

宁乡市城市建设投资集团有限公司
2020 年度审计报告

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）



目 录

审计报告	1-4
合并资产负债表	5-6
母公司资产负债表	7-8
合并利润表	9
母公司利润表	10
合并现金流量表	11
母公司现金流量表	12
合并所有者权益变动表	13-14
母公司所有者权益变动表	15-16
财务报表附注	17-82

审计报告

亚会审字（2021）第01630041 号

宁乡市城市建设投资集团有限公司全体股东：

（一）审计意见

我们审计了宁乡市城市建设投资集团有限公司（以下简称宁乡城建投）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了宁乡城建投 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母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“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于宁乡城建投，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

（三）关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本报告期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背

景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定 2020 年度的下列事项是需要
在审计报告中沟通的关键审计事项。

1、收入确认

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
如合并财务报表附注四（二十二）关于收入确认会计政策及附注六（二十八）关于会计报表中营业收入项目的披露所述，2020 年度宁乡城建投实现营业收入 33.08 亿元，比 2019 年度增长 0.76%。由于营业收入是宁乡城建投的利润关键指标，管理层在收入认定方面可能存在重大错报风险，因此我们将营业收入确认识别为报告期关键审计事项。	1. 评价管理层与销售和收款相关的内部控制的设计和运行有效性； 2. 检查宁乡城建投与收入确认相关的委托代建协议、结算协议、土地使用权出让合同等文件，以评价宁乡城建投有关收入确认的政策是否符合会计准则的要求； 3. 针对报告期的营业收入，检查委托代建协议、结算协议、土地使用权出让合同等收入确认文件、入账记录，以评价收入确认是否与宁乡城建投的收入确认政策相符； 4. 针对报告期的营业收入，向重要客户发送询证函，询证截至 2020 年 12 月 31 日的应收账款余额及 2020 年度交易额； 5. 针对资产负债表日前后确认的收入，检查委托代建协议、结算协议、土地使用权出让合同等收入确认文件、入账记录，以评价相关收入是否记录在正确的会计期间； 6. 检查在财务报表中有关收入确认的披露是否符合企业会计准则的要求。

（四）管理层和治理层对财务报表的责任

宁乡城建投管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估宁乡城建投的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算宁乡城建投、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督宁乡城建投的财务报告过程。

（五）注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对宁乡城建投持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如

果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致宁乡城建投不能持续经营。

（5）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。

（6）就宁乡城建投中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

在与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对 2020 年度财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



中国注册会计师：
（项目合伙人）



中国注册会计师：



中国·北京

二〇二一年四月二十九日

合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位：宁乡市城市建设投资集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	六、（一）	3,716,253,207.40	3,166,419,774.35
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			
应收账款	六、（二）	6,269,680,407.11	6,837,268,290.95
预付款项	六、（三）	3,549,743,542.01	1,965,075,293.81
其他应收款	六、（四）	1,998,281,742.12	1,998,207,801.59
其中：应收利息			
应收股利			
存货	六、（五）	30,200,928,343.70	28,571,923,290.40
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、（六）	2,315,004.63	1,682,210.70
流动资产合计		45,737,202,246.97	42,540,576,661.80
非流动资产：			
可供出售金融资产	六、（七）	206,719,298.24	472,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款	六、（八）	139,327,800.34	412,496,300.34
长期股权投资	六、（九）	64,829,228.72	52,525,056.75
投资性房地产	六、（十）	209,906,203.53	210,675,146.93
固定资产	六、（十一）	1,445,053,859.38	1,280,121,817.37
在建工程	六、（十二）	2,041,904,230.16	1,989,537,804.15
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、（十三）	157,288,232.81	160,634,813.30
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		347,805.67	281,621.40
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,265,376,658.85	4,578,272,560.24
资产总计		50,002,578,905.82	47,118,849,222.04

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

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：宁乡市城市建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	六、（十四）		127,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、（十五）	531,191,416.76	443,741,106.95
预收款项	六、（十六）	43,265,619.18	58,973,485.16
应付职工薪酬	六、（十七）	227,794.80	233,688.40
应交税费	六、（十八）	218,998,378.49	114,226,440.99
其他应付款	六、（十九）	2,293,093,108.28	1,555,794,836.90
其中：应付利息		437,674,251.39	353,432,151.26
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、（二十）	3,257,110,571.31	2,482,949,465.66
其他流动负债			
流动负债合计		6,343,886,888.82	4,782,919,024.06
非流动负债：			
长期借款	六、（二十一）	7,277,783,800.00	11,126,280,000.00
应付债券	六、（二十二）	12,726,868,598.65	8,595,654,256.39
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	六、（二十三）	1,637,402,026.95	2,315,958,352.28
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		21,642,054,425.60	22,037,892,608.67
负债合计		27,985,941,314.42	26,820,811,632.73
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	六、（二十四）	1,000,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、（二十五）	16,911,361,939.20	16,553,119,422.55
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、（二十六）	262,039,208.35	192,329,409.15
未分配利润	六、（二十七）	3,825,985,616.01	3,333,446,153.71
归属于母公司所有者权益合计		21,999,386,763.56	20,278,894,985.41
少数股东权益		17,250,827.84	19,142,603.90
所有者权益（或股东权益）合计		22,016,637,591.40	20,298,037,589.31
负债和所有者权益（或股东权益）总计		50,002,578,905.82	47,118,849,222.04

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

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
2020年12月31日

编制单位：宁乡市城市建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		3,633,422,647.02	3,023,805,407.87
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			
应收账款	十三、（一）	5,394,902,137.50	5,696,588,782.71
预付款项		3,281,640,576.81	1,802,281,548.35
其他应收款	十三、（二）	4,635,450,198.19	2,894,716,471.61
其中：应收利息			
应收股利			
存货		26,093,093,638.43	25,220,408,301.92
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		43,038,509,197.95	38,637,800,512.46
非流动资产：			
可供出售金融资产		206,719,298.24	472,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款		123,327,800.34	391,996,300.34
长期股权投资	十三（三）	2,994,894,537.25	3,102,282,264.35
投资性房地产			
固定资产		351,242,557.26	365,330,018.36
在建工程		1,545,078,007.22	1,530,566,876.90
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,221,262,200.31	5,862,175,459.95
资产总计		48,259,771,398.26	44,499,975,972.41

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

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（续）
2020年12月31日

编制单位：宁乡市城市建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

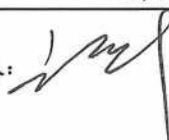
项目	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			127,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		474,225,531.02	224,754,222.30
预收款项		19,216,500.00	28,016,500.00
应付职工薪酬			
应交税费		187,831,477.84	82,542,632.57
其他应付款		5,613,504,624.54	6,250,489,307.73
其中：应付利息		437,674,251.39	353,432,151.26
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,715,741,303.31	1,742,390,920.93
其他流动负债			
流动负债合计		9,010,519,436.71	8,455,193,583.53
非流动负债：			
长期借款		3,931,583,800.00	6,201,280,000.00
应付债券		12,525,271,845.23	8,296,537,502.97
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		1,233,698,672.59	1,628,406,784.41
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		17,690,554,317.82	16,126,224,287.38
负债合计		26,701,073,754.53	24,581,417,870.91
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,000,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		16,543,280,823.32	16,394,933,273.13
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		262,039,208.35	192,329,409.15
未分配利润		3,753,377,612.06	3,131,295,419.22
所有者权益（或股东权益）合计		21,558,697,643.73	19,918,558,101.50
负债和所有者权益（或股东权益）总计		48,259,771,398.26	44,499,975,972.41

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并利润表
2020年度

编制单位：宁乡市城市建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		3,308,461,280.06	3,283,581,421.36
其中：营业收入	六、（二十八）	3,308,461,280.06	3,283,581,421.36
二、营业总成本		2,647,471,716.71	3,072,575,254.82
其中：营业成本	六、（二十八）	2,532,538,195.72	2,972,039,484.49
税金及附加	六、（二十九）	41,600,714.04	7,218,641.45
销售费用	六、（三十）	405,200.00	209,300.00
管理费用	六、（三十一）	86,071,664.60	85,999,166.06
研发费用			
财务费用	六、（三十二）	-13,144,057.65	7,108,662.82
其中：利息费用		15,712,853.36	15,068,741.63
利息收入		36,699,891.70	8,570,255.61
加：其他收益	六、（三十三）	127,933,564.31	231,562,626.00
投资收益（损失以“—”号填列）	六、（三十四）	3,754,416.40	6,277,679.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-5,595,828.03	-2,394,978.11
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）			
资产减值损失（损失以“—”号填列）	六、（三十五）	-223,592,569.48	-263,663,211.08
资产处置收益（损失以“—”号填列）	六、（三十六）	-3,678.08	93,632,307.98
三、营业利润（亏损以“—”号填列）		569,081,296.50	278,815,568.81
加：营业外收入	六、（三十七）	10,647,574.06	80,947.43
减：营业外支出	六、（三十八）	16,512,703.50	10,523,050.85
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		563,216,167.06	268,373,465.39
减：所得税费用	六、（三十九）	2,681.62	183,665.34
五、净利润（净亏损以“—”号填列）		563,213,485.44	268,189,800.05
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）		563,213,485.44	268,189,800.05
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		567,555,261.50	272,268,881.04
2.少数股东损益		-4,341,776.06	-4,079,080.99
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的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.现金流量套期储备（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			
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		563,213,485.44	268,189,800.05
归属于母公司所有者的综合收益总额		567,555,261.50	272,268,881.04
归属于少数股东的综合收益总额		-4,341,776.06	-4,079,080.99
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

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

2020年度

编制单位：宁乡市城市建设投资集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十三、（四）	3,278,052,991.25	2,954,764,557.33
减：营业成本	十三、（四）	2,491,255,953.27	2,806,801,338.81
税金及附加		37,009,793.61	2,961,601.92
销售费用		405,200.00	193,600.00
管理费用		33,570,447.77	44,519,892.27
研发费用			
财务费用		-28,009,735.70	-6,876,142.55
其中：利息费用			
利息收入		35,817,603.17	7,254,166.89
加：其他收益		97,303,564.31	216,816,040.00
投资收益（损失以“—”号填列）	十三、（五）	8,868,659.31	8,672,657.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）		-153,413,633.51	-222,879,397.20
资产处置收益（损失以“—”号填列）		-3,678.08	93,632,307.98
二、营业利润（亏损以“—”号填列）		696,576,244.33	203,405,875.14
加：营业外收入		9,531,540.00	37,489.72
减：营业外支出		9,009,792.29	4,921,230.63
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		697,097,992.04	198,522,134.23
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“—”号填列）		697,097,992.04	198,522,134.23
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）		697,097,992.04	198,522,134.23
（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.现金流量套期储备（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		697,097,992.04	198,522,134.23
七、每股收益			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并现金流量表

2020年度

编制单位：宁乡市城市建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		3,526,761,763.42	852,457,611.34
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、（四十）1	3,116,118,588.56	3,686,354,097.89
经营活动现金流入小计		6,642,880,351.98	4,538,811,709.23
购买商品、接受劳务支付的现金		5,561,143,127.96	3,264,716,895.33
支付给职工以及为职工支付的现金		32,349,353.57	23,416,246.09
支付的各项税费		30,406,789.00	5,301,750.88
支付其他与经营活动有关的现金	六、（四十）2	1,621,136,605.33	402,493,547.00
经营活动现金流出小计		7,245,035,875.86	3,695,928,439.30
经营活动产生的现金流量净额		-602,155,523.88	842,883,269.93
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		337,280,701.76	
取得投资收益收到的现金		8,868,659.31	8,672,657.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,350.00	
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	六、（四十）3		10,648,561.38
投资活动现金流入小计		346,153,711.07	19,321,218.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		199,672,024.43	585,094,608.88
投资支付的现金		79,900,000.00	52,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,280,007.42	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		280,852,031.85	637,094,608.88
投资活动产生的现金流量净额		65,301,679.22	-617,773,390.02
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,925,220,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		5,220,000.00	
取得借款收到的现金		1,520,000,000.00	1,852,100,000.00
发行债券收到的现金		5,866,181,250.00	4,859,660,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	六、（四十）4	866,968,500.00	1,762,151,500.00
筹资活动现金流入小计		10,178,369,750.00	8,473,911,500.00
偿还债务支付的现金		6,428,416,198.00	5,414,739,998.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,231,455,055.97	1,414,052,624.72
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	六、（四十）5	1,431,811,218.32	1,023,684,507.60
筹资活动现金流出小计		9,091,682,472.29	7,852,477,130.32
筹资活动产生的现金流量净额		1,086,687,277.71	621,434,369.68
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		549,833,433.05	846,544,249.59
加：期初现金及现金等价物余额		3,154,419,774.35	2,307,875,524.76
六、期末现金及现金等价物余额		3,704,253,207.40	3,154,419,774.35

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

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

2020年度

编制单位：宁乡市城市建设投资集团有限公司

单位:元 币种:人民币

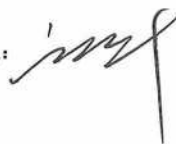
项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,500,097,450.89	844,012,197.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,993,366,928.20	1,780,799,696.61
经营活动现金流入小计		5,493,464,379.09	2,624,811,893.61
购买商品、接受劳务支付的现金		4,012,266,900.64	2,686,737,706.33
支付给职工以及为职工支付的现金		19,482,434.05	15,598,864.83
支付的各项税费		25,728,845.90	551,080.24
支付其他与经营活动有关的现金		4,231,625,713.75	1,080,151,607.34
经营活动现金流出小计		8,289,103,894.34	3,783,039,258.74
经营活动产生的现金流量净额		-2,795,639,515.25	-1,158,227,365.13
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		337,280,701.76	
取得投资收益收到的现金		8,868,659.31	8,672,657.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,350.00	
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		346,153,711.07	8,672,657.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		14,678,543.32	521,342,448.78
投资支付的现金		175,850,000.00	119,356,320.00
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			
投资活动现金流出小计		190,528,543.32	640,698,768.78
投资活动产生的现金流量净额		155,625,167.75	-632,026,111.30
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,920,000,000.00	
取得借款收到的现金		1,245,000,000.00	1,267,000,000.00
发行债券收到的现金		5,866,181,250.00	4,859,660,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		862,468,500.00	1,018,591,500.00
筹资活动现金流入小计		9,893,649,750.00	7,145,251,500.00
偿还债务支付的现金		4,306,936,198.00	2,529,739,998.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,192,695,065.66	963,367,431.49
支付其他与筹资活动有关的现金		1,144,386,899.69	370,901,105.31
筹资活动现金流出小计		6,644,018,163.35	3,864,008,534.80
筹资活动产生的现金流量净额		3,249,631,586.65	3,281,242,965.20
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		609,617,239.15	1,490,989,488.77
加：期初现金及现金等价物余额		3,023,805,407.87	1,532,815,919.10
六、期末现金及现金等价物余额		3,633,422,647.02	3,023,805,407.87

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

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

2020年度

编制单位：宁乡市城市建设投资集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	归属于母公司所有者权益												少数 股东权益	所有者权益合计
	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			
	股本	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	200,000,000.00				16,553,119,422.55					192,329,409.15	3,333,446,153.71	20,278,894,985.41	19,142,603.90	20,298,037,589.31
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、本年期初余额	200,000,000.00				16,553,119,422.55					192,329,409.15	3,333,446,153.71	20,278,894,985.41	19,142,603.90	20,298,037,589.31
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	800,000,000.00				358,242,516.65					69,709,799.20	492,539,462.30	1,720,491,778.15	-1,891,776.06	1,718,600,002.09
（一）综合收益总额											567,555,261.50	567,555,261.50	-4,341,776.06	563,213,485.44
（二）所有者投入和减少资本	800,000,000.00				358,242,516.65							1,158,242,516.65	2,450,000.00	1,160,692,516.65
1.所有者投入的普通股	800,000,000.00											800,000,000.00	2,450,000.00	802,450,000.00
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					358,242,516.65							358,242,516.65		358,242,516.65
1.提取盈余公积										69,709,799.20	-75,015,799.20	-5,306,000.00		-5,306,000.00
2.对所有者（或股东）的分配										69,709,799.20	-69,709,799.20			
3.其他											-5,306,000.00	-5,306,000.00		-5,306,000.00
（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.其他综合收益结转留存收益														
6.其他														
（五）专项储备														
1.本期提取														
2.本期使用														
（六）其他														
四、本期末余额	1,000,000,000.00				16,911,361,939.20					262,039,208.35	3,825,985,616.01	21,999,386,763.56	17,250,827.84	22,016,637,591.40

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

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

2020年度

单位:元 币种:人民币

项目	上期									
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益				
	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	
	优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	200,000,000.00						192,329,409.15	3,066,090,272.67	18,133,653,474.29	14,444,673.39
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、本年期初余额	200,000,000.00						192,329,409.15	3,066,090,272.67	18,133,653,474.29	14,444,673.39
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										
(一)综合收益总额								267,355,881.04	2,145,241,511.12	4,697,930.51
(二)所有者投入和减少资本								272,268,881.04	272,268,881.04	-4,079,080.99
1.所有者投入的普通股										
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								-4,913,000.00	-4,913,000.00	
2.对所有者(或股东)的分配								-4,913,000.00	-4,913,000.00	
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.其他综合收益结转留存收益										
6.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	200,000,000.00						192,329,409.15	3,333,446,153.71	20,278,894,985.41	19,142,603.90
五、本期期末余额							16,553,119,422.55			20,298,037,589.31

法定代表人:  主管会计工作负责人:  会计机构负责人: 

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

母公司所有者权益变动表
2020年度

编制单位：宁波市城市建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	200,000,000.00				16,394,933,273.13				192,329,409.15	3,131,295,419.22	19,918,558,101.50
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	200,000,000.00				16,394,933,273.13				192,329,409.15	3,131,295,419.22	19,918,558,101.50
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	800,000,000.00				148,347,550.19				69,709,799.20	622,082,192.84	1,640,139,542.23
（一）综合收益总额										697,097,992.04	697,097,992.04
（二）所有者投入和减少资本	800,000,000.00				148,347,550.19						948,347,550.19
1.所有者投入的普通股	800,000,000.00										800,000,000.00
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					148,347,550.19						148,347,550.19
（三）利润分配										-75,015,799.20	-75,015,799.20
1.提取盈余公积									69,709,799.20	-69,709,799.20	
2.对所有者（或股东）的分配										-5,306,000.00	-5,306,000.00
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.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	1,000,000,000.00				16,543,280,823.32				262,039,208.35	3,753,377,612.06	21,558,697,643.73

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。
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（续）
2020年度

编制单位：宁乡城市建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	上期			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	所有者权益合计
	股本	其他权益工具	其他							
	优先股	永续债								
一、上年期末余额	200,000,000.00			14,962,236,502.13				192,329,409.15	2,937,686,284.99	18,292,252,196.27
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	200,000,000.00			14,962,236,502.13				192,329,409.15	2,937,686,284.99	18,292,252,196.27
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				1,432,696,771.00					193,609,134.23	1,626,305,905.23
（一）综合收益总额									198,522,134.23	198,522,134.23
（二）所有者投入和减少资本				1,432,696,771.00						1,432,696,771.00
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他				1,432,696,771.00						1,432,696,771.00
（三）利润分配										
1.提取盈余公积									-4,913,000.00	-4,913,000.00
2.对所有者（或股东）的分配										
3.其他									-4,913,000.00	-4,913,000.00
（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.其他综合收益结转留存收益										
6.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	200,000,000.00			16,394,933,273.13				192,329,409.15	3,131,295,419.22	19,918,558,101.50

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。
法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

宁乡市城市建设投资集团有限公司

2020年度财务报表附注

(金额单位: 元 币种: 人民币)

一、公司基本情况

宁乡市城市建设投资集团有限公司(原名:宁乡县城市建设投资开发有限公司,以下简称“本公司”),系根据宁乡市人民政府办公室市政办函(2000)18号文件《关于成立宁乡县城市建设投资开发有限公司的通知》,由宁乡市人民政府出资组建的国有独资有限责任公司,公司初始注册资本为人民币6,000.00万元,统一社会信用代码为91430100722561459A,2020年6月9日,公司注册资本变更为人民币100,000.00万元;法定代表人:胡携春。

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

公司经营范围:对县城城市建设投资及行使国有投资功能;对于改制企业相关联的资产进行管理和经营;房地产开发经营;土地开发。

公司主要从事对县城城市建设投资及行使国有投资功能;对与改制企业相关联的资产进行管理和经营;房地产开发经营;经营城市规划区内国有土地、代建城市基础设施、城建项目的对外招商和开发经营、城建项目的投融资业务。

本公司的母公司及最终控制人均均为宁乡市城发投资控股集团有限公司。

本财务报表业经公司董事会于2021年4月29日批准报出。

二、本年度合并财务报表范围

本期纳入合并范围的子公司包括15家,新增宁乡城投拆迁工程有限公司,宁乡城发城市运营管理有限公司、宁乡市城投物业管理有限责任公司,因转让不再包括长沙沔源产业发展有限公司,因工商注销不再包括宁乡城发建材贸易有限公司,净增加1家,具体见本附注“八、在其他主体中的权益”。

三、财务报表编制基础

(一) 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定(统称“企业会计准则”)编制;按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》(2014年修订)披露有关财务信息。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外,财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

(二) 持续经营

本公司对报告期末起12个月的持续经营能力进行了评价,未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此,本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

四、重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

（二）会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三）营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中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。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，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。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司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，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

（1）确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。

（2）长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，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（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

（3）合并日之前持有的股权投资，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，暂不进行会计处理，直至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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，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应全部结转。

(4) 在合并财务报表中的会计处理见本附注四、(六)。

2、非同一控制下企业合并

参与合并的各方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。

购买方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。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所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。

购买方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；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，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：（1）源于合同性权利或其他法定权利；（2）能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

购买方在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。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，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，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，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；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。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司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，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方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，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，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应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注四、(六)。

购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，将该股权投资的公允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，原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。

3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

- (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) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(六) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，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。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的，将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料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，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响，内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失；站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

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。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

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，其余部分仍冲减少数股东权益。

向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，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（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，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收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

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，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对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（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，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或合并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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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，如果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。

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

（七）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。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。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。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。本公司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：

- 1、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；
- 2、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；
- 3、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 5、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。

（八）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是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及价值变动风险很小的投资。

（九）金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1、金融工具的分类

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

2、金融资产的确认和计量

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。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于

财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

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

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

(2) 持有至到期投资

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

(3) 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。

(4) 可供出售金融资产

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

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

3、金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时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和其他金融负债。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，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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（含属于金融负债的衍生工具）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（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

(2) 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，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。

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的控制。

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。

本公司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、金融负债终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

6、金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净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。

7、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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，本公司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，本公司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。

在估值时，公司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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。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，使用不可观察输入值。

（十）应收款项坏账准备的确认和计提

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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

2、按组合计提坏账准备的应收款项

不同组合的确定依据

项目	确定组合的依据
组合 1：账龄组合	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。
组合 2：无风险组合	根据业务性质，认定无信用风险，主要包括关联方、应收政府及其下属各部门、附属机构的款项。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
组合 1：账龄组合	账龄分析法
组合 2：无风险组合	根据业务性质认定无信用风险，除非有证据表明不能收回，一般不计提坏账准备。

3、组合中，采用账龄分析法计提坏账准备情况

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

（十一）存货

1、存货的分类

本公司存货分类为：开发成本、开发产品、原材料、周转材料、库存商品等。

2、取得和发出存货的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。本公司取得时的存货计价方法为开发成本包括项目开工至完工所发生的与项目建设有关的直接费用和间接费用，包括前期报批费、征地费、拆迁费、工程费及符合资本化条件的借款费用等间接费用。开发产品（存量土地）根据政府批文及评估价值计价，

其他存货取得时按实际成本计价。

本公司发出存货的计价方法为周转材料在领用时根据实际情况采用五五摊销法进行摊销，其他存货如开发成本、开发产品（存量土地、存量房）发出时按个别计价法结转成本。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；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，若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。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、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，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用五五摊销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

(十二) 持有待售资产

1、持有待售的非流动资产或处置组的确认标准

公司主要通过出售（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，应当将其划分为持有待售类别。

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

(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，即公司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。有关规定要求公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

确定的购买承诺，是指公司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。

2、持有待售的非流动资产或处置组的会计处理方法

公司初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，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。

(1) 对于持有待售的固定资产，应当调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

(2) 对于持有待售的联营企业或合营企业的权益性投资，自划分至持有待售之日起，停止按权益法核算。

(3) 对于出售的对子公司的投资将导致本公司丧失对子公司的控制权的，无论出售后本公司是否保留少数股东权益，本公司在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

3、不再满足持有待售确认条件时的会计处理

(1) 某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售固定资产确认条件的，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②决定不再出售之日的再收回金额。

(2) 已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，本公司从其被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

4、其他持有待售非流动资产的会计处理

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，此处所指其他非流动资产不包括递延所得税资产、职工薪酬形成的资产、《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。

(十三) 长期股权投资

1、长期股权投资的分类及其判断依据

(1) 长期股权投资的分类

长期股权投资分为三类，即是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

(2) 长期股权投资类别的判断依据

①确定对被投资单位控制的依据详见本附注四、(六)；

②确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

A. 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并相应享有实质性的参与决策权，投资方可以通过该代表参

与被投资单位财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。

B.参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下，在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

C.与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要性，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

D.向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

E.向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资方的技术或技术资料，表明投资方对被投资单位具有重大影响。

公司在判断是否对被投资方具有重大影响时，不限于是否存在上述一种或多种情形，还需要综合考虑所有事实和情况来做出综合的判断。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注四、（七）。

2、长期股权投资初始成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得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合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，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（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为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。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。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，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。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

合并方或购买方为企业合并而发生的审计、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。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式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。

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。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提

下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

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。

对合营企业和联营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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差额，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差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司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；本公司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；本公司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。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类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改按权益法核算的当期损益。

本公司因处置部分股权投资等原因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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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。

本公司因处置部分权益性投资等原因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《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。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，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。

（十四）投资性房地产

1、投资性房地产的初始计量

本公司投资性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和已出租的建筑物。

本公司对没有正式明确以出租获取租金作为长期持有目的的出租开发产品，不确认为投资性房地产，在“存货-意图出售而暂时出租的开发产品”项目核算；对于以出租为目的的开发产品，将其账面价值转入投资性房地产核算。

本公司的投资性房地产按其成本进行初始计量，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；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。

2、投资性房地产的后续计量

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

（十五）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、电子及办公设备、运输设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（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、折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

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	20-50	5	1.90-4.75
机器设备	年限平均法	5-15	5	6.33-19.00
电子及办公设备	年限平均法	3-10	5	9.50-31.67
运输设备	年限平均法	5-15	5	6.33-19.00

3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

在承租开始日，将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，其差额作为未确认的融资费。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会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。

（十六）在建工程

在建工程以立项项目分类核算。

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

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

（十七）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是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者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (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。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、借款费用暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用及其辅助费，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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，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。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（十八）无形资产

1、无形资产的计价方法

（1）取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

无形资产减值测试见本附注“四、（十九）长期资产减值”。

2、对无形资产的使用寿命估计情况

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。

本公司对国家无偿划拨的土地不摊销。

（十九）长期资产减值

在每个资产负债表日判断长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命确定的无形资产等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，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，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可回收金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间做相应调整，使资产在剩余寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

对于使用寿命不确定的无形资产、尚未达到使用状态的无形资产以及合并所形成的商誉每年年度终了进行减值测试。

关于商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

（二十）长期待摊费用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

（二十一）职工薪酬

职工薪酬是指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。包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1、短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司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。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，企业以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

3、辞退福利的会计处理方法

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：

- (1) 企业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；
- (2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

4、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（二十二）收入

1、销售商品收入的确认

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；既没有保留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，确认商品销售收入实现。

销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

2、提供劳务收入的确认

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量（或：已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例，或：已经发生的成本占估计总成本的比例）确定。

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：

（1）已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按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。

（2）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的确认

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

（1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

（2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

4、建造合同收入的确认

（1）建造合同的结果能够可靠估计

在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和费用。完工百分比法，是指根据合同完工进度确认收入与费用的方法。合同完工进度采用累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。（或：已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定，或：根据实际测定的完工进度确定。）

固定造价合同的结果能够可靠估计确定依据为：

- 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本公司；
- 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。

成本加成合同的结果能够可靠估计，确定依据为：

- ①与合同相关的经济利益很可能流入本公司；

②实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

如果合同的预计总成本超过合同总收入的，对形成的合同预计损失，确认为资产减值损失，并计入当期损益。合同完工时，同时转销合同预计损失准备。

(2) 建造合同的结果不能可靠估计

建造合同的结果不能可靠估计的，分别情况进行处理：

①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；

②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。

5、公司收入确认的具体原则与方法

(1) 土地开发收入

本公司将开发整理后的土地交付宁乡市自然资源局予以招拍挂出让，完成招拍挂程序后并取得土地使用权出让合同，土地使用权上的主要风险和报酬已转给买受方；公司既没有保留与使用权相联系的继续管理权，也没有对已出让的土地实施控制；与交易相关的经济利益能够流入公司；相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认收入实现。

(2) 代建项目收入

宁乡市人民政府与公司签订委托建设合同，公司完成项目的建设，由宁乡市财政预决算（投资）评审中心对项目予以结算审查，核定项目总成本，宁乡市人民政府予以批复交付，且公司与宁乡市人民政府签订资产移交协议，将所建设项目交付宁乡市人民政府后，确认收入实现。

(3) 房屋销售收入

对于商品房销售，在买卖双方签订销售合同并在国土部门备案；房地产开发产品已建造完工并达到预期可使用状态，经相关主管部门验收合格并办妥备案手续；买方按销售合同付款条款支付了约定的购房款项（通常支付销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）并办理完成商品房实物移交手续时，确认销售收入的实现。

若买方接到书面交房通知，未在规定的时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，于书面交房通知所规定的时限结束后的次日确认销售收入的实现。

(4) 物业管理收入

在物业服务已按照合同或协议提供并取得收取服务费的权利时确认收入。

(5) 房屋、场地租赁收入

本公司将房屋、场地对外租赁，按照租赁合同约定的应收租金以直线法在租赁期内分期确认经营租赁收入

(6) 其他收入

本公司在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认收入的实现。

（二十三）政府补助

政府补助，是公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值（或：确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益）。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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。

2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

（1）用于补偿公司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（或：冲减相关成本）。

（2）用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（或：冲减相关成本）。

对于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，整体归类为与收益相关的政府补助。

与公司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）。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

3、政策性优惠贷款贴息的会计处理

（1）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公司提供贷款的，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。

（2）财政将贴息资金直接拨付给公司，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，可以按应收金额予以确认和计量。

已确认的政府补助需要退回的，公司在需要退回的当期进行会计处理，即对初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值（或：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，或：属于其他情况的，直接计入当期损益）。

（二十四）递延所得税资产和递延所得税负债

对于某些资产、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。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，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暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，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。

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司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。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，才确认递延所得税资产。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。

除与直接计入其他综合收益或股东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股东权益，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。

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。

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，本公司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，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（二十五）租赁

1、经营租赁会计处理

（1）租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

（2）出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

承租方承担了应由出租方承担的与租赁相关的费用时，将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、融资租赁会计处理

（1）融资租入资产：公司在承租开始日，将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，其差额作为未确认的融资费用。

采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十六) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

本公司关联方包括但不限于：

- 1、母公司；
- 2、子公司；
- 3、受同一母公司控制的其他企业；
- 4、实施共同控制的投资方；
- 5、施加重大影响的投资方；
- 6、合营企业，包括合营企业的子公司；
- 7、联营企业，包括联营企业的子公司；
- 8、主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- 9、本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；

10、本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

(二十七) 重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

2、会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

五、税项

(一) 主要税种及税率

本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率或征收率
增值税	代建项目转让、不动产销售收入、服务收入	3.00%、5.00%、9%、13%。
城市维护建设税	实缴增值税、消费税	7%
教育费附加	实缴增值税、消费税	3%
地方教育费附加	实缴增值税、消费税	2%
房产税	经营性房屋的计税余值	1.2%
	对外租赁物业的房产税，以物业租赁收入为计税依据	12%
企业所得税	应纳税所得额	25%

税种	计税依据	税率或征收率
土地使用税	经营性土地使用面积	5.00 元/平米

(二) 税收优惠及批文

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

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

六、合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，期末余额指 2020 年 12 月 31 日账面余额，上年年末余额指 2019 年 12 月 31 日账面余额，本期发生额指 2020 年度发生额，上期发生额指 2019 年度发生额。凡未注明上年年末余额的均为期末余额。)

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金		
银行存款	3,704,253,207.40	3,154,419,774.35
其他货币资金	12,000,000.00	12,000,000.00
合计	3,716,253,207.40	3,166,419,774.35

其中，受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票保证金		
信用证保证金		
履约保证金	12,000,000.00	12,000,000.00
用于担保的定期存款或通知存款		
向银行申请开具无条件、不可撤销的担保函所存入的保证金存款		
合计	12,000,000.00	12,000,000.00

(二) 应收账款

1、应收账款分类披露

类别	期末余额				
	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					
按组合计提坏账准备的应收账款	6,845,676,666.06	100.00	575,996,258.95	8.41	6,269,680,407.11
(1) 无风险组合	3,741,654,407.76	54.66			3,741,654,407.76
(2) 账龄组合	3,104,022,258.30	45.34	575,996,258.95	18.56	2,528,025,999.35

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额虽不重大但单项 计提坏账准备的应收账款					
合计	6,845,676,666.06	100.00	575,996,258.95	8.41	6,269,680,407.11

(续)

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应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	7,247,715,650.33	100.00	410,447,359.38	5.66	6,837,268,290.95
（1）无风险组合	3,433,817,101.66	47.38			3,433,817,101.66
（2）账龄组合	3,813,898,548.67	52.62	410,447,359.38	10.76	3,403,451,189.29
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	7,247,715,650.33	100.00	410,447,359.38	5.66	6,837,268,290.95

(1) 组合中按账龄法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	252,258,222.15	12,612,911.10	5.00
1年至2年 (含2年)	600,888,733.48	60,088,873.35	10.00
2年至3年 (含3年)	2,069,506,711.31	413,901,342.26	20.00
3年至4年 (含4年)	6,446,467.85	1,933,940.36	30.00
4年至5年 (含5年)	18,698.82	7,479.53	40.00
5年以上	174,903,424.69	87,451,712.35	50.00
合计	3,104,022,258.30	575,996,258.95	

(续)

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)	732,813,103.00	36,640,655.15	5.00
1年至2年 (含2年)	2,885,886,711.31	288,588,671.13	10.00
2年至3年 (含3年)	6,446,467.85	1,289,293.57	20.00
3年至4年 (含4年)	18,698.82	5,609.65	30.00
4年至5年 (含5年)	104,436,539.70	41,774,615.88	40.00
5年以上	84,297,027.99	42,148,514.00	50.00
合计	3,813,898,548.67	410,447,359.38	

2、坏账准备的情况

类 别	年初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按组合计提坏账准备的应收账款	410,447,359.38	165,548,899.57			575,996,258.95
合 计	410,447,359.38	165,548,899.57			575,996,258.95

3、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
宁乡市人民政府	回购款	2,912,578,630.55	4 年以内	42.55	
湖南恒辰置业有限公司	土地款	1,751,510,000.00	2-3 年	25.59	350,302,000.00
宁乡市财政局	土地款	598,485,639.90	1 年以内	8.74	
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	项目结算款	595,741,611.30	1-2 年	8.70	59,574,161.13
长沙鼎诚房地产开发有限公司	土地款	316,640,000.00	2-3 年	4.63	63,328,000.00
合 计	——	6,174,955,881.75	——	90.21	473,204,161.13

(三) 预付款项

1、预付账款按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	2,584,649,925.29	72.81	1,164,496,373.01	59.26
1 年至 2 年 (含 2 年)	561,448,442.71	15.82	398,165,436.79	20.26
2 年至 3 年 (含 3 年)	101,459,978.14	2.86	165,827,363.24	8.44
3 年以上	302,185,195.87	8.51	236,586,120.77	12.04
合计	3,549,743,542.01	100.00	1,965,075,293.81	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

序号	债务人	期末余额	未及时结算的原因
1	湖南华程建设工程有限公司	87,722,874.00	工程尚未完工
2	长沙玉潭建筑安装有限公司	84,201,431.44	工程尚未完工
3	湖南恒楚建设有限公司	83,902,705.81	工程尚未完工
4	宁乡市征地拆迁管理所	67,079,879.00	工程尚未完工
5	宁乡县工信产业投资有限公司	50,000,000.00	工程尚未完工
合计		372,906,890.25	/

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)	未结算原因
宁乡市财政局	非关联方	1,026,928,539.65	28.93	资产未移交
长沙公共资源交易中心	非关联方	318,916,103.00	8.98	资产未移交

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)	未结算原因
宁乡市城市房屋征收和补偿事务中心	非关联方	200,780,198.79	5.66	资产未移交
长沙玉潭建筑安装有限公司	非关联方	162,618,097.84	4.58	工程尚未竣工
湖南万寿建设有限公司	非关联方	133,712,258.00	3.77	工程尚未竣工
合计		1,842,955,197.28	51.90	/

3、其他说明

截至 2020 年 12 月 31 日，无预付持本集团 5%（含 5%）以上股份的股东欠款。

（四）其他应收款

1、其他应收款按科目列示

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,998,281,742.12	1,998,207,801.59
合 计	1,998,281,742.12	1,998,207,801.59

2、其他应收款

（1）其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	2,500,000.00	0.11	2,500,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应收款	2,225,121,121.96	99.89	226,839,379.84	10.19	1,998,281,742.12
（1）无风险组合	588,647,652.83	26.43			588,647,652.83
（2）账龄组合	1,636,473,469.13	73.46	226,839,379.84	13.86	1,409,634,089.29
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	2,227,621,121.96	100.00	229,339,379.84	10.30	1,998,281,742.12

（续）

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	2,500,000.00	0.12	2,500,000.00	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应收款	2,167,003,998.70	99.88	168,796,197.11	7.79	1,998,207,801.59
（1）无风险组合	487,356,009.39	22.46			487,356,009.39
（2）账龄组合	1,679,647,989.31	77.42	168,796,197.11	10.05	1,510,851,792.20

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 (%)	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	2,169,503,998.70	100.00	171,296,197.11	7.90	1,998,207,801.59

A、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

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

(续)

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

B、组合中按账龄法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	646,851,537.52	32,342,576.88	5.00
1年至2年 (含2年)	301,089,880.44	30,108,988.05	10.00
2年至3年 (含3年)	545,345,611.88	109,069,122.37	20.00
3年至4年 (含4年)	34,220,965.00	10,266,289.50	30.00
4年至5年 (含5年)	94,303,341.00	37,721,336.40	40.00
5年以上	14,662,133.29	7,331,066.64	50.00
合计	1,636,473,469.13	226,839,379.84	

(续)

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)	780,978,777.57	39,048,938.88	5.00
1年至2年 (含2年)	663,442,112.05	66,344,211.21	10.00
2年至3年 (含3年)	94,235,025.00	18,847,005.00	20.00
3年至4年 (含4年)	126,303,341.00	37,891,002.30	30.00
4年至5年 (含5年)	6,793,271.26	2,717,308.50	40.00
5年以上	7,895,462.43	3,947,731.22	50.00
合计	1,679,647,989.31	168,796,197.11	

(2) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按组合计提坏账准备的应收账款	168,796,197.11	58,043,182.73			226,839,379.84

类 别	年初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
合 计	168,796,197.11	58,043,182.73			226,839,379.84

(3) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
往来款	2,019,585,762.19	1,248,646,654.22
借款	179,174,045.14	912,004,267.60
保证金	16,995,596.00	2,985,596.00
备用金借支	478,673.63	478,673.63
其他	11,387,045.00	5,388,807.25
小 计	2,227,621,121.96	2,169,503,998.70
减：坏账准备	229,339,379.84	171,296,197.11
合 计	1,998,281,742.12	1,998,207,801.59

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
宁乡御园房地产有限公司	往来款	560,792,854.29	3 年以内	25.17	101,511,621.39
宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司	往来款	325,037,703.40	2 年以内	14.59	25,209,826.30
长沙玉兴实业有限公司	往来款	202,321,042.11	1 年以内	9.08	10,116,052.11
宁乡建融市民之家项目运营管理有限责任公司	往来款	136,939,500.00	3 年以内	6.15	15,587,900.00
宁乡市财政局	往来款	131,500,000.00	1 年以内	5.90	
合 计	——	1,356,591,099.80	——	60.89	152,425,399.80

(五) 存货

1、存货分类

项目	期末余额			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
开发产品	11,377,584,104.55		11,377,584,104.55	12,080,150,413.86		12,080,150,413.86
开发成本	18,821,053,802.58		18,821,053,802.58	16,490,344,300.00		16,490,344,300.00
周转材料	1,883,155.69		1,883,155.69	1,428,576.54		1,428,576.54
库存商品	407,280.88		407,280.88			
合计	30,200,928,343.70		30,200,928,343.70	28,571,923,290.40		28,571,923,290.40

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待抵扣进项税额	2,315,004.63	1,682,210.70
合计	2,315,004.63	1,682,210.70

(七) 可供出售金融资产

1、可供出售金融资产分类

项 目	期末余额		
	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	206,719,298.24		206,719,298.24
其中：按公允价值计量的			
按成本计量的	206,719,298.24		206,719,298.24
其他			
合 计	206,719,298.24		206,719,298.24

(续)

项 目	上年末余额		
	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	472,000,000.00		472,000,000.00
其中：按公允价值计量的			
按成本计量的	472,000,000.00		472,000,000.00
其他			
合 计	472,000,000.00		472,000,000.00

2、年末按成本计量的可供出售金融资产明细情况

被投资单 位名称	账面余额				在被投资 单位持股 比例(%)
	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	
宁乡建融市民之家 项目运营管理有限 责任公司	18,000,000.00			18,000,000.00	20.00
长沙浏江综合治理 合伙企业（有限合 伙）	300,000,000.00		300,000,000.00		
国开精诚（北京） 投资基金有限公司	150,000,000.00		37,280,701.76	112,719,298.24	2.19
高新兴（宁乡）智 慧城市运营有限责 任公司	4,000,000.00	2,000,000.00		6,000,000.00	10.00
长沙市宁信开发建 设有限公司		60,000,000.00		60,000,000.00	30.00
长沙浏源产业发展 有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00	10.00
合 计	472,000,000.00	72,000,000.00	337,280,701.76	206,719,298.24	

(八) 长期应收款

1、长期应收款情况

项目	期末余额			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
转贷款	107,737,800.34		107,737,800.34	361,737,800.34		361,737,800.34
保证金	31,590,000.00		31,590,000.00	50,758,500.00		50,758,500.00
合计	139,327,800.34		139,327,800.34	412,496,300.34		412,496,300.34

2、按欠款方归集的期末余额前五名的长期应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占长期应收款期末余额合计数的比例 (%)
宁乡市灰汤镇人民政府	转贷款	106,998,333.34	2 年以上	76.80
中航国际租赁有限公司	保证金	16,000,000.00	1-2 年	11.48
中信信托有限责任公司	保证金	5,000,000.00	1-2 年	3.59
国银金融租赁股份有限公司	保证金	4,800,000.00	1 年以下	3.45
宁乡市中医院	保证金	4,000,000.00	3 年以上	2.87
合 计	——	136,798,333.34	——	98.19

(九) 长期股权投资

1、长期股权投资按项目列示

项目	期末余额			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
子公司投资						
联营企业投资	64,829,228.72		64,829,228.72	52,525,056.75		52,525,056.75
合营企业投资						
合计	64,829,228.72		64,829,228.72	52,525,056.75		52,525,056.75

2、长期股权投资明细项目列示

被投资单位名称	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	占被投资单位比例 (%)
宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司	48,439,886.79		2,949,353.27	45,490,533.52	49.00
宁乡圣辉管理服务有限公司	926,696.94		622,534.92	304,162.02	40.00
湖南和光城文化旅游开发有限公司	3,158,473.02	400,000.00	671,514.61	2,886,958.41	40.00
湖南宁乡城发能源开发有限公司		17,500,000.00	1,352,425.23	16,147,574.77	35.00
合计	52,525,056.75	17,900,000.00	5,595,828.03	64,829,228.72	

(续)

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动						期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他
一、联营企业									
宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司	48,439,886.79			-2,949,353.27					45,490,533.52
宁乡圣辉管理服务有限公司	926,696.94			-622,534.92					304,162.02
湖南和光城文旅游开发有限公司	3,158,473.02	400,000.00		-671,514.61					2,886,958.41
湖南宁乡城发能源开发有限公司		17,500,000.00		-1,352,425.23					16,147,574.77
合计	52,525,056.75	17,900,000.00		-5,595,828.03					64,829,228.72

(十) 投资性房地产

1、采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.上年年末余额	217,881,099.73		217,881,099.73
2.本期增加金额	3,776,119.00		3,776,119.00
(1)外购	3,776,119.00		3,776,119.00
(2)在建工程转入			
(3)企业合并增加			
3.本期减少金额			
(1)处置			
(2)其他转出			
4.期末余额	221,657,218.73		221,657,218.73
二、累计折旧和累计摊销			
1.上年年末余额	7,205,952.80		7,205,952.80
2.本期增加金额	4,545,062.40		4,545,062.40
(1)计提或摊销	4,545,062.40		4,545,062.40
3.本期减少金额			
(1)处置			
(2)其他转出			
4.期末余额	11,751,015.20		11,751,015.20
三、减值准备			
1.上年年末余额			
2.本期增加金额			
(1)计提			
3.本期减少金额			
(1)处置			
(2)其他转出			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	209,906,203.53		209,906,203.53
2.上年年末账面价值	210,675,146.93		210,675,146.93

(十一) 固定资产

1、总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	1,445,053,859.38	1,280,121,817.37
固定资产清理		

项目	期末余额	上年年末余额
合计	1,445,053,859.38	1,280,121,817.37

2、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子及办公设备	合计
一、账面原值：					
1.上年年末余额	1,348,567,309.55	640,869.01	7,554,016.49	16,881,845.47	1,373,644,040.52
2.本期增加金额	742,012.39	200,422,366.23		283,825.77	201,448,204.39
(1)购置				283,825.77	283,825.77
(2)在建工程转入	742,012.39				742,012.39
(3)划拨		200,422,366.23			200,422,366.23
3.本期减少金额	6,675,950.50			74,968.00	6,750,918.50
(1)处置或报废	6,675,950.50			67,520.00	6,743,470.50
(2)子公司转出减少				7,448.00	7,448.00
4.期末余额	1,342,633,371.44	201,063,235.24	7,554,016.49	17,090,703.24	1,568,341,326.41
二、累计折旧					
1.上年年末余额	78,556,225.89	237,366.65	4,852,485.49	9,876,145.12	93,522,223.15
2.本期增加金额	27,197,029.23	199,093.10	621,873.74	1,809,950.67	29,827,946.74
(1)计提	27,197,029.23	199,093.10	621,873.74	1,809,950.67	29,827,946.74
3.本期减少金额				62,702.86	62,702.86
(1)处置或报废				59,491.92	59,491.92
(2)子公司转出减少				3,210.94	3,210.94
4.期末余额	105,753,255.12	436,459.75	5,474,359.23	11,623,392.93	123,287,467.03
三、减值准备					
1.上年年末余额					
2.本期增加金额					
(1)计提					
3.本期减少金额					
(1)处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	1,236,880,116.32	200,626,775.49	2,079,657.26	5,467,310.31	1,445,053,859.38
2.上年年末账面价值	1,270,011,083.66	403,502.36	2,701,531.00	7,005,700.35	1,280,121,817.37

(十二) 在建工程

1、总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程	2,041,904,230.16	1,989,537,804.15
工程物资		
合计	2,041,904,230.16	1,989,537,804.15

2、在建工程

(1) 在建工程情况

项目	期末余额			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
一江两岸三洲道路设施	512,305,612.22		512,305,612.22	512,305,612.22		512,305,612.22
向前路、站前路	638,739,656.29		638,739,656.29	632,910,847.81		632,910,847.81
阳光养老院	394,032,738.71		394,032,738.71	385,350,416.87		385,350,416.87
廻龙山景区建设项目	275,647,858.22		275,647,858.22	244,105,214.49		244,105,214.49
宁乡市公共智慧停车场建设项目	219,700,014.78		219,700,014.78	214,865,712.76		214,865,712.76
枫木桥监视监管中心	201,586.00		201,586.00			
市民之家物业管理	156,770.64		156,770.64			
宁乡市廻龙山景区麦田风情小镇建设项目	880,950.58		880,950.58			
宁乡市廻龙山景区提质改造工程建设项目	239,042.72		239,042.72			
合计	2,041,904,230.16		2,041,904,230.16	1,989,537,804.15		1,989,537,804.15

(十三) 无形资产

1、无形资产情况

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1.上年年末余额	170,395,673.05		170,395,673.05
2.本期增加金额			
(1) 购置			
(2) 企业合并增加			
3.本期减少金额			
(1) 处置			
4.期末余额	170,395,673.05		170,395,673.05
二、累计摊销			
1.上年年末余额	9,760,859.75		9,760,859.75

项目	土地使用权	软件	合计
2.本期增加金额	3,346,580.49		3,346,580.49
(1) 计提	3,346,580.49		3,346,580.49
3.本期减少金额			
(1) 处置			
4.期末余额	13,107,440.24		13,107,440.24
三、减值准备			
1.上年年末余额			
2.本期增加金额			
(1) 计提			
3.本期减少金额			
(1) 处置			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	157,288,232.81		157,288,232.81
2.上年年末账面价值	160,634,813.30		160,634,813.30

(十四) 短期借款

1、短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		127,000,000.00
信用借款		
合计		127,000,000.00

(十五) 应付账款

1、按款项性质列示的应付账款

项目	期末余额	上年年末余额
工程款	501,723,708.98	188,021,151.55
征拆款	7,304,518.73	78,675,316.56
资产购置款	6,168.00	168,719,605.51
材料采购	446,823.00	452,991.00
其他	21,710,198.05	7,872,042.33
合 计	531,191,416.76	443,741,106.95

2、按账龄列示的应付账款

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内 (含 1 年)	301,112,052.93	358,913,234.63
1 至 2 年 (含 2 年)	170,025,395.05	13,157,176.00
2 至 3 年 (含 3 年)	6,703,512.67	29,643,412.51
3 年以上	53,350,456.11	42,027,283.81

项目	期末余额	上年年末余额
合计	531,191,416.76	443,741,106.95

3、账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
长沙金典建设工程有限公司	166,445,362.31	工程尚未竣工
湖南中宁项目管理有限公司	8,931,811.62	工程尚未竣工
广东云华建设工程有限公司	6,463,905.44	工程尚未竣工
湖南恒旺园林建设有限公司	5,040,913.95	工程尚未竣工
湖南高新建设有限公司	4,004,895.15	工程尚未竣工
合计	190,886,888.47	——

4、应付账款期末余额前五名情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占应付账款期末余额合计数的比例 (%)
宁乡市水务建设投资有限公司	工程款	195,046,550.83	1 年以内	36.72
长沙金典建设工程有限公司	工程款	167,554,279.28	2 年以内	31.54
湖南省第六工程有限公司	工程款	18,049,074.54	1 年以内	3.40
湖南万寿建设有限公司	工程款	16,483,851.33	1 年以上	3.10
湖南兴旺建设有限公司宁乡分公司	工程款	13,581,028.19	1 年以内	2.56
合计	——	410,714,784.17	——	77.32

(十六) 预收款项

1、按款项性质列示的预收款项

项目	期末余额	上年年末余额
土地出让款	42,311,255.00	57,411,255.00
租赁收入	729,364.18	416,230.16
其他	225,000.00	1,146,000.00
合计	43,265,619.18	58,973,485.16

2、按账龄列示的预收款项

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内 (含 1 年)	1,106,864.18	15,840,536.16
1 至 2 年 (含 2 年)	9,975,806.00	1,160,001.00
2 至 3 年 (含 3 年)	960,001.00	1,500,000.00
3 年以上	31,222,948.00	40,472,948.00
合计	43,265,619.18	58,973,485.16

3、账龄超过 1 年的重要预收款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
长沙湖泥湾房地产开发公司	14,500,000.00	款项尚未结清
湖南科达房地产开发有限公司	6,400,000.00	单位未结清账款
长沙星楚电子科技有限公司	4,200,000.00	单位未结清账款
湖南嘉运置业有限公司	2,000,000.00	款项尚未结清
湖南省保障性安居工程投资有限公司	1,952,000.00	单位未结清账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
合计	29,052,000.00	/

4、预收款项期末余额前五名情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占预收款项期末余额合计数的比例 (%)
长沙湖泥湾房地产开发公司	土地款	14,500,000.00	3 年以上	33.51
湖南科达房地产开发有限公司	土地款	6,400,000.00	1-2 年	14.79
长沙星楚电子科技有限公司	土地款	4,200,000.00	3 年以上	9.71
湖南嘉运置业有限公司	土地款	2,000,000.00	3 年以上	4.62
湖南省保障性安居工程投资有限公司	土地款	1,952,000.00	3 年以上	4.51
合计	——	29,052,000.00	——	67.14

(十七) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	233,688.40	31,071,013.83	31,076,907.43	227,794.80
二、离职后福利-设定提存计划		1,277,974.14	1,277,974.14	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	233,688.40	32,348,987.97	32,354,881.57	227,794.80

2、短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	231,768.40	26,171,811.06	26,175,784.66	227,794.80
二、职工福利费		2,910,145.44	2,910,145.44	
三、社会保险费		755,316.92	755,316.92	
其中：医疗保险费		709,059.63	709,059.63	
工伤保险费		46,212.99	46,212.99	
生育保险费		44.30	44.30	
四、住房公积金	1,920.00	866,446.12	868,366.12	
五、工会经费和职工教育经费		367,294.29	367,294.29	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	233,688.40	31,071,013.83	31,076,907.43	227,794.80

3、设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.基本养老保险		865,023.74	865,023.74	
2.失业保险费		84,868.48	84,868.48	
3.企业年金缴费		328,081.92	328,081.92	
合计		1,277,974.14	1,277,974.14	

(十八) 应交税费

项目	期末余额	上年年末余额
增值税	189,100,136.11	95,596,165.89
企业所得税	652,759.80	652,759.80
代扣代缴个人所得税	12,183.76	6,655.76
印花税	3,348.05	4,712.88
城市维护建设税	8,165,872.77	1,584,939.21
教育费附加	6,284,988.55	1,584,379.47
土地使用税	9,576,081.20	9,576,081.20
房产税	5,030,774.56	5,030,774.56
土地增值税	169,198.85	169,198.85
其他	3,034.84	20,773.37
合计	218,998,378.49	114,226,440.99

(十九) 其他应付款

1、总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息	437,674,251.39	353,432,151.26
应付股利		
其他应付款	1,855,418,856.89	1,202,362,685.64
合计	2,293,093,108.28	1,555,794,836.90

2、应付利息

(1) 分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
企业债券利息	437,674,251.39	353,432,151.26
合计	437,674,251.39	353,432,151.26

3、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
往来款	1,510,571,071.86	987,095,793.74
借款	76,935,348.19	128,334,942.30
保证金	9,485,169.74	8,492,263.85
其他	258,427,267.10	78,439,685.75
合计	1,855,418,856.89	1,202,362,685.64

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
宁乡市城发投资控股集团有限公司	234,834,283.19	款项尚未结清
宁乡市城镇开发建设投资有限公司	167,854,732.63	款项尚未结清
宁乡市白马桥街道财政所	91,756,721.10	款项尚未结清
煤炭坝镇财政所	61,310,492.72	款项尚未结清

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
宁乡市金玉工业发展投资有限公司	30,261,000.00	款项尚未结清
合 计	586,017,229.64	

(3) 其他应付款期末余额前五名情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应付款期末余额合计数的比例(%)
宁乡市城发投资控股集团有限公司	往来款	615,219,748.96	2 年以内	33.16
宁乡市城镇开发建设投资有限公司	往来款	278,859,131.75	3 年以内	15.03
长沙市宁信开发建设有限公司	代垫款	252,000,000.00	1 年以内	13.58
宁乡市文化旅游投资有限公司	往来款	233,655,142.25	1 年以上	12.59
宁乡市白马桥街道财政所	往来款	91,756,721.10	2 年以上	4.95
合 计	——	1,471,490,744.06	——	79.31

(二十) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	1,354,420,000.00	1,558,339,996.00
一年内到期的应付债券	1,439,000,000.00	469,000,000.00
一年内到期的长期应付款	463,690,571.31	455,609,469.66
合 计	3,257,110,571.31	2,482,949,465.66

(二十一) 长期借款

1、长期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
信用借款		753,920,000.00
抵押借款		127,000,000.00
质押借款	3,837,933,800.00	5,954,860,000.00
保证借款	2,359,850,000.00	2,708,000,000.00
质押+抵押	385,000,000.00	477,500,000.00
质押+保证	695,000,000.00	1,105,000,000.00
合 计	7,277,783,800.00	11,126,280,000.00

2、长期借款分类明细

贷款单位	借款单位	期末余额	已划分至一年内到期金额	借款条件
国家开发银行湖南省分行	宁乡市城市建设投资集团有限公司		4,000,000.00	抵押借款
抵押借款小计			4,000,000.00	
国家开发银行湖南省分行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	52,360,000.00	8,500,000.00	质押借款
中国光大银行股份有限公司长沙宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	100,000,000.00	300,000,000.00	质押借款
中国光大银行股份有限公司长沙宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	681,373,800.00	140,000,000.00	质押借款
中国农业发展银行宁乡市支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	509,000,000.00	37,000,000.00	质押借款
中国农业发展银行宁乡市支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	478,000,000.00	34,000,000.00	质押借款

贷款单位	借款单位	期末余额	已划分至一年内到期金额	借款条件
国家开发银行湖南省分行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	50,000,000.00	6,000,000.00	质押借款
国家开发银行湖南省分行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	812,200,000.00	20,000,000.00	质押借款
上海浦东发展银行长沙分行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	94,500,000.00	13,500,000.00	质押借款
上海浦东发展银行长沙分行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	140,000,000.00	20,000,000.00	质押借款
上海浦东发展银行长沙分行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	70,000,000.00	10,000,000.00	质押借款
上海浦东发展银行长沙分行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	210,000,000.00	30,000,000.00	质押借款
上海浦东发展银行长沙分行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	105,000,000.00	22,500,000.00	质押借款
上海浦东发展银行长沙分行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	80,500,000.00	11,500,000.00	质押借款
中国农业银行股份有限公司宁乡支行	长沙白马新兴建设投资有限公司	11,600,000.00	920,000.00	质押借款
中国农业银行股份有限公司宁乡支行	长沙白马新兴建设投资有限公司	238,400,000.00	19,080,000.00	质押借款
中国农业银行股份有限公司宁乡支行	长沙新煤城投资有限公司	205,000,000.00	15,000,000.00	质押借款
质押借款小计		3,837,933,800.00	688,000,000.00	
长沙银行股份有限公司营业部宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	20,000,000.00	15,000,000.00	保证借款
长沙银行股份有限公司营业部宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	40,000,000.00	30,000,000.00	保证借款
长沙银行股份有限公司营业部宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	140,000,000.00	104,500,000.00	保证借款
厦门国际银行股份有限公司漳州分行	宁乡市城市建设投资集团有限公司		165,000,000.00	保证借款
中国工商银行股份有限公司宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	195,000,000.00	2,000,000.00	保证借款
中国工商银行股份有限公司宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	195,000,000.00	2,000,000.00	保证借款
中国工商银行股份有限公司宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司		140,000,000.00	保证借款
中国农业发展银行宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	426,000,000.00	24,000,000.00	保证借款
交通银行股份有限公司湖南省支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司		54,000,000.00	保证借款
中国建设银行股份有限公司宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	245,000,000.00		保证借款
中国工商银行股份有限公司宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	200,000,000.00		保证借款
中国民生银行股份有限公司长沙分行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	249,850,000.00	100,000.00	保证借款
中国工商银行股份有限公司宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	200,000,000.00		保证借款
中国工商银行股份有限公司宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	200,000,000.00		保证借款
长沙银行股份有限公司宁乡支行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	249,000,000.00	20,000,000.00	保证借款
保证借款小计		2,359,850,000.00	556,600,000.00	
中国光大银行股份有限公司长沙宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司		24,000,000.00	质押+抵押
中国光大银行股份有限公司长沙宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司		6,000,000.00	质押+抵押
国家开发银行湖南省分行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	385,000,000.00	40,000,000.00	质押+抵押
质押+抵押借款小计		385,000,000.00	70,000,000.00	
长沙银行股份有限公司宁乡支行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	340,000,000.00	20,820,000.00	质押+保证
中国银行股份有限公司宁乡支行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	355,000,000.00	15,000,000.00	质押+保证

贷款单位	借款单位	期末余额	已划分至一年内到期金额	借款条件
质押+保证借款小计		695,000,000.00	35,820,000.00	
合计		7,277,783,800.00	1,354,420,000.00	

(二十二) 应付债券

1、应付债券

项目	期末余额	上年年末余额
企业债券	12,726,868,598.65	8,595,654,256.39
可转换债券		
合计	12,726,868,598.65	8,595,654,256.39

2、应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
15 宁乡城建债	1,300,000,000.00	2015/1/20	7 年	1,300,000,000.00	776,842,857.14			1,578,571.43	260,000,000.00	518,421,428.57
16 宁乡养老专项债	1,030,000,000.00	2016/6/2	10 年	1,030,000,000.00	922,538,812.50			695,250.00	103,000,000.00	820,234,062.50
2016 非公开公司债券	1,000,000,000.00	2016/6/27	5 年	1,000,000,000.00	965,950,000.00			2,700,000.00		968,650,000.00
2017 非公开公司债券	740,000,000.00	2017/8/19	5 年	740,000,000.00	734,672,000.00			1,998,000.00	330,000,000.00	406,670,000.00
17 宁乡城投 PPN001 债券	100,000,000.00	2017/9/12	5 年	100,000,000.00	99,568,000.00			162,000.00		99,730,000.00
17 宁乡城投 PPN002 债券	500,000,000.00	2017/11/27	5 年	500,000,000.00	497,637,500.00			810,000.00	106,000,000.00	392,447,500.00
2018 年度第一期债权融资计划	530,000,000.00	2018/12/12	5 年	530,000,000.00	405,116,753.42			8,480,000.00		413,596,753.42
19 宁乡城投 PPN001 债券	400,000,000.00	2019/3/7	5 年	400,000,000.00	397,300,000.00			648,000.00		397,948,000.00
2019 年度第一期债权融资	800,000,000.00	2019/6/28	3 年	800,000,000.00	783,953,333.33			6,640,000.00		790,593,333.33
2019 年度第二期债权融资	750,000,000.00	2019/6/28	5 年	750,000,000.00	747,350,000.00			600,000.00		747,950,000.00
2019 年第三期债权融资	250,000,000.00	2019/12/13	5 年	250,000,000.00	250,000,000.00					250,000,000.00
2019 非公开公司债券 01	1,500,000,000.00	2019/8/19	5 年	1,500,000,000.00	1,492,575,000.00			1,620,000.00		1,494,195,000.00
2019 非公开公司债券 02	1,000,000,000.00	2019/12/12	5 年	1,000,000,000.00	991,150,000.00			1,800,000.00		992,950,000.00
2020 年度第一期中期票据	200,000,000.00	2020.02.21	5 年	200,000,000.00		200,000,000.00		-980,000.00		199,020,000.00
2020 年度第二期中期票据	900,000,000.00	2020.03.20	5 年	900,000,000.00		900,000,000.00		-4,500,000.00		895,500,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2020 年度第一期 债权融资	300,000,000.00	2020.1.3	5 年	300,000,000.00		300,000,000.00		-8,666,666.67		291,333,333.33
2020 年度第二 期债权融资	400,000,000.00	2020.3.9	3 年	400,000,000.00		400,000,000.00				400,000,000.00
2020 年度第三 期债权融资	150,000,000.00	2020.3.19	5 年	150,000,000.00		150,000,000.00		-7,560,000.00		142,440,000.00
2020 年度第四 期债权融资	300,000,000.00	2020.4.28	3 年	300,000,000.00		300,000,000.00		-2,964,375.00		297,035,625.00
2020 年度第五 期债权融资	93,000,000.00	2020.6.16	3 年	93,000,000.00		93,000,000.00		-5,665,250.00		87,334,750.00
2020 年度第六 期债权融资	172,000,000.00	2020.6.16	3 年	172,000,000.00		172,000,000.00		-3,100,000.00		168,900,000.00
2020 年度第七 期债权融资	200,000,000.00	2020.8.31	3 年	200,000,000.00		200,000,000.00		-3,080,000.00		196,920,000.00
2020 年度第八 期债权融资	462,000,000.00	2020.9.17	3 年	462,000,000.00		462,000,000.00		-4,590,000.00		457,410,000.00
2020 年度第九 期债权融资	135,000,000.00	2020.6.16	3 年	135,000,000.00		135,000,000.00		-787,187.50		134,212,812.50
2020 年度第十 期债权融资	114,500,000.00	2020.10.21	3 年	114,500,000.00		114,500,000.00		-3,750,000.00		110,750,000.00
2019 年非公开债 券二期 (20 宁城 01)	500,000,000.00	2020.3.9	5 年	500,000,000.00		500,000,000.00		-3,960,000.00		496,040,000.00
2020 年非公开债 (20 宁城 02)	800,000,000.00	2020.8.11	5 年	800,000,000.00		800,000,000.00		-3,654,000.00		796,346,000.00
20 宁 乡 城 投 PPN002	500,000,000.00	2020.9.1	3 年	500,000,000.00		500,000,000.00		-760,000.00		499,240,000.00
2020 年非公开债 (20 宁城 03)	700,000,000.00	2020.11.19	5 年	700,000,000.00		700,000,000.00				700,000,000.00
合计	15,826,500,000.00	/	/	15,826,500,000.00	9,064,654,256.39	5,926,500,000.00		-26,285,657.74	799,000,000.00	14,165,868,598.65

注：上表“上年年末余额”及“期末余额”金额系包含已划分至“一年内到期的非流动负债”金额，因此与报表金额不一致。

(二十三) 长期应付款

1、总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	1,637,402,026.95	2,315,958,352.28
专项应付款		
合计	1,637,402,026.95	2,315,958,352.28

2、长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
借款	1,326,152,026.95	1,964,208,352.28
项目投资款	311,250,000.00	351,750,000.00
合计	1,637,402,026.95	2,315,958,352.28

(2) 长期应付款期末余额前五名情况

单位名称	期末余额	款项性质	占长期应付款期末余额合计数的比例 (%)
长沙市棚改投资有限责任公司	580,000,000.00	借款	35.42
国银金融租赁股份有限公司	400,000,000.00	借款	24.43
国开发展基金有限公司	186,250,000.00	项目投资借款	11.37
渤海国际信托股份有限公司	170,050,000.00	借款	10.39
中国农发重点建设基金有限公司	125,000,000.00	项目投资借款	7.63
合计	1,461,300,000.00		89.24

(3) 其他说明:

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

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

(二十四) 实收资本

1、股本增减变动情况

投资者名称	上年年末余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比			投资金额	所占比
宁乡市城发投资控股集团有限公司	200,000,000.00	100.00	800,000,000.00		1,000,000,000.00	100.00
合计	200,000,000.00	100.00	800,000,000.00		1,000,000,000.00	100.00

2、其他说明

根据股东宁乡市城发投资控股集团有限公司 2020 年 6 月 9 日作出的《关于增加宁乡市城市建设投资集团有限公司注册资本并修改公司章程的决定》，同意公司注册资本由 20,000 万元增加至 100,000 万元，新增注册资本 80,000 万元，由股东宁乡市城发投资控股集团有限公司以货币资金注入。

（二十五）资本公积

1、资本公积增减变动明细

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	7,203,931.17			7,203,931.17
其他资本公积	16,545,915,491.38	1,509,535,566.23	1,151,293,049.58	16,904,158,008.03
合计	16,553,119,422.55	1,509,535,566.23	1,151,293,049.58	16,911,361,939.20

2、其他说明

注 1：本期资本公积的增加系：

（1）根据宁乡市国有资产事务中心出具的《关于将金林时代广场商铺注入至宁乡市城市建设投资集团有限公司的通知》，将金林时代广场 904 套商铺资产注入宁乡城建投公司，入账资本公积，金额 126,131,200.00 元。

（2）根据宁乡市国有资产事务中心出具的《关于将路灯资产划转到城发集团下属城投集团路灯公司的批复》（宁国资【2020】100 号），同意将全市路灯资产划转至宁乡市城市路灯维护建设有限公司名下，入账资本公积，金额 200,422,366.23 元。

（3）根据宁乡市财政局出具的《关于拨付长沙新煤城投资有限公司资本金的决定》，2020 年拨付长沙新煤城投资有限公司资本金 62,982,000.00 元，计入资本公积。

（4）根据宁乡市城发投资控股集团有限公司出具的《关于拨付宁乡市城市建设投资集团有限公司权益资金的股东决定》，2020 年拨付本公司权益性资金 1,120,000,000.00 元，入账资本公积。

注 2：本期资本公积减少系：

（1）因城市建设规划调整，宁乡市国有资产事务中心收回了部分原划拨的土地资产，相应减少资本公积，金额 1,151,293,049.58 元；

（二十六）盈余公积

1、盈余公积明细

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	192,329,409.15	69,709,799.20		262,039,208.35
任意盈余公积				
合计	192,329,409.15	69,709,799.20		262,039,208.35

2、其他说明

本期盈余公积增加系以税后净利润的 10%计提法定盈余公积。

（二十七）未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	3,333,446,153.71	3,066,090,272.67
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	3,333,446,153.71	3,066,090,272.67
加：本期归属于母公司所有者的净利润	567,555,261.50	272,268,881.04
减：提取法定盈余公积	69,709,799.20	
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
对所有者的分配	5,306,000.00	4,913,000.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	3,825,985,616.01	3,333,446,153.71

（二十八）营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	3,308,461,280.06	2,532,538,195.72	3,283,581,421.36	2,972,039,484.49
其他业务				
合计	3,308,461,280.06	2,532,538,195.72	3,283,581,421.36	2,972,039,484.49

2、主营业务分类列示

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
土地开发业务	1,602,952,320.00	1,048,699,932.21	1,376,971,307.09	1,285,708,964.66
房屋销售业务	1,870,209.45	1,663,986.45	2,294,132.38	2,667,747.97
代建项目业务	1,537,211,264.75	1,323,017,464.42	1,893,874,557.33	1,662,293,474.15
房屋/场地租赁业务	5,744,334.34	107,925.94	4,779,149.28	4,569,840.51
驾管中心经营	1,346,792.45	10,090,647.74	1,362,811.32	4,167,848.39
景区经营业务		6,054,105.65	1,400,710.14	8,417,705.00
物业服务业务	10,021,957.05	10,134,683.65	649,661.17	538,575.30
资产处置业务	142,999,406.50	123,466,121.64		
货物销售	6,314,995.52	9,303,328.02	2,249,092.65	3,675,328.51
合计	3,308,461,280.06	2,532,538,195.72	3,283,581,421.36	2,972,039,484.49

（二十九）税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	6,599,125.69	15,587.48
教育费附加	4,712,142.16	11,045.41
土地增值税	7,490.99	27,513.96
印花税	2,404,179.16	475,648.01
房产税	2,222,478.56	6,259,235.60
土地使用税	25,645,800.08	418,045.04
其他	9,497.40	11,565.95
合计	41,600,714.04	7,218,641.45

（三十）销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
评估费	351,900.00	193,600.00
广告宣传费		3,300.00
办证费	3,300.00	12,400.00
挂牌费	50,000.00	
合计	405,200.00	209,300.00

(三十一) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬支出	26,759,549.13	31,762,504.48
折旧及摊销	29,970,366.60	28,477,024.49
电费	10,289,307.15	4,842,705.19
办公费	3,399,505.13	10,258,311.04
招待费		1,699,508.80
差旅费	65,601.50	124,198.00
中介服务费	3,303,195.12	5,585,496.25
其他	9,006,256.44	3,249,417.81
劳务费	2,140,919.95	
车辆使用费用	159,139.59	
会务费	261,567.78	
广告宣传费	716,256.21	
合计	86,071,664.60	85,999,166.06

(三十二) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	15,712,853.36	15,068,741.63
利息收入	-36,699,891.70	-8,570,255.61
银行手续费	153,334.21	296,297.80
其他	7,689,646.48	313,879.00
合计	-13,144,057.65	7,108,662.82

(三十三) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
基础设施建设补贴款	115,928,000.00	216,816,040.00	与收益相关
路灯项目维护及电费补助资金	12,000,000.00	12,000,000.00	与收益相关
征拆补助资金		2,746,586.00	与收益相关
个税手续费返还	5,564.31		与收益相关
合计	127,933,564.31	231,562,626.00	/

(三十四) 投资收益

项 目	本期发生额	上年同期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-5,595,828.03	-2,394,978.11
处置长期股权投资产生的投资收益	481,585.12	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的		

项 目	本期发生额	上年同期发生额
金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	8,868,659.31	8,672,657.48
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
交易性金融资产持有期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入		
债权投资持有期间取得的利息收入		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
其他债权投资持有期间取得的利息收入		
其他债权投资终止确认收益		
合 计	3,754,416.40	6,277,679.37

(三十五) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上年同期发生额
坏账损失（损失“-”）	-223,592,569.48	-263,663,211.08
存货跌价损失（损失“-”）		
可供出售金融资产减值损失（损失“-”）		
长期股权投资减值损失（损失“-”）		
投资性房地产减值损失（损失“-”）		
固定资产减值损失（损失“-”）		
在建工程减值损失（损失“-”）		
无形资产减值损失（损失“-”）		
合 计	-223,592,569.48	-263,663,211.08

(三十六) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产的利得（损失“-”）	-3,678.08	93,632,307.98
合 计	-3,678.08	93,632,307.98

(三十七) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
债务重组利得			
与企业日常活动无关的政府补助			
盘盈利得			
接受捐赠利得			
其他	10,647,574.06	80,947.43	10,647,574.06
合 计	10,647,574.06	80,947.43	10,647,574.06

(三十八) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
公益性捐赠支出		546,313.00	
非流动资产毁损报废损失		65,000.69	
滞纳金及各类罚款支出	946,562.39	928,667.78	946,562.39
其他支出	200,500.01	800.46	200,500.01
救灾抢险工程支出	5,531,675.10	3,780,113.08	5,531,675.10
赞助支持款	9,833,966.00	5,202,155.84	9,833,966.00
合计	16,512,703.50	10,523,050.85	16,512,703.50

(三十九) 所得税费用

1、所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	2,681.62	183,665.34
递延所得税费用		
合计	2,681.62	183,665.34

(四十) 现金流量表项目

1、收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到的往来款	2,940,837,558.49	3,445,984,706.01
利息收入	36,699,891.70	8,570,255.61
收回保证金		155,562.84
政府补助	127,933,564.31	231,562,626.00
营业外收入	10,647,574.06	80,947.43
合计	3,116,118,588.56	3,686,354,097.89

2、支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
销售费用中付现	405,200.00	209,300.00
管理费用中付现	29,341,748.87	21,875,889.84
财务费用中付现	153,334.21	296,287.80
营业外支出中付现	16,512,703.50	9,911,649.81
支付的往来款项	1,574,723,618.75	370,200,419.55
合计	1,621,136,605.33	402,493,547.00

3、收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
划拨子公司账面货币资金余额		10,648,561.38
合计		10,648,561.38

4、收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到信托公司及融资租赁贷款	861,710,000.00	1,714,091,500.00

项目	本期发生额	上期发生额
收回融资业务保证金	5,258,500.00	48,060,000.00
合计	866,968,500.00	1,762,151,500.00

5、支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
偿还信托公司及融资租赁等借款本息	1,409,974,099.32	961,048,539.19
支付融资费	17,037,119.00	50,635,968.41
支付贷款保证金	4,800,000.00	12,000,000.00
合计	1,431,811,218.32	1,023,684,507.60

(四十一) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料表

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	563,213,485.44	268,189,800.05
加: 资产减值准备	223,592,569.48	263,663,211.08
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	34,373,009.14	34,064,865.33
无形资产摊销	3,346,580.49	3,346,580.48
长期待摊费用摊销	208,387.73	68,378.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	3,678.08	
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		65,000.69
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	23,402,499.84	15,068,741.63
投资损失(收益以“-”号填列)	-3,754,416.40	-6,277,679.37
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-241,321,802.40	135,579,581.42
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-98,262,346.52	-503,940,724.88
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-1,106,957,168.76	633,055,514.90
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-602,155,523.88	842,883,269.93
2. 不涉及现金收支的重大活动:		
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转让的金额		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	3,704,253,207.40	3,154,419,774.35
减: 现金的上年年末余额	3,154,419,774.35	2,307,875,524.76
加: 现金等价物的期末余额		
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	549,833,433.05	846,544,249.59

2、现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	3,704,253,207.40	3,154,419,774.35
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	3,704,253,207.40	3,154,419,774.35
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、期末现金及现金等价物余额	3,704,253,207.40	3,154,419,774.35
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		

（四十二）所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	12,000,000.00	见本附注六、（一）
存货	1,947,936,479.59	贷款抵押
投资性房地产	209,906,203.53	贷款抵押
合计	2,169,842,683.12	

七、合并范围的变更

（一）其他原因的合并范围变动

1、根据原子公司长沙沅源产业发展有限公司 2020 年 8 月 6 日股东会决议，同意公司注册资本由 1,000.00 万元增加至 10,000.00 万元，由新增股东宁乡产业投资有限公司缴纳，增资后宁乡市城市建设投资集团有限公司对长沙沅源产业发展有限公司持股比例由 100.00%降为 10.00%，未达到控制条件，不再纳入合并范围。

2、根据长沙沅源产业发展有限公司 2020 年 8 月 25 日作出的股东决定，同意将其持有的宁乡市城投物业管理有限责任公司 100%股权转让给宁乡市城市建设投资集团有限公司。

3、根据公司 2020 年 6 月 12 日股东会决议，决定成立宁乡城投拆迁工程有限公司，注册资本 1,000.00 万元。

4、根据宁乡市城发投资控股集团有限公司《关于同意成立宁乡城发城市运营管理有限公司的批复》，同意公司与湖南保利天创物业发展有限公司共同出资成立宁乡城发城市运营管理有限公司，注册资本 500.00 万，公司出资比例 51%。2020 年 11 月 23 日召开股东会决议，通过了公司成立相关事项。

5、根据公司股东会决议，宁乡城发建材贸易有限公司于 2020 年进行了工商注销登记。

八、在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

1、企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
湖南同兴产业投资有限公司	宁乡市	长沙市	城市基础设施建设；房地产开发；房屋租赁；物业管理。	100.00		设立
宁乡圆方医疗投资有限公司	宁乡市	宁乡经济技术开发区	医院投资；健康医疗产业项目的建设、运营、管理；健康管理；土地管理服务。	100.00		设立
宁乡市城投物业管理有限公司	宁乡市	宁乡市	物业管理、物业清洁、维护；绿化养护；建筑外墙清洗、翻新服务。	100.00		设立
长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	宁乡市	宁乡经济技术开发区	万佛灵山规划控制区项目投资；土地利用开发；旅游项目开发；与景点配套设施开发；旅游产品开发。	86.50		股权收购
开元发展（宁乡）投资有限责任公司	宁乡市	长沙市	企业自有资金投资；土地管理服务；社会经济咨询；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁；工程环保设施施工；其他水利管理业；管道设施安装服务；专业停车场服务；广告发布服务。	97.923		设立
长沙西部文化旅游产业开发有限公司	宁乡市	宁乡经济技术开发区	旅游景区规划设计、开发、管理；文化活动的组织与策划；佛教用品零售；文化用品销售；停车场运营管理；城乡基础设施建设。	100.00		设立
长沙市新煤城投资有限公司	宁乡市	长沙市	产业园区及配套设施项目的建设与管理；城乡基础设施建设。	51.87		划拨
长沙白马新兴建设投资有限公司	宁乡市	宁乡经济技术开发区	城镇基础设施建设投资；房地产开发；招商引资；建筑材料销售。	100.00		划拨
宁乡智慧城市大数据管理有限公司	宁乡市	长沙市	数据处理和存储服务；电子商务平台的开发建设；计算机网络平台的建设与开发；计算机检测控制系统的技术咨询服务；信息技术咨询服务；会议及展览服务；	100.00		设立

子公司名称	主要经	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方
			计算机及通讯设备租赁；计算机软件、电子产品、办公用品的销售；科研成果的研发、孵化及转化；科技项目代理服务、招标服务。			
长沙新康建设开发有限公司	宁乡市	宁乡经济技术开发区	储备土地前期开发及配套建设；土地管理服务；社会经济咨询；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁；管道设施安装服务；广告发布服务；房地产开发经营。	100.00		设立
湖南宁乡味道营销管理有限公司	宁乡市	长沙市	品牌推广营销；市场营销策划服务；餐饮管理；连锁经营管理；商业管理；品牌策划咨询服务；商业信息咨询；商业活动的组织；商业活动的策划；市场经营管理；会议及展览服务；文化投资管理；肉制品及副产品的加工；工艺品、国产酒类的零售。	100.00		设立
宁乡山水城经济建设投资有限公司	宁乡市	宁乡市	文化旅游产业投资与管理；房地产开发经营；机械设备、五金产品及电子产品批发；建材销售；园林绿化工程、污染治理项目、土壤及生态修复项目施工；	100.00		划拨
宁乡市城市路灯维护建设有限公司	宁乡市	宁乡市	城市路灯建设设计，路灯维护技术咨询；路牌、路标、广告牌安装、城市及道路照明工程、公路沿线设施养护施工。	100.00		划拨
宁乡城投拆迁工程有限公司	宁乡市	宁乡市	房屋拆除；房屋建筑工程、园林绿化工程的施工	100.00		设立
宁乡城发城市运营管理有限公司	宁乡市	宁乡市	市政设施管理；物业管理；园林绿化工程施工；城市公园管理	51.00		设立

注 1：宁乡市城市建设投资集团有限公司、长沙市新煤城投资有限公司、中国农发重点建设基金签署《投资协议》，约定中国农发重点建设基金拟以现金方式对长沙市新煤城投资有限公司

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

注 2：宁乡市城市建设投资集团有限公司、国开发展基金签署《投资合同》，约定国开发展基金拟以现金方式开元发展（宁乡）投资有限责任公司进行增资，累计增资金额为 27,250.00 万元，增资完成后国开发展基金持有开元发展（宁乡）投资有限责任公司 3.36% 的股权（根据开元发展（宁乡）投资有限责任公司 2020 年 7 月 28 日股东会决议，股东国开发展基金有限公司持股比例变更为 2.077%），投资期限内，国开发展基金的平均年化收益率最高不超过 1.20%，后期将按协议约定回购该基金持有的国开发展基金，本集团在合并报表层面，将国开发展基金投入开元发展（宁乡）投资有限责任公司的资金确认为长期应付款，本集团按 100.00% 的份额确认开元发展（宁乡）投资有限责任公司的权益。

2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	13.50	-4,283,976.64		14,858,627.26

（二）在合营安排或联营企业中的权益

1、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	
宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司	宁乡市	宁乡市	房地产开发	49.00		权益法
宁乡圣辉管理服务有限公司	宁乡市	宁乡市	二手车市场管理	40.00		权益法
湖南和光城文化旅游开发有限公司	宁乡市	宁乡市	旅游项目开发	40.00		权益法
湖南宁乡城发能源开发有限公司	宁乡市	宁乡市	油气销售	35.00		权益法
湖南君湘城文化旅游开发建设有限公司	宁乡市	宁乡市	旅游景区开发	30.00		权益法

（三）在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

本集团不存在未纳入合并财务报表范围的结构化主体。

九、关联方及关联交易

（一）本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
宁乡市城发投资控股集团有限公司	宁乡市	城市基础设施投资建设	100,000.00	100.00	100.00

(二) 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见本附注八、(一)。

(三) 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见本附注八、(二)。

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
国开精诚北京投资基金有限公司	参股公司
宁乡建融市民之家项目运营管理有限责任公司	参股公司
长沙市宁信开发建设有限公司	参股公司
长沙沔源产业发展有限公司	参股公司
高新兴(宁乡)智慧城市运营有限责任公司	参股公司
宁乡市人民政府	母公司股东
宁乡市文化旅游投资有限公司(简称“宁乡文旅投”)	同受母公司控制
宁乡市水务建设投资有限公司(简称“宁乡水务投”)	同受母公司控制
宁乡市城镇开发建设投资有限公司(简称“宁乡城镇开发”)	同受母公司控制
宁乡市产业投资有限公司(简称“产业投资”)	同受母公司控制
长沙道林古镇影视城开发有限公司	宁乡文旅投子公司
长沙灰汤温泉建设投资有限公司	宁乡文旅投子公司
宁乡县汤山风景名胜区开发建设投资有限公司	宁乡文旅投子公司
长沙炭河里建设投资有限公司	宁乡文旅投子公司
宁乡市炭子冲文化旅游开发有限公司	宁乡文旅投子公司
湖南嘉发西周文化旅游有限公司	宁乡文旅投子公司
宁乡心宁之旅旅游发展有限公司	宁乡文旅投子公司
湖南文旅地产开发有限公司	宁乡文旅投子公司
长沙宁兴生命文化发展有限公司	宁乡文旅投参股公司
宁乡香山国家森林公园投资有限公司	宁乡文旅投参股公司
宁乡水投建材有限公司	宁乡水务投子公司
湖南长沙灰汤温泉国际旅游度假区水务有限公司	宁乡水务投子公司
宁乡市楚沅污水处理有限责任公司	宁乡水务投子公司
宁乡市城乡供水有限公司	宁乡水务投子公司
长沙(中国水务)环保有限责任公司	宁乡水务投参股公司
宁乡市国宏城镇开发投资有限公司	宁乡城镇开发子公司
宁乡新玉城镇建设有限公司	宁乡城镇开发子公司
长沙玉兴实业有限公司	宁乡城镇开发子公司
宁乡扶贫开发投资有限公司	宁乡城镇开发子公司
湖南建钊建设工程有限公司	宁乡城镇开发子公司
长沙城旺投资建设有限责任公司	宁乡城镇开发子公司
宁乡县金洲建设开发有限公司	宁乡城镇开发子公司
长沙新程污水处理有限公司	宁乡城镇开发联营企业

(五) 关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 接受劳务情况表

关联方	交易内容	本期发生额	上期发生额
宁乡市文化旅游投资有限公司	工程项目建设		276,022,800.77
宁乡县沩山风景名胜区开发建设投资有限公司	工程项目建设		93,311,954.09
宁乡市水务建设投资有限公司	工程项目建设	453,846,550.83	

(2) 提供劳务情况表

关联方	交易内容	本期发生额（含税）	上期发生额（含税）
宁乡市人民政府	基础设施建设	492,679,069.67	1,226,534,642.28
宁乡市城发投资控股集团有限公司	工程项目建设	411,789,286.21	
宁乡市文化旅游投资有限公司	物业服务	150,943.39	
长沙灰汤温泉建设投资有限公司	物业服务	1,743,849.12	
宁乡市水务建设投资有限公司	物业服务	150,943.39	
宁乡市城镇开发建设投资有限公司	物业服务	150,943.39	

(六) 关联方应收应付款项

1、应收项目

项目名称	关联方	期末余额		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	宁乡市人民政府	2,050,013,410.39		2,419,899,560.88	
应收账款	长沙玉兴实业有限公司			127,729.17	63,864.59
预付账款	宁乡市水务建设投资有限公司			225,800,000.00	
预付账款	长沙城旺投资建设有限公司			30,000,000.00	
其他应收款	长沙城旺投资建设有限公司	29,000,000.00	1,450,000.00		
其他应收款	宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司	325,037,703.40	25,209,826.30		
其他应收款	长沙玉兴实业有限公司	202,321,042.11	10,116,052.11		
其他应收款	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	126,732,951.76	6,336,647.59	36,800,000.00	3,680,000.00
其他应收款	宁乡新玉城镇建设有限公司	50,000,000.00	20,000,000.00	50,000,000.00	15,000,000.00
其他应收款	宁乡市城镇开发建设投资有限公司			91,556,056.77	4,577,802.84
其他应收款	长沙市道林古镇影视城开发			45,450,831.87	2,847,405.24

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	有限公司				
其他应收款	宁乡御园房地产有限公司			544,654,730.96	52,354,539.61
其他应收款	宁乡市国宏城镇开发投资有限公司	38,265,000.00	1,913,250.00	64,865,000.00	6,246,500.00
其他应收款	宁乡建融市民之家项目运营管理有限公司	136,939,500.00	15,587,900.00	94,939,500.00	6,743,950.00
其他应收款	宁乡市楚沅污水处理有限责任公司	4,095,208.33	204,760.42	3,815,208.33	367,520.83
其他应收款	宁乡市水务建设投资有限公司	160,000.00	8,000.00	125,133,354.17	6,256,667.71
其他应收款	宁乡县金洲建设开发有限公司	2,728,900.00	136,445.00	2,543,300.00	245,050.00
其他应收款	宁乡市文化旅游投资有限公司	160,000.00	8,000.00	5,532,857.75	276,642.89
其他应收款	长沙灰汤温泉建设投资有限公司	9,385,160.76	469,258.04	6,978,408.00	348,920.40
长期应收款	长沙玉兴实业有限公司			250,000,000.00	

2、应付项目

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
应付账款	宁乡市文化旅游投资有限公司		165,679,612.61
应付账款	宁乡市水务建设投资有限公司	195,046,550.83	
预收账款	长沙城旺投资建设有限公司		1,050,000.00
其他应付款	宁乡市城发投资控股集团有限公司	615,219,748.96	545,847,061.19
其他应付款	长沙玉兴实业有限公司	87,539,118.00	87,539,118.00
其他应付款	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	278,859,131.75	196,464,992.63
其他应付款	宁乡市文化旅游投资有限公司	233,655,142.25	40,000,000.00
其他应付款	宁乡御园房地产有限公司		5,399,750.00
其他应付款	长沙沱源产业发展有限公司	8,496,097.45	
其他应付款	长沙市宁信开发建设有限公司	252,000,000.00	

十、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至 2020 年 12 月 31 日，本集团不存在需要披露的重要承诺事项。

(二) 或有事项

1、资产负债表日存在的重要或有事项

(1) 截至 2020 年 12 月 31 日，本集团对外担保情况如下：

担保方	被担保方	担保方式	担保金额 (万元)
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城发投资控股集团有限公司	单人担保	57,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	单人担保	30,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙灰汤温泉建设投资有限公司	单人担保	30,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙金洲新城开发建设投资有限公司	单人担保	30,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	单人担保	30,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙玉兴实业有限公司	单人担保	20,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市交通建设投资有限公司	单人担保	17,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市交通建设投资有限公司	单人担保	17,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	湖南长沙灰汤温泉国际旅游度假区 水务有限公司	单人担保	15,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市文化旅游投资有限公司	单人担保	105,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市交通建设投资有限公司	单人担保	15,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市水利建设投资有限公司	单人担保	15,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	单人担保	11,844.41
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市文化旅游投资有限公司	单人担保	10,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙旺金投资有限责任公司	单人担保	10,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市文化旅游投资有限公司	单人担保	8,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市文化旅游投资有限公司	单人担保	8,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市楚沩污水处理有限责任公司	单人担保	1,500.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市水务建设投资有限公司	单人担保	10,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市水务建设投资有限公司	单人担保	10,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市水务建设投资有限公司	单人担保	10,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市水务建设投资有限公司	单人担保	5,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市国宏城镇开发投资有限公司	单人担保	1,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	单人担保	1,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城发投资控股集团有限公司	单人担保	10,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城发投资控股集团有限公司	单人担保	20,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城发投资控股集团有限公司	单人担保	65,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城发投资控股集团有限公司	单人担保	17,800.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城发投资控股集团有限公司	单人担保	38,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城发投资控股集团有限公司	单人担保	15,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城发投资控股集团有限公司	单人担保	15,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城发投资控股集团有限公司	单人担保	18391.31
开元发展（宁乡）投资有限责任公司	宁乡市城发投资控股集团有限公司	单人担保	38,000.00
开元发展（宁乡）投资有限责任公司	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	单人担保	15,000.00

(2) 截至 2020 年 12 月 31 日，本集团对内担保情况如下：

担保方	被担保方	担保方式	担保金额 (万元)
宁乡市城市建设投资集团有限公司	开元发展（宁乡）投资有限责任公司	单人担保	54,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	开元发展（宁乡）投资有限责任公司	单人担保	40,000.00

担保方	被担保方	担保方式	担保金额 (万元)
宁乡市城市建设投资集团有限公司	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	单人担保	29,900.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	单人担保	25,255.64
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	10,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	5,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	5,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	5,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	5,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	5,000.00
开元发展(宁乡)投资有限责任公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	10,000.00
开元发展(宁乡)投资有限责任公司	宁乡市城市建设投资集团有限公司	单人担保	5,400.00
开元发展(宁乡)投资有限责任公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	5,000.00
开元发展(宁乡)投资有限责任公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	5,000.00
开元发展(宁乡)投资有限责任公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	5,000.00
开元发展(宁乡)投资有限责任公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	5,000.00
开元发展(宁乡)投资有限责任公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	5,000.00
宁乡圆方医疗投资有限公司	宁乡市城市建设投资集团有限公司	单人担保	50,000.00

十一、资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本集团不存在需要披露的资产负债日后事项。

(一) 其他资产负债表日后事项说明

截至 2020 年 12 月 31 日，本集团无应披露的其他重要事项。

十二、其他重要事项

(一) 前期会计差错更正

1、采取追溯重述法的前期会计差错

本集团原子公司长沙沔源产业发展有限公司 2015 年将对长沙宁乡长银城建投资合伙企业(有限合伙) 23,000,000.00 元借款本金通过本集团进行归还时，未冲减长期一年内到期的非流动负债，挂账其他应收款，而本集团将该笔借款本金支付时，作为可供出售金融资产核算，虚增了资产及负债，现根据正确处理及金额将上述事项进行调整，影响如下：

(1) 对 2020 年度可比期间合并财务报表的影响(金额单位：元)

项目	更正前	调整金额	更正后
可供出售金融资产	495,000,000.00	-23,000,000.00	472,000,000.00
一年内到期的非流动负债	2,505,949,465.66	-23,000,000.00	2,482,949,465.66

(2) 对 2020 年度可比期间母公司财务报表的影响(金额单位：元)

项目	更正前	调整金额	更正后
可供出售金融资产	495,000,000.00	-23,000,000.00	472,000,000.00
其他应付款	6,273,489,307.73	-23,000,000.00	6,250,489,307.73

十三、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、应收账款分类披露

类别	期末余额				
	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					
按组合计提坏账准备的应收账款	5,969,280,087.83	100.00	574,377,950.33	9.62	5,394,902,137.50
(1) 无风险组合	2,879,089,187.60	48.23			2,879,089,187.60
(2) 账龄组合	3,090,190,900.23	51.77	574,377,950.33	18.59	2,515,812,949.90
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	5,969,280,087.83	100.00	574,377,950.33	9.62	5,394,902,137.50

(续)

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应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	6,106,116,649.91	100.00	409,527,867.20	6.71	5,696,588,782.71
(1) 无风险组合	2,299,910,574.41	37.67			2,299,910,574.41
(2) 账龄组合	3,806,206,075.50	62.33	409,527,867.20	10.76	3,396,678,208.30
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	6,106,116,649.91	100.00	409,527,867.20	6.71	5,696,588,782.71

(1) 组合中按账龄法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	245,973,293.00	12,298,664.65	5.00
1年至2年 (含2年)	595,741,611.30	59,574,161.13	10.00
2年至3年 (含3年)	2,068,150,000.00	413,630,000.00	20.00
3年至4年 (含4年)	6,439,367.10	1,931,810.13	30.00
4年至5年 (含5年)			40.00
5年以上	173,886,628.83	86,943,314.42	50.00
合计	3,090,190,900.23	574,377,950.33	

(续)

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)	727,528,236.57	36,376,411.83	5.00
1年至2年 (含2年)	2,884,530,000.00	288,453,000.00	10.00

账龄	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
2年至3年(含3年)	6,439,367.10	1,287,873.42	20.00
3年至4年(含4年)			30.00
4年至5年(含5年)	104,436,539.70	41,774,615.88	40.00
5年以上	83,271,932.13	41,635,966.07	50.00
合计	3,806,206,075.50	409,527,867.20	

2、坏账准备的情况

类 别	年初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按组合计提坏账准备的应收账款	409,527,867.20	164,850,083.13			574,377,950.33
合 计	409,527,867.20	164,850,083.13			574,377,950.33

3、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
宁乡市人民政府	回购款	2,050,013,410.39	4 年以内	34.34	
湖南恒辰置业有限公司	土地款	1,751,510,000.00	2-3 年	29.34	350,302,000.00
宁乡市财政局	土地款	598,485,639.90	1 年以内	10.03	
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	项目结算款	595,741,611.30	1-2 年	9.98	59,574,161.13
长沙鼎诚房地产开发有限公司	土地款	316,640,000.00	2-3 年	5.30	63,328,000.00
合 计	——	5,312,390,661.59	——	88.99	473,204,161.13

(二) 其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	4,635,450,198.19	2,894,716,471.61
合 计	4,635,450,198.19	2,894,716,471.61

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	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					
按组合计提坏账准备的其他应收款	4,710,695,013.83	100.00	75,244,815.64	1.60	4,635,450,198.19
（1）无风险组合	4,023,327,367.72	85.41			4,023,327,367.72
（2）账龄组合	687,367,646.11	14.59	75,244,815.64	10.95	612,122,830.47
单项金额虽不重大但单项计					

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
提坏账准备的其他应收款					
合计	4,710,695,013.83	100.00	75,244,815.64	1.60	4,635,450,198.19

(续)

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					
按组合计提坏账准备的其他应收款	2,981,397,736.87	100.00	86,681,265.26	2.91	2,894,716,471.61
(1) 无风险组合	2,100,544,407.57	70.46			2,100,544,407.57
(2) 账龄组合	880,853,329.30	29.54	86,681,265.26	9.84	794,172,064.04
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	2,981,397,736.87	100.00	86,681,265.26	2.91	2,894,716,471.61

A、组合中按账龄法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	455,121,144.84	22,756,057.24	5.00
1年至2年 (含2年)	79,100,000.00	7,910,000.00	10.00
2年至3年 (含3年)	69,140,265.42	13,828,053.08	20.00
3年至4年 (含4年)	34,112,063.00	10,233,618.90	30.00
4年至5年 (含5年)	44,300,000.00	17,720,000.00	40.00
5年以上	5,594,172.85	2,797,086.42	50.00
合计	687,367,646.11	75,244,815.64	

(续)

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)	558,237,586.86	27,911,879.34	5.00
1年至2年 (含2年)	146,595,446.59	14,659,544.66	10.00
2年至3年 (含3年)	94,126,123.00	18,825,224.60	20.00
3年至4年 (含4年)	76,300,000.00	22,890,000.00	30.00
4年至5年 (含5年)	4,024,697.66	1,609,879.06	40.00
5年以上	1,569,475.19	784,737.60	50.00
合计	880,853,329.30	86,681,265.26	

(2) 坏账准备的情况

类 别	年初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按组合计提坏账准备的应收账款	86,681,265.26		11,436,449.62		75,244,815.64

类 别	年初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
合 计	86,681,265.26		11,436,449.62		75,244,815.64

(3) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
往来款	4,525,618,988.08	2,575,460,459.62
借款	167,714,045.14	382,585,296.64
备用金借支	478,673.63	478,673.63
保证金	14,010,000.00	
其他	2,873,306.98	22,873,306.98
小 计	4,710,695,013.83	2,981,397,736.87
减：坏账准备	75,244,815.64	86,681,265.26
合 计	4,635,450,198.19	2,894,716,471.61

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
湖南同兴产业投资有限公司	往来款	2,145,673,509.63	5 年以内	45.55	
宁乡圆方医疗投资有限公司	往来款	315,421,819.61	1 年以内	6.70	
长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	往来款	375,795,744.07	1 年以内	7.98	
长沙市新煤城投资有限公司	往来款	550,591,726.84	1 年以内	11.69	
长沙玉兴实业有限公司	往来款	202,321,042.11	1 年以内	4.29	10,116,052.11
合 计	——	3,589,803,842.26	——	76.21	10,116,052.11

(三) 长期股权投资

1、长期股权投资按项目列示

项目	期末余额			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
子公司投资	2,994,894,537.25		2,994,894,537.25	3,102,282,264.35		3,102,282,264.35
联营企业投资						
合营企业投资						
合 计	2,994,894,537.25		2,994,894,537.25	3,102,282,264.35		3,102,282,264.35

2、长期股权投资明细项目列示

被投资单位名称	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	占被投资单位比例(%)
湖南同兴产业投资有限公司	130,000,000.00	50,000,000.00		180,000,000.00	100.00
宁乡圆方医疗投资有限公司	68,014,313.05			68,014,313.05	100.00

被投资单位名称	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	占被投资单位比例 (%)
长沙沔源产业发展有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00		
长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	123,000,000.00			123,000,000.00	86.50
开元发展（宁乡）投资有限责任公司	2,338,133,079.75		216,237,727.10	2,121,895,352.65	96.64
长沙西部文化旅游产业开发有限公司	137,046,320.00	22,470,000.00		159,516,320.00	100.00
长沙市新煤城投资有限公司	213,611,437.39			213,611,437.39	51.87
长沙白马新兴建设投资有限公司	77,957,114.16			77,957,114.16	100.00
宁乡智慧城市大数据管理有限公司	4,520,000.00	5,480,000.00		10,000,000.00	100.00
宁乡山水城经济建设投资有限公司		26,000,000.00		26,000,000.00	100.00
宁乡市城市路灯维护建设有限公司		9,900,000.00		9,900,000.00	100.00
长沙新康建设开发有限公司					100.00
湖南宁乡味道营销管理有限公司					100.00
宁乡市城投物业管理有限公司		5,000,000.00		5,000,000.00	100.00
宁乡城投拆迁工程有限公司					100.00
宁乡城发城市运营管理有限公司					51.00
合计	3,102,282,264.35	118,850,000.00	226,237,727.10	2,994,894,537.25	

注：长沙新康建设开发有限公司、湖南宁乡味道营销管理有限公司、宁乡城投拆迁工程有限公司、宁乡城发城市运营管理有限公司因截至 2020 年 12 月 31 日尚未缴纳出资，长期股权投资价值为 0。

（四）营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,278,052,991.25	2,491,255,953.27	2,954,764,557.33	2,806,801,338.81
其他业务				
合计	3,278,052,991.25	2,491,255,953.27	2,954,764,557.33	2,806,801,338.81

2、主营业务分类别列示

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
土地开发	1,597,842,320.00	1,044,772,367.21	1,060,890,000.00	1,144,507,864.66
代建项目	1,537,211,264.75	1,323,017,464.42	1,893,874,557.33	1,662,293,474.15
资产处置业务	142,999,406.50	123,466,121.64		
合计	3,278,052,991.25	2,491,255,953.27	2,954,764,557.33	2,806,801,338.81

(五) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	8,868,659.31	8,672,657.48
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
交易性金融资产持有期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入		
债权投资持有期间取得的利息收入		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
其他债权投资持有期间取得的利息收入		
其他债权投资终止确认收益		
.....		
合 计	8,868,659.31	8,672,657.48

宁乡市城市建设投资集团有限公司

二〇二一年四月二十九日