

浏阳市城市建设集团有限公司

审 计 报 告

2019 年 12 月 31 日



审 计 报 告

众环审字（2020）110036 号

浏阳市城市建设集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了浏阳市城市建设集团有限公司（以下简称“贵公司”或者“公司”）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2019 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及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 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及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、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们在审计中识别出的关键审计事项如下：

收入确认

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
如财务报表附注（五）18 关于收入确认会计政策及附注（七）29 关于会计报表中营业收入项目的披露所述，2019 年度贵公司实现主营业务收入为 21.23 亿元，由于营业收入为贵公司利润的关键指标，管理层在收入认定方面可能存在重大错报风险，因此我们将营业收入确认识别为 2019	1、评价管理层与销售和收款相关的内部控制的设计和运行有效性； 2、检查贵公司的土地成交确认书等收入确认文件、入账记录，以评价贵公司有关收入确认的政策是否符合会计准则的要求，收入确认是否与贵公司的收入确

年度关键审计事项。	认政策相符； 3、对收入和成本执行分析程序，包括按照收入类别对收入、成本、毛利率波动分析，并与以前期间进行比较； 4、针对本年的销售收入，向销售客户发送询证函，询证 2019 年度销售额以及截至 2019 年 12 月 31 日的应收账款余额； 5、针对资产负债表日前后确认的收入，检查土地成交确认书等收入确认文件、入账记录，以评价相关收入是否记录在正确的会计期间。
-----------	---

四、管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司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。

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。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

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

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

(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、适当的审计证据，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。



中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·武汉

中国注册会计师：
(项目合伙人)



罗跃龙

中国注册会计师：



邱伟丽

2020年4月29日

合并资产负债表(资产)

编制单位: 浏阳市城市建设集团有限公司

2019年12月31日

已审会计报表 会合01表
单位: 人民币元

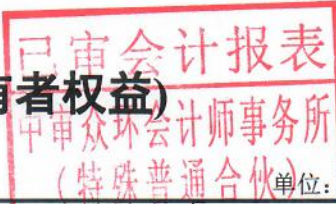
资 产	附注	年末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	(七) 1	2,006,441,969.88	1,514,379,324.45
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据			
应收账款	(七) 2	1,295,636,772.41	343,701,571.89
预付款项	(七) 3	5,856,922,749.80	2,901,488,121.62
其他应收款	(七) 4	2,423,688,606.71	3,425,155,695.94
存货	(七) 5	25,749,609,931.56	23,475,635,082.45
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	(七) 6	8,327,643.36	
其他流动资产	(七) 7	63,334.34	63,334.34
流动资产合计		37,340,691,008.06	31,660,423,130.69
非流动资产:			
可供出售金融资产	(七) 8	791,580,000.00	115,500,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	(七) 9	27,311,321.40	28,429,909.18
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(七) 10	73,560,849.55	
递延所得税资产			
其他非流动资产	(七) 11	721,946,508.34	
非流动资产合计		1,614,398,679.29	143,929,909.18
资产总计		38,955,089,687.35	31,804,353,039.87

法定代表人: 王舒奇

主管会计工作负责人: 叶良承

会计机构负责人: 杨明

合并资产负债表(负债及所有者权益)



编制单位: 浏阳市城市建设集团有限公司

2019年12月31日

会合01 表

单位: 人民币元

负债和所有者权益	附注	年末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款	(七) 13	300,000,000.00	309,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据			
应付账款	(七) 14	493,163,554.40	206,879,160.71
预收款项	(七) 15	391,298,105.30	29,607,010.30
应付职工薪酬	(七) 16		
应交税费	(七) 17	160,050,478.22	90,054,244.73
其他应付款	(七) 18	4,181,450,012.32	2,715,157,219.90
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(七) 19	1,462,128,339.31	809,380,000.00
其他流动负债	(七) 20	690,000,000.00	350,000,000.00
流动负债合计		7,678,090,489.55	4,510,077,635.64
非流动负债:			
长期借款	(七) 21	3,857,650,000.00	2,863,370,000.00
应付债券	(七) 22	6,347,546,699.29	6,069,785,789.35
长期应付款	(七) 23	299,000,000.00	643,250,000.00
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		10,504,196,699.29	9,576,405,789.35
负债合计		18,182,287,188.84	14,086,483,424.99
所有者权益:			
实收资本	(七) 24	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
资本公积	(七) 25	15,883,145,550.17	13,943,905,651.70
减: 库存股			
其他综合收益	(七) 26	676,100,000.00	
盈余公积	(七) 27	291,417,363.16	265,174,369.19
未分配利润	(七) 28	2,890,605,909.96	2,478,900,514.02
归属于母公司所有者权益合计		20,741,268,823.29	17,687,980,534.91
少数股东权益		31,533,675.22	29,889,079.97
所有者权益合计		20,772,802,498.51	17,717,869,614.88
负债和所有者权益总计		38,955,089,687.35	31,804,353,039.87

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

王辉章

叶永承

杨

合并利润表

已审会计报表

中审众环会计师事务所(普通合伙) 会合02表
单位:人民币元

编制单位:浏阳市城市建设集团有限公司

2019年度

项 目	附注	本年发生额	上年发生额
一、营业总收入	(七) 29	2,128,818,225.16	1,629,433,040.79
其中:营业收入		2,128,818,225.16	1,629,433,040.79
二、营业总成本		1,841,472,543.11	1,347,635,987.94
其中:营业成本	(七) 29	1,794,358,566.80	1,290,011,874.05
税金及附加	(七) 30	23,198,081.04	15,897,232.95
销售费用	(七) 31	80,000.00	3,752.00
管理费用	(七) 32	30,929,670.23	38,556,617.34
研发费用			
财务费用	(七) 33	-7,093,774.96	3,166,511.60
其中:利息费用		2,081,764.88	11,319,174.20
利息收入		9,309,033.13	8,152,662.60
加:其他收益	(七) 34	142,980,000.00	116,068,634.00
投资收益(损失以“-”号填列)	(七) 35	30,430,544.06	19,910,533.27
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
资产减值损失(损失以“-”号填列)	(七) 36	-13,177,426.63	-26,342,739.85
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		447,578,799.48	391,433,480.27
加:营业外收入	(七) 37	332,348.45	1,027,123.80
减:营业外支出	(七) 38	480,210.28	40,748,239.85
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		447,430,937.65	351,712,364.22
减:所得税费用			102,703.23
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		447,430,937.65	351,609,660.99
(一)按经营持续性分类:			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		447,430,937.65	351,609,660.99
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二)按所有权归属分类:			
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		447,918,652.78	352,812,709.20
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-487,715.13	-1,203,048.21
六、其他综合收益的税后净额		676,100,000.00	
(一)归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
(1)权益法下可转损益的其他综合收益			
(2)可供出售金融资产公允价值变动损益		676,100,000.00	
(3)持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
(4)现金流量套期损益的有效部分			
(5)外币财务报表折算差额			
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		1,123,530,937.65	351,609,660.99
(一)归属于母公司股东的综合收益总额		1,124,018,652.78	352,812,709.20
(二)归属于少数股东的综合收益总额		-487,715.13	-1,203,048.21

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

王辉亭

3

梅

合并现金流量表

已审会计报表 会合03表

编制单位：浏阳市城市建设集团有限公司

2019年度

单位：元

中审众环会计师事务所
(特殊普通合伙)

项目	附注	本年发生额	上年发生额
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		940,830,586.65	2,143,866,067.16
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(七) 39、(1)	3,508,853,847.68	695,827,670.72
经营活动现金流入小计		4,449,684,434.33	2,839,693,737.88
购买商品、接受劳务支付的现金		3,899,964,574.12	2,631,784,253.55
支付给职工以及为职工支付的现金		22,009,684.04	25,389,635.88
支付的各项税费		17,153,743.81	8,844,336.33
支付其他与经营活动有关的现金	(七) 39、(2)	455,255,072.06	896,792,170.65
经营活动现金流出小计		4,394,383,074.03	3,562,810,396.41
经营活动产生的现金流量净额		55,301,360.30	-723,116,658.53
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		65,300,069.61	366,261,838.01
取得投资收益收到的现金		25,088,000.00	19,910,533.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,986.73	
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		90,392,056.34	386,172,371.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		14,245,230.58	31,871,261.84
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		506,140,000.00	278,723,097.95
投资活动现金流出小计		520,385,230.58	310,594,359.79
投资活动产生的现金流量净额		-429,993,174.24	75,578,011.49
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,908,130,000.00	1,369,000,000.00
发行债券收到的现金		2,286,134,000.00	2,436,884,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		5,194,264,000.00	3,805,884,000.00
偿还债务支付的现金		3,395,450,000.00	1,851,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		630,773,944.58	447,602,929.66
支付其他与筹资活动有关的现金	(七) 39、(3)	301,285,596.05	240,424,990.02
筹资活动现金流出小计		4,327,509,540.63	2,539,727,919.68
筹资活动产生的现金流量净额		866,754,459.37	1,266,156,080.32
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		492,062,645.43	618,617,433.28
加：期初现金及现金等价物余额		1,514,379,324.45	895,761,891.17
六、期末现金及现金等价物余额		2,006,441,969.88	1,514,379,324.45

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

王为平

江永

杨

合并所有者权益变动表

会合04表
单位：人民币元

已审会计报表

2019年度

编制单位：浏阳市城市建设集团有限公司

项 目	本年发生额					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	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积		
一、上年年末余额	1,000,000,000.00	13,943,905,651.70			265,174,369.19	29,889,079.97	17,717,869,614.88
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	1,000,000,000.00	13,943,905,651.70			265,174,369.19	29,889,079.97	17,717,869,614.88
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		1,939,239,898.47		676,100,000.00	26,242,993.97	1,644,595.25	3,054,932,883.63
（一）综合收益总额				676,100,000.00	447,918,652.78	-487,715.13	1,123,530,937.65
（二）所有者投入和减少资本		1,939,239,898.47				2,132,310.38	1,941,372,208.85
1.所有者投入资本							
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		1,939,239,898.47					1,939,239,898.47
（三）利润分配							
1.提取盈余公积					26,242,993.97	-36,213,256.84	-9,970,262.87
2.提取一般风险准备					26,242,993.97	-26,242,993.97	
3.对所有者的分配							
4.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							
四、本年年末余额	1,000,000,000.00	15,883,145,550.17		676,100,000.00	291,417,363.16	31,533,675.22	20,772,802,498.51

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

法定代表人：

王发奇

叶永承

叶永承

合并所有者权益变动表

会合04表
单位: 人民币元

编制单位: 浏阳市城市建设集团有限公司

2019年度

上年发生额							所有者权益合计
项 目	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积		
一、上年年末余额	1,000,000,000.00	12,000,692,005.46			240,249,049.80	98,773,456.95	15,496,744,937.79
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	1,000,000,000.00	12,000,692,005.46			240,249,049.80	98,773,456.95	15,496,744,937.79
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		1,943,213,646.24			24,925,319.39	-68,884,376.98	277,911,030.85
（一）综合收益总额					352,812,709.20	-1,203,048.21	
（二）所有者投入和减少资本		1,943,213,646.24				-61,900,000.00	
1. 所有者投入资本							
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		1,943,213,646.24			24,925,319.39	-5,781,328.77	1,943,213,646.24
（三）利润分配					24,925,319.39	-5,781,328.77	-5,781,328.77
1. 提取盈余公积							
2. 提取一般风险准备							
3. 对所有者的分配							
4. 其他							
（四）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本							
2. 盈余公积转增资本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益							
5. 其他							
（五）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
（六）其他							
四、本年年末余额	1,000,000,000.00	13,943,905,651.70			265,174,369.19	29,889,079.97	17,717,869,614.88

法定代表人:

主管会计工作负责人:

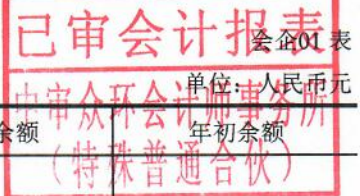
会计机构负责人:

王辉章

王辉章

王辉章

资产负债表(资产)



编制单位: 浏阳市城市建设集团有限公司

2019年12月31日

单位: 人民币元

资 产	附注	年末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		1,915,321,996.91	905,539,824.36
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据			
应收账款	(十三) 1	49,854,345.15	312,741,537.10
预付款项		5,793,533,908.82	2,878,227,353.05
其他应收款	(十三) 2	2,354,535,181.85	3,371,049,748.83
存货		19,897,534,890.14	18,039,168,183.75
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		30,010,780,322.87	25,506,726,647.09
非流动资产:			
可供出售金融资产		791,580,000.00	115,500,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十三) 3	315,880,000.00	315,880,000.00
投资性房地产			
固定资产		27,305,638.43	28,391,233.97
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产		721,946,508.34	
非流动资产合计		1,856,712,146.77	459,771,233.97
资产总计		31,867,492,469.64	25,966,497,881.06

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

王辉章

叶江永

林明

资产负债表(负债及所有者权益)

编制单位: 浏阳市城市建设集团有限公司

2019年12月31日

会企01 表

单位: 人民币元

负债和所有者权益	附注	年末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款			100,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据			
应付账款		637,423,951.94	404,804,918.49
预收款项		390,969,769.30	27,778,674.30
应付职工薪酬			
应交税费		92,663,796.80	73,337,784.89
其他应付款		6,665,642,441.14	4,544,042,216.57
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,071,348,339.31	388,750,000.00
其他流动负债		350,000,000.00	350,000,000.00
流动负债合计		9,208,048,298.49	5,888,713,594.25
非流动负债:			
长期借款		1,005,200,000.00	676,000,000.00
应付债券		6,347,546,699.29	6,069,785,789.35
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款		139,000,000.00	143,250,000.00
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,491,746,699.29	6,889,035,789.35
负债合计		16,699,794,997.78	12,777,749,383.60
所有者权益:			
实收资本		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
资本公积		10,591,304,031.86	9,539,724,997.07
减: 库存股			
其他综合收益		676,100,000.00	
盈余公积		291,417,363.16	265,174,369.19
未分配利润		2,608,876,076.84	2,383,849,131.20
所有者权益合计		15,167,697,471.86	13,188,748,497.46
负债和所有者权益总计		31,867,492,469.64	25,966,497,881.06

法定代表人:

王辉章

主管会计工作负责人:

叶江永

会计机构负责人:

傅红

利润表

已审会计报表

会企02表

中审众环会计师事务所

单位：人民币元

编制单位：浏阳市城市建设集团有限公司

2019年度

项 目	附注	本年发生额	上年发生额
一、营业收入	(十三) 4	629,193,727.64	1,206,282,019.03
减：营业成本	(十三) 4	380,258,780.80	889,760,278.70
税金及附加		17,352,606.11	14,035,636.30
销售费用			
管理费用		26,276,551.19	34,293,168.09
研发费用			
财务费用		-7,162,882.33	-452,073.42
其中：利息费用		1,053,419.99	5,355,679.88
利息收入		8,313,680.07	5,868,635.23
加：其他收益		31,380,000.00	26,068,634.00
投资收益（损失以“-”号填列）	(十三) 5	29,454,500.00	19,910,533.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-10,513,363.95	-25,547,163.44
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		262,789,807.92	289,077,013.19
加：营业外收入		100,509.45	1,027,123.80
减：营业外支出		460,377.76	40,748,239.85
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		262,429,939.61	249,355,897.14
减：所得税费用			102,703.23
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		262,429,939.61	249,253,193.91
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		262,429,939.61	249,253,193.91
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		676,100,000.00	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		676,100,000.00	
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		938,529,939.61	249,253,193.91

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

王辉音

叶永承

梅

现金流量表

已审会计报表

会企03表

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

编制单位: 浏阳市城市建设集团有限公司

2019年度

项 目	附注	本年发生额	上年发生额
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		930,743,573.00	1,656,642,465.56
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金		3,862,555,651.73	2,003,290,728.72
经营活动现金流入小计		4,793,299,224.73	3,659,933,194.28
购买商品、接受劳务支付的现金		3,764,872,452.11	2,221,869,942.24
支付给职工以及为职工支付的现金		18,576,769.68	23,486,640.24
支付的各项税费		17,113,581.56	8,845,354.83
支付的其他与经营活动有关的现金		7,275,463.09	859,528,850.77
经营活动现金流出小计		3,807,838,266.44	3,113,730,788.08
经营活动产生的现金流量净额		985,460,958.29	546,202,406.20
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		64,200,000.00	307,331,058.96
取得投资收益所收到的现金		25,088,000.00	19,910,533.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		400.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		89,288,400.00	327,241,592.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		379,990.00	31,871,261.84
投资所支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金		206,140,000.00	248,715,539.96
投资活动现金流出小计		206,519,990.00	280,586,801.80
投资活动产生的现金流量净额		-117,231,590.00	46,654,790.43
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资所收到的现金			
取得借款收到的现金		785,200,000.00	
发行债券收到的现金		2,286,134,000.00	1,736,884,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,071,334,000.00	1,736,884,000.00
偿还债务所支付的现金		1,998,750,000.00	1,484,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		629,745,599.69	433,828,191.92
支付的其他与筹资活动有关的现金		301,285,596.05	140,402,554.02
筹资活动现金流出小计		2,929,781,195.74	2,058,930,745.94
筹资活动产生的现金流量净额		141,552,804.26	-322,046,745.94
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		1,009,782,172.55	270,810,450.69
加: 期初现金及现金等价物余额		905,539,824.36	634,729,373.67
六、期末现金及现金等价物余额		1,915,321,996.91	905,539,824.36

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

王新宇

江永

梅

所有者权益变动表

会企04表
单位: 人民币元

2019年度

编制单位: 浏阳市城市建设集团有限公司



已审会计报

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

项 目	本年发生额					所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	未分配利润	
一、上年年末余额	1,000,000,000.00	9,539,724,997.07			2,383,849,131.20	13,188,748,497.46
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	1,000,000,000.00	9,539,724,997.07			2,383,849,131.20	13,188,748,497.46
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)		1,051,579,034.79		676,100,000.00	225,026,945.64	1,978,948,974.40
(一) 综合收益总额				676,100,000.00	262,429,939.61	938,529,939.61
(二) 所有者投入和减少资本		1,051,579,034.79				1,051,579,034.79
1. 所有者投入资本						
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		1,051,579,034.79				1,051,579,034.79
(三) 利润分配						
1. 提取盈余公积						
2. 提取一般风险准备						
3. 对所有者的分配						
4. 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						
四、本年年末余额	1,000,000,000.00	10,591,304,031.86		676,100,000.00	2,608,876,076.84	15,167,697,471.86

已审会计报表
中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

法定代表人: 王书亭

主管会计工作负责人: 叶永承

会计机构负责人: 杨



所有者权益变动表

已审会计报表

编制单位：刘阳市城市建设集团有限公司

2019年度

单位：人民币元

项 目	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,000,000,000.00	7,596,511,350.83			240,249,049.80	2,159,521,256.68	10,996,281,657.31
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	1,000,000,000.00	7,596,511,350.83			240,249,049.80	2,159,521,256.68	10,996,281,657.31
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		1,943,213,646.24			24,925,319.39	224,327,874.52	2,192,466,840.15
（一）综合收益总额						249,253,193.91	249,253,193.91
（二）所有者投入和减少资本		1,943,213,646.24					1,943,213,646.24
1.所有者投入资本		1,943,213,646.24					1,943,213,646.24
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						-24,925,319.39	-24,925,319.39
1.提取盈余公积						-24,925,319.39	-24,925,319.39
2.提取一般风险准备							
3.对所有者的分配							
4.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							
四、本年年末余额	1,000,000,000.00	9,539,724,997.07			265,174,369.19	2,383,849,131.20	13,188,748,497.46

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

法定代表人：

王妍音

叶良承

杨

浏阳市城市建设集团有限公司

2019 年度财务报表附注

(一) 公司的基本情况

1、公司设立

浏阳市城市建设集团有限公司(以下简称“本公司”) 前身浏阳市城市建设投资开发有限公司, 经浏阳市人民政府浏政复[1999] 8 号文件批准, 于 1999 年 4 月 1 日由浏阳市建设委员会出资设立的国有独资公司, 成立时注册资本 3,063.00 万元, 经浏阳会计师事务所审验并出具浏会所验字[1999] 66 号验资报告。统一社会信用代码: 9143018171211505XM; 注册地址: 浏阳市人民东路 60 号; 法定代表人: 王辉章。

2、历次变更

2000 年, 本公司根据浏阳市财政局浏财发[2000] 39 号、浏阳市人民政府浏政函[2000] 128 号及浏阳市建设委员会浏建发[2000] 82 号增加注册资本 1,300.00 万元, 经长沙浏阳河有限责任公司会计师事务所审验并出具浏阳河验字[2001]第 56 号验资报告。

2004 年, 本公司经浏阳市人民政府浏政函[2004] 160 号同意增资至 30,000.00 万元, 增资经湖南鹏程有限责任会计师事务所审验, 并出具湘鹏程浏验字[2004]第 8224 号验资报告。

2009 年, 经浏政函[2009] 414 号文批复本公司股东由浏阳市建设委员会变更为浏阳市财政局。

2015 年, 经浏政函[2015]285 号文批复本公司增加 30,000.00 万元注册资本。浏阳市财政局以货币资金增资 30,000.00 万元, 增资后的注册资本为人民币 60,000.00 万元, 实收资本为人民币 60,000.00 万元。本公司已于 2015 年 12 月 21 日办理工商变更手续。

2017 年, 经浏政函[2017]335 号文批复本公司增加 40,000.00 万注册资本。浏阳市财政局以货币资金增资 40,000.00 万元, 增资后的注册资本为人民币 100,000.00 万元, 实收资本为人民币 100,000.00 万元。本公司已于 2018 年 1 月 22 日办理工商变更手续。

2019 年, 为顺应机制改革的需要, 浏阳市人民政府决定将本公司股东由浏阳市财政局变更为浏阳市国有资产事务中心, 由浏阳市国有资产事务中心履行出资人职责。本次变更前, 本公司的控股股东为浏阳市财政局, 持股比例为 100%。本次变更后, 本公司的控股股东为浏阳市国有资产事务中心, 持股比例为 100%。本公司已于 2019 年 8 月 29 日办理工商变更手续。

截至 2019 年 12 月 31 日, 本公司注册资本为人民币 100,000.00 万元, 实收资本为人民币 100,000.00 万元, 实收资本情况详见附注(七) 24。

3、本公司注册地、组织形式和总部地址

本公司组织形式：有限责任公司(国有独资)。

本公司注册地址：浏阳市人民东路60号。

本公司总部办公地址：浏阳市人民东路60号。

4、本公司的业务性质和主要经营活动

本公司属于城市基础设施建设投融资行业。

本公司及子公司（以下合称“本集团”）工商登记的行业经营范围为：城市基础设施建设；基础设施投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；储备土地前期开发及配套建设；政府公用工程及配套设施的建设与管理；工程技术咨询服务；工程项目管理服务；保障房及配套设施项目的建设与管理；城镇化建设；旧城区改造建设；棚户区改造建设；交通项目建设；城市地下综合管廊投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）、开发、建设、运营和管理；油（汽）库、加油（汽）站的建设；停车场建设；停车场运营管理；道路自动收费停车泊位的建设；城市固体废弃物处理场建设、运营、管理；路牌、路标、广告牌安装、园林绿化工程施工；旅游景区规划设计、开发、管理；广告制作服务；广告发布服务；股权投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；高科技产业投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；房屋租赁；新能源汽车充电桩建设、运营及技术服务；场地租赁；健康医疗产业项目的建设。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

本集团主要从事浏阳市规划内土地整理开发、城市基础设施等工程建设业务等。

5、母公司以及最终控制方的名称

本公司没有母公司，实际控制人为浏阳市人民政府。

6、财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表于2020年4月29日经公司董事会批准报出。

（二）本年度合并财务报表范围及其变化情况

截至报告期末，纳入合并财务报表范围的子公司共计5家，详见本附注（八）。

本报告期合并财务报表范围未发生变化。

（三）财务报表的编制基础

本财务报表以持续经营为基础编制，根据实际发生的交易和事项，执行财政部发布的企业会计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。

经公司董事会决议，本公司于2019年1月1日起开始执行企业会计准则，同时对2017-2018年财务数据进行了重述。

（四）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及本集团 2019 年 12 月 31 日的财务状况及 2019 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

(五) 重要会计政策和会计估计

1、会计期间

本集团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。

2、营业周期

正常营业周期,是指企业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。本集团正常营业周期短于一年。正常营业周期短于一年的,自资产负债表日起一年内变现的资产或自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的负债归类为流动资产或流动负债。

3、记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 本公司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,按照本公司制定的“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) 本公司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。本公司在附注中披露其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。

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。

本公司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。

本公司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，按照本公司制定的“合并财务报表”会计政策执行。

5、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2019年12月31日止的年度财务报表。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。

6、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。

7、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本公司基于风险管理、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，且本公司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。

本公司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. 本公司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. 本公司确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：发行方或债务人发生严重财务困难；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；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；债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；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；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；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；权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；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。

本公司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。

本公司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

本公司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30%，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期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，本公司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本公司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。

本公司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

本公司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。

本公司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资产。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本公司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，以充分反映本公司所保留的权利和承担的义务。

（5）金融负债的终止确认

本公司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。本公司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：本公司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；本公司计划以净额结算，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。

8、 应收款项坏账准备的确认和计提

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项账面余额大于等于 200.00 万元的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的金融资产单独进行减值测试。坏账准备根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），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。

（2）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1：账龄组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
组合 2：政府部门及关联方组合	应收政府部门及关联方款项

①组合中，账龄组合采用账龄分析法计提坏账准备：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内（含1年）	0.00	0.00

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1—2年（含2年）	5.00	5.00
2—3年（含3年）	10.00	10.00
3年以上	15.00	15.00

②组合中，政府部门及关联方组合采用其他方法计提坏账准备：

组合名称	方法说明
政府部门及关联方组合	一般不计提坏账准备，除非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情况

（3）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	有确凿证据表明可收回性存在明显差异
坏账准备的计提方法	对于单项金额不重大的金融资产单独进行减值测试。坏账准备根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），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。

（4）其他应收款项

对于其他应收款项（包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

9、存货的分类和计量

（1）存货分为：本集团存货包括开发成本、存量土地、低值易耗品、原材料、库存商品等。

（2）取得时的计价方法：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。存量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。

（3）发出的计价方法：低值易耗品按五五摊销法摊销，原材料发出采用月末一次加权平均法核算，代建项目成本、存量土地发出采用个别计价法核算。

（4）存货的盘点制度：本公司存货采用永续盘存法。

（5）存货跌价准备的确认标准、计提方法：期末存货采用成本与可变现净值孰低计价，存货可变现净值低于成本时，按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。

10、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

本公司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，本公司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公司不一致的，按照本公司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，本公司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，本公司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公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，予以全额确认。

③本公司处置长期股权投资，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本公司因其他投资方对其子公司增资而导致本公司持股比例下降，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公司制定的“资产减值”会计政策执行。

11、固定资产确认和计量

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。

（1）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。

（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

固定资产分类、预计使用年限，预计残值率和年折旧率如下：

类 别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋、建筑物	10-20	5	4.75-9.50
运输设备	5-8	5	11.88-19.00
办公家具	3-5	5	19.00-31.67
电子设备	3-5	5	19.00-31.67

（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，按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

12、在建工程核算方法

（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。

13、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。

（3）本集团土地一级开发、工程建设的借款费用

本集团承担浏阳市的土地一级开发、工程建设等投资，公司为进行上述项目建设所发生的借款利息列入所属项目的开发成本。

14、无形资产核算方法

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。

（3）研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、

产品等。本集团研究阶段支出与开发阶段支出的划分具体标准是：研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

15、长期待摊费用摊销方法

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摊销方法平均摊销。

16、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。

17、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。

18、收入确认原则

本集团的收入包括土地开发收入、工程建设收入和房屋销售收入。

（1）销售商品收入

本集团在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

（2）提供劳务收入

本集团提供的劳务在同一会计年度开始并完成的，在劳务已经提供，且收到价款或取得收取价款的证据时，确认收入的实现；劳务的开始和完成分属不同会计年度的，在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款很可能流入，已经发生的成本和为完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，按完工百分比法确认收入的实现；长期合同工程在合同结果已经能够合理地预见时，按结账时已完成工程进度的百分比法确认收入的实现。

（3）让渡资产使用权

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

- ①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；
- ②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（4）收入的具体确认原则。

①土地开发收入确认原则：公司将开发完土地交付浏阳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工程建设收入确认原则：浏阳市人民政府委托浏阳市财政局与公司签订委托建设合同，公司完成项目的建设，由浏阳市财政预决算（投资）评审中心对项目予以结算审查，核定项目总成本，浏阳市财政局予以批复回购，且公司与浏阳市财政局签订资产移交协议，将所建设项目交付浏阳市财政局后，确认收入实现。

③房屋销售收入确认原则：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。

19、政府补助的确认和计量

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、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。

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。

20、所得税的会计处理方法

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。

21、主要会计政策和会计估计的变更

（1）会计政策变更

①非货币性资产交换准则、债务重组准则

财政部于2019年5月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第7号—非货币性资产交换〉的通知》，修订该准则的主要内容是：（1）明确准则的适用范围；（2）保持准则体系内在协调，即增加规范非货币性资产交换的确认时点；（3）增加披露非货币性资产交换是否具有商业实质及其原因的要求。该准则自2019年1月1日起适用，不要求追溯调整。

财政部于2019年5月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第12号—债务重组〉的通知》，修订的主要内容是：（1）修改债务重组的定义，取消了“债务人发生财务困难”、债权人“作出让步”的前提条件，重组债权和债务与其他金融工具不作区别对待；（2）保持准则体系内在协调：将重组债权和债务的会计处理规定索引至金融工具准则，删除关于或有应收、应付金额遵循或有事项准则的规定，债权人以放弃债权的公允价值为基础确定受让资产（金融资产除外）

的初始计量与重组损益。该准则自2019年1月1日起适用，不要求追溯调整。

上述修订的非货币性资产交换准则、债务重组准则未对本集团的财务状况和经营成果产生重大影响。

②财务报表格式变更

财政部于2019年4月发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号），对一般企业财务报表格式作出了修订以及整合了财政部发布的解读的相关规定，本集团已根据其要求按照一般企业财务报表格式（适用于未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业）编制财务报表。

本集团财务报表主要有如下重要变化：（1）将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”行项目及“应收账款”行项目；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”行项目及“应付账款”行项目；（2）明确“递延收益”行项目中摊销期限只剩一年或不足一年的，或预计在一年内（含一年）进行摊销的部分，不得归类为流动负债，仍在该项目中填列，不转入“一年内到期的非流动负债”行项目；（3）将“资产减值损失”行项目自“其他收益”行项目前下移至“公允价值变动收益”行项目后。

本集团根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

（2）会计估计变更

本集团在报告期内无会计估计变更事项。

（六）税项

1、主要税种及税率

- （1）增值税税率为3%（简易征收）。
- （2）城市维护建设费为应纳流转税额的7%。
- （3）教育费附加（含地方教育费附加）为应纳流转税额的5%。
- （4）企业所得税税率为25%。

2、税收优惠

根据浏阳市人民政府出具关于给予浏阳市城市建设集团有限公司及其下属全资子公司税收优惠政策的函，公司受市政府委托进行土地开发所取得的收入、委托代建市政基础设施取得的收入、取得的各项补贴收入，免征城建税及教育费附加，免征所有企业所得税。

（七）合并会计报表项目附注

（以下附注未经特别注明，年末余额指2019年12月31日账面余额，年初余额指2018年12月31日账面余额，本年发生额指2019年1-12月发生额，上年发生额指2018年1-12月发生

额，金额单位为人民币元)

1、货币资金

项 目	年末余额	年末余额
库存现金	4,576.86	9,420.62
银行存款	2,006,360,596.02	1,514,310,484.83
其他货币资金	76,797.00	59,419.00
合 计	2,006,441,969.88	1,514,379,324.45
其中：存放在境外的款项总额		

注：其他货币资金为停车场微信扫码收入 76,797.00 元。

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露：

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	12,000,000.00	0.92	12,000,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
组合1：关联方及政府部门往来	1,285,038,270.00	98.16			1,285,038,270.00
组合2：按账龄法计提坏账往来	12,099,801.92	0.92	1,501,299.51	12.41	10,598,502.41
组合小计	1,297,138,071.92	99.08	1,501,299.51	0.12	1,295,636,772.41
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	1,309,138,071.92	100.00	13,501,299.51	1.03	1,295,636,772.41

(续表)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比 例(%)	
单项金额重大并单项计 提坏账准备的应收账款	12,000,000.00	3.36	12,000,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计 提坏账准备的应收账款					
组合1: 关联方及政府部 门往来	332,212,034.00	93.01			332,212,034.00
组合2: 按账龄法计提坏 账往来	12,973,543.45	3.63	1,484,005.56	11.44	11,489,537.89
组合小计	345,185,577.45	96.64	1,484,005.56	0.43	343,701,571.89
单项金额虽不重大但单 项计提坏账准备的应收 账款					
合 计	357,185,577.45	100.00	13,484,005.56	3.78	343,701,571.89

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款:

单位名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
湖南容成和达实业 有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00	100.00	挂账较久, 且该 公司已注销, 收 回可能性小
合 计	12,000,000.00	12,000,000.00	100.00	

(续表)

单位名称	年初余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
湖南容成和达实业 有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00	100.00	挂账较久, 且该 公司已注销, 收 回可能性小
合 计	12,000,000.00	12,000,000.00	100.00	

组合中, 不计提坏账准备的应收账款:

组合名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方及政府部门往来组合	1,285,038,270.00		
合 计	1,285,038,270.00		

(续表)

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方及政府部门往来组合	332,212,034.00		
合 计	332,212,034.00		

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	1,371,496.51		
1—2年（含2年）	1,079,463.00	53,973.15	5.00
2—3年（含3年）			
3年以上	9,648,842.41	1,447,326.36	15.00
合 计	12,099,801.92	1,501,299.51	

(续表)

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	3,080,173.04		
1—2年（含2年）			
2—3年（含3年）			
3年以上	9,893,370.41	1,484,005.56	15.00
合 计	12,973,543.45	1,484,005.56	

确定该组合的依据详见附注（五）7。

(2) 计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 17,293.95 元，本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3) 本年实际核销的应收账款情况

本年实际核销的应收账款金额为 0.00 元。

(4) 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	年末余额	账龄	占应收账款年末余额的比例(%)
浏阳市浏阳河花炮文化城开发有限公司	1,220,872,900.00	1 年以内	93.26
浏阳市财政局	28,393,060.00	1 年以内	2.17
湖南容成和达实业有限公司	12,000,000.00	3 年以上	0.92
浏阳市自然资源局	2,870,946.00	3 年以上	0.22
浏阳市集里医院	2,128,000.00	3 年以上	0.16
合 计	1,266,264,906.00		96.73

3、 预付账款

(1) 预付账款按账龄结构列示：

账龄结构	年末余额		年初余额	
	金额	占总额的比例 (%)	金额	占总额的比例 (%)
1年以内（含1年）	3,364,386,985.73	57.45	1,648,300,770.53	56.81
1年至2年（含2年）	1,363,742,807.48	23.28	772,716,849.86	26.63
2年至3年（含3年）	548,368,274.10	9.36	71,769,838.77	2.47
3年以上	580,424,682.49	9.91	408,700,662.46	14.09
合 计	5,856,922,749.80	100.00	2,901,488,121.62	100.00

(2) 期末余额预付款项金额前五名单位情况

单位名称	金额	占预付账款年末余额的比例(%)
浏阳市国土资源局征地拆迁补偿安置专户	1,487,886,500.00	25.40
浏阳市人民政府办公室城市房屋征收补偿资金专户	798,098,078.00	13.63
浏阳市财政局	412,330,000.00	7.04
湖南柏加建筑园林（集团）有限公司	322,982,748.20	5.51
浏阳市工务局	218,060,743.89	3.72
合 计	3,239,358,070.09	55.31

4、 其他应收款

科目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,423,688,606.71	3,425,155,695.94
合 计	2,423,688,606.71	3,425,155,695.94

(1) 其他应收款分类披露:

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	2,000,000.00	0.08	2,000,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1：关联方及政府部门往来	1,314,310,021.12	53.38			1,314,310,021.12
组合 2：按账龄法计提坏账往来	1,146,090,454.60	46.54	36,711,869.01	3.20	1,109,378,585.59
组合小计	2,460,400,475.72	99.92	36,711,869.01	1.49	2,423,688,606.71
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合 计	2,462,400,475.72	100.00	38,711,869.01	1.57	2,423,688,606.71

(续表)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比例 (%)	

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比 例(%)	
单项金额重大并单项 计提坏账准备的其他 应收款	2,000,000.00	0.06	2,000,000.00	100.00	
按信用风险特征组合 计提坏账准备的其他 应收款					
组合1: 关联方及政府 部门往来	2,998,388,473.47	86.86			2,998,388,473.47
组合2: 按账龄法计提 坏账往来	451,373,128.47	13.08	24,605,906.00	5.45	426,767,222.47
组合小计	3,449,761,601.94	99.94	24,605,906.00	0.71	3,425,155,695.94
单项金额虽不重大但 单项计提坏账准备的 其他应收款					
合 计	3,451,761,601.94	100.00	26,605,906.00	0.77	3,425,155,695.94

期末余额单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

单位名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
岳阳高新技术开发区	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	挂账较久, 且该 公司已注销, 收 回可能性小
岳阳鑫科电器有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	挂账较久, 且该 公司已注销, 收 回可能性小
合 计	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	

组合中, 不计提坏账准备的其他应收款:

组合名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)

组合名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方及政府部门往来组合	1,314,310,021.12		
合 计	1,314,310,021.12		

(续表)

组合名称	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方及政府部门往来组合	2,998,388,473.47		
合 计	2,998,388,473.47		

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	770,352,688.51		
1—2年（含2年）	138,375,462.64	6,918,773.13	5.00
2—3年（含3年）	116,224,993.05	11,622,499.31	10.00
3年以上	121,137,310.40	18,170,596.57	15.00
合 计	1,146,090,454.60	36,711,869.01	

(续表)

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	142,613,660.88		
1—2年（含2年）	166,317,420.00	8,315,871.00	5.00
2—3年（含3年）	101,525,442.84	10,152,544.28	10.00
3年以上	40,916,604.75	6,137,490.72	15.00
合 计	451,373,128.47	24,605,906.00	

(2) 计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 12,105,963.01 元，本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3) 本年实际核销的其他应收款情况

本年实际核销的其他应收款金额 0.00 元。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	金额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	往来款及借款	556,018,402.00	1 年以内	22.58	
浏阳市基础设施建设管理投资中心	往来款	532,908,365.44	2-3 年	21.64	
浏阳市人力资源和社会保障局	社保基金	308,088,442.84	注 1	12.51	
浏阳市水利建设投资有限公司	借款	214,574,000.00	注 2	8.71	
浏阳现代制造产业建设投资有限公司	借款	193,700,000.00	注 3	7.87	
合 计		1,805,289,210.28		73.31	

注 1: 1 年以内 88,560,000.00 元, 1-2 年 65,230,000.00 元, 2-3 年 80,000,000.00 元, 3 年以上 74,298,442.84 元。

注 2: 注 1: 1 年以内 1-2 年 100,084,000.00 元, 2-3 年 114,490,000.00 元。

注 3: 1 年以内 100,000,000.00 元, 3 年以上 93,700,000.00 元。

5、 存货

(1) 存货分类:

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	9,299,166,683.73		9,299,166,683.73	9,520,897,410.80		9,520,897,410.80
低值易耗品	679,888.31		679,888.31	642,553.81		642,553.81
库存商品	468,151.53		468,151.53	468,151.53		468,151.53
存量土地	16,449,295,207.99		16,449,295,207.99	13,953,626,966.31		13,953,626,966.31
合 计	25,749,609,931.56		25,749,609,931.56	23,475,635,082.45		23,475,635,082.45

注 1: 受限资产详见财务报表附注(七)12。

注 2: 报告各期末存货未发生减值迹象, 未计提减值准备。

6、一年内到期的非流动资产

项目	年末余额	年初余额
长期待摊费用中一年内到期的部分	8,327,643.36	
合 计	8,327,643.36	

7、其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预缴税费	63,334.34	63,334.34
合 计	63,334.34	63,334.34

8、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产分类

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具			
可供出售权益工具	791,779,794.51	199,794.51	791,580,000.00
其中：按公允价值计量的权益工具	761,600,000.00		761,600,000.00
按成本计量的权益工具	30,179,794.51	199,794.51	29,980,000.00
合 计	791,779,794.51	199,794.51	791,580,000.00

(续表)

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具			
可供出售权益工具	115,699,794.51	199,794.51	115,500,000.00
其中：按公允价值计量的权益工具	85,500,000.00		85,500,000.00
按成本计量的权益工具	30,199,794.51	199,794.51	30,000,000.00
合 计	115,699,794.51	199,794.51	115,500,000.00

(2) 年末按公允价值计量的可供出售金融资产

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	合计
权益工具的成本	85,500,000.00	85,500,000.00
公允价值	676,100,000.00	676,100,000.00
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	676,100,000.00	676,100,000.00
已计提减值金额		

(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。截至报告期末，以成本计量的权益工具情况如下：

被投资单位名称	账面余额			
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
浏阳滨海燃气有限公司	199,794.51			199,794.51
浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	30,000,000.00		30,000,000.00	
浏阳市北正西商业广场股份有限公司		19,980,000.00		19,980,000.00
湖南湘江现代农业发展有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00
合计	30,199,794.51	29,980,000.00	30,000,000.00	30,179,794.51

被投资单位名称	减值准备			
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
浏阳滨海燃气有限公司	199,794.51			199,794.51
合 计	199,794.51			199,794.51

注：（1）浏阳滨海燃气有限公司原名为华燊燃气公司，2015 年公司对华燊燃气公司已全额计提减值准备。

9、 固定资产

科目	年末余额	年初余额
固定资产	27,311,321.40	28,429,909.18
固定资产清理		
合 计	27,311,321.40	28,429,909.18

（1）固定资产情况

项目	房屋、建筑物	运输设备	办公设备	其他	合计
一、账面原值					
1. 年初余额	35,035,150.51	1,300,136.00	4,173,288.55	159,615.00	40,668,190.06
2. 本年增加金额	236,000.00		143,990.00		379,990.00
（1）购置	236,000.00		143,990.00		379,990.00

项目	房屋、建筑物	运输设备	办公设备	其他	合计
3. 本年减少金额		1,067,671.00	490,531.00	15,625.00	1,573,827.00
(1) 处置或报废		1,067,671.00	490,531.00	15,625.00	1,573,827.00
4. 年末余额	35,271,150.51		4,059,212.55	143,990.00	39,474,353.06
二、累计折旧					
1. 年初余额	7,155,267.62	973,005.40	3,956,092.86	153,915.00	12,238,280.88
2. 本年增加金额	1,112,916.48		157,927.34	4,751.40	1,275,595.22
(1) 计提	1,112,916.48		157,927.34	4,751.40	1,275,595.22
3. 本年减少金额		973,005.40	362,083.13	15,755.91	1,350,844.44
(1) 处置或报废		973,005.40	362,083.13	15,755.91	1,350,844.44
4. 年末余额	8,268,184.10		3,751,937.07	142,910.49	12,163,031.66
三、减值准备					
1. 年初余额					
2. 本年增加金额					
3. 本年减少金额					
4. 年末余额					
四、账面价值					
1. 年末账面价值	27,002,966.41		307,275.48	1,079.51	27,311,321.40
2. 年初账面价值	27,879,882.89	327,130.60	217,195.69	5,700.00	28,429,909.18

(2) 暂时闲置固定资产的情况

截至报告期末无暂时闲置的固定资产

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	未办妥产权证书金额	未办妥产权证书原因
办公楼	11,112,137.64	产权办理中

10、长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	一年内到期的摊 销额	年末余额
停车场		83,888,484.08	1,999,991.17	8,327,643.36	73,560,849.55
合计		83,888,484.08	1,999,991.17	8,327,643.36	73,560,849.55

11、其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
道路资产	462,010,000.00	
房屋及建筑物	259,936,508.34	
合计	721,946,508.34	

注：房屋及建筑物系本集团2019年4月吸收合并浏阳市国有资产经营有限公司和浏阳市农业发展有限公司增加的政府办公楼、公租房等。

12、所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末余额	年初余额	受限原因
存货	7,747,174,998.00	7,422,097,664.00	借款抵押
合 计	7,747,174,998.00	7,422,097,664.00	

注：截至 2019 年 12 月 31 日，公司存货中已抵押的土地 51 宗，面积 2,362,874.86 平方米，金额 7,735,627,898.00 元。

13、短期借款

借款条件	年末余额	年初余额
抵押借款	300,000,000.00	309,000,000.00
合 计	300,000,000.00	309,000,000.00

注：截至 2019 年 12 月 31 日，本集团不存在到期未偿还的短期借款。

14、应付账款

(1) 应付账款分账龄披露

科目	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	295,698,155.08	52,813,401.37
1 年至 2 年（含 2 年）	46,366,024.28	3,973,703.44
2 年至 3 年（含 3 年）	3,526,119.00	7,871,960.02
3 年以上	147,573,256.04	142,220,095.88
合 计	493,163,554.40	206,879,160.71

注：应付账款年末余额中无欠持本集团 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

债权人名称	年末余额	未偿还或结转的原因
浏阳市住房保障局	27,516,901.00	征拆款
浏阳市精神病医院	5,000,000.00	资产收购款
浏阳市料源鱼种场	4,916,755.00	资产收购款
浏阳市住房保障服务中心	3,454,020.93	征拆款
浏阳市花炮文化城开发有限公司	3,000,000.00	资产收购款
合 计	43,887,676.93	

15、预收账款

(1) 预收款项明细情况

项 目	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	368,432,595.00	26,461,680.00
1 年至 2 年（含 2 年）	1,220,180.00	
2 年至 3 年（含 3 年）	20,000,000.00	6,000.00
3 年以上	1,645,330.30	3,139,330.30
合 计	391,298,105.30	29,607,010.30

注：预收账款 2019 年末余额中无欠持本集团 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

(2) 年末余额账龄超过 1 年的重要预收款项

项目	金额	未偿还或结转的原因
浏阳鼎盛投资有限公司	180,000,000.00	购地定金
重庆金科置业有限公司	167,088,135.00	项目开发款
江苏高力地产集团有限公司	21,000,000.00	购地定金
长沙丰睿投资有限公司	20,000,000.00	购地定金
浏阳市第一中学	672,000.00	土地未交付
合 计	388,760,135.00	

16、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬		20,724,829.38	20,724,829.38	

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
二、离职后福利—设定提存计划		1,242,309.26	1,242,309.26	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合 计		21,967,138.64	21,967,138.64	

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴		17,938,799.61	17,938,799.61	
2、职工福利费		790,188.55	790,188.55	
3、社会保险费		702,353.20	702,353.20	
其中：医疗保险费		629,351.31	629,351.31	
工伤保险费		34,957.41	34,957.41	
生育保险费		38,044.48	38,044.48	
4、住房公积金		849,720.00	849,720.00	
5、工会经费和职工教育经费		443,768.02	443,768.02	
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、大病医疗				
合 计		20,724,829.38	20,724,829.38	

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险费		1,165,599.50	1,165,599.50	
2、失业保险费		76,709.76	76,709.76	
合计		1,242,309.26	1,242,309.26	

17、应交税费

税费项目	年末余额	年初余额
增值税	144,671,395.78	78,727,327.86
城市维护建设税	8,027,937.64	5,574,718.87
教育费附加	5,714,764.16	3,962,465.01

税费项目	年末余额	年初余额
土地增值税	12,618.07	945,657.90
企业所得税	108,571.01	108,571.01
印花税	1,461,149.56	681,462.08
代扣代缴个人所得税	54,042.00	54,042.00
合 计	160,050,478.22	90,054,244.73

18、其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	223,127,298.48	7,845,479.45
应付股利		
其他应付款	3,958,322,713.84	2,707,311,740.45
合 计	4,181,450,012.32	2,715,157,219.90

以下是与其他应付款有关的附注：

(1) 其他应付款按账龄列示如下：

项 目	年末余额	年初余额
1年以内（含1年）	2,788,998,050.01	1,721,782,228.26
1年至2年（含2年）	487,159,281.63	426,530,332.55
2年至3年（含3年）	171,898,790.81	485,935,748.62
3年以上	510,266,591.39	73,063,431.02
合 计	3,958,322,713.84	2,707,311,740.45

(2) 年末余额账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	年末余额	款项性质
浏阳市富民干线公路建设投资有限公司	17,200,000.00	借款
浏阳新太阳置业有限公司	161,022,475.50	代收代付拆迁补偿款
湖南省大浏高速公路项目部	20,989,000.00	往来款
浏阳市中医院	119,200,000.00	项目资金
浏阳市鸿宇房地产公司	30,502,520.31	安置保证金
合 计	348,913,995.81	

19、一年内到期的非流动负债

类 别	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	680,780,000.00	806,130,000.00
一年内到期的长期应付款	44,250,000.00	3,250,000.00
一年内到期的应付债券	737,098,339.31	
合 计	1,462,128,339.31	809,380,000.00

20、其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
短期融资券	350,000,000.00	350,000,000.00
融资租赁	340,000,000.00	
合 计	690,000,000.00	350,000,000.00

21、长期借款

项 目	年末余额	年初余额
信用借款	524,800,000.00	
抵押借款	1,875,600,000.00	2,414,500,000.00
质押借款	1,366,700,000.00	1,243,000,000.00
保证借款	771,330,000.00	12,000,000.00
合 计	4,538,430,000.00	3,669,500,000.00
减：1年内到期的长期借款	680,780,000.00	806,130,000.00
超过1年期限的长期借款	3,857,650,000.00	2,863,370,000.00

注：截至2019年12月31日，本集团无已到期未偿还的长期借款。

22、应付债券

(1) 应付债券分类：

项 目	年末余额	年初余额
企业债券	7,084,645,038.60	6,069,785,789.35
合 计	7,084,645,038.60	6,069,785,789.35
减：1年内到期的应付债券	737,098,339.31	
超过1年期限的应付债券	6,347,546,699.29	6,069,785,789.35

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

债券名称	面 值	发行日期	债券 期限	发行金额	年初余额	本年发行	承销费用
14 浏阳城建债	1,500,000,000.00	2014-8-22	7 年	1,500,000,000.00	921,653,539.41		
16 浏阳城建债	2,200,000,000.00	2016-5-24	7 年	2,200,000,000.00	2,252,533,481.64		
17 浏阳城建 PPN001	700,000,000.00	2017-4-11	5 年	700,000,000.00	719,197,260.27		
18 浏阳城建 MTN002	700,000,000.00	2018-3-30	5 年	700,000,000.00	724,905,295.47		
18 浏阳城建 MTN001	600,000,000.00	2018-3-22	3 年	600,000,000.00	626,625,096.67		
18 浏阳城建 ZR001	600,000,000.00	2018-8-15	3 年	600,000,000.00	613,411,304.17		
18 浏阳城建 MTN003	200,000,000.00	2018-11-13	3 年	200,000,000.00	200,757,071.99		
“大瑶垃圾处理 2017” 1 号 产品	10,000,000.00	2018-1-24	1 年	10,000,000.00	10,702,739.73		
19 浏阳城建 MTN001	200,000,000.00	2019-4-30		200,000,000.00		200,000,000.00	600,000.00
19 浏阳停车场 NPB	750,000,000.00	2019-4-19		750,000,000.00		750,000,000.00	3,000,000.00
19 浏阳城建 PPN001	500,000,000.00	2019-10-14		500,000,000.00		500,000,000.00	4,440,000.00
19 浏阳城建 PPN002	500,000,000.00	2019-12-26		500,000,000.00		500,000,000.00	4,440,000.00
合 计	8,460,000,000.00			8,460,000,000.00	6,069,785,789.35	1,950,000,000.00	12,480,000.00

(续表)

债券性质	按面值计提 利息	溢折价摊销	本年付息	本年还本	一年内到期的部分	年末余额
14 浏阳城建 债	56,072,666.67	1,490,109.86	62,822,476.49	300,000,000.00	299,472,489.56	299,648,326.38
16 浏阳城建 债	86,967,833.34	2,991,380.15	97,900,000.00	440,000,000.00	437,625,849.75	1,317,527,345.37
17 浏阳城建 PPN001	19,829,204.71		19,197,260.27			700,000,000.00
18 浏阳城建 MTN002	39,886,388.88	1,171,448.69	39,340,000.00			695,806,799.72
18 浏阳城建 MTN001	35,830,833.33	600,103.65	35,340,000.00			597,911,533.65

债券性质	按面值计提利息	溢折价摊销	本年付息	本年还本	一年内到期的部分	年末余额
18 浏阳城建 ZR001	45,000,000.00	1,430,194.60	44969009.65			597,466,498.77
18 浏阳城建 MTN003	9,915,833.34	194,263.54	9,780,000.00			200,951,335.53
“大瑶垃圾处理 2017” 1 号产品			702,739.73	10,000,000.00		
19 浏阳城建 MTN001	6,806,000.00	129,940.03				199,529,940.03
19 浏阳停车场 NPB	32,125,000.00	258,440.74				747,258,440.74
19 浏阳城建设 19PPN001	5,573,287.67	303,401.75				495,863,401.75
19 浏阳城建设 PPN002	410,958.90	23,077.35				495,583,077.35
合计	338,418,006.84	8,592,360.36	310,051,486.14	750,000,000.00	737,098,339.31	6,347,546,699.29

注1：根据国家发展和改革委员会发改财金[2014]1765号文件核准，本集团于2014年8月22日向境内机构投资者公开发行人民币15亿元为期7年的“2014年浏阳市城市建设集团有限公司债券”（简称“14浏阳城建债”），每张面值100元，按面值发行，按年付息，第三年起每年还本三亿元。

注2：根据国家发展和改革委员会发改企业债券[2016]154号文件核准，本集团于2016年5月25日向境内机构投资者公开发行人民币22亿元为期7年的“2016年浏阳市城市建设集团有限公司债券”（简称“16浏阳城建债”），每张面值100元，按面值发行，按年付息，第三年起每年还本4.4亿元。

注3：公司于2017年7月18日发行浏阳市城市建设集团有限公司2017年度第一期非公开定向债务融资工具（简称“17浏阳城建PPN001”），产品代码031762016，，发行期限3+2年，共计5年；票面利率6.5%，按年付息，到期一次性还本。

注 4：公司于 2018 年 3 月 22 日发行了浏阳市城市建设集团有限公司 2018 年度第一期中期票据（简称“浏阳城建 MTN001”），产品代码 101800267.IB，主承销商：兴业银行股份有限公司，发行期限 3 年，票面利率 5.89%，按年付息，到期一次性还本。

注 5：公司于 2018 年 3 月 30 日发行了浏阳市城市建设集团有限公司 2018 年度第二期中期票据（简称“18 浏阳城建 MTN002”），产品代码 101800331.IB，主承销商：招商银行股份有限公司，发行期限（3+2）年，票面利率 5.62%，按年付息，到期一次性还本。

注 6：公司于 2018 年 8 月 15 日发行了浏阳市城市建设集团有限公司 2018 年度第一期债权融资计划（简称“18 浏阳城建 ZR001”），产品代码 18CFZR0451，主承销商：华夏银行股份有限公司，发行期限 3 年，票面利率 7.5%，按季度付息，到期一次性还本。

注 7：公司于 2018 年 11 月 13 日发行了浏阳市城市建设集团有限公司 2018 年第三期中期票据（简称“18 浏阳城建 MTN003”），主承销商：兴业银行股份有限公司，发行期限 3 年，票面利率 4.89%，按年付息，到期一次性还本。

注 8：公司与湖南金融资产交易中心有限公司于 2017 年 7 月 27 日签订的《产品挂牌交易及登记服务协议》，浏阳市瑶和城镇建设投资有限公司与湖南金融资产交易中心有限公司申请挂牌总规模不超过壹亿元的项目收益凭证“大瑶垃圾处理 2017”1 号产品，用于大瑶垃圾集中处理项目建设，公司可根据实际情况择时分期发行，每期产品具体的发行情况由双方协商而定，2018 年 1 月 24 日发行 1000 万元，发行期限为 1 年，票面利率为 7.5%，到期一次性还本付息。

注 9：公司于 2019 年 4 月 19 日发行了 2019 年浏阳市城区停车场建设项目收益债券（简称“19 浏阳停车场 NPB”），主承销商：财富证券有限责任公司，发行期限：10 年（3+3+3+1 年），票面利率 6.00%按年付息，分期还本。

注 10：公司于 2019 年 4 月 30 日发行了浏阳市城市建设集团有限公司 2019 年度第一期中期票据（产品简称“19 浏阳城建 MTN001”），产品代码 101900657，主承销商：兴业银行股份有限公司，发行期限 3 年，票面利率 4.98%，按年付息，到期一次性还本。

注 11：公司于 2019 年 10 月 10 日发行了浏阳市城市建设集团有限公司 2019 年第一期定向融资债务工具（简称“19 浏阳城建 PPN001”），产品代码：031900758，主承销商：中国民生银行股份有限公司，发行期限 3+2 年，票面利率：5.15%，按年付息，到期一次性还本。

注 12：公司于 2019 年 12 月 24 日发行了浏阳市城市建设集团有限公司 2019 年第二期定向融资债务工具（简称“19 浏阳城建 PPN002”），产品代码：031900939，主承销商：中国民生银行股份有限公司，发行期限 3+2 年，票面利率：5.00%，按年付息，到期一次性还本。

23、长期应付款

科目	年末余额	年初余额
长期应付款	299,000,000.00	643,250,000.00
专项应付款		
合 计	299,000,000.00	643,250,000.00

(1) 长期应付款

单位名称	年末余额	年初余额
上海歆华融资租赁有限公司	139,000,000.00	143,250,000.00
华运金融租赁股份有限公司		500,000,000.00
佛山海晟金融租赁股份有限公司	160,000,000.00	
合 计	299,000,000.00	643,250,000.00

24、实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加数	本年减少数	年末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
浏阳市国有资产事务中心	1,000,000,000.00	100.00			1,000,000,000.00	100.00
合 计	1,000,000,000.00	100.00			1,000,000,000.00	100.00

25、资本公积

项 目	年初余额	本年增加数	本年减少数	年末余额
资本溢价	398,278,467.11			398,278,467.11
其他资本公积	13,529,844,650.59	2,068,824,191.31	129,584,292.84	15,469,084,549.06
股权投资准备	15,782,534.00			15,782,534.00
合 计	13,943,905,651.70	2,068,824,191.31	129,584,292.84	15,883,145,550.17

注：其他资本公积主要系：（1）2009 年浏阳市人民政府将 54 宗土地注入公司，经湖南万源评估咨询有限公司出具的湘万源评[2009](估)字第 115 号评估报告，评估入账金额 2,709,145,900.00 元；

（2）2009 年浏阳市人民政府将浏东公路、浏跃公路、永社公路、大文公路所有权注入公司，根据浏阳市审计局出具的浏审报[2009]2、5、6、7 审计报告入账，金额为 1,083,014,926.35 元。

（3）根据浏政函[2015]295 号文件，浏阳市人民政府将土地资产注入公司，评估价值

5,263,707,600.00 元，全部用于增加公司资本公积；

（4）根据浏政函[2015]296 号文件，浏阳市人民政府将土地资产注入公司，用于置换 2009 年市政府注入的公益性资产（浏东公路、浏跃公路、永社公路、大文公路）1,083,014,926.35 元；

（5）根据浏政函[2015]297 号文件，浏阳市人民政府将土地资产注入本集团的子公司浏阳市鸿达投资有限公司，评估价值 228,309,400.00 元，全部用于增加公司资本公积；

（6）2017 年浏阳市人民政府将 7 宗土地注入公司，经中瑞国际资产评估（北京）有限公司出具的中瑞评字[2017]第 200056 号至中瑞评字[2017]第 200059 号评估报告，评估入账金额 2,302,453,178.00 元。

（7）根据浏政函[2009]1 号文件，2018 年浏阳市人民政府将司法局房屋注入本集团，评估价值为 11,112,137.63 元，全部用于增加公司资本公积；

（8）2018 年本集团吸收合并湖南省浏阳市天马实业有限公司和浏阳市瑶和城镇建设投资有限公司，增加公司资本公积 371,894,292.61 元。

（9）2018 年浏阳市人民政府将 12 宗土地注入公司，经湖南天昊资产评估事务所出具的天昊评字【2018】第 0002 号、天昊评字【2018】第 0003 号、天昊评字【2018】第 0004 号评估报告，评估入账金额 1,560,207,216.00 元。

（10）2019 年本集团吸收合并浏阳市国有资产经营有限公司，增加公司资本公积 85,281,397.23 元。

（11）2019 年本集团吸收合并浏阳市农业发展有限公司，增加公司资本公积 1,983,542,794.08 元。

（12）2018 年度本集团应浏阳市人民政府的要求吸收合并浏阳市瑶和城镇建设投资有限公司资产、负债，增加本公司 2018 年 12 月 31 日资本公积 186,933,928.39 元。2019 年 9 月对其资产、负债进行了全面清理，根据清理结果据实调整企业资产、负债，最终调减 2019 年 12 月 31 日资本公积 99,584,292.84 元。

（13）2019 年本集团应浏阳市人民政府的要求，根据浏财意见（2019）34 号将本集团对浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司的投资无偿划拨给浏阳市财政局，调减资本公积 30,000,000.00 元。

26、其他综合收益

项 目	年初余额	本年增加数	本年减少数	年末余额
可供出售金融资产 公允价值变动损益		676,100,000.00		676,100,000.00
合 计		676,100,000.00		676,100,000.00

27、盈余公积

项 目	年初余额	本年增加数	本年减少数	年末余额
法定盈余公积	265,174,369.19	26,242,993.97		291,417,363.16
合 计	265,174,369.19	26,242,993.97		291,417,363.16

注：本年法定盈余公积金增加数系按母公司净利润的 10.00%提取所致。

28、未分配利润

项 目	本年发生额	上年发生额
年初未分配利润	2,478,900,514.02	2,157,030,425.58
加：本年利润转入	447,918,652.78	352,812,709.20
其他转入		
减：提取法定盈余公积	26,242,993.97	24,925,319.39
提取职工奖励及福利基金		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
利润归还投资		
减：应付优先股股利		
提取任意盈余公积		
对所有者的分配	11,160,000.00	
转作资本的普通股股利		
其他	-1,189,737.13	6,017,301.37
年末未分配利润	2,890,605,909.96	2,478,900,514.02

29、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本分类

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,122,880,024.10	1,791,839,617.20	1,624,679,914.19	1,288,734,404.03
其他业务	5,938,201.06	2,518,949.60	4,753,126.60	1,277,470.02
合计	2,128,818,225.16	1,794,358,566.80	1,629,433,040.79	1,290,011,874.05

(2) 营业收入分类别列示

项 目	本年发生额	上年发生额
土地开发收入	618,495,145.63	1,064,096,698.25
政策性住房销售收入	4,760,380.95	30,062,000.00
工程建设收入	1,494,129,029.13	528,843,300.97
租赁收入	5,938,201.06	4,753,126.60
其他收入	5,495,468.39	1,677,914.97
合 计	2,128,818,225.16	1,629,433,040.79

(3) 营业成本分类别列示

项 目	本年发生额	上年发生额
土地开发成本	369,319,833.79	769,330,635.19
政策性住房销售成本	8,419,997.41	21,941,649.03
工程建设成本	1,406,769,058.19	495,189,610.81
租赁成本	2,518,949.60	1,277,470.02
其他成本	7,330,727.81	2,272,509.00
合 计	1,794,358,566.80	1,290,011,874.05

30、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	405,683.52	1,503,100.00
城建税	4,476,632.73	3,604,174.41
教育费附加	3,197,594.81	2,574,410.28
房产税	15,643.20	363,889.70
土地使用税	13,630,048.20	7,072,373.20
印花税	1,472,478.58	751,644.80

项 目	本年发生额	上年发生额
其他		27,640.56
合 计	23,198,081.04	15,897,232.95

31、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	80,000.00	3,752.00
合 计	80,000.00	3,752.00

32、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	18,990,846.91	23,179,107.34
办公费	1,755,060.55	1,472,257.60
差旅费	6,589.87	39,519.00
业务招待费	115,902.00	40,659.60
车辆使用费用	219,173.03	213,003.60
低值易耗品摊销	31,514.50	8,322.00
劳动保险费	7,176.42	196,503.43
广告宣传费	703,651.00	930,634.00
折旧费	1,271,774.44	6,616,803.75
职工教育费	36,650.00	
保险费	2,575,069.11	3,006,942.78
工会经费	407,118.02	576,275.83
修理费	273,706.30	60,942.00
其他	4,535,438.08	2,215,646.41
合 计	30,929,670.23	38,556,617.34

33、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	2,081,764.88	11,232,750.95
减：利息收入	9,309,033.13	8,152,662.60
手续费	133,493.29	86,423.25

项 目	本年发生额	上年发生额
合 计	-7,093,774.96	3,166,511.60

34、其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额
与日常活动相关的政府补助	142,980,000.00	116,068,634.00
合 计	142,980,000.00	116,068,634.00

注：政府补助系浏阳市财政局对本集团的土地开发、工程建设、保障性住房及棚户区改造等给予的补贴资金。

35、投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
处置长期股权投资损益(损失“-”)	5,342,544.06	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	25,088,000.00	19,910,533.27
合 计	30,430,544.06	19,910,533.27

36、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账准备	-13,177,426.63	-26,342,739.85
合 计	-13,177,426.63	-26,342,739.85

37、营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置利得	74.25	
其中：固定资产报废利得	74.25	
其他	332,274.20	1,027,123.80
合 计	332,348.45	1,027,123.80

38、营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置损失合计	92,036.28	10,637.60
其中：固定资产报废损失	92,036.28	10,637.60
公益性捐赠支出		
滞纳金	388,174.00	22,436.00

项目	本年发生额	上年发生额
其他		40,715,166.25
合 计	480,210.28	40,748,239.85

39、现金流量表相关信息

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
收到的其他与经营活动有关的现金	3,508,853,847.68	695,827,670.72
其中：政府补助	142,980,000.00	116,068,634.00
存款利息收入	9,309,033.13	8,152,662.60
往来款	3,356,232,540.35	570,579,250.32
营业外收入	332,274.20	1,027,123.80

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
支付的其他与经营活动有关的现金	455,255,072.06	896,792,170.65
其中：营业外支出	388,174.00	40,737,602.25
各项费用	23,413,695.27	4,924,687.52
往来款	431,453,202.79	851,129,880.88

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
支付的其他与筹资活动有关的现金	301,285,596.05	240,424,990.02
其中：退国开发展湖南“两型”基金企业		100,000,000.00
融资费用	134,285,596.05	140,424,990.02
归还非金融机构借款	167,000,000.00	

40、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量等信息

项目	本年发生额	上年发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	447,430,937.65	351,609,660.99
资产减值准备	13,177,426.63	26,342,739.85

项目	本年发生额	上年发生额
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,275,595.22	6,621,600.63
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	1,999,991.17	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	91,962.03	10,637.60
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	2,081,764.88	11,232,750.95
投资损失(收益以“-”号填列)	-30,430,544.06	-19,910,533.27
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,201,838,969.55	-257,619,136.43
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-2,365,813,416.66	-1,565,813,539.64
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	3,187,326,612.99	724,409,160.79
其他		
经营活动产生的现金流量净额	55,301,360.30	-723,116,658.53
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	2,006,441,969.88	1,514,379,324.45
减: 现金的年初余额	1,514,379,324.45	895,761,891.17
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	492,062,645.43	618,617,433.28

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	本年发生额	上年发生额
一、现金	2,006,441,969.88	1,514,379,324.45
其中：库存现金	4,576.86	9,420.62
可随时用于支付的银行存款	2,006,360,596.02	1,514,310,484.83
可随时用于支付的其他货币资金	76,797.00	59,419.00
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	2,006,441,969.88	1,514,379,324.45
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

（八）合并范围的变更

子公司浏阳市官渡开元城镇建设开发有限公司于2019年6月12日注销。

（九）关联方关系及其交易

1、母公司及最终控制方情况

最终控制方名称	业务性质	对本企业的持股比例（%）	对本企业的表决权比例（%）
浏阳市人民政府	行政单位	100.00	100.00

2、本集团的子公司

子公司名称	业务性质	持股比例(%)	
		直接	间接
湖南省浏阳市恒远建设开发有限公司	房地产开发	100.00	
湖南浏阳河花木有限公司	园林工程	100.00	
浏阳市鸿达投资有限公司	棚户区、旧城区改造建设的投资	100.00	
开元发展（浏阳）投资有限责任公司	城市建设	84.09	

3、其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
湖南浏阳农村商业银行股份有限公司	持股 10.00%的被投资单位

4、关联方应收应付款项余额

(1) 应收关联方款项

项目	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	浏阳市财政局	28,393,060.00		296,478,430.00	
其他应收款	浏阳市财政局	188,463,487.01		1,251,073,059.28	
合 计		216,856,547.01		1,547,551,489.28	

(2) 应付关联方款项

项 目	关联方	年末余额	年初余额
其他应付款	浏阳市财政局	1,966,824,739.73	1,512,876,739.73
合 计		1,966,824,739.73	1,512,876,739.73

(十) 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

截至2019年12月31日，本集团无需要披露的重大承诺事项。

2、 或有事项

报告期内，本集团为其他单位提供债务担保，明细如下表：

担保方	被担保方	2019 年年末担保余额（万元）	担保起始日	担保到期日
浏阳市城市建设集团有限公司	浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	27,000.00	2018/11/8	2021/10/25
	浏阳市水利建设投资有限公司	20,000.00	2019/9/25	2021/9/23
	浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	10,000.00	2019/6/28	2021/6/26
	浏阳市水利建设投资有限公司	10,000.00	2019/12/4	2020/11/25
	浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	20,000.00	2019/4/28	2022/4/27
	浏阳市土地储备中心	10,000.00	2015/11/25	2021/11/18
	浏阳市广宇高科技农业有限公司	64,000.00	2019/8/27	2024/8/27
小计		161,000.00		

(十一) 资产负债表日后事项

截至财务报告报出日，本集团无需要披露的资产负债表日后事项。

（十二）其他重要事项

根据浏阳市人民政府专题会议纪要《全市融资平台公司清理整合调度会》（浏府阅[2018]9号）的会议精神，2019年本集团母公司吸收合并了浏阳市农业发展有限公司、浏阳市国有资产经营有限公司。

（十三）母公司财务报表主要项目附注

1、应收账款

（1）应收账款分类披露：

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比 例(%)	
单项金额重大并单项计提 坏账准备的应收账款	12,000,000.00	18.95	12,000,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提 坏账准备的应收账款					
组合1: 关联方及政府部门 往来	40,732,004.00	64.31			40,732,004.00
组合2: 按账龄法计提坏账 往来	10,605,170.41	16.74	1,482,829.26	13.98	9,122,341.15
组合小计	51,337,174.41	81.05	1,482,829.26	2.89	49,854,345.15
单项金额虽不重大但单项 计提坏账准备的应收账款					
合 计	63,337,174.41	100.00	13,482,829.26	21.29	49,854,345.15

（续表）

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比 例(%)	
单项金额重大并单项计提 坏账准备的应收账款	12,000,000.00	3.68	12,000,000.00	100.00	

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比 例(%)	
按信用风险特征组合计提 坏账准备的应收账款					
组合1: 关联方及政府部门 往来	301,507,374.00	92.43			301,507,374.00
组合2: 按账龄法计提坏账 往来	12,699,698.41	3.89	1,465,535.31	11.54	11,234,163.10
组合小计	314,207,072.41	96.32	1,465,535.31	0.47	312,741,537.10
单项金额虽不重大但单项 计提坏账准备的应收账款					
合 计	326,207,072.41	100.00	13,465,535.31	4.13	312,741,537.10

年末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款:

单位名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
湖南容成和达实业有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00	100.00	挂账较久, 且 该公司已注 销, 收回可能 性小
合 计	12,000,000.00	12,000,000.00	100.00	

(续表)

单位名称	年初余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
湖南容成和达实业有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00	100.00	挂账较久, 且 该公司已注 销, 收回可能 性小
合 计	12,000,000.00	12,000,000.00	100.00	

组合中, 不计提坏账准备的应收账款:

组合名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方及政府部门往来组合	40,732,004.00		
合 计	40,732,004.00		

(续表)

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方及政府部门往来组合	301,507,374.00		
合 计	301,507,374.00		

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）			
1—2年（含2年）	1,079,463.00	53,973.15	5.00
2—3年（含3年）			
3年以上	9,525,707.41	1,428,856.11	15.00
合 计	10,605,170.41	1,482,829.26	

(续表)

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	2,929,463.00		
1—2年（含2年）			
2—3年（含3年）			
3年以上	9,770,235.41	1,465,535.31	15.00
合 计	12,699,698.41	1,465,535.31	

确定该组合的依据详见附注（五）7。

(2) 计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 17,293.95 元，本年收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3) 本年实际核销的应收账款情况

本年实际核销的应收账款金额为 0.00 元。

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	年末余额	年限	占应收账款年末余额的比例(%)
浏阳市财政局	4,998,400.00	1年以内	7.89
湖南容成和达实业有限公司	12,000,000.00	3年以上	18.95
浏阳市自然资源局	2,870,946.00	3年以上	4.53
浏阳市集里医院	2,128,000.00	3年以上	3.36
湖南省浏阳师范学校	1,990,000.00	3年以上	3.14
合 计	23,987,346.00		37.87

2、其他应收款

科目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,354,535,181.85	3,371,049,748.83
合 计	2,354,535,181.85	3,371,049,748.83

(1) 其他应收款分类披露：

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	2,000,000.00	0.08	2,000,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合1：关联方及政府部门往来	1,314,244,721.12	55.05			1,314,244,721.12
组合2：按账龄法计提坏账往来	1,071,086,032.45	44.87	30,795,571.72	2.88	1,040,290,460.73
组合小计	2,385,330,753.57	99.92	30,795,571.72	1.29	2,354,535,181.85
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合 计	2,387,330,753.57	100.00	32,795,571.72	1.37	2,354,535,181.85

(续表)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	2,000,000.00	0.06	2,000,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合1: 关联方及政府部门往来	2,998,387,577.10	88.33			2,998,387,577.10
组合2: 按账龄法计提坏账往来	394,015,843.12	11.61	21,353,671.39	5.42	372,662,171.73
组合小计	3,392,403,420.22	99.94	21,353,671.39	0.63	3,371,049,748.83
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合 计	3,394,403,420.22	100.00	23,353,671.39	0.69	3,371,049,748.83

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

单位名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
岳阳高新技术开发区	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	挂账较久,且该公司已注销,收回可能性小
岳阳鑫科电器有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	挂账较久,且该公司已注销,收回可能性小
合 计	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	

组合中, 不计提坏账准备的其他应收款:

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
关联方及政府部门往来组合	1,314,244,721.12		

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
合 计	1,314,244,721.12		

(续表)

组合名称	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方及政府部门往来组合	2,998,387,577.10		
合 计	2,998,387,577.10		

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	752,456,315.00		
1—2年（含2年）	111,877,658.58	5,593,882.93	5.00
2—3年（含3年）	116,222,401.05	11,622,240.11	10.00
3年以上	90,529,657.82	13,579,448.68	15.00
合 计	1,071,086,032.45	30,795,571.72	

(续表)

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	116,073,723.58		
1—2年（含2年）	166,225,244.00	8,311,262.20	5.00
2—3年（含3年）	74,302,442.84	7,430,244.28	10.00
3年以上	37,414,432.70	5,612,164.91	15.00
合 计	394,015,843.12	21,353,671.39	

(2) 计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 9,441,900.33 元，本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3) 本年实际核销的其他应收款情况

本年实际核销其他应收款金额 0.00 元。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
浏阳市文化旅游产业发展有限责任公司	往来款	556,018,402.00	1 年以内	23.29	
浏阳市基础设施建设管理投资中心	往来款	532,908,365.44	2-3 年	22.32	
浏阳市水利建设投资有限公司	借款	497,160,000.00	注 1	20.82	
浏阳市人力资源和社会保障局	社保基金	308,088,442.84	注 2	12.91	
浏阳现代制造产业建设投资开发有限公司	借款	193,700,000.00	注 3	8.11	
合 计		2,087,875,210.28		87.45	

注 1: 1 年以内 1-2 年 100,000,000.00 元, 2-3 年 250,000,000.00 元, 3 年以上 147,160,000.00 元。

注 2: 1 年以内 88,560,000.00 元, 1-2 年 65,230,000.00 元, 2-3 年 80,000,000.00, 3 年以上 74,298,442.84 元。

注 3: 1 年以内 100,000,000.00 元, 3 年以上 93,700,000.00 元。

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细项目列示如下:

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	315,880,000.00			315,880,000.00
对合营、联营企业投资				
小 计	315,880,000.00			315,880,000.00
减: 长期股权投资减值准备				
合 计	315,880,000.00			315,880,000.00

(2) 对子公司投资明细:

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
湖南省浏阳市恒远建设开发有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00		
湖南浏阳河花木有限公司	3,800,000.00			3,800,000.00		
浏阳市鸿达投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		

被投资单位	年初余额	本年 增加	本年 减少	年末余额	本年计提减 值准备	减值准 备年末 余额
官渡开元城镇建设开发有 限公司 开元发展（浏阳）投资有限 责任公司	204,080,000.00			204,080,000.00		
合 计	315,880,000.00			315,880,000.00		

4、营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	623,255,526.58	377,739,831.20	1,201,528,892.43	888,482,808.68
其他业务	5,938,201.06	2,518,949.60	4,753,126.60	1,277,470.02
合 计	629,193,727.64	380,258,780.80	1,206,282,019.03	889,760,278.70

(1) 营业收入

项 目	本年发生额	上年发生额
土地开发收入	618,495,145.63	990,573,785.63
政策性住房销售收入	4,760,380.95	30,062,000.00
工程建设收入		180,893,106.80
租金收入	5,938,201.06	4,753,126.60
合 计	629,193,727.64	1,206,282,019.03

(2) 营业成本

项 目	本年发生额	上年发生额
土地开发成本	369,319,833.79	697,159,475.19
政策性住房销售成本	8,419,997.41	21,941,649.03
工程建设成本		169,381,684.46
租金成本	2,518,949.60	1,277,470.02
合 计	380,258,780.80	889,760,278.70

5、投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
处置长期股权投资损益(损失“-”)	4,366,500.00	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	25,088,000.00	19,910,533.27

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
合 计	29,454,500.00	19,910,533.27

公司名称：浏阳市城市建设集团有限公司

日期：2020 年 4 月 29 日



法定代表人：

王辉章

主管会计工作负责人：

叶江永

会计机构负责人：

杨



营业执照

(副本)

3-5

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。



统一社会信用代码

91420106081978608B

名称 中审众环会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 石文先;

成立日期 2013年11月06日

合伙期限 长期

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

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;基本建设年度财务审计、基本建设决算(结)算审核;法律、法规规定的其他业务;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

年 月 日

2020 01 19



证书序号: 000387

会计师事务所

证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
中审众环会计师事务所 (特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 石文先

证书号: 53

发证时间: 二〇一一年十一月十八日

证书有效期至: 二〇一二年十一月十八日





会计师事务所

执业证书



名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：石文先

主任会计师：

经营场所：武汉市武昌区东湖路169号2-9层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：42010005

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕25号

批准执业日期：2013年10月28日

证书序号：0002385

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：湖北省财政厅

二〇一八年九月三日

中华人民共和国财政部制

3



姓名: 罗跃龙
 Full name: Luo Yue Long
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1972-10-04
 Date of birth: 1972-10-04
 工作单位: 湖北亚太会计师事务所有限公司湖南分所
 Working unit: Hubei Yatai Accounting Firm Co., Ltd. Hunan Branch
 身份证号码: 422501197210040503
 Identity card No.: 422501197210040503



证书编号: 430100050003
 No. of Certificate: 430100050003
 批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Hunan Provincial Association of CPAs
 发证日期: 1999年11月17日
 Date of Issuance: 2017年8月1日

年度检验
 Annual Renewal



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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
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

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分公司
已于2013.5.24 转出
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013年 5 月 24 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分公司
已于2015.12.30 转入
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年 12 月 30 日

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

中审亚太会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分公司
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年 12 月 25 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

众环海华会计师事务所
(特殊普通合伙)湖南分公司
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年 12 月 25 日



姓名	陈伟强
性别	男
出生日期	1980-07-01
工作单位	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
身份证号	432503198007014069



年度检验合格
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 420100050137
No. of Certificate

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

发证日期: 2018 年 07 月 28 日
Date of Issuance

