

常德市城市建设投资
集团有限公司
审 计 报 告

大信审字[2022]第 27-00024 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码:	110101412022414010128
报告名称:	常德市城市建设投资集团有限公司审计报告
报告文号:	大信审字[2022]第 27-00024 号
被审(验)单位名称:	常德市城市建设投资集团有限公司
会计师事务所名称:	大信会计师事务所(特殊普通合伙)
业务类型:	财务报表审计
报告意见类型:	无保留意见
报告日期:	2022 年 03 月 30 日
报备日期:	2022 年 04 月 22 日
签字人员:	宋光荣(431000010005), 肖建宏(474701000007)
 (可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)	

说明: 本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备, 不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

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

审计报告

大信审字[2022]第 27-00024 号

常德市城市建设投资集团有限公司：

一、审计意见

我们审计了常德市城市建设投资集团有限公司（以下简称“贵公司”）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、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 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，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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





大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经





大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

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

营。

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

(六) 就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、恰当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

大信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 · 北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年三月三十日



合并资产负债表

编制单位：常德市城市建设投资集团有限公司

2021年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五（一）	5,956,326,034.46	5,582,297,390.72
交易性金融资产			
衍生金融资产			
发放贷款和垫款	五（二）	123,214,003.75	138,259,018.15
应收票据	五（三）	5,000,000.00	1,500,000.00
应收账款	五（四）	6,649,232,612.65	5,277,847,684.53
应收款项融资			
预付款项	五（五）	2,556,660,561.48	3,114,309,412.45
其他应收款	五（六）	11,778,939,974.27	7,576,322,403.35
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五（七）	68,206,972,352.85	65,714,480,057.94
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	五（八）	920,355,483.55	726,341,280.25
流动资产合计		96,196,701,023.01	88,131,357,247.39
非流动资产：			
债权投资	五（九）	279,812,118.12	573,812,118.12
其他债权投资			
长期应收款	五（十）	11,255,931.94	11,255,931.94
长期股权投资	五（十一）	1,102,044,238.32	1,034,568,387.43
其他权益工具投资	五（十二）	504,323,428.89	395,726,937.66
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五（十三）	4,603,864,600.00	4,601,684,000.00
固定资产	五（十四）	2,438,470,301.96	2,499,610,543.83
在建工程	五（十五）	734,883,417.95	498,870,573.40
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五（十六）	4,358,942.62	5,206,778.61
无形资产	五（十七）	9,423,670,309.36	9,735,124,553.38
开发支出			
商誉	五（十八）		8,608,313.76
长期待摊费用	五（十九）	13,163,514.82	18,963,428.26
递延所得税资产			
其他非流动资产	五（二十）	9,870,201,109.29	9,870,209,109.29
非流动资产合计		28,986,047,913.27	29,253,640,675.68
资产总计		125,182,748,936.28	117,384,997,923.07

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并资产负债表 (续)

编制单位：常德市城市建设投资集团有限公司 2021年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	五（二十一）	568,100,000.00	420,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	五（二十二）	10,868,087.00	30,128,930.56
应付账款	五（二十三）	1,468,495,405.25	1,562,906,061.19
预收款项	五（二十四）	109,810.99	50,710.45
合同负债	五（二十五）	3,889,967,094.49	3,501,274,226.35
应付职工薪酬	五（二十六）	15,436,963.64	11,429,187.81
应交税费	五（二十七）	21,154,232.64	35,606,976.17
其他应付款	五（二十八）	4,075,305,294.60	2,737,579,070.38
其中：应付利息			
应付股利		1,115,823.11	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五（二十九）	9,416,197,628.88	7,428,142,178.78
其他流动负债	五（三十）	734,920,763.69	2,004,913,574.13
流动负债合计		20,200,555,281.18	17,732,030,915.82
非流动负债：			
长期借款	五（三十一）	8,781,073,915.64	9,205,912,115.64
应付债券	五（三十二）	26,224,891,524.53	20,653,256,124.39
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五（三十三）	3,717,199.60	4,296,530.19
长期应付款	五（三十四）	1,094,335,979.79	1,504,642,082.40
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	五（三十五）	86,544,892.94	97,799,778.85
递延所得税负债	五（三十六）	760,961,270.07	760,416,120.07
其他非流动负债			
非流动负债合计		36,951,524,782.57	32,226,322,751.54
负债合计		57,152,080,063.75	49,958,353,667.36
所有者权益：			
实收资本	五（三十七）	500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五（三十八）	56,361,124,084.07	56,371,524,084.07
减：库存股			
其他综合收益	五（三十九）	2,257,958,000.92	2,256,077,460.16
专项储备			
盈余公积	五（四十）	250,000,000.00	250,000,000.00
未分配利润	五（四十一）	6,329,841,661.28	5,709,745,557.55
归属于母公司所有者权益合计		65,698,923,746.27	65,087,347,101.78
少数股东权益		2,331,745,126.26	2,339,297,153.93
所有者权益合计		68,030,668,872.53	67,426,644,255.71
负债和所有者权益总计		125,182,748,936.28	117,384,997,923.07

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司资产负债表

编制单位：常德市城市建设投资集团有限公司 2021年12月31日

单位：人民币元

项	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		4,368,152,138.78	3,861,231,472.10
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十二（一）	3,510,285,446.15	2,730,495,796.66
应收款项融资			
预付款项			3,650,709.80
其他应收款	十二（二）	30,804,491,471.93	23,834,444,806.08
其中：应收利息			
应收股利			
存货		22,099,210,283.84	22,002,739,110.84
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		10,254,963.63	36,462,611.88
流动资产合计		60,792,394,304.33	52,469,024,507.36
非流动资产：			
债权投资			3,000,000.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二（三）	34,704,305,623.27	31,728,738,081.44
其他权益工具投资		309,888,888.89	201,292,397.66
其他非流动金融资产			
投资性房地产		336,625,600.00	336,422,700.00
固定资产		1,937,434.62	1,215,637.95
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		9,421,775,422.62	9,734,371,613.91
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		171,222.58	
递延所得税资产			
其他非流动资产		9,858,525,553.00	9,858,525,553.00
非流动资产合计		54,633,229,744.98	51,863,565,983.96
资产总计		115,425,624,049.31	104,332,590,491.32

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



常德市城市建设投资集团有限公司 母公司资产负债表（续）

编制单位：常德市城市建设投资集团有限公司

2024年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		1,000,897,283.56	1,000,488,983.56
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		210,379.60	149,876.54
应交税费		191,236.63	31,951.47
其他应付款		9,063,571,493.09	6,326,526,379.65
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		7,122,357,425.56	5,133,700,000.00
其他流动负债		400,000,000.00	1,700,000,000.00
流动负债合计		17,587,227,818.44	14,160,897,191.22
非流动负债：			
长期借款		6,041,825,100.00	5,538,225,100.00
应付债券		25,113,790,000.00	18,518,967,325.56
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		118,023,650.81	186,670,705.30
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		57,491,880.17	57,441,155.17
其他非流动负债			
非流动负债合计		31,331,130,630.98	24,301,304,286.03
负债合计		48,918,358,449.42	38,462,201,477.25
所有者权益：			
实收资本		500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		56,792,063,749.32	56,808,935,217.34
减：库存股			
其他综合收益		2,257,958,000.92	2,256,077,460.16
专项储备			
盈余公积		250,000,000.00	250,000,000.00
未分配利润		6,707,243,849.65	6,055,376,336.57
所有者权益合计		66,507,265,599.89	65,870,389,014.07
负债和所有者权益总计		115,425,624,049.31	104,332,590,491.32

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





编制单位：常德市建设投资集团有限公司

2021年度

单位：人民币元

项	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	五（四十二）	5,417,907,237.96	5,145,303,586.86
减：营业成本	五（四十二）	4,837,828,143.41	4,706,410,838.36
税金及附加	五（四十三）	141,973,373.70	40,012,069.21
销售费用	五（四十四）	73,010,353.43	65,493,052.60
管理费用	五（四十五）	510,834,977.53	495,046,906.09
研发费用	五（四十六）	38,335,107.81	
财务费用	五（四十七）	33,852,605.36	7,862,321.80
其中：利息费用		43,924,950.87	15,702,353.15
利息收入		11,190,377.14	8,361,983.44
加：其他收益	五（四十八）	922,167,068.83	751,860,680.61
投资收益（损失以“-”号填列）	五（四十九）	36,978,009.65	20,684,051.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		14,595,310.13	11,311,575.46
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五（五十）	2,180,600.00	33,561,200.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五（五十一）	-5,369,562.61	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五（五十二）	-8,608,313.76	-3,349,189.32
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五（五十三）	-13,540,218.29	138,721.89
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		715,880,260.54	633,373,863.28
加：营业外收入	五（五十四）	1,963,468.21	2,225,945.60
减：营业外支出	五（五十五）	17,667,691.37	5,028,696.62
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		700,176,037.38	630,571,112.26
减：所得税费用	五（五十六）	70,856,484.56	62,689,456.52
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		629,319,552.82	567,881,655.74
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		629,319,552.82	567,881,655.74
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		625,096,103.73	568,542,260.45
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		4,223,449.09	-660,604.71
五、其他综合收益的税后净额		1,880,540.76	66,788,175.00
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		1,880,540.76	66,788,175.00
1.不能重分类进损益的其他综合收益		1,880,540.76	
（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		1,880,540.76	
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益			66,788,175.00
（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）可供出售金融资产公允价值变动损益			
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
（6）其他债权投资信用减值准备			
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
（8）外币财务报表折算差额			
（9）其他			66,788,175.00
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		631,200,093.58	634,669,830.74
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		626,976,644.49	635,330,435.45
（二）归属于少数股东的综合收益总额		4,223,449.09	-660,604.71
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司利润表

编制单位：常德市城市建设投资集团有限公司

2021年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十二（四）	7,525,845.60	12,121,118.90
减：营业成本	十二（四）	1,482,766.23	1,266,768.92
税金及附加		3,031,461.26	1,859,377.13
销售费用			
管理费用		353,844,242.21	348,088,865.25
研发费用			
财务费用		-154,480.73	-125,840.96
其中：利息费用			
利息收入		167,909.75	130,711.78
加：其他收益		600,533,945.74	600,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	十二（五）	409,095,969.09	308,965,270.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-408,884.86	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		202,900.00	556,900.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,359,689.45	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-2,445,920.70
资产处置收益（损失以“-”号填列）			150,211.54
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		657,794,982.01	568,258,410.16
加：营业外收入		29,299.05	38,264.94
减：营业外支出		906,042.98	670,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		656,918,238.08	567,626,675.10
减：所得税费用		50,725.00	139,225.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		656,867,513.08	567,487,450.10
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		656,867,513.08	567,487,450.10
（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		1,880,540.76	66,788,175.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		1,880,540.76	
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		1,880,540.76	
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			66,788,175.00
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.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			66,788,175.00
六、综合收益总额		658,748,053.84	634,275,625.10
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并现金流量表

编制单位：常德市城市建设投资集团有限公司 2021年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,972,042,759.38	3,765,162,534.84
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,482,695,130.60	5,568,344,798.03
经营活动现金流入小计		8,454,737,889.98	9,333,507,332.87
购买商品、接受劳务支付的现金		5,148,671,756.70	3,903,151,096.25
支付给职工以及为职工支付的现金		201,851,190.36	167,985,581.35
支付的各项税费		553,245,219.44	344,773,468.13
支付其他与经营活动有关的现金		2,435,433,389.89	4,846,178,877.51
经营活动现金流出小计		8,339,201,556.39	9,262,089,023.24
经营活动产生的现金流量净额		115,536,333.59	71,418,309.63
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		355,403,508.77	247,349,502.34
取得投资收益收到的现金		22,084,162.15	9,408,950.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,465.00	792,777.00
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		377,490,135.92	257,551,230.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,651,095,061.17	2,929,665,048.84
投资支付的现金		221,000,000.00	4,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			71,410,407.46
投资活动现金流出小计		2,872,095,061.17	3,005,575,456.30
投资活动产生的现金流量净额		-2,494,604,925.25	-2,748,024,226.12
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		16,373,630,000.00	18,204,375,404.41
收到其他与筹资活动有关的现金		1,259,787,673.81	
筹资活动现金流入小计		17,633,417,673.81	18,204,375,404.41
偿还债务支付的现金		10,229,448,200.00	11,703,716,708.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,908,397,610.32	2,010,153,058.26
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		3,775,138.64	
支付其他与筹资活动有关的现金		2,742,474,628.09	786,851,592.45
筹资活动现金流出小计		14,880,320,438.41	14,500,721,359.41
筹资活动产生的现金流量净额		2,753,097,235.40	3,703,654,045.00
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		374,028,643.74	1,027,048,128.51
加：期初现金及现金等价物余额		5,582,297,390.72	4,555,249,262.21
六、期末现金及现金等价物余额		5,956,326,034.46	5,582,297,390.72

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司现金流量表

编制单位：常德市城市建设投资集团有限公司

2021年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,093,315.42	1,286,367,009.91
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		909,517,939.11	335,937,769.48
经营活动现金流入小计		916,611,254.53	1,622,304,779.39
购买商品、接受劳务支付的现金		134,301,130.19	41,173,184.72
支付给职工以及为职工支付的现金		21,242,765.97	21,775,931.45
支付的各项税费		24,497,942.26	27,991,696.16
支付其他与经营活动有关的现金		674,664,466.24	1,484,359,622.08
经营活动现金流出小计		854,706,304.66	1,575,300,434.41
经营活动产生的现金流量净额		61,904,949.87	47,004,344.98
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		64,403,508.77	49,707,602.34
取得投资收益收到的现金		4,537,500.00	5,445,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		600.00	235,716.00
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		68,941,608.77	55,388,318.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,929,476.58	7,139,939.56
投资支付的现金		2,754,000,000.00	34,200,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,760,929,476.58	41,339,939.56
投资活动产生的现金流量净额		-2,691,987,867.81	14,048,378.78
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		14,660,130,000.00	16,429,465,404.41
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		14,660,130,000.00	16,429,465,404.41
偿还债务支付的现金		6,725,910,000.00	7,047,423,994.43
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,383,227,802.43	1,360,008,433.71
支付其他与筹资活动有关的现金		3,413,988,612.95	5,941,454,534.57
筹资活动现金流出小计		11,523,126,415.38	14,348,886,962.71
筹资活动产生的现金流量净额		3,137,003,584.62	2,080,578,441.70
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		506,920,666.68	2,141,631,165.46
加：期初现金及现金等价物余额		3,861,231,472.10	1,719,600,306.64
六、期末现金及现金等价物余额		4,368,152,138.78	3,861,231,472.10

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

编制单位：常德市城市建设投资集团有限公司

2021年度

单位：人民币元

项 目	本 期										少数股东权益	所有者 权益合计
	归属于母公司所有者权益											
	实收资本	其他权益工 具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储 备	盈余公积	未分配利润	小计			
一、上年期末余额	500,000,000.00		56,371,524,084.07		2,256,077,460.16		250,000,000.00	5,709,745,557.55	65,087,347,101.78	2,339,297,153.93	67,426,644,255.71	
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	500,000,000.00		56,371,524,084.07		2,256,077,460.16		250,000,000.00	5,709,745,557.55	65,087,347,101.78	2,339,297,153.93	67,426,644,255.71	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-10,400,000.00		1,880,540.76			620,096,103.73	611,576,644.49	-7,552,027.67	604,024,616.82	
（一）综合收益总额					1,880,540.76			625,096,103.73	626,976,644.49	4,223,449.09	631,200,093.58	
（二）所有者投入和减少资本			-10,400,000.00						-10,400,000.00	-6,884,515.01	-17,284,515.01	
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			-10,400,000.00						-10,400,000.00	-6,884,515.01	-17,284,515.01	
（三）利润分配								-5,000,000.00	-5,000,000.00	-4,890,961.75	-9,890,961.75	
1.提取盈余公积												
2.对所有者的分配								-5,000,000.00	-5,000,000.00	-4,890,961.75	-9,890,961.75	
3.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本												
2.盈余公积转增资本												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	500,000,000.00		56,361,124,084.07		2,257,958,000.92		250,000,000.00	6,329,841,661.28	65,698,923,746.27	2,331,745,126.26	68,030,668,872.53	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

编制单位：常德市城市建设投资集团有限公司

2021年度

单位：人民币元

项 目	上 期									少数股东权益	所有者 权益合计
	归属于母公司所有者权益										
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年期末余额	500,000,000.00		56,474,541,617.39		2,189,289,285.16		250,000,000.00	5,145,603,297.10	64,559,434,199.65	2,308,069,210.41	66,867,503,410.06
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	500,000,000.00		56,474,541,617.39		2,189,289,285.16		250,000,000.00	5,145,603,297.10	64,559,434,199.65	2,308,069,210.41	66,867,503,410.06
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-103,017,533.32		66,788,175.00			564,142,260.45	527,912,902.13	31,227,943.52	559,140,845.65
（一）综合收益总额					66,788,175.00			568,542,260.45	635,330,435.45	-660,604.71	634,669,830.74
（二）所有者投入和减少资本			-103,017,533.32						-103,017,533.32	31,888,548.23	-71,128,985.09
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			-103,017,533.32						-103,017,533.32	31,888,548.23	-71,128,985.09
（三）利润分配								-4,400,000.00	-4,400,000.00		-4,400,000.00
1.提取盈余公积											
2.对所有者的分配								-4,400,000.00	-4,400,000.00		-4,400,000.00
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本											
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	500,000,000.00		56,371,524,084.07		2,256,077,460.16		250,000,000.00	5,709,745,557.55	65,087,347,101.78	2,339,297,153.93	67,426,644,255.71

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表

编制单位：常德市城市建设投资集团有限公司

2021年度

单位：人民币元

项 目	本 期								
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	500,000,000.00		56,808,935,217.34		2,256,077,460.16		250,000,000.00	6,055,376,336.57	65,870,389,014.07
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	500,000,000.00		56,808,935,217.34		2,256,077,460.16		250,000,000.00	6,055,376,336.57	65,870,389,014.07
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-16,871,468.02		1,880,540.76			651,867,513.08	636,876,585.82
（一）综合收益总额					1,880,540.76			656,867,513.08	658,748,053.84
（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			-16,871,468.02					-5,000,000.00	-21,871,468.02
1.提取盈余公积									
2.对所有者的分配								-5,000,000.00	-5,000,000.00
3.其他			-16,871,468.02						-16,871,468.02
（四）所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本									
2.盈余公积转增资本									
3.盈余公积弥补亏损									
4.设定受益计划变动额结转留存收益									
5.其他综合收益结转留存收益									
6.其他									
（五）专项储备									
1.本期提取									
2.本期使用									
（六）其他									
四、本期期末余额	500,000,000.00		56,792,063,749.32		2,257,958,000.92		250,000,000.00	6,707,243,849.65	66,507,265,599.89

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



编制单位：常德市城市建设投资集团有限公司

母公司所有者权益变动表

2021年度

单位：人民币元

项 目	上 期								
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	500,000,000.00		56,864,902,636.83		2,189,289,285.16		250,000,000.00	5,492,288,886.47	65,296,480,808.46
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	500,000,000.00		56,864,902,636.83		2,189,289,285.16		250,000,000.00	5,492,288,886.47	65,296,480,808.46
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）			-55,967,419.49		66,788,175.00			563,087,450.10	573,908,205.61
（一）综合收益总额					66,788,175.00			567,487,450.10	634,275,625.10
（二）所有者投入和减少资本			-55,967,419.49						-55,967,419.49
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			-55,967,419.49						-55,967,419.49
（三）利润分配								-4,400,000.00	-4,400,000.00
1.提取盈余公积									
2.对所有者的分配								-4,400,000.00	-4,400,000.00
3.其他									
（四）所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本									
2.盈余公积转增资本									
3.盈余公积弥补亏损									
4.设定受益计划变动额结转留存收益									
5.其他综合收益结转留存收益									
6.其他									
（五）专项储备									
1.本期提取									
2.本期使用									
（六）其他									
四、本期期末余额	500,000,000.00		56,808,935,217.34		2,256,077,460.16		250,000,000.00	6,055,376,336.57	65,870,389,014.07

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



常德市城市建设投资集团有限公司

财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、企业的基本情况

(一) 企业注册地、组织形式和总部地址

常德市城市建设投资集团有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)成立于 1998 年 09 月 09 日, 在常德市市场监督管理局登记注册, 统一社会信用代码为 91430700446435586N, 2019 年 11 月 25 日公司股东由常德市国有资产监督管理委员会变更为常德市城市发展集团有限公司, 2020 年 12 月 16 日公司增加股东湖南省国有投资经营有限公司, 其中常德市城市发展集团有限公司持有 90.00%的股权, 湖南省国有投资经营有限公司持有 10.00%的股权, 注册资金人民币 50,000.00 万元, 法定代表人周泉, 注册地址湖南省常德市武陵区穿紫河街道办事处惠家坪社区皂果路 396 号。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

从事城建项目及城市基础设施、城市郊区基础设施、农村路网的投资开发、建设, 城区棚户区改造、片区土地开发经营和城市水务、制药产业的投资经营, 委托承办城市公用资产与特许的公用事业项目的经营与管理, 房屋租赁, 户外广告设计、制作、发布, 城建项目的咨询服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定(以下合称“企业会计准则”), 并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

(二) 持续经营

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

三、重要会计政策和会计估计



(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司 2021 年 12 月 31 日的财务状况、2021 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

(二) 会计期间

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

(三) 营业周期

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

(四) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(五) 企业合并

1. 同一控制下的企业合并

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

2. 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，体现为商誉价值。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期营业外收入。

(六) 合并报告的编制方法

1. 合并财务报表范围

本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被



本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

2. 统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

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

3. 合并财务报表抵销事项

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，已抵销了本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有本公司的长期股权投资，视为本公司的库存股，作为股东权益的减项，在合并资产负债表中股东权益项目下以“减：库存股”项目列示。

4. 合并取得子公司会计处理

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

5. 处置子公司的会计处理

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

(七) 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(八) 金融工具



1. 金融工具的分类及重分类

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融资产

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

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

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除分类为以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，本公司可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

(2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；以摊余成本计量的金融负债。所有的金融负债不进行重分类。

2. 金融工具的计量

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



金额。金融工具的后续计量取决于其分类。

(1) 金融资产

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

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

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

④指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。除获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关利得和损失均计入其他综合收益，且后续不转入当期损益。

(2) 金融负债

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，交易性金融负债公允价值变动形成的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，由企业自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。如果对该金融负债的自身信用风险变动的影响计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失计入当期损益。

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

3. 本公司对金融工具的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。



在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。本公司利用初始确认日后获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。

4. 金融资产和金融负债转移的确认依据和计量方法

(1) 金融资产

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

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

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，先按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，然后将以下两项金额的差额计入当期损益：①终止确认部分在终止确认日的账面价值；②终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

针对本公司指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(2) 金融负债

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

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



(九) 预期信用损失的确定方法及会计处理方法

1. 预期信用损失的确定方法

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

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

（1）较低信用风险的金融工具计量损失准备的方法

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司可以不用与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果金融工具的违约风险较低，债务人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

（2）应收款项、租赁应收款计量损失准备的方法

① 不包含重大融资成分的应收款项。对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的不含重大融资成分的应收款项，本公司采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融资产或金融资产组合为基础评估信用风险是否显著增加。本公司根据信用风险特征将应收票据和应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款组合 1：余额百分比组合

应收账款组合 2：集团合并范围内往来款项



应收票据组合 1：商业承兑汇票

应收票据组合 2：银行承兑汇票

按组合计提坏账准备的计提方法如下：

应收账款组合 1：按余额的 1%计提

应收账款组合 2：不计提

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

②包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款

对于包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

（3）其他金融资产计量损失准备的方法

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

本公司根据款项性质将其他应收款划分为若干组合，对于划分组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，以余额为基础，计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1：余额百分比组合

其他应收款组合 2：集团合并范围内往来款项

按组合计提坏账准备的计提方法如下：

其他应收款组合 1：按余额的 1%计提

其他应收款组合 2：不计提

2. 预期信用损失的会计处理方法

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



(十) 存货

1. 存货的分类

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

2. 发出存货的计价方法

存货发出时，采取加权平均法确定其发出的实际成本。

3. 存货跌价准备的计提方法

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

4. 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

(十一) 合同资产和合同负债

1. 合同资产

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

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

2. 合同负债

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

本公司将同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(十二) 长期股权投资

1. 初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始



投资成本；非同一控制下的企业合并，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》的有关规定确定。

2. 后续计量及损益确认方法

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

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

(十三) 投资性房地产

本公司投资性房地产的类别，包括出租的房屋及建筑物。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。

(十四) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。



2. 固定资产分类和折旧方法

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

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	10-50	5.00	1.90-4.75
机器设备	5-20	5.00	4.75-9.50
运输设备	5-10	5.00	9.50-19.00
电子设备及其他	5-10	5.00	9.50-19.00

（十五）在建工程

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

（十六）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 资本化金额计算方法

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

借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款按照



累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

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

(十七) 职工薪酬

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

1. 短期薪酬

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

2. 离职后福利

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

3. 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利时，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4. 其他长期职工福利

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

(十八) 预计负债



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

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

(十九)收入

1. 收入确认原则

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

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

2. 收入确认具体方法

本公司的营业收入主要包括委托代建收入、房地产销售收入、土地销售收入、商品销售收入、工程施工收入、土地征补及物业管理收入。

(1) 委托代建收入

本公司接受政府委托的代建工程项目，根据工程进度，按照财政确认的年度完工投资额加上管理费及资金占用费确认代建项目收入。

(2) 房地产销售收入

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

(3) 土地销售收入



本公司的土地销售在土地平整完成并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

（4）商品销售收入

在相关商品已交付给客户并且本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入公司，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时确认收入。

（5）工程施工收入

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

合同成本不能收回的，在发生时确认为合同费用，不确认合同收入。

（6）土地征补收入

本公司接受政府的要求签订协议让出地块的开发建设权共同引入第三方企业，根据每年度从政府收到的土地返还款确认土地征补收入。

（7）物业管理收入

对于物业管理收入在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

（二十）合同成本

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

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

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



3. 该成本预期能够收回。

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

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

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

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

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

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

（二十一）政府补助

1. 政府补助的类型及会计处理

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

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

政府文件明确规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助冲减相关资产账面



价值或确认为递延收益。确认为递延收益的金额，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。

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

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

2. 政府补助确认时点

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

(二十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

(二十三) 租赁

1. 租入资产的会计处理

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和



租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。

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

（1）使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③承租人发生的初始直接费用；④承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

（2）租赁负债

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

当本公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的，则按变动后的租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的，则按变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债，



并相应调整使用权资产的账面价值。

2. 出租资产的会计处理

(1) 经营租赁会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司将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相同的确认基础分期计入当期收益。

(2) 融资租赁会计处理

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

(二十四) 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

1. 会计政策变更及依据

(1) 财政部于 2017 年发布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期会计》《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（上述四项准则统称“新金融工具准则”）。本公司于 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，对会计政策相关内容进行调整。

(2) 财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称“新收入准则”）。本公司于 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则，对会计政策相关内容进行调整。

(3) 财政部于 2018 年发布了修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，对会计政策相关内容进行调整，具体会计政策见附注三、(二十三)。对于首次执行日前已存在的合同，本公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。本公司根据首次执行的累计影响数，调整首次执行当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

2. 会计政策变更的影响

本公司执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日合并及母公司资产负债表各项目的的影响汇总如下：



合并资产负债表项目	会计政策变更前 2020 年 12 月 31 日余额	新金融工具准则影响	新收入准则影响	新租赁准则影响	会计政策变更后 2021 年 1 月 1 日余额
资产：					
债权投资		573,812,118.12			573,812,118.12
持有至到期投资	3,000,000.00	-3,000,000.00			
可供出售金融资产	966,539,055.78	-966,539,055.78			
其他权益工具投资		395,726,937.66			395,726,937.66
使用权资产				5,206,778.61	5,206,778.61
长期待摊费用	19,074,344.93			-110,916.67	18,963,428.26
负债：					
预收款项	3,806,238,510.93		-3,806,187,800.48		50,710.45
合同负债			3,501,274,226.35		3,501,274,226.35
一年内到期的其他非流动负债	7,427,342,847.03			799,331.75	7,428,142,178.78
其他流动负债	1,700,000,000.00		304,913,574.13		2,004,913,574.13
租赁负债				4,296,530.19	4,296,530.19

母公司资产负债表项目	会计政策变更前 2020 年 12 月 31 日余额	新金融工具准则影响	新收入准则影响	新租赁准则影响	会计政策变更后 2021 年 1 月 1 日余额
资产：					
债权投资		3,000,000.00			3,000,000.00
可供出售金融资产	201,292,397.66	-201,292,397.66			
持有至到期投资	3,000,000.00	-3,000,000.00			
其他权益工具投资		201,292,397.66			201,292,397.66

四、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	13%、9%、5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(二) 重要税收优惠及批文



根据《常德市人民政府关于市城市建设投资集团有限公司及其所属子公司有关税收优惠政策的通知》规定，本公司及所属子公司受市政府委托与市政府签订的相关协议所取得收入、土地开发与整理收入暂不计提增值税、城建税、教育费附加和土地增值税；对本公司及所属子公司收到的市、区财政补贴收入、工程建设项目及结算所取得的收入、土地开发与整理收入暂不计提企业所得税。

五、合并财务报表重要项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	2,720,736.34	293,409.31
银行存款	5,953,559,244.92	5,582,003,981.41
其他货币资金	46,053.20	
合计	5,956,326,034.46	5,582,297,390.72

注：其他货币资金为微信及支付宝账户余额。

(二) 发放贷款及垫款

项 目	期末余额	期初余额
发放贷款及垫款	129,949,750.00	144,238,342.00
减：贷款损失准备	6,735,746.25	5,979,323.85
合 计	123,214,003.75	138,259,018.15

按风险分类列示：

分类名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
正常类	88,049,750.00	1,320,746.25	1.50
关注类	26,500,000.00	795,000.00	3.00
次级类	15,400,000.00	4,620,000.00	30.00
合 计	129,949,750.00	6,735,746.25	

分类名称	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
正常类	98,449,750.00	1,476,746.25	1.50
关注类	34,200,000.00	1,026,000.00	3.00
次级类	11,588,592.00	3,476,577.60	30.00
合 计	144,238,342.00	5,979,323.85	



(三) 应收票据

类 别	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	5,000,000.00	1,500,000.00
合计	5,000,000.00	1,500,000.00

(四) 应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	2,732,786,827.87	3,019,920,280.12
1 至 2 年	2,011,236,835.98	989,703,156.01
2 至 3 年	643,894,526.83	278,358,514.84
3 年以上	1,267,970,310.47	995,148,864.38
减：坏账准备	6,655,888.50	5,283,130.82
合计	6,649,232,612.65	5,277,847,684.53

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	6,655,888,501.15	100.00	6,655,888.50	0.10
其中：组合 1：余额百分比组合	6,655,888,501.15	100.00	6,655,888.50	0.10
合计	6,655,888,501.15	100.00	6,655,888.50	0.10

类别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	5,283,130,815.35	100.00	5,283,130.82	0.10
其中：组合 1：余额百分比组合	5,283,130,815.35	100.00	5,283,130.82	0.10
合计	5,283,130,815.35	100.00	5,283,130.82	0.10

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
常德市财政局	6,446,525,467.25	96.85	6,446,525.47
湖南省第四工程有限公司	41,600,000.00	0.63	41,600.00



单位名称	期末余额	占应收账款期末余额 合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
中铁三局集团物资供应有限公司	22,915,297.78	0.34	22,915.30
常德市桃花源旅游管理区	18,026,970.47	0.27	18,026.97
常德人和建设有限公司	9,707,269.05	0.15	9,707.27
合计	6,538,775,004.55	98.24	6,538,775.01

(五) 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	71,727,815.45	2.81	694,834,158.58	22.31
1至2年	491,933,126.06	19.24	319,930,385.05	10.27
2至3年	313,052,003.63	12.24	268,794,538.85	8.63
3年以上	1,679,947,616.34	65.71	1,830,750,329.97	58.79
合计	2,556,660,561.48	100.00	3,114,309,412.45	100.00

2. 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的 比例(%)
常德市武陵区棚户区改造工作领导小组办公室	1,532,249,528.76	59.93
常德市武陵区征地拆迁安置指挥办公室	479,706,706.00	18.76
常德市鼎城区棚户区改造工作领导小组办公室	372,000,000.00	14.55
桃花源旅游管理区征地拆迁安置工作领导小组	35,172,717.00	1.38
常德市国土资源局武陵区分局	22,500,000.00	0.88
合计	2,441,628,951.76	95.50

(六) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	11,789,614,112.96	7,583,756,159.51
减：坏账准备	10,674,138.69	7,433,756.16
合计	11,778,939,974.27	7,576,322,403.35

1. 其他应收款项

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	



		(%)		(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按组合计提坏账准备的其他应收款项	11,789,614,112.96	100.00	10,674,138.69	0.09	11,778,939,974.27
其中：组合 1：余额百分比组合	10,674,138,693.84	90.54	10,674,138.69	0.10	10,663,464,555.15
组合 2：集团合并范围内往来款项	1,115,475,419.12	9.46			1,115,475,419.12
合 计	11,789,614,112.96	100.00	10,674,138.69	0.09	11,778,939,974.27

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按组合计提坏账准备的其他应收款项	7,583,756,159.51	100.00	7,433,756.16	0.10	7,576,322,403.35
其中：组合 1：余额百分比组合	7,433,756,159.51	98.02	7,433,756.16	0.10	7,426,322,403.35
组合 2：集团合并范围内往来款项	150,000,000.00	1.98			150,000,000.00
合 计	7,583,756,159.51	100.00	7,433,756.16	0.10	7,576,322,403.35

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	4,915,307,390.00	1,975,092,328.34
1 至 2 年	1,505,545,384.76	2,901,533,152.85
2 至 3 年	2,859,929,893.45	921,332,725.04
3 年以上	2,508,831,444.75	1,785,797,953.28
减：坏账准备	10,674,138.69	7,433,756.16
合计	11,778,939,974.27	7,576,322,403.35

(2) 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	7,433,756.16			7,433,756.16
本期计提	3,240,382.53			3,240,382.53
本期转回				
本期核销				
其他变动				
2021 年 12 月 31 日余额	10,674,138.69			10,674,138.69

(3) 坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
坏账准备	7,433,756.16	3,240,382.53				7,433,756.16
合计	7,433,756.16	3,240,382.53				7,433,756.16

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
常德市财政局	往来款	4,770,742,055.93	5 年以内	40.47	4,770,742.06
常德市鼎城区土地开发整理中心	往来款	1,071,704,434.14	2 年以内	9.09	1,071,704.43
常德市城市发展集团有限公司	往来款	1,114,583,556.92	1 年以内	9.45	
常德市武陵区公寓楼安置办	往来款	886,728,358.13	2 年以内	7.52	886,728.36
桃源县城市建设投资开发有限公司	往来款	800,000,000.00	1 至 2 年	6.79	800,000.00
合计		8,643,758,405.12		73.32	7,529,174.85

(七) 存货

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	27,551,962.11		27,551,962.11	1,444,687.01		1,444,687.01
开发成本	23,472,091,290.45		23,472,091,290.45	22,742,969,903.32		22,742,969,903.32
开发产品	3,934,395,964.39		3,934,395,964.39	1,439,013,170.28		1,439,013,170.28
合同履约成本	337,385,151.34		337,385,151.34	412,590,792.59		412,590,792.59
土地	34,335,202,971.01		34,335,202,971.01	34,464,024,491.01		34,464,024,491.01
林木	6,098,363,146.16		6,098,363,146.16	6,098,363,146.16		6,098,363,146.16
其他	1,981,867.39		1,981,867.39	556,073,867.57		556,073,867.57
合计	68,206,972,352.85		68,206,972,352.85	65,714,480,057.94		65,714,480,057.94

(八) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	920,355,483.55	695,173,342.43
理财产品		31,167,937.82
合计	920,355,483.55	726,341,280.25

(九) 债权投资

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
债权投资	279,812,118.12		279,812,118.12	573,812,118.12		573,812,118.12
合计	279,812,118.12		279,812,118.12	573,812,118.12		573,812,118.12

(十) 长期应收款

项目	期末余额			期初余额		
	账面 余额	坏账 准备	账面 价值	账面 余额	坏账 准备	账面 价值
扶贫资金	11,255,931.94		11,255,931.94	11,255,931.94		11,255,931.94
合计	11,255,931.94		11,255,931.94	11,255,931.94		11,255,931.94



(十一) 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	
一、联营企业										
常德市天柏环境科技有限公司	4,246,751.14			-234,495.86						4,012,255.28
湖南天铭混凝土有限公司	26,422,298.00			-3,190,921.60						23,231,376.40
常德财鑫金融控股集团有限责任公司	967,756,290.79			20,978,376.40						988,734,667.19
常德远大建筑工业有限公司	36,143,047.50			-2,548,763.95						33,594,283.55
常德中科天智私募股权投资合伙企业(有限合伙)		51,000,000.00		-408,884.86		1,880,540.76				52,471,655.90
合计	1,034,568,387.43	51,000,000.00		14,595,310.13		1,880,540.76				1,102,044,238.32

(十二) 其他权益工具投资

项目	期末余额	期初余额	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收入转入留存收益原因
常德农村商业银行股份有限公司	69,000,000.00	69,000,000.00	5,787,500.00					
常德中科现代农业投资管理中心有限合伙	15,150,000.00	15,150,000.00						
国开精诚(北京)投资基金	88,888,888.89	150,292,397.66						
常德市达晨创鸿私募股权投资企业(有限合伙)	140,000,000.00							
中金(常德)新兴产业创业投资合伙企业(有限合伙)	30,000,000.00							



项目	期末余额	期初余额	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收入转入留存收益原因
中房集团联合投资股份有限公司	500,000.00	500,000.00						
湖南华南光电科技股份有限公司	461,540.00	461,540.00						
常德双鑫小额贷款股份有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00	1,800,000.00					
常德沅江隧道有限公司	76,323,000.00	76,323,000.00	2,298,642.35					
常德市天盛基础设施建设有限公司	34,000,000.00	34,000,000.00						
常德中建五局西城基础设施管理有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00						
合计	504,323,428.89	395,726,937.66	9,886,142.35					



(十三) 投资性房地产

1. 按公允价值计量的投资性房地产

项目	房屋及建筑物	合计
一、期初余额	4,601,684,000.00	4,601,684,000.00
二、本期变动		
加：公允价值变动	2,180,600.00	2,180,600.00
三、期末余额	4,603,864,600.00	4,603,864,600.00

(十四) 固定资产

类 别	期末余额	期初余额
固定资产	2,438,470,301.96	2,499,610,543.83
固定资产清理		
减：减值准备		
合计	2,438,470,301.96	2,499,610,543.83

1. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	电子设备及其他	合 计
一、账面原值					
1.期初余额	2,615,187,360.44	38,873,430.55	60,804,283.77	46,008,563.06	2,760,873,637.82
2.本期增加金额		2,626,152.83	368,800.00	5,965,393.71	8,960,346.54
(1) 购置		2,626,152.83	368,800.00	5,965,393.71	8,960,346.54
3.本期减少金额	4,357,278.22	154,231.35	1,791,458.01	3,173,914.31	9,476,881.89
(1) 处置	3,261,707.19	154,231.35	1,695,254.47	1,196,451.10	6,307,644.11
(2) 合并范围减少	1,095,571.03		96,203.54	1,977,463.21	3,169,237.78
4.期末余额	2,610,830,082.22	41,345,352.03	59,381,625.76	48,800,042.46	2,760,357,102.47
二、累计折旧					
1.期初余额	197,465,797.68	13,385,102.23	26,037,331.30	24,374,862.78	261,263,093.99
2.本期增加金额	42,113,318.41	6,082,657.01	7,924,021.85	7,247,767.62	63,367,764.89
(1) 计提	42,113,318.41	6,082,657.01	7,924,021.85	7,247,767.62	63,367,764.89
3.本期减少金额	690,120.06	82,331.13	1,369,699.33	601,907.85	2,744,058.37
(1) 处置		82,331.13	1,364,368.06	2,873.18	1,449,572.37
(2) 合并范围减少	690,120.06		5,331.27	599,034.67	1,294,486.00
4.期末余额	238,888,996.03	19,385,428.11	32,591,653.82	31,020,722.55	321,886,800.51
三、减值准备					
1.期初余额					



项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	电子设备及其他	合 计
2.本期增加金额					
3.本期减少金额					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	2,371,941,086.19	21,959,923.92	26,789,971.94	17,779,319.91	2,438,470,301.96
2.期初账面价值	2,417,721,562.76	25,488,328.32	34,766,952.47	21,633,700.28	2,499,610,543.83

(十五)在建工程

类 别	期末余额	期初余额
在建工程项目	734,883,417.95	498,870,573.40
工程物资		
减：减值准备		
合 计	734,883,417.95	498,870,573.40

1. 在建工程项目

(1) 在建工程项目基本情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
桃花源景区建设等工程	593,147,707.55		593,147,707.55	498,221,165.16		498,221,165.16
天城塔吊工程				5,963.30		5,963.30
城发大厦	141,232,409.43		141,232,409.43			
停车场改建工程				519,173.10		519,173.10
供水改造工程	124,271.84		124,271.84	124,271.84		124,271.84
设备安装工程	379,029.13		379,029.13			
合 计	734,883,417.95		734,883,417.95	498,870,573.40		498,870,573.40

(十六)使用权资产

项目	房屋及建筑物	土地	机器设备	合计
一、账面原值				
1.期初余额（2021年1月1日）	4,975,391.47	76,637.15	154,749.99	5,206,778.61
2.本期增加金额				
3.本期减少金额				
4.期末余额	4,975,391.47	76,637.15	154,749.99	5,206,778.61
二、累计折旧				
1.期初余额（2021年1月1日）				
2.本期增加金额	806,820.24	10,065.75	30,950.00	847,835.99



项目	房屋及建筑物	土地	机器设备	合计
(1) 计提	806,820.24	10,065.75	30,950.00	847,835.99
3.本期减少金额				
4.期末余额	806,820.24	10,065.75	30,950.00	847,835.99
三、减值准备				
1.期初余额(2021年1月1日)				
2.本期增加金额				
3.本期减少金额				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	4,168,571.23	66,571.40	123,799.99	4,358,942.62
2.期初账面价值(2021年1月1日)	4,975,391.47	76,637.15	154,749.99	5,206,778.61

(十七)无形资产

项目	软件	土地使用权	林权	经营权	合计
一、账面原值					
1.期初余额	7,951,453.77	876,743.00	4,057,110,900.00	7,093,244,861.16	11,159,183,957.93
2.本期增加金额	7,577,017.90				7,577,017.90
(1) 购置	7,577,017.90				7,577,017.90
3.本期减少金额					
4.期末余额	15,528,471.67	876,743.00	4,057,110,900.00	7,093,244,861.16	11,166,760,975.83
二、累计摊销					
1.期初余额	4,277,057.13	723,425.38	1,140,079,073.38	278,979,848.66	1,424,059,404.55
2.本期增加金额	1,557,440.78	17,534.86	94,351,416.28	223,104,870.00	319,031,261.92
(1) 计提	1,557,440.78	17,534.86	94,351,416.28	223,104,870.00	319,031,261.92
3.本期减少金额					
4.期末余额	5,834,497.91	740,960.24	1,234,430,489.66	502,084,718.66	1,743,090,666.47
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
3.本期减少金额					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	9,693,973.76	135,782.76	2,822,680,410.34	6,591,160,142.50	9,423,670,309.36
2.期初账面价值	3,674,396.64	153,317.62	2,917,031,826.62	6,814,265,012.50	9,735,124,553.38

(十八)商誉

1. 商誉账面原值



项目	期初余额	本期增加额		本期减少额		期末余额
		企业合并形成	其他	处置	其他	
湖南桃花山泉饮品有限公司	8,608,313.76					8,608,313.76

2. 商誉减值准备

项目	期初余额	本期增加额		本期减少额		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
湖南桃花山泉饮品有限公司		8,608,313.76				8,608,313.76
合计		8,608,313.76				8,608,313.76

(十九) 长期待摊费用

类 别	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
装修工程	12,321,292.78	2,293,832.12	4,854,578.39	110,916.67	9,649,629.84
服务费	5,903,246.14	973,815.00	3,663,799.94		3,213,261.20
推广费	738,889.34		438,265.56		300,623.78
合计	18,963,428.26	3,267,647.12	8,956,643.89	110,916.67	13,163,514.82

(二十) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
武陵大道（南段、中段）	50,000,000.00	50,000,000.00
市体育中心资产	294,522,900.00	294,522,900.00
市房产局（城区国有直管公房）	189,452,500.00	189,452,500.00
四阁房产	61,450,753.00	61,450,753.00
武陵房产 40 处	584,964,700.00	584,964,700.00
管网资产	6,886,654,700.00	6,886,654,700.00
污水厂等水务资产	1,791,480,000.00	1,791,480,000.00
构筑物、书画等其他资产	11,675,556.29	11,683,556.29
合 计	9,870,201,109.29	9,870,209,109.29

(二十一) 短期借款

借款条件	期末余额	期初余额
保证借款	238,500,000.00	20,000,000.00
信用借款	329,600,000.00	400,000,000.00
合 计	568,100,000.00	420,000,000.00

(二十二) 应付票据

项目	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	10,868,087.00	30,128,930.56



(二十三)应付账款

1. 按账龄分类

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	368,783,352.51	454,542,944.88
1年以上	1,099,712,052.74	1,108,363,116.31
合计	1,468,495,405.25	1,562,906,061.19

2. 账龄超过1年的大额应付账款

债权人单位名称	期末余额	未偿还原因
常德市金色阳光拍卖有限公司	1,000,000,000.00	未结算
合计	1,000,000,000.00	

(二十四)预收款项

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	109,810.99	50,710.45
合计	109,810.99	50,710.45

(二十五)合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收房款	3,882,194,668.81	3,477,523,119.47
商品销售	1,835,405.20	2,061,849.42
工程款	4,390,062.19	21,064,729.16
预收物业费	1,546,958.29	624,528.30
合计	3,889,967,094.49	3,501,274,226.35

(二十六)应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
短期薪酬	11,386,678.57	192,553,782.46	188,756,644.94	15,183,816.09
离职后福利-设定提存计划	42,509.24	13,306,231.94	13,095,593.63	253,147.55
合计	11,429,187.81	205,860,014.40	201,852,238.57	15,436,963.64

2. 短期职工薪酬情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	10,442,178.16	168,141,589.02	164,167,045.92	14,416,721.26
职工福利费	308,048.98	6,084,656.80	6,389,882.98	2,822.80
社会保险费	29,676.69	5,597,055.58	5,579,763.71	46,968.56



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：医疗及生育保险费	23,536.45	4,821,340.95	4,804,166.64	40,710.76
工伤保险费	6,140.24	775,714.63	775,597.07	6,257.80
住房公积金		9,232,462.54	9,187,134.34	45,328.20
工会经费和职工教育经费	606,774.74	3,498,018.52	3,432,817.99	671,975.27
合计	11,386,678.57	192,553,782.46	188,756,644.94	15,183,816.09

3. 设定提存计划情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	35,906.99	12,192,074.91	12,003,035.13	224,946.77
失业保险费	6,602.25	446,523.89	445,790.64	7,335.50
企业年金缴费		667,633.14	646,767.86	20,865.28
合计	42,509.24	13,306,231.94	13,095,593.63	253,147.55

(二十七) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	2,882,415.64	12,123,863.40
企业所得税	11,242,410.88	18,937,257.12
城市维护建设税	1,486,118.96	644,877.99
房产税	330,758.48	395,114.04
个人所得税	1,138,917.97	595,159.59
教育费附加	1,050,485.69	443,536.56
其他税费	3,023,125.02	2,467,167.47
合计	21,154,232.64	35,606,976.17

(二十八) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	1,115,823.11	
其他应付款项	4,074,189,471.49	2,737,579,070.38
合计	4,075,305,294.60	2,737,579,070.38

1. 应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	1,115,823.11	
合计	1,115,823.11	

2. 其他应付款项

(1) 按款项性质分类



项目	期末余额	期初余额
单位往来款	3,387,366,569.61	2,345,663,951.25
个人往来款	30,280,740.78	29,455,307.44
借款	100,000.00	100,000.00
押金	79,679,900.00	79,679,900.00
保证金	236,682,869.97	226,682,464.82
回购款	340,079,391.13	55,997,446.87
合计	4,074,189,471.49	2,737,579,070.38

(二十九)一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额 (2021年1月1日)
一年内到期的长期借款	1,517,050,000.00	3,738,930,000.00
一年内到期的应付债券	7,586,067,911.86	3,230,481,547.03
一年内到期的长期应付款	312,297,658.14	457,931,300.00
一年内到期的租赁负债	782,058.88	799,331.75
合计	9,416,197,628.88	7,428,142,178.78

(三十)其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		1,700,000,000.00
待转销项税	334,920,763.69	304,913,574.13
理财直融	400,000,000.00	
合计	734,920,763.69	2,004,913,574.13

(三十一)长期借款

借款条件	期末余额	期初余额
质押借款	3,202,940,000.00	3,154,160,000.00
抵押借款	389,630,000.00	1,135,039,589.00
保证借款	3,906,532,526.64	3,840,212,526.64
信用借款	1,123,000,000.00	843,000,000.00
担保借款	158,971,389.00	233,500,000.00
合计	8,781,073,915.64	9,205,912,115.64

1. 质押借款

贷款银行	期末余额	质押物	一年内到期
国家开发银行股份有限公司	2,124,900,000.00	应收账款	68,200,000.00
国家开发银行股份有限公司	200,000,000.00	应收账款	19,000,000.00
国家开发银行湖南省分行	445,160,000.00	应收账款	7,420,000.00



贷款银行	期末余额	质押物	一年内到期
国家开发银行湖南省分行	500,000,000.00	应收账款	
北京银行股份有限公司长沙分行	41,000,000.00	应收账款	13,500,000.00
合 计	3,311,060,000.00		108,120,000.00

2. 抵押借款

贷款银行	期末余额	抵押物	一年内到期
国家开发银行股份有限公司	50,000,000.00	林地使用权	50,000,000.00
国家开发银行股份有限公司	120,000,000.00	土地使用权	3,420,000.00
交通银行股份有限公司常德分行	143,050,000.00	土地使用权	20,000,000.00
中国工商银行股份有限公司常德武陵支行	170,000,000.00	土地使用权	20,000,000.00
合 计	483,050,000.00		93,420,000.00

3. 保证借款

贷款银行	期末余额	保证人	一年内到期
中国银行股份有限公司常德分行	324,000,000.00	常德财鑫金融控股集团有 限责任公司	20,000,000.00
中国民生银行股份有限公司常德分行	315,000,000.00	常德市城市公用资产经营 管理有限公司	35,000,000.00
长沙银行股份有限公司常德分行	479,980,000.00	常德市文化旅游投资开发 集团有限公司	50,010,000.00
广发银行股份有限公司常德分行	240,000,000.00	常德市城市公用资产经营 管理有限公司	5,000,000.00
中国建设银行股份有限公司常德龙港路支行	25,945,785.62	常德财鑫金融控股集团有 限责任公司	
中国建设银行股份有限公司常德武陵大道支行	77,000,000.00	常德财鑫金融控股集团有 限责任公司	8,000,000.00
中国建设银行股份有限公司常德市分行	78,969,314.38	常德财鑫金融控股集团有 限责任公司	
中国民生银行股份有限公司常德分行	481,000,000.00	常德市城市公用资产经营 管理有限公司	30,000,000.00
中国农业银行股份有限公司常德分行	248,560,000.00	常德市文化旅游投资开发 集团有限公司	37,900,000.00
浙商银行股份有限公司长沙分行	198,000,000.00	常德市城市公用资产经营 管理有限公司	2,000,000.00
中国建设银行股份有限公司常德分行	148,000,000.00	常德财鑫金融控股集团有 限责任公司	4,000,000.00
厦门国际银行股份有限公司珠海分行	180,000,000.00	常德市天源住房建设有限 公司、常德市城市公用资 产经营管理有限公司	40,000,000.00
中国工商银行股份有限公司常德临江支行	80,000,000.00	本公司	50,000,000.00
华夏银行股份有限公司长沙分行	100,000,000.00	本公司	100,000,000.00
华融湘江银行股份有限公司常德分行	30,000,000.00	本公司/常德市天源住房 建设有限公司	30,000,000.00
北京银行股份有限公司	580,000,000.00	本公司	120,000,000.00
长沙银行股份有限公司常德分行	131,910,000.00	本公司	9,000,000.00



贷款银行	期末余额	保证人	一年内到期
兴业银行股份有限公司常德分行	67,000,000.00	常德市文化旅游投资集团有限公司	38,000,000.00
国家开发银行湖南省分行	300,077,426.64	本公司	55,000,000.00
华融湘江银行股份有限公司常德分行	200,000,000.00	本公司	200,000,000.00
中国建设银行股份有限公司常德武陵支行	340,000,000.00	常德市城市公用资产经营管理有限公司	180,000,000.00
中国光大银行股份有限公司长沙分行	200,000,000.00	本公司	
广发银行股份有限公司	95,000,000.00	本公司	
合 计	4,920,442,526.64		1,013,910,000.00

4、担保借款

贷款银行	期末余额	借款人	抵押物/质押物/保证人	一年内到期
华夏银行股份有限公司常德分行	183,131,800.00	常德市天源住房建设有限公司	土地使用权、开发的商品房/本公司	165,000,000.00
中国工商银行股份有限公司常德人民路支行	100,000,000.00	常德市天源住房建设有限公司	应收账款/本公司	100,000,000.00
中国农业发展银行桃源县支行	157,439,589.00	常德市桃花源水利建设发展有限公司	土地使用权/应收账款	16,600,000.00
合 计	440,571,389.00			281,600,000.00

(三十二)应付债券

项 目	期末余额	期初余额
16 常德城投债	760,000,000.00	1,140,000,000.00
2016 湘常德城建 ZR001		150,000,000.00
2017 年非公开发行公司债券	650,000,000.00	650,000,000.00
16 常德城投 MTN001		1,500,000,000.00
16 常德城投 MTN002		1,000,000,000.00
18 常德城投 PPN001		160,000,000.00
19 常德城投 PPN001	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
19 中期票据 01	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
2019 美元债	1,416,177,325.56	1,416,177,325.56
19 中期票据 02	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
19 常德城投 PPN002	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
2019 年非公开发行公司债券	690,000,000.00	690,000,000.00
19 湘常德城建 ZR001	300,000,000.00	300,000,000.00
渤海 2020 年常德城投 PPN001	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
20 湘常德城建 ZR001	300,000,000.00	300,000,000.00
20 常投 01	1,400,000,000.00	1,400,000,000.00
20 常德城投 MTN001	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
20 常德城投 MTN002	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00



项 目	期末余额	期初余额
20 湘常德城建 ZR002	500,000,000.00	500,000,000.00
20 湘常德城建 ZR003	200,000,000.00	200,000,000.00
20 常德城投 PPN002	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
20 常德城投企业债	630,000,000.00	630,000,000.00
20 年美元债	672,790,000.00	672,790,000.00
20 常德城投 MTN003	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
21 常德城投 PPN002	1,500,000,000.00	
1 常德城投 MTN001	1,500,000,000.00	
21 常德城投 MTN002	1,000,000,000.00	
21 常德城投 PPN001	1,000,000,000.00	
21 常德城投 PPN003	1,000,000,000.00	
21 常投 01	430,000,000.00	
21 湘常德城建 ZR001	75,000,000.00	
21 湘常德城建 ZR002	500,000,000.00	
21 常德城投 PPN004	500,000,000.00	
21 华福证券供应链 ABS	225,000,000.00	
21 常投 02	1,000,000,000.00	
21 常德城投 PPN005	500,000,000.00	
21 常投 03	1,000,000,000.00	
21 常投 04	526,000,000.00	
21 常投 05	1,000,000,000.00	
21 常德城投 MTN003	1,500,000,000.00	
21 常西 01	925,000,000.00	
文旅公司 2018 年度第一期非公开定向债务融资工具	946,381,013.20	996,382,113.40
文旅公司非公开发行公司债券（一期）		399,550,000.00
文旅公司非公开发行公司债券（二期）		499,213,836.37
文旅公司 2018 年度第一期债权融资计划	59,720,511.33	159,229,849.06
文旅公司 2019 年度第一期债权融资计划	79,953,600.00	79,913,000.00
应付利息	24,936,986.30	40,481,547.03
减：一年内到期的应付债券	7,586,067,911.86	3,230,481,547.03
合 计	26,224,891,524.53	20,653,256,124.39

1. 应付债券的增减变动

债券名称	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行
16 常德城投债	2016-1-11	7 年	1,900,000,000.00	1,140,000,000.00	
2016 湘常德城建 ZR001	2016-11-29	5 年	300,000,000.00	150,000,000.00	
2017 年非公开发行公	2017-5-31	5 年	650,000,000.00	650,000,000.00	



债券名称	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行
司债券					
16 常德城投 MTN001	2016-1-20	5 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	
16 常德城投 MTN002	2016-10-19	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
18 常德城投 PPN001	2018-12-26	2+1 年	1,000,000,000.00	160,000,000.00	
19 常德城投 PPN001	2019-2-21	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
19 中期票据 01	2019-6-20	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
2019 美元债	2019-9-11	3 年	1,416,177,325.56	1,416,177,325.56	
19 中期票据 02	2019-7-29	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
19 常德城投 PPN002	2019-11-15	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
2019 年非公开发行公司债券	2019-12-3	3+2 年	690,000,000.00	690,000,000.00	
19 湘常德城建 ZR001	2019-12-26	3 年	300,000,000.00	300,000,000.00	
渤海 2020 年常德城投 PPN001	2020-1-15	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
20 湘常德城建 ZR001	2020-2-28	2 年	300,000,000.00	300,000,000.00	
20 常投 01	2020-3-16	3+2 年	1,400,000,000.00	1,400,000,000.00	
20 常德城投 MTN001	2020-3-27	3 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	
20 常德城投 MTN002	2020-5-7	3 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	
20 湘常德城建 ZR002	2020-7-2	3 年	500,000,000.00	500,000,000.00	
20 湘常德城建 ZR003	2020-8-20	2 年	200,000,000.00	200,000,000.00	
20 常德城投 PPN002	2020-10-23	3 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	
20 常德城投企业债	2020-11-2	7 年	630,000,000.00	630,000,000.00	
20 年美元债	2020-10-28	3 年	672,790,000.00	672,790,000.00	
20 常德城投 MTN003	2020-12-18	5 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	
21 常德城投 PPN002	2021-1-21	5 年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00
1 常德城投 MTN001	2021-3-1	5 年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00
21 常德城投 MTN002	2021-4-12	5 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
21 常德城投 PPN001	2021-1-8	5 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
21 常德城投 PPN003	2021-3-6	5 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
21 常投 01 私募债	2021-3-19	5 年	430,000,000.00		430,000,000.00
21 湘常德城建 ZR001	2021-3-31	5 年	75,000,000.00		75,000,000.00
21 湘常德城建 ZR002	2021-6-18	18 月	500,000,000.00		500,000,000.00
21 常德城投 PPN004	2021.11.5	5 年	500,000,000.00		500,000,000.00
21 华福证券供应链 ABS	2021.7.30	17 月	225,000,000.00		225,000,000.00
21 常投 02 募集资金	2021.8.11	5 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
21 常德城投 PPN005	2021.9.3	5 年	500,000,000.00		500,000,000.00
21 常投 03	2021.9.29	5 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
21 常投 04	2021.10.28	5 年	526,000,000.00		526,000,000.00



债券名称	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行
21 常投 05	2021-12-20	5 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
21 常德城投 MTN003	2021-12-14	5 年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00
21 常西 01	2021-3-26	3 年	925,000,000.00		925,000,000.00
文旅公司 2018 年度第一期非公开定向债务融资工具	2018/4/11	5 年	1,000,000,000.00	996,382,113.40	
文旅公司非公开发行公司债券（一期）	2016/3/30	3+2 年	400,000,000.00	399,550,000.00	
文旅公司非公开发行公司债券（二期）	2016/11/4	3+2 年	500,000,000.00	499,213,836.37	
文旅公司 2018 年度第一期债权融资计划	2018/10/30	3+2 年	160,000,000.00	159,229,849.06	
文旅公司 2019 年度第一期债权融资计划	2019/6/6	3+2 年	80,000,000.00	79,913,000.00	
合 计			39,779,967,325.56	23,843,256,124.39	14,181,000,000.00

(续)

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	其中：一年内到期的应付债券
16 常德城投债			380,000,000.00	760,000,000.00	380,000,000.00
2016 湘常德城建 ZR001			150,000,000.00		
2017 年非公开发行公司债券				650,000,000.00	650,000,000.00
16 常德城投 MTN001			1,500,000,000.00		
16 常德城投 MTN002			1,000,000,000.00		
18 常德城投 PPN001			160,000,000.00		
19 常德城投 PPN001				1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
19 中期票据 01				1,000,000,000.00	
2019 美元债				1,416,177,325.56	1,416,177,325.56
19 中期票据 02				1,000,000,000.00	
19 常德城投 PPN002				1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
2019 年非公开发行公司债券				690,000,000.00	690,000,000.00
19 湘常德城建 ZR001				300,000,000.00	300,000,000.00
渤海 2020 年常德城投 PPN001				1,000,000,000.00	
20 湘常德城建 ZR001				300,000,000.00	300,000,000.00
20 常投 01 募集资金				1,400,000,000.00	
20 常德城投 MTN001				1,500,000,000.00	
20 常德城投 MTN002				1,500,000,000.00	



债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	其中：一年内到期的应付债券
20 湘常德城建 ZR002				500,000,000.00	
20 湘常德城建 ZR003				200,000,000.00	200,000,000.00
20 常德城投 PPN002				1,500,000,000.00	
20 常德城投企业债				630,000,000.00	
20 年美元债				672,790,000.00	
20 常德城投 MTN003				1,500,000,000.00	
21 常德城投 PPN002				1,500,000,000.00	
1 常德城投 MTN001				1,500,000,000.00	
21 常德城投 MTN002				1,000,000,000.00	
21 常德城投 PPN001				1,000,000,000.00	
21 常德城投 PPN003				1,000,000,000.00	
21 常投 01 私募债				430,000,000.00	
21 湘常德城建 ZR001				75,000,000.00	
21 湘常德城建 ZR002				500,000,000.00	500,000,000.00
21 常德城投 PPN004				500,000,000.00	
21 华福证券供应链 ABS				225,000,000.00	225,000,000.00
21 常投 02				1,000,000,000.00	
21 常德城投 PPN005				500,000,000.00	
21 常投 03				1,000,000,000.00	
21 常投 04				526,000,000.00	
21 常投 05				1,000,000,000.00	
21 常德城投 MTN003				1,500,000,000.00	
21 常西 01				925,000,000.00	
文旅公司 2018 年度第一期非公开定向债务融资工具		1,100.20	50,000,000.00	946,381,013.20	820,000,000.00
文旅公司非公开发行公司债券（一期）		-450,000.00	400,000,000.00		
文旅公司非公开发行公司债券（二期）		-786,163.63	500,000,000.00		
文旅公司 2018 年度第一期债权融资计划		-490,662.27	100,000,000.00	59,720,511.33	
文旅公司 2019 年度第一期债权融资计划		-40,600.00		79,953,600.00	79,953,600.00
应付利息	24,936,986.30			24,936,986.30	24,936,986.30



债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	其中：一年内到期的应付债券
合 计	24,936,986.30	-1,766,325.70	4,240,000,000.00	33,810,959,436.39	7,586,067,911.86

(三十三) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额 (2021年1月1日)
租赁付款额	5,087,264.23	5,908,187.46
减：未确认融资费用	588,005.75	812,325.52
减：一年内到期的租赁负债	782,058.88	799,331.75
合 计	3,717,199.60	4,296,530.19

(三十四) 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,278,933,637.93	1,962,573,382.40
专项应付款	127,700,000.00	
减：一年内到期的长期应付款	312,297,658.14	457,931,300.00
合 计	1,094,335,979.79	1,504,642,082.40

1. 长期应付款主要明细

单位	期末余额	期初余额
江苏金融租赁股份有限公司		10,000,000.00
浦银金融租赁股份有限公司		66,572,502.87
华融金融租赁股份有限公司		50,000,000.80
平安国际融资租赁有限公司	264,309,305.01	357,005,926.31
广发融资租赁(广东)有限公司		22,500,000.00
国家发展基金有限公司	112,020,000.00	119,410,000.00
国开证券有限责任公司	512,000,000.00	720,000,000.00
国银金融租赁有限公司	93,465,185.15	381,484,014.93
佛山海晟租赁股份有限公司	24,998,941.85	84,997,606.63
福建海西金融租赁有限责任公司	10,000,000.00	50,000,000.00
河北省金融租赁有限公司	43,810,305.92	60,134,076.28
远东国际租赁有限公司		8,139,354.58
皖江金融租赁股份有限公司		14,000,000.00
湖南省扶贫开发投资有限公司	11,829,900.00	11,829,900.00
中信金融租赁有限公司	200,000,000.00	
减：一年内到期的长期应付款	312,297,658.14	457,931,300.00
合 计	960,135,979.79	1,498,142,082.40



2. 专项应付款

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	形成原因
5A 创建基础设施提升建设项目资金专项债		29,000,000.00		29,000,000.00	财政拨款
故渊湖主题酒店土地返还款		98,700,000.00		98,700,000.00	财政拨款
合 计		127,700,000.00		127,700,000.00	

(三十五) 递延收益

1. 递延收益按类别列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
政府补助	97,799,778.85	800,000.00	12,054,885.91	86,544,892.94
合 计	97,799,778.85	800,000.00	12,054,885.91	86,544,892.94

2. 政府补助项目情况

项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入损益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
垃圾中转站及城区环卫设施回购款	3,553,720.07	800,000.00	582,614.91		3,771,105.16	与资产相关
赛事、活动等设备补贴	70,647.10		36,859.32		33,787.78	与资产相关
5A 景区创建补贴	11,435,411.68			11,435,411.68		与资产相关
保障性工程配套基础设施建设费	2,000,000.00				2,000,000.00	与资产相关
教育产业园公租房补助	10,000,000.00				10,000,000.00	与资产相关
公租房补贴	42,000,000.00				42,000,000.00	与资产相关
棚改补助	28,740,000.00				28,740,000.00	与资产相关
合 计	97,799,778.85	800,000.00	619,474.23	11,435,411.68	86,544,892.94	

(三十六) 递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
投资性房地产公允价值变动	760,961,270.07	3,043,845,080.23	760,416,120.07	3,041,664,480.23
合 计	760,961,270.07	3,043,845,080.23	760,416,120.07	3,041,664,480.23

(三十七) 实收资本

投资者名称	期初数		本期增加	本期减少	期末数	
	投资金额	比例 (%)			投资金额	比例 (%)
常德市城市建设投资集团有限公司	450,000,000.00	90.00			450,000,000.00	90.00
湖南省国有投资经营有限公司	50,000,000.00	10.00			50,000,000.00	10.00



投资者名称	期初数		本期增加	本期减少	期末数	
	投资金额	比例(%)			投资金额	比例(%)
合 计	500,000,000.00	100.00			500,000,000.00	100.00

(三十八) 资本公积

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
其他资本公积	56,371,524,084.07	3,000,000.00	13,400,000.00	56,361,124,084.07
合计	56,371,524,084.07	3,000,000.00	13,400,000.00	56,361,124,084.07

(三十九) 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、将重分类进损益的其他综合收益	2,256,077,460.16	1,880,540.76				1,880,540.76		2,257,958,000.92
自用房产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时公允价值变动损益	2,256,077,460.16							2,256,077,460.16
其他权益工具投资公允价值变动		1,880,540.76				1,880,540.76		1,880,540.76
其他综合收益合计	2,256,077,460.16	1,880,540.76				1,880,540.76		2,257,958,000.92

(四十) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	250,000,000.00			250,000,000.00
合计	250,000,000.00			250,000,000.00

(四十一) 未分配利润

项目	期末余额	
	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	5,709,745,557.55	
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	5,709,745,557.55	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	625,096,103.73	



项目	期末余额	
	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	5,709,745,557.55	
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	5,709,745,557.55	
减：应付普通股股利	5,000,000.00	
期末未分配利润	6,329,841,661.28	

（四十二）营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	5,374,201,149.25	4,825,808,500.28	5,124,773,861.34	4,701,427,647.65
委托代建	2,732,786,827.87	2,452,313,606.51	2,914,518,473.86	2,618,624,596.87
房屋销售	1,486,626,015.31	1,281,316,525.04	1,481,034,694.50	1,402,216,446.64
工程施工	167,731,296.28	145,603,955.62	22,187,635.72	23,350,150.10
土地指标销售			172,403,511.25	163,459,244.00
土地征补	373,800,000.00	373,800,000.00	240,413,800.00	240,413,800.00
物业管理	102,372,778.21	93,754,019.92	101,668,303.87	98,619,574.67
租赁	9,334,260.91	13,562,723.78	15,483,643.43	900,862.14
旅游	36,223,746.24	54,680,708.31	29,015,942.48	49,842,698.88
设计费	31,450,879.69	23,375,318.54	43,587,408.06	29,626,495.32
发放贷款利息	15,621,005.64	846,501.95	23,817,057.67	3,197,867.80
商品销售	178,052,718.88	167,389,776.50	31,498,614.94	18,060,983.59
航空服务	41,231,000.00	41,696,874.05		
土地销售	181,971,901.63	164,057,204.85		
其他	16,998,718.59	13,411,285.21	49,144,775.56	53,114,927.64
二、其他业务小计	43,706,088.71	12,019,643.13	20,529,725.52	4,983,190.71
外派劳务费	1,976,761.28	1,482,766.23	1,199,648.48	1,226,281.66
利息收入	4,402,075.47		6,087,421.40	
招商代理费	2,480,818.87			
其他	34,846,433.09	10,536,876.90	13,242,655.64	3,756,909.05
合计	5,417,907,237.96	4,837,828,143.41	5,145,303,586.86	4,706,410,838.36

（四十三）税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	12,145,396.44	6,894,801.24
教育费附加	7,629,083.94	4,624,307.18
房产税	6,647,412.26	2,920,620.50



项目	本期发生额	上期发生额
土地使用税	7,415,059.78	11,270,348.72
印花税	8,416,026.54	3,034,152.97
土地增值税	93,776,431.99	8,217,247.62
其他	5,943,962.75	3,050,590.98
合计	141,973,373.70	40,012,069.21

(四十四) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,954,179.60	5,255,009.86
折旧费	29,535.37	425,683.89
广告费	16,793,142.43	12,991,659.46
服务费	5,978,970.05	5,018,709.39
销售代理费	39,807,323.90	29,163,733.59
交通差旅费	255,134.94	320,247.28
办公费	3,903,015.64	1,965,084.93
其他	3,289,051.50	10,352,924.20
合计	73,010,353.43	65,493,052.60

(四十五) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	90,331,164.64	78,631,728.26
折旧费	48,599,520.42	56,526,880.67
无形资产摊销	318,916,151.08	318,610,430.20
中介费	21,878,164.81	8,819,210.63
办公费	18,355,621.28	13,228,091.54
交通汽车费	634,335.05	990,940.80
差旅费	963,850.68	565,252.74
长期待摊费用摊销	239,727.11	98,060.19
业务招待费	813,638.07	861,724.96
修理费	1,387,758.08	809,254.72
其他	8,715,046.31	15,905,331.38
合计	510,834,977.53	495,046,906.09

(四十六) 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	5,348,835.84	
租赁费	2,513,572.06	



项目	本期发生额	上期发生额
材料费	27,349,211.09	
其他费用	3,123,488.82	
合计	38,335,107.81	

(四十七) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	43,924,950.87	15,702,353.15
减：利息收入	11,190,377.14	8,361,983.44
汇兑损失	3,415.22	
减：汇兑收益		366.05
手续费支出	1,114,616.41	522,318.14
合计	33,852,605.36	7,862,321.80

(四十八) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
政府项目补助	600,000,000.00	600,000,000.00	与收益相关
生态环境专项整治补贴		146,800.00	与收益相关
土地款返还	50,324,800.00	25,990,000.00	与收益相关
棚改补助	187,115,650.64	67,697,287.46	与收益相关
公交车运营补助	240,000.00		与收益相关
金融发展奖励资金		20,000.00	与收益相关
小额贷款公司信贷风险补偿资金		530,000.00	与收益相关
景区营运补助	80,000,000.00	50,000,000.00	与收益相关
垃圾中转站及城区环卫设施回购款	582,614.91	495,867.96	与资产相关
赛事、活动等设备补贴	36,859.32	36,784.07	与资产相关
居民直通车运营补贴	1,600,000.00	1,803,215.91	与收益相关
旅游发展专项补贴	1,372,628.26	4,364,934.85	与收益相关
纳税大户奖励资金		60,000.00	与收益相关
贫困劳动力岗位补贴和社保补贴		203,906.76	与收益相关
对台交流基地补助		377,358.40	与收益相关
一线员工慰问金		100,000.00	与收益相关
其他	894,515.70	34,525.20	与收益相关
合计	922,167,068.83	751,860,680.61	

(四十九) 投资收益

类 别	本期发生额	上期发生额
-----	-------	-------



类 别	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	14,595,310.13	11,311,575.46
处置长期股权投资产生的投资收益	298,537.37	-36,475.00
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		9,345,000.00
债权投资处置收益	12,198,019.80	
持有其他权益工具投资期间取得的股利收入	9,886,142.35	
理财产品投资收益		63,950.84
合 计	36,978,009.65	20,684,051.30

(五十) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的投资性房地产	2,180,600.00	33,561,200.00
合 计	2,180,600.00	33,561,200.00

(五十一) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款信用减值损失	-1,372,757.68	
其他应收款信用减值损失	-3,240,382.53	
发放贷款和垫款减值损失	-756,422.40	
合 计	-5,369,562.61	

(五十二) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失		-3,349,189.32
商誉减值损失	-8,608,313.76	
合 计	-8,608,313.76	-3,349,189.32

(五十三) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置收益	-13,540,218.29	138,721.89
合 计	-13,540,218.29	138,721.89

(五十四) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废利得	43,209.54	186,601.50
与企业日常活动无关的政府补助	107,038.83	627,798.00
违约赔偿收入	81,792.29	354,648.07
无法支付的款项	492,993.77	425,257.94





项目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	629,319,552.82	567,881,655.74
加：信用减值损失	5,369,562.61	
资产减值准备	8,608,313.76	3,349,189.32
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产折旧	63,367,764.89	71,863,982.49
使用权资产折旧	847,835.99	
无形资产摊销	319,031,261.92	318,675,371.86
长期待摊费用摊销	8,956,643.89	6,203,861.00
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）	13,540,218.29	-138,721.89
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-17,433.63	-168,180.16
净敞口套期损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-2,180,600.00	-33,561,200.00
财务费用（收益以“-”号填列）	43,924,950.87	15,702,353.15

1. 现金流量表补充资料
(五十七) 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税费用	70,311,334.56	54,602,255.84
递延所得税费用	545,150.00	8,087,200.68
合计	70,856,484.56	62,689,456.52

(五十六) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
无法收回的款项	1,231,122.81	
非流动资产毁损报废损失	25,775.91	18,421.34
对外捐赠支出	1,147,438.00	926,534.62
滞纳金	336,212.34	1,920,188.13
罚款支出	14,013,749.98	120,400.00
扶贫支出	251,000.00	1,122,520.00
其他	662,392.33	920,632.53
合计	17,667,691.37	5,028,696.62

(五十五) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
其他	1,238,433.78	631,640.09
合计	1,963,468.21	2,225,945.60

项目	本期发生额	上期发生额
投资损失（收益以“-”号填列）	-36,978,009.65	-20,684,051.30
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）	545,150.00	8,087,200.68
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,492,492,294.91	338,003,391.24
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-5,198,834,070.45	-1,308,427,905.91
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	6,752,527,487.19	104,631,363.41
其他		
经营活动产生的现金流量净额	115,536,333.59	71,418,309.63
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		
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	5,956,326,034.46	5,582,297,390.72
减：现金的期初余额	5,582,297,390.72	4,555,249,262.21
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	374,028,643.74	1,027,048,128.51

2. 现金及现金等价物

项目	期末余额	期初余额
一、现金	5,956,326,034.46	5,582,297,390.72
其中：库存现金	2,720,736.34	293,409.31
可随时用于支付的银行存款	5,953,559,244.92	5,582,003,981.41
可随时用于支付的其他货币资金	46,053.20	
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	5,956,326,034.46	5,582,297,390.72

六、合并范围的变化

（一）本期合并范围发生变化的其他原因

1. 2021 年根据常德市城市建设投资集团有限公司的股东会决议将常德市天方大数据有限公司的股权由本公司无偿划转至常德市城市公用资产经营管理有限公司，期末未将常德市城市公用资产经营管理有限公司纳入合并范围。

2. 2021 年 1 月 22 日本公司向湖南省常德市武陵区人民法院申请对湖南盛世青尚广告有限



公司进行强制清算，2021 年 1 月 22 日湖南省常德市武陵区人民法院出具（2021）湘 0702 强清 1 号文指定常德市恒亚清算服务有限公司、万玻、乔峰、刘立勇、陈海清为清算组，常德市恒亚清算服务有限公司派出姚维德、张宏、赵力蓉参与清算工作，法院指定姚维德为清算组组长。本公司对湖南盛世青尚广告有限公司的清算事宜不具有控制，因此 2021 年度未将湖南盛世青尚广告有限公司纳入合并范围。

3. 2021 年本公司对常德市天禄园林绿化有限公司截至 2020 年 12 月 31 日的报表进行清算，并以清算后的资产负债吸收合并至常德市天驰建设工程有限公司。

七、在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
常德市文化旅游投资开发集团有限公司	常德市	常德市	文旅投资	100.00		划转
常德市天富实业有限公司	常德市	常德市	房地产开发	100.00		设立
常德市中沅市政建设有限公司	常德市	常德市	工程施工	50.00		设立
常德市天卓环境科技有限公司	常德市	常德市	建筑业	100.00		并购
常德市中瀚水务有限公司	常德市	常德市	水污染治理	50.01		设立
常德市城投龙马建设项目管理有限公司	常德市	常德市	市政建设	100.00		划转
常德市西城新区投资建设开发有限公司	常德市	常德市	市政建设	100.00		设立
常德市智慧谷投资发展有限公司	常德市	常德市	产业园开发	100.00		设立
常德市天源住房建设有限公司	常德市	常德市	棚户区改造	100.00		设立
常德市江南城市发展有限公司	常德市	常德市	棚户区改造	88.00		划转
常德市经房物业管理有限责任公司	常德市	常德市	物业管理	100.00		划转
湖南天城建设有限公司	常德市	常德市	工程施工	100.00		划转
常德市天汇小额贷款有限公司	常德市	常德市	小额贷款	82.00		并购
常德市天智投资发展有限公司	常德市	常德市	项目投资	100.00		设立
常德市城源房地产开发有限公司	常德市	常德市	房地产	100.00		划转
常德城发贸易有限公司	常德市	常德市	商品销售	100.00		设立
常德市天喆房地产经营管理有限公司	常德市	常德市	房地产	100.00		划转
常德市老西门文化发展有限公司	常德市	常德市	文化发展		75.00	设立
常德市老西门商业经营管理有限公司	常德市	常德市	商业经营		80.00	设立
常德市祥源置业有限公司	常德市	常德市	房地产开发		100.00	并购



子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
常德市右岸文化艺术有限公司	常德市	常德市	文化活动		100.00	设立
常德市桃花源旅游管理有限公司	常德市	常德市	旅游管理		100.00	划转
常德市天驰建设工程有限公司	常德市	常德市	工程施工		100.00	划转
常德桃花源生活文化创意发展有限公司	常德市	常德市	文化艺术		100.00	划转
常德市天和景区管理服务有限公司	常德市	常德市	景区管理		100.00	划转
常德市桃花源水利建设发展有限公司	常德市	常德市	水利工程		53.48	划转
湖南桃花山泉饮品有限公司	常德市	常德市	饮品销售		80.00	划转
常德市天城规划建筑设计有限公司	常德市	常德市	工程设计		70.00	划转
常德市天润土地开发经营有限公司	常德市	常德市	土地开发		100.00	设立

(二) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要联营企业基本情况

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		投资的会计处理方法
				直接	间接	
湖南天铭混凝土有限公司	湖南常德	湖南常德	混凝土生产销售		20.00	权益法
湖南财鑫投资控股集团有限公司	湖南常德	湖南常德	金融业		12.8571	权益法
常德远大建筑工业有限公司	湖南常德	湖南常德	建筑业		29.7148	权益法
常德中科天智私募股权投资合伙企业(有限合伙)	湖南常德	湖南常德	股权投资	51.00		权益法

注：2022 年 12 月 22 日湖南财鑫投资控股集团有限公司大股东常德市财政局对其进行增资，导致常德市天智投资发展有限公司对其持股比例下降至 12.8571%，但常德市财政局不实际参与湖南财鑫投资控股集团有限公司的管理，常德市天智投资发展有限公司委派了 1 名董事，对湖南财鑫投资控股集团有限公司的董事会具有重大影响，因此对湖南财鑫投资控股集团有限公司按权益法核算。

根据合伙协议，常德中科天智私募股权投资合伙企业（有限合伙），常德市城市建设投资集团有限公司持股 51.00%。根据合伙协议的规定，投资决策委员会决议的普通事项需经过三分之二的委员通过，本公司无法控制该合伙企业，但有重大影响，因此本公司对常德中科天智私募股权投资合伙企业（有限合伙）的投资按权益法核算。

八、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司



母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
常德市城市建设投资集团有限公司	湖南省常德市	城市建设	1,000,000.00 万元	90.00	90.00

(二) 本公司子公司的情况

详见附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系
常德市城市公用资产经营管理有限公司	受同一控制方控制
常德市天盛基础设施建设有限公司	受同一控制方控制

(四) 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	常德市城市建设投资集团有限公司	1,114,583,556.92		150,000,000.00	
其他应收款	常德市天盛基础设施建设有限公司	891,862.20			
合计		1,115,475,419.12		150,000,000.00	

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	常德市城市公用资产经营管理有限公司	1,979,219,574.59	880,984,959.95
合计		1,979,219,574.59	880,984,959.95

九、承诺及或有事项

(一) 承诺事项

1. 截至 2021 年 12 月 31 日本公司对外提供担保情况

担保方	被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	湖南省棚户区改造投资有限公司	212,490.00	2015.9.29	2040.9.29	否
本公司	湖南省棚户区改造投资有限公司	20,000.00	2016.1.13	2041.1.11	否
本公司	常德市城市公用资产经营管理有限公司	33,586.06	2015.6.30	2025.6.29	否
本公司	常德市城市公用资产经营管理有限公司	46,202.34	2020.11.25	2024.11.25	否
本公司	常德市自来水有限责任公司	6,450.00	2017.1.1	2026.12.31	否
本公司	常德市城市公用资产经营管理有限公司	9,900.00	2020.12.31	2023.12.31	否



担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	常德市城市公用资产经营管理有限公司	64,934.98	2021.3.12	2026.3.12	否
本公司	常德市城市公用资产经营管理有限公司	30,000.00	2021.4.30	2024.4.30	否
本公司	常德市城市公用资产经营管理有限公司	25,000.00	2021.12.20	2026.12.20	否

十、资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

公司无需披露的其他重要事项。

十二、母公司财务报表主要项目注释

（一）应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	2,309,884,499.63	2,611,543,272.68
1 至 2 年	1,203,914,745.77	121,685,753.01
减：坏账准备	3,513,799.25	2,733,229.03
合计	3,510,285,446.15	2,730,495,796.66

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	3,513,799,245.40	100.00	3,513,799.25	0.10
其中：组合 1：余额百分比组合	3,513,799,245.40	100.00	3,513,799.25	0.10
合计	3,513,799,245.40	100.00	3,513,799.25	0.10

类别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款				



类别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款	2,733,229,025.69	100.00	2,733,229.03	0.10
其中：组合 1：余额百分比组合	2,733,229,025.69	100.00	2,733,229.03	0.10
合计	2,733,229,025.69	100.00	2,733,229.03	0.10

3. 按欠款方归集的期末余额应收账款单位情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
常德市财政局	3,513,799,245.40	100.00	3,513,799.25
合计	3,513,799,245.40	100.00	3,513,799.25

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	30,809,847,083.49	23,839,221,298.41
减：坏账准备	5,355,611.56	4,776,492.33
合计	30,804,491,471.93	23,834,444,806.08

1. 其他应收款项

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按组合计提坏账准备的其他应收款项	30,809,847,083.49	100.00	5,355,611.56	0.02	30,804,491,471.93
其中：组合 1：余额百分比组合	5,355,611,560.86	17.38	5,355,611.56	0.10	5,350,255,949.30
组合 2：集团合并范围内往来款项	25,454,235,522.63	82.62			25,454,235,522.63
合 计	30,809,847,083.49	100.00	5,355,611.56	0.02	30,804,491,471.93

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					



按组合计提坏账准备的其他应收款项	23,839,221,298.41	100.00	4,776,492.33	0.02	23,834,444,806.08
其中：组合 1：余额百分比组合	4,776,492,323.40	20.04	4,776,492.33	0.10	4,771,715,831.07
组合 2：集团合并范围内往来款项	19,062,728,975.01	79.96			19,062,728,975.01
合 计	23,839,221,298.41	100.00	4,776,492.33	0.02	23,834,444,806.08

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	27,338,377,685.33	20,706,788,533.92
1 至 2 年	1,342,538,549.67	1,886,688,225.46
2 至 3 年	1,518,352,499.41	664,927,751.06
3 年以上	610,578,349.08	580,816,787.97
减：坏账准备	5,355,611.56	4,776,492.33
合计	30,804,491,471.93	23,834,444,806.08

(2) 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	4,776,492.33			4,776,492.33
本期计提	579,119.23			579,119.23
本期转回				
本期核销				
其他变动				
2021 年 12 月 31 日余额	5,355,611.56			5,355,611.56

(3) 坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
坏账准备	4,776,492.33	579,119.23				5,355,611.56
合计	4,776,492.33	579,119.23				5,355,611.56

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
常德市江南城市发展有限公司	往来款	5,084,590,354.75	2 年以内	16.5	
常德市天源住房建设有限公司	往来款	4,965,386,973.13	2 年以内	16.12	
常德市财政局	往来款	4,576,765,629.13	2 年以内	14.85	4,576,765.63



常德市城市建设投资集团有限公司
财务报表附注
2021 年 1 月 1 日—2021 年 12 月 31 日

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
常德市文化旅游投资开发集团有限公司	往来款	3,833,711,046.13	1 至 3 年	12.44	
常德市天富实业有限公司	往来款	3,753,939,835.62	2 年以内	12.18	
合计		22,214,393,838.76		72.09	4,576,765.63



(三)长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、子公司											
湖南天城建设有限公司	419,461,472.96	1,920,000,000.00		132,970,202.58						2,472,431,675.54	
常德市城投龙马建设项目管理有限公司	2,146,025,006.65			66,032,716.55						2,212,057,723.20	
常德市西城新区投资建设开发有限公司	7,190,922,036.24			147,293,810.12						7,338,215,846.36	
常德市天源住房建设有限公司	506,601,777.30			75,602,072.11						582,203,849.41	
常德市天富实业有限公司	3,475,927,247.88			-109,578,220.40						3,366,349,027.48	
常德市智慧谷投资发展有限公司	243,053,276.83			-1,845,907.72						241,207,369.11	
常德市中瀚水务有限公司	2,290,898,347.92			-6,303.45						2,290,892,044.47	
常德市江南城市发展有限公司	45,377,437.30			13,343,538.30						58,720,975.60	
常德市天卓环境科技有限公司	2,816,096,976.47			9,472,221.74						2,825,569,198.21	
常德市天汇小额贷款有限公司	163,682,512.52			6,529,038.55						170,211,551.07	
常德市经房物业管理有限责任公司	6,084,374.75			1,981,592.60						8,065,967.35	
常德市天方大数据有限公司	15,788,455.61		15,788,455.61								
常德市天智投资发展有限公司	1,061,007,132.32			14,319,648.59						1,075,326,780.91	



被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
常德市文化旅游投资开发集团有限公司	11,274,922,644.32			43,184,272.03						11,318,106,916.35	
常德市中沅市政建设有限公司	5,701,811.81			-416,704.41						5,285,107.40	
常德市城源房地产开发有限公司	37,906,528.22			90,606.67						37,997,134.89	
常德城发贸易有限公司	29,281,042.34	610,000,000.00		4,334,520.22						643,615,562.56	
常德市天喆房地产经营管理有限公司		8,000,000.00		1,660,249.87					-4,083,012.41	5,577,237.46	
小计	31,728,738,081.44	2,538,000,000.00	15,788,455.61	404,967,353.95					-4,083,012.41	34,651,833,967.37	
二、联营企业											
常德中科天智私募股权投资合伙企业（有限合伙）		51,000,000.00		-408,884.86		1,880,540.76				52,471,655.90	
小计		51,000,000.00		-408,884.86		1,880,540.76				52,471,655.90	
合计	31,728,738,081.44	2,589,000,000.00	15,788,455.61	404,558,469.09		1,880,540.76			-4,083,012.41	34,704,305,623.27	



(四) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、其他业务小计	7,525,845.60	1,482,766.23	12,121,118.90	1,266,768.92
租赁	4,123,510.05		4,834,049.02	40,487.26
外派劳务费	1,976,761.28	1,482,766.23	1,199,648.48	1,226,281.66
利息收入	792,452.83		6,087,421.40	
其他	633,121.44			
合计	7,525,845.60	1,482,766.23	12,121,118.90	1,266,768.92

(五) 投资收益

类 别	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	404,558,469.09	303,520,270.76
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		5,445,000.00
持有其他权益工具投资期间取得的股利收入	4,537,500.00	
合 计	409,095,969.09	308,965,270.76

常德市城市建设投资集团有限公司
二〇二二年三月三十日

第 16 页至第 73 页的财务报表附注由下列负责人签署

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

签名：

周泉

签名：

武彭建

签名：

红谢秀

日期：

2022年4月27日

日期：

2022年4月27日

日期：

2022年4月27日





统一社会信用代码

91110108590611484C

营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 大信会计师事务所(特殊普通合伙)

成立日期 2012年03月06日

类型 特殊普通合伙企业

合伙期限 2012年03月06日至2112年03月05日

执行事务合伙人 吴卫星

仅供报告使用

主要经营场所 北京市海淀区知春路1号22层2206

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。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关

2022年 09月 15日





会计师事务所 执业证书

名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：吴卫星

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区知春路1号22层2206

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010141

批准执业文号：京财会许可[2011]0073号

批准执业日期：2011年09月09日



证书序号：0017201

说明

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

发证机关：北京市财政局

二〇一二年四月五日

中华人民共和国财政部制



姓名 宋光荣
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1964-06-06
Date of birth
工作单位 中磊会计师事务所有限责任公司湖南分公司
Working unit
身份证号码 432401196406061012
Identity card No.

证书编号:
No. of Certificate

431000010005

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

1998 年 12 月 1 日
201^y 年 5 月 3 日补发

仅供报告使用

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.

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中磊会计师事务所(普通合伙) 事务所
CPAs

CPA 转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2013 年 11 月 4 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所(普通合伙) 事务所
CPAs

CPA 转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2013 年 11 月 4 日
/y /m /d





姓名: 袁建东
Full name: 袁建东
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1969-01-04
Date of birth: 1969-01-04
工作单位: 中鑫会计师事务所有限公司
Working unit: 中鑫会计师事务所有限公司
身份证号码: 430104196901042557
Identity card No.: 430104196901042557

证书编号:
No. of Certificate

474701000007

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

深圳注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2007年09月20日
2012年05月21日续发

仅供报告使用

年度检验登记

Annual Renewal Registration

合格专用章

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

2015-3-18
合格专用章

2014年3月5日
合格专用章

注册会计师工作单位变更事项登记

同意调出

Agree the holder to be transferred from

中鑫会计师事务所有限公司
湖南分所

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2013年10月31日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所
(特殊普通合伙)长沙分所

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2013年10月31日