预期信用损失
组合 4（其他应收暂付款项）	预期信用损失

各组合预期信用损失率如下列示：

组合 1（押金、保证金组合）和组合 2（信用风险极低金融资产组合）预期信用损失率依据预计收回时间及资金时间价值确定；

组合 3（合并范围内关联方组合）：结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，对合并范围内关联方组合，且无明显减值迹象的，预期信用损失率为 0；

组合 4（其他应收暂付款项）比照应收账款账龄组合的预期信用损失率确定。

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

应收款项融资

本公司应收款项融资是反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等。当本公司管理该类应收票据和应收账款的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标时，本公司将其列入应收款项融资进行列报。

应收款项融资持有期间公允价值变动计入其他综合收益，终止确认时将累计确认的其他综合收益转入留存收益。

（十四）存货

1、存货的分类

本公司存货分为：在途材料、委托加工材料、原材料、包装物、低值易耗品、库存商品、产成品、分期收款发出商品、自制半成品、在产品、开发产品、开发成本等种类。

2、存货的计价方法

存货取得时按实际成本核算；发出时库存商品及原材料按加权平均法计价，低值易耗品和包装

物采用一次摊销法。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末在对存货进行全面清查的基础上，按照存货的成本与可变现净值孰低的原则提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价值为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照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。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4、存货盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制，资产负债表日，对存货进行全面盘点，盘盈、盘亏结果，在期末结账前处理完毕。

（十五）合同资产

1、合同资产的确认方法及标准

合同资产，是指本集团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。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

2、合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本集团对合同资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。本集团采用减值矩阵确定合同资产的预期信用损失准备。本集团基于内部信用评级对具有类似风险特征的各类合同该资产确定相应的损失准备的比例。减值矩阵基于本集团历史逾期比例，考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的前瞻性信息确定。于 2020 年 12 月 31 日，本集团已重新评估历史可观察的逾期比例并考虑了前瞻性信息的变化。

该预期信用损失准备的金额将随本集团的估计而发生变化。

（十六）终止经营及持有待售

1、终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区。②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分。③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

本公司对于当期列报的终止经营，在当期利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益，并在比较期间的利润表中将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

2、持有待售组成部分或非流动资产确认标准

本公司主要通过出售而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，将该非流动资产或处置组划分为持有待售类别。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在其当前状况下即可立即出售；

出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且已与其他方签订了具有法律约束力的购买协议，预计出售将在一年内完成。

3、持有待售资产的会计处理方法

本公司对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产或处置组，比照上述原则处理，但不包括递延所得税资产、《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

某项非流动资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的划分条件或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，本公司停止将其划归为持有待售资产，并按照下列两项金额中较低者计量：被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；②决定不再出售之日的可收回金额。

（十七）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值

计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见本节“(十)金融工具”。

1、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司的联营企业。

2、初始投资成本的确定

(1) 企业合并中形成的长期股权投资

①同一控制下的企业合并取得的长期股权投资

在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

②非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资

在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方

的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

（2）其他方式取得的长期股权投资

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

3、后续计量及损益确认方法

（1）后续计量

本公司对子公司投资采用成本法核算，按照初始投资成本计价。追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算，除非投资符合持有待售资产的条件。长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

本公司因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照

《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入当期损益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权应当改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，应当改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，应当改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

权益法核算的被投资单位除净收益和其他综合收益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净收益和其他综合收益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或应承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

（2）损益调整

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不管有关利润分配是属于对取得投资前还是取得投资后被投资单位实现净利润的分配。

权益法下，本公司取得长期股权投资后，应当按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。投资企业确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

投资企业在确认应享有被投资单位净损益的份额时，应在被投资单位账面净利润的基础上考虑以下因素：被投资单位与本公司采用的会计政策或会计期间不一致，按本公司会计政策或会计期间对被投资单位的财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认；对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交

易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，应当全额确认。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础核算。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

（十八）投资性房地产

投资性房地产是指能够单独计量和出售的，为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

本公司按照成本对投资性房地产进行初始计量。在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。在成本模式下，建筑物的折旧方法和减值准备的方法与本公司固定资产的核算方法一致，土地使用权的摊销方法和减值准备的方法与本公司无形资产的核算方法一致。当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，应当终止确认该项投资性房地产。本公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（十九）固定资产

1、固定资产的确认条件

固定资产是指使用寿命超过一个会计年度的为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的有形资产。固定资产的确认条件：①该固定资产包含的经济利益很可能流入企业；②该固定资产的成本能够可靠计量。固定资产通常按照实际成本作为初始计量。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

2、固定资产分类及折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为本公司提供经济效益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

固定资产类别	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-35	5	2.71-4.75
机器设备	5-20	5	4.75-19.00

固定资产类别	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	8-10	5	9.50-11.88
电子设备及其他	5-10	5	9.50-19.00

3、其他说明

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

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

（二十）在建工程

1、在建工程核算原则

在建工程按实际成本核算。

2、在建工程结转固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按照估计的价值转入固定资产，并按照本公司固定资产折旧政策计提折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价格，但不调整原已计提的折旧额。

（二十一）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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，计入相关的资产成本；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。

借款费用同时满足以下条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的估计或生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如果是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后继续资本化。

4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，购建累计资产支出超过专门借款部分的资产支出期初期末加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额，资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及其利息的汇兑差额，应当予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。而除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额应当作为财务费用，计入当期损益。

（二十二）生物资产

本公司生物资产为生产性生物资产及消耗性生物资产。对达到预定生产经营目的的生产性生物资产按平均年限法计提折旧。

（二十三）无形资产

1、无形资产的计价方法

（1）初始计量

无形资产按取得时的实际成本计量，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

(2) 后续计量

取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为本公司带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命，并在为本公司带来经济利益的期限内按直线法摊销。

2、对于使用寿命有限的无形资产的使用寿命的估计

项目	预计使用寿命(年)	依据
软件使用权	5	预计使用年限
土地使用权	50	法律及相关权证的期限

3、无形资产减值测试

对于使用寿命有限的无形资产，如果有明显的减值迹象的，期末进行减值测试。减值迹象包括以下情形：

(1) 某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；

(2) 某项无形资产的市价在当期大幅下跌，剩余摊销年限内预期不会恢复；

(3) 某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；

(4) 其他足以证明某项无形资产实质上已经发生了减值的情形。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

4、内部研究开发支出会计政策

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(二十四) 长期资产减值

对于长期股权投资、以成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计

其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

（二十五）长期待摊费用

1、长期待摊费用的定义和计价方法

长期待摊费用是指已经发生但应由本期和以后期间负担的摊销期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用按实际成本计价。

2、摊销方法

长期待摊费用在受益期限内平均摊销。租入固定资产改良支出在租赁期限与租赁资产尚可使用年限两者孰短的期限内平均摊销。

（二十六）合同负债

1、合同负债的确认方法

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

（二十七）职工薪酬

1、短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工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。

2、离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司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。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3、辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，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：

(1) 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。

(2) 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。

本公司按照辞退计划条款的规定，合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

4、其他长期职工福利的会计处理方法

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，适用关于设定提存计划的

有关规定进行处理。除此情形外，适用关于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。在报告期末，将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- (1) 服务成本。
- (2) 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。
- (3) 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

上述项目的总净额应计入当期损益或相关资产成本。

(二十八) 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保等事项时，如果该事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1、预计负债的确认标准：

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债的计量方法：

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

(二十九) 股份支付

1、股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(1) 以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用；在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应

增加股东权益。

（2）以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

2、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

3、涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业中其一在本公司内，另一在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

（1）结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

（2）接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本公司内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

（三十）优先股、永续债等其他金融工具

1、永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

(1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

(2) 如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

2、永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

（三十一）收入

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本集团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的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。附有客户额外购买选择权（例如客户奖励积分、未来购买商品的折扣券等）的合同，本集团评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。提供重大权利的，本集团将其作为单项履约义务。附有质量保证条款的合同，本集团对其所提供的质量保证的性质进行分析，如果质量保证在向客户保证所销售的商品符合既定标准之外提供了一项单独服务，本集团将其作为单项履约义务。否则，本集团按照《企业会计准则第13号——或有事项》的规定进行会计处理。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取

的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。有权收取的对价是非现金形式时，本集团按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本集团参照承诺向客户转让商品或提供服务的单独售价间接确定交易价格。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本集团预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时，本集团属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 1) 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；
- 2) 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；
- 3) 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

- 1) 本集团就该商品或服务享有现时收款权利；
- 2) 本集团已将该商品的实物转移给客户；
- 3) 本集团已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 4) 客户已接受该商品或服务。

本集团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。本集团拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

(三十二) 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本

集团将其作为合同履约成本确认为一项资产：

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

该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；

该成本预期能够收回。

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

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

本集团因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

(三十三) 政府补助的会计处理

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为公司所有者投入的资本。

1、确认和计量

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：(1) 企业能够满足政府补助所附条件；(2) 企业能够收到政府补助。

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。

2、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本公司对取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照相关资产的折旧或摊销期限分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类

为与收益相关的政府补助。

与公司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。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

4、取得政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

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公司，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

（三十四）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。

对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。在资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。对子公司及联营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但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的，不予确认。

（三十五）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。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，则该合同为租赁或者包含租赁。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团进行如下评估：

合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；

承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；

承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行

会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按《企业会计准则第 14 号——收入》中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

为简化处理，本集团对于土地和建筑物租赁的租赁选择不分拆合同包含的租赁和非租赁部分，将各租赁部分及与其相关的非租赁部分分别合并为租赁进行会计处理。

1、本集团作为承租人

在租赁期开始日，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产按照成本进行初始计量，包括租赁负债的初始计量金额、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额（扣除已享受的租赁激励相关金额），发生的初始直接费用以及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。

本集团使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。否则，租赁资产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。

本集团按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

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，折现率为租赁内含利率。无法确定租赁内含利率的，采用本集团增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本集团向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

取决于指数或比率的可变租赁付款额；

本集团合理确定将行使的购买选择权的行权价格；

租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；

根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

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

租赁期开始日后，发生下列情形的，本集团按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：

根据担保余值预计的应付金额发生变动；

用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；

本集团对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致。

在对租赁负债进行重新计量时，本集团相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。

本集团已选择对短期租赁(租赁期不超过 12 个月的租赁)和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

2、本集团作为出租人

在租赁开始日，本集团将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

本集团作为转租出租人，将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本集团选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本集团将该转租赁分类为经营租赁。

融资租赁下，在租赁期开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

租赁收款额，是指本集团因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：

承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

取决于指数或比率的可变租赁付款额；

购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；

承租人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；

由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本集团提供的担保余值。

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁的租赁收款额在租赁期内按直线法确认为租金收入。本集团将其发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(三十六) 安全生产费

本公司按照 2012 年 2 月 14 日财政部和国家安全生产监督管理总局联合发布的《企业安全生产费用提取和使用管理办法》(财企[2012]16 号)提取安全生产费，计入当期损益和专项储备。使用提取

的安全生产费时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备。使用提取的安全生产费形成固定资产的，通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

（三十七）公允价值计量

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等。

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法，本公司选择其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值。采用估值技术计量公允价值时，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，包括流动性折溢价、控制权溢价或少数股东权益折价等，但不包括准则规定的计量单元不一致的折溢价。不考虑因其大量持有相关资产或负债所产生的折价或溢价。

以公允价值计量的相关资产或负债存在出价和要价的，以在出价和要价之间最能代表当前情况下公允价值的价格确定该资产或负债的公允价值。

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

（三十八）重要会计政策、会计估计的变更

1、重要会计政策变更

（1）执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

经本公司董事会会议于 2021 年 1 月 12 日决议通过，本集团于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本集团该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊

余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本集团追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本集团选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本集团调整 2021 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2020 年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本集团的主要变化和影响如下：

——本集团于 2021 年 1 月 1 日及以后将持有的部分非交易性股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资。

——本集团持有的某些理财产品、信托产品、股权收益权及资产管理计划等，其收益取决于标的资产的收益率，原分类为可供出售金融资产。由于其合同现金流量不仅仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付，本集团在 2021 年 1 月 1 日及以后将其重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，列报为交易性金融资产。

——本集团在日常资金管理中将部分银行承兑汇票背书或贴现，既以收取合同现金流量又以出售金融资产为目标，因此，本集团在 2021 年 1 月 1 日及以后将该等应收票据重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益金融资产类别，列报为应收款项融资。

——本集团以摊余成本计量金融负债。本集团按照合同约定应支付的利息：包括吸收存款、分期付息到期还本的长期借款、企业债券等应支付的利息，本集团列报为按存款人或债权人进行明细核算。

首次执行日前后金融资产、金融负债分类和计量对比表及对年初合并报表的影响

a、计量对比

2021 年 1 月 1 日（变更前）			2021 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
其他权益工具投资	以成本计量（权益工具）	8,500,000.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	8,500,000.00
应付利息	归入其他应付款	155,013,266.63	一年内到期的非流动负债	按存款人或债权人进行明细核算，在一年	155,013,266.63

2021年1月1日（变更前）			2021年1月1日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
				内到期的再次分类	

b、对合并财务报表的影响

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
其他应付款	503,519,713.21	348,506,446.58	-155,013,266.63
一年内到期的非流动负债	3,521,660,100.00	3,676,673,366.63	155,013,266.63

(2) 执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》（财会〔2017〕22号）（以下简称“新收入准则”）。经本公司董事会会议于2021年1月12日决议通过，本集团于2021年1月1日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本集团重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在2021年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，2021年1月1日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2021年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

执行新收入准则的主要变化和影响如下：

——本集团按合同预收的款项，原计入预收款项，在新收入准则下作为合同负债，计入合同负债。

A、对2021年1月1日财务报表的影响

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
预收款项	681,529,647.00		-681,529,647.00
合同负债		681,529,647.00	681,529,647.00

B、对2021年12月31日/2021年度的影响

采用变更后会计政策编制的2021年12月31日合并及公司资产负债表各项目、2021年度合并及公司利润表各项目，与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比，受影响项目对比情况如下：

报表项目	2021年度新收入准则下金额		2021年度旧收入准则下金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
预收款项			824,068,176.33	
合同负债	824,068,176.33			

对 2021 年度利润表无影响

(3) 执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”）。经本公司董事会会议于 2021 年 1 月 12 日决议通过，本集团于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本集团选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本集团选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

于新租赁准则首次执行日（即 2021 年 1 月 1 日），本集团的具体衔接处理及其影响如下：

A、本集团作为承租人

对首次执行日的融资租赁，本集团作为承租人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；对首次执行日的经营租赁，作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金，纳入剩余租赁付款额中。

对首次执行日前的经营租赁，本集团按照假设自租赁期开始日即采用新租赁准则，并采用首次执行日的增量借款利率作为折现率计量使用权资产。本集团于首次执行日对使用权资产进行减值测试，并调整使用权资产的账面价值。

本集团对于首次执行日前的租赁资产属于低价值资产的经营租赁，不确认使用权资产和租赁负债。对于首次执行日除低价值租赁之外的经营租赁，本集团根据每项租赁采用下列一项或多项简化处理：

将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；

计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；

使用权资产的计量不包含初始直接费用；

存在续约选择权或终止租赁选择权的，本集团根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

作为使用权资产减值测试的替代，本集团根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

首次执行日之前发生租赁变更的，本集团根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

B、本集团作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本集团作为转租出租人在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估和分类。

C、执行新租赁准则的主要变化和影响如下：

——本集团没有对外承租的房屋，上述会计政策变更对 2021 年 1 月 1 日财务报表无影响

2、会计估计变更

本集团在报告期内无会计估计变更事项。

四、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按照税法规定计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税；小规模企业适用税率为 3%	3%、5%、9%、13%
城市维护建设税	按应纳的增值税、消费税之和计算缴纳	7%
教育费附加	按应纳的增值税、消费税之和计算缴纳	3%
地方教育费附加	按应纳的增值税、消费税之和计算缴纳	2%
企业所得税	按应纳税所得额计算缴纳	25%

根据长沙市雨花区人民政府（雨政函（2010）2 号）《关于长沙市雨花城市建设投资集团有限公司及所属子公司有关税收优惠政策的通知》，本公司及子公司取得的土地开发整理收入和承建政府建设项目收入免征营业税、城建税、教育费附加；对本公司及子公司所收到的财政补贴收入、土地开发整理收入和承担城市基础设施建设所获取的净收益免征企业所得税。

五、合并财务报表项目附注

提示：本附注期末指 2021 年 12 月 31 日，期初指 2021 年 1 月 1 日，本期指 2021 年度，上期指 2020 年度，金额单位若未特别注明者均为人民币元。

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	1,051,075,641.90	1,073,115,574.96
其他货币资金	1,656,322.65	
合计	1,052,731,964.55	1,073,115,574.96
其中：存放在境外的款项总额		

长沙市雨花城市建设投资集团有限公司存在保证金 1,656,322.65 元，使用受到限制。

（二）交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：股票投资	78,100,000.00-	

项目	期末余额	期初余额
合计	78,100,000.00	

(三) 应收账款

1、应收账款分类披露：

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	5,665,000.00	0.11	5,665,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	5,253,208,781.44	99.89	5,720,155.05	0.11	5,247,488,626.39
其中：无风险组合	5,238,398,105.39	99.61			5,238,398,105.39
账龄组合	14,810,676.05	0.28	5,720,155.05	38.62	9,090,521.00
合计	5,258,873,781.44	100.00	11,385,155.05	0.22	5,247,488,626.39

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
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	4,672,394,339.84	100.00	5,918,536.22	0.13	4,666,475,803.62
其中：无风险组合	4,657,722,468.03	99.69			4,657,722,468.03
账龄组合	14,671,871.81	0.31	5,918,536.22	40.34	8,753,335.59
合计	4,672,394,339.84	100.00	5,918,536.22	0.13	4,666,475,803.62

根据业务性质，认定无信用风险，主要包括应收政府部门的款项，单独列示且不计提坏账准备；

期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
湖南湘雅未名健康管理有限公司	5,665,000.00	5,665,000.00	100.00	该公司正在走破产程序
合计	5,665,000.00	5,665,000.00	100.00	

期末单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款的情况：无

组合中，除无风险组合外按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	5,953,805.05	297,690.25	5.00
1至2年	3,241,412.00	324,141.20	10.00
2至3年			15.00

账龄	期末余额		
3至4年	66,312.00	19,893.60	30.00
4至5年	941,434.00	470,717.00	50.00
5年以上	4,607,713.00	4,607,713.00	100.00
合计	14,810,676.05	5,720,155.05	38.62

账龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	3,391,412.00	169,570.60	5.00
1至2年	0.01	0.00	10.00
2至3年	5,731,312.80	859,696.92	15.00
3至4年	941,434.00	282,430.20	30.00
4至5年	1,749.00	874.50	50.00
5年以上	4,605,964.00	4,605,964.00	100.00
合计	14,671,871.81	5,918,536.22	40.34

2、本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 5,466,618.83 元；

3、本期实际核销的应收账款情况：无

4、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	金额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备
长沙市雨花区财政局	5,204,597,945.47	98.97	
长沙市雨花区黎托街道潭阳社区筹建委员会	5,953,805.05	0.11	297,690.25
湖南湘雅未名健康管理有限公司	5,665,000.00	0.11	5,665,000.00
湖南东润房地产开发有限责任公司	4,373,179.00	0.08	4,373,179.00
自然社区筹建委员会	3,191,412.00	0.06	319,141.20
合计	5,223,781,341.52	99.33	10,655,010.45

5、因金融资产转移而终止确认的应收账款：无

6、本公司报告期以应收账款为标的进行证券化的情况：无。

(四) 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	61,427,067.10	10.90	10,955,343.46	2.13

账龄	期末余额		期初余额	
1至2年	110,000.00	0.02	300,330,697.10	58.50
2至3年	300,000,000.00	53.24	200,185,241.20	38.99
3至4年	200,185,241.20	35.53	1,786,419.46	0.35
4至5年	1,610,971.76	0.28		
5年以上	161,280.04	0.03	161,280.04	0.03
合计	563,494,560.10	100.00	513,418,981.26	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

单位名称	金额	发生时间	原因
长沙市雨花区城市房屋征收和补偿管理办公室	500,000,000.00	3亿元为2-3年; 2亿元为3-4年	润雨拆迁款未结算
合计	500,000,000.00		

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	金额	占预付款项总额比例(%)
长沙市雨花区城市房屋征收和补偿管理办公室	500,000,000.00	88.73
湖南潇湘汇财经贸发展有限公司	60,368,463.79	10.71
代收一汽项目维修基金	1,499,117.00	0.27
彭志伟(福圣家具厂)	949,169.35	0.17
代收湖橡项目契税	246,725.96	0.04
合计	563,063,476.10	99.92

3、预付款项中无预付持本公司5%(含5%)以上股份的股东及其他关联方单位款项。

(五) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	5,246,698,262.99	4,704,052,113.68
合计	5,246,698,262.99	4,704,052,113.68

1、其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
资金往来	5,338,001,837.57	4,768,377,778.51
减: 坏账准备	91,303,574.58	64,325,664.83
合计	5,246,698,262.99	4,704,052,113.68

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)	
2021年1月1日余额	707,866.75	15,851,088.98	47,766,709.10	64,325,664.83
2021年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	5,328,443.86	-12,214,850.72	33,864,316.61	26,977,909.75
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年12月31日余额	6,036,310.61	3,636,238.26	81,631,025.71	91,303,574.58

期末单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
长沙申奥房地产开发公司	2,091,123.14	2,091,123.14	100.00	时间长收回可能性小
香樟路项目部高桥建设公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	公司已破产
长沙市雨花区建筑公司	23,000,000.00	23,000,000.00	100.00	公司在走破产程序
合计	26,091,123.14	26,091,123.14	100.00	

组合中，期末按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内	801,598,777.96	745,599,645.30
1至2年	705,703,180.64	1,220,732,219.69
2至3年	1,099,438,208.31	555,523,330.86
3至4年	484,739,088.00	1,592,684,245.11
4至5年	1,592,684,245.11	399,702,500.69
5年以上	653,838,337.55	254,135,836.86
合计	5,338,001,837.57	4,768,377,778.51

2、本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 26,977,909.75 元；

3、本期实际核销的其他应收款情况：无

4、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
长沙市雨花区财政局	资金往来	2,808,135,845.85	1年以内 663212387.93, 1-2年 123544098.42, 2-3年 137524598.52, 3-4年 112222603.04, 4-5年 1191648614.13, 5年以上 679983543.81;	52.61	

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
长沙市雨花棚改投资有限责任公司	资金往来	1,609,032,042.13	1年以内 368901082.04, 1-2年 396811948.72, 2-3年 265061235.77, 3-4年 219867299.88, 4-5年 218125708.44, 5年以上 140264767.28;	30.14	
湖南绿地城花发展有限公司	资金往来	569,020,259.78	1年以内 14425.6, 1-2年 429607571.5, 2-3年 45496697.34, 3-4年 93901565.34;	10.66	
湖南北山建设集团股份有限公司	资金往来	117,575,000.00	1年以内	2.20	5,878,750.00
长沙市雨花区井湾子街道办事处	资金往来	54,000,000.00	3-4年 9,000,000; 4-5年 45,000,000;	1.01	
合计		5,157,763,147.76		96.62	5,878,750.00

5、涉及政府补助的其他应收款：无

6、因金融资产转移而终止确认的其他应收款：无

(六) 存货

1、存货分类：

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
土地资产及土地开发成本	7,445,830,674.87		7,445,830,674.87
保障房开发及配套设施工程	6,587,899,759.642		6,587,899,759.642
合计	14,033,730,434.51		14,033,730,434.51

续表

项目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
土地资产及土地开发成本	7,143,948,585.24		7,143,948,585.24
保障房开发及配套设施工程	6,180,851,925.08		6,180,851,925.08
合计	13,324,800,510.32		13,324,800,510.32

2、无存货跌价准备和合同履约成本减值准备

3、存货受限情况

按项目披露受限存货情况

项目名称	期末余额	期初余额	受限原因
土地资产	1,794,266,256.96	2,336,909,633.84	土地资产被市资规局

项目名称	期末余额	期初余额	受限原因
			收回作为指标地但未出让
合计	1,794,266,256.96	2,336,909,633.84	

城投 3、4、6、16、19、20、21 号地块被长沙市资源规划局作为指标用地收回，土地的处置权和挂牌出让的收益权归本集团所有，但土地资产使用受限。6 号地 2021 年已出让，3 号地作为 6 号地设置挂牌条件的学校配套用地，视同部分已出让。

4、土地资产无抵押受限情况；

5、无期末建造合同形成的已完工未结算资产情况。

（七）其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
未抵扣进项税金	35,121,057.63	8,563,669.82
合计	35,121,057.63	8,563,669.82

（八）长期应收款

1、长期应收款情况

项目	期末余额			
	账面余额	坏账准备准备	账面价值	采用的折现率区间
环科园代建工程	50,000,000.00		50,000,000.00	
合计	50,000,000.00		50,000,000.00	

项目	期初余额			
	账面余额	坏账准备准备	账面价值	采用的折现率区间
环科园代建工程	190,000,000.00		190,000,000.00	
合计	190,000,000.00		190,000,000.00	

2、本期无因金融资产转移而终止确认的长期应收款。

3、本公司无转移长期应收款且继续涉入的长期应收款。

（九）长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
二、联营企业	19,476,535.83			18,231.33		
湖南绿地城花发展有限公司	19,476,535.83			18,231.33		
合计	19,476,535.83			18,231.33		

续表

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
二、联营企业				19,494,767.16	
湖南绿地城花发展有限公司				19,494,767.16	
合计				19,494,767.16	

1、公司 2014 年新增对湖南绿地城花发展有限公司的投资，湖南绿地城花发展公司注册资金为人民币 5000 万元，大股东为湖南省建筑工程集团总公司，占股 60%；雨花城投集团占股 40%。雨花城投集团应缴 2000 万元，截止 2021 年 12 月 31 日已实缴 2000 万元。

2、长期股权投资不存在可能减值的迹象，故未计提长期股权投资减值准备。

3、联营企业的重要会计政策、会计估计与公司的会计政策、会计估计不存在重大差异。

（十）其他权益工具投资

项目	期末余额	期初余额
非交易性权益工具投资		
长沙市盛道基础设施建设管理有限公司	8,500,000.00	8,500,000.00
合计	8,500,000.00	8,500,000.00

长沙市雨花区现代物流中心开发建设有限公司对长沙市盛道基础设施建设管理有限公司的投资，长沙市盛道基础设施建设管理有限公司注册资金为人民币 10000 万元，大股东为中电建（北京）基金管理有限公司，占股 80%；长沙市雨花区现代物流中心开发建设有限公司占股 5%。已实缴 850 万元。

（十一）投资性房地产

1、采用成本计量模式的投资性房地产：

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	1,155,395,759.24			1,155,395,759.24
2.本期增加金额	521,328,687.42			521,328,687.42
（1）外购	750,925.98			750,925.98
（2）存货\固定资产\在建工程转入	42,816,161.44			42,816,161.44
（3）股东投入增加	477,761,600.00			477,761,600.00
3.本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4.期末余额	1,676,724,446.66			1,676,724,446.66
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	165,250,735.24			165,250,735.24

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
2.本期增加金额	35,244,078.17			35,244,078.17
(1) 计提或摊销	35,244,078.17			35,244,078.17
(2) 其他转入				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	200,494,813.41			200,494,813.41
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	1,476,229,633.25			1,476,229,633.25
2.期初账面价值	990,145,024.00			990,145,024.00

2、本公司政府划拨的房产正在办理产权变更手续，其它均已办妥产权证书；

3、本公司投资性房地产均已对外出租；

4、本公司投资性房地产抵押情况：三力公寓商铺及雨花大厦部分房屋已作为交通银行贷款的抵押物，资产使用受限，具体受限资产如下：

序号	商铺名称	面积m²	帐面净值
1	雨花区曙光南路 321 号三力公寓 102	81.15	500,458.04
2	雨花区曙光南路 321 号三力公寓 106	196.61	1,212,508.40
3	雨花区曙光南路 321 号三力公寓 107	114.29	704,834.88
4	雨花区曙光南路 321 号三力公寓 108	216.94	1,337,885.01
5	雨花区曙光南路 321 号三力公寓 109	65.17	401,908.20
6	雨花区曙光南路 321 号三力公寓 112	89.17	549,917.98
7	雨花区曙光南路 321 号三力公寓 201	1,880.62	11,597,922.55
8	雨花区曙光南路 321 号三力公寓 301	1,880.62	11,597,922.56
9	雨花区曙光南路 321 号三力公寓 401	1,880.62	11,597,922.56
10	雨花区曙光南路 321 号三力公寓 502	1,707.76	10,531,882.17
11	雨花大厦-3 层至 14 层部分房产	37,726.17	50,330,072.44
	小计		100,363,234.79

(十二) 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	482,578,650.88	318,197,426.07
固定资产清理		
合计	482,578,650.88	318,197,426.07

1、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	合计
一、账面原值:					
1.期初余额	378,274,143.43		2,273,098.85	3,662,796.44	384,210,038.72
2.本期增加金额	178,204,154.48			325,746.55	178,529,901.03
(1) 购置	102,322,268.60			325,746.55	102,648,015.15
(2) 在建工程转入	74,522,985.88				74,522,985.88
(3) 其它增加	1,358,900.00				1,358,900.00
3.本期减少金额			832,041.00		832,041.00
(1) 处置或报废			832,041.00		832,041.00
(2) 其它减少					
4.期末余额	556,478,297.91		1,441,057.85	3,988,542.99	561,907,898.75
二、累计折旧					
1.期初余额	61,414,414.35		1,641,094.22	2,957,104.08	66,012,612.65
2.本期增加金额	13,433,635.03		93,725.08	422,399.63	13,949,759.74
(1) 计提	13,433,635.03		93,725.08	422,399.63	13,949,759.74
(2) 其它增加					
3.本期减少金额			633,124.52		633,124.52
(1) 处置或报废			633,124.52		633,124.52
(2) 其它减少					
4.期末余额	74,848,049.38		1,101,694.78	3,379,503.71	79,329,247.87
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	481,630,248.53		339,363.07	609,039.28	482,578,650.88
2.期初账面价值	316,859,729.08		632,004.63	705,692.36	318,197,426.07

(2) 期末房屋及建筑物中的抵押情况

房产证号	坐落	备注
长房权证雨花 716054461、716054398、 716054394、716054472、716054341、716054477、 716054443、716054436、716054466、716054441、 716054423、716054429 号	雨花区万家丽路火焰路口 4 号栋 101 至 110、201、 301	锦湘国际商品房

锦湘国际商品房用作交通银行2.5亿元的贷款的抵押物，期限为2017-2022年。上述抵押物资产帐面净值合计为53,701,599.99元；

(3) 暂时闲置的固定资产情况：无

(4) 通过融资租赁租入的固定资产情况：无

(5) 通过经营租赁租出的固定资产：无

(6) 本公司房屋及建筑物均已办妥产权证书。

(十三) 在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	122,012,087.96	88,990,715.26
工程物资		
合计	122,012,087.96	88,990,715.26

1、在建工程

(1) 在建工程情况：

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
道路工程			
新办公楼等项目	86,986,777.38		86,986,777.38
智能停车场项目	35,025,310.58		35,025,310.58
合计	122,012,087.96		122,012,087.96

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
道路工程	48,447,911.29		48,447,911.29
新办公楼等项目	37,915,717.85		37,915,717.85
智能停车场	2,627,086.12		2,627,086.12
合计	88,990,715.26		88,990,715.26

(2) 重要的在建工程项目本期变动情况：

项目名称	预算数	期初余额	本期增加 金额	本期转入其他 长期资产金额	本期其他减 少金额	期末余额
道路工程		48,447,911.29			48,447,911.29	
新办公楼等项目		37,915,717.85	49,071,059.53			86,986,777.38
智能停车场		2,627,086.12	32,398,224.46			35,025,310.58

项目名称	预算数	期初余额	本期增加 金额	本期转入其他 长期资产金额	本期其他减 少金额	期末余额
合计		88,990,715.26	81,469,283.99		48,447,911.29	122,012,087.96

项目名称	工程累计投 入占预算比 例(%)	工程进度	利息资本化累 计金额	其中：本期利息 资本化金额	本期利息 资本化率 (%)	资金来源
道路工程						
新办公楼等项目			4,370,766.63	2,455,852.07		
智能停车场			2,026,033.54	1,641,485.62		
合计			6,396,800.17	4,097,337.69		

(3) 本期末在建工程不存在减值迹象，未计提减值准备。

(十四) 无形资产

1、无形资产情况

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	133,337,879.48			366,161.63	133,704,041.11
2.本期增加金额					
(1)购置					
(2)内部研发					
(3)企业合并增加					
3.本期减少金额	39,815,951.36				39,815,951.36
(1)处置	39,815,951.36				39,815,951.36
4.期末余额	93,521,928.12			366,161.63	93,888,089.75
二、累计摊销					
1.期初余额				349,231.95	349,231.95
2.本期增加金额				16,929.68	16,929.68
(1)计提				16,929.68	16,929.68
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额				366,161.63	366,161.63
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1)计提					
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额					
四、账面价值					

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
1.期末账面价值	93,521,928.12				93,521,928.12
2.期初账面价值	133,337,879.48			16,929.68	133,354,809.16

(十五) 长期待摊费用

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
装修费	409,619.64		202,569.39		207,050.25	
合计	409,619.64		202,569.39		207,050.25	

(十六) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
重点办道路工程	1,178,476,391.32	1,178,476,391.32
合计	1,178,476,391.32	1,178,476,391.32

(十七) 短期借款

项目	期末余额	期初余额
信用借款		200,000,000.00
保证借款	300,000,000.00	
合计	300,000,000.00	200,000,000.00

保证借款情况：长沙市雅塘新城建设投资有限责任公司向中国农业发展银行长沙市天心区支行借款 30,000.00 万元，借款用于流动资金周转，借款期限一年，借款日 2021 年 2 月 26 日至 2022 年 2 月 25 日，由长沙市雨花城市建设投资集团有限公司提供连带责任担保，截至 2021 年 12 月 31 日，借款余额 30,000.00 万元。

(十八) 应付账款

1、应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
工程款	371,138,724.64	325,382,134.81
设计费		32,500.00
合计	371,138,724.64	325,414,634.81

2、账龄超过 1 年的重要应付账款：无

3、应付账款中无应付持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东及其他关联方单位款项：无

(十九) 合同负债

合同负债列示

项目	期末余额	期初余额
保障性住房销售预收款	800,641,435.55	671,430,670.15
租金预收款	11,656,740.78	10,098,976.85
车位销售预收款	11,770,000.00	
合计	824,068,176.33	681,529,647.00

(二十) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示:

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、短期薪酬	22,794.29	14,982,169.11	14,995,064.18	9,899.22
二、离职后福利-设定提存计划		693,839.77	693,839.77	-
三、辞退福利		-	-	
四、一年内到期的其他福利		-	-	
合计	22,794.29	15,676,008.88	15,688,903.95	9,899.22

2、短期薪酬列示:

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴		11,656,668.30	11,656,668.30	
2、职工福利费		1,083,404.85	1,083,404.85	
3、社会保险费		528,903.29	528,903.29	
其中:医疗保险费		512,009.90	512,009.90	
工伤保险费		16,893.39	16,893.39	
生育保险费				
4、住房公积金		1,211,540.00	1,211,540.00	
5、工会经费和职工教育经费	22,794.29	501,652.67	514,547.74	9,899.22
6、非货币性福利				
7、短期带薪缺勤				
8、短期利润分享计划				
9、其他短期薪酬				
其中:以现金结算的股份支付				
合计	22,794.29	14,982,169.11	14,995,064.18	9,899.22

3、设定提存计划列示:

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		664,792.32	664,792.32	
2、失业保险费		29,047.45	29,047.45	
3、企业年金缴费				
合计		693,839.77	693,839.77	

(二十一) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,137,176.38	5,554,319.58
城建税	4,662,301.76	3,871,505.25
个人所得税	1,661.18	716.71
教育费附加	3,330,215.55	3,675,733.24
房产税	349,748.63	262,180.41
印花税	1,382,914.91	1,236,337.97

项目	期末余额	期初余额
其他	255.32	
合计	10,864,273.73	14,600,793.16

(二十二) 其他应付款

1、其他应付款列示

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	208,098,673.46	348,506,446.58
合计	208,098,673.46	348,506,446.58

2、按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
保证金	3,755,210.00	55,232,225.07
代收代付	33,645,811.96	130,479,578.75
资金往来	170,697,651.50	162,794,642.76
合计	208,098,673.46	348,506,446.58

3、账龄超过1年的重要其他应付款：无

4、其他应付款项中无应付持本公司5%(含5%)以上股份的股东及其他关联方单位款项。

(二十三) 一年内到期的非流动负债

1、分类列示

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,748,700,100.00	2,030,660,100.00
一年内到期的应付债券	1,880,000,000.00	960,000,000.00
一年内到期的长期应付款	270,000,000.00	531,000,000.00
一年内到期的应付债券利息	262,399,095.89	155,013,266.63
合计	4,161,099,195.89	3,676,673,366.63

2、金额前五名的一年内到期的非流动负债：

债权单位	债务到期日	利率(%)	金额
2019PPN定向债务融资工具一期	2022/1/16	5.50	500,000,000.00
2019PPN定向债务融资工具二期	2022/3/15	5.00	500,000,000.00
21雨花城投SCP001	2022/7/31	2.89	500,000,000.00
2016雨花城投债	2022/2/1	3.80	280,000,000.00
长期借款-长沙银行金城支行	2022/8/26	6.004	275,000,000.00
合计			2,055,000,000.00

(二十四) 长期借款

1、长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	249,500,000.00	245,000,000.00

项目	期末余额	期初余额
其他	255.32	
合计	10,864,273.73	14,600,793.16

(二十二) 其他应付款

1、其他应付款列示

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	208,098,673.46	348,506,446.58
合计	208,098,673.46	348,506,446.58

2、按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
保证金	3,755,210.00	55,232,225.07
代收代付	33,645,811.96	130,479,578.75
资金往来	170,697,651.50	162,794,642.76
合计	208,098,673.46	348,506,446.58

3、账龄超过1年的重要其他应付款：无

4、其他应付款项中无应付持本公司5%(含5%)以上股份的股东及其他关联方单位款项。

(二十三) 一年内到期的非流动负债

1、分类列示

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,748,700,100.00	2,030,660,100.00
一年内到期的应付债券	1,880,000,000.00	960,000,000.00
一年内到期的长期应付款	270,000,000.00	531,000,000.00
一年内到期的应付债券利息	262,399,095.89	155,013,266.63
合计	4,161,099,195.89	3,676,673,366.63

2、金额前五名的一年内到期的非流动负债：

债权单位	债务到期日	利率(%)	金额
2019PPN定向债务融资工具一期	2022/1/16	5.50	500,000,000.00
2019PPN定向债务融资工具二期	2022/3/15	5.00	500,000,000.00
21雨花城投SCP001	2022/7/31	2.89	500,000,000.00
2016雨花城投债	2022/2/1	3.80	280,000,000.00
长期借款-长沙银行金城支行	2022/8/26	6.004	275,000,000.00
合计			2,055,000,000.00

(二十四) 长期借款

1、长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	249,500,000.00	245,000,000.00

项目	期末余额	期初余额
保证借款	1,326,799,300.00	1,409,589,400.00
信用借款	3,084,800,000.00	3,199,160,000.00
减：重分类至一年内到期的非流动负债	1,748,700,100.00	2,030,660,100.00
合计	2,912,399,200.00	2,823,089,300.00

2、金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款到期日	利率（%）	期末余额
长沙农村商业银行股份有限公司圭塘支行	2020-5-29	2023-5-29	5.05	455,000,000.00
华融湘江银行股份有限公司长沙香樟路支行	2020-6-15	2028-6-14	4.75	354,600,000.00
中国工商银行井湾子支行	2021-12-13	2023-11-17	5.025	320,000,000.00
长沙农村商业银行股份有限公司圭塘支行	2021-1-20	2024-1-20	5.05	300,000,000.00
长沙农村商业银行股份有限公司青竹湖支行	2020-9-08	2023-9-07	4.935	267,800,000.00
合计				1,697,400,000.00

1、抵押借款情况

(1) 长沙市雨花城市建设投资有限公司向交通银行长沙高桥支行借款250,000,000.00元，合同编号为Z2101LN15666221，借款期限为2021.1.21至2023.1.21，为抵押借款，抵押物是坐落在人民中路245号的不动产单元，截止到2021年12月31日，借款余额为249,500,000.00元。

2、保证借款情况

(1) 本公司向长沙银行股份有限公司高信支行借款300,000,000.00元，签订合同编号为242020162003000682000的借款合同，为保证借款，由长沙市黎托新城建设开发有限责任公司提供连带责任担保，截至2021年12月31日，借款余额为209,999,300.00元；

(2) 本公司与雨花农合行圭塘信用社签订编号为-01067-2020-00000076号保证借款合同，借款金额460,000,000.00元，由长沙雨花经开开发建设有限公司提供连带责任担保，截至2021年12月31日，借款余额为455,000,000.00元；

(3) 本公司与长沙农村商业银行圭塘支行签订借款合同编号为01067-2021-00000026的保证合同，借款金额为300,000,000.00元，由长沙市雨花现代物流中信开发建设有限公司提供保证，保证合同编号为01067-2021-00000001，借款期限为2021-1-20至2024-1-20，截止2021年12月31日，借款余额为300,000,000.00元。

(4) 长沙润雨棚户区改造投资有限公司于2020年9月08日与长沙农村商业银行股份有限公司青竹湖支行签订借款编号为-01221-2020-00000706的保证合同，借款金额为285,000,000.00元，由长沙市雨花现代物流中心开发建设有限公司进行担保，担保合同编号为：长农商（金霞青竹湖）最高额保字（2020）

第090801号；借款期限为2020-9-08至2023-9-07年，截至2021年12月31日，借款余额为267,800,000.00元；

(5) 长沙市雨花区城中村改造投资有限公司于2020年4月与中国建设银行股份有限公司签订编号为HTZ430760000LDZJ202000063的保证借款合同，借款期限为三年，借款金额为100,000,000.00元，由保证人长沙市雨花城市建设投资集团有限公司提供连带保证担保，截止2021年12月31日，借款余额为94,000,000.00元；

3、信用借款情况

(1) 本公司与工商银行井湾子支行于2020年4月签订0190100091-2020年（井支）字00057号流动资金借款合同，借款金额200,000,000.00元；2020年5月签订0190100091-2020年（井支）字00060号流动资金借款合同，借款金额200,000,000.00元；2021年3月签订0190100091-2021年（井支）字00186号流动资金借款合同，借款金额为160,000,000.00元；2021年3月签订0190100091-2021年（井支）字00021号流动资金借款合同，借款金额35,000,000.00元；2021年8月签订0190100091-2021年（井支）字00196号流动资金借款合同，借款金额100,000,000.00元；2021年8月签订0190100091-2021年（井支）字00149号流动资金借款合同，借款金额145,000,000.00元；2021年8月签订0190100091-2021年（井支）字00195号流动资金借款合同，借款金额145,000,000.00元；2021年12月签订0190100091-2021年（井支）字00451号流动资金借款合同，借款金额为320,000,000.00元，截至2021年12月31日，借款余额为1,222,000,000.00元；

(2) 本公司于2020年1月与厦门国际银行签订编号为0610202001085317的流动资金信用借款合同，借款金额为200,000,000.00元；信用借款期限为二年，截至2021年12月31日，借款余额为144,000,000.00元；

(3) 本公司于2020年1月与中国建设银行股份有限公司签订三年期流动资金信用借款合同，合同编号：HTZ430794500LDZJ201900004，借款金额为37,000,000.00万元；2021年3月签订HTZ430794500LDZJ202100002流动资金借款合同，借款金额为63,400,000.00元，截至2021年12月31日，借款余额为99,600,000.00元；

(4) 本公司于2019年6月与长沙银行股份有限公司签定编号为192020201001000824000的流动资金信用借款合同，借款金额为100,000,000.00元；2019年6月与长沙银行股份有限公司签定编号为192020201001000963000的流动资金信用借款合同，借款金额为98,000,000.00元；2020年6月与长沙银行股份有限公司签定编号为192120202003000062000的流动资金信用借款合同，借款金额为240,000,000.00元；2020年8月与长沙银行股份有限公司签定编号为19212020200300008100的流动资金信用借款合同，借款金额为280,000,000.00元；信用借款期限分别为二年，截至2021年12月31日，借款余额为704,000,000.00元；

(5) 本公司于2019年6月与恒丰银行股份有限公司长沙分行签订2021年恒银长借字第000305280011号两年期信用借款合同，借款金额为198,000,000.00元；2021年12月签订编号为2021年恒

银长借字第00003号两年信用借款合同，借款金额为140,000,000.00元，截至2021年12月31日，借款余额为328,100,000.00元；

(6) 本公司于2020年2月与澳门国际银行股份有限公司广州分行签订两年期信用借款合同，合同编号为XRGZ20003，借款金额为170,000,000.00元，截至2021年12月31日，借款余额为144,500,000.00元；

(7) 本公司于2020年5月与中信银行股份有限公司长沙分行签订编号为2020湘银贷字第811168029666的流动资金借款合同，借款金额为100,000,000.00元；信用借款期限为三年，截至2021年12月31日，借款余额为88,000,000.00元；

(8) 本公司于2020年6月与华融湘江银行股份有限公司长沙香樟路支行签订编号为华银长（香樟路支）固资贷字（2020）年第（001）的固定资产借款合同，借款金额为429,600,000.00元；信用借款期限为八年，截至2021年12月31日，借款余额为354,600,000.00元。

（二十五）应付债券

1、应付债券

项目	期末余额	期初余额
应付债券-面值	8,810,000,000.00	6,520,000,000.00
应付债券-利息调整	-14,951,706.70	-17,572,181.01
应付债券-应付利息	262,399,095.89	155,013,266.63
减：重分类到一年内到期的非流动负债	2,142,399,095.89	1,115,013,266.63
合计	6,915,048,293.30	5,542,427,818.99

2、应付债券的基本情况

债券名称	面值	发行日期	到期日	发行金额
2014 雨花城投债	1,800,000,000.00	2014 年 4 月	2021 年 4 月	1,785,600,000.00
2016 雨花城投债	1,400,000,000.00	2016 年 2 月	2023 年 2 月	1,390,200,000.00
2018 年公司债券共三期	1,500,000,000.00	2018 年 2、4、5 月	2023 年 2、4、5 月	1,492,600,000.00
2019PPN 定向债务融资工具	1,000,000,000.00	2019 年 1、3 月	2022 年 1、3 月	997,000,000.00
2020 湘雨花城建 ZR	1,000,000,000.00	2020 年 1、4 月	2023 年 1、4 月	994,000,000.00
2020 长沙雨花 01	400,000,000.00	2020 年 2 月	2021 年 11 月	400,000,000.00
2020 雨花城投 PPN	500,000,000.00	2020 年 4 月	2023 年 4 月	498,500,000.00
20 雨花城投 01 债券	1,000,000,000.00	2020 年 10 月	2027 年 10 月	997,000,000.00
21 雨花城投 MTN001	500,000,000.00	2021 年 1 月	2024 年 1 月	497,811,109.44
21 雨花城投 01	1,000,000,000.00	2021 年 5 月	2028 年 5 月	997,169,811.32
21 湘雨花城建 ZR001	100,000,000.00	2022 年 6 月	2022 年 12 月	98,160,377.36
21 雨投 01 债	650,000,000.00	2021 年 6 月	2026 年 6 月	649,767,924.53
21 雨花城投 MTN002	500,000,000.00	2021 年 6 月	2026 年 6 月	499,972,264.15
21 雨花城投 SCP001	500,000,000.00	2021 年 11 月	2022 年 7 月	499,799,292.45

债券名称	面值	发行日期	到期日	发行金额
合计	11,850,000,000.00			11,797,580,779.25

3、应付债券的增减变动

债券名称	期初余额	本年增加	按面值计提利息
2014 雨花城投债	359,786,629.97		7,850,564.38
2016 雨花城投债	838,556,688.67		31,920,000.00
2018 年城投债券	1,496,148,876.35		104,350,000.00
2019PPN 定向债务融资工具	998,745,450.53		52,500,000.00
2020 湘雨花城建 ZR	993,393,655.45		58,600,000.00
2020 长沙雨花 01	320,000,000.00		9,600,000.00
2020 雨花城投 PPN	498,801,001.82		18,850,000.00
20 雨花城投 01 债券	996,995,516.20		49,000,000.00
21 雨花城投 MTN001		500,000,000.00	18,490,821.92
21 雨花城投 01		1,000,000,000.00	30,842,191.78
21 湘雨花城建 ZR001		100,000,000.00	2,644,657.53
21 雨投 01 债		650,000,000.00	14,485,205.48
21 雨花城投 MTN002		500,000,000.00	9,683,013.70
21 雨花城投 SCP001		500,000,000.00	2,296,164.39
应付债券利息	155,013,266.63		
减：重分类到一年内到期的非流动负债	1,115,013,266.63		
合计	5,542,427,818.99	3,250,000,000.00	411,112,619.18

续表

债券名称	溢折价摊销	本期偿还本金	期末余额
2014 雨花城投债	-213,370.03	360,000,000.00	
2016 雨花城投债	-1,004,620.98	280,000,000.00	559,561,309.64
2018 年城投债券	-1,545,832.64		1,497,694,708.99
2019PPN 定向债务融资工具	-1,033,065.69		999,778,516.22
2020 湘雨花城建 ZR	-3,817,560.78		997,211,216.23
2020 长沙雨花 01		320,000,000.00	
2020 雨花城投 PPN	-503,032.32		499,304,034.13
20 雨花城投 01 债券	-452,339.43		997,447,855.63
21 雨花城投 MTN001	1,469,290.04		498,530,709.96
21 雨花城投 01	2,472,411.10		997,527,588.90
21 湘雨花城建 ZR001	155,745.11		99,844,254.89
21 雨投 01 债	1,658,016.49		648,341,983.51
21 雨花城投 MTN002	25,070.51		499,974,929.49
21 雨花城投 SCP001	168,814.30		499,831,185.71
应付债券利息			262,399,095.89
减：重分类到一年内到期的非流动负债			2,142,399,095.89

债券名称	溢折价摊销	本期偿还本金	期末余额
合计	-2,620,474.32	960,000,000.00	6,915,048,293.30

(二十六) 长期应付款

1、分类列示

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	900,000,000.00	1,431,000,000.00
减：一年内到期的长期应付款	270,000,000.00	531,000,000.00
合计	630,000,000.00	900,000,000.00

2、长期应付款明细

债权单位	期末余额	期初余额
长沙城市发展基金有限公司	900,000,000.00	1,431,000,000.00
合计	900,000,000.00	1,431,000,000.00

2016年12月31日，长沙市雅塘新城建设投资有限责任公司与长沙城市发展基金有限公司（以下简称城发基金）签定了投资合同（合同编号：2014CSJJ-4-17），合同约定长沙城发基金公司对长沙市雨花配套设施建设有限公司进行10亿元投资，城发基金投资完成后拥有长沙市雨花配套设施建设有限公司股权，但城发基金不向公司委派董事、监事和高级管理人员。长沙城发基金公司实际支付10亿元的90%，即9亿元。长沙市雅塘新城建设投资有限责任公司应于2024年7月1日前全部回购乙方持有的股东权益，且城发基金每年6月、12月通过现金分红、回购溢价等方式取得固定的6.08%的投资收益率。

(二十七) 递延收益

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额	形成原因
政府补助		153,581,607.00	810,011.51	152,771,595.49	政府补助
合计		153,581,607.00	810,011.51	152,771,595.49	

1、涉及政府补助的项目

补助项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入其他收益金额	期末余额
与资产相关：		153,581,607.00	810,011.51	152,771,595.49
绿心地区退出工业用地处理资金形成的固定资产		153,581,607.00	810,011.51	152,771,595.49
小计				
与收益相关：				
小计				
合计		153,581,607.00	810,011.51	152,771,595.49

（二十八）实收资本

投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	比率（%）
长沙市雨花区人民政府	380,000,000.00			380,000,000.00	100
合计	380,000,000.00			380,000,000.00	100

注：本公司注册资本已经湖南友谊联合会计师事务所于 2009 年 7 月 1 日出具湘谊验字[2009]第 0034 号《验资报告》验证。

（二十九）资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	9,543,192,518.57	479,120,500.00	116,120,648.95	9,906,192,369.62
合计	9,543,192,518.57	479,120,500.00	116,120,648.95	9,906,192,369.62

本期其他资本公积增加的 479,120,500.00 元为长沙市人民政府无偿划拨给本公司的投资性房地产。本期减少系 2021 年城投 15 号地被雨花区政府划潭阳社区作发展生产留用地减少资本公积 65,941,737.66 元，重点办在建工程减少对应的资本公积 48,447,911.29 元，其他调整减少 1,731,000.00 元。

（三十）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	266,925,412.04	689,603.80		267,615,015.84
合计	266,925,412.04	689,603.80		267,615,015.84

（三十一）未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	2,515,594,442.87	2,377,387,614.31
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	2,515,594,442.87	2,377,387,614.31
加：本期归属于母公司所有者的净利润	134,172,867.31	148,796,588.55
减：提取法定盈余公积	689,603.80	10,589,759.99
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他	-2,291.21	
期末未分配利润	2,649,079,997.59	2,515,594,442.87

（三十二）营业收入及营业成本

1、按类别列示

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	707,779,305.82	588,909,344.91	792,578,023.68	765,374,999.77
其他业务	83,949,040.20	70,508,373.94	33,940,395.51	68,183,753.21

项目	本期金额		上期金额	
合计	791,728,346.02	659,417,718.86	826,518,419.19	833,558,752.98

2、主营业务按产品（业务类型）分类列示

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
土地出让	604,467,859.50	516,256,602.88	603,498,773.05	630,799,012.24
保障性住房销售	55,963,077.36	41,497,157.50	34,215,430.93	31,076,538.70
基础设施建设	44,649,052.44	29,753,988.27	154,461,398.87	102,934,013.12
其他	2,699,316.52	1,401,596.26	402,420.83	565,435.71
合计	707,779,305.82	588,909,344.91	792,578,023.68	765,374,999.77

3、本期营业收入前五名客户情况

单位名称	金额	占公司全部营业收入的比例%
长沙市雨花区财政局	680,904,406.49	86.00
长沙湘城顺源酒店管理有限公司（维也纳酒店）	7,011,097.78	0.89
长沙湘城医院有限公司（原黄兴医院）	5,970,841.92	0.75
湖南长沙同升湖实验学校	4,651,376.15	0.59
湖南英维智汇孵化器管理有限公司（芙蓉路小学培训楼）	2,408,547.92	0.30
合计	700,946,270.26	88.53

（三十三）税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城建税	443,556.18	511,039.84
教育费附加	262,762.59	364,467.53
房产税	4,702,210.83	3,408,162.63
土地使用税	868,415.72	897,165.03
水利建设基金等地方税费	316,016.14	247,675.71
印花税等	183,265.66	1,069,272.60
合计	6,776,227.12	6,497,783.34

（三十四）销售费用

项目	本期金额	上期金额
代理办证费	712,626.00	
销售经费	80,623.76	
维修费		397,465.00
其他		5,613.00
合计	793,249.76	403,078.00

(三十五) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
折旧与摊销	11,009,968.03	9,260,029.51
工资	12,184,775.14	6,729,499.88
审计费及其他中介服务费	3,406,963.91	2,486,770.88
福利费	1,083,404.85	1,360,011.14
车辆费	1,583,268.67	1,302,451.66
其他	253,777.68	805,253.96
办公费	852,521.71	671,977.91
社保费	1,240,214.58	522,497.99
住房公积金	1,219,622.00	
宣传费	359,435.32	511,451.37
工会会费和职工教育经费	504,736.48	417,321.44
水电费	195,443.81	229,140.10
物业管理费	54,596.57	92,201.64
差旅费	36,385.81	52,195.50
租赁费	-	28,428.00
招待费	22,300.00	
会议费	13,474.00	
诉讼费	313,848.00	
维修费	45,813.00	
合计	34,380,549.56	24,469,230.98

(三十六) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	229,375,181.67	255,264,266.98
减：利息收入	22,987,664.64	8,845,605.76
汇兑损失（减：收益）	-	
手续费	133,619.80	601,285.43
合计	206,521,136.83	247,019,946.65

(三十七) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
与资产相关的政府补助确认的其他收益	810,011.51	
与收益相关的政府补助确认的其他收益	280,941,000.00	297,094,355.48
合计	281,751,011.51	297,094,355.48

补助项目	本期金额	上期金额
与资产相关		
绿心地区退出工业用地处理资金	810,011.51	

补助项目	本期金额	上期金额
形成的固定资产摊销		
与资产相关小计	810,011.51	
与收益相关		
市民之家运营资金补助	16,000,000.00	
保障性住房被征地农民货币补贴	19,941,000.00	34,094,775.00
安置市级补贴资金		
财政拨付耕地占用税补助资金		42,999,580.48
财政拨付补助资金	245,000,000.00	220,000,000.00
与收益相关小计	280,941,000.00	297,094,355.48
合计	281,751,011.51	297,094,355.48

(三十八) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
交易性金融资产现金分红	3,200,000.00	
权益法下长期股权投资收益	18,231.33	-412,268.10
其他	-2,341.21	
合计	3,215,890.12	-412,268.10

(三十九) 公允价值变动收益

项目	本期金额	上期金额
金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益	-19,900,000.00	
合计	-19,900,000.00	

(四十) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	-32,444,528.58	141,529,673.25
合计	-32,444,528.58	141,529,673.25

(四十一) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额
处置固定资产利得或损失	-198,916.48	
处置无形资产利得或损失	17,859,061.04	27,867.17
合计	17,660,144.56	27,867.17

处置无形资产得利为公司处置的耕地占用指标利得。

(四十二) 营业外收入

营业外收入分项目列示

项目	本期金额	上期金额
罚款收入	5,000.00	
其他	99,777.25	303,363.86

项目	本期金额	上期金额
合计	104,777.25	303,363.86

(四十三) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额
润雨棚改的税费损失	-	4,274,793.83
捐赠支出	6,000.00	
滞纳金	129.04	
其他	47,762.40	41,236.52
合计	53,891.44	4,316,030.35

(四十四) 现金流量表项目

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
政府补助	280,941,000.00	277,397,719.34
往来及其他	119,413,402.06	20,547,553.61
合计	400,354,402.06	297,945,272.95

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
现金支付的费用	7,774,927.35	7,642,792.41
往来及其他	525,212,778.95	793,102,610.84
合计	532,987,706.30	800,745,403.25

3、支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付长沙市盛道基础设施建设管理有限公司投资款		2,500,000.00
交易性金融资产投资款(股票)	98,000,000.00	
合计	98,000,000.00	2,500,000.00

4、支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
付上海申万宏源证券有限公司长期应付款		520,000,000.00
保证金	1,656,322.65	
付长沙城市发展基金有限公司长期应付款	531,000,000.00	
合计	532,656,322.65	520,000,000.00

(四十五) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	134,172,867.31	148,796,588.55
加: 信用减值准备	32,444,528.58	-141,529,673.25
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	13,949,759.74	43,703,826.34
无形资产摊销	16,929.68	44,366.65
长期待摊费用摊销	202,569.39	175,651.17
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)	-17,660,144.56	27,867.17
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)	19,900,000.00	
财务费用(收益以“-”号填列)	229,375,181.67	255,264,266.98
投资损失(收益以“-”号填列)	-3,215,890.12	412,268.10
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)	-151,733,086.38	-717,480,155.54
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,045,861,900.46	239,670,690.81
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-50,088,518.95	-698,972,767.92
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-838,497,704.10	-869,887,070.94
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	1,051,075,641.90	1,073,115,574.96
减: 现金的期初余额	1,073,115,574.96	402,594,159.33
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	-22,039,933.06	670,521,415.63
4. 现金和现金等价物的构成		
项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,051,075,641.90	1,073,115,574.96
其中: 库存现金		
可随时用于支付的银行存款	1,051,075,641.90	1,073,115,574.96
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
能随时变现的银行理财产品		
三、期末现金及现金等价物余额	1,051,075,641.90	1,073,115,574.96

项目	期末余额	期初余额
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

（四十六）所有权或使用权受到限制的资产

1、受限资产详见附注（六）存货、（十一）投资性房地产及附注（十二）固定资产

项目	期末账面净值	受限原因
固定资产	53,701,599.99	向交通银行借款
投资性房地产	100,363,234.79	
存货	1,794,266,256.96	部分土地资产由市资规局收回，使用受限
货币资金	1,656,322.65	银行保证金
合计	1,949,987,414.39	

（四十七）政府补助

1、政府补助基本情况

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
财政拨款补助资金	245,000,000.00	其他收益	245,000,000.00
市民之家运营资金补助	16,000,000.00	其他收益	16,000,000.00
保障性住房被征地农民货币补贴安置市级补贴资金	19,941,000.00	其他收益	19,941,000.00
绿心地区退出工业用地处理资金形成的固定资产	153,581,607.00	递延收益	810,011.51

2、政府补助退回情况：无

（四十八）在子公司中的权益

1、企业集团的构成

子公司名称	注册地	实收资本（万元）	业务性质	持股比例（%）		表决权比例（%）	取得方式
				直接	间接		
长沙市雨花区城中村改造投资有限公司	长沙雨花区	10500.00	以企业自有资金进行项目投资；投资管理服务（以上项目不得从事吸收存款、集资收款、受托借款、发放借款等国家金融监管及财政信用业务）；土地整理、复垦；城市基础设施建设；城乡基础设施建设。（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）。	100.00		100.00	划入
长沙市雅塘新城建设投资有限责任公司	长沙雨花区	3000.00	以自有资产进行基础设施建设的投资（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）；土建工程的施工；市政道	100.00		100.00	设立

长沙市雨花城市建设投资集团有限公司
财务报表附注

子公司名称	注册地	实收	业务性质	持股比例 (%)		表决权比	取得方
			路清扫保洁、维护；绿化养护； 建筑材料的销售				
长沙市雨花区现代物流中心开发建设有限公司	长沙雨花区	10000.00	土地整理开发；城市基础设施的投资、建设；高科技实业的投资； 仓储建设开发；建筑材料的销售。（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）	100.00		100.00	划入
长沙市雨博文化商业管理有限公司	长沙雨花区	100.00	文化活动的组织与策划；广告设计；房屋租赁；场地租赁；自有房地产经营活动；房地产中介服务； 房地产咨询服务；物业管理；广告制作服务、发布服务、国内代理服务	100.00		100.00	设立
长沙市黎托新城建设开发有限责任公司	长沙雨花区	10000.00	房地产开发、经营；城乡基础设施建设；农村社区建设；农民安置房项目建设；农村土地综合整治；现代农业项目开发；旧城改造。	100.00		100.00	划入
长沙润雨棚户区改造投资有限公司	长沙雨花区	10000.00	雨花区区域范围内棚户区、旧城区改造建设的投资；房地产开发。	100.00		100.00	划入
长沙市雨花智慧城市建设与运营有限公司	长沙雨花区	3500	建筑智能化建设工程、智慧城市与智慧楼宇的信息技术服务等业务	57.14		57.14	设立
长沙市三力置业有限责任公司	长沙雨花区	10000	房地产开发、经营；基础设施、城市开发建设、农村交通、农业、教育、旅游、卫生的投资；建筑材料的销售。（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）	100		100	设立
长沙市雨花城市更新投资建设运营有限公司	长沙雨花区	2000	以企业自有资金对房地产进行投资，旧城区改造建设；城市基础设施建设；储备土地前期开发及配套建设；房屋建筑工程设计服务；房屋建筑工程施工；房地产开发经营；房地产租赁经营； 物业管理；停车场建设；停车场运营管理等业务	100		100	设立
湖南雨非产业投资有限公司	长沙雨花区		投资咨询；计算机业务	100		100	设立
长沙雨花城投报	长沙雨花		报建代办服务；不动产登记代	100		100	设立

子公司名称	注册地	实收	业务性质	持股比例(%)		表决权比	取得方
建咨询服务有限 公司	区		理；建设用地申请代理；工程建 设项目技术咨询服务；工程技术 咨询服务；土地规划咨询；工程 咨询；信息系统工程咨询；房地 产中介服务；房地产信息咨询等 业务				

2、重要的非全资子公司：无

3、重要非全资子公司的主要财务信息：无

4、使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：无

5、向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持：无

六、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并：无

(二) 同一控制下企业合并：无

(三) 反向购买：无

(四) 吸收合并：无

(五) 处置子公司

被处置子公司名称	处置方式
长沙长银雨花城投投资合伙企业（有限合伙）	注销

(六) 其他原因产生的变更

本期新增的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据
长沙市雨花城市更新投资建设运营有限公 司	100	新设立的100%控股子公司
湖南雨非产业投资有限公司	100	新设立的100%控股子公司
长沙雨花城投报建咨询服务有限公司	100	新设立的100%控股子公司

七、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业 的持股比例(%)	母公司对本企业的表决 权比例(%)
长沙市雨花区政府	长沙市雨花区			100	100

(二) 本企业的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注（四十七）。

(三) 本企业合营和联营企业情况：

1、本公司联营公司情况

公司名称	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比 例(%)	注册号
湖南绿地城花发展有限 公司	长沙	李敏	城市基础设施投资 建设	5000.00	40.00	40.00	430000000107604

2、重要联营企业的主要财务信息

项目(湖南绿地城花发展有限公司)	2021 年 12 月 31 日余额或 2021 年发生数
流动资产	888,890,208.37
非流动资产	1,155,674.37
资产合计	890,045,882.74
流动负债	841,308,964.85
非流动负债	0.00
负债合计	841,308,964.85
少数股东权益	
归属于母公司所有者的权益	48,736,917.89
按持股比例计算的净资产份额	19,494,767.16
调整事项	
--商誉	
--内部交易未实现利润	
--其他	
对联营企业权益投资的账面价值	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	
营业收入	411,986.47
净利润	45,578.32

项目(湖南绿地城花发展有限公司)	2020 年 12 月 31 日余额或 2020 年发生数
流动资产	782,780,895.07
非流动资产	1,417,233.92
资产合计	784,198,128.99
流动负债	735,506,789.42
非流动负债	
负债合计	735,506,789.42
少数股东权益	
归属于母公司所有者的权益	48,691,339.57
按持股比例计算的净资产份额	19,476,535.83
调整事项	
--商誉	
--内部交易未实现利润	
--其他	
对联营企业权益投资的账面价值	19,476,535.83

项目(湖南绿地城花发展有限公司)	2020年12月31日余额或2020年发生数
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	19,476,535.83
营业收入	3,582,906.33
净利润	-1,030,670.26

- 1、联营企业向本公司转移资金的能力不存在重大限制；
- 2、不存在与联营企业投资相关的或有负债。

(四) 其他关联方情况：无

(五) 关联交易情况

- 1、无关联方购销商品、提供和接受劳务的关联交易；
- 2、无其他关联受托管理/承包及委托管理/出包情况；
- 3、无关联方资产转让、债务重组情况；
- 4、无关联方资金拆借情况。

(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
其他应收款	湖南绿地城花发展有限公司	569,020,259.78		569,005,834.18	

八、或有事项

1、资产负债表日存在的重要或有事项：

公司对关联方提供抵押和保证的情况

担保人	担保对象	担保时间	担保金额
长沙市雨花现代物流中心开发建设有限公司	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	2021/1/20-2024/1/20	300,000,000.00
长沙市雨花现代物流中心开发建设有限公司	长沙润雨棚户区改造投资有限公司	2020/9/15-2023/9/7	237,000,000.00
长沙市雨花现代物流中心开发建设有限公司	长沙润雨棚户区改造投资有限公司	2020/9/8-2023/9/7	48,000,000.00
长沙市黎托新城建设开发有限责任公司	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	2016/6/12-2023/6/6	300,000,000.00
长沙市黎托新城建设开发有限责任公司	长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	2016/1-2023/1	1,400,000,000.00
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	长沙市雨花区城中村改造投资有限公司	2020/4/15-2023/4/15	100,000,000.00
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	长沙市雅塘新城建设投资有限公司	2021/3/10-2022/2/25	31,1550,000.00
合计			2,696,550,000.00

2、 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响:

担保人	担保对象	担保时间	担保金额
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	长沙绿心康养文化旅游开发	2020.3.25-2035.3.9	497,000,000.00
长沙市雨花城市建设投资集团有限公司	长沙雨花国有资产经营集团	2021.6.11-2024.6.10	100,000,000.00
合计			597,000,000.00

3、与合营企业或联营企业投资相关的或有负债: 无

4、其他或有负债及其财务影响: 无

5、 公司不存在需要披露的重要或有事项。

九、其他重要事项: 无

十、资产负债表日后事项: 无

十一、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、应收账款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	5,665,000.00	0.13	5,665,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	4,466,087,122.24	99.87	5,315,010.45	0.12	4,460,772,111.79
其中: 无风险组合	4,451,878,726.19	99.55			4,451,878,726.19
账龄组合	14,208,396.05	0.32	5,315,010.45	37.41	8,893,385.60
合计	4,471,752,122.24	100.00	10,980,010.45	0.25	4,460,772,111.79

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,960,954,345.62	100	5,584,499.72	0.14	3,955,369,845.90
其中: 无风险组合	3,946,884,753.81	99.64			3,946,884,753.81
账龄组合	14,069,591.81	0.36	5,584,499.72	39.69	8,485,092.09
合计	3,960,954,345.62	100.00	5,584,499.72	0.14	3,955,369,845.90

期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
湖南湘雅未名健康管理有限公司	5,665,000.00	5,665,000.00	100.00	公司正在走破产程序
合计	5,665,000.00	5,665,000.00	100.00	

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	5,953,805.05	297,690.25	5.00
1至2年	3,241,412.00	324,141.20	10.00
2至3年			15.00
3至4年			30.00
4至5年	640,000.00	320,000.00	50.00
5年以上	4,373,179.00	4,373,179.00	100.00
合计	14,208,396.05	5,315,010.45	

账龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	3,391,412.00	169,570.60	5.00
1至2年	0.01		10.00
2至3年	5,665,000.80	849,750.12	15.00
3至4年	640,000.00	192,000.00	30.00
4至5年			50.00
5年以上	4,373,179.00	4,373,179.00	100.00
合计	14,069,591.81	5,584,499.72	

2、本期计提、收回或转回的坏账准备情况：本期转回坏帐准备的金额为 269,489.27 元；

3、本期实际核销的应收账款情况：无

4、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	金额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备
长沙市雨花区财政局	4,451,878,726.19	99.56	
长沙市雨花区黎托街道潭阳社区筹建委员会	5,953,805.05	0.13	297,690.25
湖南湘雅未名健康管理有限公司	5,665,000.00	0.13	5,665,000.00
湖南东润房地产开发有限责任公司	4,373,179.00	0.10	4,373,179.00
自然社区筹建委员会	3,191,412.00	0.07	319,141.20
合计	4,471,062,122.24	99.99	10,655,010.45

5、因金融资产转移而终止确认的应收账款：无

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	8,665,580,353.97	7,193,132,806.38
合计	8,665,580,353.97	7,193,132,806.38

1、其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
资金往来	8,751,174,508.78	7,251,757,777.37
减：坏账准备	85,594,154.81	58,624,970.99
合计	8,665,580,353.97	7,193,132,806.38

其他应收款坏账准备情况

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)	
2021 年 1 月 1 日余额	606,828.41	13,196,705.66	44,821,436.92	58,624,970.99
2021 年 1 月 1 日余额在本期				
-转入第二阶段				
-转入第三阶段				
-转回第二阶段				
-转回第一阶段				
本期计提	5,325,728.68	-12,068,284.47	33,711,739.61	26,969,183.82
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021 年 12 月 31 日余额	5,932,557.09	1,128,421.19	78,533,176.53	85,594,154.81

期末单项计提坏账准备的其他应收款：

债务人名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
长沙申奥房地产开发公司	2,091,123.14	2,091,123.14	100.00	时间长收回可能性小
香樟路项目部高桥建设公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	公司已破产
长沙市雨花区建筑公司	23,000,000.00	23,000,000.00	100.00	公司在走破产程序
合计	26,091,123.14	26,091,123.14	100.00	

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	2,287,884,926.57	2,605,896,546.49
1 至 2 年	2,597,319,207.74	1,466,840,972.83
2 至 3 年	1,088,013,810.37	643,117,350.85

账龄	期末账面余额	期初账面余额
3至4年	411,476,732.82	1,536,348,197.64
4至5年	1,381,400,599.90	399,458,154.69
5年以上	985,079,231.38	600,096,554.87
合计	8,751,174,508.78	7,251,757,777.37

2、本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 21,090,433.82 元；

3、本期实际核销的其他应收款情况：无

4、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况（不考虑内部应收子公司的往来款）

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
长沙市雨花区财政局	资金往来	2,388,738,104.20	1 年 以 内 119812792.16, 1-2 年 277566140.5, 2-3 年 747549686.9, 3-4 年 265653565.92, 4-5 年 978155918.72;	27.30	
长沙市雨花棚改投资有限责任公司	资金往来	1,291,241,019.58	1 年 以 内 368901082.04, 1-2 年 396261948.72, 2-3 年 265061235.77, 4-5 年 120751985.77, 5 年以 上 140264767.28;	14.76	
湖南绿地城花发展有限公司	资金往来	569,020,259.78	1 年以内 14425.6, 1-2 年 429607571.5, 2-3 年 45496697.34, 3-4 年 93901565.34;	6.50	
湖南北山建设集团股份 有限公司	资金往来	117,575,000.00	1 年以内	1.34	5,878,750.00
长沙市雨花区井湾子街 道办事处	资金往来	54,000,000.00	5 年以上	0.62	
合计		4,420,574,383.56		50.52	5,878,750.00

5、涉及政府补助的其他应收款：无

6、因金融资产转移而终止确认的其他应收款：无

7、本期无实际核销的其他应收款情况

（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	576,000,000.00		576,000,000.00	636,000,000.00		636,000,000.00
对联营、合营企业投资	19,494,767.16		19,494,767.16	19,476,535.83		19,476,535.83
合计	595,494,767.16		595,494,767.16	655,476,535.83		655,476,535.83

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
长沙市雨博文化商业管理有限公司	1,000,000.00					
黎托新城建设有限责任公司	100,000,000.00					
长沙市雅塘新城建设投资有限公司	30,000,000.00					
长沙润雨棚户区改造投资有限公司	100,000,000.00					
长沙长银雨花城投投资合伙企业	80,000,000.00		80,000,000.00			
长沙市雨花智慧城市建设与运营有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
长沙市三力置业有限责任公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
长沙市雨花区城中村改造投资有限公司	105,000,000.00			105,000,000.00		
长沙市雨花区现代物流中心开发建设有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
长沙市雨花城市更新投资建设运营有限公司		20,000,000.00		20,000,000.00		
合计	636,000,000.00	20,000,000.00	80,000,000.00	576,000,000.00		

2、对联营企业的投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				其他权益变动
		追加 投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	
湖南绿地城花发 展有限公司	19,476,535.83			18,231.33		
合计	19,476,535.83			18,231.33		

续表

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余 额
	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准 备	其他		
湖南绿地城花发展有限公司				19,494,767.16	
合计				19,494,767.16	

(四) 营业收入和营业成本

1、按类别列示

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	622,231,438.33	526,656,065.99	573,005,730.87	586,016,396.58
其他业务	47,868,586.16	67,085,718.66	31,949,255.35	66,108,289.44
合计	670,100,024.49	593,741,784.65	604,954,986.22	652,124,686.02

2、主营业务按产品（业务类型）分类列示

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
土地出让	604,467,859.50	516,256,602.88	594,598,191.00	604,510,188.61
保障性住房销售	17,763,578.83	10,399,463.11	-21,592,460.13	-18,493,792.03
合计	622,231,438.33	526,656,065.99	573,005,730.87	586,016,396.58

3、本期营业收入前五名客户情况

单位名称	金额	占公司全部营业收入的 比例%
长沙市雨花区财政局	604,467,859.50	90.21
长沙湘城顺源酒店管理有限公司（维也纳酒店）	7,011,097.78	1.05
长沙湘城医院有限公司（原黄兴医院）	5,970,841.92	0.89
湖南长沙同升湖实验学校	4,651,376.15	0.69
湖南英维智汇孵化器管理有限公司（芙蓉路小学培训楼）	2,408,547.92	0.36
合计	624,509,723.27	93.21

长沙市雨花城市建设投资集团有限公司

二〇二二年四月二十七日



统一社会信用代码
911201166688390414 (10-1)

营业执照

(副本)



扫描二维码
可查询企业
信用信息
及更多服务

名称 中审会计师事务所(特殊普通合伙)

成立日期 二〇〇〇年九月十九日

类型 特殊普通合伙企业

合伙期限 2000年09月19日至长期

执行事务合伙人 黄庆林; 沈芳; 方文森; 龙晖; 史世利; 阴兆振; 王勤; 成志诚; 姚运海; 刘文俊; 梁雪洁; 李转林
主要经营场所 天津经济技术开发区第二大街21号4栋1003室(存在多址信息)

经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关的报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。(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)



登记机关



2021年12月23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：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：黄庆林

主任会计师：

经营场所：天津经济技术开发区第二大街21号4栋1003室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：12010011

批准执业文号：津财会（2007）27号

批准执业日期：二〇〇七年十二月二十七日

证书序号：0000492

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、出借、转让。
- 会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：天津市财政局

二〇二一年十二月三十日

中华人民共和国财政部制



姓名 陈志
Full name 陈志
性别 男
Sex 男
出生日期 1978-04-04
Date of birth 1978-04-04
工作单位 深圳南方民和会计师事务所
Working unit 湖南分所
身份证号码 432401197804043017
Identity card No. 432401197804043017

年度检验登记 2018.3.18
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

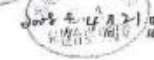
2018.3.18



年度检验登记 2018.3.18
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2018.3.18



年度检验登记 2016.3.18
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

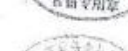
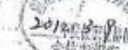
2016.3.18



年度检验登记 2016.3.18
Annual Renewal Registration

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2016.3.18



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2010年1月15日

同意调入
Agree the holder to be transferred to
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2010年1月15日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013年11月20日

同意调入
Agree the holder to be transferred to
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年11月20日

证书编号: 440300191038
Issued by: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2005年5月8日
Date of Issuance: 2005年5月8日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014.1.10

同意调入
Agree the holder to be transferred to
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时应向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行业务时，应将本证书退还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废，办理补办手续。

NOTES

1. When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of revocation after making an announcement of loss on the newspaper.

年度检验登记 2014.3.19
Annual Renewal Registration
本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.





年度检验登记
Annual Renewal Registration
2017.12.28
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名 杨彦彦
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1989-05-10
Date of birth
工作单位 中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
Working unit
身份证号码 432503198905107027
Identity card No.

证书编号: 130100114857
No. of Certificate
批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2018 年 05 月 04 日
Date of Issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



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
No. of Certificate