

南昌城市建设投资发展有限公司

审计报告

大华审字[2021]0011285号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

DaHuaCertifiedPublicAccountants (SpecialGeneralPartnership)

# 南昌城市建设投资发展有限公司

## 审计报告及财务报表

(2020年1月1日至2020年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-4
二、	已审财务报表	
	合并资产负债表	1-2
	合并利润表	3
	合并现金流量表	4
	合并所有者权益变动表	5-6
	母公司资产负债表	7-8
	母公司利润表	9
	母公司现金流量表	10
	母公司所有者权益变动表	11-12
	财务报表附注	1-84

## 审计报告

大华审字[2021]0011285号

南昌城市建设投资发展有限公司董事会：

### 一、审计意见

我们审计了南昌城市建设投资发展有限公司（以下简称南昌城投公司）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，公允反映了南昌城投公司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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于南昌城投公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、其他信息

南昌城投公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2020 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

南昌城投公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，南昌城投公司管理层负责评估南昌城投公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算南昌城投公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督南昌城投公司的财务报告过程。

### 五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果

合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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，就可能导致对南昌城投公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报告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南昌城投公司不能持续经营。

5. 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

6. 就南昌城投公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行审计，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。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：  
(项目合伙人)

  
毛英莉 

中国注册会计师：

  
张玲娜 

二〇二一年四月三十日



南昌城市建设投资发展有限公司

合并资产负债表

2020年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

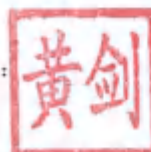
	附注六	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金	注释1	3,610,199,265.90	3,206,571,898.42
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据	注释2	2,500,000.00	1,050,000.00
应收账款	注释3	682,876,631.79	503,914,193.44
预付款项	注释4	539,024,098.86	451,870,973.52
其他应收款	注释5	1,675,522,937.34	2,750,416,121.65
存货	注释6	41,453,661,957.95	37,577,322,582.57
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	注释7	657,081,788.09	1,937,624,217.36
<b>流动资产合计</b>		<b>48,620,866,679.93</b>	<b>46,428,769,986.96</b>
非流动资产:			
可供出售金融资产	注释8	445,409,648.94	345,409,648.94
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	注释9	533,806,859.93	538,784,521.40
投资性房地产	注释10	11,657,844,227.00	11,623,431,485.68
固定资产	注释11	1,595,788,246.96	1,689,125,394.77
在建工程	注释12	92,018,747.08	71,324,415.32
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	注释13	25,425,306.37	24,555,535.94
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	注释14	4,445,649.43	3,974,800.01
递延所得税资产	注释15	6,109,775.58	6,042,247.09
其他非流动资产	注释16	56,479,496,968.30	50,871,482,452.94
<b>非流动资产合计</b>		<b>70,840,345,429.59</b>	<b>65,174,130,502.09</b>
<b>资产总计</b>		<b>119,461,212,109.52</b>	<b>111,602,900,489.05</b>

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





南昌城市建设投资发展有限公司

合并资产负债表（续）

2020年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注六	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	注释18	1,985,600,000.00	1,289,800,000.00
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	注释19	10,300,000.00	214,398,942.75
应付账款	注释20	2,677,860,703.65	2,564,374,522.18
预收款项	注释21	4,829,355,355.98	4,869,758,125.63
应付职工薪酬	注释22	14,116,836.81	15,205,408.44
应交税费	注释23	280,521,473.75	254,299,112.44
其他应付款	注释24	4,974,594,679.53	3,618,277,146.71
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	注释25	4,016,560,000.00	3,594,402,398.27
其他流动负债		-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>18,788,909,049.72</b>	<b>16,420,515,656.42</b>
非流动负债：			
长期借款	注释26	54,459,320,000.00	49,197,470,000.00
应付债券	注释27	5,896,213,684.69	5,151,794,060.20
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款	注释28	4,126,506,940.46	4,123,900,587.85
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	注释15	79,269,106.36	68,472,970.58
其他非流动负债		-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>64,561,309,731.51</b>	<b>58,541,637,618.63</b>
<b>负债合计</b>		<b>83,350,218,781.23</b>	<b>74,962,153,275.05</b>
所有者权益：			
实收资本	注释29	1,885,000,000.00	1,885,000,000.00
其他权益工具	注释30	6,000,000,000.00	6,000,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		6,000,000,000.00	6,000,000,000.00
资本公积	注释31	25,249,103,256.55	26,157,111,910.51
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	注释32	160,487,249.08	151,776,094.48
未分配利润	注释33	2,587,744,870.79	2,313,384,258.21
归属于母公司所有者权益合计		35,882,335,376.42	36,507,272,263.20
少数股东权益		228,657,951.87	133,474,950.80
<b>所有者权益合计</b>		<b>36,110,993,328.29</b>	<b>36,640,747,214.00</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>119,461,212,109.52</b>	<b>111,602,900,489.05</b>

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





南昌城市建设投资发展有限公司

合并利润表

2020年度

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	附注六	本期金额	上期金额
一、营业总收入	注释34	1,738,112,846.18	1,770,784,201.71
其中:营业成本	注释34	1,111,323,921.22	1,187,415,944.03
税金及附加	注释35	23,575,047.22	23,607,274.52
销售费用		4,561,239.61	7,617,161.69
管理费用		206,207,130.24	173,395,760.15
研发费用		1,223,343.94	-
财务费用	注释36	60,042,544.78	67,811,178.34
其中:利息费用		70,795,502.11	103,496,360.38
利息收入		13,579,599.25	36,347,845.00
加:其他收益	注释37	7,135,503.39	790,305.50
投资收益	注释39	14,607,076.84	36,583,191.89
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		287,340.00	225,639.51
公允价值变动收益	注释40	34,412,741.32	34,493,332.27
信用减值减值损失(损失以“-”号填列)	注释41	-190,951.50	150,097.70
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益	注释42	15,938.87	13,813,977.29
三、营业利润		387,159,928.09	396,767,787.63
加:营业外收入	注释43	970,100.94	485,321.86
减:营业外支出	注释44	1,316,633.30	570,058.01
四、利润总额		386,813,395.73	396,683,051.48
减:所得税费用	注释45	75,906,315.48	66,913,612.06
五、净利润		310,907,080.25	329,769,439.42
(一)按经营持续性分类			
持续经营净利润		310,907,080.25	329,769,439.42
终止经营净利润		-	-
(二)按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		313,394,667.18	323,988,168.80
少数股东损益		-2,487,586.93	5,781,270.62
六、其他综合收益的税后净额		-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
(二)以后能重分类进损益的其他综合收益		-	-
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		310,907,080.25	329,769,439.42
归属于母公司所有者的综合收益总额		313,394,667.18	323,988,168.80
归属于少数股东的综合收益总额		-2,487,586.93	5,781,270.62

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



南昌城市建设投资发展有限公司

合并现金流量表

2020年度

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

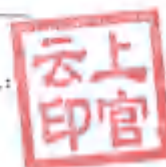
项目	附注六	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,516,777,667.05	1,460,585,861.06
收到的税费返还		-	743,726.52
收到其他与经营活动有关的现金	注释48	5,929,581,050.24	3,041,731,996.80
经营活动现金流入小计		7,446,358,717.29	4,503,061,584.38
购买商品、接受劳务支付的现金		6,925,376,717.76	4,758,067,206.56
支付给职工以及为职工支付的现金		188,171,657.46	154,660,304.27
支付的各项税费		135,921,210.34	125,733,765.43
支付其他与经营活动有关的现金	注释48	63,082,462.61	52,923,802.98
经营活动现金流出小计		7,312,552,048.17	5,091,385,079.24
经营活动产生的现金流量净额		133,806,669.12	-588,323,494.86
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资所收到的现金		-	16,471,322.39
取得投资收益收到的现金		15,644,918.15	42,083,646.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		29,563.00	382,390.00
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	注释48	1,353,078,187.31	2,298,142,941.99
投资活动现金流入小计		1,368,752,668.46	2,357,080,300.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		36,336,412.50	48,705,595.31
投资支付的现金		100,529,200.00	30,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金	注释48	1,324,972,054.51	1,855,984,831.06
投资活动现金流出小计		1,461,837,667.01	1,934,690,426.37
投资活动产生的现金流量净额		-93,084,998.55	422,389,874.48
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		96,630,000.00	1,054,000,000.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		97,820,000.00	54,000,000.00
取得借款收到的现金		15,873,810,000.00	15,468,450,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	注释48	3,759,751,926.32	2,961,714,398.58
筹资活动现金流入小计		19,730,191,926.32	19,484,164,398.58
偿还债务支付的现金		8,718,661,200.00	10,106,361,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		958,063,100.55	1,021,628,301.48
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	注释48	9,674,557,147.46	8,703,112,328.72
筹资活动现金流出小计		19,351,281,448.01	19,831,101,630.20
筹资活动产生的现金流量净额		378,910,478.31	-346,937,231.62
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		419,632,148.88	-512,870,852.00
加:年初现金及现金等价物余额		3,188,391,265.22	3,701,262,117.22
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		3,608,023,414.10	3,188,391,265.22

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



# 南昌城市建设投资发展有限公司 合并所有者权益变动表

2020年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额							
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,885,000,000.00	6,000,000,000.00	26,157,111,910.51	-	151,776,094.48	2,313,384,258.21	133,474,950.80	36,640,747,214.00
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	1,885,000,000.00	6,000,000,000.00	26,157,111,910.51	-	151,776,094.48	2,313,384,258.21	133,474,950.80	36,640,747,214.00
三、本年增减变动金额	-	-	-908,008,653.96	-	8,711,154.60	274,360,612.58	95,183,001.07	-529,753,885.71
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	313,394,667.18	-2,487,586.93	310,907,080.25
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-908,008,653.96	-	-	-	97,820,000.00	-810,188,653.96
1. 所有者投入的资本	-	-	-908,008,653.96	-	-	-	97,820,000.00	-810,188,653.96
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	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-39,034,054.60	-149,412.00	-30,472,312.00
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	8,711,154.60	-8,711,154.60	-	-
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-30,322,900.00	-149,412.00	-30,472,312.00
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	1,885,000,000.00	6,000,000,000.00	25,249,103,256.55	-	160,487,249.08	2,587,744,870.79	228,657,951.87	36,110,993,328.29

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)  
企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

平涂印建

黄剑

云上印官

# 南昌城市建设投资发展有限公司 合并所有者权益变动表(续)

2020年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	上期金额							
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,885,000,000.00	5,000,000,000.00	26,234,125,910.51	-	171,043,601.49	2,397,099,982.40	73,845,672.92	35,761,115,167.32
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-40,026,720.00	-360,240,480.00	-	-400,267,200.00
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	1,885,000,000.00	5,000,000,000.00	26,234,125,910.51	-	131,016,881.49	2,036,859,502.40	73,845,672.92	35,360,847,967.32
三、本年增减变动金额	-	1,000,000,000.00	-77,014,000.00	-	20,759,212.99	276,524,755.81	59,629,277.88	1,279,899,246.68
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	323,988,168.80	5,781,270.62	329,769,439.42
(二) 所有者投入和减少资本	-	1,000,000,000.00	-77,014,000.00	-	-	-	54,000,000.00	976,986,000.00
1. 所有者投入的资本	-	1,000,000,000.00	-77,014,000.00	-	-	-	54,000,000.00	976,986,000.00
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	-	-	-	-	20,759,212.99	-47,463,412.99	-151,992.74	-26,856,192.74
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	20,759,212.99	-20,759,212.99	-	-
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-26,704,200.00	-151,992.74	-26,856,192.74
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	1,885,000,000.00	6,000,000,000.00	26,157,111,910.51	-	151,776,094.48	2,313,384,258.21	133,474,950.80	36,840,747,214.00

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



南昌城市建设投资发展有限公司

资产负债表

2020年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

	附注十二	期末余额	期初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		2,170,997,675.87	2,119,603,573.10
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	注释1	106,758,568.03	11,304,347.88
预付款项		438,387,523.95	297,757,801.99
其他应收款	注释2	11,406,681,919.73	10,740,209,041.53
存货		29,772,107,531.68	28,591,867,984.41
持有待售的资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		585,281,024.77	1,730,397,683.12
<b>流动资产合计</b>		<b>44,480,214,244.03</b>	<b>43,491,140,432.03</b>
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产		445,409,648.94	345,409,648.94
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	注释3	13,042,758,656.17	12,955,798,155.92
投资性房地产		466,817,570.00	462,832,778.90
固定资产		189,365,070.34	195,862,094.79
在建工程		40,510,870.97	40,510,870.97
无形资产		17,149.57	19,928.89
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	426,666.64
递延所得税资产		4,748,858.97	4,712,731.90
其他非流动资产		56,059,098,995.30	50,491,080,452.94
<b>非流动资产合计</b>		<b>70,248,726,820.26</b>	<b>64,496,653,329.89</b>
<b>资产总计</b>		<b>114,728,941,064.29</b>	<b>107,987,793,761.92</b>

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



南昌城市建设投资发展有限公司

资产负债表（续）

2020年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注十二	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		1,210,000,000.00	500,000,000.00
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		-	155,258,942.75
应付账款		2,495,003,805.20	2,373,797,743.32
预收款项		4,786,177,380.08	4,806,200,973.08
应付职工薪酬		4,719,184.13	5,923,729.11
应交税费		68,559,629.27	59,718,873.94
其他应付款		5,304,515,162.25	3,867,275,756.22
持有待售的负债		-	-
一年内到期的非流动负债		4,016,560,000.00	3,356,402,398.27
其他流动负债		-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>17,885,535,160.93</b>	<b>15,124,578,416.69</b>
非流动负债：			
长期借款		53,193,320,000.00	49,191,470,000.00
应付债券		5,125,744,613.69	4,292,061,224.65
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款		3,978,006,940.46	3,985,400,587.85
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		41,234,306.40	37,962,869.98
其他非流动负债		-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>62,338,305,860.55</b>	<b>57,506,894,682.48</b>
<b>负债合计</b>		<b>80,223,841,021.48</b>	<b>72,631,473,099.17</b>
所有者权益：			
实收资本		1,885,000,000.00	1,885,000,000.00
其他权益工具		6,000,000,000.00	6,000,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		6,000,000,000.00	6,000,000,000.00
资本公积		25,249,102,644.55	26,157,111,910.51
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		160,487,249.08	151,776,094.48
未分配利润		1,210,510,149.18	1,162,432,657.76
<b>所有者权益合计</b>		<b>34,505,100,042.81</b>	<b>35,356,320,662.75</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>114,728,941,064.29</b>	<b>107,987,793,761.92</b>

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

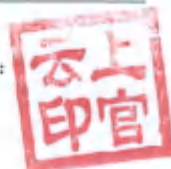
企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



南昌城市建设投资发展有限公司

利润表  
2020年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

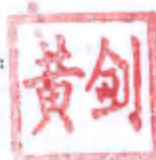
项目	附注十三	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释4	233,063,031.52	322,628,657.99
减: 营业成本	注释4	39,101,869.15	121,086,778.52
税金及附加		11,961,457.76	13,794,654.33
销售费用		411,698.10	20,550.00
管理费用		64,895,959.97	44,917,078.51
研发费用		-	-
财务费用		4,253,889.08	4,160,304.17
其中: 利息费用		4,193,937.82	5,412,438.00
利息收入		78,139.18	1,569,912.50
加: 其他收益		-	-
投资收益	注释5	-518,254.75	101,809,477.75
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-	-76,528.08
公允价值变动收益		3,984,791.10	1,924,091.10
信用减值减值损失 (损失以“-”号填列)		-144,508.26	543,623.71
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		-	-
资产处置收益		15,938.87	-
二、营业利润		115,776,124.42	242,926,485.02
加: 营业外收入		619,631.03	19,238.13
减: 营业外支出		301,558.06	228,281.80
三、利润总额		116,094,197.39	242,717,441.35
减: 所得税费用		28,982,651.37	35,125,311.50
四、净利润		87,111,546.02	207,592,129.85
持续经营净利润		87,111,546.02	207,592,129.85
终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
(二) 以后能重分类进损益的其他综合收益		-	-
六、综合收益总额		87,111,546.02	207,592,129.85

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





# 南昌城市建设投资发展有限公司

## 现金流量表

2020年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十二	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		31,787,802.71	27,396,523.92
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		6,902,606,129.58	3,096,389,082.50
经营活动现金流入小计		6,934,393,932.29	3,123,785,606.42
购买商品、接受劳务支付的现金		5,941,654,700.54	3,318,374,589.92
支付给职工以及为职工支付的现金		26,958,429.36	24,301,258.68
支付的各项税费		45,269,310.21	69,889,030.62
支付其他与经营活动有关的现金		29,561,340.23	17,674,636.29
经营活动现金流出小计		6,043,443,780.34	3,430,239,515.51
经营活动产生的现金流量净额		890,950,151.95	-306,453,909.09
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资所收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		4,521,245.00	107,233,992.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		29,100.00	-
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		641,904,781.40	205,381,357.47
投资活动现金流入小计		646,455,126.40	312,615,349.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		373,646.30	7,177,900.00
投资支付的现金		192,000,000.00	200,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		713,716,542.36	114,324,831.06
投资活动现金流出小计		906,092,188.66	321,502,731.06
投资活动产生的现金流量净额		-259,637,062.26	-8,887,381.59
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		-	1,000,000,000.00
取得借款收到的现金		13,798,210,000.00	14,715,650,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		3,749,751,926.32	2,961,714,398.58
筹资活动现金流入小计		17,547,961,926.32	18,677,364,398.58
偿还债务支付的现金		7,602,860,000.00	9,136,063,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		838,458,984.38	921,911,313.97
支付其他与筹资活动有关的现金		9,674,557,147.46	8,701,490,106.52
筹资活动现金流出小计		18,115,876,131.84	18,759,464,420.49
筹资活动产生的现金流量净额		-567,914,205.52	-82,100,021.91
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		63,398,884.17	-397,441,312.59
加: 年初现金及现金等价物余额		2,105,422,939.90	2,502,864,252.49
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		2,168,821,824.07	2,105,422,939.90

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





南昌城市建设投资发展有限公司  
所有者权益变动表  
2020年度



(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

附注十二

项目	本期金额						
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,885,000,000.00	6,000,000,000.00	26,157,111,910.51	-	151,776,094.48	1,162,432,657.76	35,356,320,662.75
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	1,885,000,000.00	6,000,000,000.00	26,157,111,910.51	-	151,776,094.48	1,162,432,657.76	35,356,320,662.75
三、本年增减变动金额	-	-	-908,009,265.96	-	8,711,154.60	48,077,491.42	-851,220,619.94
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	87,111,546.02	87,111,546.02
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-908,009,265.96	-	-	-	-908,009,265.96
1. 所有者投入的资本	-	-	-908,009,265.96	-	-	-	-908,009,265.96
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-39,034,054.60	-39,034,054.60
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	8,711,154.60	-8,711,154.60	-
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-30,322,900.00	-30,322,900.00
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	1,885,000,000.00	6,000,000,000.00	25,249,102,644.55	-	160,487,249.08	1,210,510,149.18	34,505,100,042.81

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)  
企业法定代表人:

平涂印建

主管会计工作负责人:

第11页

黄剑

会计机构负责人:

云上官印

南昌城市建设投资发展有限公司  
所有者权益变动表(续)

2020年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	上期金额					
	实收资本	其他权益工具	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,885,000,000.00	5,000,000,000.00	26,234,125,910.51	171,043,601.49	1,362,544,420.90	34,652,713,932.90
加: 会计政策变更	-	-	-	-40,026,720.00	-360,240,480.00	-400,267,200.00
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	1,885,000,000.00	5,000,000,000.00	26,234,125,910.51	131,016,881.49	1,002,303,940.90	34,252,446,732.90
三、本年增减变动金额	-	1,000,000,000.00	-77,014,000.00	20,759,212.99	160,128,716.86	1,103,873,929.85
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	207,592,129.85	207,592,129.85
(二) 所有者投入和减少资本	-	1,000,000,000.00	-77,014,000.00	-	-	922,986,000.00
1. 所有者投入的资本	-	1,000,000,000.00	-77,014,000.00	-	-	922,986,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	20,759,212.99	-47,463,412.99	-26,704,200.00
2. 对所有者的分配	-	-	-	20,759,212.99	-20,759,212.99	-
3. 其他	-	-	-	-	-26,704,200.00	-26,704,200.00
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4. 结转重新计量设定受益计划净	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	1,885,000,000.00	6,000,000,000.00	26,157,111,910.51	151,776,094.48	1,162,432,657.76	35,356,320,662.75

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)  
企业法定代表人:

平涂印建

主管会计工作负责人:

黄剑

第12页

会计机构负责人:

云上官印

## 南昌城市建设投资发展有限公司 2020年度财务报表附注

### 一、基本情况

#### (一) 注册地、组织形式及总部地址

南昌城市建设投资发展有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系经南昌市人民政府批准成立的国有独资公司，于2002年8月6日在南昌市工商局注册登记并取得南昌市工商行政管理局颁发的企业法人营业执照，增资扩股后，于2018年1月3日获取经南昌市市场和质量监督管理局批准的变更后企业法人营业执照，统一社会信用代码913601007419567559；注册资本：壹拾捌亿捌仟伍佰万元人民币；实收资本：壹拾捌亿捌仟伍佰万元人民币。其中：南昌市国有资产监督管理委员会持有91.31%股权，国开基金持有8.69%股权。

公司注册地址：江西省南昌市红谷滩新区丰和中大道456号，法定代表人：涂建平。

公司经营范围主要包括：城市基础设施项目的建设、管理、经营、项目投资咨询、策划及可行性研究、城市综合开发（含房地产开发）、房屋室内外装修（以上项目凭资质证书经营）、房屋租赁、资产经营与管理、计算机软硬件的设计、制作、国内贸易、餐饮服务、酒店管理（以上项目国家有专项规定的除外）。

#### (二) 行业性质

本公司属房屋建筑业。

#### (三) 财务报表的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于2021年4月30日批准报出。

### 二、合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的主体共41户，具体包括：

子公司名称	简称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
南昌城投置业有限公司	城投置业	全资子公司	一级	100	100
南昌新兴物业管理有限公司	新兴物业	全资子公司	一级	100	100
南昌城投基础设施开发有限公司	城投基础	全资子公司	一级	100	100
南昌高速公路有限责任公司	城投高速	全资子公司	一级	100	100
南昌城投资产管理有限公司	城投资产	全资子公司	一级	100	100
南昌城投纵达工程项目管理有限公司	城投纵达工程	全资子公司	一级	100	100

子公司名称	简称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
南昌城投管网工程有限公司	城投管网	控股孙公司	二级	51	51
南昌城建构件有限公司	城建构件	控股孙公司	三级	48	48
南昌城建公路工程有限公司	城建公路	控股孙公司	三级	65	65
南昌城建置业有限公司	城建置业	全资孙公司	三级	100	100
南昌城建桥梁工程有限公司	城建桥梁	控股孙公司	四级	80	80
南昌城建混凝土有限公司	城建混凝土	全资孙公司	四级	60	60
南昌城投房地产开发有限公司	城投房地产	全资子公司	一级	100	100
南昌市金城国有资产运营有限责任公司	金城资产	全资子公司	一级	100	100
南昌城建集团有限公司	城建集团	全资孙公司	二级	100	100
南昌城投运营管理有限公司	城投运管	全资子公司	一级	100	100
江西国润投资有限公司	国润投资	全资孙公司	二级	100	100
南昌城建园林景观工程有限公司	城建园林	全资孙公司	三级	100	100
南昌城投环卫保洁有限公司	城投环卫	全资孙公司	二级	100	100
南昌城投桥隧运营管理有限公司	城投桥隧运管	控股孙公司	二级	65	65
南昌城建建筑工业化有限公司	城建建筑	控股孙公司	三级	65	65
南昌城投土地开发投资有限公司	城投土地开发	全资子公司	一级	100	100
南昌城建古建工程有限公司	城建古建	控股孙公司	三级	43	43
靖安中源客家特色小镇开发有限公司	客家特色小镇	全资孙公司	三级	100	100
靖安中源康养温泉开发有限公司	康养温泉	全资孙公司	三级	100	100
南昌城建集团房建工程有限公司	城建房建	全资孙公司	三级	100	100
桐城六尺巷昌投文化产业有限公司	昌投公司	控股孙公司	三级	80	80
南昌市智慧平台建设管理有限公司	智慧平台	控股孙公司	二级	35	35
南昌市城投城市管廊建设有限公司	管廊公司	控股孙公司	二级	52	52
南昌璞郡酒店管理有限公司	璞郡酒店	控股孙公司	四级	43	43
南昌城投供应链金融管理有限公司	供应链公司	全资子公司	一级	100	100
南昌高投石化有限责任公司	高投石化	控股孙公司	二级	50	50
江西发鑫物资有限公司	发鑫物资	控股孙公司	二级	100	100
南昌市容环卫集团有限公司	城投环卫集团	控股孙公司	三级	50	50
江西省城科云创置业有限公司	城科云创	控股孙公司	三级	70	70
南昌象湖梅湖风景区投资开发有限公司	象湖梅湖公司	全资子公司	一级	60	60
南昌高投检测科技有限公司	高投检测公司	控股孙公司	三级	51	51
南昌城投新能源科技有限公司	新能源公司	控股孙公司	三级	51	51
江西蓝缦酒店管理有限公司	蓝缦酒店	控股孙公司	四级	30.10	30.10

子公司名称	简称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
南昌城投电力有限公司	城投电力公司	全资孙公司	四级	100	100
南昌雅韵酒店管理有限责任公司	雅韵酒店	全资孙公司	三级	100	100

注1：城建集团为城建古建第一大股东。

子公司的持股比例不同于表决权比例的原因、以及持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据说明详见“附注八、在其他主体中的权益（一）在子公司中权益”。

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加8户，其中：

本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	变更原因
南昌市容环卫集团有限公司	新设成立
江西省城科云创置业有限公司	新设成立
南昌象湖梅湖风景区投资开发有限公司	新设成立
南昌高投检测科技有限公司	新设成立
南昌城投新能源科技有限公司	新设成立
江西蓝缦酒店管理有限公司	新设成立
南昌城投电力有限公司	新设成立
南昌雅韵酒店管理有限责任公司	新设成立

### 三、财务报表的编制基础

#### （一）财务报表的编制基础

本公司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——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量。

#### （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、会计估计的说明

#### （一）会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

#### （二）记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

### （三）记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础。本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本；对于按照准则的规定采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值等其他属性进行计量的情形，本公司将予以特别说明。

### （四）企业合并

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

#### 2. 同一控制下的企业合并

##### （1）个别财务报表

本公司以支付现金、转让非现金资产、承担债务方式或以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于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。

合并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、法律服务费用等，于发生时计入当期损益；与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润；与发行债务性工具

作为合并对价直接相关的交易费用，作为计入债务性工具的初始确认金额。

被合并方存在合并财务报表，则以合并日被合并方合并财务报表中归属于母公司的所有者权益为基础确定长期股权投资的初始投资成本。

## (2) 合并财务报表

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在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计量。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，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。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

### 3. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

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

本公司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。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的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。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的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应全部转入合并日当期的投资收益。

#### 4. 为合并发生的相关费用

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

#### （五）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，所有子公司（包括母公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司以及业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将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；将子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司以及业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司以及业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，本公司处置子公司以及业务，则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；该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。



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

#### （六）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

#### （七）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

##### 1. 金融资产的分类

管理层根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将金融资产和金融负债分为不同类别：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（或金融负债）；持有至到期投资；委托贷款；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

##### 2. 金融工具的确认依据和计量方法

###### （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- 1) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；
- 2) 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；
- 3) 属于衍生金融工具，但是被指定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，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

- 1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关

利得或损失在确认或计量方面不一致的情况：

2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；

3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；

4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，在取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

## （2）应收款项

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及本公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

## （3）委托贷款

委托贷款的计价及收益确认方法：按实际委托金融机构贷款的金额作为实际成本记账，并按权责发生制原则计算应计利息，如计提的利息到期不能收回的，应当停止计提利息，并将原已计提的利息冲回。

委托贷款期末按账面价值与可回收金额孰低计量：

1) 委托贷款减值准备的确认标准：委托贷款本金高于可收回金额。

2) 委托贷款减值准备的计提方法：每年半年结束或年度终了时，按单项委托贷款可回收金额低于其账面价值的差额提取。

## （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，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将

取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。本公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

- (1) 终止确认部分的账面价值；
- (2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

### 4. 金融负债终止确认条件

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

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

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### 5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（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的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

#### 6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- （1）发行方或债务人发生严重财务困难；
- （2）债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- （3）债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- （4）债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- （5）因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- （6）无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- （7）权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- （8）权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

#### 7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 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。

#### (八) 应收款项

##### 1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：本公司将金额为人民币 300 万元以上（含 300 万元）的应收账款和金额为人民币 100 万元以上（含 100 万元）的其他应收款确认为单项金额重大的应收款项。

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

##### 2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

###### (1) 信用风险特征组合的确定依据

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

确定组合的依据：

组合名称	计提方法	确定组合的依据
账龄分析法组合	账龄分析法	包括除上述组合之外的应收款项，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类
财政性质组合	不计提坏账准备	主要包括应收政府部门及下属单位的款项

###### (2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法

###### ①采用账龄分析法计提坏账准备的

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内	0.00	0.00
1-2年	10.00	10.00
2-3年	20.00	20.00
3-5年	50.00	50.00
5年以上	100.00	100.00

##### 3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。

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

## （九） 存货

### 1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、库存商品、开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、工程施工、库存商品、周转材料等。

### 2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。根据业务性质和类别发出时分别选用加权平均法或个别计价法。

### 3. 存货的盘存制度

采用永续盘存制

### 4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

- （1）低值易耗品采用一次转销法；
- （2）包装物采用一次转销法。
- （3）其他周转材料采用一次转销法摊销。

### 5. 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。

#### **6. 开发用土地的核算方法**

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

#### **7. 公共配套设施费用的核算方法**

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

#### **8. 维修基金的核算方法**

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由本公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

#### **9. 质量保证金的核算方法**

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

### **（十）长期股权投资**

#### **1. 投资成本的确定**

（1）企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四 / （四）企业合并的会计处理方法

#### **（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；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

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。

## 2. 后续计量及损益确认

### (1) 成本法

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，并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。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

### (2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，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。

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；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、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损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面



价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，本公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额，恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

### 3. 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

如果本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，则视为本公司控制该被投资方。

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

### 4. 长期股权投资核算方法的转换

#### （1）公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，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。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

#### （2）公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被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。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

#### （3）权益法核算转公允价值计量

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。

#### （4）成本法转权益法

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。

#### （5）成本法转公允价值计量

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，其在丧失控制之日的公

允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

#### 5. 长期股权投资的处置

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，应当计入当期损益。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。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。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，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相应对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（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，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。

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股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务

报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

(2) 在合并财务报表中，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公司净资产份额的差额，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。

#### 6. 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若存在长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况时，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

#### (十一) 投资性房地产

采用公允价值模式计量：

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，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。

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

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

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

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

## （十二）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. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，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。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定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，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购

买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

### 3. 固定资产后续计量及处置

#### (1) 固定资产折旧

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，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。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20-40	5	2.375-4.75
机器设备	10	5	9.50
运输设备	4-8	5	11.88-23.75
电子设备	5	5	19.00
其他设备	5	5	19.00
房屋装修	3	5	31.67

#### (2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

#### (3) 固定资产处置

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

### 4. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，

减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

#### 5. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- (1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- (2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- (3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- (4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- (5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

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

### （十三）在建工程

#### 1. 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际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，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资

本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。

## 2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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。

## 3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## （十四）借款费用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，在符合资本化条件的情况下开始资本化，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. 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

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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。

## （十五）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括软件、土地。

### 1. 无形资产的初始计量

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. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

### (1) 使用寿命有限的无形资产

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。使用寿命有限的无形资产包括：

类别	使用寿命	备注
软件	10 年	合同证书确认的使用年限
土地使用权	60 年	产权证书确认的使用年限

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

## 3. 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，本公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

## （十六）长期待摊费用

### 1. 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司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。长期待摊费用在受益期内按直接法分期摊销。

### 2. 摊销年限

类别	摊销年限	备注
装修费	3	租赁期及预计使用年限

## （十七）职工薪酬

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

### 1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

### 2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

### 3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在发生当期计入当期损益。

## （十八）应付债券

### 1. 一般公司债券

以公允价值计量且其变动计入当期损益的应付债券按其公允价值作为初始确认金额，相关交易费用直接计入当期损益，并按公允价值进行后续计量。

对于其他类别的应付债券按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额，并采用摊余成本进行后续计量。溢价或折价是对应付债券存续期间内的利息费用调整，在债券存续期间内采用实际利率法进行摊销。

### 2. 可转换公司债券

本公司发行的可转换公司债券，在初始确认时将其包含的负债成份和权益成份进行分拆，将负债成份确认为应付债券，将权益成份确认为资本公积。在进行分拆时，先对负债成份的未来现金流量进行折现确定负债成份的初始确认金额，再按发行价格总额扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。发行可转换公司债券发生的交易费用，在负债成份和权益成份之间按照各自的相对公允价值进行分摊。

## （十九）预计负债

### 1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

### 2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价

值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

## （二十）收入

### 1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；本公司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。

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销售商品收入金额。

### 2. 确认让渡资产使用权收入的依据

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。

### 3. 提供劳务收入的确认依据和方法

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确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- （1）收入的金额能够可靠地计量；

- (2) 相关的经济利益很可能流入企业；
- (3) 交易的完工进度能够可靠地确定；
- (4) 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

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

(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。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，将销售商品的部分作为销售商品处理，将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

#### (二十一) 建造合同

1. 当建造合同的结果能够可靠地估计时，与其相关的合同收入和合同费用在资产负债表日按完工百分比法予以确认。完工百分比法，是指根据合同完工进度确认合同收入和合同费用的方法。合同完工进度按照已完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。

固定造价合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- (1) 合同总收入能够可靠地计量；
- (2) 与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- (3) 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
- (4) 合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- (1) 与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

在资产负债表日，按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累

计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。合同工程的变动、索赔及奖金以可能带来收入并能可靠计算的数额为限计入合同总收入。

2. 建造合同的结果不能可靠估计的，分别下列情况处理：

(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。

3. 如果合同总成本很可能超过合同总收入，则预期损失立即确认为费用。

## (二十二) 政府补助

### 1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

### 2. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司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的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币1元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

### 3. 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

项目	核算内容
采用总额法核算的政府补助类别	本公司的政府补助采用总额法核算

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限内按照合理、系统的方法分期计入损益或冲减相关资产账面价值；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，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。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

### （二十三）递延所得税资产和递延所得税负债

#### 1. 确认递延所得税资产的依据

本公司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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

#### 2. 确认递延所得税负债的依据

本公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

#### 3. 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

- （1）企业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；
- （2）递延所得税资产和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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

一般情况下，在个别财务报表中，当期所得税资产与负债及递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示。在合并财务报表中，纳入合并范围的企业中，一方的当期所得税资产或递延所得税资产与另一方的当期所得税负债或递延所得税负债一般不予以抵销，除非所涉及的企业具有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算。

### （二十四）租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

#### 1. 经营租赁会计处理

（1）本公司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。本公司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本公司承担的与租赁相关的费用时，本公司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) 本公司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。本公司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。

本公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，本公司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：本公司在承租开始日，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。

本公司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。

(2) 融资租出资产：本公司在租赁开始日，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，本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。

## (二十五) 公允价值计量

### 1. 不以公允价值计量的金融工具

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、一年内到期的非流动负债和长期借款、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。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小，或根据《金融工具确认和计量》准则的规定，对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按照成本计量。

### 2. 以公允价值计量的金融工具

在取得资产或者承担负债的交易中，公允价值是出售该项资产所能收到或者转移该项负债所需支付的价格（即脱手价格）。本公司以公允价值计量相关资产或负债所使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三

个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第 1 层次：是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第 2 层次：是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第二层次输入值包括：1) 活跃市场中类似资产或负债的报价；2) 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3) 除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4) 市场验证的输入值等。

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

## (二十六) 重要会计政策、会计估计的变更

### 1、会计政策变更

本报告期内无会计政策变更。

### 2、会计估计变更

本报告期重要会计估计未变更。

## 五、税项

本公司及子公司主要的应纳税项列示如下：

### (一) 流转税及附加税费

税目	纳税(费)基础	税(费)率	备注
增值税	境内销售；提供加工、修理修配劳务；其他现代服务； 南外环高速通行费收入；不动产经营租赁	13%、9%、6%、5%、 3%	注 1、2
城建税	应交流转税额	7%	
教育费附加	应交流转税额	3%	
地方教育费附加	应交流转税额	2%	

注 1：根据财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）的规定，本公司自 2019 年 4 月 1 日起发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%和 10%税率的，税率分别调整为 13%、9%。

注 2：根据国家税务总局南昌市红谷滩新区税务局第一税务所《税务事项通知书》红谷税一通（2018）3947 号，依据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税（2016）36 号附件 3 第一条第（十三）款，行政单位之外的其他单位收取的符合条件的政府性基金和行政事业性收费免征增值税优惠事项。经国家税务总局南昌市红谷滩新区税务局批准，本公司子公司城投高速西外环项目准予免征增值税。

注 3：子公司城投高速：公路经营企业中的一般纳税人收取试点前开工的高速公路的车辆通行费，可以选择适用简易计税方法，减按 3%的征收率计算应纳税额。

(二) 企业所得税

公司名称	税率	备注
本公司	25%	
城投置业	25%	
新兴物业	25%	
城投基础	25%	
城投高速	25%	
城投资产	25%	
城投纵达工程	25%	
城投管网	25%	
城建构件	25%	
城建公路	25%	
城建置业	25%	
城建桥梁	25%	
城建混凝土	25%	
城投房地产	25%	
金城资产	25%	
城建集团	25%	
城投运管	25%	
国润投资	25%	
城建园林	25%	
城投环卫	25%	
城投桥隧运管	15%	小微企业
城建建筑	25%	
城投土地开发	25%	
昌投公司	25%	
智慧平台	25%	
管廊公司	25%	
城建古建	5%	小微企业
璞郡酒店	5%	小微企业
供应链公司	25%	
高投石化	5%	小微企业
发鑫物资	25%	
客家特色小镇	25%	
康养温泉	25%	

公司名称	税率	备注
城建房建	25%	
城投环卫集团	25%	
城科云创	25%	
象湖梅湖公司	25%	
高投检测公司	25%	
新能源公司	25%	
蓝漫酒店	25%	
城投电力公司	25%	
雅韵酒店	25%	

注：根据中华人民共和国企业所得税法的决定中第七条收入总额中的下列收入为不征税收入：依法收取并纳入财政管理的行政事业性收费、政府性基金，本公司子公司城投高速西外环项目免征所得税。

#### 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）

##### 注释1.货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	81,627.77	138,634.09
银行存款	3,607,929,025.46	3,184,451,727.12
其他货币资金	2,188,612.67	21,981,537.21
合计	3,610,199,265.90	3,206,571,898.42

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金		4,000,000.00
按揭保证金	2,175,851.80	14,180,633.20
合计	2,175,851.80	18,180,633.20

##### 注释2.应收票据

种类	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	-	-	-	1,050,000.00	-	1,050,000.00

种类	期末余额			期初余额		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
商业承兑汇票	2,500,000.00	-	2,500,000.00	-	-	-
合计	2,500,000.00	-	2,500,000.00	1,050,000.00		1,050,000.00

### 注释3.应收账款

#### 1. 应收账款分类披露

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	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	693,875,651.83	100.00	10,999,020.04	1.59
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	693,875,651.83	100.00	10,999,020.04	1.59

续:

种类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	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	514,778,213.48	100.00	10,864,020.04	2.11
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	514,778,213.48	100.00	10,864,020.04	2.11

#### 1.按组合计提坏账准备的应收账款

##### (1) 采用账龄分析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
	金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	228,705,754.01	86.56	-
1-2年(含2年)	22,267,806.35	8.43	2,226,780.64
2-3年(含3年)	5,183,171.44	1.96	1,036,634.20
3年以上	8,046,290.64	3.05	7,735,605.20
合计	264,203,022.44	100.00	10,999,020.04

##### (2) 采用无风险组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
财政性质组合	429,672,629.39	100.00	—	87,260,741.78	100.00	—
合计	429,672,629.39	100.00	—	87,260,741.78	100.00	—

## 2.按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
南昌经济技术开发区投资控股有限公司	105,302,835.39	15.18	—
南昌市财政局	102,648,330.15	14.79	—
江西建工第二建筑有限责任公司	58,095,313.16	8.37	—
中国建筑第五工程局有限公司	33,581,082.07	4.84	—
靖安县旅游开发有限公司	28,225,500.00	4.07	—
合计	327,853,060.77	47.25	—

## 注释4.预付款项

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	429,133,156.94	79.61	-	383,500,909.81	84.87	-
1-2年(含2年)	62,655,569.70	11.62	-	18,810,438.37	4.16	-
2-3年(含3年)	82,564.15	0.02	-	9,083,073.05	2.01	-
3年以上	47,152,808.07	8.75	-	40,476,552.29	8.96	-
合计	539,024,098.86	100.00	-	451,870,973.52	100.00	-

### 账龄超过一年的大额预付款项:

债务单位	账面金额	账龄	未结算的原因
中铁(江西)投资有限公司	22,320,000.00	1-2年	交易未完成
南昌良氏建材有限公司	20,943,891.39	1-2年	交易未完成
江西省华景建设集团有限公司	18,475,960.29	3年以上	交易未完成
南昌恒跃设备安装有限公司	8,961,000.00	3年以上	交易未完成
江西吉烁贸易有限公司	6,986,076.15	1-2年	交易未完成
小计	77,686,927.83		

## 注释5.其他应收款

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

项目	期末余额	期初余额
应收利息	843,057.78	553,457.78
应收股利		
其他应收款	1,674,679,879.56	2,749,862,663.87
合计	1,675,522,937.34	2,750,416,121.65

(一) 应收利息

项目	期末余额	期初余额
定期存款等利息		-
债券投资	843,057.78	553,457.78
合计	843,057.78	553,457.78

(二) 其他应收款

1. 其他应收款分类披露

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	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	1,688,574,640.02	100.00	13,894,760.46	0.82
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	1,688,574,640.02	100.00	13,894,760.46	0.82

续:

种类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	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	2,763,701,472.83	100.00	13,838,808.96	0.50
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	2,763,701,472.83	100.00	13,838,808.96	0.50

1.按组合计提坏账准备的其他应收款

(1) 采用账龄分析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
	金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	350,441,148.96	95.32	-
1-2年(含2年)	992,721.21	0.27	99,272.14
2-3年(含3年)	1,459,992.34	0.40	291,998.46
3年以上	14,763,610.01	4.01	13,503,489.86
合计	367,657,472.52	100.00	13,894,760.46

(2) 采用无风险组合计提坏账准备的其他应收账款

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
财政性质组合	1,320,917,167.50	100.00	—	1,283,724,140.15	100.00	—
合计	1,320,917,167.50	100.00	—	1,283,724,140.15	100.00	—

2. 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的比例(%)	坏账准备期末余额
南昌市财政局	往来款	1,106,405,002.91	1-5年及5年以上	65.52	—
靖安县财政局	往来款	112,370,000.00	1年内以内	6.65	—
南昌市第八建筑工程公司	往来款	52,257,341.50	2年以内	3.09	—
南昌水利疏浚工程有限公司	往来款	34,000,000.00	5年以上	2.01	—
南昌市东方实业有限公司	往来款	33,775,940.00	2-5年	2.00	—
合计	—	1,338,808,284.41	—	79.27	—

注释6.存货

1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	18,766,594.09	-	18,766,594.09	10,965,688.77	-	10,965,688.77
库存商品(产成品)	61,122,459.53	-	61,122,459.53	87,365,429.29	-	87,365,429.29
周转材料	656,384.16	-	656,384.16	731,032.18	-	731,032.18
开发产品	14,483,005,609.11	-	14,483,005,609.11	12,713,686,811.14	-	12,713,686,811.14
开发成本	26,890,110,911.06	-	26,890,110,911.06	24,764,573,621.19	-	24,764,573,621.19
合计	41,453,661,957.95	-	41,453,661,957.95	37,577,322,582.57	-	37,577,322,582.57



依据本公司的孙公司城科云创公司签订的合同编号为 36202001090022、36202001090026 号国有建设用地使用权出让合同，本公司的孙公司城科云创公司从南昌市自然资源局新建分局处购入两块宗地，宗地编号为 DAK2020022 号，宗地总面积为 208570 平方米，宗地坐落于江西新建经济开发区庆荣路东侧，阳春街南侧和宗地编号为 DAK2020026 号，宗地总面积为 176623 平方米，宗地坐落于江西新建经济开发区鲁田一路东侧，阳春街南侧，上述宗地成本及费用合计 1,112,469,922.40 元。

期末用于抵押或担保的存货详见附注长、短期借款及所有权受到限制的资产披露。

期末存货不存在减值情形。

#### 注释7.其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
增值税留抵税额及预缴税所得税	569,915,295.07	248,859,815.64
待认证的进项税	-	3,665,509.77
预缴土地增值税	539,510.51	539,510.51
理财产品	86,124,752.03	854,627,415.48
广州路土地	-	829,931,965.96
其他	502,230.48	-
合计	657,081,788.09	1,937,624,217.36

理财产品如下：

理财产品种类目	金额	购买银行或单位	购买日期	到期日期
七天通知存款	30,000,000.00	浦发理财	2017/9/27	无固定到期日
定期存款	30,000,000.00	国开行	2020/6/15	2021/6/15
七天通知存款	4,000,000.00	中信银行	2020/11/25	无固定到期日
赢益 B 款 T+6	22,124,752.03	广发银行	2020/9/20	无固定到期日
合计	86,124,752.03	-	-	-

#### 注释8.可供出售金融资产

##### 1. 可供出售金融资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：	-	-	-	-	-	-
可供出售权益工具：	445,409,648.94	-	445,409,648.94	345,409,648.94	-	345,409,648.94

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
按公允价值计量	-	-	-	-	-	-
按成本计量	445,409,648.94	-	445,409,648.94	345,409,648.94	-	345,409,648.94
其他	-	-	-	-	-	-
合计	445,409,648.94	-	445,409,648.94	345,409,648.94	-	345,409,648.94

## 2. 期末按成本计量的权益工具

投资单位	在被投资单位持股比例(%)	账面余额			
		2020年1月1日	本期增加	本期减少	2020年12月31日
江西银行股份有限公司	2.03	237,036,950.00	100,000,000.00	-	337,036,950.00
南昌洪银资产经营管理有限责任公司	33.00	1,320,000.00	-	-	1,320,000.00
南昌临空置业投资有限公司	5.76	107,052,698.94	-	-	107,052,698.94
合计	-	345,409,648.94	100,000,000.00	-	445,409,648.94

续:

被投资单位	减值准备				本期现金红利
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	
江西银行股份有限公司	-	-	-	-	-
南昌洪银资产经营管理有限责任公司	-	-	-	-	-
南昌临空置业投资有限公司	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-

## 注释9.长期股权投资

### 1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	506,646,164.23	-	5,265,001.47	501,381,162.76
对合营企业投资	-	-	-	-
对联营企业投资	32,138,357.17	309,191.42	21,851.42	32,425,697.17
小计	538,784,521.40	309,191.42	5,286,852.89	533,806,859.93
减: 长期股权投资减值准备	-	-	-	-
合计	538,784,521.40	309,191.42	5,286,852.89	533,806,859.93

### 2. 长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额
合计	—	719,540,158.96	538,784,521.40	-4,977,661.47	533,806,859.93
一. 对子公司投资	—	—	—	—	—
南昌大桥有限责任公司	权益法	715,850,158.96	506,646,164.23	-5,265,001.47	501,381,162.76
对子公司投资小计		715,850,158.96	506,646,164.23	-5,265,001.47	501,381,162.76
二. 合营企业	—	—	—	—	—
三. 联营企业	—	—	—	—	—
南昌经城综合建设开发有限公司	权益法	800,000.00	30,149,001.94	-21,851.42	30,127,150.52
江西智慧城市建设规划设计研究院有限公司	权益法	2,500,000.00	1,599,355.23	309,191.42	1,908,546.65
江西新城碧置业有限公司	成本法	390,000.00	390,000.00	—	390,000.00
联营企业小计		3,690,000.00	32,138,357.17	287,340.00	32,425,697.17

续:

被投资单位	持股比例(%)	表决权比例(%)	期末减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
合计	—	—	-	-	-
一. 对子公司投资	-	-	-	-	-
南昌大桥有限责任公司	100.00	-	-	-	-
二. 合营企业	-	-	-	-	-
三. 联营企业	-	-	-	-	-
南昌经城综合建设开发有限公司	40.00	40.00	-	-	-
江西智慧城市建设规划设计研究院有限公司	25.00	25.00	-	-	-
江西新城碧置业有限公司	13.00	13.00	-	-	-

### 注释10.投资性房地产

#### 1. 按公允价值计量的投资性房地产

项目	期初余额公允价值	本期增加			本期减少		期末余额公允价值
		其他增加	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	

项目	期初余额公允价值	本期增加			本期减少			期末余额公允价值
		其他增加	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	其他减少	
一、成本合计	11,421,703,860.12	-	-	-	-	-	11,421,703,860.12	
1. 房屋建筑物	11,311,212,560.12	-	-	-	-	-	11,311,212,560.12	
2. 土地使用权	110,491,300.00	-	-	-	-	-	110,491,300.00	
二、公允价值变动合计	201,727,625.56	-	-	34,412,741.32	-	-	236,140,366.88	
1. 房屋、建筑物	194,160,742.54	-	-	44,069,024.34	-	-	238,229,766.88	
2. 土地使用权	7,566,883.02	-	-	-9,656,283.02	-	-	-2,089,400.00	
三、账面价值合计	11,623,431,485.68	-	-	34,412,741.32	-	-	11,657,844,227.00	
1. 房屋、建筑物	11,505,373,302.66	-	-	44,069,024.34	-	-	11,549,442,327.00	
2. 土地使用权	118,058,183.02	-	-	-9,656,283.02	-	-	108,401,900.00	

(1) 上述投资性房地产已于 2021 年 04 月 26 日经江西百伦资产评估有限公司对本公司投资性房地产在 2020 年 12 月 31 日时点公允价值进行评估，并出具了赣百伦评报字（2021）第 0417 号评估报告，评估结果如下：

项目	日期	账面投资性房地产价值	投资性房地产评估值	投资性房地产公允价值变动
房产	2020 年 12 月 31 日	462,832,778.90	466,817,570.00	3,984,791.10

(2) 上述投资性房地产已于 2021 年 04 月 26 日经江西百伦资产评估有限公司对子公司南昌市金城国有资产运营有限责任公司 2020 年 12 月 31 日的投资性房地产价值进行评估，并出具了赣百伦评报字（2021）第 0416 号评估报告，评估结果如下：

项目	日期	账面投资性房地产价值	投资性房地产评估值	投资性房地产公允价值变动
房产	2020 年 12 月 31 日	1,985,609,933.96	2,003,755,600.00	18,145,666.04
土地	2020 年 12 月 31 日	118,058,183.02	108,401,900.00	-9,656,283.02
合计		2,103,668,116.98	2,112,157,500.00	8,489,383.02

(3) 上述投资性房地产已于 2021 年 04 月 26 日经江西百伦资产评估有限公司对子公司南昌城投置业有限公司 2020 年 12 月 31 日的投资性房地产价值进行评估，并出具了赣百伦评报字（2021）第 0418 号评估报告，评估结果如下：

项目	日期	账面投资性房地产价值	投资性房地产评估值	投资性房地产公允价值变动
房产	2020年12月31日	9,056,930,589.80	9,078,869,157.00	21,938,567.20

### 注释11.固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,595,788,246.96	1,689,125,394.77
固定资产清理	-	-
合计	1,595,788,246.96	1,689,125,394.77

#### (一) 固定资产

##### 1. 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	2,524,539,394.28	23,870,497.05	12,362,478.74	2,536,047,412.59
房屋及建筑物	2,331,497,525.69	-	-	2,331,497,525.69
机器设备	69,838,392.64	2,062,610.00	23,650.00	71,877,352.64
运输工具	22,570,348.41	14,733,996.74	216,876.00	37,087,469.15
电子设备	73,407,665.28	6,244,503.44	398,271.00	79,253,897.72
专项设备	10,577,269.49	-	10,577,269.49	-
其他	16,648,192.77	829,386.87	1,146,412.25	16,331,167.39
二、累计折旧合计	835,413,999.51	110,471,890.58	5,626,724.46	940,259,165.63
房屋及建筑物	726,636,317.14	87,941,584.28	-	814,577,901.42
机器设备	28,718,353.20	6,192,070.77	23,650.00	34,886,773.97
运输工具	14,685,237.57	7,741,154.03	206,032.20	22,220,359.40
电子设备	49,417,252.64	7,221,476.87	394,842.35	56,243,887.16
专项设备	3,974,141.22	-	3,974,141.22	-
其他	11,982,697.74	1,375,604.63	1,028,058.69	12,330,243.68
三、账面净值合计	1,689,125,394.77	-	-	1,595,788,246.96
房屋及建筑物	1,604,861,208.55	-	-	1,516,919,624.27
机器设备	41,120,039.44	-	-	36,990,578.67
运输工具	7,885,110.84	-	-	14,867,109.75
电子设备	23,990,412.64	-	-	23,010,010.56
专项设备	6,603,128.27	-	-	-
其他	4,665,495.03	-	-	4,000,923.71
四、减值准备合计	-	-	-	-
房屋及建筑物	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-

电子设备	-	-	-	-
专用设备				-
其他	-	-	-	-
五、账面价值合计	1,689,125,394.77	—	—	1,595,788,246.96
房屋及建筑物	1,604,861,208.55	—	—	1,516,919,624.27
机器设备	41,120,039.44	—	—	36,990,578.67
运输工具	7,885,110.84	—	—	14,867,109.75
电子设备	23,990,412.64	—	—	23,010,010.56
专用设备	6,603,128.27	—	—	-
其他	4,665,495.03	—	—	4,000,923.71

需说明事项：（1）本期固定资产增加 23,870,497.05 元，其中购置 13,158,497.49 元，其他转入 10,711,999.56 元，系项目之间的调整；本期固定资产减少 12,362,478.74 元，其中固定资产处置减少 1,650,479.18 元，项目之间调整转出 10,711,999.56 元。

（2）本期累计折旧增加 110,471,890.58 元，其中本期计提折旧 106,432,498.25 元，其他转入 4,039,392.33 元，系项目之间调整；本期累计折旧减少 5,626,724.46 元，其中本期处置减少折旧 1,587,332.13 元，项目之间调整转出 4,039,392.33 元。

（3）期末用于担保的固定资产情况详见附注长、短期借款的披露。

（4）截至 2020 年 12 月 31 日本公司未出现会计政策所述的固定资产减值情形，故不计提减值准备。

## 注释12.在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	92,018,747.08	71,324,415.32
工程物资	-	-
合计	92,018,747.08	71,324,415.32

### （一）在建工程

#### 1. 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
红谷大厦	13,273,896.55	-	13,273,896.55	13,273,970.45	-	13,273,970.45
昌湾大道	4,068,113.50	-	4,068,113.50	4,068,113.50	-	4,068,113.50
网球场	385,000.00	-	385,000.00	385,000.00	-	385,000.00

经开区搅拌站	850,104.62	-	850,104.62	850,104.62	-	850,104.62
青山南路28号拆迁	1,132,050.00	-	1,132,050.00	1,132,050.00	-	1,132,050.00
阳明路381号拆迁	21,330,710.00	-	21,330,710.00	21,330,710.00	-	21,330,710.00
南昌城投集团采购阳光平台装修工程	321,100.92	-	321,100.92	321,027.02	-	321,027.02
西外环南外环高速公路入口称重检测系统及ETC车道与门架系统安装工程	31,898,656.82	-	31,898,656.82	22,100,389.23	-	22,100,389.23
西外环机电保养维护及路径识别建设项目	-	-	-	2,062,610.00	-	2,062,610.00
南外环高速公路入口称重监测及ETC车道及门架系统安装工程	16,777,541.74	-	16,777,541.74	5,770,440.50	-	5,770,440.50
江西省取消高速公路省界收费站项目	648,693.00	-	648,693.00	-	-	-
南昌西外环高速公路路面大修及湾里互通收费广场入口加宽工程项目	283,310.00	-	283,310.00	-	-	-
赣江服务区充电桩项目	165,624.01	-	165,624.01	-	-	-
其他	883,945.92	-	883,945.92	30,000.00	-	30,000.00
合计	92,018,747.08	-	92,018,747.08	71,324,415.32	-	71,324,415.32

截至2020年12月31日本公司未出现会计政策所述的在建工程减值情形，故不计提减值准备。

### 注释13.无形资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	30,423,179.64	1,727,703.28	-	32,150,882.92
其中：软件	2,313,374.93	102,522.31	-	2,415,897.24
土地使用权	28,109,804.71			28,109,804.71
专利权	-	-	-	-
非专利技术	-	1,625,180.97	-	1,625,180.97
商标权	-	-	-	-
著作权	-	-	-	-
特许权	-	-	-	-
二、累计摊销额合计	5,867,643.70	857,932.85	-	6,725,576.55
其中：软件	1,748,376.64	221,869.63	-	1,970,246.27
土地使用权	4,119,267.06	562,191.36		4,681,458.42

专利权	-	-	-	-
非专利技术	-	73,871.86	-	73,871.86
商标权	-	-	-	-
著作权	-	-	-	-
特许权	-	-	-	-
三、减值准备金额合计	-	-	-	-
其中：软件	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
专利权	-	-	-	-
非专利技术	-	-	-	-
商标权	-	-	-	-
著作权	-	-	-	-
特许权	-	-	-	-
四、账面价值合计	24,555,535.94	—	—	25,425,306.37
其中：软件	564,998.29	—	—	445,650.97
土地使用权	23,990,537.65	—	—	23,428,346.29
专利权	-	—	—	-
非专利技术	-	—	—	1,551,309.11
商标权	-	—	—	-
著作权	-	—	—	-
特许权	-	—	—	-

本期摊销金额为 858,150.09 元；

期末用于担保的无形资产情况详见附注短期借款、长期借款的披露。

#### 注释14.长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
车棚等配套设施	590,370.03	905,985.53	292,199.88	-	1,204,155.68
改良支出	1,820,561.35	244,857.79	839,677.99	-	1,225,741.15
土地征收补偿费用	421,215.00	-	25,753.80	-	395,461.20
房屋租赁费	42,040.74	-	29,957.45	-	12,083.29
土地租赁费	6,416.71	-	2,200.00	-	4,216.71
广告设备及广告宣传栏	64,640.89	-	64,640.89	-	-
办公楼装修	1,029,555.29	1,438,437.00	1,370,242.86	-	1,097,749.43
其他		529,880.85	23,638.88	-	506,241.97
合计	3,974,800.01	3,119,161.17	2,648,311.75	-	4,445,649.43



### 注释15.递延所得税资产和递延所得税负债

#### 1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	6,109,775.58	24,439,102.30	6,042,247.09	24,168,988.34
资产减值准备	6,109,775.58	24,439,102.30	6,042,247.09	24,168,988.34
可抵扣亏损				
二、递延所得税负债	79,269,106.36	317,076,425.44	68,472,970.58	273,891,882.37
投资性房地产公允价值调整	59,035,091.72	236,140,366.88	50,431,906.38	201,727,625.56
投资性房地产与税法折旧时间性差异	20,019,452.89	80,077,811.57	17,744,214.25	70,976,857.01
固定资产税法折旧差异	214,561.75	858,246.99	296,849.95	1,187,399.80

### 注释16.其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	350,000,000.00	350,000,000.00
预付设备款	397,973.00	-
棚户区改造项目资金	52,176,130,000.00	47,321,830,000.00
南昌经城综合建设开发有限公司	2,901,298,995.30	2,787,580,452.94
纵达公司预付工程款	-	402,000.00
基金投资(含代持)	1,051,670,000.00	411,670,000.00
合计	56,479,496,968.30	50,871,482,452.94

(1) 期末委托贷款 350,000,000.00 元,系根据洪高新管文[2009]257号文件《关于办理融资用地手续的紧急请示》,由本公司的子公司资产管理公司为南昌高新区创业投资有限公司提供总额 350,000,000.00 元的委托贷款,贷款利率 5.76%。

(2) 棚户区改造项目资金 52,176,130,000.00 元,系根据南昌市推进旧城改造工作指挥部办公室-洪旧改指办[2017]39号《印发关于指挥部办公室调度会议纪要的通知》及南昌市人民政府办公厅文件洪府厅发[2016]22号《南昌市人民政府办公厅关于印发<国家开发银行南昌市棚户区改造二期工程项目资金管理实施细则>的通知》和洪府厅[2014]12号《南昌市人民政府办公厅关于印发<国家开发银行南昌市棚户区改造项目资金管理实施细则>的通知》,本公司代南昌市土地储备中心就南昌市棚户区改造一期、二期、三期工程项目向国开行贷款。

(3) 南昌经城综合建设开发有限公司 2,901,298,995.30 元,系本公司投资南昌经城综合建设开发有限公司用于环鄱阳湖南昌赣江流域水利建设项目一期、港口大道、七里岗互通立交工程款及投资回报款。

(4) 依据南昌市人民政府办公厅-洪府厅字[2016]502号《南昌市人民政府办公厅关于我市土地储备融资方案的批复》，市政府同意拟定的南昌市土地储备融资方案（8年期），即光大金控·南昌城市发展·契约型基础设施私募投资基金，截止2020年12月31日，市城投公司实缴该融资方案下的基金份额340,000,000，即基金投资340,000,000.00元，由于基金资金成本、基金收益固定且相同，故调整至“其他非流动资产”。

(5) 依据南昌工业控股集团有限公司-洪工控函字[2017]28号《关于滕王阁基金十二期份额代持的函》及公司与南昌工业控股集团有限公司签订的《代持协议书》，公司代其出资4167万元投入南昌市滕王阁城市发展基金十二期（有限合伙），代持期5年，故调整至“其他非流动资产”。

(6) 依据《共青城鼎睿一号投资管理中心（有限合伙）合伙协议》，本公司子公司城投供应链公司作为有限合伙人投资共青城鼎睿一号投资管理中心（有限合伙）70,000,000.00元，该有限合伙企业经营期5年，故调整至“其他非流动资产”。

(7) 依据政府办公厅抄告单-洪府厅抄字【2020】424号文件精神，为落实省政府制定的《政府帮扶实施方案》，本期公司出资6亿元参与组建南昌江广泰投资咨询合伙企业（有限合伙），并签订《南昌江广泰投资咨询合伙企业（有限合伙）合伙协议》，合伙企业存续期为15年，故调整至“其他非流动资产”。

#### 注释17.所有权受到限制的资产

项目	金额	受限原因
其他货币资金	2,175,851.80	按揭保证金
应收账款	258,530,000.00	用于借款质押
固定资产	6,280,188.37	用于借款抵押
无形资产	7,925,998.58	用于借款抵押
合计	275,412,038.75	—

本公司子公司南昌城建构件有限公司与中国银行股份有限公司南昌市新建支行签订《流动资金借款合同》，借款余额为1000万元，借款期限1年(2020年12月11日至2020年12月10日)，以公司拥有的南昌市望城新区长瑞工业园区房产（新建区字第76326-76327号）和土地使用权[面积64460m<sup>2</sup>、土地证为“外国用（2011）第03003号”]作为抵押担保。作为抵押的房屋建筑物期末原值为12,069,025.39元，累计折旧为5,788,837.02元，账面价值为6,280,188.37元。作为抵押的土地使用权期末原值为9,907,439.38元，累计摊销为1,981,440.80元，账面价值为7,925,998.58元。

#### 注释18.短期借款

### 1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	11,000,000.00	
抵押借款	10,000,000.00	15,000,000.00
保证借款	1,734,600,000.00	769,800,000.00
信用借款	230,000,000.00	505,000,000.00
合计	1,985,600,000.00	1,289,800,000.00

### 2. 质押借款

贷款单位	借款余额	抵押物
中信银行股份有限公司 南昌分行	11,000,000.00	应收账款质押
合计	11,000,000.00	

### 3. 抵押借款

贷款单位	借款余额	抵押物
中国银行新建支行	10,000,000.00	子公司城投构件房屋及土地(房权证新建县字第 76327 号、房权证新建县字第 76326 号、新国用(2011)第 03003 号)
合计	10,000,000.00	

### 4. 保证借款

贷款单位	借款余额	担保人
江西银行蓝天碧水支行	1,000,000,000.00	南昌城市建设投资发展有限公司
江西银行股份有限公司南昌丰和支行	99,800,000.00	南昌城市建设投资发展有限公司
招商银行子安路支行	50,000,000.00	南昌城市建设投资发展有限公司
交通银行新建支行	10,000,000.00	江西城际公路工程有限公司、南昌城建集团有限公司
北京银行股份有限公司南昌经开支行	100,000,000.00	南昌城市建设投资发展有限公司
北京银行南昌分行经开支行	5,000,000.00	南昌城建集团有限公司
北京银行股份有限公司南昌经开支行	18,000,000.00	南昌城市建设投资发展有限公司
北京银行股份有限公司南昌经开支行	12,000,000.00	浙江省建材集团有限公司
北京银行股份有限公司南昌经开支行	5,000,000.00	南昌城建集团有限公司
赣州银行股份有限公司新建支行	7,500,000.00	南昌城建集团有限公司
交通银行股份有限公司江西省分行	7,500,000.00	南昌城建集团有限公司
江西银行股份有限公司南昌红谷滩支行	5,000,000.00	南昌城建集团有限公司
北京银行南昌西湖支行	300,000,000.00	南昌城市建设投资发展有限公司
中国银行股份有限公司南昌市青云谱支行	30,000,000.00	南昌城投房地产开发有限公司
赣州银行股份有限公司西湖支行	80,000,000.00	南昌城投房地产开发有限公司

贷款单位	借款余额	担保人
中国农业银行股份有限公司南昌分行	4,800,000.00	南昌工控产业担保有限公司
合计	1,734,600,000.00	

#### 注释19.应付票据

类别	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	10,300,000.00	59,140,000.00
商业承兑汇票	-	155,258,942.75
合计	10,300,000.00	214,398,942.75

本期末无已到期未支付的应付票据。

#### 注释20.应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	624,533,628.45	2,185,382,479.82
1-2年(含2年)	1,768,109,387.33	146,688,616.41
2-3年(含3年)	82,689,355.09	39,370,503.84
3年以上	202,528,332.78	192,932,922.11
合计	2,677,860,703.65	2,564,374,522.18

账龄超过一年的重要应付账款：

债权单位名称	所欠余额	账龄	未偿还原因
中国建筑股份有限公司	635,049,916.34	1-3年以上	未结算
中国铁建大桥工程局集团有限公司	574,828,305.00	1-2年	未结算
上海城建市政工程(集团)有限公司	462,708,102.12	1-2年	未结算
中国铁建大桥工程局集团有限公司 (原：中铁十三局集团有限公司)	171,135,810.92	2-3年	未结算
南昌中铁投资有限公司	91,550,138.99	1-2年	未结算
合计	1,935,272,273.37	-	-

#### 注释21.预收款项

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	890,702,656.93	51,555,115.12
1-2年	5,187,461.72	1,174,812,365.43
2-3年	310,098,185.25	1,184,690,790.36
3年以上	3,623,367,052.08	2,458,699,854.72
合计	4,829,355,355.98	4,869,758,125.63

账龄超过1年的大额预收账款：

债权单位名称	所欠金额	账龄	未结转原因
南昌市财政局	3,841,954,784.01	1-3年以上	未结算
中国人民银行南昌中心支行	49,987,786.07	3-5年	未结算
江西省渔业机具修造厂	28,000,000.00	5年以上	未结算
南昌市军队离休退休干部第一体	10,000,000.00	5年以上	未结算
南昌高航投资有限公司	4,604,943.57	1-2年	未结算
合计	3,934,547,513.65	—	—

## 注释22.应付职工薪酬

### 1. 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	14,246,772.28	176,148,229.13	177,679,262.28	12,715,739.13
二、离职后福利-设定提存计划	958,636.16	10,934,856.70	10,492,395.18	1,401,097.68
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
五、其他	-	-	-	-
合计	15,205,408.44	187,083,085.83	188,171,657.46	14,116,836.81

### 2. 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	9,780,369.66	147,141,520.55	148,228,880.43	8,693,009.78
二、职工福利费	41,002.00	11,607,112.62	11,648,114.62	-
三、社会保险费	2,648,516.29	5,243,894.17	5,728,401.41	2,164,009.05
医疗保险费	135,613.58	4,501,235.58	4,494,491.26	142,357.90
补充医疗保险	2,512,902.71	394,113.01	885,364.57	2,021,651.15
工伤保险费	-	45,585.66	45,585.66	-
生育保险费	-	300,159.92	300,159.92	-
大额医疗保险	-	2,800.00	2,800.00	-
四、住房公积金	1,690.36	9,651,317.05	9,635,103.41	17,904.00
五、工会经费和职工教育经费	1,775,193.97	2,504,384.74	2,438,762.41	1,840,816.30
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、其他短期薪酬	-	-	-	-
合 计	14,246,772.28	176,148,229.13	177,679,262.28	12,715,739.13

### 3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	1,050.56	6,391,385.02	6,392,435.58	-
二、失业保险费	64,863.46	215,305.97	215,218.70	64,950.73
三、企业年金缴费	892,722.14	4,328,165.71	3,884,740.90	1,336,146.95
合计	958,636.16	10,934,856.70	10,492,395.18	1,401,097.68

### 注释23.应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	47,725,623.31	33,198,057.18
营业税	6,038,640.33	5,919,910.98
企业所得税	211,861,963.36	203,135,488.76
城市维护建设税	600,937.30	533,852.48
房产税	5,688,049.28	4,109,873.01
土地使用税	3,459,132.86	3,479,170.05
个人所得税	1,729,843.49	503,501.85
教育费附加	316,124.30	258,291.40
地方教育费附加	57,817.21	86,519.48
防洪保安资金	722,593.47	722,593.47
印花税	174,204.94	238,373.19
价格调节基金	491,443.80	491,443.80
土地增值税	30,251.14	30,251.14
其他税费	1,624,848.96	1,591,785.65
合计	280,521,473.75	254,299,112.44

### 注释24.其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	109,518,311.46	124,869,717.19
应付股利	-	-
其他应付款	4,865,076,368.07	3,493,407,429.52
合计	4,974,594,679.53	3,618,277,146.71

#### (一) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
债券利息	108,430,589.04	124,381,643.84

项目	期末余额	期初余额
短期借款应付利息	1,087,722.42	488,073.35
合计	109,518,311.46	124,869,717.19

(二) 其他应付款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	2,531,567,616.68	1,746,745,032.10
1-2年(含2年)	654,539,197.99	79,381,879.20
2-3年(含3年)	65,805,324.49	1,068,002,091.72
3年以上	1,613,164,228.91	599,278,426.50
合计	4,865,076,368.07	3,493,407,429.52

1. 账龄超过1年的大额其他应付款情况的说明

债权单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因
南昌市土地储备中心	1,170,672,000.00	1-3年以上	未结算
江西双德建筑工程有限公司	58,395,062.92	1-3年以上	未结算
南昌市财政局	48,276,726.40	3年以上	未结算
南昌工业控股集团有限公司	41,670,000.00	3年以上	未结算
江西省电力有限公司	30,925,435.00	3年以上	未结算
合计	1,349,939,224.32	—	—

注释25.一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	2,039,560,000.00	1,820,560,000.00
1年内到期的应付债券	1,977,000,000.00	1,773,842,398.27
合计	4,016,560,000.00	3,594,402,398.27

1.一年内到期的质押借款

贷款单位	借款余额	担保人
国家开发银行江西省分行	182,280,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	571,300,000.00	南昌市棚户区改造二期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	534,280,000.00	南昌市棚户区改造三期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	520,200,000.00	南昌市棚户区改造四期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	231,500,000.00	南昌市绕城高速公路南外环工程项目收费权所形成的应收账款及其项下的所有收益与权益
合计	2,039,560,000.00	—

注释26.长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	50,396,570,000.00	46,652,220,000.00
抵押借款	442,750,000.00	664,250,000.00
保证借款	1,230,000,000.00	381,000,000.00
信用借款	2,390,000,000.00	1,500,000,000.00
合计	54,459,320,000.00	49,197,470,000.00

1. 质押借款

贷款单位	借款余额	质押物
国家开发银行江西省分行	482,840,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	1,459,750,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	229,710,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	625,490,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	1,011,080,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	976,800,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	1,329,080,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	937,300,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	1,606,120,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	2,128,310,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	736,080,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	445,600,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	120,060,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	488,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	336,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	53,310,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	488,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	1,456,000,000.00	南昌市棚户区改造一期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	2,015,050,000.00	南昌市棚户区改造二期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	671,680,000.00	南昌市棚户区改造二期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	1,509,350,000.00	南昌市棚户区改造二期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	522,500,000.00	南昌市棚户区改造二期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	1,478,650,000.00	南昌市棚户区改造二期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	492,890,000.00	南昌市棚户区改造二期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	1,276,500,000.00	南昌市棚户区改造二期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	425,690,000.00	南昌市棚户区改造二期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	326,500,000.00	南昌市棚户区改造二期工程项目所有权与收益



贷款单位	借款余额	质押物
国家开发银行江西省分行	289,450,000.00	南昌市棚户区改造二期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	53,100,000.00	南昌市棚户区改造二期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	982,500,000.00	南昌市棚户区改造二期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	27,500,000.00	南昌市棚户区改造三期工程项目所有权与收益
国家开发银行江西省分行	1,172,060,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2016、2017年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
国家开发银行江西省分行	1,410,430,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2016、2017年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
国家开发银行江西省分行	947,560,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2016、2017年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
国家开发银行江西省分行	37,990,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2016、2017年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
国家开发银行江西省分行	558,950,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2016、2017年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
国家开发银行江西省分行	1,354,350,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2016、2017年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
国家开发银行江西省分行	241,160,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2016、2017年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
国家开发银行江西省分行	2,577,290,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2016、2017年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
国家开发银行江西省分行	968,530,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2016、2017年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
国家开发银行江西省分行	943,470,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2016、2017年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
国家开发银行江西省分行	249,810,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2016、2017年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
国家开发银行江西省分行	271,220,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2016、2017年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
国家开发银行江西省分行	753,790,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2016、2017年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
国家开发银行江西省分行	122,000,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2016、2017年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
国家开发银行江西省分行	291,540,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2016、2017年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
国家开发银行江西省分行	1,554,880,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2016、2017年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
国家开发银行江西省分行	683,440,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2016、2017年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
国家开发银行江西省分行	1,408,460,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2016、2017年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益

贷款单位	借款余额	质押物
国家开发银行江西省分行	940,660,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2016、2017年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
国家开发银行江西省分行	706,380,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2016、2017年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
国家开发银行江西省分行	632,100,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2017、2018年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
国家开发银行江西省分行	742,000,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2017、2018年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
国家开发银行江西省分行	131,000,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2017、2018年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
国家开发银行江西省分行	52,100,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2017、2018年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
国家开发银行江西省分行	1,000,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2017、2018年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
国家开发银行江西省分行	1,000,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2017、2018年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
国家开发银行江西省分行	1,000,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2017、2018年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
国家开发银行江西省分行	419,850,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2017、2018年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
国家开发银行江西省分行	531,000,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2017、2018年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
国家开发银行江西省分行	300,000,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2017、2018年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
国家开发银行江西省分行	201,000,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2017、2018年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
国家开发银行江西省分行	479,800,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2017、2018年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
国家开发银行江西省分行	470,000,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2017、2018年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
国家开发银行江西省分行	100,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2017、2018年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
国家开发银行江西省分行	500,000,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2017、2018年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
国家开发银行江西省分行	900,000,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2017、2018年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
国家开发银行江西省分行	800,000,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2017、2018年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
国家开发银行江西省分行	1,543,500,000.00	南昌市绕城高速公路南外环工程项目收费权所形成的应收账款及其项下的所有收益与权益

贷款单位	借款余额	质押物
邮政储蓄银行	291,540,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2016、2017年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
邮政储蓄银行	188,720,000.00	南昌城投与南昌市重点工程管理办公室签订的《2016、2017年棚户区改造项目政府购买服务协议》项下的的全部权益和收益
中国建设银行股份有限公司桐城支行	36,000,000.00	应收账款质押
合计	50,396,570,000.00	—

## 2. 抵押借款

贷款单位	借款余额	抵押物
国家开发银行江西省分行	23,550,000.00	洪土国用登红 2012 第 D302、D303 号 (852.8 亩)
国家开发银行江西省分行	150,000,000.00	洪土国用登红 2012 第 D302、D303 号 (852.8 亩)
国家开发银行江西省分行	24,550,000.00	洪土国用登红 2012 第 D302、D303 号 (852.8 亩)
国家开发银行江西省分行	23,550,000.00	洪土国用登红 2012 第 D302、D303 号 (852.12 亩)
国家开发银行江西省分行	221,100,000.00	洪土国用登红 2012 第 D302、D303 号 (852.8 亩)
合计	442,750,000.00	—

## 3. 保证借款

贷款单位	借款余额	担保人
江西银行南昌八一支行	1,230,000,000.00	南昌市政公用投资控股有限公司
合计	1,230,000,000.00	—

## 注释27.应付债券

借款类别	期末余额	期初余额
其他应付债券	5,896,213,684.69	5,151,794,060.20
合计	5,896,213,684.69	5,151,794,060.20

### 1. 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	期初余额
16 管廊债	1,270,000,000.00	2016/9/12	10 年	1,270,000,000.00	1,219,516,978.08
18 南昌城投 MTN001	500,000,000.00	2018/8/30	5 年	500,000,000.00	508,744,794.52
19 南昌城投 MTN001	1,000,000,000.00	2019/3/22	5 年	1,000,000,000.00	1,035,260,273.97
19 南昌城投 MTN002	1,000,000,000.00	2019/6/14	5 年	1,000,000,000.00	1,025,041,095.89
19 南昌城投 PPN001	500,000,000.00	2019/10/25	3 年	500,000,000.00	503,498,082.19
20 南昌城投 MTN001	500,000,000.00	2020/2/21	5 年	500,000,000.00	-
20 南昌城投	500,000,000.00	2020/6/15	3 年	500,000,000.00	-

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
PPN01					
高速发债	988,000,000.00	2018/9/26	10 年	988,000,000.00	859,732,835.55
合计	6,258,000,000.00	—	—	6,258,000,000.00	5,151,794,060.20

续:

债券名称	本期发行	本期应计利息	本期已付利息	本期偿还	其他减少	期末余额
16 管廊债	-	42,507,595.89	43,192,700.00	63,500,000.00	127,000,000.00	1,028,331,873.97
18 南昌城投 MTN001	-	25,950,000.00	25,950,000.00	-	-	508,744,794.52
19 南昌城投 MTN001		45,000,000.00	45,000,000.00	-	-	1,035,260,273.97
19 南昌城投 MTN002		45,700,000.00	45,700,000.00	-	-	1,025,041,095.89
19 南昌城投 PPN001		19,950,000.00	19,950,000.00	-	-	503,498,082.19
20 南昌城投 MTN001	500,000,000.00	15,054,794.52	-	-	-	515,054,794.52
20 南昌城投 PPN01	500,000,000.00	9,813,698.63	-	-	-	509,813,698.63
高速发债	-	54,510,639.45	55,773,204.00	88,001,200.00	-	770,469,071.00
合计	1,000,000,000.00	258,486,728.49	235,565,904.00	151,501,200.00	127,000,000.00	5,896,213,684.69

应付债券说明:

2016 年 8 月 5 日经国家发展和改革委员会发改企业债券[2016]234 号文件批准, 本公司公开发行 12.7 亿元人民币管廊专项债券。

2018 年 8 月 30 日经南昌市国有资产监督委员会洪国资字[2018]54 号《关于南昌市建设投资发展有限公司注册发行中期票据的批复》, 本公司公开发行 5 亿元人民币中期票据。

2018 年 9 月 26 日经南昌市人民政府办公厅洪府厅抄字[2017]215 号文件批准, 本公司子公司高速公路公开发行 9.88 亿元人民币公司债券。

根据中国银行间市场交易商协会文件中中市协注[2017]MTN417 号《接受注册通知书》, 《南昌城市建设投资发展有限公司关于发行中期票据的注册报告》及相关材料收悉。本公司于 2019 年 3 月 22 日发行 10 亿元人民币中期票据。

根据中国银行间市场交易商协会文件中中市协注[2018]MTN366 号《接受注册通知书》, 《南昌城市建设投资发展有限公司关于发行中期票据的注册报告》及相关材料收悉。本公司于 2019 年 6 月 14 日发行 10 亿元人民币中期票据, 于 2020 年 2 月 21 日发行 5 亿元人民币中期票据。

根据中国银行间市场交易商协会文件中中市协注[2019]PPN309 号《接受注册通知书》, 《南昌城市建设投资发展有限公司关于发行中期票据的注册报告》及相关材料收悉。本公司于 2019 年 10 月 25 日发行 5 亿元人民币中期票据。

根据中国银行间市场交易商协会文件中中市协注[2020]PPN433号《接受注册通知书》,《南昌城市建设投资发展有限公司关于定向发行债务融资工具的注册报告》及相关材料收悉。本公司于2020年6月15日发行5亿元人民币定向债。

#### 注释28.长期应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款	4,123,900,587.85	982,050,000.00	989,443,647.39	4,116,506,940.46
专项应付款	-	10,000,000.00	-	10,000,000.00
合计	4,123,900,587.85	992,050,000.00	989,443,647.39	4,126,506,940.46

#### (一) 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
合计	4,116,506,940.46	4,123,900,587.85
其中: 1.阳明公园	101,424.47	101,424.47
2. 利字街改造	2,000.00	62,926,000.00
3. 快速路网建设	842,530,000.00	842,530,000.00
4. 昌东大道二期	34,953,163.38	34,953,163.38
5. 沿江中南大道南延	259,390,000.00	259,390,000.00
6. 九州高架二期延伸工程	1,178,300,000.00	1,070,300,000.00
7. 财政部拨款(南昌城投划入)	138,500,000.00	138,500,000.00
8. 昌南大道快速路	930,000,000.00	630,000,000.00
9. 非金融机构借款融资	-	925,000,000.00
10. 沿江北大道快速路工程	250,000,000.00	100,000,000.00
11. 昌东大道南延	60,000,000.00	60,000,000.00
12. 南昌出入境边防检查站办公和业务技术综合大楼	22,730,352.61	200,000.00
13. 青山湖西岸片区	400,000,000.00	-

长期应付款增加说明:

根据省财政厅下发的《江西省财政厅关于转贷2020年第四批新增债券和第二批再融资债券支出有关事项的通知》(赣财债<2020>63号),公司于2020年收到财政局新增地方政府债券108,000,000.00元。该地方政府债券用于九州高架二期延伸工程(洪都大道快速化改造工程)。

根据《江西省财政厅关于提前下达2020年新增地方政府一般债务限额的通知》(赣财债<2020>7号)和《江西省财政厅关于转贷2020年第二批新增债券(一般债券)支出有关事项的通知》(赣财债<2020>16号),公司于2020年收到财政局新增地方政府债券资金300,000,000.00元,该地方政府债券用于昌南大道快速路改造工程。

根据省财政厅下发的《江西省财政厅关于转贷2020年第三批新增债券(专项债券)支出有关事项的通知》(赣财债<2020>45号)和根据省财政厅下发的《江西省财政厅关于转贷2020

年第四批新增债券和第二批再融资债券支出有关事项的通知》（赣财债<2020>63号），公司于2020年收到财政局新增地方政府债券资金400,000,000.00元，该地方政府债券用于沿江北快速路改造工程150,000,000.00元、青山湖西岸片区改造工程400,000,000.00元。

依据南昌出入境边防检查站文件昌边检【2019】30号文件，本公司代建南昌出入境边防检查站办公和业务技术大楼项目，收到南昌市财政局拨付22,530,352.61元。

## （二）专项应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
风景区改造提升项目		10,000,000.00		10,000,000.00
合计		10,000,000.00		10,000,000.00

根据市城投公司《关于象湖梅湖风景区改造提升工程项目建设资金拨付的请示》（洪城投字2020-91号），本公司子公司象湖梅湖收到风景区改造提升工程项目所需前期启动资金10,000,000.00元。

## 注释29.实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
南昌市国有资产监督管理委员会	1,721,170,000.00	91.31	-	-	1,721,170,000.00	91.31
国开发展基金有限公司	163,830,000.00	8.69	-	-	163,830,000.00	8.69
合计	1,885,000,000.00	100	-	-	1,885,000,000.00	100

## 注释30.其他权益工具

### 1. 期末发行在外的优先股、永续债等其他权益工具基本情况

发行在外的融具	交易代码	债券简称	发行起始日	缴款日	计划发行规模(亿)	发行规模(亿)	发行期限(年)	特殊期限
永续债1	101664012.IB	16南昌城投MTN001	2016-02-25	2016-02-26	10.00	10.00	5.00	5+N
永续债2	101664059.IB	16南昌城投MTN002	2016-09-28	2016-09-30	20.00	20.00	5.00	5+N
永续债3	101782010.IB	17南昌城投MTN001	2017-09-18	2017-09-20	10.00	10.00	5.00	5+N
永续债4	101801305.IB	18南昌城投MTN002	2018-11-07	2018-11-09	10.00	10.00	3.00	3+N
永续债5	101900829	19南昌城投MTN003	2019-06-19	2019-06-21	10.00	10.00	3.00	3+N

续

发行在外的金融工具	债券评级	主体评级	票面利率 (%)	特殊条款	上市日期	募集资金用途	起息日	到期日
永续债1	AA+	AA+	4.12	延期, 赎回, 调整票面利率	2016-02-29	本期发行的中期票据 10 亿元, 将全部用于补充发行人“南昌市绕城南外环工程项目”建设资金, 以进一步拓宽融资渠道, 提高直接融资比例和优化融资结构。	2016-02-26	2021-02-26
永续债2	AA+	AA+	3.88	延期, 赎回, 调整票面利率	2016-10-08	本期发行的 2016 年度第二期中期票据 20 亿元, 也将全部用于补充发行人“南外环”建设资金, 以进一步拓宽融资渠道, 提高直接融资比例和优化融资结构。	2016-09-30	2021-09-30
永续债3	AA+	AA+	5.65	延期, 赎回, 调整票面利率, 交叉违约	2017-09-21	本期中期票据募集资金 10.00 亿元, 由发行人统一运用、统一归还。发行人根据其业务发展需要, 计划 8.80 亿元用于偿还金融机构借款本金, 1.20 亿元用于偿还金融机构借款利息	2017-09-20	2022-09-20
永续债4	AA+	AA+	5.28	延期, 赎回, 调整票面利率, 交叉违约	2018-11-12	本期中期票据募集资金为 10.00 亿元, 由发行人统一运用、统一归还。发行人根据其业务发展需要, 计划将本期募集资金全部用于偿还 16 南昌城投 PPN001 本金	2018-11-09	2021-11-09
永续债5	AAA	AAA	4.87	延期, 赎回, 调整票面利率, 交叉	2019-06-24	本期中期票据募集资金为 10.00 亿元, 由发行人统一运用、统一归还。发行人根据其业务发展需要, 计划将本期募集资金全部用于偿还 14 南昌城	2019-06-21	2022-06-21

发行在外的金融工具	债券评级	主体评级	票面利率 (%)	特殊条款	上市日期	募集资金用途	起息日	到期日
				违约		投 MTN001 本金		

注 1: 根据中国银行间市场交易商协会文件中中市协注[2016]MTN65 号《接受注册通知书》,《南昌城市建设投资发展有限公司关于发行中期票据的注册报告》及相关材料收悉。依据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》(中国银行银行令[2008]第 1 号)和中国人民银行市场交易商协会相关的自律规则,2016 年 1 月 28 日,交易商协会召开了 2016 年第 5 次注册会议,决定接受本公司中期票据注册;中期票据注册金额为 30 亿元,注册额度自本通知书发出之日 2 年内有效,由上海浦东发展银行股份有限公司主承销。

注 2: 根据中国银行间市场交易商协会文件中中市协注[2017]MTN417 号《接受注册通知书》,《南昌城市建设投资发展有限公司关于发行中期票据的注册报告》及相关材料收悉。依据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》(中国银行银行令[2008]第 1 号)和中国人民银行市场交易商协会相关的自律规则,2017 年 7 月 26 日,交易商协会召开了 2017 年第 51 次注册会议,决定接受本公司中期票据注册;中期票据注册金额为 30 亿元,注册额度自本通知书发出之日 2 年内有效,由海通证券股份有限公司和恒丰银行股份有限公司联席主承销。

注 3: 上述永续债收益分配计入各项项目成本中,系在所得税前分配。

## 2. 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

发行在外的金融工具	期初金额		本年增加		本年减少		期末金额	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债		6,000,000,000.00		-		-		6,000,000,000.00
合计		6,000,000,000.00		-		-		6,000,000,000.00

根据募集说明书发行条款相关规定,本期中期票据在本公司依据发行条款的约定赎回之前长期存续,并在本公司依据发行条款的约定赎回时到期;本公司有权选择在第 5 个和期后每个付息日加应付利息赎回本期中期票据;除非发生强制付息事件,本期中期票据的每个付息日,本公司可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的额所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付,且不受到任何递延支付利息次数的限制;前述利息递延不构成本公司未能按照约定足额支付利息;本期中期票据采用浮动利率,无担保、无或有结算条款。

## 注释 31. 资本公积

### 1. 资本公积情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	4,698,192,885.11	-	829,931,965.96	3,868,260,919.15
其他资本公积	21,458,919,025.40	18,723,312.00	96,800,000.00	21,380,842,337.40
合计	26,157,111,910.51	18,723,312.00	926,731,965.96	25,249,103,256.55

## 2. 资本公积增减变动说明

(1) 公司于2020年6月12日、12月31日分别收到南昌市财政局返还国有资本经营收益392,700.00元、18,330,000.00元。

(2) 本期资本公积减少926,731,965.96元，其中资本溢价减少829,931,965.96元，系依据南昌市人民政府办公厅-洪府厅字【2018】654号《南昌市人民政府办公厅关于广州路以北286.2亩土地证注销事宜的批复》同意市国土局注销市城投公司位于广州路以北2宗286.2亩资本注入地块的土地证，土地证号分别为洪土国用登青2010第415号、洪土国用登谱2012第D010号。同时为其直接办理昌南大道以南、芳湖路以北3宗160.29亩商住用地的不动产证，公司于2019年9月注销了广州路以北2宗286.2亩土地证，本期下账广州路地块829,931,965.96元。

其他资本公积减少96,800,000.00元，系公司于2019年7月26日、8月30日、12月10日分别支付国开发展基金有限公司股权回购资金86,200,000.00元、6,800,000.00元、3,800,000.00元。根据国开基金公司、市国资委与本公司签署的三方《投资协议》，该基金投入期限为20年，资金投入第三年起由市国资委进行逐年回购，鉴于每年回购金额较小，且回购程序较为复杂，需上报市政府、市国资委并进行工商信息变更，故本公司目前采取直接冲减资本公积的方式进行回购。后续将根据市政府、市国资委相关批复办理集中分次回购并进行工商变更。

## 注释32.盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	151,776,094.48	8,711,154.60	-	160,487,249.08
任意盈余公积金	-	-	-	-
合计	151,776,094.48	8,711,154.60	-	160,487,249.08

## 注释33.未分配利润

项目	本期发生额	上期发生额
调整前上期末未分配利润	2,313,384,258.21	2,397,099,982.40
调整期初未分配利润	-	-360,240,480.00
调整后期初未分配利润	2,313,384,258.21	2,036,859,502.40
加：本期归属于母公司所有者的净利润	313,394,667.18	323,988,168.80
减：提取法定盈余公积	8,711,154.60	20,759,212.99

提取任意盈余公积	-	-
应付普通股股利	30,322,900.00	26,704,200.00
期末未分配利润	2,587,744,870.79	2,313,384,258.21

### 注释34.营业收入、营业成本

#### 营业收入、营业成本分类情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	1,526,104,398.63	1,098,676,054.65	1,605,918,643.72	1,160,767,020.81
其他业务收入	212,008,447.55	12,647,866.57	164,865,557.99	26,648,923.22
合计	1,738,112,846.18	1,111,323,921.22	1,770,784,201.71	1,187,415,944.03

### 注释35.税金及附加

类别	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	2,448,251.67	1,620,886.70
土地增值税	-	556.00
教育费附加	1,112,636.67	776,796.55
地方教育费附加	741,768.76	512,129.76
房产税	6,283,031.78	6,206,241.98
城镇土地使用税	10,635,487.93	12,755,866.14
印花税	1,413,150.27	935,110.27
其他	940,720.14	799,687.12
合计	23,575,047.22	23,607,274.52

### 注释36.财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	70,795,502.11	103,496,360.38
减：利息收入	13,579,599.25	36,347,845.00
其他	2,826,641.92	662,662.96
合计	60,042,544.78	67,811,178.34

### 注释37.其他收益

#### 1. 其他收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	7,135,503.39	790,305.50
合计	7,135,503.39	790,305.50

## 2. 计入其他收益的政府补助

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
技能提升行动资金	22,518.81	-	与收益相关
增值税加计抵减	41,594.66	42,969.82	与收益相关
政策性奖励资金	20,000.00	-	与收益相关
工程建设补助资金	6,191,000.00	-	与收益相关
以工代训费	45,000.00	-	与收益相关
入驻湾里产业园扶持金	643,544.62	695,501.98	与收益相关
增值税减免	6,123.86	-	与收益相关
个税返还	2,032.90	-	与收益相关
稳岗补贴	105,865.67	32,677.00	与收益相关
其他补助	57,822.87	19,156.70	与收益相关
合计	7,135,503.39	790,305.50	-

## 3. 其他收益说明

根据《江西省人民政府办公厅关于印发江西省职业技能提升行动实施方案（2019-2021年）的通知》（赣府厅字〔2019〕61号），企业分别于2020年12月8日、12月10日收到南昌市工伤和职工失业保险服务中心拨付的职业技能提升行动资金合计22,518.81元，已计入当期损益。

根据相关政府文件，本公司于2020年1-7月申报的增值税进项加计递减，共收到南昌市东湖区国家税务局拨付的进项税加计抵扣款41,594.66元，已计入当期损益。

根据南昌市湾里区财政局、南昌市湾里区发展和改革委员会颁布的湾财企【2020】25号文件及湾财企【2020】26号文件，南昌高速公路有限公司于2020年9月27日收到南昌市湾里区招贤镇财政所拨付的政策性奖励资金20,000.00元，已计入当期损益。

根据《江西省财政厅关于下达2020年车辆购置税用于取消高速公路省界收费站省级工程建设补助资金预算的通知》，南昌高速公路有限公司于2020年4月17日收到由南昌城市建设投资代收取的工程建设补助资金6,191,000.00元，已计入当期损益。

根据洪技能提升办发【2020】1号《关于开展职业技能提升行动以工代训工作的通知》，本公司子公司南昌城建构件有限公司2020年度收到以工代训费45,000.00元。

2020年本公司子公司资产管理公司收到城建集团入驻湾里产业园的扶持资金643,544.62元。

### 注释38.政府补助

#### 1. 按列报项目分类的政府补助

政府补助列报项目	本期发生额	上期发生额	备注
计入其他收益的政府补助	7,135,503.39	790,305.50	详见附注六注释 37
合计	7,135,503.39	790,305.50	

## 2. 政府补助说明

与收益相关的政府补助详见附注六/注释 37。

### 注释39.投资收益

#### 1. 投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
江西银行股份有限公司分红	4,521,245.00	7,233,992.00
权益法核算的长期股权投资收益	-4,977,661.47	-5,364,080.73
处置长期股权投资产生的投资收益	-	29,916,677.61
处置以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	7,361,138.01	221,877.04
持有至到期投资的投资收益	3,762,535.14	3,802,044.01
其他	3,939,820.16	772,681.96
合计	14,607,076.84	36,583,191.89

#### 2. 投资收益说明

成本法核算投资收益系本期收到江西银行股份有限公司分红 4,521,245.00 元；权益法核算投资收益-4,977,661.47 元，其中：南昌大桥有限责任公司投资收益-5,265,001.47 元，南昌经城综合建设开发有限公司投资收益-21,851.42 元，江西智慧城市建设规划设计研究院有限公司投资收益 309,191.42 元；处置以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益系处置洪城水业可转债收益 7,361,138.01 元；持有至到期投资产生的收益系南昌西外环高速车辆通行费收益权资产支持专项计划优先级资产支持证券投资收益 3,762,535.14 元；其他投资收益系理财产品收益 3,939,820.16 元。

#### 3. 投资收益汇回不存在重大限制事项。

### 注释40.公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产	-	-
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动损益	-	-
按公允价值计量的投资性房地产	34,412,741.32	34,493,332.27

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
合计	34,412,741.32	34,493,332.27

#### 注释41.信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-190,951.50	150,097.70
合计	-190,951.50	150,097.70

#### 注释42.资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失	15,938.87	13,813,977.29
合计	15,938.87	13,813,977.29

#### 注释43.营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产报废利得	458.00	28,777.97
其中：固定资产报废利得	458.00	28,777.97
罚款及滞纳金	89,407.00	15,700.00
其他	880,235.94	440,843.89
合计	970,100.94	485,321.86

#### 注释44.营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产报废损失	735,545.65	246.50
其中：固定资产报废损失	735,545.65	246.50
对外捐赠	45,700.00	92,878.00
赞助款	160,756.16	22,335.00
赔偿金及罚款支出	305,508.52	150,131.76
其他	69,122.97	304,466.75
合计	1,316,633.30	570,058.01

#### 注释45.所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的所得税费用	65,095,419.99	55,914,986.02
递延所得税调整	10,810,895.49	10,998,626.04
合计	75,906,315.48	66,913,612.06

#### 注释46.非货币性资产交换

截至 2020 年 12 月 31 日止，本公司无需要说明的重大非货币性交易事项。

#### 注释47.债务重组

截至 2020 年 12 月 31 日止，本公司无需要说明的债务重组事项。

#### 注释48.现金流量表

##### 1.收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到银行存款利息收入	13,579,599.25	36,447,123.27
收到补贴款	7,135,503.39	790,305.50
营业外收入	295,372.80	485,305.77
收到往来款	5,908,777,623.90	3,004,009,262.26
合计	5,929,788,099.34	3,041,731,996.80

##### 2.支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付销售费用	4,538,786.83	7,569,552.69
支付管理费用	55,131,394.42	44,121,775.82
支付研发费用	56,603.77	-
支付手续费	3,033,691.02	662,662.96
支付往来款	-	-
支付的营业外支出款	581,325.54	569,811.51
合计	63,341,801.58	52,923,802.98

##### 3.收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品	1,196,294,405.91	2,298,120,584.52
收回洪城水业可转债	144,779,000.00	-
收回保函保证金	12,004,781.40	22,357.47
合计	1,353,078,187.31	2,298,142,941.99

##### 4.支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品	426,474,512.15	1,741,660,000.00
支付经城项目款	113,718,542.36	114,324,831.06
购买洪城水业可转债	144,779,000.00	-

支付共青城鼎睿一号投资管理中心(有限合伙)投资款	40,000,000.00	-
南昌江广泰投资咨询合伙企业(有限合伙)	600,000,000.00	-
合计	1,324,972,054.51	1,855,984,831.06

#### 5.收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到财政梅湖风景项目拨款	10,000,000.00	-
土地贷款利息(国开行)	3,731,029,226.32	2,941,928,398.58
国资委返还利润	18,722,700.00	19,786,000.00
合计	3,759,751,926.32	2,961,714,398.58

#### 6.支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付票据保证金	-	1,622,222.20
支付棚改和保障性住房建设项目借款本金	62,924,000.00	167,054,000.00
土地贷款利息(国开行)及本金	8,589,833,147.46	8,437,636,106.52
支付国开行回购款	96,800,000.00	96,800,000.00
轨道还款	925,000,000.00	-
合计	9,674,557,147.46	8,703,112,328.72

#### 7.将净利润调节为经营活动现金流量

项目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	310,907,080.25	329,769,439.42
加:信用减值准备	190,951.50	-150,097.70
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	106,432,498.25	123,012,176.08
无形资产摊销	858,150.09	750,049.17
长期待摊费用摊销	2,648,311.75	1,429,175.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-15,938.87	-13,813,977.29
固定资产报废损失(收益以“-”填列)	735,087.65	246.50
公允价值变动损失(收益以“-”填列)	-34,412,741.32	-34,493,332.27
财务费用(收益以“-”填列)	70,078,629.88	103,576,273.13
投资损失(收益以“-”填列)	-14,607,076.84	-36,583,191.89
递延所得税资产减少(增加以“-”填列)	-67,528.49	437,161.14
递延所得税负债增加(减少以“-”填列)	10,796,135.78	10,817,947.96
存货的减少(增加以“-”填列)	-3,876,339,375.38	-2,939,320,594.49
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	1,686,860,853.80	276,203,411.25
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	1,869,741,631.07	1,590,041,818.26

其他		
经营活动产生的现金流量净额	133,806,669.12	-588,323,494.86
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	3,608,023,414.10	3,188,391,265.22
减: 现金的期初余额	3,188,391,265.22	3,701,262,117.22
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	419,632,148.88	-512,870,852.00

#### 8.现金和现金等价物的有关信息

项目	期末余额	期初余额
一、现金	3,608,023,414.10	3,701,262,117.22
其中: 库存现金	81,627.77	188,628.97
可随时用于支付的银行存款	3,607,929,025.46	3,701,073,488.25
可随时用于支付的其他货币资金	12,760.87	-
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	3,608,023,414.10	3,701,262,117.22
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	-	-

#### 七、合并范围的变更

##### (一)非同一控制下企业合并

无

##### (二)同一控制下企业合并

无

#### 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	
城投置业	南昌市	南昌市	城市基础设施建设、管理；房地产开发经营，工程监理、招标代理、造价咨询；旧危房改造，室内外装饰工程，物业管理，房地产经纪，水电安装，园林绿化工程；项目投资咨询；设计、制作、发布、代理国内各类广告；设备租赁；国内贸易	100		投资设立
新兴物业	南昌市	南昌市	物业管理、室内外装饰工程；经济贸易咨询。	100		投资设立
城投基础	南昌市	南昌市	城市基础设施项目的建设、管理、经营、项目投资咨询、策划及可行性研究、城市综合开发（含房地产开发）、物业管理、房屋室内外装修、资产经营与管理、计算机软硬件的设计、制作；国内贸易。	100		投资设立
城投高速	南昌市	南昌市	设施的开发、建设、经营、管理；养护管理；高等级公路通讯、监控、收费系统及其设备、交通配套设施的生产、加工、销售及施工；交通工程咨询；材料的加工，销售（以上项目国家有专项规定凭许可证、资质证或其他批准文件经营）。	100		投资设立
城投资产	南昌市	南昌市	实业投资及管理；国内贸易（涉及凭许可证、资质证或其他批准文件经营的项目除外）。	100		投资设立
城投纵达工程	南昌市	南昌市	城市基础设施项目的建设、管理、经营，项目投资咨询、策划及可行性研究，城市综合开发，房屋室内装修，房屋租赁，资产经营与管理；国内贸易（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100		投资设立
城投管网	南昌市	南昌市	城市基础设施项目建设、管理、经营、地下管网建设，物业管理；项目投资咨询（金融、证券、期货、保险除外）、策划及可行性研究；城市综合开发；电子产品、通讯器材、通讯设备计算机耗材、办公自动化设备、照明器材及设备，建筑材料、装饰材料的销售；经济贸易咨询；	51		投资设立
城建构件	南昌市	南昌市	混凝土构件生产及销售、商品混凝土生产及销售；其他类型构件的生产与销售、建设材料、金属材料销售（以上项目涉及凭许可证或资质证或其他批准文件的凭有效许可证或其他批准文件经营）；	60		投资设立
城建公路	南昌市	南昌市	公路工程施工、房屋建筑工程、市政公用工程、园林绿化工程、路基路面工程施工、地基与基础工程、水利水电工程施工（承装、承修、承试电力设施除外）（凭资质经营）；机械租赁；技术咨询。（以上项目国家有专项规定的除外）。	65		投资设立
城建设业	南昌市	南昌市	房地产开发经营；国内贸易；房地产咨询服务。（以上项目国家有专项规定的除外）。	100		投资设立
城建桥梁	南昌市	南昌市	桥梁工程（凭资质经营）；混凝土构件生产及销售；金属材料（贵金属除外）的销售。（以上项目国家有专项规定的除外）	48		投资设立

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
城建混凝土	南昌市	南昌市	预拌混凝土生产、销售以及水泥制品制作和销售	60	投资设立
城投房地产	南昌市	南昌市	房地产开发销售	100	投资设立
金城资产	南昌市	南昌市	资产管理；自有房屋租赁、酒店企业管理、实业投资；房地产开发（以上项目国家有专项规定的凭许可证、资质证或其他批准文件经营）	100	其他
城建集团	南昌市	南昌市	建筑工程、公路工程、市政工程等	100	投资设立
南昌大桥	南昌市	南昌市	南昌大桥及其附属设施经营、管理；收取通行费（在政府批准的专营权期限及范围内经营）	100	其他
城投运管	南昌市	南昌市	通信工程；工程管理咨询；隧道工程；桥梁工程；城市道路工程；市政工程的施工、维修、养护、检测；防水工程；土建工程；景观工程；交通设施工程；电力工程（限在电力设施许可证有效期内经营）；城市道路照明的施工；绿化养护；机电设备安装及维修；机械设备租赁；清洁服务；物业管理；市政工程领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；自有房屋租赁；国内广告的设计、制作、发布、代理。	100	投资设立
国润投资	南昌市	南昌市	实业投资、投资咨询、投资管理（金融、期货、保险、证券除外）；房地产开发、销售；国内贸易；会议会展服务；室内外装饰工程；广告设计、制作、发布、代理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100	投资设立
城建园林	南昌市	南昌市	园林景观设计施工；绿化养护；花卉苗木生产批发；零售；租赁花卉相关器材；技术咨询；物业管理；市政工程；景观工程；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100	投资设立
城投环卫	南昌市	南昌市	保洁服务；垃圾清运处理服务；道路清扫服务；清洗服务。	100	投资设立
城投桥隧运管	南昌市	南昌市	隧道工程；桥梁工程；城市道路工程；市政工程施工、维修、养护及检测；防水工程；土建工程；景观工程；交通设施工程；电力工程（限在电力设施许可证有效期内经营）；城市道路照明工程的施工；绿化养护；机电设备安装与维修；机械设备租赁；清洁服务；物业管理；市政工程领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让。	65	投资设立
城建建筑	南昌市	南昌市	建筑工程；市政工程；机械设备安装工程；环保工程；亮化工程；建材的加工、销售；混凝土制品的加工、销售、安装；技术服务；货运代理；机械设备租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	65	投资设立
城投土地	南昌市	南昌市	建实业投资及投资咨询咨询（金融、保险、期货、证券除外）；城市综合开发；房地产开发；	100	投资设立

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
开发			受托资产管理服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。		
城建古建	南昌市	南昌市	古建筑设计；古建筑装饰装修（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	43	投资设立
客家特色小镇	南昌市	南昌市	特色小镇城市基础设施项目建设、管理、经营，特色小镇项目咨询、策划及可行性研究，温泉地热开发，酒店经营管理服务，房地产开发旅游开发，养老养老服务，农业开发，房屋室内外装修，房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100	投资设立
康养温泉	宜春市靖安县	宜春市靖安县	温泉项目开发及经营；温泉疗养、养生服务；温泉酒店经营管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100	投资设立
城建房建	南昌市	南昌市	房屋建筑工程施工；机电设备安装工程；建筑装饰装修设计、施工；预应力工程；地基与基础工程；钢结构工程；建筑机械修理；金属材料，建筑材料销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100	投资设立
昌投公司	桐城市	桐城市	文化产业项目和旅游项目开发、营销、经营管理；以自有资金对文化产业项目和旅游项目投资；房屋建筑工程、土木工程、建筑安装工程、建筑装饰工程施工；文物及非物质文化遗产保护；文化产品及旅游用品设计、生产、销售及运营管理；场地租赁；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	80	投资设立
智慧平台	南昌市	南昌市	建筑智能化系统工程；房屋建筑工程；物联网技术服务；信息系统集成服务；安防工程；机电设备安装；计算机软硬件技术开发、技术咨询、技术服务；工程勘察设计；机械设备维修（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）售、展览；农副产品销售；餐饮服务；娱乐服务；组织文化艺术交流；承办展览展示；游乐设施、公用配套设施的设计、施	35	投资设立
管廊公司	南昌市	南昌市	文化产业项目和旅游项目开发、营销、经营管理；以自有资金对文化产业项目和旅游项目投资；房屋建筑工程、土木工程、建筑安装工程、建筑装饰工程施工；文物及非物质文化遗产保护；文化产品及旅游用品设计、生产、销售、展览；农副产品销售；餐饮服务；娱乐服务；组织文化艺术交流；承办展览展示；游乐设施、公用配套设施的设计、施	52	投资设立

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
璞郡酒店	南昌市	南昌市	酒店管理；住宿服务；餐饮服务；健身休闲活动；会议、展览及相关服务；企业管理咨询；商务咨询（金融、保险、基金、证券、投资除外）；接待服务；房地产租赁经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	43	投资设立
供应链公司	南昌市	南昌市	供应链金融服务；贸易融资；供应链管理；应收账款管理与催收；金融信息服务；物流业务（快递服务除外）；实业投资；采购及销售业务代理；国内贸易；进出口贸易及服务代理（国家限定公司经营或进出口的商品和技术除外）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100	投资设立
高投石化	省南昌市 南昌县		汽油、煤油、柴油、润滑油、天然气、燃料油、化工产品煤油零售（仅限分支机构经营）；机动车充电销售；日用百货、食品、饮料销售；便利店零售；烟草制品零售；汽车修理及维护；餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	50	投资设立
发鑫物资	南昌市	南昌市	金属材料（易制毒及危险化学品除外）、建筑材料、装潢材料、五金、机械设备批发、零售；其他国内贸易；企业管理咨询；建筑劳务分包；工程技术咨询服务；建筑工程机械与设备经营租赁；机电设备安装、销售及租赁；电子产品批发；普通货物道路运输；仓储服务（危险化学品除外）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100	投资设立
城科云创	南昌市	南昌市	房地产开发一般项目；商业综合体管理服务；企业自有房屋租赁服务；建筑工程施工；房地产咨询服务；物业管理服务	70	投资设立
城投环卫集团	南昌市	南昌市	市生活垃圾经营性服务，餐厨垃圾处理，各类工程建设活动，建设工程设计，专业保洁、清洗、消毒服务，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，环保咨询服务，农村生活垃圾经营性服务，生活垃圾处理装备销售，物业管理，环境应急治理服务，城市绿化管理，园林绿化工程施工，建筑物清洁服务，水污染治理，打捞服务，市政设施管理	50	投资设立
象湖梅湖公司	南昌市	南昌市	房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包，房地产开发经营，营业性演出，餐饮服务，国内水路旅客运输；出	60	投资设立

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
			贩物零售；一般项目：名胜风景区管理，园区管理服务，物业管理，公园，景区小型设施娱乐活动，园林绿化工程施工，酒店管理，住房租赁，互联网销售，自有资金投资的资产管理服务，以自有资金从事投资活动，停车场服务；广告设计、代理；广告制作；会议及展览服务；工艺美术品及礼仪用品销售；花卉种植；农副产品销售		
高投检测公司	南昌市	南昌市	检验检测服务，建设工程质量检测，水利工程质量检测，工程造价咨询业务，建设工程设计一般项目，工程管理服务，工程和技术研究和试验发展，环境保护监测，环保咨询服务，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，工业设计服务	51	投资设立
新能源公司	南昌市	南昌市	新材料技术推广服务，机动车充电销售，智能输配电及控制设备销售，电动汽车充电基础设施运营，停车场服务，汽车租赁，机动车修理和维护，国内贸易代理	51	投资设立
蓝缦酒店	南昌市	南昌市	房地产开发经营，住宿服务，餐饮服务一般项目；酒店管理，企业管理，市场营销策划，健身休闲活动，会议及展览服务，个人商务服务，社会经济咨询服务，信息咨询服务，房地产咨询，房地产评估，房地产经纪，住房租赁，非居住房地产租赁	30.10	投资设立
城投电力公司	南昌市	南昌市	电力工程施工总承包；发电、输电、供电业务；承装（修、试）电力设施；各类工程建设活动。一般项目：配电开关控制设备的制造；电线电缆的制造；技术咨询，防火工程；国内贸易	100	外部收购
雅韵酒店	南昌市	南昌市	酒店管理	100	投资设立

(1) 子公司的持股比例不同于表决权比例的原因

公司在合并财务报表层面对三级子公司、四级子公司的持股比例按公司持有二级子公司持股比例与二级子公司持有三级子公司（及三级子公司持有四级子公司）股权比例乘积叠加计算列示，公司对三级子公司、四级子公司的表决权比例，按公司实际能够在三级子公司、四级子公司股东会上支配的表决权比例列示。

(2) 持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据  
无

(3) 持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据

本公司根据市政府安排收购的南昌大桥有限责任公司，本公司不能对其实施控制，并且其资产、收入、净利润均低于母子公司合并后资产、收入、净利润的10%。

(4) 对于纳入合并范围的重要的结构化主体控制的依据

无

(5) 确定公司是代理人还是委托人的依据

无

## 2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例(%)	本期归属于少数股东损益	本期向少数股东支付股利	期末累计少数股东权益	备注
城投管网	49.00	-	-	-119,647.73	-
城建构件	40.00	12,990.37	-	24,496,383.30	-
城建公路	35.00	1,776,950.14	-	23,465,004.10	-
城建桥梁	20.00	37,255.84	-	4,291,475.19	-
城建建筑	35.00	1,044,808.14	-	16,007,014.45	-
城投桥隧运管	35.00	862,474.64	-	5,005,784.93	-
城建古建	57.00	-1,157,627.33	-	9,640,143.67	-
昌投公司	20.00	-	-	24,000,000.00	-
智慧平台	65.00	-3,606,038.43	-	6,435,416.04	-
管廊公司	48.00	-1,061,447.54	-	52,924,803.12	-
南昌高投石化	50.00	981,916.23	-	6,969,855.79	-
城投环卫集团	50.00	-167,046.88	-	832,953.12	-
城科云创	30.00	-420,489.55	-	23,579,510.45	-
象湖梅湖公司	40.00	-556,899.61	-	23,443,100.39	-
高投检测公司	49.00	1,053.02	-	2,451,053.02	-
新能源公司	49.00	-24,587.69	-	1,446,000.31	-
蓝缦酒店	30.00	-210,898.28	-	3,789,101.72	-
合计		-2,487,586.93	-	228,657,951.87	-

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的原因详见附注二合并财务报表范围

## 九、或有事项的说明

### (一) 或有负债

截至 2020 年 12 月 31 日止，本公司无需要说明的涉及诉讼案件情况。

#### 1. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债

截止 2020 年 12 月 31 日，本公司为下列单位贷款提供保证：

担保单位名称	被担保单位名称	担保事项	金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
一、子公司						

担保单位名称	被担保单位名称	担保事项	金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	城建集团	贷款担保	9,980.00	2020/9/2	2021/9/1	否
本公司	城建集团	贷款担保	5,000.00	2020/1/4	2021/1/3	否
本公司	城建集团	贷款担保	10,000.00	2020/10/21	2021/10/20	否
本公司	城建构件	贷款担保	1,800.00	2020/5/27	2021/5/26	否
本公司	城投基础	贷款担保	39,000.00	2020/6/5	2021/6/5	否
本公司	城投高速	贷款担保	15,000.00	2020/8/24	2034/8/11	否
本公司	城投高速	贷款担保	10,000.00	2020/8/31	2034/8/11	否
本公司	城投高速	贷款担保	49,000.00	2020/11/26	2034/8/11	否
本公司	城投高速	贷款担保	49,000.00	2020/9/23	2034/8/11	否
城投房地产	发鑫物资	贷款担保	12,000.00	2020/10/12	2021/10/11	否
城投房地产	发鑫物资	贷款担保	8,000.00	2020/8/26	2021/8/26	否
城建集团	城建混凝土	贷款担保	750.00	2020/5/21	2021/5/20	否
城建集团	城建混凝土	贷款担保	500.00	2020/5/14	2021/5/13	否
城建集团	城建混凝土	贷款担保	750.00	2020/8/14	2021/8/13	否
城建集团	城建混凝土	贷款担保	500.00	2020/9/2	2021/9/1	否
城建集团	城建公路	贷款担保	500.00	2020/5/14	2021/5/13	否
城建集团	城建公路	贷款担保	650.00	2020/8/25	2021/8/24	否
二、其他公司						
本公司	南昌高新创业投资有限公司	贷款担保	30,000.00	2019/1/25	2022/1/22	否
本公司	南昌国有资产经营集团有限公司	贷款担保	32,000.00	2019/9/4	2022/9/4	否
本公司	南昌市政公用投资控股有限责任公司	贷款担保	69,000.00	2020/12/25	2040/12/24	否
合计			343,430.00			

除存在上述或有事项外，截止2020年12月31日，本公司无其他应披露未披露的重大或有事项。

#### 十、资产负债表日后事项

本报告期无应披露而未披露资产负债表日后事项。

#### 十一、关联方关系及其交易

##### (一) 关联方关系

### 1. 实际控制人

母公司名称	注册地址	持股比例(%)	表决权比例(%)	本公司最终控制方
南昌市国有资产监督管理委员会	江西省南昌市	91.31	100.00	是

### 2. 子公司有关信息详见附注八、(一)在子公司中的权益

### 3. 合营企业、联营企业有关信息详见附注六、注释 9 长期股权投资

### 4. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
南昌经城综合建设开发有限公司	联营企业

### (二) 关联方交易

为关联方提供担保详见或有事项披露

### (三) 关联方应收应付款项余额

#### 1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	南昌经城综合建设开发有限公司	2,000,000.00	-	2,000,000.00	-
其他应收款					
	南昌经城综合建设开发有限公司	1,093,973.43	-	1,093,973.43	-
其他非流动资产					
	南昌经城综合建设开发有限公司	2,901,298,995.3	-	2,787,580,452.94	-

## 十二、母公司主要财务报表项目注释

### 注释1.应收账款

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	113,977,520.00	100.00	7,218,951.97	0.07
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-



种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
合计	113,977,520.00	100.00	7,218,951.97	0.07

续:

种类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	18,523,299.85	100.00	7,218,951.97	38.97
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	18,523,299.85	100.00	7,218,951.97	38.97

#### 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

##### 1.按组合计提坏账准备的应收账款

###### (1) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	-	-	-
5年以上	7,218,951.97	7,218,951.97	100.00
合计	7,218,951.97	7,218,951.97	-

###### (2) 采用无风险组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
财政性质组合	106,758,568.03	100.00	-	11,238,347.88	100.00	-
合计	106,758,568.03	100.00	-	11,238,347.88	100.00	-

#### 注释2.其他应收款

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的	11,418,458,403.64	100.00	11,776,483.91	0.12

其他应收款				
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	11,418,458,403.64	100.00	11,776,483.91	0.12

续:

种类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	10,751,841,017.18	100.00	11,631,975.65	0.11
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	10,751,841,017.18	100.00	11,631,975.65	0.11

### 1.按组合计提坏账准备的其他应收款

#### (1) 采用账龄分析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
	金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	10,214,578,426.95	99.87	-
1-2年(含2年)	801,479.28	0.01	80,147.93
2-3年(含3年)	519,581.00	0.01	103,916.20
3年以上	11,621,590.15	0.11	11,592,419.78
合计	10,227,521,077.38	100.00	11,776,483.91

#### (1) 采用无风险组合计提坏账准备的其他应收账款

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
财政性质组合	1,190,937,326.26	100.00	-	1,158,723,086.70	100.00	-
合计	1,190,937,326.26	100.00	-	1,158,723,086.70	100.00	-

### 2.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的比例(%)	坏账准备期末余额
南昌市财政局	往来款	1,082,024,922.22	1-5年	9.48	-
南昌市东方实业有限公司	往来款	33,775,940.00	2-5年	0.30	-

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
南昌市机关事务管理局	往来款	30,000,000.00	1年以内	0.26	—
新建区财政局	往来款	28,965,200.00	1年以内	0.25	—
百瑞信托有限责任公司	往来款	15,000,000.00	1-2年	0.13	—
合计	—	1,200,509,036.83	—	10.42	—

### 注释3.长期股权投资

#### 1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	12,924,369,669.80	92,000,000.00	5,265,001.47	13,011,104,668.33
对合营企业投资	—	—	—	—
对联营企业投资	31,428,486.12	247,353.14	21,851.42	31,653,987.84
小计	12,955,798,155.92	92,247,353.14	5,286,852.89	13,042,758,656.17
减：长期股权投资减值准备	—	—	—	—
合计	12,955,798,155.92	92,247,353.14	5,286,852.89	13,042,758,656.17

#### 2. 长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额
合计	—	4,214,781,328.66	12,955,798,155.92	86,960,500.25	13,042,758,656.17
一.子公司	—				
城投置业	成本法	20,300,000.00	9,036,225,600.00	—	9,036,225,600.00
新兴物业	成本法	3,000,000.00	3,000,000.00	—	3,000,000.00
城投高速	成本法	754,683,064.15	754,683,064.15	—	754,683,064.15
城投基础	成本法	8,000,000.00	8,000,000.00	—	8,000,000.00
城投资产	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00	—	50,000,000.00
城投房地产	成本法	248,000,000.00	248,000,000.00	—	248,000,000.00
金城资产	成本法	2,031,148,105.55	2,028,814,841.42	—	2,028,814,841.42
城投纵达工程	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00	—	60,000,000.00
城投土地开发	成本法	76,000,000.00	20,000,000.00	56,000,000.00	76,000,000.00
城投运管	成本法	9,000,000.00	9,000,000.00	—	9,000,000.00
南昌大桥有限责任公司	权益法	715,850,158.96	506,646,164.23	-5,265,001.47	501,381,162.76
城投供应链	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00	—	200,000,000.00
象湖梅湖公司	成本法	36,000,000.00	—	36,000,000.00	36,000,000.00
子公司投资小计		4,211,981,328.66	12,924,369,669.80	86,734,998.53	13,011,104,668.33
二.联营企业	—				

南昌经城综合建设开发有限公司	权益法	800,000.00	30,149,001.94	-21,851.42	30,127,150.52
江西智慧城市建设规划设计研究院有限公司	权益法	2,000,000.00	1,279,484.18	247,353.14	1,526,837.32
联营企业小计		2,800,000.00	31,428,486.12	225,501.72	31,653,987.84

续：

被投资单位	持股比例(%)	表决权比例(%)	期末减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
一、子企业					
城投置业	100.00	100.00	-	-	-
新兴物业	100.00	100.00	-	-	-
城投高速	100.00	100.00	-	-	-
城投基础	100.00	100.00	-	-	-
城投资产	100.00	100.00	-	-	-
城投房地产	100.00	100.00	-	-	-
金城资产	100.00	100.00	-	-	-
城投纵达工程	100.00	100.00	-	-	-
城投土地开发	100.00	100.00	-	-	-
城投运管	100.00	100.00	-	-	-
南昌大桥有限责任公司	100.00	-	-	-	-
城投供应链	100.00	100.00	-	-	-
象湖梅湖公司	60.00	60.00	-	-	-
二、联营企业					
南昌经城综合建设开发有限公司	40.00	40.00	-	-	-
江西智慧城市建设规划设计研究院有限公司	20.00	20.00	-	-	-

#### 注释4.营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	130,843,855.18	33,123,227.83	218,072,025.22	113,790,373.21
其他业务收入	102,219,176.34	5,978,641.32	104,556,632.77	7,296,405.31
合计	233,063,031.52	39,101,869.15	322,628,657.99	121,086,778.52

#### 注释5.投资收益

##### 1. 投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
-----------	-------	-------

成本法核算的长期股权投资收益	4,521,245.00	107,233,992.00
权益法核算的长期股权投资收益	-5,039,499.75	-5,424,514.25
合计	-518,254.75	101,809,477.75

## 2. 投资收益说明

成本法核算投资收益系本期收到江西银行股份有限公司分红 4,521,245.00 元；权益法核算投资收益-5,039,499.75 元，其中：南昌大桥有限责任公司投资收益-5,265,001.47 元，南昌经城综合建设开发有限公司投资收益-21,851.42 元，江西智慧城市建设规划设计研究院有限公司投资收益 247,353.14 元。

## 3. 投资收益汇回不存在重大限制事项。

## 注释6.现金流量表

### 1. 将净利润调节为经营活动现金流量

项目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：	-	-
净利润	87,111,546.02	207,592,129.85
加：信用减值准备	144,508.26	-543,623.71
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,776,857.10	6,825,683.27
无形资产摊销	2,779.32	2,779.32
长期待摊费用摊销	426,666.68	426,666.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	15,938.87	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”填列）	-3,984,791.10	-1,924,091.10
财务费用（收益以“-”填列）	4,193,937.82	5,412,438.00
投资损失（收益以“-”填列）	518,254.75	-101,809,477.75
递延所得税资产减少（增加以“-”填列）	-36,127.07	135,905.93
递延所得税负债增加（减少以“-”填列）	3,271,436.42	2,757,925.87
存货的减少（增加以“-”填列）	-1,180,239,547.27	-1,599,556,356.21
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-175,348,754.88	-548,633,757.34
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	2,148,097,447.03	1,722,859,868.10
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	890,950,151.95	-306,453,909.09
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	-	-
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3.现金及现金等价物净变动情况：	-	-

现金的期末余额	2,168,821,824.07	2,105,422,939.90
减：现金的期初余额	2,105,422,939.90	2,502,864,252.49
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	63,398,884.17	-397,441,312.59

## 2. 现金和现金等价物的有关信息

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,168,821,824.07	2,105,422,939.90
其中：库存现金	12,165.43	18,916.97
可随时用于支付的银行存款	2,168,809,658.64	2,105,404,022.93
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	2,168,821,824.07	2,105,422,939.90
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	-	-

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



南昌城市建设投资发展有限公司

(公章)

二〇二一年四月三十日





# 营业执照

(副本)(7-1)

统一社会信用代码

91110108590676050Q



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多信息。  
备案、许可、监  
管信息



名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙)  
类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 梁春、杨雄

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；无（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2012年02月09日

合伙期限 2012年02月09日至长期

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

**此件仅用于业务报  
告专用，复印无效。**

登记机关



2021年02月04日

证书序号: 0000093

# 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一七年 十一月 七日

中华人民共和国财政部制

**此件仅用于业务报告专用，复印无效。**



## 会计师事务所 执业证书



名称: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 梁春

主任会计师:

经营场所: 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010148

批准执业文号: 京财会许可[2011]0101号

批准执业日期: 2011年11月03日





姓名	张玲娜
Sex	女
出生日期	1967年01月10日
Date of birth	
工作单位	大华会计师事务所(特殊普
Working unit	通合伙)江西分所
身份证号码	360103670110312
Identity card No.	



This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 360100250005  
No. of Certificate

批准注册协会: 江西省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013年06月18换证  
Date of issuance



姓名: 毛英莉  
Full name: 毛英莉  
性别: 女  
Sex: 女  
出生日期: 1971年04月25日  
Date of birth: 1971年04月25日  
工作单位: 大华会计师事务所(特殊普  
Specialist  
会计师事务所  
Working unit: 大华会计师事务所(特殊普  
会计师事务所  
Identity card No.: 360104710425044  
身份证号码: 360104710425044



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 有效期为一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.

证书编号: 350100010013  
No. of Certificate

批准注册协会: 江西省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPA

发证日期: 2013年06月18日换证  
Date of issuance

