

宁乡市城市建设投资集团有限公司

审 计 报 告

2018-2019 年度



审计报告

众环审字(2020)110029 号

宁乡市城市建设投资集团有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了宁乡市城市建设投资集团有限公司（以下简称“宁乡城投公司”）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2019 年度、2018 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相关财务报表附注。

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，公允反映了宁乡城投公司 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度、2018 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，我们独立于宁乡城投公司，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，认为对本报告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。我们确定 2019、2018 年度的下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

1、收入确认

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
如合并财务报表附注（五）19 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 年度宁乡城投公司实现	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. 检查宁乡城投公司的土地使用权出让合同、政府确认返还款单据等收入

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
营业收入 32.84 亿元，比 2018 年度下降 38.77%，2018 年度宁乡城投公司实现营业收入 53.63 亿元，比 2017 年度增长 174.27%。由于营业收入是宁乡城投公司的利润关键指标，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报告期关键审计事项。	确认文件，以评价宁乡城投公司有关收入确认的政策是否符合会计准则的要求； 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. 针对报告期的销售收入，检查土地使用权出让合同、政府确认返还款单据等收入确认文件、入账记录，以评价收入确认是否与宁乡城投公司的收入确认政策相符； 5. 针对报告期的销售收入，向销售客户发送询证函，询证截至 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日的应收账款余额； 6. 针对资产负债表日前后确认的收入，检查土地使用权出让合同、政府确认返还款单据等收入确认文件、入账记录，以评价相关收入是否记录在正确的会计期间； 7. 检查在财务报表中有关收入确认的披露是否符合企业会计准则的要求。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

宁乡城投公司管理层（以下简称管理层）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，管理层负责评估宁乡城投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宁乡城投公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督宁乡城投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，就可能导致对宁乡城投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宁乡城投公司不能持续经营。

（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）就宁乡城投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，我们对审计意见承担全部责任。

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

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

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对 2019 年度、2018 年度财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

（此页无正文，为宁乡市城市建设投资集团有限公司《众环审字(2020)110029 号》审计报告签章页）

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：胡 兵
（项目合伙人）



中国注册会计师：胡 芍



二〇二〇年四月二十四日



合并资产负债表(资产)

会合01 表

编制单位: 宁乡市城市建设投资集团有限公司

单位: 人民币元

资 产	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产:			
货币资金	七.1	3,166,419,774.35	2,608,031,087.50
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	6,837,268,290.95	4,715,952,429.11
预付款项	七.3	1,965,075,293.81	1,864,835,934.95
其他应收款	七.4	1,998,207,801.59	2,358,267,005.75
存货	七.5	28,571,923,290.40	27,142,144,791.59
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七.6	1,682,210.70	1,162,068.25
流动资产合计		42,540,576,661.80	38,390,393,317.25
非流动资产:			
可供出售金融资产	七.7	495,000,000.00	494,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款	七.8	412,496,300.34	184,297,800.34
长期股权投资	七.9	52,525,056.75	3,920,034.86
投资性房地产	七.10	210,675,146.93	215,220,209.33
固定资产	七.11	1,280,121,817.37	1,209,432,338.63
在建工程	七.12	1,989,537,804.15	1,426,524,238.47
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七.13	160,634,813.30	163,981,393.78
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		281,621.40	
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,601,272,560.24	3,697,376,015.41
资产总计		47,141,849,222.04	42,087,769,332.66

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:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

泰財書會印
調查事研計會社公中
(對合版普衆特)



合并资产负债表(负债及所有者权益)

编制单位: 宁乡市城市建设投资集团有限公司

会合01 表

单位: 人民币元

负债和所有者权益	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债:			
短期借款	七.15	127,000,000.00	8,000,000.00
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	七.16	443,741,106.95	160,354,467.70
预收款项	七.17	58,973,485.16	108,882,849.46
应付职工薪酬	七.18	233,688.40	1,188,892.41
应交税费	七.19	114,226,440.99	51,839,662.25
其他应付款	七.20	1,555,794,836.90	1,015,324,695.94
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七.21	2,505,949,465.66	3,429,579,471.37
其他流动负债			
流动负债合计		4,805,919,024.06	4,775,170,039.13
非流动负债:			
长期借款	七.22	11,126,280,000.00	13,364,959,996.00
应付债券	七.23	8,595,654,256.39	4,423,322,101.63
长期应付款	七.24	2,315,958,352.28	1,376,219,048.22
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		22,037,892,608.67	19,164,501,145.85
负债合计		26,843,811,632.73	23,939,671,184.98
所有者权益:			
实收资本	七.25	200,000,000.00	200,000,000.00
资本公积	七.26	16,553,119,422.55	14,675,233,792.47
减: 库存股			
其他综合收益			
盈余公积	七.27	192,329,409.15	192,329,409.15
未分配利润	七.28	3,333,446,153.71	3,066,090,272.67
归属于母公司所有者权益合计		20,278,894,985.41	18,133,653,474.29
少数股东权益		19,142,603.90	14,444,673.39
所有者权益合计		20,298,037,589.31	18,148,098,147.68
负债和所有者权益总计		47,141,849,222.04	42,087,769,332.66

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

表財委会事已
兩各事調長会民众市中
(州合縣普襄辦)

合并利润表

会合02 表

编制单位：宁乡市城市建设投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年度	2018年度
一、营业总收入		3,283,581,421.36	5,362,876,188.66
其中：营业收入	七.29	3,283,581,421.36	5,362,876,188.66
二、营业总成本		3,072,575,254.82	4,347,280,625.13
其中：营业成本	七.29	2,972,039,484.49	4,220,758,078.78
税金及附加	七.30	7,218,641.45	19,495,075.85
销售费用	七.31	209,300.00	524,882.00
管理费用	七.32	85,999,166.06	65,371,721.03
研发费用			
财务费用	七.33	7,108,662.82	39,130,867.47
其中：利息费用		15,068,741.63	47,108,854.85
利息收入		8,570,255.61	8,166,901.63
加：其他收益	七.34	231,562,626.00	66,096,937.44
投资收益（损失以“-”号填列）	七.35	6,277,679.37	30,099,765.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-2,394,978.11	-79,965.14
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
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	-263,663,211.08	-166,628,155.40
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七.37	93,632,307.98	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		278,815,568.81	945,164,111.49
加：营业外收入	七.38	80,947.43	1,060,428.87
其中：政府补助			
减：营业外支出	七.39	10,523,050.85	24,936,109.22
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		268,373,465.39	921,288,431.14
减：所得税费用		183,665.34	149.25
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		268,189,800.05	921,288,281.89
其中：同一控制下企业合并中被合并方合并前净利润			
（一）按经营持续性分类：		268,189,800.05	921,288,281.89
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		268,189,800.05	921,288,281.89
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）		272,268,881.04	924,295,807.17
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-4,079,080.99	-3,007,525.28
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者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. 以后将重分类进损益的其他综合收益			
（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		268,189,800.05	921,288,281.89
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		272,268,881.04	924,295,807.17
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-4,079,080.99	-3,007,525.28

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并现金流量表

编制单位：宁乡市城市建设投资集团有限公司

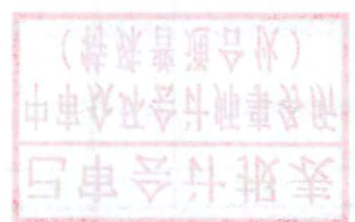
会合03表
单位：元

项目	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		852,457,610.34	1,219,882,650.25
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七.40（1）	3,686,354,097.89	4,609,160,242.64
经营活动现金流入小计		4,538,811,709.23	5,137,143,892.89
购买商品、接受劳务支付的现金		3,264,716,895.33	3,466,205,807.04
支付给职工以及为职工支付的现金		23,416,246.09	21,396,554.54
支付的各项税费		5,301,750.88	20,477,169.44
支付其他与经营活动有关的现金	七.40（2）	402,493,547.00	2,245,475,660.31
经营活动现金流出小计		3,695,928,439.30	5,753,555,191.33
经营活动产生的现金流量净额		842,883,269.93	-616,411,298.44
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			100,000,000.00
取得投资收益收到的现金		8,672,657.48	30,179,731.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	七.40（3）	10,648,561.38	100,600,000.00
投资活动现金流入小计		19,321,218.86	230,779,731.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		585,094,608.88	331,096,813.26
投资支付的现金		52,000,000.00	105,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七.40（4）		613,585,140.00
投资活动现金流出小计		637,094,608.88	1,049,681,953.26
投资活动产生的现金流量净额		-617,773,390.02	-818,902,222.20
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,852,100,000.00	3,951,900,000.00
发行债券收到的现金		4,859,660,000.00	507,740,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七.40（5）	1,762,151,500.00	1,221,543,182.00
筹资活动现金流入小计		8,473,911,500.00	5,681,183,182.00
偿还债务支付的现金		5,414,739,998.00	4,067,460,001.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,414,052,624.72	1,300,890,239.24
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七.40（6）	1,023,684,507.60	906,461,702.91
筹资活动现金流出小计		7,852,477,130.32	6,274,811,943.15
筹资活动产生的现金流量净额		621,434,369.68	-593,628,761.15
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		846,544,249.59	-2,028,942,281.79
加：期初现金及现金等价物余额		2,307,875,524.76	4,336,817,806.55
六、期末现金及现金等价物余额		3,154,419,774.35	2,307,875,524.76

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

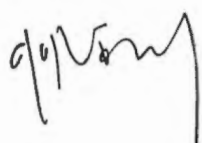
编制单位：宁乡市城市建设投资集团有限公司

会合04表
单位：人民币元

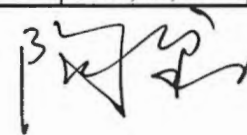
项 目	2019年度						
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	200,000,000.00	14,675,233,792.47			192,329,409.15	3,066,090,272.67	14,444,673.39
加：会计政策变更							
前期差错更正							
二、本年年初余额	200,000,000.00	14,675,233,792.47			192,329,409.15	3,066,090,272.67	14,444,673.39
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		1,877,885,630.08				267,355,881.04	4,697,930.51
（一）综合收益总额						272,268,881.04	-4,079,080.99
（二）所有者投入和减少资本		1,877,885,630.08					8,777,011.50
1.所有者投入普通股							
2.股份支付计入股东权益的金额							
3.其他		1,877,885,630.08					8,777,011.50
（三）利润分配						-4,913,000.00	
1.提取盈余公积							
2.对所有者的分配						-4,913,000.00	
3.其他							
（四）股东权益内部结转							
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.其他							
四、本年年末余额	200,000,000.00	16,553,119,422.55			192,329,409.15	3,333,446,153.71	19,142,603.90

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：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

编制单位：宝乡市城市建设投资集团有限公司

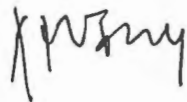
会合04表

单位：人民币元

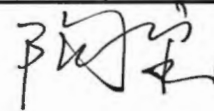
项 目	2018年度							已审会计报表	
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润			
一、上年年末余额	200,000,000.00	15,286,525,874.46			192,329,409.15	2,141,794,465.50	114,173,320.13	17,934,823,069.24	
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	200,000,000.00	15,286,525,874.46			192,329,409.15	2,141,794,465.50	114,173,320.13	17,934,823,069.24	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-611,292,081.99				924,295,807.17	-99,728,646.74	213,275,078.44	
（一）综合收益总额						924,295,807.17	-3,007,525.28	921,288,281.89	
（二）所有者投入和减少资本		-611,292,081.99					-96,721,121.46	-708,013,203.45	
1.所有者投入普通股									
2.股份支付计入股东权益的金额									
3.其他		-611,292,081.99					-96,721,121.46	-708,013,203.45	
（三）利润分配									
1.提取盈余公积									
2.对所有者的分配									
3.其他									
（四）股东权益内部结转									
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.其他									
四、本年年末余额	200,000,000.00	14,675,233,792.47			192,329,409.15	3,066,090,272.67	14,444,673.39	18,148,098,147.68	

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：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





母公司资产负债表(资产)

会企01 表

编制单位: 宁波市城市建设投资集团有限公司

单位: 人民币元

资 产	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产:			
货币资金		3,023,805,407.87	1,532,815,919.10
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	十五.1	5,696,588,782.71	3,851,391,513.54
预付款项		1,802,281,548.35	1,396,741,231.70
其他应收款	十五.2	2,894,716,471.61	2,661,899,458.19
存货		25,220,408,301.92	24,330,688,170.69
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		38,637,800,512.46	33,773,536,293.22
非流动资产:			
可供出售金融资产		495,000,000.00	494,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款		391,996,300.34	131,737,800.34
长期股权投资	十五.3	3,102,282,264.35	2,983,925,944.35
投资性房地产			
固定资产		365,330,018.36	392,858,792.59
在建工程		1,530,566,876.90	1,370,769,815.28
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			
非流动资产合计		5,885,175,459.95	5,373,292,352.56
资产总计		44,522,975,972.41	39,146,828,645.78

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:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

母公司资产负债表(负债及所有者权益)

编制单位: 宁乡市城市建设投资集团有限公司

会企01 表
单位: 人民币元

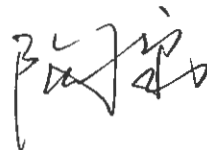
负债和所有者权益	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债:			
短期借款		127,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		224,754,222.30	57,415,561.55
预收款项		28,016,500.00	55,269,000.00
应付职工薪酬			451,856.72
应交税费		82,542,632.57	20,071,518.54
其他应付款		6,273,489,307.73	7,132,125,004.89
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,742,390,920.93	1,810,239,998.00
其他流动负债			
流动负债合计		8,478,193,583.53	9,075,572,939.70
非流动负债:			
长期借款		6,201,280,000.00	6,835,119,996.00
应付债券		8,296,537,502.97	4,019,265,348.21
长期应付款		1,628,406,784.41	924,618,165.60
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		16,126,224,287.38	11,779,003,509.81
负债合计		24,604,417,870.91	20,854,576,449.51
所有者权益:			
实收资本		200,000,000.00	200,000,000.00
资本公积		16,394,933,273.13	14,962,236,502.13
减: 库存股			
其他综合收益			
盈余公积		192,329,409.15	192,329,409.15
未分配利润		3,131,295,419.22	2,937,686,284.99
所有者权益合计		19,918,558,101.50	18,292,252,196.27
负债和所有者权益总计		44,522,975,972.41	39,146,828,645.78

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:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



泰州仲裁委员会
仲裁事项仲裁委员会
(对合源普源律)



母公司利润表

编制单位：宁波市城市建设投资集团有限公司

会企02 表
单位：人民币元

项 目	附注	2019年度	2018年度
一、营业收入	十五.4	2,954,764,557.33	4,945,978,615.82
其中：营业收入		2,954,764,557.33	4,945,978,615.82
二、营业总成本		2,847,600,290.45	4,020,197,176.73
其中：营业成本	十五.4	2,806,801,338.81	3,977,709,304.98
税金及附加		2,961,601.92	16,378,737.92
销售费用		193,600.00	443,550.00
管理费用		44,519,892.27	32,518,639.72
研发费用			
财务费用		-6,876,142.55	-6,853,055.89
其中：利息费用			
利息收入		7,254,166.89	6,918,073.80
加：其他收益		216,816,040.00	47,860,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	十五.5	8,672,657.48	9,535,731.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
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）		-222,879,397.20	-161,396,453.34
资产处置收益（损失以“-”号填列）		93,632,307.98	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		203,405,875.14	821,780,716.81
加：营业外收入		37,489.72	13,502.00
其中：政府补助			
减：营业外支出		4,921,230.63	11,170,548.03
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		198,522,134.23	810,623,670.78
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		198,522,134.23	810,623,670.78
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		198,522,134.23	810,623,670.78
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		198,522,134.23	810,623,670.78

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

泰財書會事已
商發事確書會証中
(州合廣普京特)

母公司现金流量表

会企03表

编制单位：宁乡市城市建设投资集团有限公司

单位：人民币元

项	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		844,012,197.00	973,913,767.33
收到的税费返还			4,217,798,763.66
收到的其他与经营活动有关的现金		1,780,799,696.61	1,217,798,763.66
经营活动现金流入小计		2,624,811,893.61	5,191,707,531.19
购买商品、接受劳务支付的现金		2,686,737,706.33	2,840,243,310.05
支付给职工以及为职工支付的现金		15,598,864.83	15,751,770.95
支付的各项税费		551,080.24	11,326,439.70
支付的其他与经营活动有关的现金		1,080,151,607.34	2,137,675,389.22
经营活动现金流出小计		3,783,039,258.74	5,004,996,909.92
经营活动产生的现金流量净额		-1,158,227,365.13	186,710,621.27
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金			100,000,000.00
取得投资收益所收到的现金		8,672,657.48	9,535,731.06
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			
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			100,600,000.00
投资活动现金流入小计		8,672,657.48	210,135,731.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		521,342,448.78	322,668,903.88
投资所支付的现金		119,356,320.00	133,320,000.00
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			613,585,140.00
投资活动现金流出小计		640,698,768.78	1,069,574,043.88
投资活动产生的现金流量净额		-632,026,111.30	-859,438,312.82
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金			
借款所收到的现金		1,267,000,000.00	1,790,000,000.00
发行债券收到的现金		4,859,660,000.00	
收到的其他与筹资活动有关的现金		1,018,591,500.00	380,000,000.00
筹资活动现金流入小计		7,145,251,500.00	2,170,000,000.00
偿还债务所支付的现金		2,529,739,998.00	2,724,910,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		963,367,431.49	845,569,836.94
支付的其他与筹资活动有关的现金		370,901,105.31	120,331,743.03
筹资活动现金流出小计		3,864,008,534.80	3,690,811,579.97
筹资活动产生的现金流量净额		3,281,242,965.20	-1,520,811,579.97
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			
加：期初现金及现金等价物余额		1,532,815,919.10	3,726,355,190.62
六、期末现金及现金等价物余额			
		3,023,805,407.87	1,532,815,919.10

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：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

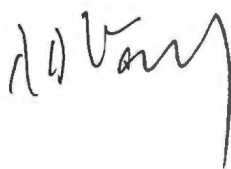
编制单位：宁乡市城市建设投资集团有限公司

会企04表
单位：人民币元

项 目	2019年度				所有者权益合计
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	200,000,000.00	14,962,236,502.13	192,329,409.15	2,937,686,284.99	18,292,252,196.27
加：会计政策变更					
前期差错更正					
二、本年初余额	200,000,000.00	14,962,236,502.13	192,329,409.15	2,937,686,284.99	18,292,252,196.27
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		1,432,696,771.00		193,609,134.23	1,626,305,905.23
（一）综合收益总额				198,522,134.23	198,522,134.23
（二）所有者投入和减少资本		1,432,696,771.00			1,432,696,771.00
1.所有者投入普通股					
2.股份支付计入股东权益的金额					
3.其他		1,432,696,771.00			1,432,696,771.00
（三）利润分配				-4,913,000.00	-4,913,000.00
1.提取盈余公积					
2.提取一般风险准备					
3.对所有者的分配				-4,913,000.00	-4,913,000.00
4.其他					
（四）股东权益内部结转					
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.其他					
四、本年年末余额	200,000,000.00	16,394,933,273.13	192,329,409.15	3,131,295,419.22	19,918,558,101.50

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：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表

会企04表

编制单位：宁波市城市建设投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	2018年度				所有者权益合计
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	200,000,000.00	15,541,933,476.33	192,329,409.15	2,127,062,614.21	18,061,325,499.69
加：会计政策变更					
前期差错更正					
二、本年年初余额	200,000,000.00	15,541,933,476.33	192,329,409.15	2,127,062,614.21	18,061,325,499.69
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-579,696,974.20		810,623,670.78	230,926,696.58
（一）综合收益总额				810,623,670.78	810,623,670.78
（二）所有者投入和减少资本		-579,696,974.20			-579,696,974.20
1.所有者投入普通股					
2.股份支付计入股东权益的金额					
3.其他		-579,696,974.20			-579,696,974.20
（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）股东权益内部结转					
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.其他					
四、本年年末余额	200,000,000.00	14,962,236,502.13	192,329,409.15	2,937,686,284.99	18,292,252,196.27

已审会计报表
中审众环会计师事务所
(特殊普通合伙)

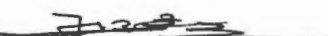
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



宁乡市城市建设投资集团有限公司

2018-2019年度财务报表附注

（一） 公司的基本情况

1、 公司概况

宁乡市城市建设投资集团有限公司（原名：宁乡县城市建设投资开发有限公司，以下简称“本公司”），系根据宁乡市人民政府办公室市政办函〔2000〕18号文件《关于成立宁乡县城市建设投资开发有限公司的通知》，由宁乡市人民政府出资组建的国有独资有限责任公司，公司初始注册资本为人民币 6,000.00 万元，统一社会信用代码为 91430100722561459A，2008 年 4 月 18 日，公司注册资本变更为人民币 20,000.00 万元；法定代表人：姚福平。

根据 2019 年 1 月 18 日宁乡市人民政府出具的《宁乡市城市建设投资集团有限公司股东决定》，同意公司股东由宁乡市人民政府变更为宁乡市城发投资控股集团有限公司。

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司注册资本为人民币 20,000.00 万元，实收资本为人民币 20,000.00 万元，实收资本（股东）情况详见附注（七）25。

2、 本公司组织形式、注册地和总部地址

本公司组织形式：有限责任公司

本公司注册地址：宁乡市玉潭街道宁乡大道168号

本公司总部地址：宁乡市玉潭街道宁乡大道168号

3、 本公司的业务性质和主要经营活动

本公司代表政府经营管理城市建设资金和国有城建资产，是城建项目的投融资主体、代表政府垄断开发经营县城规划范围内土地的经济实体和依据现代企业制度运作的企业法人。本公司及子公司（以下简称“本集团”）主要经营对县城城市建设投资及行使国有投资功能；对与改制企业相关连的资产进行管理和经营；房地产开发经营；经营城市规划区内国有土地、代建城市基础设施、城建项目的对外招商和开发经营、城建项目的投融资。

4、 母公司以及公司最终控制人的名称

本公司母公司及最终控制人均为宁乡市城发投资控股集团有限公司。

5、 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24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14家，详见本附注（九）1。

本报告期合并财务报表范围变化情况详见本附注（八）。

（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，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。

（四） 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及本集团的财务状况、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

正常营业周期是指本集团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。

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的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。

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，将整个公司视为一个会计主体，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，反映公司整体财务状况、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）当期增加减少了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

本公司现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括本公司持有的期限短（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

本公司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：

- 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25%，或者持续下跌时间达1年以上，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

单项金额重大判断依据或金额标准	应收款项账面余额在 100.00 万以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收款项，按账龄分析法计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	
政府部门的往来	与政府往来风险可控
账龄法组合	以账龄为信用风险特征进行组合并结合现实的实际损失率确定各组合计提坏账的比例
合并范围内关联方组合	母公司合并范围内公司间往来
按组合计提坏账准备的计提方法：	
政府部门的往来	政府部门信誉高，不存在减值迹象，不计提
账龄法组合	账龄分析法
合并范围内关联方组合	合并范围内关联方，风险可控，经测试不减值，不计提

(3) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备情况：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5.00	5.00
1 至 2 年 (含 2 年)	10.00	10.00
2 至 3 年 (含 3 年)	20.00	20.00
3 至 4 年 (含 4 年)	30.00	30.00
4 至 5 年 (含 5 年)	40.00	40.00
5 年以上	50.00	50.00

9、 存货的分类和计量

(1) 存货分类：本公司存货主要包括开发成本、开发产品、原材料、周转材料、库存商品等。

(2) 存货的确认：本公司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：本公司取得时的存货计价方法为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。开发产品（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。本公司发出存货的计价方法为周转材料在领用时根据实际情况采用五五摊销法进行摊销，其他存货如开发成本、开发产品（存量土地、存量房）

发出时按个别计价法结转成本。

(4) 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存货跌价准备按照单个存货项目计提。

(5) 存货的盘存制度：本公司采用永续盘存制。

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、投资性房地产的确认和计量

(1) 本集团的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。主要包括：

- ①已出租的土地使用权；
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权；
- ③已出租的建筑物。

(2) 本集团投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

(3) 初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

- ①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；
- ②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；
- ③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

(4) 后续计量

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。采用成本模式计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

本集团有确凿证据表明房地产用途发生改变，将自用房地产或存货转换为投资性房地产或将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。

本集团期末对采用成本模式计量的投资性房地产按其成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。减值准备一经计提，不予转回。

12、固定资产的确认和计量

本公司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。

本公司的固定资产折旧方法为年限平均法。对行政事业单位使用的房屋建筑物等公益性资产不计提折旧。其他各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋、建筑物	20-50	5	1.90-4.75
运输设备	5-15	5	6.33-19.00
办公设备	3-10	5	9.50-31.67

本公司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) 固定资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

13、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) 本公司在建工程为道路桥梁、园林绿化、城市设施及其他工程项目。工程项目达到预定可使用状态时，与宁乡县人民政府签订回购协议的，由宁乡县财政评审中心对成本进行审计并出具评审报告，根据评审报告确定的成本按照15%的利润由政府进行回购；未签订回购协议的按实际发生的成本转入固定资产核算。

(3) 在建工程的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

14、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

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的，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。

15、无形资产的确认和计量

本公司无形资产是指本公司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

本公司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本公司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，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。

国家无偿划拨的土地不摊销

B、无形资产的减值，按照本公司制定的“资产减值”会计政策执行。

16、长期待摊费用的核算方法

本公司将已经发生的但应由本年和以后各期负担的摊销期限在一年以上的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。

17、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）本公司经营所处的经济、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，从而对本公司产生不利影响。

（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）本公司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。

本公司在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、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，本公司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。

资产组是本公司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。

本公司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。

18、职工薪酬

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

本公司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

本公司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，是指本公司与职工就离职后福利达成的协议，或者本公司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，本公司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

本公司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

本公司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

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

（4）其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，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。

19、收入确认方法和原则

本公司收入包括土地开发收入、代建项目收入和房屋销售收入及其他收入。

（1）土地开发收入确认原则

本公司将开发整理后的土地交付宁乡县土地储备中心予以招拍挂出让，完成招拍挂程序后并取得土地使用权出让合同，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）代建项目收入确认原则

宁乡县人民政府与公司签订委托建设合同，公司完成项目的建设，由宁乡县财政预决算（投资）评审中心对项目予以结算审查，核定项目总成本，宁乡县人民政府予以批复交付，且公司与宁乡县人民政府签订资产移交协议，将所建设项目交付宁乡县人民政府后，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，买方于交房验收单签字确认后确认收入的实现。

（4）其他收入

本公司在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时，确认收入的实现。

20、政府补助的确认和计量

本公司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，是指本公司取得的、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公司提供贷款的，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公司的，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。

21、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。

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。

22、主要会计政策和会计估计的变更

（1）主要会计政策变更的说明

①个人所得税手续费返还

财政部于2018年9月发布了《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费，应作为其他与日常活动相关的项目在利润表的“其他收益”项目中填列。本集团2018-2019年度无个人所得税手续费返还情况。

②财务报表格式变更

财政部于2018年6月发布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号），本集团根据相关要求按照一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）编制财务报表：（1）原“应收票据”和“应收账款”项目，合并为“应收票据及应收账款”项目；（2）原“应收利息”、“应收股利”项目并入“其他应收款”项目列报；（3）原“固定资产清理”项目并入“固定资产”项目中列报；（4）原“工程物资”项目并入“在建工程”项目中列报；（5）原“应付票据”和“应付账款”项目，合并为“应付票据及应付账款”项目；（6）原“应付利息”、“应付股利”项目并入“其他应付款”项目列报；（7）原“专项应付款”项目并入“长期应付款”项目中列报；（8）进行研究与开发过程中发生的费用化支出，列示于“研发费用”项目，不再列示于“管理费用”项目；（9）在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；（10）股东权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

财政部于2019年4月、9月分别发布了《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）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会[2019]16号），对一般企业财务报表、合并财务报表格式作出了修订，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）、合并财务报表格式编制财务报表。主要变化如下：

A、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；B、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；C、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）主要会计估计变更的说明

本期主要会计估计无变更。

（六）税项

1、本集团的主要税种及税率如下：

税项	计税基础	税率
增值税	代建项目转让、不动产销售收入、服务收入	3.00%、5.00%、11.00%、10.00%、9%、17.00%、16.00%、13%
城市维护建设税	应纳流转税额	7.00%
教育费附加	应纳流转税额	3.00%
地方教育费附加	应纳流转税额	2.00%
土地使用税	经营性土地使用面积	5.00
房产税	经营性房屋的计税余值	1.2%
企业所得税	服务收入	25.00%
土地增值税	商品房销售收入	3.00%、1.50%、2.00%

2、税收优惠

（1）根据宁乡县人民政府宁政函[2005]065号文件《宁乡县人民政府关于县城市建设投资开发有限公司有关税收问题的批复》，本集团的土地开发所得、处置改制资产所得、政府委托代建市政基础设施所得、县财政基础设施建设补贴所得所涉及的营业税、城建税、教育费附加、企业所得税等税费均由县财政全额承担。

（2）根据宁乡市人民政府出具的《宁乡市人民政府关于有关税收问题的批复》，同意原宁政函[2005]065号文件中的“营业税”改为“增值税”，该文件中原有条款继续参照执行。

(七) 合并财务报表项目附注

以下附注未经特别注明，金额单位为人民币元。

1、货币资金

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
库存现金		161,676.56
银行存款	3,154,419,774.35	2,307,713,848.20
其他货币资金	12,000,000.00	155,562.84
合计	3,166,419,774.35	2,308,031,087.60

注1：截至2019年12月31日，货币资金中有12,000,000.00元资金使用受限。

注2：除注1所述事项外，货币资金中无存款用于质押，无存放境外、或存在潜在回收风险的款项。

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露：

类别	2019年12月31日				
	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					
按组合计提坏账准备的应收账款	7,247,715,650.33	100.00	410,447,359.38	5.66	6,837,268,290.95
(1) 政府部门往来	3,433,817,101.66	47.38			3,433,817,101.66
(2) 账龄组合	3,813,898,548.67	52.62	410,447,359.38	10.76	3,403,451,189.29
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	7,247,715,650.33	100.00	410,447,359.38	5.66	6,837,268,290.95

续上表

类别	2018年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)		计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	4,933,370,925.13	100.00	217,418,496.02	4.41	4,715,952,429.11
(1) 政府部门往来	1,852,180,119.46	37.54			1,852,180,119.46
(2) 账龄组合	3,081,190,805.67	62.46	217,418,496.02	7.06	2,863,772,309.65
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	4,933,370,925.13	100.00	217,418,496.02	4.41	4,715,952,429.11

A、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	2019年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	732,813,103.00	36,640,655.15	5.00
1年至2年（含2年）	2,885,886,711.31	288,588,671.13	10.00
2年至3年（含3年）	6,446,467.85	1,289,293.57	20.00
3年至4年（含4年）	18,698.82	5,609.65	30.00
4年至5年（含5年）	104,436,539.70	41,774,615.88	40.00
5年以上	84,297,027.99	42,148,514.00	50.00
合计	3,813,898,548.67	410,447,359.38	

续上表

账龄	2018年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	2,885,992,071.31	144,299,603.56	5.00
1年至2年（含2年）	6,446,467.85	644,646.79	10.00
2年至3年（含3年）	18,698.82	3,739.76	20.00
3年至4年（含4年）	104,436,539.70	31,330,961.91	30.00
4年至5年（含5年）	10,089,700.00	4,035,880.00	40.00
5年以上	74,207,327.99	37,103,664.00	50.00
合计	3,081,190,805.67	217,418,496.02	

确定该组合的依据详见附注（五）8。

（2）报告期内计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	2019 年度	2018 年度
计提坏账准备金额	193,028,863.36	119,742,495.09
收回或转回坏账准备		
合计	193,028,863.36	119,742,495.09

（3）按欠款方归集的2019年12月31日余额前五名的应收账款情况

单位名称	2019年12月31日	占年末余额的比例(%)	计提的坏账准备年末余额
湖南恒辰置业有限公司	2,567,890,000.00	35.43	256,789,000.00
宁乡市人民政府	2,419,899,560.88	33.39	
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	727,400,507.40	10.04	36,370,025.37
宁乡市财政局预算科	628,951,287.47	8.68	
长沙鼎诚房地产开发有限公司	316,640,000.00	4.37	31,664,000.00
合计	6,660,781,355.75	91.90	

3、 预付账款

(1) 预付账款按账龄结构列示:

账龄结构	2019年12月31日	
	金额	占总额的比(%)
1年以内(含1年)	1,164,496,373.01	59.26
1年至2年(含2年)	398,165,436.79	20.26
2年至3年(含3年)	165,827,363.24	8.44
3年以上	236,586,120.77	12.04
合计	1,965,075,293.81	100.00

续上表

账龄结构	2018年12月31日	
	金额	占总额的比(%)
1年以内(含1年)	1,200,838,521.73	64.39
1年至2年(含2年)	267,275,683.36	14.33
2年至3年(含3年)	223,531,004.59	11.99
3年以上	173,190,725.27	9.29
合计	1,864,835,934.95	100.00

(2) 预付款项2019年12月31日金额前五名单位情况

单位名称	2019年12月31日	占年末余额的比例(%)
宁乡市财政局	307,393,588.61	15.64
宁乡市水务建设投资有限公司	225,800,000.00	11.49
湖南万寿建设有限公司	100,178,008.00	5.10
长沙玉潭建筑安装有限公司	95,563,045.32	4.86
湖南恒楚建设有限公司	93,060,665.00	4.74
合计	821,995,306.93	41.83

(3) 账龄超过1年的重要预付账款

债权人名称	2019年12月31日	未结转的原因
宁乡市水务建设投资有限公司	198,000,000.00	服务未完成
宁乡市征地拆迁管理所	70,626,014.00	服务未完成
湖南省第五工程有限公司	64,329,573.07	服务未完成
宁乡县工信产业投资有限公司	50,000,000.00	服务未完成
湖南恒旺园林建设有限公司	36,438,038.07	服务未完成
合计	419,393,625.14	

预付账款说明事项:

A、本集团主要从事建设周期较长的土地开发及工程项目,且主要项目还在建设期,尚未办理结算,因此存在账龄超过一年的预付账款。

B、截至 2019 年 12 月 31 日，无预付持本集团 5%（含 5%）以上股份的股东欠款。

4、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	2019年12月31日				
	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	2,500,000.00	0.12	2,500,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	2,167,003,998.70	99.88	168,796,197.11	7.79	1,998,207,801.59
(1) 政府部门往来	487,356,009.39	22.46			487,356,009.39
(2) 账龄组合	1,679,647,989.31	77.42	168,796,197.11	10.05	1,510,851,792.20
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	2,169,503,998.70	100.00	171,296,197.11	7.90	1,998,207,801.59

续上表

类别	2018年12月31日				
	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	2,500,000.00	0.10	2,500,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	2,446,428,855.14	99.90	88,161,849.39	3.60	2,358,267,005.75
(1) 政府部门往来	1,166,305,523.00	47.63			1,166,305,523.00
(2) 账龄组合	1,280,123,332.14	52.27	88,161,849.39	6.89	1,191,961,482.75
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	2,448,928,855.14	100.00	90,661,849.39	3.70	2,358,267,005.75

A、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	2019年12月31日			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
宁乡县中小企业信用担保有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00	无法收回
合计	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00	

续上表

单位名称	2018年12月31日			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
宁乡县中小企业信用担保有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00	无法收回
合计	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00	

B、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2019年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	780,978,777.57	39,048,938.88	5.00
1年至2年（含2年）	663,442,112.05	66,344,211.21	10.00
2年至3年（含3年）	94,235,025.00	18,847,005.00	20.00
3年至4年（含4年）	126,303,341.00	37,891,002.30	30.00
4年至5年（含5年）	6,793,271.26	2,717,308.50	40.00
5年以上	7,895,462.43	3,947,731.22	50.00
合计	1,679,647,989.31	168,796,197.11	

续上表

账龄	2018年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	1,072,757,233.29	53,637,861.66	5.00
1年至2年（含2年）	94,276,824.16	9,427,682.42	10.00
2年至3年（含3年）	98,303,341.00	19,660,668.20	20.00
3年至4年（含4年）	6,800,271.26	2,040,081.38	30.00
4年至5年（含5年）	5,972,754.94	2,389,101.98	40.00
5年以上	2,012,907.49	1,006,453.75	50.00
合计	1,280,123,332.14	88,161,849.39	

确定该组合的依据详见附注（五）8。

（2）报告期内计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	2019 年度	2018 年度
计提坏账准备金额	70,634,347.72	46,885,660.31
收回或转回坏账准备		
合计	70,634,347.72	46,885,660.31

（3）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2019年12月31日余额	2018年12月31日余额
往来款	1,248,646,654.22	2,005,818,042.39
借款	912,004,267.60	431,640,385.41
保证金	2,985,596.00	7,353,496.00
备用金借支	478,673.63	529,272.79
其他	5,388,807.25	3,587,658.55
合计	2,169,503,998.70	2,448,928,855.14

（4）按欠款方归集的 2019 年 12 月 31 日余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2019年12月31日	账龄	占年末余额比例(%)	坏账准备年末余额
宁乡御园房地产有限公司	往来款	544,654,730.96	2年以内	25.11	52,354,539.61
长沙蓝月谷实业集团有限公司	借款	210,560,000.00	1年以内	9.71	10,528,000.00
宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司	往来款	179,158,822.50	1年以内	8.26	8,957,941.13
宁乡市城镇开发建设投资有限公司	往来款	128,356,056.77	2年以内	5.92	8,257,802.84
宁乡市水务建设投资有限公司	往来款	125,133,354.17	1年以内	5.77	6,256,667.71
合计		1,187,862,964.40		54.77	86,354,951.29

(5) 截至2019年12月31日, 无其他应收持公司5%(含5%)以上股份的股东欠款

5、 存货

(1) 存货分类:

项目	2019年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	12,080,150,413.86		12,080,150,413.86
开发成本	16,490,344,300.00		16,490,344,300.00
周转材料	1,428,576.54		1,428,576.54
合计	28,571,923,290.40		28,571,923,290.40

续上表

项目	2018年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	12,275,922,845.34		12,275,922,845.34
开发成本	14,865,389,756.30		14,865,389,756.30
周转材料	844,369.25	12,179.30	832,189.95
合计	27,142,156,970.89	12,179.30	27,142,144,791.59

注1: 截至2019年12月31日, 开发产品中有2,847,124,910.98元土地使用权, 已用于借款抵押。

6、 其他流动资产

类别	2019年12月31日	2018年12月31日
可抵扣增值税	1,682,210.70	1,162,068.25
合计	1,682,210.70	1,162,068.25

7、 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产分类

项目	2019年12月31日		
	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	495,000,000.00		495,000,000.00
其中：以公允价值计量的权益工具			
以成本计量的权益工具	495,000,000.00		495,000,000.00
合计	495,000,000.00		495,000,000.00

续上表

项目	2018年12月31日		
	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	494,000,000.00		494,000,000.00
其中：以公允价值计量的权益工具			
以成本计量的权益工具	494,000,000.00		494,000,000.00
合计	494,000,000.00		494,000,000.00

(2) 年末按成本计量的可供出售金融资产

截至2019年12月31日，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				在被投资单位持股比例(%)
	2018年12月31日	本年增加	本年减少	2019年12月31日	
国开精诚（北京）投资基金有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00	2.19
宁乡建融市民之家项目运营管理有限公司	18,000,000.00			18,000,000.00	20.00
长沙宁乡长银城建投资合伙企业（有限合伙）	23,000,000.00			23,000,000.00	6.66
长沙浏江综合治理合伙企业（有限合伙）	300,000,000.00			300,000,000.00	20.00
高新兴（宁乡）智慧城市运营有限责任公司	3,000,000.00	1,000,000.00		4,000,000.00	10.00
合计	494,000,000.00	1,000,000.00		495,000,000.00	

续上表

被投资单位名称	账面余额				在被投资单位持股比例(%)
	2017年12月31日	本年增加	本年减少	2018年12月31日	
国开发展湖南“两型”元鼎基金企业（有限合伙）	100,000,000.00		100,000,000.00		
国开精诚（北京）投资基金有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00	2.19
宁乡建融市民之家项目运营管理有限公司	18,000,000.00			18,000,000.00	20.00
长沙宁乡长银城建投资合伙企业（有限合伙）	23,000,000.00			23,000,000.00	6.66
长沙浏江综合治理合伙企业	300,000,000.00			300,000,000.00	20.00

被投资单位名称 业（有限合伙）	账面余额				在被投资单位持股比例(%)
	2017年12月31日	本年增加	本年减少	2018年12月31日	
高新兴（宁乡）智慧城市运营有限责任公司	3,000,000.00			3,000,000.00	10.00
合计	594,000,000.00		100,000,000.00	494,000,000.00	

8、长期应收款

（1）长期应收款情况

项目	2019年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
长沙玉兴实业有限公司	250,000,000.00		250,000,000.00
宁乡市灰汤镇人民政府	106,998,333.34		106,998,333.34
平安国际融资租赁（天津）有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00
宁乡市中医院	4,000,000.00		4,000,000.00
湖南福临门房地产公司	739,467.00		739,467.00
中信信托有限责任公司	5,000,000.00		5,000,000.00
国通信托有限责任公司	2,258,500.00		2,258,500.00
湖南省信托有限责任公司	3,000,000.00		3,000,000.00
中航国际租赁有限公司	16,000,000.00		16,000,000.00
长江联合金融租赁有限公司	4,500,000.00		4,500,000.00
合计	412,496,300.34		412,496,300.34

续上表

项目	2018年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
宁乡市灰汤镇人民政府	106,998,333.34		106,998,333.34
华融金融租赁股份有限公司	31,500,000.00		31,500,000.00
平安国际融资租赁（天津）有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00
江苏金融租赁股份有限公司	16,500,000.00		16,500,000.00
宁乡市中医院	4,000,000.00		4,000,000.00
华融国际信托有限责任公司	2,300,000.00		2,300,000.00
平安信托有限责任公司保障基金	2,260,000.00		2,260,000.00
湖南福临门房地产公司	739,467.00		739,467.00
合计	184,297,800.34		184,297,800.34

（2）长期应收款为转贷款和保证金，未计提减值准备。

9、长期股权投资

（1）长期股权投资明细项目列示如下：

项目	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
联营企业投资	52,525,056.75		52,525,056.75	3,920,034.86		3,920,034.86
合计	52,525,056.75		52,525,056.75	3,920,034.86		3,920,034.86

续上表

被投资单位	2019 年度增减变动							
	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他
一、联营企业								
宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司	49,000,000.00		-560,113.21					
宁乡圣辉管理服务有限公司	2,000,000.00		-1,073,303.06					
湖南和光城文旅游开发有限公司			-761,561.84					
合计	51,000,000.00		-2,394,978.11					

续上表

被投资单位	2018 年度增减变动							
	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他
一、联营企业								
湖南和光城文旅游开发有限公司	4,000,000.00		-79,965.14					
合计	4,000,000.00		-79,965.14					

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位名称	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日	占被投资单位比例 (%)
宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司		49,000,000.00	-560,113.21	48,439,886.79	49.00
宁乡圣辉管理服务有限公司		2,000,000.00	-1,073,303.06	926,696.94	40.00
湖南和光城文旅游开发有限公司	3,920,034.86		-761,561.84	3,158,473.02	40.00
合计	3,920,034.86	51,000,000.00	-2,394,978.11	52,525,056.75	

10、投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 2018 年 12 月 31 日	217,881,099.73	217,881,099.73
2. 本年增加金额		
(1) 购置		

项目	房屋、建筑物	合计
(2) 划拨		
3. 本年减少金额		
(1) 其他		
4. 2019 年 12 月 31 日	217,881,099.73	217,881,099.73
二、累计折旧		
1. 2018 年 12 月 31 日	2,660,890.40	2,660,890.40
2. 本年增加金额		
(1) 计提	4,545,062.40	4,545,062.40
3. 本年减少金额		
(1) 其他		
4. 2019 年 12 月 31 日	7,205,952.80	7,205,952.80
三、减值准备		
1. 2018 年 12 月 31 日		
2. 本年增加金额		
(1) 计提		
3. 本年减少金额		
(1) 其他		
四、账面价值		
1. 2019 年 12 月 31 日账面价值	210,675,146.93	210,675,146.93
2. 2018 年 12 月 31 日账面价值	215,220,209.33	215,220,209.33

续上表

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 2017 年 12 月 31 日		
2. 本期增加金额	217,881,099.73	217,881,099.73
(1) 购置	217,881,099.73	217,881,099.73
(2) 划拨		
3. 本期减少金额		
(1) 其他		
4. 2018 年 12 月 31 日	217,881,099.73	217,881,099.73
二、累计折旧		
1. 2017 年 12 月 31 日		
2. 本期增加金额	2,660,890.40	2,660,890.40
(1) 计提	2,660,890.40	2,660,890.40
3. 本年减少金额		

项目	房屋、建筑物	合计
(1) 其他		
4. 2018 年 12 月 31 日	2,660,890.40	2,660,890.40
三、减值准备		
1. 2017 年 12 月 31 日		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 其他		
四、账面价值		
1. 2018 年 12 月 31 日账面价值	215,220,209.33	215,220,209.33
2. 2017 年 12 月 31 日账面价值		

11、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋、建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	合计
一、账面原值					
1. 2018年12月31日	1,259,281,964.83		6,319,785.15	13,016,210.16	1,278,617,960.14
2. 本年增加金额	114,253,344.72	640,869.01	1,708,666.34	3,865,635.31	120,468,515.38
(1) 购置	114,253,344.72	278,416.01	707,566.34	3,826,345.31	119,065,672.38
(2) 新合并子公司增加		362,453.00	1,001,100.00	39,290.00	1,402,843.00
3. 本年减少金额	24,968,000.00		474,435.00		25,442,435.00
(1) 处置或报废	24,968,000.00		474,435.00		25,442,435.00
4. 2019年12月31日	1,348,567,309.55	640,869.01	7,554,016.49	16,881,845.47	1,373,644,040.52
二、累计折旧					
1. 2018年12月31日	57,449,989.69		3,687,616.48	8,048,015.34	69,185,621.51
2. 本年增加金额	25,880,003.18	237,366.65	1,574,303.32	1,828,129.78	29,519,802.93
(1) 计提	25,880,003.18	85,657.56	648,753.94	1,791,949.31	28,406,363.99
(2) 新合并子公司增加		151,709.09	925,549.38	36,180.47	1,113,438.94
3. 本年减少金额	4,773,766.98		409,434.31		5,183,201.29
(1) 处置或报废	4,773,766.98		409,434.31		5,183,201.29
4. 2019年12月31日	78,556,225.89	237,366.65	4,852,485.49	9,876,145.12	93,522,223.15
三、减值准备					
1. 2018年12月31日					
2. 本年增加金额					
3. 本年减少金额					

项目	房屋、建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	合计
4. 2019年12月31日					
四、账面价值					
1. 2019年12月31日	1,270,011,083.66	403,502.36	2,701,531.00	7,005,700.35	1,280,121,817.37
2. 2018年12月31日	1,201,831,975.14		2,632,168.67	4,968,194.82	1,209,432,338.63

续上表

项目	房屋、建筑物	运输设备	办公设备	合计
一、账面原值				
1. 2017年12月31日	1,183,209,206.74	6,012,293.58	12,211,171.90	1,201,432,672.22
2. 本年增加金额	76,172,758.09	307,491.57	1,149,557.86	77,629,807.52
(1) 购置及其他	76,172,758.09	307,491.57	1,149,557.86	77,629,807.52
(2) 划拨				
3. 本年减少金额	100,000.00		344,519.60	444,519.60
(1) 处置或报废	100,000.00		344,519.60	444,519.60
4. 2018年12月31日	1,259,281,964.83	6,319,785.15	13,016,210.16	1,278,617,960.14
二、累计折旧				
1. 2017年12月31日	33,087,178.68	3,071,233.78	7,234,227.64	43,392,640.10
2. 本年增加金额	24,370,086.07	616,382.70	978,615.38	25,965,084.15
(1) 计提	24,370,086.07	616,382.70	978,615.38	25,965,084.15
3. 本年减少金额	7,275.06		164,827.68	172,102.74
(1) 处置或报废	7,275.06		164,827.68	172,102.74
4. 2018年12月31日	57,449,989.69	3,687,616.48	8,048,015.34	69,185,621.51
三、减值准备				
1. 2017年12月31日				
2. 本年增加金额				
3. 本年减少金额				
4. 2018年12月31日				
四、账面价值				
1. 2018年12月31日	1,201,831,975.14	2,632,168.67	4,968,194.82	1,209,432,338.63
2. 2017年12月31日	1,150,122,028.06	2,941,059.80	4,976,944.26	1,158,040,032.12

12、在建工程

(1) 在建工程基本情况

项目	2019年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面净值
一江两岸三洲道路设施	512,305,612.22		512,305,612.22
向前路、站前路	632,910,847.81		632,910,847.81

项目	2019年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面净值
阳光养老院	385,350,416.87		385,350,416.87
廻龙山风景区	244,105,214.49		244,105,214.49
宁乡市公共智慧停车场建设项目	214,865,712.76		214,865,712.76
合计	1,989,537,804.15		1,989,537,804.15

续上表

项目	2018年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面净值
一江两岸三洲道路设施	445,542,954.08		445,542,954.08
向前路、站前路	585,809,412.33		585,809,412.33
阳光养老院	339,417,448.87		339,417,448.87
廻龙山风景区	55,754,423.19		55,754,423.19
合计	1,426,524,238.47		1,426,524,238.47

(2) 重要在建工程变动情况

项目名称	2018年12月31日	本年增加额	其他减少额	2019年12月31日
一江两岸三洲道路设施	445,542,954.08	66,762,658.14		512,305,612.22
向前路、站前路	585,809,412.33	47,101,435.48		632,910,847.81
阳光养老院	339,417,448.87	45,932,968.00		385,350,416.87
廻龙山风景区	55,754,423.19	188,350,791.30		244,105,214.49
宁乡市公共智慧停车场建设项目		214,865,712.76		214,865,712.76
合计	1,426,524,238.47	563,013,565.68		1,989,537,804.15

13、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	合计
一、账面原值		
1. 2018年12月31日	170,395,673.05	170,395,673.05
2. 本年增加金额		
(1) 土地成本支出		
3. 本年减少金额		
(1) 处置		
4. 2019年12月31日	170,395,673.05	170,395,673.05
二、累计摊销		
1. 2018年12月31日	6,414,279.27	6,414,279.27

项目	土地使用权	合计
2. 本年增加金额	3,346,580.48	3,346,580.48
3. 本年减少金额		
4. 2019年12月31日	9,760,859.75	9,760,859.75
四、账面价值		
1. 2019年12月31日	160,634,813.30	160,634,813.30
2. 2018年12月31日	163,981,393.78	163,981,393.78

续上表

项目	土地使用权	合计
一、账面原值		
1. 2017年12月31日	170,395,673.05	170,395,673.05
2. 本年增加金额		
(1) 土地成本支出		
3. 本年减少金额		
(1) 处置		
4. 2018年12月31日	170,395,673.05	170,395,673.05
二、累计摊销		
1. 2017年12月31日	3,067,698.78	3,067,698.78
2. 本年增加金额	3,346,580.49	3,346,580.49
3. 本年减少金额		
4. 2018年12月31日	6,414,279.27	6,414,279.27
四、账面价值		
1. 2018年12月31日	163,981,393.78	163,981,393.78
2. 2017年12月31日	167,327,974.27	167,327,974.27

14、所有权或使用权受到限制的资产

受限资产名称	受限资产面积(M ²)	2019年12月31日金额	受限原因
存货-土地使用权	1,265,077.27	2,847,124,910.98	贷款抵押
货币资金-其他货币资金		12,000,000.00	见货币资金附注说明
合计	1,265,077.27	2,859,124,910.98	

15、短期借款

(1) 短期借款分类

借款条件	2019年12月31日	2018年12月31日
保证借款	127,000,000.00	
抵押借款		8,000,000.00
合计	127,000,000.00	8,000,000.00

(2) 已逾期未偿还的短期借款

截至 2019 年 12 月 31 日，公司不存在到期未偿还的短期借款。

16、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
1 年以内（含 1 年）	358,913,234.63	60,337,723.18
1 至 2 年（含 2 年）	13,157,176.00	48,208,014.94
2 至 3 年（含 3 年）	29,643,412.51	4,737,647.68
3 年以上	42,027,283.81	47,071,081.90
合计	443,741,106.95	160,354,467.70

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

债权人名称	2019 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
湖南中宁项目管理有限公司	8,931,811.62	未完成结算
广东云华建设工程有限公司	6,463,905.44	未完成结算
湖南万寿建设有限公司	5,592,908.54	未完成结算
湖南恒旺园林建设有限公司	4,959,265.90	未完成结算
湖南高新建设有限公司	4,004,895.15	未完成结算
合计	29,952,786.65	

注：应付账款 2019 年 12 月 31 日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。

17、预收账款

(1) 预收款项明细情况

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
1 年以内	15,840,536.16	30,997,929.76
1 至 2 年（含 2 年）	1,160,001.00	2,000,000.00
2 至 3 年（含 3 年）	1,500,000.00	766,178.50
3 年以上	40,472,948.00	75,118,741.20
合计	58,973,485.16	108,882,849.46

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

债权单位名称	2019 年 12 月 31 日	未结转原因
长沙市湖泥湾房地产开发有限公司	14,500,000.00	未签订出让合同
宁乡县卫生局	8,000,000.00	未签订出让合同
长沙星楚网络科技有限公司	4,200,000.00	未结算完成
湖南嘉运置业有限公司	2,000,000.00	未签订出让合同
湖南省保障性安居工程投资有限公司	1,952,000.00	未结算完成
合计	30,652,000.00	

注：预收账款 2019 年 12 月 31 日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。

18、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬分类

项目	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	1,187,292.41	19,743,248.15	20,696,852.16	233,688.40
二、离职后福利—设定提存计划	1,600.00	2,427,399.54	2,428,999.54	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	1,188,892.41	22,170,647.69	23,125,851.70	233,688.40

续上表

项目	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	1,708,469.50	16,826,558.66	17,347,735.75	1,187,292.41
二、离职后福利—设定提存计划	31,939.20	2,297,641.84	2,327,981.04	1,600.00
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	1,740,408.70	19,124,200.50	19,675,716.79	1,188,892.41

（2）短期薪酬列示

项目	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,140,477.64	13,866,266.97	14,775,062.61	231,682.00
2、职工福利费		3,823,103.51	3,823,103.51	
3、社会保险费	800.00	895,757.45	896,557.45	
其中：医疗保险费	800.00	775,149.98	775,949.98	
工伤保险费		64,324.69	64,324.69	
生育保险费		56,282.78	56,282.78	
4、住房公积金	20,000.00	728,796.00	746,876.00	1,920.00
5、工会经费和职工教育经费	26,014.77	429,324.22	455,252.59	86.40

项目	2018年12月31日	本年增加	本年减少	2019年12月31日
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合计	1,187,292.41	19,743,248.15	20,696,852.16	233,688.40

续上表

项目	2017年12月31日	本年增加	本年减少	2018年12月31日
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,670,154.72	10,732,156.47	11,261,833.55	1,140,477.64
2、职工福利费		4,318,603.65	4,318,603.65	
3、社会保险费		788,536.37	787,736.37	800.00
其中：医疗保险费		672,278.50	671,478.50	800.00
工伤保险费		68,668.55	68,668.55	
生育保险费		47,589.32	47,589.32	
4、住房公积金		960,285.00	940,285.00	20,000.00
5、工会经费和职工教育经费	38,314.78	26,977.17	39,277.18	26,014.77
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合计	1,708,469.50	16,826,558.66	17,347,735.75	1,187,292.41

(3) 设定提存计划列示

项目	2018年12月31日	本年增加	本年减少	2019年12月31日
1、基本养老保险费	1,600.00	2,172,176.70	2,173,776.70	
2、失业保险费		80,555.10	80,555.10	
3、企业年金缴费		174,667.74	174,667.74	
合计	1,600.00	2,427,399.54	2,428,999.54	

续上表

项目	2017年12月31日	本年增加	本年减少	2018年12月31日
1、基本养老保险费	31,939.20	2,142,182.87	2,172,522.07	1,600.00
2、失业保险费		105,171.41	105,171.41	
3、企业年金缴费		50,287.56	50,287.56	
合计	31,939.20	2,297,641.84	2,327,981.04	1,600.00

19、应交税费

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
增值税	95,596,165.89	35,551,510.97
企业所得税	652,759.80	652,759.80
代扣代缴个人所得税	6,655.76	14,956.36

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
印花税	4,712.88	30,941.08
城市维护建设税	1,584,939.21	1,586,116.32
教育费附加	1,584,379.47	1,585,163.87
土地使用税	9,576,081.20	9,576,907.20
房产税	5,030,774.56	2,623,970.55
土地增值税	169,198.85	174,223.19
其他	20,773.37	43,112.91
合计	114,226,440.99	51,839,662.25

20、其他应付款

会计科目	2019年12月31日	2018年12月31日
应付利息	353,432,151.26	268,949,506.85
其他应付款	1,202,362,685.64	746,375,189.09
合 计	1,555,794,836.90	1,015,324,695.94

以下是与应付利息有关的附注：

(1) 应付利息分类

会计科目	2019年12月31日	2018年12月31日
企业债券利息	353,432,151.26	268,949,506.85
合 计	353,432,151.26	268,949,506.85

以下是与其他应付款有关的附注：

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
保证金	8,492,263.85	18,712,535.29
借款	128,334,942.30	150,351,150.00
往来款	987,095,793.74	497,186,498.07
其他	78,439,685.75	80,125,005.73
合计	1,202,362,685.64	746,375,189.09

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

项目	2019年12月31日	未偿还或结转的原因
宁乡市城发投资控股集团有限公司	311,012,778.00	对方未催收
煤炭坝镇财政所	69,405,377.74	对方未催收
宁乡御园房地产有限公司	5,399,750.00	借款未到期
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	2,176,139.00	对方未催收
谢志	1,905,114.98	对方未催收
合计	389,899,159.72	

注：其他应付款2019年12月31日余额中欠持本集团5%（含5%）以上表决权股份的股东单位的款项金额为311,012,778.00元。

21、一年内到期的非流动负债

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
一年内到期的长期借款	1,558,339,996.00	2,545,299,997.00
一年内到期应付债券	469,000,000.00	469,000,000.00
一年内到期的长期应付款	478,609,469.66	415,279,474.37
合计	2,505,949,465.66	3,429,579,471.37

22、长期借款

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
信用借款	753,920,000.00	781,760,000.00
抵押借款	127,000,000.00	391,999,998.00
质押借款	5,954,860,000.00	7,258,800,000.00
保证借款	2,708,000,000.00	2,692,400,000.00
质押+抵押	477,500,000.00	840,000,000.00
抵押+保证		179,999,998.00
质押+保证	1,105,000,000.00	1,220,000,000.00
合计	11,126,280,000.00	13,364,959,996.00

长期借款分类明细：

贷款单位	借款单位	2019年12月31日余额	已划分至一年内到期金额	贷款条件
中国建设银行股份有限公司兴湘支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	706,800,000.00	26,100,000.00	信用借款
中国建设银行股份有限公司兴湘支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	47,120,000.00	1,740,000.00	信用借款
信用借款小计		753,920,000.00	27,840,000.00	
中国农业发展银行宁乡县支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	33,000,000.00	15,000,000.00	抵押借款
中国农业发展银行宁乡县支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	90,000,000.00	40,000,000.00	抵押借款
长沙银行股份有限公司营业部	宁乡市城市建设投资集团有限公司		69,999,998.00	抵押借款
国家开发银行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	4,000,000.00	10,000,000.00	抵押借款
长沙银行股份有限公司金海支行	长沙白马新兴建设投资有限公司		60,000,000.00	抵押借款
抵押借款小计		127,000,000.00	194,999,998.00	
中国民生银行股份有限公司长沙分行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	280,000,000.00	60,000,000.00	质押借款
中国农业发展银行宁乡县支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	546,000,000.00	37,000,000.00	质押借款
中国农业发展银行宁乡县支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	512,000,000.00	34,000,000.00	质押借款
中信股份有限公司长沙分行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	320,000,000.00	100,000,000.00	质押借款
中国光大银行股份有限公司长沙宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	600,000,000.00		质押借款

贷款单位	借款单位	2019年12月31日余额	已划分至一年内到期金额	贷款条件
中国光大银行股份有限公司长沙宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	860,000,000.00	140,000,000.00	质押借款
中国工商银行股份有限公司宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	350,000,000.00	50,000,000.00	质押借款
国家开发银行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	60,860,000.00	8,500,000.00	质押借款
国家开发银行股份有限公司湖南省分行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	56,000,000.00	6,000,000.00	质押借款
国家开发银行股份有限公司湖南省分行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	830,000,000.00	10,000,000.00	质押借款
华融湘江银行八一路支行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	100,000,000.00		质押借款
华融湘江银行八一路支行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	100,000,000.00		质押借款
上海浦东发展银行长沙分行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	114,750,000.00	13,500,000.00	质押借款
上海浦东发展银行长沙分行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	170,000,000.00	20,000,000.00	质押借款
上海浦东发展银行长沙分行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	85,000,000.00	10,000,000.00	质押借款
上海浦东发展银行长沙分行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	255,000,000.00	30,000,000.00	质押借款
上海浦东发展银行长沙分行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	127,500,000.00	15,000,000.00	质押借款
上海浦东发展银行长沙分行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	97,750,000.00	11,500,000.00	质押借款
中国农业发展银行宁乡县支行	长沙市新煤城投资有限公司	220,000,000.00	15,000,000.00	质押借款
中国农业银行股份有限公司宁乡县支行	长沙白马新兴建设投资有限公司	12,520,000.00	920,000.00	质押借款
中国农业银行股份有限公司宁乡县支行	长沙白马新兴建设投资有限公司	257,480,000.00	19,080,000.00	质押借款
质押借款小计		5,954,860,000.00	580,500,000.00	
交通银行股份有限公司湖南省支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	36,000,000.00	2,000,000.00	保证借款
长沙银行股份有限公司营业部	宁乡市城市建设投资集团有限公司	35,000,000.00	10,000,000.00	保证借款
长沙银行股份有限公司营业部	宁乡市城市建设投资集团有限公司	70,000,000.00	20,000,000.00	保证借款
长沙银行股份有限公司营业部	宁乡市城市建设投资集团有限公司	245,000,000.00	69,500,000.00	保证借款
华融湘江银行股份有限公司湘江新区分行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	300,000,000.00	50,000,000.00	保证借款
厦门国际银行股份有限公司漳州分行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	165,000,000.00	28,000,000.00	保证借款
中国工商银行股份有限公司宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	197,000,000.00	2,000,000.00	保证借款
中国工商银行股份有限公司宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	197,000,000.00	2,000,000.00	保证借款
中国工商银行股份有限公司宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	140,000,000.00	40,000,000.00	保证借款
中国农业发展银行宁乡县支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	300,000,000.00		保证借款
交通银行股份有限公司湖南省支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	54,000,000.00	4,000,000.00	保证借款
长沙银行宁乡支行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	269,000,000.00	20,000,000.00	保证借款
华融湘江银行八一路支行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	100,000,000.00		保证借款
兴业银行股份有限公司长沙支行	宁乡圆方医疗投资有限公司	600,000,000.00	50,000,000.00	保证借款
保证借款小计		2,708,000,000.00	297,500,000.00	

贷款单位	借款单位	2019年12月31日余额	已划分至一年内到期金额	贷款条件
中国光大银行股份有限公司长沙宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司		80,000,000.00	质押+抵押
中国光大银行股份有限公司长沙宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	46,500,000.00	46,500,000.00	质押+抵押
中国光大银行股份有限公司长沙宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	质押+抵押
国家开发银行股份有限公司湖南省分行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	425,000,000.00	30,000,000.00	质押+抵押
质押+抵押借款小计		477,500,000.00	162,500,000.00	
长沙银行股份有限公司营业部	宁乡市城市建设投资集团有限公司		179,999,998.00	抵押+保证
抵押+保证借款小计			179,999,998.00	
长沙银行宁乡县支行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	395,000,000.00	60,000,000.00	质押+保证
中国银行宁乡县支行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	340,000,000.00	40,000,000.00	质押+保证
中国银行宁乡县支行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	370,000,000.00	15,000,000.00	质押+保证
质押+保证借款小计		1,105,000,000.00	115,000,000.00	
合计		11,126,280,000.00	1,558,339,996.00	

注：截至2019年12月31日，本集团无已到期未偿还的长期借款。

23、应付债券

(1) 应付债券分类：

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
企业债券	8,595,654,256.39	4,423,322,101.63
可转换债券		
合计	8,595,654,256.39	4,423,322,101.63

(2) 应付债券的增减变动

2019年

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2018年12月31日
15宁乡城建债	1,300,000,000.00	2015/1/20	7年	1,300,000,000.00	775,264,285.71
16宁乡养老专项债	1,030,000,000.00	2016/6/2	10年	1,030,000,000.00	921,843,562.50
2016非公开公司债券	1,000,000,000.00	2016/6/27	5年	1,000,000,000.00	993,250,000.00
2017非公开公司债券	740,000,000.00	2017/8/19	5年	740,000,000.00	732,674,000.00
17宁乡城投PPN001债券	100,000,000.00	2017/9/12	5年	100,000,000.00	99,406,000.00
17宁乡城投PPN002债券	500,000,000.00	2017/11/27	5年	500,000,000.00	496,827,500.00
2018年度第一期债权融资计划	530,000,000.00	2018/12/12	5年	530,000,000.00	404,056,753.42
19宁乡城投PPN001债券	400,000,000.00	2019/3/7	5年	400,000,000.00	
2019年度第一期债权融资	800,000,000.00	2019/6/28	3年	800,000,000.00	
2019年度第二期债权融资	750,000,000.00	2019/6/28	5年	750,000,000.00	
2019年第三期债权融资	250,000,000.00	2019/12/13	5年	250,000,000.00	

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2018年12月31日
2019非公开公司债券01	1,500,000,000.00	2019/8/19	5年	1,500,000,000.00	
2019非公开公司债券02	1,000,000,000.00	2019/12/12	5年	1,000,000,000.00	
合计	9,900,000,000.00			9,900,000,000.00	4,423,322,101.63

续上表

债券名称	本年发行	溢折价摊销	本年偿还	2019年 12月31日	已划分至一年 到期金额
15宁乡城建债		1,578,571.43	260,000,000.00	516,842,857.14	260,000,000.00
16宁乡养老专项 债		695,250.00	103,000,000.00	819,538,812.50	103,000,000.00
2016非公开公司 债券	198,000,000.00	2,700,000.00	228,000,000.00	965,950,000.00	
2017非公开公司 债券		1,998,000.00		734,672,000.00	
17宁乡城投 PPN001债券		162,000.00		99,568,000.00	
17宁乡城投 PPN002债券		810,000.00		497,637,500.00	
2018年度第一期 债权融资计划		1,060,000.00	106,000,000.00	299,116,753.42	106,000,000.00
19宁乡城投 PPN001债券	400,000,000.00	-2,700,000.00		397,300,000.00	
2019年度第一期 债权融资	800,000,000.00	-16,046,666.67		783,953,333.33	
2019年度第二期 债权融资	750,000,000.00	-2,650,000.00		747,350,000.00	
2019年度第三期 债权融资	250,000,000.00			250,000,000.00	
2019非公开公司 债券01	1,500,000,000.00	-7,425,000.00		1,492,575,000.00	
2019非公开公司 债券02	1,000,000,000.00	-8,850,000.00		991,150,000.00	
合计	4,898,000,000.00	-28,667,845.24	697,000,000.00	8,595,654,256.39	469,000,000.00

注：17 宁乡城投 PPN003 债券、2019 年度第一期债权融资、2019 年度第二期债权融资、2019 非公开公司债券 01、2019 非公开公司债券 02 溢折价摊销为负值系发生的承销费列入利息调整项。

2018 年

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2017年12月31日
15宁乡城建债	1,300,000,000.00	2015/1/20	7年	1,300,000,000.00	1,033,685,714.28
16宁乡养老专项 债	1,030,000,000.00	2016/6/2	10年	1,030,000,000.00	1,024,148,312.50
2016非公开公司债券	1,000,000,000.00	2016/6/27	5年	1,000,000,000.00	990,550,000.00
2017非公开公司债券	740,000,000.00	2017/8/19	5年	740,000,000.00	730,676,000.00
17宁乡城投PPN001债券	100,000,000.00	2017/9/12	5年	100,000,000.00	99,244,000.00
17宁乡城投PPN002债券	500,000,000.00	2017/11/27	5年	500,000,000.00	496,017,500.00
2018年度第一期债权融 资计划	530,000,000.00	2018/12/12	5年	530,000,000.00	

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2017年12月31日
合计	5,200,000,000.00			5,200,000,000.00	4,374,321,526.78

续上表

债券名称	本年发行	溢折价摊销	本年偿还	2018年 12月31日	已划分至一年 内到期金额
15宁乡城建债		1,578,571.43	260,000,000.00	775,264,285.71	260,000,000.00
16宁乡养老专项债		695,250.00		921,843,562.50	103,000,000.00
2016非公开公司债券		2,700,000.00		993,250,000.00	
2017非公开公司债券		1,998,000.00		732,674,000.00	
17宁乡城投 PPN001债券		162,000.00		99,406,000.00	
17宁乡城投 PPN002债券		810,000.00		496,827,500.00	
2018年度第一期债权 融资计划	530,000,000.00	-19,943,246.58		404,056,753.42	106,000,000.00
合计	530,000,000.00	-11,999,425.15	260,000,000.00	4,423,322,101.63	469,000,000.00

注：2018年度第一期债权融资计划溢折价摊销为负值系发生的承销费列入利息调整项。

24、长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
借款	1,964,208,352.28	1,019,219,048.22
项目投资款	351,750,000.00	357,000,000.00
合计	2,315,958,352.28	1,376,219,048.22

注1：根据本集团与国开发展基金有限公司签订的投资合同，国开发展基金有限公司以投资款的形式向本集团的子公司开元发展（宁乡）投资有限责任公司进行项目投资。投资期内国开发展基金有限公司的平均年化投资收益率最高不超过1.20%，每年通过现金分红或回购溢价的方式支付，项目建设期满后，由本集团回购该笔投资款。

注2：根据本集团与中国农发重点建设基金有限公司、宁乡县人民政府签订的投资协议，中国农发重点建设基金有限公司以投资款的形式向本集团的子公司长沙市新煤城投资有限公司进行项目投资。投资期内国开发展基金有限公司的平均年化投资收益率最高不超过1.20%，每年通过现金分红或回购溢价的方式支付，项目建设期满后，由宁乡县城市建设投资集团有限公司回购该笔投资款。

(2) 长期应付款前五名列示

单位名称	2019年12月31日	款项性质
长沙市棚改投资有限责任公司	640,000,000.00	借款
湖南省信托有限责任公司	314,750,198.78	借款

单位名称	2019年12月31日	款项性质
中信信托有限责任公司	301,053,142.34	借款
国开发展基金有限公司	226,750,000.00	项目投资款
国通信托有限责任公司	226,528,881.43	借款
合计	1,709,082,222.55	

25、实收资本

(1) 2019年度变动情况

投资者名称	2018年12月31日		本年增加	本年减少	2019年12月31日	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
宁乡市城发投资控股集团有限公司			200,000,000.00		200,000,000.00	100.00
宁乡市人民政府	200,000,000.00	100.00		200,000,000.00		
合计	200,000,000.00	100.00	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00	100.00

注：根据2019年1月18日宁乡市人民政府出具的《宁乡市城市建设投资集团有限公司股东决定》，同意公司股东由宁乡市人民政府变更为宁乡市城发投资控股集团有限公司

(2) 2018年度变动情况

投资者名称	2017年12月31日		本年增加	本年减少	2018年12月31日	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
宁乡市人民政府	200,000,000.00	100.00			200,000,000.00	100.00
合计	200,000,000.00	100.00			200,000,000.00	100.00

26、资本公积

(1) 2019年度变动情况

项目	2018年12月31日	本年增加	本年减少	2019年12月31日
资本溢价	7,203,931.17			7,203,931.17
其他资本公积	14,668,029,861.30	1,893,327,890.50	15,442,260.42	16,545,915,491.38
合计	14,675,233,792.47	1,893,327,890.50	15,442,260.42	16,553,119,422.55

注1：2019年度资本公积的增加为：1）根据股东宁乡市城发投资控股集团有限公司出具的关于补充权益性资金的通知，将等额转移的政府债券置换存量债务置换资金作为对本公司及子公司权益性资本投资注入，入账资本公积，金额合计1,192,775,390.50元。2）根据股东宁乡市城发投资控股集团有限公司出具的关于拨付权益性资金的通知，2019年度拨付本公司权益性资本金699,630,000.00元，入账资本公积。3）本公司子公司宁乡县城市路灯维护建设有限公司收到项目资本金922,500.00元。

注2：2019年度资本公积减少系：1）因城市建设规划调整，宁乡市国有资产管理局收回了

部分原划拨的土地资产，相应减少资本公积，金额 5,085,229.00 元；2) 本期将宁乡县城市路灯维护建设有限公司及宁乡山水城经济建设投资有限公司股权划拨至本公司，因合并时点上述两家单位净资产为负值，合并层面调整资本公积，导致减少资本公积 10,357,031.42 元。

(2) 2018年度变动情况

项目	2017年12月31日	本年增加	本年减少	2018年12月31日
资本溢价	7,203,931.17			7,203,931.17
其他资本公积	15,279,321,943.29	91,716,093.26	703,008,175.25	14,668,029,861.30
合计	15,286,525,874.46	91,716,093.26	703,008,175.25	14,675,233,792.47

注 1：2018 年度资本公积的增加为：1) 根据宁乡市白马桥街道财政所文件，将子公司长沙白马新兴建设投资有限公司欠宁乡市白马桥街道财政所款项予以核减，作为资本投入，增加资本公积，金额 91,716,093.26 元。

注 2：2018 年度资本公积减少系：1) 因城市建设规划调整，宁乡市国有资产管理局收回了部分原划拨的土地资产，相应减少资本公积，金额 698,729,296.71 元；2) 购买开元发展（宁乡）投资有限责任公司少数股东权益，导致减少资本公积 4,278,878.54 元。

27、盈余公积

(1) 2019年度变动情况

项目	2018年12月31日	本年增加	本年减少	2019年12月31日
法定盈余公积	192,329,409.15			192,329,409.15
合计	192,329,409.15			192,329,409.15

(2) 2018年度变动情况

项目	2017年12月31日	本年增加	本年减少	2018年12月31日
法定盈余公积	192,329,409.15			192,329,409.15
合计	192,329,409.15			192,329,409.15

28、未分配利润

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
调整前年初未分配利润	3,066,090,272.67	2,141,794,465.50
加：年初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	3,066,090,272.67	2,141,794,465.50
加：本年归属于母公司所有者的净利润	272,268,881.04	924,295,807.17
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
对所有者的分配	4,913,000.00	
期末未分配利润	3,333,446,153.71	3,066,090,272.67

29、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

项目	2019年度		2018年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,278,779,939.30	2,967,469,643.98	5,359,405,733.30	4,220,097,188.38
其他业务	4,801,482.06	4,569,840.51	3,470,455.36	2,660,890.40
合计	3,283,581,421.36	2,972,039,484.49	5,362,876,188.66	4,222,758,078.78

(2) 主营业务分产品各类列示

产品种类	2019年度		2018年度	
	收入	成本	收入	成本
土地开发	1,376,971,307.09	1,285,708,964.66	5,164,338,264.92	4,035,251,785.97
房屋销售	2,294,132.38	2,667,747.97	15,126,599.06	18,459,317.25
代建项目	1,893,874,557.33	1,662,293,474.15	177,890,350.90	154,687,261.65
其他	5,639,942.50	16,799,457.20	2,050,518.42	11,698,823.51
合计	3,278,779,939.30	2,967,469,643.98	5,359,405,733.30	4,220,097,188.38

30、税金及附加

项目	2019年度	2018年度
城市维护建设税	15,587.48	19,975.67
教育费附加	11,045.41	14,270.06
土地增值税	27,513.96	83,032.18
印花税	475,648.01	271,023.42
房产税	6,259,235.60	2,784,196.32
土地使用税	418,045.04	16,309,839.82
其他	11,565.95	12,738.38
合计	7,218,641.45	19,495,075.85

31、销售费用

项目	2019年度	2018年度
广告宣传费	3,300.00	524,882.00
其他	206,000.00	
合计	209,300.00	524,882.00

32、管理费用

项目	2019年度	2018年度
工资及福利	27,528,789.20	18,034,046.87
社保、公积金	4,233,715.28	4,024,063.21
折旧及摊销	28,477,024.49	25,989,851.97

项目	2019年度	2018年度
办公费	10,258,311.04	2,371,191.01
招待费	1,699,508.8	551,420.90
差旅费	124,198.00	157,679.41
中介服务费	5,585,496.25	4,347,496.66
其他	8,092,123.00	9,895,971.00
合计	85,999,166.06	65,371,721.03

33、财务费用

类别	2019年度	2018年度
利息支出	15,068,741.63	47,108,854.85
利息收入	-8,570,255.61	-8,166,901.63
汇兑损益		
银行手续费	296,297.80	150,105.25
其他	313,879.00	38,809.00
合计	7,108,662.82	39,130,867.47

34、其他收益

(1) 其他收益分类情况

项目	2019 年度	计入当期非经常性损益的金额	2018 年度	计入当期非经常性损益的金额
与日常活动相关的政府补助	231,562,626.00	231,562,626.00	66,096,937.44	66,096,937.44
代扣个人所得税手续费返回				
合计	231,562,626.00	231,562,626.00	66,096,937.44	66,096,937.44

(2) 与日常活动相关的政府补助

补助项目	2019 年度	2018 年度	与资产相关/与收益相关
基础设施建设补贴款	216,816,040.00	47,860,000.00	与收益相关
2016 年水毁工程修复补助资金		1,500,000.00	与收益相关
煤炭坝独立工矿区城中村改造配套基础设施补助资金		10,000,000.00	与收益相关
煤炭坝镇农贸市场体制改造补助资金		400,000.00	与收益相关
城中村改造补助资金		4,620,000.00	与收益相关
煤炭坝镇卫生院提质改造补助资金		1,100,000.00	与收益相关
地质灾害避让搬迁补助资金		340,000.00	与收益相关
污水处理厂补助资金		276,937.44	与收益相关
路灯项目维护及电费补助资金	12,000,000.00		与收益相关
征拆补助资金	2,746,586.00		与收益相关
合计	231,562,626.00	66,096,937.44	

35、投资收益

产生投资收益的来源	2019年度	2018年度
权益法核算的长期股权投资收益	-2,394,978.11	-79,965.14
项目开发投资收益		20,644,000.00
可供出售金融资产在持有期间投资收益	8,672,657.48	9,535,731.06
合计	6,277,679.37	30,099,765.92

注：2018 年度项目开发投资收益系本公司子公司湖南同兴产业投资有限公司与长沙东大房地产开发有限公司合作开发项目取得的投资收益。

36、资产减值损失

项目	2019年度	2018年度
一、坏账损失（损失“-”）	-263,663,211.08	-166,628,155.40
二、存货跌价损失（损失“-”）		
三、可供出售金融资产减值损失（损失“-”）		
合计	-263,663,211.08	-166,628,155.40

37、资产处置收益

项目	2019年度	2018年度
处置非流动资产的利得（损失“-”）	93,632,307.98	
合计	93,632,307.98	

注：2019 年度资产处置收益系本公司部分土地资产及老县招待所被宁乡市城市房屋征收和补偿管理办公室征收产生的补偿收入。

38、营业外收入

（1）营业外收入分类情况

项目	2019 年度		2018 年度	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计				
捐赠利得				
政府补助				
其他	80,947.43	80,947.43	1,060,428.87	1,060,428.87
合计	80,947.43	80,947.43	1,060,428.87	1,060,428.87

39、营业外支出

项目	2019 年度		2018 年度	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	65,000.69	65,000.69		
处置流动资产损失			2,711,587.55	2,711,587.55

项目	2019 年度		2018 年度	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
滞纳金及各种罚款支出	397,146.18	397,146.18	242,031.12	242,031.12
对外捐赠	546,313.00	546,313.00	5,072,650.25	5,072,650.25
救灾抢险支出			6,812,089.30	6,812,089.30
赞助支持款			8,565,718.20	8,565,718.20
其他	9,514,590.98	9,514,590.98	1,532,032.80	1,532,032.80
合计	10,523,050.85	10,523,050.85	24,936,109.22	24,936,109.22

注：其他主要支付的慰问费及工作经费。

40、现金流量表补充资料

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度
收到的其他与经营活动有关的现金	3,686,354,097.89	4,009,160,242.64
其中：收到的往来款	3,445,984,706.01	3,933,835,974.88
利息收入	8,570,255.61	8,166,901.63
收回保证金	155,562.84	
政府补助	231,562,626.00	66,096,937.44
营业外收入	80,947.43	1,060,428.69

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度
支付的其他与经营活动有关的现金	402,493,547.00	2,245,475,660.31
其中：销售费用中付现	209,300.00	490,041.00
管理费用中付现	21,875,889.84	16,490,540.49
财务费用中付现	296,287.80	150,105.25
营业外支出中付现	9,911,649.81	16,136,644.13
支付的往来款项	370,200,419.55	2,212,052,766.60
支付保证金		155,562.84

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度
收到的其他与投资活动有关的现金	10,648,561.38	100,600,000.00
其中：收回原借至其他单位款项		100,600,000.00
划拨子公司账面货币资金余额	10,648,561.38	

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度
支付的其他与投资活动有关的现金		613,585,140.00
其中：借款至其他单位		613,585,140.00

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度
收到其他与筹资活动有关的现金	1,762,151,500.00	1,221,543,182.00
其中：收到的其他单位借款		11,543,182.00
收到信托公司及融资租赁贷款	1,714,091,500.00	380,000,000.00
收回融资业务保证金	48,060,000.00	830,000,000.00

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度
支付的其他与筹资活动有关的现金	1,023,684,507.60	906,461,702.91
其中：偿还其他单位借款	961,048,539.19	886,089,052.66
债券发行前期费用		
支付融资费	50,635,968.41	15,300,000.00
支付贷款保证金	12,000,000.00	
对外捐赠		5,072,650.25

(7) 将净利润调节为经营活动现金流量等信息

项目	2019 年度	2018 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	268,189,800.05	921,288,281.89
加：资产减值准备	263,663,211.08	166,628,155.40
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	34,064,865.33	28,625,974.55
无形资产摊销	3,346,580.48	3,346,580.49
长期待摊费用摊销	68,378.60	
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	65,000.69	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	15,068,741.63	47,108,854.85
投资损失（收益以“-”号填列）	-6,277,679.37	-30,099,765.92
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）	135,579,581.42	518,693,707.85
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-503,940,724.88	-6,233,382,594.87
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	633,055,514.90	3,956,306,857.07
其他		5,072,650.25

项目	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	842,883,269.93	-616,411,298.44
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	3,154,419,774.35	2,307,875,524.76
减: 现金的年初余额	2,307,875,524.76	4,336,817,806.55
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	846,544,249.59	-2,028,942,281.79

(8) 现金和现金等价物的构成

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一、现金	3,154,419,774.35	2,307,875,524.76
其中: 库存现金		161,676.56
可随时用于支付的银行存款	3,154,419,774.35	2,307,713,848.20
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	3,154,419,774.35	2,307,875,524.76
其中: 母公司或公司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

1、报告期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得比例 (%)	股权取得方式
宁乡山水城经济建设投资有限公司	2019 年 4 月 4 日	100.00	划拨
宁乡市城市路灯维护建设有限公司	2019 年 5 月 20 日	100.00	划拨

续上表

被购买方名称	合并日	合并日的确定依据	合并日至年末被购买方的收入	合并日至年末被购买方的净利润
宁乡山水城经济建设投资有限公司	2019 年 4 月 30 日	国资委划拨批复文件	2,249,092.65	-6,435,419.02
宁乡市城市路灯维护建设有限公司	2019 年 5 月 31 日	国资委划拨批复文件		5,267,313.08

注 1: 根据宁乡市国有资产管理局于 2019 年 4 月 4 日出具的《关于宁乡山水城经济建设投资有限公司国有股权划转的批复》(宁国资发【2019】68 号), 同意将宁乡市玉潭街道办事处持有的宁乡山水城经济建设投资有限公司 400 万元(出资比例 100%)股权划转给宁乡市城市建设

投资集团有限公司。

注2：根据宁乡市国有资产管理局于2019年5月20日出具的《关于宁乡市城市路灯维护建设有限公司股权划转的批复》（宁国资发【2019】129号），同意将宁乡市住房和城乡建设局持有的宁乡市城市路灯维护建设有限公司10万元（出资比例100%）股权划转给宁乡市城市建设投资集团有限公司。

2、新设主体

名称	纳入合并范围的时间	2019年12月31日净资产	合并日至年末净利润
湖南宁乡味道营销管理有限公司	2018年1月2日		
宁乡城发建材贸易有限公司	2019年3月1日		

注1：根据公司2017年12月25日决议，决定成立湖南宁乡味道营销管理有限公司，初始注册资本为2,000.00万元。

注2：根据公司2019年2月18日决议，决定以货币出资方式成立宁乡城发建材贸易有限公司，初始注册资本为2,000.00万元。

（九） 在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

子公司名称	持股比例（%）	业务性质	注册资本（万元）	注册地	取得方式
湖南同兴产业投资有限公司	100.00	城市基础设施建设；房地产开发；房屋租赁；物业管理。	5,000.00	长沙市宁乡经济技术开发区	设立
宁乡圆方医疗投资有限公司	100.00	医院投资；健康医疗产业项目的建设、运营、管理；健康管理；土地管理服务。	6,000.00	长沙市宁乡经济技术开发区	设立
长沙洩源产业发展有限公司	100.00	县城区棚户区改造、保障性住房建设、房地产开发经营、土地开发。	1,000.00	长沙市宁乡经济技术开发区	设立
长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	86.50	万佛灵山规划控制区项目投资；土地利用开发；旅游项目开发；与景点配套设施开发；旅游产品开发。	10,000.00	长沙市宁乡经济技术开发区	股权收购
开元发展（宁乡）投资有限责任公司	96.64	企业自有资金投资；土地管理服务；社会经济咨询；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁；工程环保设施施工；其他水利管理业；管道设施安装服务；专业停车场服务；广告发布服务。	55,000.00	长沙市宁乡经济技术开发区	设立
长沙西部文化旅游产业开发有限公司	100.00	旅游景区规划设计、开发、管理；文化活动的组织与策划；佛教用品零售；文化用品销售；停车场运营管理；城乡基础设施建设。	20,000.00	长沙市宁乡经济技术开发区	设立

子公司名称	持股比例 (%)	业务性质	注册资本 (万元)	注册地	取得方式
长沙市新煤城投资有限公司	51.87	产业园区及配套设施项目的建设与管理；城乡基础设施建设。	25,970.00	宁乡市	划拨
长沙白马新兴建设投资有限公司	100.00	城镇基础设施投资建设；房地产开发；招商引资；建筑材料销售。数据处理和存储服务；电子商务平台的开发建设；计算机网络平台的建设与开发；计算机检测控制系统的技术咨询服务；信息技术咨询服务；会议及展览服务；计算机及通讯设备租赁；计算机软件、电子产品、办公用品的销售；科研成果的研发、孵化及转化；科技项目代理服务、招标服务。	10,000.00	宁乡市	划拨
宁乡智慧城市大数据管理有限公司	100.00	储备土地前期开发及配套建设；土地管理服务；社会经济咨询；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁；管道设施安装服务；广告发布服务；房地产开发经营。品牌推广营销；市场营销策划服务；餐饮管理；连锁经营管理；商业管理；品牌策划咨询服务；商业信息咨询；商业活动的组织；商业活动的策划；市场经营管理；会议及展览服务；文化投资管理；肉制品及副产品的加工；工艺品、国产酒类的零售。	1,000.00	宁乡市	设立
长沙新康建设开发有限公司	100.00	建材、砂石、河卵石销售；建筑用石、碎石加工；砂石的加工、筛选	10,000.00	长沙市宁乡经济技术开发区	设立
湖南宁乡味道营销管理有限公司	100.00	文化旅游产业投资与管理；房地产开发经营；机械设备、五金产品及电子产品批发；建材销售；园林绿化工程、污染治理项目、土壤及生态修复项目施工；城市路灯建设设计，路灯维护技术咨询；路牌、路标、广告牌安装、城市及道路照明工程、公路沿线设施养护施工。	2,000.00	宁乡市	设立
宁乡城发建材贸易有限公司	100.00		2,000.00	宁乡市	设立
宁乡山水城经济建设投资有限公司	100.00		400.00	长沙市宁乡经济技术开发区	划拨
宁乡市城市路灯维护建设有限公司	100.00		10.00	宁乡市	划拨

注1：宁乡市城市建设投资集团有限公司、长沙市新煤城投资有限公司、中国农发重点建设基金签署《投资协议》，约定中国农发重点建设基金拟以现金方式对长沙市新煤城投资有限公司进行增资，增资金额为12,500.00万元，增资完成后中国农发重点建设基金持有长沙市新煤城投资有限公司48.13%的股权，投资期限内，中国农发重点建设基金的平均年化收益率最高不超过1.20%，后期将按协议约定回购该基金持有的长沙市新煤城投资有限公司股权，本集团在合并报表层面，将中国农发重点建设基金投入长沙市新煤城投资有限公司的资金确认为长期应付款，本集团仍按100.00%的份额确认对长沙市新煤城投资有限公司的权益。

注2：宁乡市城市建设投资集团有限公司、国开发展基金签署《投资合同》，约定国开发展

基金拟以现金方式开元发展（宁乡）投资有限责任公司进行增资，累计增资金额为27,250.00万元，增资完成后国开发展基金持有开元发展（宁乡）投资有限责任公司3.36%的股权，投资期限内，国开发展基金的平均年化收益率最高不超过1.20%，后期将按协议约定回购该基金持有的国开发展基金，本集团在合并报表层面，将国开发展基金投入开元发展（宁乡）投资有限责任公司的资金确认为长期应付款，本集团按100.00%的份额确认开元发展（宁乡）投资有限责任公司的权益。

2、重要的非全资子公司

截至2019年12月31日，重要非全资子公司的少数股东持有的权益与损益信息如下：

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	2019 年度归属于少数股东的损益	2018 年度向少数股东宣告分派的股利	2019 年 12 月 31 日少数股东权益余额
长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	13.50	-4,079,080.99		19,142,603.90

3、在合营安排或联营企业中的权益

（1）重要联营企业的基础信息

被投资单位名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		会计处理方法
				直接	间接	
一、联营企业						
宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司	宁乡	宁乡市	房地产开发	49.00		权益法
宁乡圣辉管理服务有限公司	宁乡	宁乡市	二手车市场管理	40.00		权益法
湖南和光城文化旅游开发有限公司	宁乡	宁乡市	旅游项目开发	40.00		权益法

（十） 金融工具及其风险

本集团的主要金融工具，包括货币资金、可供出售金融资产、借款、应付债券等，这些金融工具的主要目的在于为本集团的运营融资。本集团还有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，比如应收账款、应付账款及应付票据等。

本集团金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险和市场风险。

1、 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本集团仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本集团的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本集团对应收账款余额进行持续监控，以确保本集团不致面临重大坏账风险。对于未采用相关经营单位的记账本位币结算的交易，除非本集团信用控制部门特别批准，否则本集团不提供信用交易条件。

本集团其他金融资产包括货币资金、可供出售的金融资产及其他应收款等，这些金融资产

的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

本集团主要从事市政基础设施建设，相关建设支出由政府回购，相对信用风险较小，本集团会定期对其他客户的财务状况以及其他因素进行监控，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

本集团因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注（七）2和附注（七）4的披露。

2、流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本集团通过利用银行贷款及债务维持资金延续性与灵活性之间的平衡，以管理其流动性风险。本集团的目标是运用银行借款、债券和其他计息借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。各项金融工具的详细情况说明见本附注七相关项目。

3、市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

A、汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本集团无外币货币性项目，因此汇率的变动不会对本集团造成风险。

B、利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

本集团的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

（十一）关联方关系及其交易

1、本集团的母公司及最终控制方

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（%）
宁乡市城发投资控股集团有限公司	市政基础设施建设	100.00	100.00

2、本集团的子公司

本集团的子公司情况详见附注（九）1。

3、本集团的其他关联方

关联方名称	与本公司关系
国开精诚北京投资基金有限公司	参股公司
长沙宁乡长银城建投资合伙企业（有限合伙）	参股公司
宁乡建融市民之家项目运营管理有限责任公司	参股公司
长沙浏江综合治理合伙企业（有限合伙）	参股公司
高新兴（宁乡）智慧城市运营有限责任公司	参股公司
宁乡市人民政府	母公司股东
宁乡市文化旅游投资有限公司（简称“宁乡文旅投”）	同受母公司控制
宁乡市水务建设投资有限公司（简称“宁乡水务投”）	同受母公司控制
宁乡市城镇开发建设投资有限公司（简称“宁乡城镇开发”）	同受母公司控制
长沙道林古镇影视城开发有限公司	宁乡文旅投子公司
长沙灰汤温泉建设投资有限公司	宁乡文旅投子公司
宁乡县沩山风景名胜区开发建设投资有限公司	宁乡文旅投子公司
长沙炭河里建设投资有限公司	宁乡文旅投子公司
宁乡市炭子冲文化旅游开发有限公司	宁乡文旅投子公司
湖南嘉发西周文化旅游有限公司	宁乡文旅投子公司
宁乡水投建材有限公司	宁乡水务投子公司
湖南长沙灰汤温泉国际旅游度假区水务有限公司	宁乡水务投子公司
宁乡市楚沩污水处理有限责任公司	宁乡水务投子公司
宁乡市国宏城镇开发投资有限公司	宁乡城镇开发子公司
宁乡新玉城镇建设有限公司	宁乡城镇开发子公司
长沙玉兴实业有限公司	宁乡城镇开发子公司
宁乡扶贫开发投资有限公司	宁乡城镇开发子公司
宁乡御园房地产有限公司	宁乡城镇开发子公司
长沙城旺投资建设有限责任公司	宁乡城镇开发子公司
宁乡县金洲建设开发有限公司	宁乡城镇开发子公司

4、关联方交易情况

（1）购销商品关联交易

A、提供劳务情况表

关联方	交易内容	2019年度	2018年度
宁乡市人民政府	市政基础设施建设	1,226,534,642.28	177,890,350.90
合计		1,226,534,642.28	177,890,350.90

B、购买服务情况表

关联方	交易内容	2019年度	2018年度
宁乡市文化旅游投资有限公司	工程项目建设	276,022,800.77	
宁乡县沩山风景名胜区开发建设投资有限公司	工程项目建设	93,311,954.09	

关联方	交易内容	2019年度	2018年度
合计		369,334,754.86	177,890,350.90

5、关联方应收应付款项余额

(1) 应收关联方余额

项目	关联方	2019年12月31日		2018年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	宁乡市人民政府	2,419,899,560.88		1,386,383,382.60	
应收账款	长沙玉兴实业有限公司	127,729.17	63,864.59		
小计		2,420,027,290.05	63,864.59	1,386,383,382.60	
预付账款	宁乡市水务建设投资有限公司	225,800,000.00		198,000,000.00	
预付账款	长沙城旺投资建设有限公司	30,000,000.00			
小计		255,800,000.00		198,000,000.00	
其他应收款	宁乡市城发投资控股集团有限公司			93,783,130.14	4,689,156.51
其他应收款	宁乡市水务建设投资有限公司			86,258,954.17	4,312,947.71
其他应收款	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	36,800,000.00	3,680,000.00	252,776,445.57	12,638,822.28
其他应收款	宁乡新玉城镇建设投资有限公司	50,000,000.00	15,000,000.00		
其他应收款	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	91,556,056.77	4,577,802.84		
其他应收款	长沙市道林古镇影视城开发有限公司	45,450,831.87	2,847,405.24		
其他应收款	宁乡御园房地产有限公司	544,654,730.96	52,354,539.61		
其他应收款	宁乡市国宏城镇开发投资有限公司	64,865,000.00	6,246,500.00		
其他应收款	宁乡建融市民之家项目运营管理有限责任公司	94,939,500.00	6,743,950.00		
其他应收款	宁乡市楚沔污水处理有限责任公司	3,815,208.33	367,520.83		
其他应收款	宁乡市水务建设投资有限公司	125,133,354.17	6,256,667.71		
其他应收款	宁乡县金洲建设开发有限公司	2,543,300.00	245,050.00		
其他应收款	宁乡市文化旅游投资有限公司	5,532,857.75	276,642.89		
其他应收款	长沙灰汤温泉建设投资有限公司	6,978,408.00	348,920.40		
小计		1,072,269,247.85	98,944,999.52	432,818,529.88	21,640,926.50
长期应收款	长沙玉兴实业有限公司	250,000,000.00			
小计		250,000,000.00			
合计		3,998,096,537.90	99,008,864.11	2,017,201,912.48	21,640,926.50

(2) 应付关联方余额

项目	关联方	2019年12月31日	2018年12月31日
应付账款	宁乡市文化旅游投资有限公司	165,679,612.61	
小计		165,679,612.61	
预收账款	长沙城旺投资建设有限公司	1,050,000.00	
小计		1,050,000.00	
其他应付款	宁乡市城发投资控股集团有限公司	311,012,778.00	311,012,778.00
其他应付款	长沙玉兴实业有限公司	87,539,118.00	
其他应付款	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	196,464,992.63	
其他应付款	宁乡市文化旅游投资有限公司	40,000,000.00	
其他应付款	宁乡御园房地产有限公司	5,399,750.00	5,399,750.00
小计		640,416,638.63	316,412,528.00
合计		807,146,251.24	316,412,528.00

(十二) 承诺及或有事项

1、重要承诺事项

本集团不存在需要披露的重要承诺事项。

2、或有事项

(1) 截至2019年12月31日，本集团对外担保情况如下：

担保方	被担保方	担保方式	担保金额(万元)
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城发投资控股集团有限公司	单人担保	57,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	单人担保	30,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙灰汤温泉建设投资有限公司	单人担保	30,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙金洲新城开发建设投资有限公司	单人担保	30,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	单人担保	30,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙灰汤温泉建设投资有限公司	单人担保	20,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙玉兴实业有限公司	单人担保	20,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市交通建设投资有限公司	单人担保	17,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	湖南长沙灰汤温泉国际旅游度假区水务有限公司	单人担保	15,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市文化旅游投资有限公司	单人担保	15,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市交通建设投资有限公司	单人担保	15,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市水利建设投资有限公司	单人担保	15,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	单人担保	11,844.41
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市文化旅游投资有限公司	单人担保	10,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙旺金投资有限责任公司	单人担保	10,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市文化旅游投资有限公司	单人担保	8,000.00

担保方	被担保方	担保方式	担保金额(万元)
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市水利建设投资开发有限公司	单人担保	8,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市文化旅游投资有限公司	单人担保	8,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙玉兴实业有限公司	单人担保	8,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市水利建设投资开发有限公司	单人担保	7,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	湖南长沙灰汤温泉国际旅游度假区水务有限公司	单人担保	4,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡县楚沅污水处理有限责任公司	单人担保	1,000.00

(2) 截至 2019 年 12 月 31 日, 本集团对内担保情况如下:

担保方	被担保方	担保方式	担保金额(万元)
宁乡市城市建设投资集团有限公司	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	单人担保	80,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡圆方医疗投资有限公司	单人担保	70,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	单人担保	54,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	单人担保	40,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	单人担保	40,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	单人担保	29,900.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	单人担保	25,255.64
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	10,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	5,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	5,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	5,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	5,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	5,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	单人担保	16,153.05
开元发展(宁乡)投资有限责任公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	10,000.00
开元发展(宁乡)投资有限责任公司	宁乡市城市建设投资集团有限公司	单人担保	9,800.00
开元发展(宁乡)投资有限责任公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	5,000.00
开元发展(宁乡)投资有限责任公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	5,000.00
开元发展(宁乡)投资有限责任公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	5,000.00
开元发展(宁乡)投资有限责任公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	5,000.00
开元发展(宁乡)投资有限责任公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	5,000.00
宁乡圆方医疗投资有限公司	宁乡市城市建设投资集团有限公司	单人担保	50,000.00
宁乡圆方医疗投资有限公司	宁乡市城市建设投资集团有限公司	单人担保	24,500.00

(十三) 资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本集团不存在需要披露的资产负债日后事项。

（十四） 其他重要事项

截至报告期期末，本集团无应披露的其他重要事项。

（十五） 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	2019 年 12 月 31 日				
	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					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	6,106,116,649.91	100.00	409,527,867.20	6.71	5,696,588,782.71
（1）政府部门往来	2,299,910,574.41	37.67			2,299,910,574.41
（2）账龄组合	3,806,206,075.50	62.33	409,527,867.20	10.76	3,396,678,208.30
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	6,106,116,649.91	100.00	409,527,867.20	6.71	5,696,588,782.71

续上表

类别	2018 年 12 月 31 日				
	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					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	4,068,292,738.23	100.00	216,901,224.69	5.33	3,851,391,513.54
（1）政府部门往来	989,614,899.30	24.33			989,614,899.30
（2）账龄组合	3,078,677,838.93	75.67	216,901,224.69	7.05	2,861,776,614.24
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	4,068,292,738.23	100.00	216,901,224.69	5.33	3,851,391,513.54

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	727,528,236.57	36,376,411.83	5.00
1 年至 2 年（含 2 年）	2,884,530,000.00	288,453,000.00	10.00
2 年至 3 年（含 3 年）	6,439,367.10	1,287,873.42	20.00

账龄	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
3 年至 4 年 (含 4 年)			30.00
4 年至 5 年 (含 5 年)	104,436,539.70	41,774,615.88	40.00
5 年以上	83,271,932.13	41,635,966.07	50.00
合计	3,806,206,075.50	409,527,867.20	

续上表

账龄	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	2,884,530,000.00	144,226,500.00	5.00
1 年至 2 年 (含 2 年)	6,439,367.10	643,936.71	10.00
2 年至 3 年 (含 3 年)			20.00
3 年至 4 年 (含 4 年)	104,436,539.70	31,330,961.91	30.00
4 年至 5 年 (含 5 年)	9,361,400.00	3,744,560.00	40.00
5 年以上	73,910,532.13	36,955,266.07	50.00
合计	3,078,677,838.93	216,901,224.69	

确定该组合的依据详见附注 (五) 8。

(2) 报告期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	2019 年度	2018 年度
计提坏账准备金额	192,626,642.51	125,119,312.48
收回或转回坏账准备		
合计	192,626,642.51	125,119,312.48

(3) 按欠款方归集的 2019 年 12 月 31 日余额前五名的应收账款情况

欠款单位名称	2019 年 12 月 31 日	账龄	占总余额的比例 (%)
湖南恒辰置业有限公司	2,567,890,000.00	1-2 年	42.05
宁乡市人民政府	1,557,334,340.72	3 年以内	25.50
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	727,400,507.40	1 年以内	11.91
宁乡市财政局预算科	357,609,980.38	1 年以内	5.86
长沙鼎诚房地产开发有限公司	316,640,000.00	1-2 年	5.19
合计	5,526,874,828.50		90.51

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	2019 年 12 月 31 日				
	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					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,981,397,736.87	100.00	86,681,265.26	2.91	2,894,716,471.61
(1) 政府部门往来及合并范围内子公司	2,100,544,407.57	70.46			2,100,544,407.57
(2) 账龄组合	880,853,329.30	29.54	86,681,265.26	9.84	794,172,064.04
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	2,981,397,736.87	100.00	86,681,265.26	2.91	2,894,716,471.61

续上表

类别	2018 年 12 月 31 日				
	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					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,718,327,968.76	100.00	56,428,510.57	2.08	2,661,899,458.19
(1) 政府部门往来及合并范围内子公司	2,012,511,085.92	74.03			2,012,511,085.92
(2) 账龄组合	705,816,882.84	25.97	56,428,510.57	7.99	649,388,372.27
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	2,718,327,968.76	100.00	56,428,510.57	2.08	2,661,899,458.19

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	558,237,586.86	27,911,879.34	5.00
1 年至 2 年（含 2 年）	146,595,446.59	14,659,544.66	10.00
2 年至 3 年（含 3 年）	94,126,123.00	18,825,224.60	20.00
3 年至 4 年（含 4 年）	76,300,000.00	22,890,000.00	30.00
4 年至 5 年（含 5 年）	4,024,697.66	1,609,879.06	40.00
5 年以上	1,569,475.19	784,737.60	50.00
合计	880,853,329.30	86,681,265.26	

续上表

账龄	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	507,706,386.99	25,385,319.35	5.00

账龄	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年至 2 年 (含 2 年)	94,126,123.00	9,412,612.30	10.00
2 年至 3 年 (含 3 年)	98,300,000.00	19,660,000.00	20.00
3 年至 4 年 (含 4 年)	4,024,697.66	1,207,409.30	30.00
4 年至 5 年 (含 5 年)	666,679.80	266,671.92	40.00
5 年以上	992,995.39	496,497.70	50.00
合计	705,816,882.84	56,428,510.57	

确定该组合的依据详见附注（五）8。

（2）报告期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	2019 年度	2018 年度
计提坏账准备金额	30,252,754.69	36,277,140.86
收回或转回坏账准备		
合计	30,252,754.69	36,277,140.86

（3）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2019年12月31日	2018年12月31日
往来款	2,575,460,459.62	2,283,083,192.22
借款	382,585,296.64	431,640,385.41
其他	22,873,306.98	3,125,717.50
备用金借支	478,673.63	478,673.63
合计	2,981,397,736.87	2,718,327,968.76

（4）按欠款方归集的 2019 年 12 月 31 日余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2019 年 12 月 31 日余额	账龄	占年末余额合计数比例 (%)	坏账准备年末余额
长沙蓝月谷实业集团有限公司	借款	210,560,000.00	1 年以内	7.06	10,528,000.00
宁乡市水务建设投资有限公司	往来借款	125,133,354.17	1 年以内	4.20	6,256,667.71
宁乡县灰汤镇财政所	往来款	119,241,458.34	5 年以内	4.00	
宁乡县花明楼镇财政所	往来款	96,180,000.00	3 年以内	3.23	
宁乡建融市民之家项目运营管理有限责任公司	往来款	94,939,500.00	2 年以内	3.18	6,743,950.00
合计		646,054,312.51		21.67	23,528,617.71

3、 长期股权投资

项目	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,102,282,264.35		3,102,282,264.35
合计	3,102,282,264.35		3,102,282,264.35

续上表

项目	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,983,925,944.35		2,983,925,944.35
合计	2,983,925,944.35		2,983,925,944.35

(1) 对子公司投资

被投资单位	2018 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日	本年计提减值准备	减值准备年末余额
湖南同兴产业投资有限公司	50,000,000.00	80,000,000.00		130,000,000.00		
宁乡圆方医疗投资有限公司	68,014,313.05			68,014,313.05		
长沙浏源产业发展有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	123,000,000.00			123,000,000.00		
开元发展（宁乡）投资有限责任公司	2,338,133,079.75			2,338,133,079.75		
长沙西部文化旅游产业开发有限公司	103,320,000.00	33,726,320.00		137,046,320.00		
长沙市新煤城投资有限公司	209,481,437.39	4,130,000.00		213,611,437.39		
长沙白马新兴建设投资有限公司	77,957,114.16			77,957,114.16		
宁乡智慧城市大数据管理有限公司	4,020,000.00	500,000.00		4,520,000.00		
宁乡山水城经济建设投资有限公司						
宁乡市城市路灯维护建设有限公司						
长沙新康建设开发有限公司						
湖南宁乡味道营销管理有限公司						
宁乡城发建材贸易有限公司						
合计	2,983,925,944.35	118,356,320.00		3,102,282,264.35		

续上表

被投资单位	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日	本年计提减值准备	减值准备年末余额
湖南同兴产业投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
宁乡金湖投资开发有限公司	68,014,313.05			68,014,313.05		
长沙浏源建设开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	123,000,000.00			123,000,000.00		
开元发展（宁乡）投	2,237,133,079.75	101,000,000.00		2,338,133,079.75		

被投资单位	2017年12月31日	本年增加	本年减少	2018年12月31日	本年计提减值准备	减值准备年末余额
资有限责任公司						
长沙西部文化旅游产业开发有限公司	72,000,000.00	31,320,000.00		103,320,000.00		
长沙市新煤城投资有限公司	209,481,437.39			209,481,437.39		
长沙白马新兴建设投资有限公司	77,957,114.16			77,957,114.16		
宁乡智慧城市大数据管理有限公司	3,020,000.00	1,000,000.00		4,020,000.00		
长沙新康建设开发有限公司						
湖南宁乡味道营销管理有限公司						
宁乡城发建材贸易有限公司						
合计	2,850,605,944.35	133,320,000.00		2,983,925,944.35		

注1：宁乡金湖投资开发有限公司于2018年4月20日更名为宁乡圆方医疗投资有限公司。

注2：长沙沔源建设开发有限公司于2018年4月9日更名为长沙沔源产业发展有限公司。

注3：2019年度新增子公司具体情况详见“（八）合并范围的变更”相关说明，因宁乡山水城经济建设投资有限公司、宁乡市城市路灯维护建设有限公司划拨时点净资产为负值，长期股权投资入账价值为0。

注4：长沙新康建设开发有限公司、湖南宁乡味道营销管理有限公司、宁乡城发建材贸易有限公司因截至2019年12月31日尚未缴纳出资，长期股权投资价值为0。

4、营业收入和营业成本

（1）营业收入和营业成本

项目	2019年度		2018年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,954,764,557.33	2,806,801,338.81	4,945,978,615.82	3,977,709,304.98
其他业务				
合计	2,954,764,557.33	2,806,801,338.81	4,945,978,615.82	3,977,709,304.98

（2）主营业务分产品各类列示

产品种类	2019年度		2018年度	
	收入	成本	收入	成本
土地开发	1,060,890,000.00	1,144,507,864.66	4,768,088,264.92	3,823,022,043.33
代建项目	1,893,874,557.33	1,662,293,474.15	177,890,350.90	154,687,261.65
合计	2,954,764,557.33	2,806,801,338.81	4,945,978,615.82	3,977,709,304.98

5、投资收益

产生投资收益的来源	2019年度	2018年度
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	8,672,657.48	9,535,731.06

产生投资收益的来源	2019 年度	2018 年度
合计	8,672,657.48	9,535,731.06

(此页无正文，为宁乡市城市建设投资集团有限公司 2018-2019 年度财务报表附注签章页)

公司名称：宁乡市城市建设投资集团有限公司



法定代表人：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "刘和" (Liu He).

日期：2020 年 4 月 24 日

主管会计工作负责人：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "陈华" (Chen Hua).

日期：2020 年 4 月 24 日

会计机构负责人：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "王. 王. 王." (Wang. Wang. Wang.).

日期：2020 年 4 月 24 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91420106081978608B



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。

3-5

名称 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 石文先:

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(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)

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

登记机关



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：二〇二〇年十一月十八日

证书有效期至：二〇二一年十一月十八日





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





姓名: 胡兵
 Full name: 胡兵
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1970-09-26
 Date of birth: 1970-09-26
 工作单位: 中审众环会计师事务所(特
 Working unit: 中审众环会计师事务所(特
 殊普通合伙)湖南分所
 身份证号码: 310110197009268234
 Identity card No.: 310110197009268234



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.



证书编号:
 No. of Certificate: 430100120014
 批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs: 湖南省注册会计师协会
 发证日期:
 Date of Issuance: 2000 年 11 月 27 日



2018年4月9日换发新证



姓名: 胡芳
 Full name: Hu Fang
 性别: 女
 Sex: Female
 出生日期: 1980-04-13
 Date of birth: 1980-04-13
 工作单位: 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
 Working unit: Zhongshen Asia-Pacific Accounting Firm (Special General Partnership) Hunan Branch
 身份证号码: 43011119800413002X
 Identity card No.: 43011119800413002X



年度检验

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:
 No. of Certificate

110101704841

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs

湖南省注册会计师协会

发证日期:
 Date of Issuance

2014 年 04 月 29 日
 Year / Month / Day



年度检验

Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

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)湖南分所

事务所
CPAs

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

2015年 12月 28日
/y /m /d

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)湖南分所

事务所
CPAs

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

2015年 12月 28日
/y /m /d

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

众环海华会计师事务所(特殊普通合伙)
湖南分所已于2015.12.30更名为中审亚太
会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2015年 12月 30日
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d