



宁乡经济技术开发区建设投资有限公司
审 计 报 告

众环审字（2021）1100027号



审 计 报 告

众环审字（2021）1100027 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 2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2020 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，公允反映了宁乡经建投公司 2020 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2020 年度合并及公司的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 2020 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四、20 “收入确认方法和原则”及附注七、28 “营业收入和营业成本”。2020 年度宁乡经建投公司实现营业收入 16.28 亿元，较 2019 年度增长 1.95%，	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

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
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 2020 年度关键审计事项。	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 2020 年度销售额以及截至 2020 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 2020 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。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

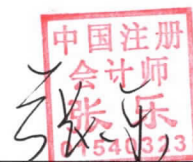


中国注册会计师：



蔡永光

中国注册会计师：



张 乐

中国·武汉

2021年4月9日



合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	七、1	2,517,484,942.25	1,092,230,188.98
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	七、2		6,127,063.90
应收账款	七、3	735,952,361.76	985,680,119.36
预付款项	七、4	1,410,183,796.06	1,182,894,997.56
其他应收款	七、5	5,073,184,794.15	4,402,398,920.48
存货	七、6	25,693,572,121.98	20,652,619,791.04
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	311,279,798.25	196,065,602.57
流动资产合计		35,741,657,814.45	28,518,016,683.89
非流动资产：			
可供出售金融资产	七、8	118,737,585.00	128,994,685.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、9	646,071,687.98	632,661,907.87
投资性房地产	七、10	309,030,346.80	300,731,000.00
固定资产	七、11	402,342,410.44	428,091,079.47
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、12	70,600.00	93,400.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	七、13	361,970.98	422,272.43
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,476,614,601.20	1,490,994,344.77
资产总计		37,218,272,415.65	30,009,011,028.66

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表(续)

2020年12月31日

编制单位：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	七、14	250,000,000.00	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			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、15	899,055,758.31	840,270,945.46
预收款项	七、16	70,506,695.68	82,300,929.17
应付职工薪酬	七、17	15,916.59	68,174.16
应交税费	七、18	207,882,747.38	93,227,023.58
其他应付款	七、19	996,249,837.11	1,094,164,162.66
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、20	1,672,463,358.04	2,987,294,814.69
其他流动负债			
流动负债合计		4,096,174,313.11	5,177,326,049.72
非流动负债：			
长期借款	七、21	9,679,299,121.00	6,110,361,244.48
应付债券	七、22	7,659,856,746.05	4,490,783,353.29
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	七、23	563,297,841.70	91,490,007.26
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七、13	62,592,047.79	60,517,211.09
其他非流动负债			
非流动负债合计		17,965,045,756.54	10,753,151,816.12
负债合计		22,061,220,069.65	15,930,477,865.84
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、24	2,300,000,000.00	1,600,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、25	9,741,254,622.63	9,745,712,136.13
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、26	270,973,676.61	243,098,045.52
未分配利润	七、27	2,843,805,217.71	2,488,706,267.38
归属于母公司股东权益合计		15,156,033,516.95	14,077,516,449.03
少数股东权益		1,018,829.05	1,016,713.79
所有者权益（或股东权益）合计		15,157,052,346.00	14,078,533,162.82
负债和所有者权益（或股东权益）总计		37,218,272,415.65	30,009,011,028.66

法定代表人：[Signature]

主管会计工作负责人：[Signature]

会计机构负责人：[Signature]

合并利润表

2020年度

编制单位：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		1,627,760,892.23	1,596,678,451.25
其中：营业收入	七、28	1,627,760,892.23	1,596,678,451.25
二、营业总成本		1,412,542,214.09	1,507,641,967.87
其中：营业成本	七、28	1,141,406,260.72	1,379,696,611.26
税金及附加	七、29	54,073,088.23	23,145,753.98
销售费用	七、30	300,125.81	757,110.68
管理费用	七、31	73,095,549.46	49,960,233.52
研发费用			
财务费用	七、32	143,667,189.87	54,082,258.43
其中：利息费用		160,498,766.27	60,955,096.30
利息收入		17,054,031.06	7,410,341.59
加：其他收益	七、33	145,499,869.00	200,000,000.00
投资收益（损失以“—”号填列）	七、34	7,242,128.23	3,804,353.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,440,219.89	-2,604,424.28
汇兑收益（损失以“—”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	七、35	8,299,346.80	
资产减值损失（损失以“—”号填列）	七、36	-3,710,729.86	-1,143,451.66
资产处置收益（损失以“—”号填列）			
三、营业利润（亏损以“—”号填列）		372,549,292.31	291,697,384.83
加：营业外收入	七、37	12,903,858.92	110.00
减：营业外支出	七、38	341,316.40	1,102,585.83
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		385,111,834.83	290,594,909.00
减：所得税费用	七、39	2,135,138.15	-14,945,263.21
五、净利润（净亏损以“—”号填列）		382,976,696.68	305,540,172.21
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）		382,976,696.68	305,540,172.21
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）		382,974,581.42	305,539,905.37
2、少数股东损益（净亏损以“—”号填列）		2,115.26	266.84
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
1、不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
2、将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）可供出售金融资产公允价值变动损益			
（3）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
（4）现金流量套期损益的有效部分			
（5）外币财务报表折算差额			
（6）其他			
（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		382,976,696.68	305,540,172.21
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		382,974,581.42	305,539,905.37
（二）归属于少数股东的综合收益总额		2,115.26	266.84
八、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：[Signature]

主管会计工作负责人：李兆春

会计机构负责人：[Signature]

合并现金流量表

2020年度

编制单位：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
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		2,009,324,231.58	1,016,229,834.47
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		175,457,758.98	480,624,113.45
经营活动现金流入小计		2,184,781,990.56	1,496,853,947.92
购买商品、接受劳务支付的现金		733,917,778.68	177,700,021.74
支付给职工以及为职工支付的现金		15,648,717.64	8,478,498.06
支付的各项税费		49,397,328.18	88,171,685.84
支付其他与经营活动有关的现金		882,903,771.59	1,104,139,408.00
经营活动现金流出小计		1,681,867,596.09	1,378,489,613.64
经营活动产生的现金流量净额		502,914,394.47	118,364,334.28
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		8,682,348.12	6,408,777.39
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			100,000,000.00
投资活动现金流入小计		8,682,348.12	106,408,777.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		14,481,305.18	4,835,788.88
投资支付的现金			
质押贷款净增加额*			
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		4,802,879,663.32	2,980,135,786.12
投资活动现金流出小计		4,817,360,968.50	2,984,971,575.00
投资活动产生的现金流量净额		-4,808,678,620.38	-2,878,562,797.61
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		700,000,000.00	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		6,751,990,000.00	4,312,948,800.00
发行债券收到的现金		4,870,000,000.00	2,678,650,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		12,321,990,000.00	8,466,598,800.00
偿还债务支付的现金		5,406,507,592.32	4,080,358,664.83
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,179,847,728.50	930,604,208.55
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		3,317,301.69	27,207,311.96
筹资活动现金流出小计		6,589,672,622.51	5,038,170,185.34
筹资活动产生的现金流量净额		5,732,317,377.49	3,428,428,614.66
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		1,426,553,151.58	668,230,151.33
加：期初现金及现金等价物余额		1,085,673,526.06	417,443,374.73
六、期末现金及现金等价物余额		2,512,226,677.64	1,085,673,526.06

法定代表人：郑天华

主管会计工作负责人：李北春

会计机构负责人：王华

合并所有者权益变动表

2020年度

金额单位：人民币元

编制单位：宁乡经济技术开发区建设投资开发有限公司

本年金额

归属于母公司股东的所有者权益													
项 目	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益（或股东权益）合计
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	1,600,000,000.00				9,745,712,136.13				243,098,045.52	2,488,706,267.38	14,077,516,449.03	1,016,713.79	14,078,533,162.82
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、本年初余额	1,600,000,000.00				9,745,712,136.13				243,098,045.52	2,488,706,267.38	14,077,516,449.03	1,016,713.79	14,078,533,162.82
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	700,000,000.00				-4,457,513.50				27,875,631.09	355,098,950.33	1,078,517,067.92	2,115.26	1,078,519,183.18
（一）综合收益总额										382,974,581.42	382,974,581.42	2,115.26	382,976,696.68
（二）所有者投入和减少资本	700,000,000.00				-4,457,513.50					695,542,486.50	695,542,486.50		695,542,486.50
1、所有者投入的普通股	700,000,000.00									700,000,000.00	700,000,000.00		700,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入所有者权益的金额													
4、其他													
（三）利润分配					-4,457,513.50				27,875,631.09	-27,875,631.09	-4,457,513.50		-4,457,513.50
1、提取盈余公积									27,875,631.09				
2、提取一般风险准备									27,875,631.09				
3、对所有者（或股东）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（或股本）													
2、盈余公积转增资本（或股本）													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	2,300,000,000.00				9,741,254,622.63				270,973,676.61	2,843,805,217.71	15,156,033,516.95	1,018,829.05	15,157,052,346.00

法定代表人：39-j-12

主管会计工作负责人：李北青

会计机构负责人：李北青

合并所有者权益变动表（续）

2020年度

金额单位：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

项 目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本（或股本）	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益
一、上年年末余额	1,100,000,000.00		8,770,712,136.13				214,918,672.65	2,213,445,734.88	12,299,076,543.66	1,016,446.95
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				214,918,672.65	2,213,445,734.88	12,299,076,543.66	1,016,446.95
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	500,000,000.00		975,000,000.00				28,179,372.87	275,260,532.50	1,778,439,905.37	266.84
（一）综合收益总额								305,539,905.37	305,539,905.37	266.84
（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、所有者投入的普通股	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										
3、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配										
1、提取盈余公积							28,179,372.87	-30,279,372.87	-2,100,000.00	
2、提取一般风险准备							28,179,372.87	-28,179,372.87		
3、对所有者（或股东）的分配										
4、其他								-2,100,000.00	-2,100,000.00	
（四）所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本（或股本）										
2、盈余公积转增资本（或股本）										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他										
（五）专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	1,600,000,000.00		9,745,712,136.13				243,098,045.52	2,488,706,267.38	14,077,516,449.03	1,016,713.79

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表

2020年12月31日

编制单位：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		1,404,273,891.24	878,634,173.35
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			6,127,063.90
应收账款	十三、1	733,317,783.08	982,050,119.36
预付款项		1,094,402,831.07	1,263,413,239.52
其他应收款	十三、2	8,346,890,697.89	5,406,118,527.86
存货		19,608,010,758.35	17,417,005,866.73
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		61,858,728.24	46,802,392.69
流动资产合计		31,248,754,689.87	26,000,151,383.41
非流动资产：			
可供出售金融资产		76,768,000.00	91,618,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三、3	3,312,815,704.09	2,619,349,885.42
投资性房地产			
固定资产		222,323,206.87	238,734,888.09
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		3,611,906,910.96	2,949,702,773.51
资产总计		34,860,661,600.83	28,949,854,156.92

法定代表人：[Signature]

主管会计工作负责人：[Signature]

会计机构负责人：[Signature]

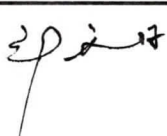
资产负债表(续)

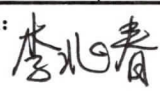
2020年12月31日

编制单位: 宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	附注	年末余额	上年年末余额
流动负债:			
短期借款		250,000,000.00	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			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		676,884,025.19	816,735,856.69
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		85,531,276.18	71,619,956.04
其他应付款		3,420,987,334.60	2,941,118,059.23
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,640,463,358.04	2,886,814,259.17
其他流动负债			
流动负债合计		6,073,865,994.01	6,796,288,131.13
非流动负债:			
长期借款		6,013,729,121.00	3,869,901,800.00
应付债券		7,659,856,746.05	4,490,783,353.29
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款		563,297,841.70	91,490,007.26
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		14,236,883,708.75	8,452,175,160.55
负债合计		20,310,749,702.76	15,248,463,291.68
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)		2,300,000,000.00	1,600,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		9,553,317,653.87	9,683,552,931.93
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		269,174,506.77	241,298,875.68
未分配利润		2,427,419,737.43	2,176,539,057.63
所有者权益(或股东权益)合计		14,549,911,898.07	13,701,390,865.24
负债和所有者权益(或股东权益)总计		34,860,661,600.83	28,949,854,156.92

法定代表人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 

利润表

2020年度

编制单位：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	十三、4	1,538,870,936.27	1,887,737,215.68
减：营业成本	十三、4	1,103,751,336.51	1,624,533,485.26
税金及附加		40,390,798.59	1,229,242.36
销售费用			
管理费用		38,976,182.08	40,103,057.54
研发费用			
财务费用		136,136,772.05	43,256,157.48
其中：利息费用		143,701,351.54	48,237,583.05
利息收入		12,492,817.45	5,437,197.77
加：其他收益		50,060,440.00	100,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、5	2,007,333.46	3,768,964.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-6,534,181.33	-2,604,424.28
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）		-3,229,809.63	-590,508.56
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		268,453,810.87	281,793,728.70
加：营业外收入		10,302,500.02	
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		278,756,310.89	281,793,728.70
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		278,756,310.89	281,793,728.70
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		278,756,310.89	281,793,728.70
（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			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
六、综合收益总额		278,756,310.89	281,793,728.70

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



现金流量表

2020年度

编制单位：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
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		1,817,325,310.67	960,434,244.44
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		404,184,204.42	1,709,394,467.73
经营活动现金流入小计		2,221,509,515.09	2,669,828,712.17
购买商品、接受劳务支付的现金		445,238,966.72	799,125,207.00
支付给职工以及为职工支付的现金		9,226,831.22	6,191,344.32
支付的各项税费		40,434,449.46	1,499,608.83
支付其他与经营活动有关的现金		1,519,448,779.44	1,767,070,871.41
经营活动现金流出小计		2,014,349,026.84	2,573,887,031.56
经营活动产生的现金流量净额		207,160,488.25	95,941,680.61
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		8,541,514.79	6,373,388.50
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			
投资活动现金流入小计		8,541,514.79	6,373,388.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,646,932.00	118,353.64
投资支付的现金		700,000,000.00	500,000,000.00
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		3,541,308,894.32	700,000,000.00
投资活动现金流出小计		4,249,955,826.32	1,200,118,353.64
投资活动产生的现金流量净额		-4,241,414,311.53	-1,193,744,965.14
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		700,000,000.00	1,475,000,000.00
取得借款收到的现金		4,132,113,000.00	2,295,008,800.00
发行债券收到的现金		4,870,000,000.00	2,678,650,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		9,702,113,000.00	6,448,658,800.00
偿还债务支付的现金		4,137,167,592.32	4,011,358,664.83
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,000,436,166.51	825,062,143.64
支付其他与筹资活动有关的现金		5,000,000.00	27,200,000.00
筹资活动现金流出小计		5,142,603,758.83	4,863,620,808.47
筹资活动产生的现金流量净额		4,559,509,241.17	1,585,037,991.53
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		525,255,417.89	487,234,707.00
加：期初现金及现金等价物余额		878,634,173.35	391,399,466.35
六、期末现金及现金等价物余额		1,403,889,591.24	878,634,173.35

法定代表人：

3922

主管会计工作负责人：

李北春

会计机构负责人：

22

所有者权益变动表

2020年度

金额单位：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

项 目	本年金额				其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益（或股东权益）合计
	实收资本（或股本）	其他权益工具 优先股 永续债	其他	资本公积 减：库存股					
一、上年年末余额	1,600,000,000.00			9,683,552,931.93			241,298,875.68	2,176,539,057.63	13,701,390,865.24
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	1,600,000,000.00			9,683,552,931.93			241,298,875.68	2,176,539,057.63	13,701,390,865.24
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	700,000,000.00			-130,235,278.06			27,875,631.09	250,880,679.80	848,521,032.83
（一）综合收益总额									
（二）所有者投入和减少资本	700,000,000.00			-130,235,278.06				278,756,310.89	278,756,310.89
1、所有者投入的普通股	700,000,000.00								569,764,771.94
2、其他权益工具持有者投入资本									700,000,000.00
3、股份支付计入所有者权益的金额									
4、其他									
（三）利润分配									
1、提取盈余公积							27,875,631.09	-27,875,631.09	-130,235,278.06
2、对所有者（或股东）的分配							27,875,631.09	-27,875,631.09	
3、其他									
（四）所有者权益内部结转									
1、资本公积转增资本（或股本）									
2、盈余公积转增资本（或股本）									
3、盈余公积弥补亏损									
4、设定受益计划变动额结转留存收益									
5、其他									
（五）专项储备									
1、本期提取									
2、本期使用									
（六）其他									
四、本期期末余额	2,300,000,000.00			9,553,317,653.87			269,174,506.77	2,427,419,737.43	14,549,911,898.07

法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表 (续)

2020年度

金额单位: 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

项 目	上年金额				其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益 (或股东权益) 合计
	实收资本 (或股本)	其他权益工具	资本公积	减: 库存股					
一、上年年末余额	1,100,000,000.00	永续债	8,708,552,931.93				213,119,502.81	1,925,024,701.80	11,946,697,136.54
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	1,100,000,000.00		8,708,552,931.93				213,119,502.81	1,925,024,701.80	11,946,697,136.54
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	500,000,000.00		975,000,000.00				28,179,372.87	251,514,355.83	1,754,693,728.70
(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	281,793,728.70
1、所有者投入的普通股	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									1,475,000,000.00
3、股份支付计入所有者权益的金额									
4、其他									
(三) 利润分配									
1、提取盈余公积							28,179,372.87	-30,279,372.87	-2,100,000.00
2、对所有者 (或股东) 的分配							28,179,372.87	-28,179,372.87	
3、其他								-2,100,000.00	-2,100,000.00
(四) 所有者权益内部结转									
1、资本公积转增资本 (或股本)									
2、盈余公积转增资本 (或股本)									
3、盈余公积弥补亏损									
4、设定受益计划变动额结转留存收益									
5、其他									
(五) 专项储备									
1、本期提取									
2、本期使用									
(六) 其他									
四、本期期末余额	1,600,000,000.00		9,683,552,931.93				241,298,875.68	2,176,539,057.63	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:

宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

1、公司概述

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2020年12月31日,本公司注册资本为人民币230,000.00万元,实收资本为人民币230,000.00万元。

2、企业注册地、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:长沙市宁乡经济技术开发区金洲大道2号创业服务大楼10楼

本公司总部地址:长沙市宁乡经济技术开发区金洲大道2号创业服务大楼10楼

3、企业的业务性质和主要经营活动。

本公司主要业务性质:城市建设及其他产业投资、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、母公司和集团总部的名称。

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2021年4月9日经公司董事会批准报出。

二、财务报表的编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部发布

的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定,本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外,本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产,按公允价值减去预计费用后的金额,以及符合持有待售条件时的原账面价值,取两者孰低计价。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本集团 2020 年 12 月 31 日的财务状况及 2020 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

本集团的会计期间分为年度和中期,会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本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、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币,本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3、企业合并的会计处理方法

企业合并,是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制,且该控制并非暂时性的,为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并,在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方,参与合并的其他企业为被合并方。合并日,是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。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(股本溢价);资本公积(股本溢价)不足以冲减的,调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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，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管理费用于发生时计入当期损益。购买方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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。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，首先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，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。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、4“合并财务报表的编制方法”），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、11“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，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；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综

合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益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。

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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当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。

4、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团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该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本集团控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司【及吸收合并下的被合并方】，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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。

本集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的所有者权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中所有者权益及净利润项下单独列示。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。少数股东分担的子公司的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，

仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日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，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、11 “长期股权投资” 或本附注四、7 “金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。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，通常表明应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。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、11、“长期股权投资”）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。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。

5、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本集团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，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、11 “权益法核算的长期股权投资” 中所述的会计政策处理。

本集团作为合营方对共同经营，确认本集团单独持有的资产、单独所承担的负债，以及

按本集团份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本集团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。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

6、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

7、金融工具

在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。金融资产和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资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时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、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

①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：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.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。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的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；B.本集团风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债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。

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以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

②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。

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，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本集团将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③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。本集团划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

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，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产,以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定,即初始确认金额扣除已偿还的本金,加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额,并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量,公允价值变动形成的利得或损失,除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外,确认为其他综合收益,在该金融资产终止确认时转出,计入当期损益。但是,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,按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利,计入投资收益。

(3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外,本集团在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查,有客观证据表明金融资产发生减值的,计提减值准备。

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,单独进行减值测试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(包括单项金额重大和不重大的金融资产),包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项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。

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值,减记金额确认为减值损失,计入当期损益。金融资产在确认减值损失后,如有客观证据表明该金融资产价值已恢复,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,金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时,表

明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，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，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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，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的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且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；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及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之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进

行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时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和其他金融负债。初始确认金融负债，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，相关的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。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在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的条件与分类为交易性金融资产和在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的条件一致。

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，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②其他金融负债

与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本集团（债务人）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。

（7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。除

指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（9）权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本集团对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少所有者权益。本集团不确认权益工具的公允价值变动额。

8、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

本集团在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

（2）坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本集团将金额为人民币 1000 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本集团对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
无风险组合	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	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

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项 目	计提方法
无风险组合	不存在减值迹象的情况下，不计提
账龄分析法组合	账龄分析法

a. 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

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，下同）	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

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
4-5年	80.00	80.00
5年以上	100.00	100.00

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。

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，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。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

9、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括配套设施成本、存量土地、土地整理成本、商品房等。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的土地；商品是指自行建造准备出售的房屋。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。发出时按个别计价法确定发出存货的实际成本。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期

损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

10、持有待售资产

本集团若主要通过出售（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，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组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；本集团已经就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。其中，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。

本集团初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》

（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。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，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则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，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则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；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则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得转回。

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。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本集团不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并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。

11、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、7“金融工具”。

共同控制，是指本集团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。重大影响，是指本集团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。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，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。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。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有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达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各

项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方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。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的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；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。

采用权益法核算时，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资本公积。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各项可辨认资产等的公允价值为基础，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。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照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损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在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。

对于本集团首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入所有者权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、4、“合并财务报表的编制方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，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，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制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进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算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进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，

在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

12、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

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

本集团采用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。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

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

13、固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会

计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20.00	5.00	4.75
机器设备	年限平均法	10.00	5.00	9.50
运输工具	年限平均法	5.00	5.00	19.00
其他设备	年限平均法	3.00-10.00	5.00	9.50-31.67

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17 “长期资产减值”。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的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。

（5）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

14、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17 “长期资产减值”。

15、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的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。

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。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

16、无形资产

（1）无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起,对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

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。

(2) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17 “长期资产减值”。

17、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产,本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的,则估计其可收回金额,进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定;不存在销售协议但存在资产活跃市场的,公允价值按照该资产的买方出价确定;不存在销售协议和资产活跃市场的,则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值,按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量,选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认,如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉,在进行减值测试时,将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的,确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值,再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重,按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认,以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

18、职工薪酬

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。

其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本集团在职工为本集团提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在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，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

19、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本集团承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失

超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本集团承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

20、收入

（1）商品销售收入

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

（2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入，已发生的劳务成本计入当期损益。

本集团与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

（3）建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分作为预收款项列示。

（4）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（5）利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定

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。

21、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。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。本集团将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本集团对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。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，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，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。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

22、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，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，则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，减记的金额予以转回。

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

23、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（1）本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（2）本集团作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（3）本集团作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的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。此外，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初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际

发生时计入当期损益。

(4) 本集团作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日,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。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

24、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本期内无会计政策变更。

(2) 会计估计变更

本期内无会计估计变更。

五、税项

1、主要税种及税率

税 种	具体税率情况
增值税	应税收入按13%、9%、5%、3%的税率计算销项税,并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
教育费附加、地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%、2%计缴。

2、税收优惠及批文

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。

六、合并报表范围变动情况

本公司本年度合并报表范围新增长沙蓝月谷智造小镇能源有限公司、长沙蓝月谷冰洗项目建设开发有限公司两家公司。

七、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“上年年末”指 2019 年 12 月 31 日，“年末”指 2020 年 12 月 31 日，“本年”指 2020 年，“上年”指 2019 年。

1、货币资金

项 目	年末余额	上年年末余额
库存现金		
银行存款	2,512,610,977.64	1,085,673,526.06
其他货币资金	4,873,964.61	6,556,662.92
合 计	2,517,484,942.25	1,092,230,188.98

注：截至 2020 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、41。

2、应收票据

项 目	年末余额	上年年末余额
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

3、应收账款

①应收账款按账龄结构列示

账 龄	年末余额			上年年末余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	

账 龄	年末余额			上年年末余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	733,940,861.76	99.70		985,680,119.36	100.00	
1 至 2 年	2,235,000.00	0.30	223,500.00			
2 至 3 年						
3 年以上						
合 计	736,175,861.76	100.00	223,500.00	985,680,119.36	100.00	

②应收账款坏账准备变动情况

上年年末余额	本年计提数	本年减少数		年末余额
		转回数	转销数	
	223,500.00			223,500.00

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	733,284,519.08	99.61	
长沙长春电子材料有限公司	2,235,000.00	0.30	223,500.00
合计	735,519,519.08	99.91	223,500.00

4、预付款项

账 龄	年末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	948,247,775.93	67.24	596,318,730.51	50.41
1 至 2 年	412,515,733.51	29.25	292,749,832.68	24.75
2 至 3 年	48,635,734.49	3.45	200,841,047.51	16.98
3 年以上	784,552.13	0.06	92,985,386.86	7.86
合 计	1,410,183,796.06	100.00	1,182,894,997.56	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	年末余额	账龄	未结算原因
宁乡市征地拆迁事务所	819,297,547.23	2 年以内	项目未结算
宁乡市财政局	368,088,224.00	2 年以内	项目未结算
合计	1,187,385,771.23		

(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(%)
宁乡市征地拆迁事务所	819,297,547.23	58.10
宁乡市财政局	368,088,224.00	26.10
宁乡市土地储备中心	125,000,000.00	8.86
湖南海纳新材料有限公司	20,414,983.00	1.45
湖南正源尚峰尚水房地产开发有限公司	10,000,000.00	0.71
合计	1,342,800,754.23	95.22

5、其他应收款

项 目	年末余额	上年年末余额
应收利息	1,931,611.09	918,763.33
其他应收款	5,071,253,183.06	4,401,480,157.15
合 计	5,073,184,794.15	4,402,398,920.48

(1) 应收利息

项 目	年末余额	上年年末余额
借出资金利息	1,931,611.09	918,763.33
合 计	1,931,611.09	918,763.33

注：本期不存在利息逾期的情况。

(2) 其他应收款

①其他应收款按账龄结构列示

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	4,879,560,545.72	95.87			4,879,560,545.72
账龄分析法组合	210,472,658.25	4.13	18,780,020.91	8.92	191,692,637.34
组合小计	5,090,033,203.97	100.00	18,780,020.91	0.37	5,071,253,183.06
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	5,090,033,203.97	100.00	18,780,020.91	0.37	5,071,253,183.06

类别	上年年末余额				
	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	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

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）	95,145,559.96		
1年至2年（含2年）	99,303,734.75	9,930,373.48	10.00
2年至3年（含3年）	6,108,959.14	1,832,687.74	30.00
3年至4年（含4年）	3,751,592.55	1,875,796.28	50.00
4年至5年（含5年）	5,108,242.18	4,086,593.74	80.00
5年以上	1,054,569.67	1,054,569.67	100.00
合计	210,472,658.25	18,780,020.91	

账龄	上年年末余额		
	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	

②其他应收款按业务内容类别披露

业务内容	年末余额	上年年末余额
保证金	57,159,883.47	273,451,876.58
备用金借支	5,939,216.50	6,215,541.81
往来款	5,023,096,601.45	4,135,725,531.09
代收代付	3,837,502.55	1,379,998.72
合 计	5,090,033,203.97	4,416,772,948.20

③其他应收款坏账准备变动情况

上年年末余额	本年计提数	本年减少数		年末余额
		转回数	转销数	
15,292,791.05	3,487,229.86			18,780,020.91

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	比例(%)	坏账准备
宁乡经济技术开发区管理委员会	往来款	1,666,372,145.99	1 年以内	32.74	
长沙蓝月谷实业集团有限公司	往来款	731,159,507.85	1 年以内	14.36	
湖南宁乡农产品加工创业园建设投资有限公司	往来款	730,451,305.29	1 年以内	14.35	
宁乡市金玉工业发展投资有限公司	往来款	514,967,624.00	1 年以内	10.12	
宁乡经润投资有限公司	往来款	373,978,189.55	1 年以内	7.35	
合计		4,016,928,772.68		78.92	

6、存货

(1) 存货分类

项 目	年末余额			上年年末余额		
	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	12,404,334,227.41		12,404,334,227.41	9,724,377,653.38		9,724,377,653.38
存量土地	5,964,778,631.44		5,964,778,631.44	5,168,501,548.19		5,168,501,548.19
土地整理成本	5,531,458,394.03		5,531,458,394.03	4,633,276,400.32		4,633,276,400.32
标准厂房	974,691,751.99		974,691,751.99	788,493,528.04		788,493,528.04
商品房	818,309,117.11		818,309,117.11	337,970,661.11		337,970,661.11
合 计	25,693,572,121.98		25,693,572,121.98	20,652,619,791.04		20,652,619,791.04

注：受限情况详见附注七、41。

7、其他流动资产

项 目	年末余额	上年年末余额
-----	------	--------

项 目	年末余额	上年年末余额
待抵扣进项税额	302,994,582.33	81,129,188.62
待认证进项税额	1,872,580.79	10,635,628.91
城建税	172,707.64	209,264.63
教育费附加	186,187.04	209,264.63
土地增值税	5,836,223.20	55,877,573.20
借出资金		48,000,000.00
土地使用税	118,069.47	4,682.58
房产税	99,447.78	
合 计	311,279,798.25	196,065,602.57

8、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产明细

项 目	年末账面价值	上年年末账面价值
可供出售债券		
可供出售权益工具	118,737,585.00	128,994,685.00
其他		
减：可供出售金融资产减值准备		
合 计	118,737,585.00	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(%)
	上年年末余额	本年增加	本年减少	年末余额	
湖南股权交易所有限公司		3,600,000.00		3,600,000.00	3.60
长沙天宁热电有限公司	14,850,000.00		14,850,000.00		
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	782,400.00		6,244,325.00	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	210,500.00		2,125,260.00	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	4,592,900.00	14,850,000.00	118,737,585.00	

(续表)

被投资单位名称	减值准备				本年现金红利
	上年年末余额	本年增加	本年减少	年末余额	
湖南股权交易所有限 公司					
湖南宁乡农村商业银行 股份有限公司					6,630,624.00
宁乡县兴业投资管理 有限公司					
长沙天创环保有限公 司					
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					6,630,624.00

9、长期股权投资

被投资单位	年末余额	上年年末余额
-------	------	--------

	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	492,794,535.94		492,794,535.94	499,224,396.74		499,224,396.74
长沙宁京资产管理合伙企业(有限合伙)	133,333,190.60		133,333,190.60	133,437,511.13		133,437,511.13
长沙天宁热电有限公司	19,943,961.44		19,943,961.44			
小计	646,071,687.98		646,071,687.98	632,661,907.87		632,661,907.87
合计	646,071,687.98		646,071,687.98	632,661,907.87		632,661,907.87

(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			-6,429,860.80					
长沙宁京资产管理合伙企业(有限合伙)			-104,320.53					
长沙天宁热电有限公司			5,093,961.44					
小计								

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
合计			-1,440,219.89					

10、投资性房地产

项 目	上年年末公 允价值	本年增加			本年减少		年末公允价 值
		购 置	自用房地 产或存货 转入	公允价值 变动损益	处 置	转为 自用房 地产	
一、成本合计							
房屋建筑物							
土地使用权	58,866,711.80						58,866,711.80
其他							
二、公允价值变动 合计							
房屋建筑物							
土地使用权	241,864,288.20			8,299,346.80			250,163,635.00
其他							
三、账面价值合计							
房屋建筑物							
土地使用权	300,731,000.00						309,030,346.80
其他							

注：本公司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。确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

11、固定资产

项 目	年末余额	上年年末余额
固定资产	402,342,410.44	428,091,079.47
固定资产清理		
合 计	402,342,410.44	428,091,079.47

(1) 固定资产**①固定资产情况**

项 目	上年年末余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	619,614,126.24	13,446,489.57	7,389,380.50	625,671,235.31
其中：房屋及建筑物	598,354,389.80			598,354,389.80
电子设备	19,780,537.44	6,057,109.07		25,837,646.51
运输工具	1,479,199.00	7,389,380.50	7,389,380.50	1,479,199.00
二、累计折旧合计	191,523,046.77	32,098,264.60	292,486.50	223,328,824.87
其中：房屋及建筑物	178,734,868.26	28,371,743.60		207,106,611.86
电子设备	11,518,378.03	3,382,561.80		14,900,939.83
运输工具	1,269,800.48	343,959.20	292,486.50	1,321,273.18
三、账面净值合计	428,091,079.47			402,342,410.44
其中：房屋及建筑物	419,619,521.54			391,247,777.94
电子设备	8,262,159.41			10,936,706.68
运输工具	209,398.52			157,925.82
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
电子设备				
运输工具				
五、账面价值合计	428,091,079.47			402,342,410.44
其中：房屋及建筑物	419,619,521.54			391,247,777.94
电子设备	8,262,159.41			10,936,706.68
运输工具	209,398.52			157,925.82

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	4,412,046.30	权证尚在办理中
合计	4,412,046.30	

注：受限情况详见附注七、41。

12、无形资产

项 目	上年年末余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计				
软件	303,013.39			303,013.39
二、累计摊销合计				
软件	209,613.39	22,800.00		232,413.39
三、减值准备累计金额合计				
四、账面价值合计				
软件	93,400.00			70,600.00

13、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产明细

项 目	年末余额		上年年末余额	
	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	1,447,883.92	361,970.98	1,689,089.72	422,272.43
合 计	1,447,883.92	361,970.98	1,689,089.72	422,272.43

(2) 未经抵销的递延所得税负债明细

项 目	年末余额		上年年末余额	
	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
非同一控制下企业合并资产评估增值	204,556.16	51,139.04	204,556.16	51,139.04
投资性房地产公允价值变动	250,163,635.00	62,540,908.75	241,864,288.20	60,466,072.05
合 计	250,368,191.16	62,592,047.79	242,068,844.36	60,517,211.09

(3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	年末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	17,555,636.99	13,603,701.33
合 计	17,555,636.99	13,603,701.33

14、短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	年末余额	上年年末余额
抵押借款		80,000,000.00
信用借款	250,000,000.00	
合 计	250,000,000.00	80,000,000.00

15、应付账款

①应付账款列示

项 目	年末余额	上年年末余额
应付工程款	899,055,758.31	840,270,945.46
合 计	899,055,758.31	840,270,945.46

②账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
宁乡市城市建设投资集团有限公司	595,741,611.30	未及时结算
长沙玉潭建筑安装有限公司	15,015,206.67	未及时结算
湖南省宁乡市市政建设工程公司	11,816,784.07	未及时结算

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
湖南德裕房地产开发有限公司	11,150,740.97	未及时结算
合 计	633,724,343.01	——

③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	595,741,611.30	1-2 年	66.26
中建五局第三建设有限公司宁乡分公司	工程款	77,000,000.00	1 年以内	8.56
长沙玉潭建筑安装有限公司	工程款	15,015,206.67	3 年以内	1.67
湖南省宁乡市市政建设工程公司	工程款	11,816,784.07	2-3 年	1.31
湖南德裕房地产开发有限公司	工程款	11,150,740.97	2-3 年	1.24
合计		710,724,343.01		79.04

16、预收款项

项 目	年末余额	上年年末余额
购房款	66,740,918.95	78,560,965.73
租金	3,451,513.39	3,732,875.94
预收水电费	314,263.34	7,087.50
合 计	70,506,695.68	82,300,929.17

17、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	65,535.13	15,105,409.42	15,155,055.11	15,889.44
二、离职后福利-设定提存计划	2,639.03	502,474.16	505,086.04	27.15
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合 计	68,174.16	15,607,883.58	15,660,141.15	15,916.59

(2) 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	54,020.11	12,082,042.07	12,123,719.58	12,342.60
2、职工福利费		119,460.88	118,980.88	480.00
3、社会保险费	1,715.02	158,331.46	156,979.64	3,066.84
其中：医疗保险费	1,345.04	442,684.89	440,963.09	3,066.84
工伤保险费	369.98	5,025.30	5,395.28	
生育保险费				
4、住房公积金	9,800.00	2,454,534.00	2,464,334.00	
5、工会经费和职工教育经费		1,662.28	1,662.28	
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合 计	65,535.13	15,105,409.42	15,155,055.11	15,889.44

(3) 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	2,529.55	484,147.30	486,649.70	27.15
2、失业保险费	109.48	18,326.86	18,436.34	
合 计	2,639.03	502,474.16	505,086.04	27.15

18、应交税费

项 目	年末余额	上年年末余额
增值税	191,883,676.90	78,969,261.03
企业所得税	7,899,761.12	7,899,761.12
个人所得税	43,853.95	32,430.44
城市维护建设税	1,680,842.47	1,702,488.03
教育费附加	1,278,134.48	1,307,605.78
房产税	3,793,322.47	3,315,477.18
土地使用税	113,386.89	
印花税	387,666.66	
水利基金	9,681.56	

项 目	年末余额	上年年末余额
契税	314,121.14	
土地增值税	478,299.74	
合 计	207,882,747.38	93,227,023.58

19、其他应付款

项 目	年末余额	上年年末余额
应付利息	299,046,877.19	147,386,942.77
其他应付款	697,202,959.92	946,777,219.89
合 计	996,249,837.11	1,094,164,162.66

(1) 应付利息

项 目	年末余额	上年年末余额
分期付息到期还本的长期借款利息	5,480,313.94	1,467,151.19
企业债券利息	293,566,563.25	145,919,791.58
合 计	299,046,877.19	147,386,942.77

(2) 其他应付款

①按款项性质列示

项 目	年末余额	上年年末余额
往来款	661,084,152.02	901,149,773.52
保证金	19,124,291.86	39,184,341.36
代收代付及其他款项	16,994,516.04	6,443,105.01
合 计	697,202,959.92	946,777,219.89

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	未及时结算
公共资源交易中心	8,500,000.00	未及时结算
湖南妙盛企业孵化港有限公司	5,360,000.00	未及时结算
合 计	644,179,465.81	

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	3-4 年
湖南万寿建设有限公司	往来款	10,663,065.00	1 年以内
公共资源交易中心	保证金	8,500,000.00	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		657,092,130.81	

20、一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	上年年末余额
1 年内到期的长期借款（附注七、21）	357,500,000.00	651,430,555.52
1 年内到期的应付债券（附注七、22）	1,046,000,000.00	2,100,000,000.00
1 年内到期的长期应付款（附注七、23）	268,963,358.04	235,864,259.17
合 计	1,672,463,358.04	2,987,294,814.69

21、长期借款

项 目	年末余额	上年年末余额
质押借款	2,157,909,121.00	2,212,401,800.00
抵押借款	270,800,000.00	760,250,000.00
保证借款	2,499,870,000.00	1,975,940,000.00
信用借款	2,441,220,000.00	1,081,200,000.00
质押抵押借款	110,000,000.00	110,000,000.00
抵押保证借款	2,557,000,000.00	622,000,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注七、20）	357,500,000.00	651,430,555.52
合 计	9,679,299,121.00	6,110,361,244.48

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
中国农业发展银行宁乡县支行	长沙顺泰投资管理有限公司	135,920,000.00	20,000,000.00	信用借款	
国家开发银行湖	宁乡经济技术开发区	500,000,000.00	20,000,000.00	信用借款	

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
南省分行	建设投资有限公司				
中国工商银行股份 有限公司宁乡 支行	宁乡经济技术开发区 建设投资有限公司	990,000,000.00	20,000,000.00	信用借款	
中国银行股份有 限公司东苇路支 行	宁乡经济技术开发区 建设投资有限公司	130,000,000.00		信用借款	
广发银行股份有 限公司长沙宁乡 支行	宁乡经济技术开发区 建设投资有限公司	76,000,000.00		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		2,441,220,000.00	60,000,000.00		
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	17,800,000.00	4,400,000.00	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	114,000,000.00	47,000,000.00	抵押借款	土地使用权
中国建设银行长 沙河西支行	宁乡经济技术开发区 建设投资有限公司	40,000,000.00	11,000,000.00	抵押借款	土地使用权
交通银行股份有 限公司	宁乡经济技术开发区 建设投资有限公司	99,000,000.00		抵押借款	土地使用权、
抵押借款小计		270,800,000.00	62,400,000.00		
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	170,000,000.00	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	287,000,000.00	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	354,000,000.00	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	558,000,000.00	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	115,000,000.00	44,000,000.00	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	281,450,000.00		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	103,000,000.00	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	289,459,121.00		质押借款	项目收益权
质押借款小计		2,157,909,121.00	143,000,000.00		
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	350,650,000.00	12,000,000.00	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 行宁乡县支行	长沙顺泰投资管理有 限公司	374,000,000.00		保证借款	宁乡经济开 发区建设投

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
					资有限公司
中国农业银行股 份有限公司宁乡 县支行	长沙顺泰投资管理有 限公司	180,000,000.00		保证借款	宁乡经济开 发区建设投 资有限公司
中国农业银行股 份有限公司宁乡 县支行	长沙顺泰投资管理有 限公司	100,000,000.00		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 行宁乡支行	宁乡经济技术开发区 建设投资有限公司	257,960,000.00	40,000,000.00	保证借款	长沙蓝月谷 实业集团有 限公司
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	295,560,000.00		保证借款	长沙蓝月谷 实业集团有 限公司
中国建设银行股 份有限公司宁乡 支行	宁乡经济技术开发区 建设投资有限公司	65,000,000.00		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	173,500,000.00		保证借款	宁乡经济开 发区建设投 资有限公司
中国民生银行股 份有限公司长沙 分行	宁乡经济技术开发区 建设投资有限公司	189,950,000.00	100,000.00	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	107,250,000.00		保证借款	宁乡经济开 发区建设投 资有限公司
厦门国际银行股 份有限公司福州 分行	宁乡经济技术开发区 建设投资有限公司	230,000,000.00	40,000,000.00	保证借款	长沙蓝月谷 实业集团有 限公司
中国建设银行股 份有限公司宁乡 支行	宁乡经济技术开发区 建设投资有限公司	176,000,000.00		保证借款	长沙蓝月谷 实业集团有 限公司
保证借款小计		2,499,870,000.00	92,100,000.00		
湖南宁乡农村商 业银行股份有限 公司	长沙顺泰投资管理有 限公司	130,000,000.00		保证抵押借 款	土地使用权 长沙蓝月谷 实业集团有 限公司
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

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
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	575,000,000.00		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	1,382,000,000.00		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	170,000,000.00		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 计		2,557,000,000.00			
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		10,036,799,121.00	357,500,000.00		

22、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	8,705,856,746.05	6,590,783,353.29
减：一年内到期的应付债券	1,046,000,000.00	2,100,000,000.00
合计	7,659,856,746.05	4,490,783,353.29

(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	年初余额
15 宁经开 MTN001	800,000,000.00	2015/11/17	5 年	800,000,000.00
16 宁乡经开债/PR 宁乡债	1,500,000,000.00	2016/1/26	7 年	1,197,896,920.31
宁乡经开债 16 债	1,000,000,000.00	2017/1/10	5 年	395,640,767.00
17 宁经开 PPN001	500,000,000.00	2017/6/15	3 年	500,000,000.00
17 宁乡经开 PPN002	500,000,000.00	2017/11/09	3 年	500,000,000.00
18 湘宁乡建投 ZR001	426,000,000.00	2018/6/29	3 年	423,815,030.35
18 湘宁乡建投 ZR002	100,000,000.00	2018/12/28	3 年	99,379,286.02

19 湘宁乡建投 ZR001	200,000,000.00	2019/4/29	2 年	198,804,641.73
19 宁经开 MTN001	1,000,000,000.00	2019/5/20	5 年	994,032,370.30
19 湘宁乡建投 ZR002	200,000,000.00	2019/5/31	3 年	198,384,333.00
19 湘宁乡建投 ZR003	200,000,000.00	2019/7/24	3 年	198,302,753.03
19 宁经开 CP001	500,000,000.00	2019/10/23	1 年	498,355,207.77
19 湘宁乡建投 ZR004	200,000,000.00	2019/10/29	3 年	198,295,936.84
19 湘宁乡建投 ZR005	200,000,000.00	2019/11/5	3 年	191,424,331.50
19 湘宁乡建 ZR006	200,000,000.00	2019/11/27	3 年	196,451,775.44
20 湘宁乡建投 ZR001	200,000,000.00	2020/1/6	3 年	
20 宁经开 MTN001	600,000,000.00	2020/1/16	5 年	
G20 宁经 1	620,000,000.00	2020/2/27	5 年	
20 湘宁乡建投 ZR002	150,000,000.00	2020/3/27	3 年	
20 宁经开 MTN002	400,000,000.00	2020/6/11	3 年	
20 湘宁乡建投 ZR004	200,000,000.00	2020/6/24	3 年	
20 湘宁乡建投 ZR003	400,000,000.00	2020/6/16	3 年	
20 湘宁乡建投 ZR005	200,000,000.00	2020/9/10	3 年	
20 宁乡经开债	800,000,000.00	2020/9/9	7 年	
G20 宁经 2	600,000,000.00	2020/9/2	5 年	
20 宁经 01	500,000,000.00	2020/10/23	5 年	
20 宁经开 CP001	200,000,000.00	2020/12/22	1 年	
合计	12,396,000,000.00			6,590,783,353.29

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		35,993,424.66		800,000,000.00	
16 宁乡经开债/PR 宁乡债		35,688,821.92	1,731,990.18	300,000,000.00	899,628,910.49
宁乡经开债 16 债		57,000,000.00	2,087,341.56	140,000,000.00	257,728,108.56
17 宁经开 PPN001		14,944,931.51		500,000,000.00	
17 宁乡经开 PPN002		27,184,931.51		500,000,000.00	
18 湘宁乡建投 ZR001		33,228,000.00	1,199,203.76		425,014,234.11
18 湘宁乡建投 ZR002		7,800,000.00	299,587.61		99,678,873.63
19 湘宁乡建投 ZR001		15,600,000.00	-306,072.76		198,498,568.97
19 宁经开 MTN001		65,600,000.00	3,178,351.99		997,210,722.29
19 湘宁乡建投 ZR002		16,400,000.00	718,147.51		199,102,480.51
19 湘宁乡建投 ZR003		16,380,000.00	711,214.55		199,013,967.58
19 宁经开 CP001		29,400,000.00	1,644,792.23	500,000,000.00	
19 湘宁乡建投 ZR004		14,800,000.00	563,257.42		198,859,194.26
19 湘宁乡建投 ZR005		12,980,000.00	2,800,713.32		194,225,044.82
19 湘宁乡建 ZR006		14,800,000.00	2,359,835.95		198,811,611.39
20 湘宁乡建投 ZR001	200,000,000.00	14,597,260.27	-1,251,789.46		198,748,210.54

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
20 宁经开 MTN001	600,000,000.00	36,856,109.59	-3,002,121.02		596,997,878.98
G20 宁经 1	620,000,000.00	33,896,164.38	-5,235,589.77		614,764,410.23
20 湘宁乡建投 Z002	150,000,000.00	8,140,684.93	-858,527.47		149,141,472.53
20 宁经开 MTN002	400,000,000.00	10,010,958.90	-1,975,420.30		398,024,579.70
20 湘宁乡建投 ZR004	200,000,000.00	6,975,342.47	-1,234,128.61		198,765,871.39
20 湘宁乡建投 ZR003	400,000,000.00	14,972,054.79	-2,639,912.15		397,360,087.85
20 湘宁乡建投 ZR005	200,000,000.00	3,326,246.58	-5,351,711.11		194,648,288.89
20 宁乡经开债	800,000,000.00	15,219,726.03	-1,328,275.12		798,671,724.88
G20 宁经 2	600,000,000.00	11,444,383.56	-5,600,263.57		594,399,736.43
20 宁经 01	500,000,000.00	5,576,712.33	-2,754,492.27		497,245,507.73
20 宁经开 CP001	200,000,000.00	219,452.05	-682,739.73		199,317,260.27
合计	4,870,000,000.00	559,035,205.48	-14,926,607.26	2,740,000,000.00	8,705,856,746.03

注：1、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”或“PR 宁乡债”，债券期限为7年，发行债券总额为15亿；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的补充协议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。

2、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。

3、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；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；2019年5月31日公司发行“19湘宁乡建设ZR002”，期限3年，发行总额2亿元；2019年7月24日公司发行“19湘宁乡建设ZR003”，期限3年，发行总额2亿元。

4、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“19湘宁乡建设ZR001”，期限2年，发行总额2亿元。

5、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20日公司发行“19宁经开MTN001”，期限5年，发行总额10亿元；2020年1月16日公司发行“20宁经开MTN001”，期限5年，发行总额6亿元；2020年6月11日公司发行“20宁经开MTN002”，期限3年，发行总

额4亿元。

6、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；2020年12月22日公司发行“20宁经开CP001”，期限1年，发行总额2亿元。

7、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；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；2020年1月7日公司发行“20湘宁乡建投ZR001”，期限3年，发行总额2亿元；2020年6月15日公司发行“20湘宁乡建投ZR003”，期限3年，发行总额4亿元；2020年6月24日公司发行“20湘宁乡建投ZR004”，期限3年，发行总额2亿元。

8、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ZR005”，期限3年，发行总额2亿元。

9、本公司2019年12月24日根据上海证券交易所出具的无异议函上证〔2019〕2383号文批准，接受本公司绿色公司债券注册挂牌，注册金额为25亿元。2020年2月27日公司发行“G20宁经1”，期限5年，发行总额6.2亿元；2020年9月2日公司发行“G20宁经2”，期限5年，发行总额6亿元。

10、本公司2020年3月13日根据北京金融资产交易所出具的债权融资计划备案〔2020〕第0184号文件，接受本公司债权融资计划，计划备案金额为1.5亿元，2年内有效。2020年3月27日公司发行“20湘宁乡建投ZR002”，期限3年，发行总额1.5亿元。

11、本公司2020年8月20日根据北京金融资产交易所出具的债权融资计划备案〔2020〕第0897号文件，接受本公司债权融资计划，计划备案金额为4亿元，2年内有效。2020年9月10日公司发行“20湘宁乡建投ZR005”，期限3年，发行总额2亿元。

12、本公司2019年11月22日根据国家发改委发改企业债券〔2019〕178号文件，接受本公司发行公司债券，注册金额8亿元。2020年9月9日公司发行“20宁乡经开债”，债券期限为7年，发行总额8亿元。

13、本公司2020年8月18日根据上海证券交易所出具的无异议函上证〔2020〕1780号文批准，接受本公司非公开发行公司债券注册挂牌，注册金额为40亿元。2020年10月23日公司

发行“20宁经01”，期限5年，发行总额5亿元。

23、长期应付款

项 目	年末余额	上年年末余额
长期应付款	563,297,841.70	91,490,007.26
专项应付款		
合 计	563,297,841.70	91,490,007.26

(1) 长期应付款分类

项 目	年末余额	上年年末余额
应付融资租赁款	832,261,199.74	327,354,266.43
减：一年内到期的长期应付款（附注七、20）	268,963,358.04	235,864,259.17
合 计	563,297,841.70	91,490,007.26

24、实收资本

投资者名称	年末余额		上年年末余额	
	持股比例	出资金额	持股比例	出资金额
宁乡经济技术开发区管理委员会	100.00%	2,300,000,000.00	100.00%	1,600,000,000.00
合 计	100.00%	2,300,000,000.00	100.00%	1,600,000,000.00

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700,000,000.00元注册资本金。

25、资本公积

项 目	上年年末余额	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	9,745,712,136.13	3,600,000.00	8,057,513.50	9,741,254,622.63
合 计	9,745,712,136.13	3,600,000.00	8,057,513.50	9,741,254,622.63

注 1：本公司本期收到宁乡经润投资有限公司无偿划转的湖南股权交易所有限公司股权，导致资本公积增加 3,600,000.00 元，见文件宁经润投函[2019]1 号。

注 2：经本公司 2020 年 9 月 21 日董事会决议通过，本期将通勤巴士无偿划转至长沙蓝月谷资产运营有限公司，导致资本公积减少 8,057,513.50 元。

26、盈余公积

项 目	上年年末余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	243,098,045.52	27,875,631.09		270,973,676.61
任意盈余公积				
合 计	243,098,045.52	27,875,631.09		270,973,676.61

27、未分配利润

项 目	本 年	上 年
调整前上年末未分配利润	2,488,706,267.38	2,213,445,734.88
调整上年年末未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后上年年末未分配利润	2,488,706,267.38	2,213,445,734.88
加：本年归属于母公司股东的净利润	382,974,581.42	305,539,905.37
减：提取法定盈余公积	27,875,631.09	28,179,372.87
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
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	2,843,805,217.71	2,488,706,267.38

28、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	816,065,107.36	492,424,346.71	546,989,698.20	473,723,981.08
工程建设	711,926,717.55	611,070,432.57	953,445,260.12	830,710,872.43
其 他	99,769,067.32	37,911,481.44	96,243,492.93	75,261,757.75
合 计	1,627,760,892.23	1,141,406,260.72	1,596,678,451.25	1,379,696,611.26

29、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	15,839,930.65	6,869,927.93
城市维护建设税	146,739.13	423,861.81
教育费附加	103,034.90	302,249.71
房产税	6,081,649.32	4,344,836.55
土地使用税	29,835,598.62	10,100,375.44
印花税	2,063,885.86	1,095,684.04
水利基金	2,249.75	8,818.50
合 计	54,073,088.23	23,145,753.98

30、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	32,664.11	198,232.76
办公费		5,478.80
业务招待费		212.00
广告宣传费	169,259.36	438,450.05
折旧费	70,373.25	31,335.66
交通费	9,649.00	5,218.00
其他	18,180.09	78,183.41
合 计	300,125.81	757,110.68

31、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	15,563,795.96	8,241,892.01
办公费	2,186,586.65	619,268.42
折旧摊销费用	26,478,582.14	25,155,445.53
中介机构费用	9,372,809.35	4,892,409.26

项 目	本年发生额	上年发生额
租赁费	8,346,756.59	867,345.00
诉讼费	7,172.00	61,423.00
物业水电	6,631,595.85	3,613,701.33
蒸汽空调费	1,684,023.66	1,256,000.84
维修费	668,984.22	161,343.66
交通费	1,032,057.24	171,547.90
业务招待费	364,966.74	81,587.42
其他	758,219.06	4,838,269.15
合 计	73,095,549.46	49,960,233.52

32、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息费用	160,498,766.27	60,955,096.30
利息收入	-17,054,031.06	-7,410,341.59
银行手续费	222,454.66	537,503.72
合 计	143,667,189.87	54,082,258.43

33、其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额
基础设施项目补贴	145,499,869.00	200,000,000.00
合 计	145,499,869.00	200,000,000.00

34、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,440,219.89	-2,604,424.28
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	6,630,624.00	6,120,576.00
银行理财产品取得的投资收益	2,051,724.12	288,201.40
合 计	7,242,128.23	3,804,353.11

35、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
按公允价值计量的投资性房地产	8,299,346.80	
合 计	8,299,346.80	

36、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-3,710,729.86	-1,143,451.66
合 计	-3,710,729.86	-1,143,451.66

37、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额
非流动资产毁损报废利得		
接受捐赠		
与企业日常活动无关的政府补助	10,204,704.16	
其他	2,699,154.76	110.00
合 计	12,903,858.92	110.00

38、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额
非流动资产毁损报废损失		
对外捐赠支出		
其他	341,316.40	1,102,585.83
合 计	341,316.40	1,102,585.83

39、所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用		-75,383,210.22

项 目	本年发生额	上年发生额
递延所得税费用	2,135,138.15	60,437,947.01
合 计	2,135,138.15	-14,945,263.21

40、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	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	382,976,696.68	305,540,172.21
加：资产减值准备	3,710,729.86	1,143,451.66
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	32,098,264.60	31,286,929.53
无形资产摊销	22,800.00	46,800.00
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）	-8,299,346.80	
财务费用（收益以“－”号填列）	160,498,766.27	60,955,096.30
投资损失（收益以“－”号填列）	-7,242,128.23	-3,804,353.11
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	60,301.45	-27,443.64
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	2,074,836.70	60,465,390.65
存货的减少（增加以“－”号填列）	702,348,703.62	1,046,783,921.38
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-561,778,487.47	-2,306,238,025.71
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-203,556,742.21	922,212,395.01
其他		
经营活动产生的现金流量净额	502,914,394.47	118,364,334.28
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		

补充资料	本年金额	上年金额
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	2,512,226,677.64	1,085,673,526.06
减：现金的上年年末余额	1,085,673,526.06	417,443,374.73
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的上年年末余额		
现金及现金等价物净增加额	1,426,553,151.58	668,230,151.33

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	上年年末余额
一、现金	2,512,226,677.64	1,085,673,526.06
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	2,512,226,677.64	1,085,673,526.06
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
.....		
三、年末现金及现金等价物余额	2,512,226,677.64	1,085,673,526.06
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		

41、所有权或使用权受限制的资产

项 目	年末账面价值	受限原因
货币资金	5,258,264.61	按揭贷款保证金及冻结资金
存货	1,448,730,738.92	抵押借款及对外担保

项 目	年末账面价值	受限原因
固定资产	223,179,867.04	抵押借款
合 计	1,677,168,870.57	

八、在其他主体中的权益

1、企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		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		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	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		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	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		设立
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	综合开发		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	综合开发		100.00	设立
长沙蓝月谷智造小镇能源有限公司	宁乡经济技术开发区	湖南省 宁乡市	综合开发		100.00	设立
长沙蓝月谷冰洗项目建设开发有限公司	宁乡经济技术开发区	湖南省 宁乡市	综合开发		100.00	设立

2、重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
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
3. 长沙天宁热电有限公司	宁乡县	宁乡县	热电联产, 电力生产和销售	15.00		权益法

九、关联方及关联交易

1、本公司的股东情况

母公司名称	注册地	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
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

注：本公司的最终控制方是宁乡经济技术开发区管理委员会。

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本集团的合营和联营企业情况

本集团重要的合营和联营企业详见附注八、2、在合营企业或联营企业中的权益。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
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

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
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、关联方交易情况

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

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		上年年末余额	
	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	
合 计			340,501,866.86	
其他应收款：				
宁乡经济技术开发区管理委员会	1,666,372,145.99		1,503,944,353.40	
合 计	1,666,372,145.99		1,503,944,353.40	

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	上年年末余额
其他应付款：		

项目名称	年末余额	上年年末余额
长沙宁京资产管理合伙企业（有限合伙）	630,319,465.81	630,319,465.81
长沙格湘家电产业园投资有限公司		211,296,432.43
合 计	630,319,465.81	841,615,898.24

十、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2020 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

（1）截至 2020 年 12 月 31 日，本集团对内担保明细如下：

担保方	被担保方	担保期间	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	2020-2035	280,000,000.00
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	2019-2029	300,000,000.00
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	2019-2034	422,650,000.00
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	2020-2035	374,000,000.00
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	2019-2022	179,000,000.00
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	2019-2040	2,127,000,000.00

（2）截至 2020 年 12 月 31 日，本集团对外担保明细如下：

担保方	被担保方	担保期间	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	2019-2021	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	2020-2021	150,000,000.00
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	2020-2025	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	2020-2029	500,000,000.00
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	2020-2023	288,000,000.00
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	2020-2030	300,000,000.00
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	2020-2023	99,000,000.00

担保方	被担保方	担保期间	担保金额
司	投资有限公司		
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	2019-2024	95,000,000.00
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	2020-2023	378,000,000.00
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	2019-2021	223,000,000.00
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	2019-2021	158,030,000.00
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	2019-2022	127,980,000.00
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	2019-2022	140,660,000.00
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	2020-2023	199,000,000.00

十一、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。

十二、其他重要事项

截至 2020 年 12 月 31 日，本集团不存在需要披露其他重要事项。

十三、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

①应收账款按账龄结构列示

账 龄	年末余额			上年年末余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	733,317,783.08	100.00		982,050,119.36	100.00	
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 年以上						
合 计	733,317,783.08	100.00		982,050,119.36	100.00	

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	733,284,519.08	100.00	
合计	733,284,519.08	100.00	

2、其他应收款

项 目	年末余额	上年年末余额
应收利息		
其他应收款	8,346,890,697.89	5,406,118,527.86
合 计	8,346,890,697.89	5,406,118,527.86

(1) 其他应收款

①其他应收款按账龄结构列示

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	8,252,328,735.93	98.68			8,252,328,735.93
账龄分析法组合	110,402,417.85	1.32	15,840,455.89	14.35	94,561,961.96
组合小计	8,362,731,153.78	100.00	15,840,455.89	0.19	8,346,890,697.89
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	8,362,731,153.78	100.00	15,840,455.89	0.19	8,346,890,697.89

类别	上年年末余额
----	--------

	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

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）	2,654,042.00		0.00
1年至2年（含2年）	95,540,236.02	9,554,023.60	10.00
2年至3年（含3年）	5,311,359.14	1,593,407.74	30.00
3年至4年（含4年）	2,748,000.00	1,374,000.00	50.00
4年至5年（含5年）	4,148,780.69	3,319,024.55	80.00
5年以上			100.00
合计	110,402,417.85	15,840,455.89	

账龄	上年年末余额		
	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

账龄	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
3年至4年（含4年）	4,148,780.69	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	

②其他应收款坏账准备变动情况

上年年末余额	本年计提数	本年减少数		年末余额
		转回数	转销数	
12,610,646.26	3,229,809.63			15,840,455.89

③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	1,611,257,123.33	1 年以内	19.27	
宁乡经济技术开发区管理委员会	往来款	1,417,427,496.79	1 年以内	16.95	
长沙蓝月谷实业集团有限公司	往来款	1,335,559,629.24	3 年以内	15.97	
湖南宁乡农产品加工产业园建设投资有限公司	往来款	1,287,571,305.29	1 年以内	15.40	
宁乡蓝月谷房地产开发有限公司	往来款	842,447,991.45	1 年以内	10.07	
合计		6,494,263,546.10		77.66	

3、长期股权投资

项目	年末余额	上年年末余额
----	------	--------

	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	2,686,687,977.55		2,686,687,977.55	1,986,687,977.55		1,986,687,977.55
对联营企业投资	626,127,726.54		626,127,726.54	632,661,907.87		632,661,907.87
合计	3,312,815,704.09		3,312,815,704.09	2,619,349,885.42		2,619,349,885.42

(1) 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	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	700,000,000.00		1,398,093,640.49		
合 计	1,986,687,977.55	700,000,000.00		2,686,687,977.55		

(2) 对联营企业投资

被投资单位	年末余额			上年年末余额		
	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						

被投资单位	年末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长沙宁京资产管理合伙企业(有限合伙)	133,333,190.60		133,333,190.60	133,437,511.13		133,437,511.13
长沙格湘家电产业园投资有限公司	492,794,535.94		492,794,535.94	499,224,396.74		499,224,396.74
合计	626,127,726.54		626,127,726.54	632,661,907.87		632,661,907.87

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)			-104,320.53					
长沙格湘家电产业园投资有限公司			-6,429,860.80					
合计			-6,534,181.33					

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	816,065,107.36	492,424,346.71	928,199,222.01	787,539,663.00
工程建设收入	711,926,717.55	611,070,432.57	953,445,260.12	830,710,872.43

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他收入	10,879,111.36	256,557.23	6,092,733.55	6,282,949.83
合 计	1,538,870,936.27	1,103,751,336.51	1,887,737,215.68	1,624,533,485.26

5、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-6,534,181.33	-2,604,424.27
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	6,630,624.00	6,120,576.00
银行理财产品取得的投资收益	1,910,890.79	252,812.5
合 计	2,007,333.46	3,768,964.23

法定代表人: 

主管会计工作负责人:



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

二〇二一年四月九日





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；管云涛；杨崇华；

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，出具审计报告；基本建设年度财务审计、竣工决算审计、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 12 10

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://192.0.97.222:9080/TopIcis/CertificatePrint.do>

国家市场监督管理总局监制
2020/12/10



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: 二〇二一年十一月十八日



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:



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



中国注册会计师协会



姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.



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

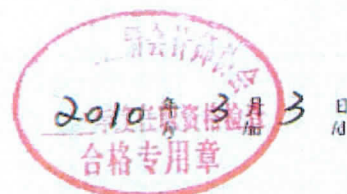
430100120027

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

发证日期:
Date of Issuance

2002 年 12 月 29 日

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.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

刘金达 注册会计师事务所有限公司
12月 湖南会所
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2011年 5月 20日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

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.

106



姓名 Full name 张乐
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1984-02-07
 工作单位 Working unit 利安达会计师事务所湖南分所
 身份证号码 Identity card No. 431023198402070012

年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 2011.7
 合格专用章

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

证书编号:
 No. of Certificate 110001540323

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 2010年 02月 06日



同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

科安达会计师事务所有限公司
贵阳分公司

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
月 /m 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs
变更
中注协注册事务 CPAs
责任公司湖南分所
转入协会盖章
Stamp of the transfer in Institute of CPAs
年月日
2011 年 6 月 18 日

同意调出
Agree the holder to be transferred from
中审会计师事务所(普通合伙) 事务所
2013.5.22 李天
中审会计师事务所(普通合伙) 事务所
2013年 5月 24日

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
/ /

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

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015 年 12 月 28 日
在 此 处 盖 章

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

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015 年 12 月 28 日

从环海华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南
分所已予取消,注意,更为中南众环会计师事务
所(特殊普通合伙)湖南分所。因此,如
注册会计师执行业务,必要时须向委托方出
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,办理补办手续。

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.