

合并资产负债表 (未经审计)

会企01表

编制单位: 长沙天心城市建设投资开发集团有限公司

2021年6月30日

金额单位: 人民币元

资 产	期末数	期初数	负债及所有者权益	期末数	期初数
流动资产:			流动负债:		
货币资金	457,623,366.25	922,010,782.11	短期借款	300,000,000.00	100,000,000.00
交易性金融资产			交易性金融负债		
应收票据			应付票据		
应收账款	1,382,664,517.76	1,502,664,517.76	应付账款	36,788,484.50	38,379,493.92
预付款项	1,161,330,711.09	1,092,858,410.82	预收款项	35,055,250.19	33,695,298.90
应收利息			应付职工薪酬	44,127.06	147,569.12
应收股利			应交税费	2,041,652.20	5,342,092.68
其他应收款	5,385,702,955.04	5,447,810,139.44	应付利息		
存货	13,512,255,434.03	12,800,978,969.30	应付股利		
一年内到期的非流动资产			其他应付款	2,102,907,231.82	2,180,867,148.14
其他流动资产	1,553,122.95	1,219,161.21	一年内到期的非流动负债	4,087,998,564.49	2,081,635,902.81
			其他流动负债		200,000,000.00
流动资产合计	21,901,132,107.12	21,767,541,980.64	流动负债合计	6,564,835,310.26	4,640,067,505.57
非流动资产:			非流动负债:		
可供出售金融资产	50,000,000.00	50,000,000.00	长期借款	6,027,883,871.23	6,423,804,785.74
持有至到期投资			应付债券	1,936,448,545.73	1,950,886,171.82
长期应收款	24,326,574.90	23,642,773.73	长期应付款	306,272,153.96	696,547,611.41
长期股权投资			预计负债		
投资性房地产	26,817,247.46	27,158,982.98	递延所得税负债		
固定资产	544,536,287.90	546,577,713.35	其他非流动负债	360,000,000.00	1,422,770,000.00
在建工程	19,316,201.80	19,316,201.80			
工程物资					
固定资产清理			非流动负债合计	8,630,604,570.92	10,494,008,568.97
生产性生物资产			负债合计	15,195,439,881.18	15,134,076,074.54
无形资产	160,529,910.00	160,557,090.00	所有者权益:		
开发支出			实收资本	1,420,000,000.00	1,420,000,000.00
商誉			资本公积	4,349,438,402.29	4,349,176,002.29
长期待摊费用			减:库存股		
递延所得税资产			盈余公积	96,569,522.66	96,569,522.66
其他非流动资产			未分配利润	1,665,210,523.05	1,594,973,143.01
			外币报表折算差额		
			归属于母公司所有者权益合计	7,531,218,448.00	7,460,718,667.96
			少数股东权益		
非流动资产合计	825,526,222.06	827,252,761.86	所有者权益合计	7,531,218,448.00	7,460,718,667.96
资产总计	22,726,658,329.18	22,594,794,742.50	负债及所有者权益合计	22,726,658,329.18	22,594,794,742.50

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 (未经审计)

会企02表

编制单位: 长沙天心城市建设投资开发有限公司

2021年1-6月

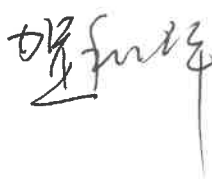
金额单位: 人民币元

项 目	行次	本期数	上期数
一、营业收入	1	2,089,629.17	9,310,080.09
减: 营业成本	2	341,735.52	
营业税金及附加	3	127,208.15	216,575.52
销售费用	4		
管理费用	5	18,652,917.24	17,287,768.45
财务费用	6	-1,054,611.78	-1,127,852.90
资产减值损失	7		
加: 其他收益	8	86,215,000.00	108,195,764.91
投资收益	9		
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	10		
二、营业利润	11	70,237,380.04	101,129,353.93
加: 营业外收入	12		
减: 营业外支出	13		110.23
三、利润总额	15	70,237,380.04	101,129,243.70
减: 所得税费用	16		
四、净利润	17	70,237,380.04	101,129,243.70
归属于母公司所有者的净利润	18		
少数股东损益	19		
五、每股收益:	20		
(一) 基本每股收益	21		
(二) 稀释每股收益	22		

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



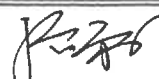
合并现金流量表 (未经审计)

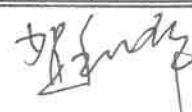
编制单位: 长沙天心城市建设投资开发集团有限公司


2021年1-6月

金额单位: 人民币元

报表项目	行次	本期数	上期数
一、经营活动产生的现金流量	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	227,422,186.26	260,986,142.01
收到的税费返还	3	3,922.41	
收到其他与经营活动有关的现金	4	190,471,586.18	95,054,012.82
	5		
现金流入小计	6	417,897,694.85	356,040,154.83
购买商品、接受劳务支付的现金	7	642,632,076.13	241,647,008.60
支付给职工以及为职工支付的现金	8	13,420,742.21	10,692,369.40
支付的各项税费	9	3,720,327.76	446,659.71
支付其他与经营活动有关的现金	10	122,476,701.86	225,608,440.65
	11		
现金流出小计	12	782,249,847.96	478,394,478.36
经营活动产生的现金流量净额	13	-364,352,153.11	-122,354,323.53
二、投资活动产生的现金流量	14		
收回投资收到的现金	15		
取得投资收益收到的现金	16		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	17		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	18		
收到其他与投资活动有关的现金	19		
现金流入小计	20		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	21		201,302,173.03
投资支付的现金	22		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	23		
支付其他与投资活动有关的现金	24	293,868,000.00	412,914,321.00
现金流出小计	25	293,868,000.00	614,216,494.03
投资活动产生的现金流量净额	26	-293,868,000.00	-614,216,494.03
三、筹资活动产生的现金流量	27		
吸收投资收到的现金	28		100,000,000.00
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	29		
取得借款收到的现金	30	2,070,000,000.00	1,994,900,000.00
发行债券收到的现金	31	500,000,000.00	200,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	32		1,004,160.05
现金流入小计	33	2,570,000,000.00	2,295,904,160.05
偿还债务支付的现金	34	2,064,090,982.74	1,092,701,067.53
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润	35		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	36	312,074,280.01	324,196,614.75
支付其他与筹资活动有关的现金	37		14,560,000.00
	38		
现金流出小计	39	2,376,165,262.75	1,431,457,682.28
筹资活动产生的现金流量净额	40	193,834,737.25	864,446,477.77
四、汇率变动对现金的影响额	41		
五、现金及现金等价物净增加额	42	-464,385,415.86	127,875,660.21
加: 期初现金及现金等价物余额	43	922,010,782.11	565,757,044.04
六、期末现金及现金等价物余额	44	457,625,366.25	693,632,704.25

法定代表人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 

资产负债表 (未经审计)


编制单位: 长沙天心城市建设投资开发集团有限公司


2021年6月30日


会企01表

金额单位: 人民币元

资	期末数	期初数	负债及所有者权益	期末数	期初数
流动资产:			流动负债:		
货币资金	184,606,579.14	616,209,699.46	短期借款	100,000,000.00	100,000,000.00
交易性金融资产			交易性金融负债		
应收票据			应付票据		
应收账款	294,557,903.35	402,657,903.35	应付账款	34,291,526.96	35,882,536.38
预付款项	32,088.40	32,088.40	预收款项		
应收利息			应付职工薪酬	29,393.62	34,945.48
应收股利			应交税费	417,020.54	418,271.66
其他应收款	2,613,382,358.43	2,248,311,364.50	应付股利		
存货	1,546,391,314.70	1,378,283,027.33	其他应付款	118,497,012.59	98,181,256.15
一年内到期的非流动资产			一年内到期的非流动负债	2,217,668,564.49	1,037,383,125.03
其他流动资产	1,179,293.93	845,332.19	其他流动负债		200,000,000.00
流动资产合计	4,640,149,537.95	4,646,339,415.23	流动负债合计	2,470,903,518.20	1,471,900,134.70
非流动资产:			非流动负债:		
可供出售金融资产			长期借款	1,728,383,871.23	1,643,472,269.74
持有至到期投资			应付债券	1,727,079,832.72	1,722,678,096.81
长期应收款	2,537,414,013.95	1,444,566,451.17	长期应付款	122,873,359.40	116,006,691.40
长期股权投资	857,492,486.92	857,492,486.92	专项应付款		
投资性房地产	0.00		预计负债		
固定资产	490,767,600.38	490,825,612.85	递延所得税负债		
在建工程	19,316,201.80	19,316,201.80	其他非流动负债		
工程物资					
固定资产清理			非流动负债合计	3,578,337,063.35	3,482,157,057.95
生产性生物资产			负债合计	6,049,240,581.55	4,954,057,192.65
油气资产					
无形资产	160,529,910.00	160,557,090.00	所有者权益:		
开发支出			实收资本	1,420,000,000.00	1,420,000,000.00
商誉			资本公积	335,791,692.88	335,791,692.88
长期待摊费用			减:库存股		
递延所得税资产			盈余公积	96,569,522.66	96,569,522.66
其他非流动资产			未分配利润	804,067,953.91	812,678,849.78
			外币报表折算差额		
			归属于母公司所有者权益合计	2,656,429,169.45	2,665,040,065.32
			少数股东权益		
非流动资产合计	4,065,520,213.05	2,972,757,842.74	所有者权益合计	2,656,429,169.45	2,665,040,065.32
资产总计	8,705,669,751.00	7,619,097,257.97	负债及所有者权益合计	8,705,669,751.00	7,619,097,257.97

法定代表人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 

利润表 (未经审计)

编制单位: 长沙天心城市建设投资开发有限公司

2021年1-6月

金额单位: 人民币元

项 目	行次	本期数	上期数
一、营业收入			
减: 营业成本	2		
营业税金及附加	3		
销售费用	4		
管理费用	5	9,088,771.13	5,681,730.15
财务费用	6	-477,875.26	-202,089.30
资产减值损失	7		
加: 其他收益	8		
投资收益	9		
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	10		
二、营业利润	11	-8,610,895.87	-5,479,640.85
加: 营业外收入	12		
减: 营业外支出	13		
三、利润总额	15	-8,610,895.87	-5,479,640.85
减: 所得税费用	16		
四、净利润	17	-8,610,895.87	-5,479,640.85
归属于母公司所有者的净利润	18	-8,610,895.87	-5,479,640.85
少数股东损益	19		
五、每股收益:	20		
(一) 基本每股收益	21		
(二) 稀释每股收益	22		

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



现金流量表 (未经审计)

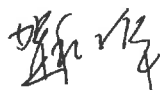
编制单位: 长沙天心城市建设投资开发集团有限公司


2021年1-6月

金额单位: 人民币元

项目	行次	本期数	上期数
一、经营活动产生的现金流量	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	193,100,000.00	105,500,000.00
收到的税费返还	3	3,470.46	
收到其他与经营活动有关的现金	4	60,840,291.09	8,618,887.62
	5		
现金流入小计	6	253,943,761.55	114,118,887.62
购买商品、接受劳务支付的现金	7	4,690,127.99	15,989,460.52
支付给职工以及为职工支付的现金	8	6,559,395.47	2,747,633.94
支付的各项税费	9	3,914.60	
支付其他与经营活动有关的现金	10	1,600,858,849.34	614,818,016.41
	11		
现金流出小计	12	1,612,112,287.40	633,555,110.87
经营活动产生的现金流量净额	13	-1,358,168,525.85	-519,436,223.25
二、投资活动产生的现金流量	14		
收回投资收到的现金	15		56,280,000.00
取得投资收益收到的现金	16		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	17		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	18		
收到其他与投资活动有关的现金	19		
现金流入小计	20		56,280,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	21		22,907.44
投资支付的现金	22		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	23		
支付其他与投资活动有关的现金	24		
现金流出小计	25		22,907.44
投资活动产生的现金流量净额	26		56,257,092.56
三、筹资活动产生的现金流量	27		
吸收投资收到的现金	28		
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	29		
取得借款收到的现金	30	1,220,000,000.00	734,900,000.00
发行债券收到的现金	31	500,000,000.00	200,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	32		
现金流入小计	33	1,720,000,000.00	934,900,000.00
偿还债务支付的现金	34	680,265,020.74	296,541,067.53
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	35		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	36	113,169,573.73	86,641,719.28
支付其他与筹资活动有关的现金	37		
	38		
现金流出小计	39	793,434,594.47	383,182,786.81
筹资活动产生的现金流量净额	40	926,565,405.53	551,717,213.19
四、汇率变动对现金的影响额	41		
五、现金及现金等价物净增加额	42	-431,603,120.32	88,538,082.50
加:期初现金及现金等价物余额	43	616,209,699.46	56,956,407.30
六、期末现金及现金等价物余额	44	184,606,579.14	145,494,489.80

法定代表人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 



财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司简介

长沙天心城市建设投资开发集团有限公司（以下简称“本公司或公司”），系根据长沙市人民政府长政函[2002]47号文件批准成立的国有独资公司，于2002年7月23日在长沙市工商行政管理局登记成立。企业统一社会信用代码：9143010032057162XE，法定代表人：张勇刚。截至2021年6月30日，本公司注册资本为人民币十四亿贰仟万元整，实收资本为人民币十四亿贰仟万元整。

经营范围：投资与资产管理；土地管理服务；房屋建筑业；其他土木工程建筑；企业管理服务；城市基础设施建设；建材、装饰材料的批发；计算机、软件及辅助设备的销售。（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）。

2、历史沿革

长沙天心城市建设投资开发集团有限公司（以下简称“本公司或公司”）前身为“长沙市天心城市建设投资有限责任公司”，公司成立于2002年7月23日，是经长沙市人民政府《长沙市人民政府关于同意成立长沙市天心城市建设投资有限责任公司的批复》（长政函〔2002〕47号）、长沙市天心区人民政府《关于成立城市建设投资开发有限公司的决定》（天政发〔2002〕34号）、长沙市财政局《关于长沙市天心城市建设投资有限责任公司章程的批复》（长财国资字〔2002〕41号）等文件批准，由长沙市天心区政府出资组建的有限责任公司（国有独资）。公司初始注册资本为人民币6,500.00万元，实收资本6,500.00万元，长沙市天心区人民政府以实物出资，其中：2002年6月12日投入房地产两幢，评估值为6,502.6942万元，经股东确认的价值为6,500.00万元。湖南英特有限责任会计师事务所对其所出资的房地产进行了评估，并出具了湘英特（2002）评字第015号资产评估报

长沙天心城市建设投资开发集团有限公司
财务报表附注
2021年度 1-6月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

告。上述出资经湖南英特有限责任会计师事务所审验，并出具湘英特（2002）验字第 052 号验资报告予以验证。发行人于 2002 年 7 月 23 日经长沙市工商行政管理局批准完成工商注册登记，工商营业执照号 430100000052279。

2012 年 4 月，长沙市天心区政府决定将公司注册资本由 6,500.00 万元增加至 12,000.00 万元，新增注册资本由长沙市天心区政府以货币形式出资，增资后实收资本为 12,000.00 万元，由湖南鹏程有限责任会计师事务所对本次出资情况进行了审验，并出具了湘鹏程验字（2012）第 2017 号验资报告予以验证，并于 2012 年 4 月 23 日办理完毕工商变更登记。

2014 年 10 月 20 日，根据区政府决定，公司名称由“长沙市天心城市建设投资有限责任公司”变更为“长沙天心城市建设投资开发集团有限公司”，注册地址由“长沙市天心区新姚南路 188 号区国土分局办公楼四楼”变更为“长沙市天心区湘府中路 298 号”；经营范围由“城市基础建设项目投资及开发建设；建筑材料、计算机软硬件的销售。”变更为“土地管理服务；城市基础设施建设；房屋建筑业；其他土木工程建筑；投资与资产管理；企业管理服务；建材、装饰材料批发；计算机、软件及辅助设备批发与零售”；同时，注册资本、实收资本由 12,000.00 万元增资为 142,000.00 万元，新增注册资本以资本公积转增。公司上述变更于 2014 年 10 月 28 日经长沙市工商行政管理局批准完成工商变更登记，工商营业执照号 430100000052279。

2016 年 7 月 8 日，公司注册地址变更为湖南省长沙市天心区雀园路 568 号，并完成公司章程修正案的工商注册登记。

本公司 2021 年 1-6 月纳入合并范围的一级子公司共 4 户，分别是长沙天悦投资有限责任公司（以下简称“天悦公司”）、长沙天泰投资有限责任公司（以下简称“天泰公司”）、长沙长银天投投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“长银天投”）及长沙顺之安棚户区改造投资有限公司（以下简称“顺之安公司”）详见本附注七“在其他主体中的权益”，跟上期相比，合并范围无变更。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、持续经营

公司自报告期末至少 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、公司主要会计政策、会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本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 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及 2021 年 1-6 月的合并及公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

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

3、营业周期

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

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 本集团报告期内发生同一控制下企业合并的，采用权益结合法进行会计处理。合并方在企业合并中取得的资产和负债，于合并日按照被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并方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;资本公积不足冲减的,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。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等,计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用,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。企业合并形成母子公司关系的,编制合并财务报表,按照本集团制定的“合并财务报表”会计政策执行;合并财务报表比较数据调整的期间应不早于合并方、被合并方处于最终控制方的控制之下孰晚的时间。

(2)本集团报告期内发生非同一控制下的企业合并的,采用购买法进行会计处理。区别下列情况确定合并成本:①一次交换交易实现的企业合并,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。②通过多次交换交易分步实现的企业合并,对于购买日之前持有的被购买方的股权,区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:

A、在个别财务报表中,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,在处置该项投资时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。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在改按成本法核算时转入当期损益。

B、在合并财务报表中,对于购买日之前持有的被购买方的股权,按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益;购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的,与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期投资收益。本集团在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③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；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

本集团在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本集团在购买日对合并成本进行分配，按照规定确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。①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。②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差额，则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。

企业合并形成母子公司关系的，母公司设置备查簿，记录企业合并中取得的子公司各项可辨认资产、负债及或有负债等在购买日的公允价值。编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，按照本集团制定的“合并财务报表”会计政策执行。

6、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，包括本公司及全部子公司截至2021年6月30日止的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力

影响其回报金额。

（2）合并财务报表编制的方法

本公司以自身和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

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。

（4）超额亏损的处理

在合并财务报表中，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。

（5）当期增加减少子公司的合并报表处理

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初余额。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的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。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。在报告期内处置子公司，将该子公司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时，对于处置后的剩余股权投资，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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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。

（6）分步处置股权至丧失控制权的合并报表处理

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，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。不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前与丧失控制权时，按照前述不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资与丧失对原有子公司控制权时的会计政策实施会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，表明将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

个别财务报表分步处置股权至丧失控制权按照处置长期股权投资的会计政策实施会计处理。

7、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括本集团持有的期限短（一般指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。

8、金融工具的确认和计量

（1）金融工具的确认

本集团成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

（2）金融资产的分类和计量

①本集团基于风险管理、投资策略及持有金融资产的目的等原因，将持有的金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

A、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和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业

近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具投资，不得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。

B、持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

C、贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

D、可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。

本集团在初始确认时将某金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产后，不能重分类为其他类金融资产；其他类金融资产也不能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。

②金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融资产的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

C、贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

D、可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售金融资产持有期间实现的利息或现金股利，计入当期损益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

④金融资产的减值准备

A、本集团在期末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

B、本集团确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

- a) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- b) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

c) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

d) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

e) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

f) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

g) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

h) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

i) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

C、金融资产减值损失的计量

a) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

持有至到期投资、贷款和应收款项（以摊余成本后续计量的金融资产）的减值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

本集团对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，单独或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产，无论单项金额重大与否，仍将包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单独确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，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。

b) 可供出售金融资产

本集团对可供出售金融资产按单项投资进行减值测试。资产负债表日，判断可供出售金融资产的公允价值是否严重或非暂时性下跌：如果单项可供出售金融资产的公允价值跌幅超过成本的20%，或者持续下跌时间达6个月以上，则认定该可供出售金融资产已发生减值，按成本与公允价值的差额计提减值准备，确认减值损失。可供出售金融资产的年末成本为取得时按照投资成本进行初始计量、出售时按加权平均法所计算的摊余成本。

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，亦予以转出，计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，本集团将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

对可供出售债务工具确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认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。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。同时，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不予转回。

(3) 金融负债的分类和计量

①本集团将持有的金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

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和初始确认

时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本集团在初始确认时将某金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债后，不能重分类为其他类金融负债；其他类金融负债也不能重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。

②金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融负债的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

（4）金融资产转移确认依据和计量

本集团在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时终止对该项金融资产的确认。在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项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，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

本集团的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可供出售金融资产的情形）之和。

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，按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本集团根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本集团所保留的权利和承担的义务。

（5）金融负债的终止确认

本集团金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团与债权人之间签订协议，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，终止确认现存金融负债，并同时确认新金

融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将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。

(6) 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

9、应收款项坏账准备的确认和计提

(1) 坏账损失核算方法

本公司采用备抵法核算坏账损失。

(2) 坏账准备提取方法：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法：

组合 1：个别认定法 组合	本集团与政府单位、政府平台公司、政府派出机构、参股公司、合并报表范围内关联方、公司内部职工之间发生的应收款项，不计提坏账准备。
组合 2：账龄组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年)		5.00
1—2年	5.00	10.00
2—3年	10.00	20.00
3年以上	100.00	100.00

本集团与关联方之间发生的应收款项一般不计提坏账准备，但如果有确凿证据表明关联方债务单位已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，并且不准备对应收款项进行债务重组或其它方式收回的，采用个别认定法，根据预计可能发生的坏账损失，计提相应的坏账准备，对于其中预计全部无法收回的应收关联方的款项也可全额计提坏账准备。

（3）坏账的确认标准

- ①债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产依法清偿后，仍然不能收回的款项。
- ②债务人逾期未履行偿债义务，并且具有明显特征表明确实不能收回的款项。
- ③债务人较长时期内未履行其偿债义务，并有足够的证据表明无法收回或收回的可能性极小。

以上确实不能收回的款项，报经董事会批准后作为坏账转销。

10、存货的分类和计量

（1）存货的分类

本集团存货包括开发成本、开发商品、土地开发、安置房建设、土地、代建项目等。

（2）存货的确认

本集团存货同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该存货的成本能够可靠地计量。

（3）存货取得和发出的计价方法：

开发成本包括项目开工至完工所发生的与项目建设有关的直接费用和间接费用，包括前期报批费、征地费、拆迁费、工程费及符合资本化条件的借款费用等间接费用。存土地根据政府批文及评估价值计价，其他存货取得时按实际成本计价。

原材料、库存商品发出时按先进先出法计价。包装物、低值易耗品于领用时按一次摊

销法摊销。

（4）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物在领用时根据实际情况采用一次摊销法进行摊销。

（5）期末存货的计量

资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

①可变现净值的确定方法：

确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

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。

②存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

本集团按照单个存货项目计提存货跌价准备。可变现净值为在正常生产过程中，以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额。

（6）存货的盘存制度

本集团采用永续盘存制。

11、长期股权投资的计量

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

(1) 初始计量

本集团分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、同一控制下的企业合并中，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，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。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。

合并方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。合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，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。

B、非同一控制下的企业合并中，本集团区别下列情况确定合并成本：

a) 一次交换交易实现的企业合并，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；

b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，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；

c) 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；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额；

d) 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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。

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本，但不包括应自被投资单位收取的已宣告但尚未发放的现金股利或利润。发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的，从权益中扣减。

C、通过非货币性资产交换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7号-非货币性资产交换》确定。

D、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》确定。

③无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资的初始投资成本。

(2) 后续计量

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在个别财务报表中采用成本法核算。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。

①采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②采用权益法核算的长期股权投资，其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。

取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。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，本集团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，本集团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。

计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、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集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。本集团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，予以全额确认。

③本集团处置长期股权投资，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。

④本集团因其他投资方对其子公司增资而导致本集团持股比例下降，从而丧失控制权但能实施共同控制或施加重大影响的，在个别财务报表中，对该项长期股权投资从成本法转为权益法核算。首先，按照新的持股比例确认本投资方应享有的原子公司因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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。相关活动，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动。重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

长期股权投资的减值测试方法及减值准备计提方法按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

12、投资性房地产的确认和计量

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本集团持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注 2.16 “长期资产减值”。

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

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

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

13、固定资产的确认和计量

（1）固定资产的确认条件

本集团固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

①与该固定资产有关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地计量。本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）固定资产折旧

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不

符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

本集团的固定资产折旧方法为年限平均法。

类别	折旧方法	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	年限平均法	25-50	5	0.95-1.90
机器设备	年限平均法	5	5	19.00
运输设备	年限平均法	5-10	5	9.50-19.00
电子设备及其他	年限平均法	5	5	19.00

本集团在每个会计年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

（3） 融资租入固定资产

本集团在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。

融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。

融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时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。

（4） 固定资产的减值

固定资产的减值，按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

14、 在建工程的核算方法

(1) 在建工程的计价：按实际发生的支出确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

(2) 本集团在在建工程达到预定可使用状态时，将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确认为固定资产，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(3) 在建工程的减值，按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

15、借款费用的核算方法

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本集团发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的，在同时满足下列条件时予以资本化，计入相关资产成本：

- ① 资产支出已经发生；
- 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购建或者生产活动已经开始。

不符合资本化条件的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者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，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

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。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使

用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

（2）借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以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。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，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。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

16、无形资产的确认和计量

本集团无形资产是指本集团所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

（1）无形资产的确认

本集团在同时满足下列条件时，予以确认无形资产：

- ①与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该无形资产的成本能够可靠地计量。

（2）无形资产的计量

①本集团无形资产按照成本进行初始计量。

②无形资产的后续计量

A、对于使用寿命有限的无形资产在取得时判定其使用寿命并在以后期间在使用寿命内采用直线法，摊销金额按受益项目计入相关成本、费用核算。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作

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

B、无形资产的减值，按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

17、长期待摊费用的核算方法

本集团将已经发生的但应由本期和以后各期负担的摊销期限在一年以上的经营租赁方式租入的固定资产改良支出等各项费用确认为长期待摊费用，并按项目受益期采用直线法平均摊销。

18、长期资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

(1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

(2) 本集团经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对本集团产生不利影响。

(3) 市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

(6) 本集团内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本集团在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存

在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以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较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本集团通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当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为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是本集团可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本集团对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

19、职工薪酬

职工薪酬，是指本集团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。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（1）短期薪酬

本集团在职工为其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，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

（2）离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本集团与职工就离职后福利达成的协议，或者本集团为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本集团不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

A、设定提存计划

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将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。

B、设定受益计划

本集团尚未运作设定受益计划或符合设定受益计划条件的其他长期职工福利。

（3）辞退福利

本集团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：本集团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；本集团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

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

20、收入的确认原则

本集团收入包括土地开发收入、市政代建收入和房屋销售收入。

（1）土地开发收入

公司将开发完土地交付长沙市土地储备中心予以招拍挂出让，并取得土地成交确认书，土地使用权上的主要风险和报酬已转给买受方；公司既没有保留与使用权相联系的继续管

理权，也没有对已出让的土地实施控制；与交易相关的经济利益能够流入公司；相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认收入实现。

（2）市政代建收入

长沙天心区人民政府委托天心区财政局与公司签订委托建设合同，公司完成项目的建设，由天心区财政预决算（投资）评审中心对项目予以结算审查，核定项目总成本，天心区财政局予以批复回购，且公司与天心区财政局签订资产移交协议，将所建设项目交付天心区财政局后，确认收入实现。

（3）房屋销售收入

在房屋竣工验收，已移交买方或按照销售合同视同移交买方，并收清房屋全部售楼款时确认收入的实现。

（4）房屋租赁收入

按照合同约定的实际租赁期间确认本期的租赁收入。

（4）管理费收入

按照实际收到的金额确认本期的收入

21、政府补助

本集团的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府补助文件未明确确定补助对象，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的划分为与收益相关的政府补助。

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

①能够满足政府补助所附条件；

②能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量：

① 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

② 与资产相关的政府补助，取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。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。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

③ 取得政策性优惠贷款贴息，区分以下两种取得方式进行会计处理：

A、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集团提供贷款的，以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。

B、财政将贴息资金直接拨付给本集团的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

④ 已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、属于其他情况的，直接计入当期损益。

22、所得税会计处理方法

本集团采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

（1）递延所得税资产

①资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

②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，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

③资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来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利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

（2）递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

23、经营租赁和融资租赁会计处理

（1）经营租赁

本集团作为承租人，对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；或有租金在实际发生时计入当期损益。

本集团作为出租人，按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内；对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；对于经营租赁资产中的固定资产，采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销；或有租金在实际发

生时计入当期损益。

（2）融资租赁

本集团作为承租人，在租赁期开始日将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用；在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值；未确认融资费用在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用；或有租金在实际发生时计入当期损益。

在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。

本集团采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

本集团作为出租人，在租赁期开始日将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益；未实现融资收益在租赁期内各个期间进行分配；采用实际利率法计算确认当期的融资收入；或有租金在实际发生时计入当期损益。

24、重要会计政策和会计估计变更

（1）会计政策变更

无重大会计政策变更。

(2) 会计估计变更

无重大会计估计变更。

四、税项

税项	计税基础	税率
增值税	不含税收入	3.00%、5.00%、6.00%、9.00%
城市维护建设税	流转税	7.00%
教育费附加	流转税	5.00%
企业所得税	应纳税所得额	25.00%

注：本公司营业收入代建项目产生的收入，免企业所得税及相关附加税费；对本公司及其子公司取得的各项财政补贴收入免征企业所得税。

本公司其他应税收入以主管税务机关的年度清算为准。

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，“期初”指“2021年1月1日”，“期末”指“2021年6月30日”，“本期”指2021年1-6月，“上期”指2020年度。

除另有注明外，人民币为记账本位币，单位：元。

1、货币资金

项目	2021.6.30	2020.12.31
库存现金		
银行存款	457,625,366.25	922,010,782.11
其他货币资金		
合计	457,625,366.25	922,010,782.11

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

长沙天心城市建设投资开发集团有限公司
 财务报表附注
 2021年度1-6月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

种类	2021.6.30				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
采用个别认定法计提坏账准备的应收账款	1,382,664,517.76	100.00			1,382,664,517.76
采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款					
合计	1,382,664,517.76	100.00			1,382,664,517.76

(续)

种类	2020.12.31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
采用个别认定法计提坏账准备的应收账款	1,502,664,517.76	100.00			1,502,664,517.76
采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款					
合计	1,502,664,517.76	100.00			1,502,664,517.76

注：按个别认定法计提坏账准备的应收账款：根据本集团坏账政策，本集团与政府单位、政府平台公司、政府派出机构、参股公司、公司内部职工之间发生的应收款项，不计提坏账准备。应收账款余额主要系长沙市天心区财政局应收款项，无需计提坏账准备。

3、预付款项

按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况：

单位名称	金额	占预付账款总额的比例%
长沙市天心区国土局	934,653,220.86	80.47
湖南正昊置业发展有限公司	122,301,854.34	10.53
湖南中悦发展置业有限公司	51,112,664.52	4.40
长沙市天心区征地办	33,527,850.93	2.89
湖南凯富房地产开发有限公司	19,758,367.59	1.70
合计	1,161,263,958.24	99.99

长沙天心城市建设投资开发集团有限公司

财务报表附注

2021年度1-6月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

4、其他应收款

项目	2021.6.30	2020.12.31
应收利息		
应收股利		
其他应收款	5,385,702,955.04	5,447,810,139.44
合计	5,385,702,955.04	5,447,810,139.44

(1) 其他应收款按种类列示

种类	2021.6.30				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
采用个别认定法计提坏账准备的其他应收款	5,385,702,955.04	100.00			5,385,702,955.04
采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	10,000.00		10,000.00	100.00	
合计	5,385,712,955.04	100.00	10,000.00	100.00	5,385,702,955.04

种类	2020.12.30				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
采用个别认定法计提坏账准备的其他应收款	5,447,810,139.44	100.00			5,447,810,139.44
采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	10,000.00		10,000.00	100.00	
合计	5,447,820,139.44	100.00	10,000.00	100.00	5,447,810,139.44

(2) 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

账龄	2021.6.30			2020.12.31		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
一年以内						
一至二年						
二至三年						
三年以上	10,000.00	10,000.00		10,000.00	10,000.00	
合计	10,000.00	10,000.00		10,000.00	10,000.00	

(3) 按欠款归集的年末余额前五名的其他应收款情况

长沙天心城市建设投资开发集团有限公司

财务报表附注

2021年度1-6月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应收款合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
长沙市天心棚改投资有限责任公司	项目往来款	3,263,888,907.55	60.60	-
长沙市天心区财政局	往来款	1,056,992,415.81	19.63	-
湖南天信文创发展有限公司	项目往来款	705,410,113.51	13.10	-
长沙天晖医疗投资有限责任公司	项目往来款	255,050,951.34	4.74	-
长沙城投机场迁建投资开发有限责任公司	项目往来款	19,915,760.48	0.37	-
合计	-	5,301,258,148.69	98.43	-

5、存货

(1) 存货分类

项目	2021.6.30		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	2,881,535,300.00		2,881,535,300.00
土地开发	4,522,827,998.39		4,522,827,952.35
安置房建设	570,632,531.32		570,632,531.32
土地	3,289,158,900.00		3,289,158,900.00
代建项目	2,248,100,704.32		2,248,100,704.32
合计	13,512,255,434.03		13,512,255,387.99

(续)

项目	2020.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	2,785,415,112.50		2,785,415,112.50
土地开发	4,006,673,054.28		4,006,673,054.28
安置房建设	526,898,266.46		526,898,266.46
土地	3,289,158,920.00		3,289,158,920.00
代建项目	2,192,833,616.06		2,192,833,616.06
合计	12,800,978,969.30		12,800,978,969.30

6、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

长沙天心城市建设投资开发集团有限公司
 财务报表附注
 2021年度1-6月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2021.6.30			2020.6.30		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
按公允价值计量						
按成本计量						
可供出售权益工具	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
按公允价值计量						
按成本计量	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
其他						
合计	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00

(2) 可供出售金融资产减值准备表

项目	年初余额	本期增加额			合计
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	
可供出售债务工具	-	-	-	-	-
可供出售权益工具	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-

(续)

项目	年初余额	本期增加额			合计
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	
可供出售债务工具	-	-	-	-	-
可供出售权益工具	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-

(3) 年末按成本计量的可供出售金融资产

本集团对在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资以成本计量，并在可预见的将来无对有关权益性投资的处置计划。截至报告，以成本计量的权益工具情况如下：

被投资单位	账面余额				在被投资单位持股比例(%)
	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.6.30	
长沙市棚改投资有限责任公司	50,000,000.00			50,000,000.00	8.27
合计	50,000,000.00			50,000,000.00	

(续)

长沙天心城市建设投资开发集团有限公司

财务报表附注

2021年度1-6月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	减值准备				本期现金红利
	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.6.30	
长沙市棚改投资有限责任公司	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-

7、长期应收款

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁	24,326,574.90		24,326,574.90	23,642,773.73		23,642,773.73
合计	24,326,574.90		24,326,574.90	23,642,773.73		23,642,773.73

8、固定资产

项目	2021.6.30	2020.12.31
固定资产	544,536,287.90	546,577,713.35
固定资产清理		
合计	544,536,287.90	546,577,713.35

9、在建工程

项目	2021.6.30			2020.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
天心区坡子街房屋改造	19,316,201.80		19,316,201.80	19,316,201.80		19,316,201.80
合计	19,316,201.80		19,316,201.80	19,316,201.80		19,316,201.80

10、短期借款

项目	2021.6.30	2020.12.31
保证借款	200,000,000.00	
信用借款	100,000,000.00	100,000,000.00
合计	300,000,000.00	100,000,000.00

11、应付账款

(1) 应付账款列示

长沙天心城市建设投资开发集团有限公司

财务报表附注

2021年度1-6月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

账龄	2021.6.30	2020.12.31
一年以内	45,562.04	45,562.04
一至二年	2,000,000.00	2,000,000.00
二至三年	7,873,120.71	7,873,120.71
三年以上	26,869,801.75	28,460,811.17
合计	36,788,484.50	38,379,493.92

(2) 按应付对象归集的年末余额前五名的应付款情况

债权单位名称	2021.6.30	未偿还或结转的原因
韶山南路延长线（预估）	9,385,320.92	工程完工未决算
木莲冲路（预估）	6,771,752.33	工程完工未决算
披塘路（预估）	5,125,355.88	工程完工未决算
小区道路（预估）	3,366,768.13	工程完工未决算
湖南省建筑工程集团有限公司	2,000,000.00	暂未结算
合计	26,649,197.26	-

12、预收款项

预收款项按项目列示

项目	2021.6.30	2020.12.31
购房定金-凯悦荣城	30,955,263.19	30,941,465.19
购房定金-凯悦名城	3,899,077.00	2,753,833.71
购房定金-天悦和苑	200,910.00	
合计	35,055,250.19	33,695,298.90

13、应交税费

项目	2021.6.30	2020.12.31
个人所得税	-3,921.57	4,408.04
增值税	1,082,396.00	4,374,506.87
房产税	486,591.22	486,591.22
印花税	16,950.00	16,950.00
教育费附加	110,722.11	106,855.42
城市维护建设税	261,373.49	261,373.49
地方教育费附加	87,540.95	91,407.64
合计	2,041,652.20	5,342,092.68

长沙天心城市建设投资开发集团有限公司
 财务报表附注
 2021年度1-6月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

14、应付利息及其他应付款

项目	2021.6.30	2020.12.31
应付利息	80,632,132.24	64,499,302.19
应付股利		
其他应付款	2,022,275,099.58	2,116,367,845.95
合计	2,102,907,231.82	2,180,867,148.14

(1) 其他应付款

①其他应付款按项目列示

项目	2021.6.30	2020.12.31
保证金	10,000.00	110,000.00
资金往来	2,100,905,773.29	2,112,941,186.78
其他	1,991,458.53	3,316,659.17
合计	2,102,907,231.82	2,116,367,845.95

②按债权单位归集其他应付款前五名情况

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
中建信和地产有限公司	1,125,657,782.58	往来款
中国电建地产集团有限公司	250,000,000.00	往来款
长沙市天心棚改投资有限责任公司（友阿集团）	80,306,619.14	往来款
长沙市天心区财政局	280,000,000.00	往来款
湖南旺福投资有限公司	46,200,000.00	往来款
合计	1,782,164,401.72	

13、一年内到期的非流动负债

项目	2021.6.30	2020.12.31
一年内到期的长期借款	2,875,998,564.49	1,479,874,861.20
一年内到期的应付债券	840,000,000.00	340,000,000.00
一年内到期的长期应付款	372,000,000.00	261,762,041.61
合计	4,087,998,564.49	2,081,635,902.81

长沙天心城市建设投资开发集团有限公司

财务报表附注

2021年度1-6月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

14、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	2021.6.30	2020.12.31
质押借款	2,152,900,000.00	2,288,650,000.00
抵押借款	32,052,435.72	33,526,130.94
保证借款	4,377,930,000.00	3,080,440,000.00
信用借款	2,231,000,000.00	2,131,000,000.00
委托贷款	110,000,000.00	370,062,516.00
减：一年内到期的长期借款	2,875,998,564.49	1,479,873,861.20
合计	6,027,883,871.23	6,423,804,785.74

15、应付债券

(1) 应付债券

项目	2021.6.30	2020.12.31
面值	2,790,000,000.00	2,310,000,000.00
折溢价摊销调整	13,551,454.27	19,113,828.18
小计	2,776,448,545.73	2,290,886,171.82
减：一年内到期的应付债券	840,000,000.00	340,000,000.00
合计	1,936,448,545.73	1,950,886,171.82

(2) 应付债券发行情况

债券简称	发行日期	债券期限	发行金额	债券余额 (2021.6.30)
15天心01	2015/11/6	7年	800,000,000.00	320,000,000.00
15天心02	2016/8/8	7年	700,000,000.00	420,000,000.00
19天心城投PPN001	2019/4/25	3年	500,000,000.00	500,000,000.00
20天心城投MTN001	2020/9/24	3+2年	500,000,000.00	500,000,000.00
21天心城投MTN001	2021/1/20	3+2年	300,000,000.00	300,000,000.00

长沙天心城市建设投资开发集团有限公司
 财务报表附注
 2021年度1-6月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债券简称	发行日期	债券期限	发行金额	债券余额 (2021.6.30)
21天心城投MTN002	2021/4/30	3+2年	200,000,000.00	200,000,000.00
20湘长沙天悦ZR001	2020/5/26	4年	100,000,000.00	80,000,000.00
20湘长沙天悦ZR002	2020/6/3	4年	190,000,000.00	170,000,000.00
20湘天心城投ZR001	2020/7/30	3年	140,000,000.00	140,000,000.00
20湘天心城投ZR002	2020/9/21	3年	160,000,000.00	160,000,000.00
合计	-	-	3,590,000,000.00	2,790,000,000.00

16、长期应付款

(1) 长期应付款明细列示：

项目	2021.6.30	2020.12.31
中合中小企业融资担保股份有限公司	5,220,000.00	5,220,000.00
债券承销费	6,700,000.00	5,700,000.00
徽银金融租赁有限公司	67,940,534.42	86,492,359.41
平安国际融资租赁（天津）有限公司	42,841,968.19	58,161,968.19
广州越秀融资租赁有限公司	61,212,063.22	58,356,479.90
光大幸福国际租赁有限公司	50,638,793.57	78,585,147.73
长沙市天心区财政局	148,400,000.00	148,400,000.00
申万宏源证券有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
远东宏信融资租赁有限公司	86,536,942.76	120,536,942.76
长沙市土地储备中心	-	188,166,703.23
减：一年内到期部分	372,000,000.00	261,762,041.61
合计	297,490,302.16	687,857,559.61

(2) 专项应付款

项目	2021.6.30	2020.12.31
棚改项目资金	4,687,200.00	4,687,200.00
凯悦荣城专项资金	2,707,892.80	2,707,892.80
省级财政城镇保障性安居工程专项资金	348,259.00	256,459.00
中央财政城镇保障性安居工程专项资金	1,038,500.00	1,038,500.00

长沙天心城市建设投资开发集团有限公司
 财务报表附注
 2021年度1-6月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合 计	8,781,851.80	8,690,051.80
-----	--------------	--------------

17、其他非流动负债

项目	2021.6.30	2020.12.31
建信（北京）投资基金管理有限责任公司	-	1,062,770,000.00
上海浦东发展银行长沙分行芙蓉支行	360,000,000.00	360,000,000.00
合 计	360,000,000.00	1,422,770,000.00

注：其他非流动负债年末余额系名股实债，系上海浦东发展银行长沙分行芙蓉支行取得的借款资金。

18、实收资本

项目	2021.6.30	2020.12.31
长沙市天心区政府	1,420,000,000.00	1,420,000,000.00
合 计	1,420,000,000.00	1,420,000,000.00

19、资本公积

项目	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.6.30
其他资本公积	4,349,176,002.29	262,400.00		4,349,438,402.29
合 计	4,349,176,002.29	262,400.00		4,349,438,402.29

20、盈余公积

项目	2020.12.31	本期增加	本期减少	2021.6.30
法定盈余公积	96,569,522.66	-	-	96,569,522.66
合 计	96,569,522.66	-	-	96,569,522.66

21、未分配利润

项目	本期金额
调整前上期末未分配利润	1,594,973,143.01
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	

长沙天心城市建设投资开发集团有限公司
 财务报表附注
 2021年度1-6月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	本期金额
调整后期初未分配利润	1,594,973,143.01
加：本期归属于母公司所有者的净利润	70,237,380.04
减：提取法定盈余公积	-
提取任意盈余公积	
提取一般风险准备	
应付利润	
其他	
期末未分配利润	1,665,210,523.05

22、营业收入和营业成本

(1) 营业收入及成本按类别列示如下：

项目	2021年度1-6月		2020年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	-	-	1,245,001,071.86	1,093,903,684.77
其他业务	2,089,629.17	341,735.52	6,957,891.66	2,938,631.06
合计	2,089,629.17	341,735.52	1,251,598,963.52	1,096,842,315.83

23、税金及附加

项目	2021年度1-6月	2020年度
房产税	118,400.89	346,563.63
土地使用税		24,243.98
印花税	7,601.00	157,712.00
教育费附加		35,512.53
城市维护建设税		82,862.58
地方教育费附加		23,675.02
地方水利建设基金	1,206.26	723.78
残保金		
合计	127,208.15	671,293.52

24、财务费用

项目	2021年度1-6月	2020年度
利息支出		3,054,666.67

长沙天心城市建设投资开发集团有限公司

财务报表附注

2021年度1-6月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

减：利息收入	1,092,715.49	2,460,360.91
利息净支出	-1,092,715.49	594,305.76
汇兑损失		
减：汇兑损益		
汇兑净损失		
银行手续费	73,241.12	59,794.19
合计	-1,054,611.78	654,099.95

25、其他收益

项目	2021年度1-6月	2020年度
政府补助	86,215,000.00	3,352,300.00
合计	86,215,000.00	3,352,300.00

六、合并范围的变更

本期合并范围未变更。

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
天悦公司	长沙	长沙	土地开发整理业务、城中村改造	28.07	73.84	100.00	同一控制下企业合并
天泰公司	长沙	长沙	基础设施代建业务	54.55	0	100.00	同一控制下企业合并
长银天投公司	长沙	长沙	投资业	20.00	63.63	100.00	设立
顺之安公司	长沙	长沙	棚户区、旧城区改造	100.00		100.00	无偿划转

八、关联方及其交易

1、存在控制关系的关联方

企业名称	业务性质	与本企业关系	对本企业的持股比例(%)	对本企业的表决权比例(%)
------	------	--------	--------------	---------------

长沙天心城市建设投资开发集团有限公司

财务报表附注

2021年度1-6月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

企业名称	业务性质	与本企业关系	对本企业的持股比例(%)	对本企业的表决权比例(%)
长沙市天心区人民政府	行政单位	控股股东	100.00	100.00

2、本企业的子企业

见“在其他主体中的权益”。

九、承诺及或有事项

1、截至财务报告批准报出日，本公司对外担保情况。

担保方	被担保方	担保余额(万元)	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天心城投	湖南天长置业有限责任公司	14,000.00	2025-01-21	否
天心城投	湖南天长置业有限责任公司	5,000.00	2025/1/21	否
天心城投	湖南天长置业有限责任公司	1,000.00	2025/1/21	否
天心城投	湖南天长置业有限责任公司	7,292.00	2027/5/28	否
天心城投	湖南天长置业有限责任公司	2,708.00	2027/5/28	否
天心城投	湖南天长置业有限责任公司	50,000.00	2030/6/30	否
天心城投	湖南天长置业有限责任公司	14,999.50	2028/11/19	否
天心城投	湖南天长置业有限责任公司	6,999.50	2028/6/24	否
天心城投	长沙天涵建材有限责任公司	504.18	2024/1/24	否
天心城投	湖南天环经济开发有限责任公司	17,600.00	2026/1/13	否
天心城投	湖南天环经济开发有限责任公司	1,900.00	2026/1/13	否
天心城投	湖南天环经济开发有限责任公司	15,000.00	2026/6/27	否
天心城投	湖南天环经济开发有限责任公司	3,000.00	2026/5/18	否
天心城投	湖南天环经济开发有限责任公司	1,000.00	2026/4/7	否
天心城投	长沙市天心国资经营集团有限公司	15,000.00	2023/4/23	否
天心城投	长沙市天心国资经营集团有限公司	10,000.00	2023/6/21	否
天悦公司	湖南天长置业有限责任公司	10,000.00	2034/6/27	否
天悦公司	湖南天长置业有限责任公司	7,000.00	2034/6/27	否
天悦公司	湖南天长置业有限责任公司	3,000.00	2034/6/27	否
天悦公司	湖南天长置业有限责任公司	20,000.00	2034/12/19	否
天悦公司	湖南天长置业有限责任公司	13,000.00	2034/12/19	否
天悦公司	湖南天长置业有限责任公司	13,000.00	2034/12/19	否
合计		232,003.18		

长沙天心城市建设投资开发集团有限公司

财务报表附注

2021年度 1-6月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

十、资产负债表日后事项

本公司不存在需要披露的资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

本公司不存在需要披露其他重要事项。

长沙天心城市建设投资开发集团有限公司

2021年6月30日

