

宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

审 计 报 告

2019 年 12 月 31 日



审计报告

众环审字(2020)110049 号

宁乡经济技术开发区建设投资有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了宁乡经济技术开发区建设投资有限公司（以下简称“宁乡经建投公司”）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2019 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了宁乡经建投公司 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于宁乡经建投公司，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 2019 年度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，我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
收入确认：请参见合并财务报表附注（五）21“收入确认方法和原则”及附注（七）29“营业收入和营业成本”。2019 年度宁乡经建投公司实现营业收入 15.96 亿元，较 2018 年度增长 21.39%，由于营业收入是宁乡经建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 2019 年度关键审计事项。	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. 检查宁乡经建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确认文件、入账记录，以评价宁乡经建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. 针对本年的销售收入，检查土地使用

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
	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经建投公司的收入确认政策相符； 5. 针对本年的销售收入，向销售客户发送询证函，询证 2019 年度销售额以及截至 2019 年 12 月 31 日的应收账款余额； 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、其他信息

宁乡经建投公司管理层对其他信息负责。其他信息包括宁乡经建投公司 2019 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

宁乡经建投公司管理层（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经建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经建投公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督宁乡经建投公司的财务报告过程。

六、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，就可能导致对宁乡经建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经建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）就宁乡经建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本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

中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：

中国注册
会计师
蔡永光
001234567
蔡永光

中国注册会计师：

中国注册
会计师
张乐
012345678
张乐

二〇二〇年四月九日

合并资产负债表(资产)

会合01 表

编制单位：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

2019年12月31日

单位：人民币元

资产	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	(七).1	1,092,230,188.98	423,992,725.69
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	(七).2	6,127,063.90	
应收账款	(七).3	985,680,119.36	400,270,000.00
预付款项	(七).4	1,182,894,997.56	1,022,010,252.89
其他应收款	(七).5	4,402,398,920.48	2,011,121,728.60
存货	(七).6	20,652,619,791.04	19,292,483,204.08
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七).7	196,065,602.57	45,443,501.53
流动资产合计		28,518,016,683.89	23,195,321,412.79
非流动资产：			
可供出售金融资产	(七).8	128,994,685.00	128,994,685.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(七).9	632,661,907.87	635,266,332.15
投资性房地产	(七).10	300,731,000.00	
固定资产	(七).11	428,091,079.47	418,193,561.45
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(七).12	93,400.00	140,200.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	(七).13	422,272.43	394,828.79
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,490,994,344.77	1,182,989,607.39
资产总计		30,009,011,028.66	24,378,311,020.18

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：39文

主管会计工作负责人：陈红

会计机构负责人：王



合并资产负债表(负债及所有者权益)

编制单位: 宁波经济技术开发区建设投资有限公司

2019年12月31日

会合01 表

单位: 人民币元

负债和所有者权益	附注	年末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款	(七).15	80,000,000.00	
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	840,270,945.46	136,174,640.33
预收款项	(七).17	82,300,929.17	150,664,930.13
应付职工薪酬	(七).18	68,174.16	106,547.45
应交税费	(七).19	93,227,023.58	137,802,694.62
其他应付款	(七).20	1,094,164,162.66	870,978,708.68
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(七).21	2,987,294,814.69	2,355,357,263.69
其他流动负债			
流动负债合计		5,177,326,049.72	3,651,084,784.90
非流动负债:			
长期借款	(七).22	6,110,361,244.48	3,282,000,000.00
应付债券	(七).23	4,490,783,353.29	4,979,537,172.27
长期应付款	(七).24	91,490,007.26	165,544,251.96
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	(七).13	60,517,211.09	51,820.44
其他非流动负债			
非流动负债合计		10,753,151,816.12	8,427,133,244.67
负债合计		15,930,477,865.84	12,078,218,029.57
所有者权益:			
实收资本	(七).25	1,600,000,000.00	1,100,000,000.00
资本公积	(七).26	9,745,712,136.13	8,770,712,136.13
减: 库存股			
其他综合收益			
盈余公积	(七).27	243,098,045.52	214,918,672.65
未分配利润	(七).28	2,488,706,267.38	2,213,445,734.88
归属于母公司所有者权益合计		14,077,516,449.03	12,299,076,543.66
少数股东权益		1,016,713.79	1,016,446.95
所有者权益合计		14,078,533,162.82	12,300,092,990.61
负债和所有者权益总计		30,009,011,028.66	24,378,311,020.18

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: 3922

主管会计工作负责人: 2 陈浪

会计机构负责人: 姜红

合并利润表

会合02 表

单位：人民币元

编制单位：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

2019年度

项 目	附注	本年发生额	上年发生额
一、营业总收入		1,596,678,451.25	1,315,300,518.21
其中：营业收入	(七).29	1,596,678,451.25	1,315,300,518.21
减：营业总成本		1,507,641,967.87	1,090,852,172.78
其中：营业成本	(七).29	1,379,696,611.26	1,014,507,995.92
税金及附加	(七).30	23,145,753.98	9,731,716.21
销售费用	(七).31	757,110.68	2,845,238.75
管理费用	(七).32	49,960,233.52	42,438,431.20
研发费用			
财务费用	(七).33	54,082,258.43	21,328,790.70
其中：利息费用		60,955,096.30	26,455,823.14
利息收入		7,410,341.59	5,251,973.09
加：其他收益	(七).34	200,000,000.00	25,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	(七).35	3,804,353.11	19,200,770.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-2,604,424.28	-2,189,894.85
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	-1,143,451.66	3,810,893.37
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		291,697,384.83	272,460,009.61
加：营业外收入	(七).37	110.00	40,000.00
减：营业外支出	(七).38	1,102,585.83	39,141.51
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		290,594,909.00	272,460,868.10
减：所得税费用	(七).39	-14,945,263.21	15,966,084.87
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		305,540,172.21	256,494,783.23
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：		305,540,172.21	256,494,783.23
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		305,540,172.21	256,494,783.23
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：		305,540,172.21	256,494,783.23
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		305,539,905.37	256,489,891.48
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		266.84	4,891.75
五、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			
六、综合收益总额		305,540,172.21	256,494,783.23
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		305,539,905.37	256,489,891.48
（二）归属于少数股东的综合收益总额		266.84	4,891.75

法定代表人：王 文 华

主管会计工作负责人：陈 浪

会计机构负责人：王 文 华

合并现金流量表

编制单位：宁波经济技术开发区建设投资有限公司

2019年度

会合03表

单位：元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,016,229,834.47	1,242,749,226.10
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(七).40	480,624,113.45	690,287,579.58
经营活动现金流入小计		1,496,853,947.92	1,933,036,805.68
购买商品、接受劳务支付的现金		1,77,700,021.74	1,762,191,466.98
支付给职工以及为职工支付的现金		8,478,498.06	8,330,610.54
支付的各项税费		88,171,685.84	11,832,819.06
支付其他与经营活动有关的现金	(七).40	1,104,139,408.00	29,427,927.73
经营活动现金流出小计		1,378,489,613.64	1,811,782,824.31
经营活动产生的现金流量净额		118,364,334.28	121,253,981.37
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			7,950,000.00
取得投资收益收到的现金		6,408,777.39	22,693,267.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			185,371.26
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	100,000,000.00	
投资活动现金流入小计		106,408,777.39	30,828,638.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,835,788.88	4,174,994.92
投资支付的现金			13,374,760.00
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	2,980,135,786.12	
投资活动现金流出小计		2,984,971,575.00	17,549,754.92
投资活动产生的现金流量净额		-2,878,562,797.61	13,278,883.45
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,475,000,000.00	
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		4,312,948,800.00	1,981,360,000.00
发行债券收到的现金		2,678,650,000.00	521,266,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	(七).40		291,000,000.00
筹资活动现金流入小计		8,466,598,800.00	2,793,626,000.00
偿还债务支付的现金		4,080,358,664.83	2,528,933,755.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		930,604,208.55	696,490,893.92
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	27,207,311.96	415,854,482.15
筹资活动现金流出小计		5,038,170,185.34	3,641,279,131.14
筹资活动产生的现金流量净额		3,428,428,614.66	-847,653,131.14
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		668,230,151.33	-713,120,266.32
加：期初现金及现金等价物余额		417,443,374.73	1,130,563,641.05
六、期末现金及现金等价物余额		1,085,673,526.06	417,443,374.73

法定代表人：39 20

主管会计工作负责人：陈永根

会计机构负责人：infr

合并所有者权益变动表

会合04表
单位：人民币元

2019年度

编制单位：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

	本年发生额				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	1,100,000,000.00	8,770,712,136.13			1,016,446.95	12,300,092,990.61
加：会计政策变更						
前期差错更正						
同一控制下企业合并						
其他						
二、本年年初余额	1,100,000,000.00	8,770,712,136.13			1,016,446.95	12,300,092,990.61
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	500,000,000.00	975,000,000.00			266.84	1,778,440,172.21
（一）综合收益总额					266.84	305,540,172.21
（二）所有者投入和减少资本	500,000,000.00	975,000,000.00				1,475,000,000.00
1.所有者投入资本	500,000,000.00	975,000,000.00				1,475,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本						
2.股份支付计入所有者权益的金额						
3.其他						
（三）利润分配						-2,100,000.00
1.提取盈余公积						
2.提取一般风险准备						
2.对所有者的分配						
3.其他						
（四）所有者权益内部结转						
1.资本公积转增资本						
2.盈余公积转增资本						
3.盈余公积弥补亏损						
4.未分配利润转增资本（或股本）						
5.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动						
4.其他						
（五）专项储备						
1.本期提取						
2.本期使用						
（六）其他						
四、本年年末余额	1,600,000,000.00	9,745,712,136.13			1,016,713.79	14,078,533,162.82

审计报告
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

会合04表
单位：人民币元

编制单位：宁波经济技术开发区建设投资有限公司
2019年度
上年发生额

	归属于母公司所有者权益				未分配利润	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	盈余公积			
一、上年年末余额	1,100,000,000.00	8,770,712,136.13		195,074,398.05	1,976,800,118.00	1,011,555.20	12,043,598,207.38
加：会计政策变更							
前期差错更正							
同一控制下企业合并							
其他							
二、本年年末余额	1,100,000,000.00	8,770,712,136.13		195,074,398.05	1,976,800,118.00	1,011,555.20	12,043,598,207.38
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（一）综合收益总额							
1. 所有者投入资本							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
（二）利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 提取一般风险准备							
3. 对所有者分配							
4. 其他							
（三）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本							
2. 盈余公积转增资本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
四、本年年末余额	1,100,000,000.00	8,770,712,136.13		214,918,672.65	2,213,445,734.88	1,016,446.95	12,300,092,990.61



法定代表人：3920
主管会计工作负责人：陈永
会计机构负责人：王林

母公司资产负债表(资产)

会企01表

编制单位: 宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

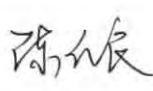
2019年12月31日

单位: 人民币元

资 产	附注	年末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		878,634,173.25	391,399,466.35
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		6,127,063.90	
应收账款	(十四).1	982,050,119.36	
预付款项		1,263,413,239.52	1,098,422,340.33
其他应收款	(十四).2	5,406,118,527.86	2,945,820,326.17
存货		17,417,005,866.73	16,953,600,225.49
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		46,802,392.69	36,772,409.53
流动资产合计		26,000,151,383.41	21,426,014,767.87
非流动资产:			
可供出售金融资产		91,618,000.00	91,618,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十四).3	2,619,349,885.42	1,923,860,669.21
投资性房地产			
固定资产		238,734,888.09	408,512,993.25
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,949,702,773.51	2,423,991,662.46
资产总计		28,949,854,156.92	23,850,006,430.33

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)

会企01表

编制单位: 宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

2019年12月31日

单位: 人民币元

负债和所有者权益	附注	年末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款		80,000,000.00	
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		816,735,856.69	95,864,513.57
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		71,619,956.04	29,239,136.81
其他应付款		2,941,118,059.23	1,387,766,955.49
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,886,814,259.17	2,281,357,263.69
其他流动负债			
流动负债合计		6,796,288,131.13	3,794,227,869.56
非流动负债:			
长期借款		3,869,901,800.00	2,964,000,000.00
应付债券		4,490,783,353.29	4,979,537,172.27
长期应付款		91,490,007.26	165,544,251.96
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		8,452,175,160.55	8,109,081,424.23
负债合计		15,248,463,291.68	11,903,309,293.79
所有者权益:			
实收资本		1,600,000,000.00	1,100,000,000.00
资本公积		9,683,552,931.93	8,708,552,931.93
减: 库存股			
其他综合收益			
盈余公积		241,298,875.68	213,119,502.81
未分配利润		2,176,539,057.63	1,925,024,701.80
所有者权益合计		13,701,390,865.24	11,946,697,136.54
负债和所有者权益总计		28,949,854,156.92	23,850,006,430.33

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:

母公司利润表

会企02表

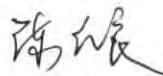
编制单位：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

2019年度

单位：人民币元

项 目	附注	本年发生额	上年发生额
一、营业收入	(十四).4	1,887,737,215.68	844,118,611.51
减：营业成本	(十四).4	1,624,533,485.26	634,015,824.42
税金及附加		1,229,242.36	1,321,471.67
销售费用			
管理费用		40,103,057.54	36,463,571.74
研发费用			
财务费用		43,256,157.48	21,707,729.38
其中：利息费用		48,237,583.05	38,313,298.68
利息收入		5,437,197.77	2,825,156.79
加：其他收益		100,000,000.00	25,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	(十四).5	3,768,964.22	18,775,055.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-2,604,424.28	-2,189,894.85
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）		-590,508.56	4,057,675.90
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		281,793,728.70	198,442,745.95
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		281,793,728.70	198,442,745.95
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		281,793,728.70	198,442,745.95
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		281,793,728.70	198,442,745.95
（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		281,793,728.70	198,442,745.95

法定代表人： 

主管会计工作负责人： 

会计机构负责人： 

母公司现金流量表

会企03表

编制单位：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

2019年度

单位：人民币元

项 目	附注	本年发生额	上年发生额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		960,434,244.44	1,106,767,028.36
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金		1,709,394,467.78	609,758,795.33
经营活动现金流入小计		2,669,828,712.17	1,716,525,823.69
购买商品、接受劳务支付的现金		799,125,207.00	1,321,711,001.44
支付给职工以及为职工支付的现金		6,191,344.32	4,927,937.69
支付的各项税费		1,499,608.83	1,620,375.62
支付的其他与经营活动有关的现金		1,767,070,871.41	177,804,533.15
经营活动现金流出小计		2,573,887,031.56	1,506,063,847.90
经营活动产生的现金流量净额		95,941,680.61	210,461,975.79
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金			7,950,000.00
取得投资收益所收到的现金		6,373,388.50	22,130,647.94
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			
投资活动现金流入小计		6,373,388.50	30,080,647.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		118,353.64	219,822.41
投资所支付的现金		500,000,000.00	3,960,000.00
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		700,000,000.00	
投资活动现金流出小计		1,200,118,353.64	4,179,822.41
投资活动产生的现金流量净额		-1,193,744,965.14	25,900,825.53
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金		1,475,000,000.00	
借款所收到的现金		2,295,008,800.00	1,981,360,000.00
发行债券收到的现金		2,678,650,000.00	521,266,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金			263,000,000.00
筹资活动现金流入小计		6,448,658,800.00	2,765,626,000.00
偿还债务所支付的现金		4,011,358,664.83	2,418,933,755.07
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		825,062,143.64	670,945,309.15
支付的其他与筹资活动有关的现金		27,200,000.00	393,086,134.92
筹资活动现金流出小计		4,863,620,808.47	3,482,965,199.14
筹资活动产生的现金流量净额		1,585,037,991.53	-717,339,199.14
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		487,234,707.00	-480,976,397.82
加：期初现金及现金等价物余额		391,399,466.35	872,375,864.17
六、期末现金及现金等价物余额		878,634,173.35	391,399,466.35

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

单位：人民币元

2019年度

单位：人民币元

编制单位：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

	本年发生额				所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	
一、上年年末余额	1,100,000,000.00	8,708,552,931.93		213,119,502.81	11,946,697,136.54
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年年初余额	1,100,000,000.00	8,708,552,931.93		213,119,502.81	11,946,697,136.54
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	500,000,000.00	975,000,000.00		28,179,372.87	1,754,697,372.87
（一）综合收益总额					
（二）所有者投入和减少资本	500,000,000.00	975,000,000.00			281,793,728.70
1.所有者投入资本	500,000,000.00	975,000,000.00			1,475,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本	500,000,000.00	975,000,000.00			1,475,000,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额					
3.其他					
（三）利润分配					
1.提取盈余公积				28,179,372.87	-2,100,000.00
2.提取一般风险准备				28,179,372.87	-2,100,000.00
3.对所有者的分配					
4.其他					
（四）所有者权益内部结转					
1.资本公积转增资本					
2.盈余公积转增资本					
3.盈余公积弥补亏损					
4.未分配利润转增资本（或股本）					
5.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的					
4.其他					
（五）专项储备					
1.本期提取					
2.本期使用					
（六）其他					
四、本年年末余额	1,600,000,000.00	9,683,552,931.93		241,298,875.68	13,701,390,865.24

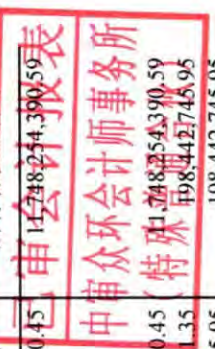
法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表

编制单位：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司
2019年度
单位：人民币元

项 目	上年发生额					所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	1,100,000,000.00	8,708,552,931.93		193,275,228.21	1,746,426,230.45	11,748,254,390.59
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年末余额	1,100,000,000.00	8,708,552,931.93		193,275,228.21	1,746,426,230.45	11,748,254,390.59
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				19,844,274.60	178,598,471.35	198,442,745.95
（一）综合收益总额						
（二）所有者投入和减少资本						
1.所有者投入资本						
2.其他权益工具持有者投入资本						
2.股份支付计入所有者权益的金额						
3.其他						
（三）利润分配						
1.提取盈余公积				19,844,274.60	-19,844,274.60	
2.提取一般风险准备				19,844,274.60	-19,844,274.60	
3.对所有者的分配						
4.其他						
（四）所有者权益内部结转						
1.资本公积转增资本						
2.盈余公积转增资本						
3.盈余公积弥补亏损						
4.其他						
四、本年年末余额	1,100,000,000.00	8,708,552,931.93		213,119,502.81	1,925,024,701.80	11,946,697,136.54



法定代表人：29 陈永良
主管会计工作负责人：陈永良
会计机构负责人：陈永良

宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

2019年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

(一) 公司的基本情况

1、 公司概况

宁乡经济技术开发区建设投资有限公司(原名宁乡科技工业园建设投资开发有限公司, 以下简称“公司”或“本公司”), 是依据宁乡县人民政府关于成立“宁乡科技工业园建设投资开发有限公司”的通知(宁政函【2000】36号)设立的国有独资有限责任公司。成立时间为2001年2月22日, 出资人为宁乡经济技术开发区管理委员会(以下简称“管委会”); 企业统一社会信用代码: 91430124727982324T; 法定代表人: 张天日。

截至2019年12月31日, 本公司注册资本为人民币160,000.00万元, 实收资本为人民币160,000.00万元。

2、 本公司注册地、组织形式和总部地址

本公司组织形式: 有限责任公司

本公司注册地址: 宁乡县玉潭镇宁乡大道88号。

本公司总部地址: 宁乡县玉潭镇宁乡大道88号。

3、 本公司的业务性质和主要经营活动

本公司主要业务性质: 城市建设的代建项目、土地开发与经营, 棚户区改造投资、建设, 土地整理。

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要经营城市建设及其他产业投资, 土地开发与经营, 房地产开发, 棚户区改造投资、建设(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

4、 母公司以及集团最终控制人名称

本公司无母公司, 最终控制人为宁乡经济技术开发区管理委员会。

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9日经公司董事会批准报出。

(二) 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7家, 详见本附注(九)1。

本报告期合并财务报表范围新增新增长沙蓝月谷智造小镇投资发展有限公司、长沙明永置

业有限公司、长沙上荣置业有限公司三家公司。

（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

本集团项目建设周期较长，导致正常营业周期长于一年，尽管相关资产往往超过一年才变现、出售或耗用，仍然划分为流动资产；正常营业周期中的经营性负债项目即使在资产负债日后超过一年才予清偿，仍然划分为流动负债。除此以外，本集团的正常营业周期短于一年。正常营业周期短于一年的，自资产负债表日起一年内变现的资产或自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的负债归类为流动资产或流动负债。

3、 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

4、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）本集团报告期内发生同一控制下企业合并的，采用权益结合法进行会计处理。合并方在企业合并中取得的资产和负债，于合并日按照被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。企业合并形成母子公司关系的，编制合并财务报表，按照本集团制定的“合并财务报表”会计政策执行；合并财务报表比较数据调整的期间应不早于合并方、被合并方处于最终控制方的控制之下孰晚的时间。

(2) 本集团报告期内发生非同一控制下的企业合并的, 采用购买法进行会计处理。区别下列情况确定合并成本: ①一次交换交易实现的企业合并, 合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。②通过多次交换交易分步实现的企业合并, 对于购买日之前持有的被购买方的股权, 区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:

A、在个别财务报表中, 按照原持有被购买方的股权投资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。本集团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。

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

本集团在购买日对合并成本进行分配, 按照规定确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。①对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额, 确认为商誉。②对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额, 则对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核; 经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的, 其差额计入当期损益。

企业合并形成母子公司关系的, 母公司设置备查簿, 记录企业合并中取得的子公司各项可

辨认资产、负债及或有负债等在购买日的公允价值。编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，按照本集团制定的“合并财务报表”会计政策执行。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及全部子公司截至2019年12月31日止的年度财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

（2）合并财务报表编制方法

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

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

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

（3）少数股东权益和损益的列报

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

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

（4）超额亏损的处理

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

（5）当期增加减少子公司的合并报表处理

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

资产负债表的年初余额。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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

（6）分步处置股权至丧失控制权的合并报表处理

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前与丧失控制权时，按照前述不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资与丧失对原有子公司控制权时的会计政策实施会计处理。

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

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

6、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

（1）合营安排的分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业，但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排应当划分为共同经营：合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务；合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务；其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。不能仅凭合营方对合营安排提供债务担保即将其视为合营方承担该安排相关负债。合营方承担向合营安排支付认缴出资义务的，不视为合营方承担该安排相关负债。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，本集团对合营安排的分类进行重新评估。对于为完成不同活动而设立多项合营安排的一个框架性协议，本集团分别确定各项合营安排的分类。

确定共同控制的依据及对合营企业的计量的会计政策详见本附注（五）13。

（2）共同经营的会计处理方法

本集团确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本集团向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本集团全额确认该损失。本集团自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本集团按其承担的份额确认该部分损失。

本集团属于对共同经营不享有共同控制的参与方的，如果享有该共同经营相关资产且承担

该共同经营相关负债的，按照上述原则进行会计处理；否则，按照本集团制定的金融工具或长期股权投资计量的会计政策进行会计处理。

7、 现金及现金等价物的确定标准

本集团现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括本集团持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、 外币业务核算方法

本集团外币交易均按交易发生日的即期汇率（中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币。

（1）汇兑差额的处理

在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益；在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

（2）外币财务报表的折算

本集团对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。比较财务报表的折算比照上述规定处理。

9、 金融工具的确认和计量

（1）金融工具的确认

本集团成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

（2）金融资产的分类和计量

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

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具投资，不得指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

B、持有至到期投资

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

C、贷款和应收款项

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

D、可供出售金融资产

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

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

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

始确认金额。

③金融资产的后续计量

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

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

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

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

④金融资产的减值准备

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

B、本集团确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

- a) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- b) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- d) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

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

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

h) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

i) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

C、金融资产减值损失的计量

a) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

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

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

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

b) 可供出售金融资产

本集团对可供出售金融资产按单项投资进行减值测试。资产负债表日，判断可供出售金融资产的公允价值是否严重或非暂时性下跌：如果单项可供出售金融资产的公允价值跌幅超过成本的50%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，本集团将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

对可供出售债务工具确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

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

(3) 金融负债的分类和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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

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

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

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

③金融负债的后续计量

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

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

（4）金融资产转移确认依据和计量

本集团在已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时终止对该项金融资产的确认。在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

本集团的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

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

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

（5）金融负债的终止确认

本集团金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

（6）金融资产和金融负债的抵销

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

10、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：

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：1000万元

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，

将其归入相应组合计提坏账准备。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

信用风险特征组合的确定依据：

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据：

组合名称	计提方法	确定组合的依据
无风险组合	不存在减值迹象的情况下，不计提	根据业务性质，认定无信用风险，包括应收政府部门及所属机构的款项以及所有关联方应收款项
账龄分析法组合	账龄分析法	包括除上述组合之外的应收款项，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内（含1年）	0.00	0.00
1—2年	10.00	10.00
2—3年	30.00	30.00
3—4年	50.00	50.00
4—5年	80.00	80.00
5年以上	100.00	100.00

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
无风险组合	不存在减值迹象的情况下，不计提

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项并应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

11、存货的分类和计量

(1) 存货分类：存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：配套设施项目成本、存量土地、土地整理成本、商品房。

配套设施项目成本、土地整理成本是指以出售为目的的土地整理项目、设施建设项目；存量土地是指无偿注入的、购入的已决定将直接出售土地。

(2) 存货的确认：本集团存货同时满足下列条件的，予以确认：

①与该存货有关的经济利益很可能流入企业；

②该存货的成本能够可靠地计量。

(3) 存货取得和发出的计价方法：本集团取得的存货按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。发出按个别计价法确定发出存货的实际成本。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品和包装物在领用时根据实际情况采用一次摊销法进行摊销。

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

①可变现净值的确定方法：

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

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

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

②存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

(6) 存货的盘存制度：本集团采用永续盘存制。

12、持有待售类别的确认标准和会计处理方法

(1) 持有待售类别的确认标准

本集团主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，将其划分为持有待售类别。非流动资产或处置组划分为持有待售类别，同时满足下列条件：

①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

②出售极可能发生，即本集团已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本集团相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。确定的购买承诺，是指本集团与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

本集团专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

（2）持有待售类别的会计处理方法

本集团对于被分类为持有待售类别的非流动资产和处置组，以账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行初始计量或重新计量。公允价值减去处置费用后的净额低于原账面价值的，其差额确认为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备；对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用持有待售类别计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售类别计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售类别计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外适用持有待售类别计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，

按比例增加其账面价值。持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

递延所得税资产、《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利、从职工福利中所产生的资产不适用于持有待售类别的计量方法，而是根据相关准则或本集团制定的相应会计政策进行计量。处置组包含适用持有待售类别的计量方法的非流动资产的，持有待售类别的计量方法适用于整个处置组。处置组中负债的计量适用相关会计准则。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：①划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；②可收回金额。

13、长期股权投资的计量

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

（1）初始计量

本集团分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

B、非同一控制下的企业合并中，本集团区别下列情况确定合并成本：

a) 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；

b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；

c) 为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额；

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

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

A、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

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

C、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号-非货币性资产交换》确定。

D、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号--债务重组》确定。

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

(2) 后续计量

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在个别财务报表中采用成本法核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

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

②采用权益法核算的长期股权投资，其初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本集团在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，予以全额确认。

本集团对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本集团都按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

③本集团处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

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

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。相关活动，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动。重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够

控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

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

14、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

本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

- ①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。
- ②本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本集团不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

本集团有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当

日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。

15、固定资产的确认和计量

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

（1）固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

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

（2）固定资产折旧

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

本集团的固定资产折旧方法为年限平均法。

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（%）
房屋及建筑物	20.00	5.00	4.75
机器设备	10.00	5.00	9.50
运输工具	5.00	5.00	19.00
其他设备	3.00-10.00	5.00	9.50-31.67

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

（3）融资租入固定资产

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

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

融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折

旧。

(4) 固定资产的减值，按照本集团制定的“长期资产减值”会计政策执行。

16、借款费用的核算方法

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

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

- ①资产支出已经发生；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

(2) 借款费用资本化金额的计算方法

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

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

17、无形资产的确认和计量

本集团无形资产是指本集团所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

(1) 无形资产的确认

本集团在同时满足下列条件时，予以确认无形资产：

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

（2）无形资产的计量

- ①本集团无形资产按照成本进行初始计量。
- ②无形资产的后续计量

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

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

B、无形资产的减值，按照本集团制定的“长期资产减值”会计政策执行。

18、长期资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

- （1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。
- （2）本集团经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对本集团产生不利影响。
- （3）市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。
- （4）有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。
- （5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。
- （6）本集团内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。
- （7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本集团在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，

将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本集团通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

19、职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（1）短期薪酬

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

（2）离职后福利

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

A、设定提存计划

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

B、设定受益计划

本集团尚未运作设定受益计划或符合设定受益计划条件的其他长期职工福利。

（3）辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并

计入当期损益：本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（4）其他长期职工福利

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

20、预计负债的确认标准和计量方法

（1）预计负债的确认标准

本集团规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

（2）预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本集团清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本集团在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

21、收入确认方法和原则

（1）销售商品收入

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

（2）提供劳务收入

①本集团在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认提供劳务收入。

确定提供劳务交易完工进度的方法：已完工作量的确定。

②本集团在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

B、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（3）让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括房租收入、使用费收入等。

本集团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，确认让渡资产使用权收入。

本集团的收入包括土地开发收入、工程建设收入和房屋销售收入及房屋出租收入。

（1）土地开发收入确认原则

①本集团将自有土地使用权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签订土地使用权出让合同，在企业已全部缴纳出让款并由政府确认返还款时确认收入。

②本集团将自有土地使用权在网上挂牌转让，完成挂牌程序后并取得土地使用权出让合同，在企业完成交地手续时确认收入。

③本集团在土地开发整理项目完工后，由财政评审中心出具评审报告并与合同方签订相关合同时确认收入。

（2）工程建设收入确认原则

在项目完工财政评审中心出具评审报告并与合同方签订相关合同时确认收入。

（3）其他收入确认原则

房屋销售收入：本集团在房产完工交房并验收合格，签订了销售合同，取得买方付款证明时确认收入。

房屋出租收入：按公司与承租方签订的合同或协议规定的承租方应付租金日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

22、政府补助的确认和计量

本集团的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的

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

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

- ①能够满足政府补助所附条件；
- ②能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量：

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

②与资产相关的政府补助，取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

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

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

③取得政策性优惠贷款贴息，区分以下两种取得方式进行会计处理：

A、财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的，以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。

B、财政将贴息资金直接拨付给本集团的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

④已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

- A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。
- B、属于其他情况的，直接计入当期损益。

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，取得时冲减相关资产的账面价值。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冲减相关成本；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或冲减相关成本。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

③取得政策性优惠贷款贴息，区分以下两种取得方式进行会计处理：

A、以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

B、财政将贴息资金直接拨付给本集团的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

23、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。

24、经营租赁和融资租赁会计处理

（1）经营租赁

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

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

对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销；或有租金在实际发生时计入当期损益。

（2）融资租赁

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

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

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

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

25、公允价值计量

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本集团以公允价值计量相关资产或负债，考虑该资产或负债的特征；假定市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本集团根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等；交易价格与公允价值不相等的，将相关利得或损失计入当期损益，但相关会计准则另有规定的除外。

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入

值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

本集团公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

本集团以公允价值计量非金融资产，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。以公允价值计量负债，假定在计量日将该负债转移给其他市场参与者，而且该负债在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者履行义务。以公允价值计量自身权益工具，假定在计量日将该自身权益工具转移给其他市场参与者，而且该自身权益工具在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者取得与该工具相关的权利、承担相应的义务。

26、主要会计政策和会计估计的变更

（1）会计政策变更

①财务报表格式变更

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格式作出了修订以及整合了财政部发布的解读的相关规定，本公司已根据其要求按照一般企业财务报表格式（适用于未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业）编制财务报表。

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

本集团根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

（2）会计估计变更

本期主要会计估计无变更。

（六） 税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税销售服务收入、无形资产或者不动产	3%、5%、10%、9%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
教育费附加、地方教育费附加	实缴流转税税额	3%、2%

2、不同纳税主体所得税税率说明：

纳税主体名称	所得税税率
本公司	25%
长沙瑞达置业有限公司	25%
宁乡经济技术开发区经湘基础设施建设有限公司	25%
长沙顺泰投资管理有限公司	25%
长沙蓝月谷房地产开发有限公司	25%
长沙蓝月谷智造小镇投资发展有限公司	25%
长沙上荣置业有限公司	25%
长沙明永置业有限公司	25%

3、税收优惠

根据宁乡经济技术开发区管理委员会出具的宁开管发【2013】35号《关于同意宁乡经济技术开发区建设投资有限公司及所属子公司享受税收优惠政策的通知》，同意对宁乡经济技术开发区建设投资有限公司及所属子公司取得的土地出让收入、市政公益设施项目建设取得的项目财政性资金、收到的财政专项补贴资金不征收企业所得税；对宁乡经济技术开发区建设投资有限公司及所属子公司参与市政项目建设融资涉及地方全额留存的营业税、土地使用税、房产税、契税及土地增值税由经开区财政负担解决。

（七） 合并财务报表项目附注

（以下附注未经特别注明，年末指2019年12月31日，年初指2018年12月31日，本年指2019年度，上年指2018年度，金额单位为人民币元）

1、 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金		1,570.91
银行存款	1,085,673,526.06	417,441,803.82
其他货币资金	6,556,662.92	6,549,350.96
合计	1,092,230,188.98	423,992,725.69

注：截至 2019 年 12 月 31 日，其他货币资金均系按揭贷款保证金，受限情况详见附注（七）

14。

2、 应收票据

（1）应收票据分类

项 目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	5,127,063.90	
商业承兑汇票	1,000,000.00	
合 计	6,127,063.90	

（2）截至 2019 年 12 月 31 日，本公司无质押的应收票据。

3、 应收账款

（1）应收账款分类披露：

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
组合1:无风险组合	982,048,617.92	99.63			982,048,617.92
组合2:账龄分析法组合	3,631,501.44	0.37			3,631,501.44
组合小计	985,680,119.36	100.00			985,680,119.36

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
单项金额虽不重大但单项计提 坏账准备的应收账款					
合计	985,680,119.36	100.00			985,680,119.36

种类	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
组合1:无风险组合					
组合2:账龄分析法组合	400,270,000.00	100.00			400,270,000.00
组合小计	400,270,000.00	100.00			400,270,000.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	400,270,000.00	100.00			400,270,000.00

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	3,631,501.44		
1年至2年（含2年）			
2年至3年（含3年）			

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
3年至4年（含4年）			
4年至5年（含5年）			
5年以上			
合计	3,631,501.44		

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	400,270,000.00		
1年至2年（含2年）			
2年至3年（含3年）			
3年至4年（含4年）			
4年至5年（含5年）			
5年以上			
合计	400,270,000.00		

确定该组合的依据详见附注（五）10。

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期未计提坏账准备。

（3）按欠款方归集重要的应收账款年末余额情况

单位名称	年末余额	占应收账款年末余额的比例(%)	计提的坏账准备年末余额
长沙蓝月谷实业集团有限公司	641,546,751.06	65.09	
宁乡经济技术开发区管理委员会	340,501,866.86	34.54	
长沙长春电子材料有限公司	2,235,000.00	0.23	
合计	984,283,617.92	99.86	

4、 预付账款

（1）预付账款按账龄结构列示：

账龄结构	年末余额		年初余额	
	金额	占总额的比例 (%)	金额	占总额的比例 (%)
1年以内（含1年）	596,318,730.51	50.41	688,037,727.60	67.32
1年至2年（含2年）	292,749,832.68	24.75	238,519,121.44	23.34
2年至3年（含3年）	200,841,047.51	16.98	90,859,928.41	8.89
3年以上	92,985,386.86	7.86	4,593,475.44	0.45
合计	1,182,894,997.56	100.00	1,022,010,252.89	100.00

（2）账龄超过一年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

单位名称	期末余额	账龄	未结算原因
湖南海通建设有限公司	239,214,831.27	2 年以内	项目未结算
湖南万寿建设有限公司	95,556,016.16	3 年以内	项目未结算
湖南宁乡农产品加工创业园 建设投资有限公司	200,000,000.00	1-2 年	项目未结算
合计	534,770,847.43		

（3）预付款项金额前五名单位情况

单位名称	年末余额	占预付账款年末余额 的比例(%)
宁乡市财政局	367,888,724.00	31.10
湖南海通建设有限公司	239,214,831.27	20.22
湖南宁乡农产品加工创业园建设投资有限公司	200,000,000.00	16.91
宁乡市征地拆迁事务所	165,556,095.48	14.00
湖南万寿建设有限公司	95,556,016.16	8.08
合计	1,068,215,666.91	90.31

5、其他应收款

科目	年末余额	年初余额
应收利息	918,763.33	
其他应收款	4,401,480,157.15	2,011,121,728.60
合计	4,402,398,920.48	2,011,121,728.60

(1) 应收利息分类

项目	年末余额	年初余额
借出资金利息	918,763.33	
合计	918,763.33	

(2) 其他应收款分类披露:

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：无风险组合	4,063,127,325.26	91.99			4,063,127,325.26
账龄分析法组合	353,645,622.94	8.01	15,292,791.05	4.32	338,352,831.89
组合小计	4,416,772,948.20	100.00	15,292,791.05	0.35	4,401,480,157.15
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	4,416,772,948.20	100.00	15,292,791.05	0.35	4,401,480,157.15

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：无风险组合	1,790,222,320.71	88.39			1,790,222,320.71

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
账龄分析法组合	235,057,466.48	11.61	14,158,058.59	6.02	220,899,407.89
组合小计	2,025,279,787.19	100.00	14,158,058.59	0.70	2,011,121,728.60
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	2,025,279,787.19	100.00	14,158,058.59	0.70	2,011,121,728.60

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	247,050,517.40		
1年至2年（含2年）	94,826,739.14	9,482,673.91	10.00
2年至3年（含3年）	4,855,554.55	1,456,666.37	30.00
3年至4年（含4年）	5,108,242.18	2,554,121.10	50.00
4年至5年（含5年）	26,200.00	20,960.00	80.00
5年以上	1,778,369.67	1,778,369.67	100.00
合计	353,645,622.94	15,292,791.05	

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	173,586,488.60		
1年至2年（含2年）	30,794,412.03	3,079,441.21	10.00
2年至3年（含3年）	26,737,885.04	8,021,365.52	30.00
3年至4年（含4年）	1,288,454.00	644,227.00	50.00
4年至5年（含5年）	1,186,009.76	948,807.81	80.00
5年以上	1,464,217.05	1,464,217.05	100.00
合计	235,057,466.48	14,158,058.59	

确定该组合的依据详见附注（五）10。

（3）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	本年发生额	上年发生额
计提的坏账准备	1,143,451.66	-3,810,893.37
收回或转回的坏账准备		
合计	1,143,451.66	-3,810,893.37

（4）本报告期实际核销的其他应收款情况

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否因关联交易产生
彭林	往来款	8,719.20	无法收回	审批	否
合计	--	8,719.20	--		--

（5）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金	273,451,876.58	5,278,509.66
备用金借支	6,215,541.81	14,299,435.10
往来款	4,135,725,531.09	2,005,334,981.71
代收代付	1,379,998.72	366,860.72
合 计	4,416,772,948.20	2,025,279,787.19

（6）按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	比例(%)	坏账准备
宁乡经济技术开发区管理委员会	往来款	1,503,944,353.40	1 年以内	34.05	
宁乡经济技术开发区征地拆迁办公室	往来款	561,146,392.90	1 年以内	12.70	
宁乡经济技术开发区国有资产投资有限责任公司	往来款	445,892,446.54	2-3 年	10.10	
宁乡经润投资有限公司	往来款	283,288,889.55	3 年以内	6.41	
长沙蓝月谷实业集团有限公司	往来款	241,653,765.64	1-2 年	5.47	
合计		3,035,925,848.03		68.74	

6、 存货

(1) 存货分类:

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
配套设施成本	10,512,871,181.42		10,512,871,181.42	9,024,105,771.82		9,024,105,771.82
存量土地	5,168,501,548.19		5,168,501,548.19	6,284,940,003.39		6,284,940,003.39
土地整理成本	4,633,276,400.32		4,633,276,400.32	3,614,460,912.14		3,614,460,912.14
商品房	337,970,661.11		337,970,661.11	368,976,516.73		368,976,516.73
合计	20,652,619,791.04		20,652,619,791.04	19,292,483,204.08		19,292,483,204.08

注：受限情况详见附注（七）14。

7、其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税额	81,129,188.62	45,081,313.45
待认证进项税额	10,635,628.91	
城建税	209,264.63	185,174.62
教育费附加	209,264.63	177,013.46
土地增值税	55,877,573.20	
借出资金	48,000,000.00	
土地使用税	4,682.58	
合计	196,065,602.57	45,443,501.53

8、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产分类

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具			
可供出售权益工具			
其中：按公允价值计量的权益工具			
按成本计量的权益工具	128,994,685.00		128,994,685.00
合计	128,994,685.00		128,994,685.00

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具			
可供出售权益工具			
其中：以公允价值计量的权益工具			
以成本计量的权益工具	128,994,685.00		128,994,685.00
合计	128,994,685.00		128,994,685.00

(2) 年末按成本计量的可供出售金融资产

本集团对在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资以成本计量。截至报告期末，以成本计量的权益工具情况如下：

被投资单位名称	账面余额				年末在被投资单位持股比例(%)
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	
长沙天宁热电有限公司	14,850,000.00			14,850,000.00	15.00
湖南宁乡农村商业银行股份有限公司	66,768,000.00			66,768,000.00	6.01
宁乡县兴业投资管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	33.33
长沙天创环保有限公司	5,461,925.00			5,461,925.00	13.57
长沙美盈森智谷科技有限公司	7,500,000.00			7,500,000.00	4.91
长沙玉屏山食品产业区开发建设有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00	10.00
长沙天创水务有限公司	1,914,760.00			1,914,760.00	10.00
长沙海信网络科技有限公司	2,500,000.00			2,500,000.00	10.00
合计	128,994,685.00			128,994,685.00	

(续表)

被投资单位名称	减值准备				本年现金红利
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	
长沙天宁热电有限公司					6,120,576.00
湖南宁乡农村商业银行股份有限公司					
宁乡县兴业投资管理有限公司					
长沙天创环保有限公司					

被投资单位名称	减值准备				本年现金红利
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	
长沙美盈森智谷科技有限公司					
长沙玉屏山食品产业区 开发建设有限公司					
长沙天创水务有限公司					
长沙海信网络科技有限公司					
合计					6,120,576.00

9、长期股权投资

被投资单位	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
一、联营企业						
长沙格湘家电产业园投资有限公司	499,224,396.74		499,224,396.74	501,724,502.20		501,724,502.20
长沙宁京资产管理 合伙企业（有限合伙）	133,437,511.13		133,437,511.13	133,541,829.95		133,541,829.95
小计	632,661,907.87		632,661,907.87	635,266,332.15		635,266,332.15
合计	632,661,907.87		632,661,907.87	635,266,332.15		635,266,332.15

（续表）

被投资单位	本年增减变动							
	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								
长沙格湘家电产业园投资有限公司			-2,500,105.46					

被投资单位	本年增减变动							
	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
长沙宁京资产管理合伙企业 (有限合伙)			-104,318.82					
小计								
合计			-2,604,424.28					

10、投资性房地产

本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量：

项 目	年初 公允 价值	本年增加			本年减少		年末公允价值
		购置	销售退回增加	公允价 值变动 损益	处 置	转为自用房地 产	
一、成本合计				—			
其中：房屋、建筑物				—			
土地使用权			58,866,711.80	—			58,866,711.80
二、公允价值变动合计							
其中：房屋、建筑物							
土地使用权			241,864,288.20				241,864,288.20
三、账面价值合计							
其中：房屋、建筑物							
土地使用权			300,731,000.00				300,731,000.00

11、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋、建筑物	运输工具	电子设备	合计
一、账面原值				
1. 年初余额	562,005,731.13	1,429,199.00	14,994,748.56	578,429,678.69
2. 本年增加金额	36,348,658.67	50,000.00	4,785,788.88	41,184,447.55
(1) 购置		50,000.00	4,785,788.88	4,835,788.88

项目	房屋、建筑物	运输工具	电子设备	合计
(2) 在建工程转入				
(3) 竣工决算增加	36,348,658.67			36,348,658.67
3. 本年减少金额				
(1) 内部划转减少				
4. 年末余额	598,354,389.80	1,479,199.00	19,780,537.44	619,614,126.24
二、累计折旧				
1. 年初余额	150,662,232.64	1,217,675.60	8,356,209.00	160,236,117.24
2. 本年增加金额	28,072,635.62	52,124.88	3,162,169.03	31,286,929.53
(1) 计提	28,072,635.62	52,124.88	3,162,169.03	31,286,929.53
3. 本年减少金额				
(1) 内部划转减少				
4. 年末余额	178,734,868.26	1,269,800.48	11,518,378.03	191,523,046.77
三、减值准备				
1. 年初余额				
2. 本年增加金额				
(1) 计提				
3. 本年减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 年末余额				
四、账面价值				
1. 年末账面价值	419,619,521.54	209,398.52	8,262,159.41	428,091,079.47
2. 年初账面价值	411,343,498.49	211,523.40	6,638,539.56	418,193,561.45

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	年末账面价值	未办妥产权证书原因
房屋、建筑物	4,735,605.90	权证尚在办理中
合计	4,735,605.90	

注：受限情况详见附注（七）14。

12、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	303,013.39	303,013.39
2. 本年增加金额		
(1) 外购		
3. 本年减少金额		
(1) 处置		
4. 年末余额	303,013.39	303,013.39
二、累计摊销		
1. 年初余额	162,813.39	162,813.39
2. 本年增加金额	46,800.00	46,800.00
(1) 摊销	46,800.00	46,800.00
3. 本年减少金额		
(1) 处置		
4. 年末余额	209,613.39	209,613.39
三、减值准备		
1. 年初余额		
2. 本年增加金额		
(1) 计提		
3. 本年减少金额		
(1) 处置		
4. 年末余额		
四、账面价值		
1. 年末账面价值	93,400.00	93,400.00
2. 年初账面价值	140,200.00	140,200.00

13、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产

项 目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产

项 目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,689,089.72	422,272.43	1,579,315.16	394,828.79
合计	1,689,089.72	422,272.43	1,579,315.16	394,828.79

(2) 已确认的递延所得税负债

项 目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
企业合并资产评估价差	204,556.16	51,139.04	207,281.76	51,820.44
投资性房地产公允价值变动	241,864,288.20	60,466,072.05		
合计	242,068,844.36	60,517,211.09	207,281.76	51,820.44

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异

项 目	期末数	年初数
资产减值准备	13,603,701.33	12,578,743.43
合 计	13,603,701.33	12,578,743.43

14、所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末账面余额	受限原因
货币资金	6,556,662.92	按揭贷款保证金
存货	1,966,853,700.00	抵押借款及对外担保
固定资产	234,325,977.00	抵押借款
合计	2,207,736,339.92	

15、短期借款

科目	年末余额	年初余额
抵押借款	80,000,000.00	
合计	80,000,000.00	

16、应付账款

科目	年末余额	年初余额
应付工程款	840,270,945.46	136,174,640.33
合计	840,270,945.46	136,174,640.33

(1) 账龄超过 1 年的重要应付账款

债权人名称	年末余额	未偿还或结转的原因
长沙玉潭建筑安装有限公司	23,432,920.28	未及时偿付
湖南德裕房地产开发有限公司	19,625,268.06	未及时偿付
湖南省宁乡市市政建设工程公司	11,236,285.00	未及时偿付
合计	54,294,473.34	

(2) 按供应商归集的年末余额前五名的应付账款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	比例(%)
宁乡市城市建设投资集团有限公司	项目款	727,400,507.40	1 年以内	86.57
长沙玉潭建筑安装有限公司	工程款	22,983,820.28	3 年以内	2.73
湖南德裕房地产开发有限公司	工程款	19,625,268.06	2 年以内	2.33
湖南省宁乡市市政建设工程公司	工程款	11,236,285.00	1-2 年	1.34
黄石市园林花木有限责任公司	工程款	6,041,475.00	1-2 年	0.72
合计		787,287,355.74		93.69

17、预收账款

项目	年末余额	年初余额
购房款	78,560,965.73	149,501,407.59
租金	3,732,875.94	1,163,522.54
预收水电费	7,087.50	
合计	82,300,929.17	150,664,930.13

18、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	106,520.30	8,247,665.17	8,288,650.34	65,535.13
二、离职后福利—设定提存计划	27.15	200,459.60	197,847.72	2,639.03
三、辞退福利				

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
四、一年内到期的其他福利				
合计	106,547.45	8,448,124.77	8,486,498.06	68,174.16

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	106,520.30	7,453,530.06	7,506,030.25	54,020.11
2、职工福利费		94,441.78	94,441.78	
3、社会保险费		167,730.36	166,015.34	1,715.02
其中：医疗保险费		147,208.38	145,863.34	1,345.04
工伤保险费		14,204.43	13,834.45	369.98
生育保险费		6,317.55	6,317.55	
4、住房公积金		416,431.00	406,631.00	9,800.00
5、工会经费和职工教育经费		115,531.97	115,531.97	
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合计	106,520.30	8,247,665.17	8,288,650.34	65,535.13

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险费	27.15	190,308.40	187,806.00	2,529.55
2、失业保险费		10,151.20	10,041.72	109.48
合计	27.15	200,459.60	197,847.72	2,639.03

(4) 辞退福利

无。

19、应交税费

税费项目	年末余额	年初余额
增值税	78,969,261.03	51,036,634.26
企业所得税	7,899,761.12	81,262,185.15
个人所得税	32,430.44	24,430.44
城市维护建设税	1,702,488.03	1,796,070.34

税费项目	年末余额	年初余额
教育费附加	1,307,605.78	1,394,867.75
房产税	3,315,477.18	2,288,506.68
合计	93,227,023.58	137,802,694.62

20、其他应付款

(1) 其他应付款分类

项目	年末余额	年初余额
债券利息	145,919,791.58	197,415,150.65
长期借款利息	1,467,151.19	
往来款	901,149,773.52	634,638,328.58
保证金	39,184,341.36	35,944,149.13
代收代付款项	6,443,105.01	2,981,080.32
合计	1,094,164,162.66	870,978,708.68

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
长沙宁京资产管理合伙企业（有限合伙）	630,319,465.81	未及时偿付
湖南绿色再生资源有限公司	10,161,400.00	未及时偿付
湖南妙盛企业孵化港有限公司	5,360,000.00	未及时偿付
合计	645,840,865.81	

(3) 其他应付款年末余额前五名情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄
长沙宁京资产管理合伙企业（有限合伙）	往来款	630,319,465.81	2-3 年
长沙格湘家电产业园投资有限公司	往来款	211,296,432.43	1-2 年
湖南绿色再生资源公司	保证金	10,161,400.00	1-2 年
湖南妙盛企业孵化港有限公司	保证金	5,360,000.00	3 年以上
湖南搏浪沙水工机械公司	保证金	2,249,600.00	3 年以上
合计		859,386,898.24	

21、一年内到期的非流动负债

类别	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	651,430,555.52	720,000,000.00
一年内到期的应付债券	2,100,000,000.00	1,537,549,291.63
一年内到期的长期应付款	235,864,259.17	97,807,972.06
合计	2,987,294,814.69	2,355,357,263.69

22、长期借款

项目	年末余额	年初余额
信用借款	868,700,000.00	212,500,000.00
抵押借款	466,319,444.48	1,129,500,000.00
质押借款	2,089,401,800.00	1,940,000,000.00
保证借款	1,953,940,000.00	
质押抵押借款	110,000,000.00	
抵押保证借款	622,000,000.00	
合计	6,110,361,244.48	3,282,000,000.00

长期借款分类明细：

贷款单位	借款单位	年末余额	一年内到期的非流动负债	贷款条件	保证人/抵(质)押物
上海爱建信托有限责任公司	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	212,500,000.00	212,500,000.00	信用借款	
中建投信托股份有限公司	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	259,400,000.00		信用借款	
建信信托有限责任公司	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	609,300,000.00		信用借款	
信用借款小计		1,081,200,000.00	212,500,000.00		
中国建设银行股份有限公司铁银支行	长沙顺泰投资管理有限公司	254,000,000.00	10,480,555.52	抵押借款	土地使用权
长沙银行股份有限公司	长沙顺泰投资管理有限公司	70,000,000.00	70,000,000.00	抵押借款	土地使用权
国家开发银行湖南省分行	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	78,000,000.00	40,000,000.00	抵押借款	土地使用权
中国建设银行长沙兴湘支行	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	60,000,000.00	22,000,000.00	抵押借款	土地使用权、房产
中国建设银行长沙兴湘支行	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	100,000,000.00	11,000,000.00	抵押借款	土地使用权、房产
中国建设银行长沙兴湘支行	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	20,000,000.00	2,200,000.00	抵押借款	土地使用权、房产
中国建设银行长沙兴湘支行	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	45,000,000.00	5,000,000.00	抵押借款	土地使用权、房产
交通银行宁乡支行	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	98,000,000.00	98,000,000.00	抵押借款	土地使用权
华夏银行长沙分行	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	35,250,000.00	35,250,000.00	抵押借款	土地使用权

贷款单位	借款单位	年末余额	一年内到期的非 流动负债	贷款条件	保证人/抵(质) 押物
抵押借款小计		760,250,000.00	293,930,555.52		
国家开发银行湖 南省分行	宁乡经济技术开发区 建设投资有限公司	200,000,000.00	30,000,000.00	质押借款	项目收益权
国家开发银行湖 南省分行	宁乡经济技术开发区 建设投资有限公司	293,500,000.00	6,500,000.00	质押借款	项目收益权
中国农业发展银 行宁乡市支行	宁乡经济技术开发区 建设投资有限公司	377,000,000.00	23,000,000.00	质押借款	项目收益权
中国农业发展银 行宁乡市支行	宁乡经济技术开发区 建设投资有限公司	594,000,000.00	36,000,000.00	质押借款	项目收益权
中国建设银行长 沙兴湘支行	宁乡经济技术开发区 建设投资有限公司	200,000,000.00	22,000,000.00	质押借款	项目收益权
交通银行宁乡支 行	宁乡经济技术开发区 建设投资有限公司	150,000,000.00		质押借款	项目收益权
中国民生银行	宁乡经济技术开发区 建设投资有限公司	106,500,000.00	3,500,000.00	质押借款	项目收益权
中国银行宁乡支 行	宁乡经济技术开发区 建设投资有限公司	291,401,800.00	2,000,000.00	质押借款	项目收益权
质押借款小计		2,212,401,800.00	123,000,000.00		
中国农业发展银 行宁乡市支行	长沙顺泰投资管理有 限公司	400,000,000.00	20,000,000.00	保证借款	宁乡经济开发 区建设投资有 限公司
中国农业发展银 行宁乡市支行	长沙顺泰投资管理有 限公司	400,000,000.00		保证借款	宁乡经济开发 区建设投资有 限公司
中信银行长沙分 行	长沙顺泰投资管理有 限公司	199,000,000.00		保证借款	宁乡经济开发 区建设投资有 限公司
湖南省信托有限 责任公司	长沙顺泰投资管理有 限公司	395,940,000.00		保证借款	宁乡经济开发 区建设投资有 限公司、长沙 金洲新城开发 建设投资有限 公司
中国农业发展银 行宁乡支行	宁乡经济技术开发区 建设投资有限公司	201,000,000.00	2,000,000.00	保证借款	长沙蓝月谷实 业集团有限公 司
交通银行宁乡支 行	宁乡经济技术开发区 建设投资有限公司	115,000,000.00		保证借款	长沙蓝月谷实 业集团有限公 司
交通银行宁乡支 行	宁乡经济技术开发区 建设投资有限公司	145,000,000.00		保证借款	长沙蓝月谷实 业集团有限公 司
光大银行宁乡支 行	宁乡经济技术开发区 建设投资有限公司	120,000,000.00		保证借款	宁乡市国资投 资控股集团有 限公司
保证借款小计		1,975,940,000.00	22,000,000.00		
中国光大银行股 份有限公司长沙 宁乡支行	长沙顺泰投资管理有 限公司	300,000,000.00		保证抵押借 款	土地使用权 宁乡经济开发 区建设投资有 限公司
国家开发银行湖 南省分行	长沙蓝月谷智造小镇 投资发展有限公司	322,000,000.00		保证抵押借 款	土地使用权 宁乡经济开发 区建设投资有 限公司
保证抵押借款小		622,000,000.00			

贷款单位	借款单位	年末余额	一年内到期的非流动负债	贷款条件	保证人/抵(质)押物
计					
国家开发银行湖南省分行	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	110,000,000.00		抵押质押借款	土地使用权项目收益权
抵押质押借款小计		110,000,000.00			
合计		6,761,791,800.00	651,430,555.52		

23、应付债券

(1) 应付债券分类:

项目	年末余额	年初余额
应付债券	6,590,783,353.29	6,517,086,463.90
减：一年内到期的应付债券	2,100,000,000.00	1,537,549,291.63
合计	4,490,783,353.29	4,979,537,172.27

(2) 应付债券明细列示如下:

债券名称	面值	发行日期	债券期限	票面利率(%)	年初余额
14 宁经开债	1,200,000,000.00	2014/4/16	7 年	8.20	718,377,922.21
15 宁经开 MTN001	800,000,000.00	2016/11/18	5 年	5.10	795,112,342.57
16 宁经开二期企业债	1,500,000,000.00	2017/1/27	7 年	3.87	1,495,758,808.80
16 宁经开 PPN001	500,000,000.00	2017/8/26	3 年	4.00	498,980,212.66
16 宁经开 PPN002	500,000,000.00	2017/11/28	3 年	4.17	498,569,078.97
宁经开 16 债	1,000,000,000.00	2017/1/10	5 年	5.70	993,670,361.24
17 宁经开 PPN001	500,000,000.00	2017/6/19	3 年	6.38	497,699,687.96
17 宁经开 PPN002	500,000,000.00	2017/11/10	3 年	6.30	497,109,852.84
18 湘宁乡建投 ZR001	426,000,000.00	2018/6/29	3 年	7.80	422,705,921.37
18 湘宁乡建投 ZR002	100,000,000.00	2018/12/28	3 年	7.80	99,102,275.28
2019 年度第一期债权融资	200,000,000.00	2019/4/29	2 年	7.50	
2019 年中期票据	1,000,000,000.00	2019/5/21	5 年	6.56	
19 湘宁乡建投 ZR0458	200,000,000.00	2019/5/31	3 年	8.20	
19 湘宁乡建投 ZR0603	200,000,000.00	2019/7/24	3 年	8.19	
19 宁经开 CP001	500,000,000.00	2019/10/23	1 年	5.88	
19 湘宁乡建投 ZR004	200,000,000.00	2019/10/29	3 年	7.40	
19 湘宁乡建投 ZR0943	200,000,000.00	2019/11/5	3 年	6.49	
19 湘宁乡建 ZR006	200,000,000.00	2019/11/27	3 年	7.40	
合计	9,726,000,000.00				6,517,086,463.90

债券名称	本期发行金额	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还本金	年末余额
14 宁经开债		38,766,904.11	1,622,077.79	720,000,000.00	

债券名称	本期发行金额	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还本金	年末余额
15 宁经开 MTN001		40,800,000.00	4,887,657.43		800,000,000.00
16 宁经开二期企业债		47,298,821.92	2,138,111.51	300,000,000.00	1,197,896,920.31
16 宁经开 PPN001		13,041,095.89	1,019,787.34	500,000,000.00	
16 宁经开 PPN002		18,964,931.51	1,430,921.03	500,000,000.00	
宁经开 16 债		57,000,000.00	1,970,405.76	600,000,000.00	395,640,767.00
17 宁经开 PPN001		31,900,000.00	2,300,312.04		500,000,000.00
17 宁经开 PPN002		31,500,000.00	2,890,147.16		500,000,000.00
18 湘宁乡建投 ZR001		33,228,000.00	1,109,108.98		423,815,030.35
18 湘宁乡建投 ZR002		7,800,000.00	277,010.74		99,379,286.02
2019 年度第一期债权融资	200,000,000.00	10,471,232.88	-1,195,358.27		198,804,641.73
2019 年中期票据	1,000,000,000.00	8,806,575.34	-5,967,629.70		994,032,370.30
19 湘宁乡建投 ZR0458	200,000,000.00	5,481,643.84	-1,615,667.00		198,384,333.00
19 湘宁乡建投 ZR0603	200,000,000.00	3,051,616.44	-1,697,246.97		198,302,753.03
19 宁经开 CP001	500,000,000.00	7,893,698.63	-1,644,792.23		498,355,207.77
19 湘宁乡建投 ZR004	200,000,000.00	2,554,520.55	-1,704,063.16		198,295,936.84
19 湘宁乡建投 ZR0943	200,000,000.00	1,991,452.05	-8,575,668.50		191,424,331.50
19 湘宁乡建 ZR006	200,000,000.00	1,378,630.14	-3,548,224.56		196,451,775.44
合计	2,700,000,000.00	361,929,123.30	-6,303,110.61	2,620,000,000.00	6,590,783,353.29

注：1、本公司2014年4月28日根据国家发改委发改财金（2014）459号文批准发行“14宁经开债”，债券期限为7年，发行债券总额为12亿，票面利率为8.2%。

2、本公司2015年经中国银行间市场交易商协会中市协注【2015】MTN500号文批准发行“15宁经开MTN001”，期限5年，发行总额8亿元，发行利率为5.1%。

3、本公司2016年1月27日根据国家发改委发改财金（2015）3146号文批准发行“16宁经开债”，债券期限为7年，发行债券总额为15亿，票面利率为3.87%；2015年11月12日，中债信用增进投资股份有限公司出具了担保函YW[2016]021(1)号，按信用增进服务协议补充协议YW[2016]021(2)-1分期支付中债信用增进投资公司二期债信用增进服务费。

4、本公司2016年8月11日经中国银行间市场交易商协会中市协注【2017】PPN225号文批准接受本公司非公开定向债务融资工具注册，注册金额为20亿元。2016年8月26日公司发行“16宁经开PPN001”，期限3年，发行总额5亿元，发行利率为4.00%；2016年11月28日公司发行“16宁经开PPN002”，期限3年，发行总额5亿元，发行利率为4.17%；2017年6月19日公司发行“17宁经开PPN001”，期限3年，发行总额5亿元，发行利率6.38%；2017年11月10日公司发行“17宁经开PPN002”，期限3年，发行总额5亿元，发行利率6.30%。

5、本公司2016年11月4日取得湖南股权交易所出具的《接受备案通知书》（湖南股交所备案（2016）06号），获准非公开发行总额10亿元的公司债券。2017年1月10日公司发行“宁经开16债”，债券期限5年，发行债券总额为10亿，票面利率为5.70%。

6、本公司2018年6月27日根据北京金融资产交易所出具的债权融资计划备案（2018）第0337号文件，接受本公司债权融资计划，计划备案金额为9.26亿元，2年内有效。2018年6月29日公司发行“18湘宁乡建投ZR001”，期限3年，发行总额4.26亿元，发行利率为7.80%；2018年12月28日公司发行“18湘宁乡建投ZR002”，期限3年，发行总额1亿元，发行利率7.80%。

7、本公司2019年3月18日根据北京金融资产交易所出具的债权融资计划备案（2019）第0161号文件，接受本公司债权融资计划，计划备案金额为2亿元，2年内有效。2019年4月29日公司发行“2019年度第一期债权融资”，期限2年，发行总额2亿元，发行利率为7.50%。

8、本公司2018年8月7日根据中国银行间市场交易商协会中市协注[2018]MTN415号文批准接受本公司中期票据注册，注册金额为20亿元。2019年5月21日公司发行“2019年中期票据”，期限5年，发行总额10亿元，发行利率为6.56%。

9、本公司2018年6月27日根据北京金融资产交易所出具的债权融资计划备案（2018）第0337号文件，接受本公司债权融资计划，计划备案金额为9.26亿元，2年内有效。2019年5月31日公司发行“19湘宁乡建投ZR0458”，期限3年，发行总额2亿元，发行利率为8.20%；2019年7月24日公司发行“19湘宁乡建投ZR0603”，期限3年，发行总额2亿元，发行利率8.19%。

10、本公司2019年4月28日根据中国银行间市场交易商协会中市协注【2019】CP74号文批准接受本公司中期票据注册，注册金额为10亿元。2019年10月23日公司发行“19宁经开CP001”，期限1年，发行总额5亿元，发行利率为5.88%。

11、本公司2019年6月28日根据北京金融资产交易所出具的债权融资计划备案（2019）第0425号文件，接受本公司债权融资计划，计划备案金额为12亿元，2年内有效。2019年10月29日公司发行“19湘宁乡建投ZR004”，期限3年，发行总额2亿元，发行利率为7.40%；2019年11月27日公司发行“19湘宁乡建ZR006”，期限3年，发行总额2亿元，发行利率7.40%。

12、本公司2019年10月28日根据北京金融资产交易所出具的债权融资计划备案（2019）第0661号文件，接受本公司债权融资计划，计划备案金额为2亿元，2年内有效。2019年11月5日公司发行“19湘宁乡建投ZR0943”，期限3年，发行总额2亿元，发行利率为6.49%。

24、长期应付款

科目	年末余额	年初余额
长期应付款	91,490,007.26	165,544,251.96

科目	年末余额	年初余额
专项应付款		
合计	91,490,007.26	165,544,251.96

(1) 长期应付款分类

项目	年末余额	年初余额
应付融资租赁款	327,354,266.43	263,352,224.02
减：一年内到期的长期应付款	235,864,259.17	97,807,972.06
合计	91,490,007.26	165,544,251.96

25、实收资本

项目	年初余额	比例	本年增加	本年减少	年末余额	比例
宁乡经济技术开发区管理委员会	1,100,000,000.00	100%	500,000,000.00		1,600,000,000.00	100%
合计	1,100,000,000.00	100%	500,000,000.00		1,600,000,000.00	100%

注：本年度宁乡经济技术开发区管理委员会新增对本公司投资 500,000,000.00 元注册资本金。

26、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价（股本溢价）				
其他资本公积	8,770,712,136.13	975,000,000.00		9,745,712,136.13
合计	8,770,712,136.13	975,000,000.00		9,745,712,136.13

注：本年度宁乡经济技术开发区管理委员会新增对本公司货币性投入 975,000,000.00 元。

27、盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	214,918,672.65	28,179,372.87		243,098,045.52
任意盈余公积				
合计	214,918,672.65	28,179,372.87		243,098,045.52

28、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前年初未分配利润	2,213,445,734.88	
加：年初未分配利润调整合计数		

项目	金额	提取或分配比例
调整后年初未分配利润	2,213,445,734.88	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	305,539,905.37	
减：提取法定盈余公积	28,179,372.87	10.00%
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	2,100,000.00	
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	2,488,706,267.38	

注：应付普通股股利为本公司上缴的国有资本经营收益。

29、营业收入和营业成本

项目	本年发生额	
	收入	成本
土地开发	546,989,698.20	473,723,981.08
工程建设	953,445,260.12	830,710,872.43
其 他	96,243,492.93	75,261,757.75
合 计	1,596,678,451.25	1,379,696,611.26

项目	上年发生额	
	收入	成本
土地开发	1,189,500,571.11	917,648,866.21
工程建设	28,241,197.99	26,933,735.12
其 他	97,558,749.11	69,925,394.59
合 计	1,315,300,518.21	1,014,507,995.92

30、税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	6,869,927.93	3,953,767.42
城市维护建设税	423,861.81	1,242,675.96
教育费附加	302,249.71	1,620,510.64
房产税	4,344,836.55	1,977,023.25
土地使用税	10,100,375.44	636,054.66

项目	本年发生额	上年发生额
印花税	1,095,684.04	292,172.20
水利基金	8,818.50	9,512.08
合计	23,145,753.98	9,731,716.21

31、销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	198,232.76	2,118,532.32
办公费	5,478.80	12,660.36
业务招待费	212.00	4,520.30
广告宣传费	438,450.05	541,256.29
折旧费	31,335.66	8,140.69
交通费	5,218.00	27,439.80
其他	78,183.41	132,688.99
合计	757,110.68	2,845,238.75

32、管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	8,241,892.01	6,404,236.06
办公费	619,268.42	241,307.11
折旧摊销费用	25,155,445.53	26,534,257.36
中介机构费用	4,892,409.26	1,705,637.73
租赁费	867,345.00	867,345.00
诉讼费	61,423.00	406,039.00
物业水电	3,613,701.33	3,739,705.81
蒸汽空调费	1,256,000.84	1,681,601.96
维修费	161,343.66	213,114.79
交通费	171,547.90	92,505.05
业务招待费	81,587.42	33,011.00
其他	4,838,269.15	519,670.33
合计	49,960,233.52	42,438,431.20

33、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息费用	60,955,096.30	26,455,823.14
利息收入	-7,410,341.59	-5,251,973.09
银行手续费	537,503.72	124,940.65
合计	54,082,258.43	21,328,790.70

34、其他收益

(1) 其他收益分类情况

项目	本年发生额	上年发生额	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	200,000,000.00	25,000,000.00	200,000,000.00
合计	200,000,000.00	25,000,000.00	200,000,000.00

(2) 与日常活动相关的政府补助

补助项目	本年发生额	上年发生额	与资产相关/与收益相关
项目补贴	200,000,000.00	25,000,000.00	与收益相关
合计	200,000,000.00	25,000,000.00	

根据《宁乡经济技术开发区管理委员会关于拨付补助资金的通知》，该补贴为与企业日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质及公司会计核算选择，计入其他收益。

35、投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-2,604,424.28	-2,189,894.85
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	6,120,576.00	4,636,800.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		9,384,300.00
银行理财产品取得的投资收益	288,201.4	7,369,565.66
合计	3,804,353.11	19,200,770.81

36、资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账准备	1,143,451.66	-3,810,893.37
合计	1,143,451.66	-3,810,893.37

37、营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得			
捐赠利得			
其他	110.00	40,000.00	110.00
合计	110.00	40,000.00	110.00

38、营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失			
对外捐赠			
其他	1,102,585.83	39,141.51	1,102,585.83
合计	1,102,585.83	39,141.51	1,102,585.83

39、所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	-75,383,210.22	76,563,363.45
加：递延所得税费用（收益以“-”列示）	60,437,947.01	-60,597,278.58
所得税费用	-14,945,263.21	15,966,084.87

40、现金流量表相关信息

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收到的其他与经营活动有关的现金	480,624,113.45	690,287,579.58
其中：利息收入	7,410,341.59	5,251,973.09
财政性补助	200,000,000.00	25,000,000.00
往来及其他	273,213,771.86	660,035,606.49

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付的其他与经营活动有关的现金	1,104,139,408.00	29,427,927.73

其中：相关费用	17,090,438.24	10,229,845.03
银行手续费支出	537,503.72	124,940.65
往来款及其他	1,086,511,466.04	19,073,142.05

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收到的其他与投资活动有关的现金	100,000,000.00	
其中：购买理财产品到期赎回	100,000,000.00	

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付的其他与投资活动有关的现金	2,980,135,786.12	
其中：支付的项目筹建资金	2,880,135,786.12	
购买理财产品	100,000,000.00	

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收到的其他与筹资活动有关的现金		291,000,000.00
其中：银行理财产品到期收回		291,000,000.00

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付的其他与筹资活动有关的现金	27,207,311.96	415,854,482.15
其中：支付非金融企业借款		413,535,391.43
按揭贷款保证金	7,311.96	2,319,090.72
融资租赁保证金、服务费	27,200,000.00	

41、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量等信息

项目	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	305,540,172.21	256,494,783.23
加：资产减值准备	1,143,451.66	-3,810,893.37
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生	31,286,929.53	29,791,303.06

项目	本年金额	上年金额
物资产折旧		
无形资产摊销	46,800.00	27,800.00
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	60,955,096.30	26,455,823.14
投资损失（收益以“-”号填列）	-3,804,353.11	-19,200,770.81
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-27,443.64	-6,759.80
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	60,465,390.65	-60,590,518.78
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,046,783,921.38	-457,307,365.43
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,306,238,025.71	-11,813,268.49
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	922,212,395.01	361,213,848.62
其他		
经营活动产生的现金流量净额	118,364,334.28	121,253,981.37
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	1,085,673,526.06	417,443,374.73
减：现金的年初余额	417,443,374.73	1,130,563,641.05
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		

项目	本年金额	上年金额
现金及现金等价物净增加额	668,230,151.33	-713,120,266.32

(4) 现金和现金等价物的构成

项目	本年金额	上年金额
一、现金	1,085,673,526.06	417,443,374.73
其中：库存现金		1,570.91
可随时用于支付的银行存款	1,085,673,526.06	417,441,803.82
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,085,673,526.06	417,443,374.73
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

注：现金和现金等价物不含不能随时用于支付的存款。

(八) 合并范围的变更

本期合并财务报表范围新增长沙蓝月谷智造小镇投资发展有限公司、长沙明永置业有限公司、长沙上荣置业有限公司三家公司。

(九) 在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

截至2019年12月31日止，本公司控制的子公司的基本情况如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
长沙瑞达置业有限公司	宁乡经济技术开发区	湖南省宁乡市	房地产开发	100.00		100.00	设立
宁乡经济技术开发区经湘基础设施建设有限公司	宁乡经济技术开发区	湖南省宁乡市	市政设施管理	98.04	0.41	98.45	设立
长沙顺泰投资管理有限公司	宁乡经济技术开发区	湖南省宁乡市	实业投资	100.00		100.00	股权划转
长沙蓝月谷房地产开发有限公司	宁乡经济技术开发区	湖南省宁乡市	房地产开发		100.00	100.00	股权划转
长沙蓝月谷智造小镇投资发展有限公司	宁乡经济技术开发区	湖南省宁乡市	综合开发	100.00		100.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
长沙明永置业有限公司	宁乡经济技术开发区	湖南省宁乡市	房地产开发		100.00	100.00	设立
长沙上荣置业有限公司	宁乡经济技术开发区	湖南省宁乡市	房地产开发		100.00	100.00	设立

(十) 关联方关系及其交易

1、 本公司的股东

股东名称	注册地	股东对本企业的持股比例(%)	股东对本企业的表决权比例(%)
宁乡经济技术开发区管理委员会	宁乡经济开发区	100.00	100.00

2、 本公司的子公司

本公司的子公司情况详见附注（九）1。

3、 本集团的合营和联营企业

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、合营企业						
1. 长沙格湘家电产业园投资有限公司	宁乡县	宁乡县	宁乡经济技术开发区内的产业投资、基础设施建设、土地整理、建筑材料销售。	41.67		权益法
2. 长沙宁京资产管理合伙企业（有限合伙）	宁乡县	宁乡县	资产管理（不含代客理财）；实业投资；投资管理服务。	21.0962		权益法

4、 本集团的其他关联方

关联方名称	与本公司关系
长沙天宁热电有限公司	参股公司
湖南宁乡农村商业银行股份有限公司	参股公司
宁乡县兴业投资管理有限公司	参股公司
长沙天创环保有限公司	参股公司
长沙美盈森智谷科技有限公司	参股公司
长沙玉屏山食品产业区开发建设有限公司	参股公司
长沙天创水务有限公司	参股公司
长沙海信网络科技有限公司	参股公司

5、 关联方交易

销售商品

关联方名称	本年发生额		上年发生额	
	金额	占营业收入比例(%)	金额	占营业收入比例(%)
宁乡经济技术开发区管理委员会	673,980,479.53	42.21	28,241,197.99	2.15

6、 关联方应收应付款项余额

(1) 应收关联方款项

项目	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	宁乡经济技术开发区管理委员会	340,501,866.86			
其他应收款	宁乡经济技术开发区管理委员会	1,503,944,353.40		385,268,030.39	
其他应收款	长沙天宁热电有限公司			12,398,806.25	

(2) 应付关联方款项

项目	关联方	年末账面余额	年初账面余额
其他应付款	长沙宁京资产管理合伙企业(有限合伙)	630,319,465.81	630,319,465.81
其他应付款	长沙格湘家电产业园投资有限公司	211,296,432.43	

(十一) 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

截至 2019 年 12 月 31 日，本集团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，本集团对内担保明细如下：

担保方	被担保方	担保方式	担保金额
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	长沙顺泰投资管理有限公司	多人联保	395,940,000.00
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	长沙顺泰投资管理有限公司	单人担保	400,000,000.00
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	长沙顺泰投资管理有限公司	单人担保	400,000,000.00
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	长沙顺泰投资管理有限公司	单人担保	199,000,000.00
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	长沙蓝月谷智造小镇投资发展有限公司	抵押物担保	322,000,000.00
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	长沙蓝月谷智造小镇投资发展有限公司	抵押物担保	300,000,000.00

(2) 截至 2019 年 12 月 31 日, 本集团对外担保明细如下:

担保方	被担保方	担保方式	担保金额
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	长沙蓝月谷实业集团有限公司	单人担保	350,000,000.00
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	长沙蓝月谷实业集团有限公司	单人担保	399,450,000.00
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	长沙蓝月谷实业集团有限公司	单人担保	100,000,000.00
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	湖南宁乡农产品加工创业园建设投资有限公司	单人担保	100,000,000.00
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	湖南宁乡农产品加工创业园建设投资有限公司	单人担保	532,000,000.00
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	湖南宁乡农产品加工创业园建设投资有限公司	抵押物担保	74,000,000.00
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	长沙格湘家电产业园投资有限公司	单人担保	100,000,000.00
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	长沙格湘家电产业园投资有限公司	单人担保	80,000,000.00
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	宁乡市国资投资控股集团有限公司	单人担保	399,000,000.00
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	长沙市金洲新城开发建设投资有限公司	单人担保	250,000,000.00
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	宁乡市双资投资有限责任公司	单人担保	158,800,000.00
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	宁乡市交通建设投资有限公司	单人担保	160,000,000.00
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	宁乡市金玉工业发展投资有限公司	单人担保	200,000,000.00
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	宁乡市金玉工业发展投资有限公司	单人担保	90,080,000.00

(十二) 资产负债表日后事项

截至财务报表报出日, 本集团不存在需要披露的资产负债表日后事项。

(十三) 其他重要事项

截至2019年12月31日, 本集团不存在需要披露其他重要事项。

(十四) 母公司财务报表主要项目附注

1、 应收账款

(1) 应收账款分类披露:

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
无风险组合	982,048,617.92	100.00			982,048,617.92
账龄分析法组合	1,501.44	0.00			1,501.44
组合小计	982,050,119.36	100.00			982,050,119.36
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	982,050,119.36	100.00			982,050,119.36

种类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
无风险组合					
账龄分析法组合					
组合小计					
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) 按欠款方归集重要的应收账款年末余额情况

单位名称	年末余额	占应收账款年末余额的比例(%)	计提的坏账准备年末余额
长沙蓝月谷实业集团有限公司	641,546,751.06	65.33	
宁乡经济技术开发区管理委员会	340,501,866.86	34.67	
合计	982,048,617.92	100.00	

2、其他应收款

科目	年末余额	年初余额
应收利息		
其他应收款	5,406,118,527.86	2,945,820,326.17
合计	5,406,118,527.86	2,945,820,326.17

(1) 其他应收款分类披露:

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：无风险组合	5,084,672,781.13	93.84			5,084,672,781.13
账龄分析法组合	334,056,392.99	6.16	12,610,646.26	3.78	321,445,746.73
组合小计	5,418,729,174.12	100.00	12,610,646.26	0.23	5,406,118,527.86
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	5,418,729,174.12	100.00	12,610,646.26	0.23	5,406,118,527.86

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：无风险组合	2,727,680,057.08	92.22			2,727,680,057.08
账龄分析法组合	230,160,406.79	7.78	12,020,137.70	5.22	218,140,269.09
组合小计	2,957,840,463.87	100.00	12,020,137.70	0.41	2,945,820,326.17
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	2,957,840,463.87	100.00	12,020,137.70	0.41	2,945,820,326.17

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	232,111,053.16		0.00
1年至2年（含2年）	94,013,559.14	9,401,355.91	10.00
2年至3年（含3年）	3,783,000.00	1,134,900.00	30.00
3年至4年（含4年）	4,148,780.69	2,074,390.35	50.00
4年至5年（含5年）			80.00
5年以上			100.00
合计	334,056,392.99	12,610,646.26	

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	172,661,192.94		0.00
1年至2年（含2年）	29,590,479.16	2,959,047.92	10.00

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
2年至3年（含3年）	25,774,923.55	7,732,477.07	30.00
3年至4年（含4年）	1,261,454.00	630,727.00	50.00
4年至5年（含5年）	872,357.14	697,885.71	80.00
5年以上			100.00
合计	230,160,406.79	12,020,137.70	

确定该组合的依据详见附注（五）10。

（3）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	本年发生额	上年发生额
计提的坏账准备	590,508.56	-4,057,675.90
收回或转回的坏账准备		
合计	590,508.56	-4,057,675.90

（4）按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
长沙顺泰投资管理有限公司	往来款	1,558,992,928.51	1 年以内	28.77	
宁乡经济技术开发区管理委员会	往来款	1,337,878,829.65	1 年以内	24.69	
宁乡经济技术开发区国有资产投资有限责任公司	往来款	445,892,446.54	2-3 年	8.23	
长沙蓝月谷实业集团有限公司	往来款	380,220,431.64	1-2 年	7.02	
长沙瑞达置业有限公司	往来款	238,970,643.65	1 年以内	4.41	
合计		3,961,955,279.99		73.12	

3、 长期股权投资

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,986,687,977.55		1,986,687,977.55	1,288,594,337.06		1,288,594,337.06
对联营企业投资	632,661,907.87		632,661,907.87	635,266,332.15		635,266,332.15
合计	2,619,349,885.42		2,619,349,885.42	1,923,860,669.21		1,923,860,669.21

(1) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本期计提减值准备	减值准备年末余额
长沙瑞达置业有限公司	62,149,307.79			62,149,307.79		
宁乡经济技术开发区经 湘基础设施建设有限公 司	50,000,000.00			50,000,000.00		
长沙顺泰投资管理有限 公司	1,176,445,029.27			1,176,445,029.27		
长沙蓝月谷智造小镇投 资发展有限公司		698,093,640.49		698,093,640.49		
合 计	1,288,594,337.06	698,093,640.49		1,986,687,977.55		

(2) 对联营企业投资

被投资单位	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
一、联营企业						
长沙宁京资产管理合 伙企业（有限合伙）	133,437,511.13		133,437,511.13	133,541,829.95		133,541,829.95
长沙格湘家电产业园 投资有限公司	499,224,396.74		499,224,396.74	501,724,502.20		501,724,502.20

被投资单位	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合计	632,661,907.87		632,661,907.87	635,266,332.15		635,266,332.15

被投资单位	本期增减变动							
	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损失	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								
长沙宁京资产管理合伙企业（有限合伙）			-104,318.82					
长沙格湘家电产业园投资有限公司			-2,500,105.46					
合计			-2,604,424.28					

4、营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
土地开发收入	928,199,222.01	787,539,663.00	808,291,047.30	603,833,184.29
工程建设收入	953,445,260.12	830,710,872.43	28,241,197.99	26,933,735.12
其他收入	6,092,733.55	6,282,949.83	7,586,366.22	3,248,905.01
合计	1,887,737,215.68	1,624,533,485.26	844,118,611.51	634,015,824.42

5、投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-2,604,424.27	-2,189,894.85
可供出售金融资产等取得的投资收益	6,120,576.00	4,636,800.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		9,384,300.00
银行理财产品取得的投资收益	252,812.5	6,943,850.60
合计	3,768,964.23	18,775,055.75

(此页无正文)

法定代表人:  主管会计工作负责人: 陈依 会计机构负责人: 

公司名称 (盖章): 宁乡经济技术开发区建设投资有限公司





证书序号: 000387

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

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

首席合伙人: 石文先

证书号: 53

发证时间: 二〇一一年十一月十八日

证书有效期至: 二〇一二年十一月十八日



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



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

姓名 蔡永光
Sex 男
出生日期 1972-07-03
工作单位 利安达会计师事务所湖南分所
身份证号 433001197207038454



证书编号: 430100120027
No. of Certificate

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

发证日期 2002 年 12 月 29 日
Date of Issuance

2010年3月2日换发新证

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



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

同意调入 (to be transferred to)

利安达会计师事务所有限公司
Liananda Accounting Firm Co., Ltd.

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2011 年 5 月 20 日

同意调出 (to be transferred from)

中审亚太会计师事务所有限公司
Zhongshun Asia Pacific Accounting Firm Co., Ltd.

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2011 年 5 月 20 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from
中审亚太会计师事务所有限公司
Zhongshun Asia Pacific Accounting Firm Co., Ltd.

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015 年 12 月 28 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to
众环海华会计师事务所有限公司
Zhonghuan Haihua Accounting Firm Co., Ltd.

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015 年 12 月 28 日

众环海华会计师事务所有限公司蔡永光
言(大)湖南分所 蔡永光 12.30 注册
一、注册会计师不得同时在两个或两个以上会计师事务所执业。
二、注册会计师不得在会计师事务所之外承接业务。
三、注册会计师不得在会计师事务所之外设立分支机构。
四、本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理补发手续。

NOTES

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

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

事务所
CPAs
利安达会计师事务所
常德分公司湖南分所
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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(普通合伙)湖南分所
2013.5.22 转出
事务所
CPAs
中审亚太会计师事务所(普通合伙)湖南分所
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013年 5月 22日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs
中审亚太会计师事务所(普通合伙)湖南分所
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

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

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变更为众环众环会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所
注册会计师执行业务, 必须时须向委托方出示本证书。
二、本证书只限于本人使用, 不得转让, 涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时, 应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理补发手续。

NOTES

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

姓名: 张乐
Sex: 男
Date of birth: 1984-02-07
Working unit: 利安达会计师事务所湖南分所
Identity card No.: 431023198402070012



证书编号:
No. of Certificate

110001540323

批准注册协会:
Authorized Institute of CPA

湖南省注册会

有效日期:
Valid Period

2010年 02月 14日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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





营业执照

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。

(副本)

1-5



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;

成立日期 2013年11月06日

经营范围 审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务审计、基本建设决算(结)算审核;法律、法规规定的其他业务;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2019 11 29
年 月 日