

宁乡市城市建设投资集团有限公司
2021 年度审计报告

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）



北京注册会计师协会

业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码:	110100752022876003699
报告名称:	宁乡市城市建设投资集团有限公司 2021 年 度审计报告
报告文号:	亚会审字 (2022) 第 01630044 号
被审 (验) 单位名称:	宁乡市城市建设投资集团有限公司
会计师事务所名称:	亚太 (集团) 会计师事务所 (特殊普通合 伙)
业务类型:	财务报表审计
报告意见类型:	无保留意见
报告日期:	2022 年 04 月 26 日
报备日期:	2022 年 04 月 26 日
签字人员:	邓雪平 (420100050698), 郑伟银 (430200260006)
	
(可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)	

说明: 本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备, 不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

目 录

审计报告	1-3
合并资产负债表	4-5
母公司资产负债表	6-7
合并利润表	8
母公司利润表	9
合并现金流量表	10
母公司现金流量表	11
合并所有者权益变动表	12-13
母公司所有者权益变动表	14-15
财务报表附注	16-84

审计报告

亚会审字（2022）第 01630044 号

宁乡市城市建设投资集团有限公司全体股东：

（一） 审计意见

我们审计了宁乡市城市建设投资集团有限公司（以下简称宁乡城建投）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2021 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了宁乡城建投 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2021 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

（二） 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于宁乡城建投，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

（三） 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督宁乡城建投的财务报告过程。

（四）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，就可能对宁乡城建投持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如

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

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

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

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



中国注册会计师：
(项目合伙人)



中国注册会计师：



中国·北京

二〇二二年四月二十六日

合并资产负债表

2021年12月31日

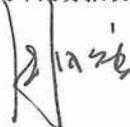
编制单位：宁乡市城市建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

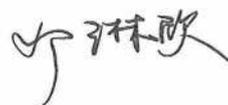
项目	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	六、（一）	4,461,625,126.71	3,716,253,207.40
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、（二）	6,248,992,251.38	6,269,680,407.11
应收款项融资			
预付款项	六、（三）	3,436,588,288.83	3,549,743,542.01
其他应收款	六、（四）	3,223,459,669.80	1,998,281,742.12
其中：应收利息			
应收股利			
存货	六、（五）	34,365,686,674.06	30,200,928,343.70
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、（六）	487,773.84	2,315,004.63
流动资产合计		51,736,839,784.62	45,737,202,246.97
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			206,719,298.24
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	六、（七）	134,327,800.34	139,327,800.34
长期股权投资	六、（八）	151,961,940.98	64,829,228.72
其他权益工具投资	六、（九）	176,824,561.37	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	六、（十）	205,282,370.21	209,906,203.53
固定资产	六、（十一）	726,988,716.12	1,445,053,859.38
在建工程	六、（十二）	1,983,342,776.14	2,041,904,230.16
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	六、（十三）		157,288,232.81
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		139,122.31	347,805.67
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,378,867,287.47	4,265,376,658.85
资产总计		55,115,707,072.09	50,002,578,905.82

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

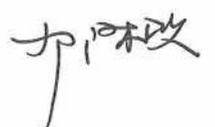
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并资产负债表（续）

2021年12月31日

编制单位：宁乡市城市建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、（十四）	856,983,108.06	531,191,416.76
预收款项	六、（十五）	783,737.77	43,265,619.18
合同负债	六、（十六）	77,935,605.49	
应付职工薪酬	六、（十七）	1,596,074.53	227,794.80
应交税费	六、（十八）	311,597,102.06	218,998,378.49
其他应付款	六、（十九）	707,816,054.72	2,293,093,108.28
其中：应付利息			437,674,251.39
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、（二十）	3,941,220,704.29	3,257,110,571.31
其他流动负债	六、（二十一）	363,342.51	
流动负债合计		5,898,295,729.43	6,343,886,888.82
非流动负债：			
长期借款	六、（二十二）	7,073,783,800.00	7,277,783,800.00
应付债券	六、（二十三）	16,112,990,729.60	12,726,868,598.65
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	六、（二十四）	1,593,390,536.58	1,637,402,026.95
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		24,780,165,066.18	21,642,054,425.60
负债合计		30,678,460,795.61	27,985,941,314.42
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	六、（二十五）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、（二十六）	18,727,971,628.96	16,911,361,939.20
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、（二十七）	332,992,549.26	262,039,208.35
未分配利润	六、（二十八）	4,368,281,106.91	3,825,985,616.01
归属于母公司所有者权益合计		24,429,245,285.13	21,999,386,763.56
少数股东权益		8,000,991.35	17,250,827.84
所有者权益（或股东权益）合计		24,437,246,276.48	22,016,637,591.40
负债和所有者权益（或股东权益）总计		55,115,707,072.09	50,002,578,905.82

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司资产负债表
2021年12月31日

编制单位：宁乡市城市建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		4,343,828,842.74	3,633,422,647.02
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、（一）	5,081,522,448.99	5,394,902,137.50
应收款项融资			
预付款项		3,230,348,833.92	3,281,640,576.81
其他应收款	十三、（二）	5,611,508,472.28	4,635,450,198.19
其中：应收利息			
应收股利			
存货		28,892,315,648.87	26,093,093,638.43
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		47,159,524,246.80	43,038,509,197.95
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			206,719,298.24
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款		118,327,800.34	123,327,800.34
长期股权投资	十三（三）	3,312,434,765.77	2,994,894,537.25
其他权益工具投资		176,824,561.37	
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		410,586,402.58	351,242,557.26
在建工程		1,638,882,134.81	1,545,078,007.22
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,657,055,664.87	5,221,262,200.31
资产总计		52,816,579,911.67	48,259,771,398.26

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司资产负债表(续)
2021年12月31日

编制单位: 宁乡市城市建设投资集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		798,462,405.85	474,225,531.02
预收款项		587,500.00	19,216,500.00
合同负债		18,629,000.00	
应付职工薪酬			
应交税费		252,322,024.76	187,831,477.84
其他应付款		3,173,562,126.93	5,613,504,624.54
其中: 应付利息			437,674,251.39
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,247,477,641.76	2,715,741,303.31
其他流动负债			
流动负债合计		7,491,040,699.30	9,010,519,436.71
非流动负债:			
长期借款		3,902,483,800.00	3,931,583,800.00
应付债券		16,011,033,976.18	12,525,271,845.23
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		1,577,066,965.08	1,233,698,672.59
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		21,490,584,741.26	17,690,554,317.82
负债合计		28,981,625,440.56	26,701,073,754.53
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		18,115,727,241.61	16,543,280,823.32
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		332,992,549.26	262,039,208.35
未分配利润		4,386,234,680.24	3,753,377,612.06
所有者权益(或股东权益)合计		23,834,954,471.11	21,558,697,643.73
负债和所有者权益(或股东权益)总计		52,816,579,911.67	48,259,771,398.26

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



合并利润表
2021年度

编制单位：宁乡市城市建设投资集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		3,233,003,763.30	3,308,461,280.06
其中：营业收入	六、（二十九）	3,233,003,763.30	3,308,461,280.06
二、营业总成本		2,729,644,458.75	2,647,471,716.71
其中：营业成本	六、（二十九）	2,513,997,842.62	2,532,538,195.72
税金及附加	六、（三十）	157,551,022.49	41,600,714.04
销售费用	六、（三十一）	1,067,183.21	405,200.00
管理费用	六、（三十二）	84,949,619.03	86,071,664.60
研发费用			
财务费用	六、（三十三）	-27,921,208.60	-13,144,057.65
其中：利息费用		2,081,293.24	15,712,853.36
利息收入		31,389,591.30	36,699,891.70
加：其他收益	六、（三十四）	63,655,075.76	127,933,564.31
投资收益（损失以“-”号填列）	六、（三十五）	-56,038,448.04	3,754,416.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-9,980,329.33	-5,595,828.03
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、（三十六）	34,124,377.87	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、（三十七）		-223,592,569.48
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、（三十八）	86,921,058.16	-3,678.08
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		632,021,368.30	569,081,296.50
加：营业外收入	六、（三十九）	1,912,842.82	10,647,574.06
减：营业外支出	六、（四十）	14,672,356.25	16,512,703.50
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		619,261,854.87	563,216,167.06
减：所得税费用	六、（四十一）	131,232.29	2,681.62
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		619,130,622.58	563,213,485.44
（一）按经营持续性分类		619,130,622.58	563,213,485.44
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		619,130,622.58	563,213,485.44
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类		619,130,622.58	563,213,485.44
1.归属于母公司股东的净利润		618,971,831.81	567,555,261.50
2.少数股东损益		158,790.77	-4,341,776.06
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		619,130,622.58	563,213,485.44
归属于母公司所有者的综合收益总额		618,971,831.81	567,555,261.50
归属于少数股东的综合收益总额		158,790.77	-4,341,776.06
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

[Signature]

主管会计工作负责人：

[Signature]

会计机构负责人：

[Signature]



母公司利润表
2021年度

编制单位：宁乡市城市建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十三、（四）	2,873,108,701.51	3,278,052,991.25
减：营业成本	十三、（四）	2,172,783,569.95	2,491,255,953.27
税金及附加		148,939,248.97	37,009,793.61
销售费用		595,355.98	405,200.00
管理费用		43,182,801.42	33,570,447.77
研发费用			
财务费用		-28,837,436.78	-28,009,735.70
其中：利息费用			
利息收入		35,817,603.17	35,817,603.17
加：其他收益		24,821,336.76	97,303,564.31
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、（五）	-46,051,570.19	8,868,659.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		6,548.52	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		121,648,793.24	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-153,413,633.51
资产处置收益（损失以“-”号填列）		86,921,058.16	-3,678.08
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		723,784,779.94	696,576,244.33
加：营业外收入		98,000.00	9,531,540.00
减：营业外支出		14,349,370.85	9,009,792.29
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		709,533,409.09	697,097,992.04
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		709,533,409.09	697,097,992.04
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		709,533,409.09	697,097,992.04
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
六、综合收益总额		709,533,409.09	697,097,992.04
七、每股收益			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2021年度

编制单位：宁乡市城市建设投资集团有限公司

单位:元 币种:人民币

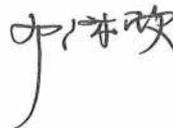
项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,492,831,372.15	3,526,761,763.42
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、（四十二）1	2,460,571,199.14	3,116,118,588.56
经营活动现金流入小计		5,953,402,571.29	6,642,880,351.98
购买商品、接受劳务支付的现金		4,022,957,406.12	5,561,143,127.96
支付给职工以及为职工支付的现金		48,805,128.83	32,349,353.57
支付的各项税费		151,878,122.88	30,406,789.00
支付其他与经营活动有关的现金	六、（四十二）2	1,681,295,795.71	1,621,136,605.33
经营活动现金流出小计		5,904,936,453.54	7,245,035,875.86
经营活动产生的现金流量净额		48,466,117.75	-602,155,523.88
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		32,894,736.87	337,280,701.76
取得投资收益收到的现金		13,157,894.74	8,868,659.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			4,350.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		46,052,631.61	346,153,711.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		245,875,355.87	199,672,024.43
投资支付的现金		103,800,000.00	79,900,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			1,280,007.42
支付其他与投资活动有关的现金	六、（四十二）3	4,367,902.56	
投资活动现金流出小计		354,043,258.43	280,852,031.85
投资活动产生的现金流量净额		-307,990,626.82	65,301,679.22
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		5,450,000.00	1,925,220,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		5,450,000.00	5,220,000.00
取得借款收到的现金		1,622,700,000.00	1,520,000,000.00
发行债券收到的现金		6,214,300,000.00	5,866,181,250.00
收到其他与筹资活动有关的现金	六、（四十二）4	505,000,000.00	866,968,500.00
筹资活动现金流入小计		8,347,450,000.00	10,178,369,750.00
偿还债务支付的现金		4,243,573,800.00	6,428,416,198.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,626,649,575.24	1,231,455,055.97
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	六、（四十二）5	1,472,330,196.38	1,431,811,218.32
筹资活动现金流出小计		7,342,553,571.62	9,091,682,472.29
筹资活动产生的现金流量净额		1,004,896,428.38	1,086,687,277.71
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
		745,371,919.31	549,833,433.05
加：期初现金及现金等价物余额		3,704,253,207.40	3,154,419,774.35
六、期末现金及现金等价物余额		4,449,625,126.71	3,704,253,207.40

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司现金流量表

2021年度

编制单位：宁乡市城市建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

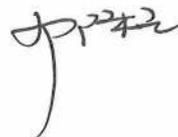
项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,310,048,181.57	3,500,097,450.89
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,331,774,228.17	1,993,366,928.20
经营活动现金流入小计		5,641,822,409.74	5,493,464,379.09
购买商品、接受劳务支付的现金		1,930,316,711.00	4,012,266,900.64
支付给职工以及为职工支付的现金		24,840,011.44	19,482,434.05
支付的各项税费		146,558,077.47	25,728,845.90
支付其他与经营活动有关的现金		3,720,470,302.15	4,231,625,713.75
经营活动现金流出小计		5,822,185,102.06	8,289,103,894.34
经营活动产生的现金流量净额		-180,362,692.32	-2,795,639,515.25
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		32,894,736.87	337,280,701.76
取得投资收益收到的现金		13,157,894.74	8,868,659.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			4,350.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		46,052,631.61	346,153,711.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		93,898,973.09	14,678,543.32
投资支付的现金		212,350,000.00	175,850,000.00
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			
投资活动现金流出小计		306,248,973.09	190,528,543.32
投资活动产生的现金流量净额		-260,196,341.48	155,625,167.75
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			1,920,000,000.00
取得借款收到的现金		1,222,700,000.00	1,245,000,000.00
发行债券收到的现金		6,214,300,000.00	5,866,181,250.00
收到其他与筹资活动有关的现金		505,000,000.00	862,468,500.00
筹资活动现金流入小计		7,942,000,000.00	9,893,649,750.00
偿还债务支付的现金		3,832,173,800.00	4,306,936,198.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,596,427,516.26	1,192,695,065.66
支付其他与筹资活动有关的现金		1,362,433,454.22	1,144,386,899.69
筹资活动现金流出小计		6,791,034,770.48	6,644,018,163.35
筹资活动产生的现金流量净额		1,150,965,229.52	3,249,631,586.65
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		710,406,195.72	609,617,239.15
加：期初现金及现金等价物余额		3,633,422,647.02	3,023,805,407.87
六、期末现金及现金等价物余额		4,343,828,842.74	3,633,422,647.02

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

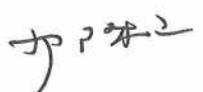
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

2021年度

单位:元 币种:人民币

项	本期											
	归属于母公司所有者权益										少数 股东权益	所有者权益合计
	优先股	其他权益工具		资本公积	减： 库存股	其他 综合收益	专项储备	盈余公积	未分配 利润	小计		
一、上年期末余额	1,000,000,000.00			16,911,361,939.20				262,039,208.35	3,825,985,616.01	21,999,386,763.56	17,250,827.84	22,016,637,591.40
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	1,000,000,000.00			16,911,361,939.20				262,039,208.35	3,825,985,616.01	21,999,386,763.56	17,250,827.84	22,016,637,591.40
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				1,816,609,689.76				70,953,340.91	542,295,490.90	2,429,858,521.57	-9,249,836.49	2,420,608,685.08
（一）综合收益总额									618,971,831.81	618,971,831.81	158,790.77	619,130,622.58
（二）所有者投入和减少资本				1,816,609,689.76						1,816,609,689.76	-9,408,627.26	1,807,201,062.50
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他				1,816,609,689.76							5,450,000.00	5,450,000.00
（三）利润分配												
1.提取盈余公积								70,953,340.91	-76,676,340.91	-5,723,000.00		1,801,751,062.50
2.对所有者（或股东）的分配								70,953,340.91	-70,953,340.91			-5,723,000.00
3.其他									-5,723,000.00			
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	1,000,000,000.00			18,727,971,628.96				332,992,549.26	4,368,281,106.91	24,429,245,285.13	8,000,991.35	24,437,246,276.48

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2021年度

编制单位：宁乡市城创建设投资集团有限公司 单位：元 币种：人民币

项目	上期										
	归属于母公司所有者权益					专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益						
优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	800,000,000.00		16,553,119,422.55			192,329,409.15	3,333,446,153.71	20,278,894,985.41	19,142,603.90	20,298,037,589.31	
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年期初余额	800,000,000.00		16,553,119,422.55			192,329,409.15	3,333,446,153.71	20,278,894,985.41	19,142,603.90	20,298,037,589.31	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	800,000,000.00		358,242,516.65			69,709,799.20	492,539,462.30	1,720,491,778.15	-1,891,776.06	1,718,600,002.09	
（一）综合收益总额							567,555,261.50	567,555,261.50	-4,341,776.06	563,213,485.44	
（二）所有者投入和减少资本	800,000,000.00		358,242,516.65					1,158,242,516.65	2,450,000.00	1,160,692,516.65	
1.所有者投入的普通股	800,000,000.00							800,000,000.00	2,450,000.00	802,450,000.00	
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配											
1.提取盈余公积			358,242,516.65					358,242,516.65		358,242,516.65	
2.对所有者（或股东）的分配								-75,015,799.20		-75,015,799.20	
3.其他								-69,709,799.20		-69,709,799.20	
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（或股本）											
2.盈余公积转增资本（或股本）											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	1,000,000,000.00		16,911,361,939.20			262,039,208.35	3,825,985,616.01	21,999,386,763.56	17,250,827.84	22,016,637,591.40	

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

18/05/21

主管会计工作负责人：

Handwritten signature

会计机构负责人：

Handwritten signature

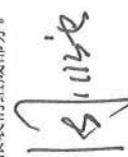
母公司所有者权益变动表
2021年度

编制单位：宁乡市城市建投投资集团有限公司 单位：元 币种：人民币

项目	股本			其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	一、上年期末余额	二、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	三、本期末余额	优先股	永续债							
一、上年期末余额	1,000,000,000.00					16,543,280,823.32				262,039,208.35	3,753,377,612.06	21,558,697,643.73
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,000,000,000.00					16,543,280,823.32				262,039,208.35	3,753,377,612.06	21,558,697,643.73
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						1,572,446,418.29				70,953,340.91	632,857,068.18	2,276,256,827.38
（一）综合收益总额											709,533,409.09	709,533,409.09
（二）所有者投入和减少资本						1,572,446,418.29						1,572,446,418.29
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配						1,572,446,418.29					-76,676,340.91	1,572,446,418.29
1.提取盈余公积											-70,953,340.91	-5,723,000.00
2.对所有者（或股东）的分配											-70,953,340.91	-
3.其他											-5,723,000.00	-5,723,000.00
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
（六）其他												
四、本期末余额	1,000,000,000.00					18,115,727,241.61				332,992,549.26	4,386,234,680.24	23,834,954,471.11

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

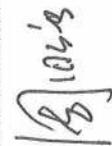


母公司所有者权益变动表 (续)
2021年度

编制单位: 宁夏恒建投资集团有限公司 单位: 元 币种: 人民币

项目	上期			所有者权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	股本	优先股	其他权益工具 永续债 其他								
一、上年期末余额	200,000,000.00				16,394,933,273.13				192,329,409.15	3,131,295,419.22	19,918,558,101.50
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	200,000,000.00				16,394,933,273.13				192,329,409.15	3,131,295,419.22	19,918,558,101.50
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	800,000,000.00				148,347,550.19				69,709,799.20	622,082,192.84	1,640,139,542.23
(一) 综合收益总额										697,097,992.04	697,097,992.04
(二) 所有者投入和减少资本	800,000,000.00				148,347,550.19						948,347,550.19
1. 所有者投入的普通股	800,000,000.00										800,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					148,347,550.19						148,347,550.19
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积									69,709,799.20	-75,015,799.20	-5,306,000.00
2. 对所有者(或股东)的分配									69,709,799.20	-69,709,799.20	
3. 其他										-5,306,000.00	-5,306,000.00
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,000,000,000.00				16,543,280,823.32				262,039,208.35	3,753,377,612.06	21,558,697,643.73

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 

宁乡市城市建设投资集团有限公司

2021年度财务报表附注

(金额单位：元 币种：人民币)

一、公司基本情况

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

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

公司经营范围：对县城城市建设投资及行使国有投资功能；对于改制企业相关联的资产进行管理和经营；房地产开发经营；土地开发；水污染治理；航道、河道疏浚清淤；水利和内河港口工程建筑；生态保护及环境治理业务服务。

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

本公司的母公司及最终控制人均均为宁乡市城发投资控股集团有限公司。

本财务报表业经公司董事会于2022年4月26日批准报出。

二、本年度合并财务报表范围

本期纳入合并范围的子公司包括13家，因转让不再包括长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司、长沙西部文化旅游产业开发有限公司，净减少2家，具体见本附注“八、在其他主体中的权益”。

三、财务报表编制基础

(一) 编制基础

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

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

(二) 持续经营

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

四、重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

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

（二）会计期间

自公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

（三）营业周期

本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

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

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

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

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

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

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

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

（2）长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

（3）合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合

收益和其他所有者权益应全部结转。

(4) 在合并财务报表中的会计处理见本附注四、(六)。

2、非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

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

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

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

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

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

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注四、(六)。

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

3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

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

(六) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

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

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

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

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响，内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失；站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

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

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

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

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

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

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

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

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

（七）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- 1、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- 2、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- 3、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 5、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（八）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

（九）金融工具

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

1、金融工具的分类

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

2、金融资产的确认和计量

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（1）以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账

款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

此类金融资产按照实际利率法以摊余成本进行后续计量，持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

①以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

②指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，包括其他权益工具投资等，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将持有的未划分为上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。终止确认时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益。

3、金融工具的减值

本公司对分类为以摊余成本计量的金融工具、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融工具（债务工具）、租赁应收款、合同资产、应收款项以及财务担保合同以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

①对于金融资产，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

②对于租赁应收款项，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

③对于财务担保合同，信用损失应为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；

④对于未提用的贷款承诺，信用损失应为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，企业应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

⑤对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项和合同资产（无论是否包含重大融资成分），对由租赁准则规范的交易形成的租赁应收款，具体预期信用损失的确定方法及会计处理方法，详见应收票据、应收账款。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。具体预期信用损失的确定方法及会计处理方法，详见其他应收款。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

（1）信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

本公司判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过30日，或者以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果的显著变化、担保物价值或担保方信用评级的显著下降等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险的，则假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时间内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

（2）已发生信用减值的金融资产

当本公司预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产

成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：①发行方或债务人发生重大财务困难；②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；③债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；④债务人很可能破产或进行其他财务重组；⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；⑥以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实

4、金融负债的分类、确认和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。金融负债在初始确认时以公允价值计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

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

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

5、金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的，本公司予以终止对该项金融资产的确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且本公司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；该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间按照转移日各自相对的公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益或留存收益。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；

被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的公允价值并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值应为按独立基础计量时的公允价值。

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

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

6、金融负债终止确认

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

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

7、金融资产和金融负债的抵销

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

(十) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

对于不含重大融资成分的应收款项，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，而采用未来12个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本集团对信用风险显著不同的应收账款单项评估信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收账款等。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1：政府部门及合并关联方组合	根据业务性质，认定无信用风险，主要包括合并范围关联方、应收政府及其下属各部门、附属机构的款项。
组合 2：账龄组合	包括除上述组合之外的应收款项，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类。

按照账龄组合确定的预期信用损失率如下：

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

（十一）存货

1、存货的分类

本公司存货分类为：开发成本、开发产品、原材料、周转材料、库存商品等。

2、取得和发出存货的计价方法

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

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

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

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

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品采用五五摊销法；

（2）包装物采用一次转销法。

（十二）持有待售资产

1、持有待售的非流动资产或处置组的确认标准

公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，应当将其划分为持有待售类别。

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

（2）出售极可能发生，即公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获

得批准。

确定的购买承诺，是指公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

2、持有待售的非流动资产或处置组的会计处理方法

公司初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

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

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

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

3、不再满足持有待售确认条件时的会计处理

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

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

②决定不再出售之日的再收回金额。

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

4、其他持有待售非流动资产的会计处理

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，此处所指其他非流动资产不包括递延所得税资产、职工薪酬形成的资产、《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

(十三) 长期股权投资

1、长期股权投资的分类及其判断依据

(1) 长期股权投资的分类

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

(2) 长期股权投资类别的判断依据

①确定对被投资单位控制的依据详见本附注四、(六)；

②确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

A.在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并相应享有实质性的参与决策权，投资方可以通过该代表参与被投资单位财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。

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

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

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

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

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

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注四、(七)。

2、长期股权投资初始成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

合并方或购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

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

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

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

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

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；本公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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

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

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

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

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

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

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加

上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理。

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

（十四）投资性房地产

1、投资性房地产的初始计量

本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

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

本公司的投资性房地产按其成本进行初始计量，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

2、投资性房地产的后续计量

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

（十五）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、电子及办公设备、运输设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-50	5	1.90-4.75
机器设备	年限平均法	5-15	5	6.33-19.00
电子及办公设备	年限平均法	3-10	5	9.50-31.67
运输设备	年限平均法	5-15	5	6.33-19.00

（十六）在建工程

在建工程以立项项目分类核算。

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

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

（十七）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- （1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- （2）借款费用已经发生；
- （3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

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

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，

在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、借款费用暂停资本化期间

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

4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用及其辅助费，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

(十八) 无形资产

1、无形资产的计价方法

(1) 取得无形资产时按成本进行初始计量

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

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

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

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

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

无形资产减值测试见本附注“四、(十九) 长期资产减值”。

2、对无形资产的使用寿命估计情况

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

本公司对国家无偿划拨的土地不摊销。

(十九) 长期资产减值

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

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

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

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

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

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

(二十) 长期待摊费用

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

(二十一) 职工薪酬

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

1、短期薪酬的会计处理方法

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

相关资产成本。

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

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

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

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

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

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

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

3、辞退福利的会计处理方法

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- (1) 企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- (2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

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

4、其他长期职工福利的会计处理方法

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

(二十二) 收入

1、一般原则

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合

同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本集团识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本集团在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本集团在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本集团考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2、公司收入确认的具体原则与方法

(1) 土地开发收入

①本公司将开发整理后的土地交付宁乡市自然资源局予以招拍挂出让，完成招拍挂程序后并取得土地使用权出让合同，土地使用权上的主要风险和报酬已转给买受方；公司既没有保留与使用权相联系的继续管理权，也没有对已出让的土地实施控制；与交易相关的经济利益能够流入公司；相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认收入实现。

②本公司与宁乡市土地储备中心签订土地开发整理协议，宁乡市土地储备中心委托本公司对控规范围内地块进行开发整理，达到招拍挂条件后，由宁乡市财政预决算（投资）评审中心或第三方中介机构对开发整理项目予以结算审查，核定项目总成本，最终签订结算协议，支付土地整理款项。

(2) 代建项目收入

宁乡市人民政府或其他委托方与公司签订委托建设合同，公司完成项目的建设，由宁乡市财政预决算（投资）评审中心或第三方中介对项目予以结算审查，核定项目总成本，宁乡市人民政府或其他委托方予以批复交付，且公司与宁乡市人民政府或其他委托方签订资产移交协议，将所建设项目交付宁乡市人民政府或其他委托方后，确认收入实现。

(3) 房屋销售收入

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

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

(4) 物业管理收入

在物业服务已按照合同或协议提供并取得收取服务费的权利时确认收入。

(5) 房屋、场地租赁收入

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

(6) 其他收入

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

(二十三) 合同成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司就超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：（1）本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；（2）为转让该相关商品估计将要发生的成本。以前期间减值的因素之后发生变化，使得上述（2）减（1）的差额高于该资产账面价值的，本集团转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(二十四) 政府补助

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

1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

(1) 用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（或：冲减相关成本）。

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

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

与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益（或：冲减相关成本费用）。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

3、政策性优惠贷款贴息的会计处理

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

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

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

（二十五）递延所得税资产和递延所得税负债

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

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

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

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，才确认递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

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

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

（二十六）租赁

1、租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

2、本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产的会计政策见附注四、（二十七）。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

（1）短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于短期租赁，本公司按照租赁资产的类别对于满足短期租赁条件的项目选择采用上述简化处理方法。

（2）低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 10 万元的租赁。

本公司将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

(3) 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

3、本公司作为出租人

本公司作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

(1) 经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

(2) 租赁变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

(二十七) 使用权资产

1、使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③发生的初始直接费用，即为达成租赁所发生的增量成本；④为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，属于为生产存货而发生的除外。

2、使用权资产的后续计量

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产。

本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

3、使用权资产的折旧方法

自租赁期开始日起，本公司对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的当月计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

本公司在确定使用权资产的折旧方法时，根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式

做出决定，以直线法对使用权资产计提折旧。

本公司在确定使用权资产的折旧年限时，遵循以下原则：能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余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剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

如果使用权资产发生减值，本公司按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值，进行后续折旧。

4、使用权资产的减值测试方法

使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见“（十九）长期资产减值”。

（二十八）关联方

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

本公司关联方包括但不限于：

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

（二十九）重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序
2018 年 12 月 7 日，财政部修订发布了《企业会计准则第 21 号——租赁》(以下简称“新租赁准则”)。	本次变动经董事会审议通过
财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入(2017 年修订)》(财会〔2017〕22 号)(上述准则简称“新收入准则”)。	本次变动经董事会审议通过
财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(上述准则统称“新金融工具准则”)。	本次变动经董事会审议通过

(1) 首次执行新租赁准则、新收入准则、新金融工具准则，调整首次执行当年年初财务报表相关情况

本公司于 2021 年 1 月 1 日起执行下述新租赁准则、新金融工具相关准则、新收入准则，并依据新准则的规定对相关会计政策进行变更。上述修订后的准则自 2021 年 1 月 1 日起施行。

①根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。对作为承租人的租赁合同，本公司选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。其中，对首次执行日的融资租赁，本公司作为承租人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；对首次执行日的经营租赁，作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金，纳入剩余租赁付款额中。

本公司根据每项租赁选择按照下列两者之一计量使用权资产：A、假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值（采用首次执行日的增量借款利率作为折现率）；B、与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。并按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

②新金融工具准则

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整 2021 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2020 年度的财务报表未予重述。

③新收入准则

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（以下简称“新收入准则”），执行企业会计准则的非上市企业，要求自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行该准则，对会计政策相关内容进行了调整。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

在满足一定条件时，本公司属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

本公司依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。例如：预收款项。

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素作为合同资产列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。

会计政策变更对首次执行日（2021年1月1日）本公司合并资产负债表各项目的的影响分析：

项目	调整前账面金额(2020年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额(2021年1月1日)
资产：				
可供出售金融资产	206,719,298.24	-206,719,298.24		
其他权益工具投资		206,719,298.24		206,719,298.24
负债：				
预收账款	43,265,619.18	-42,536,255.00		729,364.18
合同负债		42,510,370.04		42,510,370.04
其他流动负债		25,884.96		25,884.96

会计政策变更对首次执行日（2021年1月1日）本公司资产负债表各项目的的影响分析：

项目	调整前账面金额(2020年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额(2021年1月1日)
资产：				
可供出售金融资产	206,719,298.24	-206,719,298.24		
其他权益工具投资		206,719,298.24		206,719,298.24
负债：				
预收账款	19,216,500.00	-18,629,000.00		587,500.00
合同负债		18,629,000.00		18,629,000.00

2、会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

五、税项

(一) 主要税种及税率

本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率或征收率
增值税	代建项目转让、不动产销售收入、服务收入	3.00%、5.00%、9%、13%
城市维护建设税	实缴增值税、消费税	7%

税种	计税依据	税率或征收率
教育费附加	实缴增值税、消费税	3%
地方教育费附加	实缴增值税、消费税	2%
房产税	经营性房屋的计税余值	1.2%
	对外租赁物业的房产税,以物业租赁收入为计税依据	12%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地使用税	经营性土地使用面积	5.00 元/平米

(二) 税收优惠及批文

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

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

六、合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，期末指 2021 年 12 月 31 日，期初指 2021 年 1 月 1 日(各项目的“期初余额”已体现因 2021 年度首次执行修订后的新【收入、金融工具、租赁】会计准则而对 2020 年度财务报表所列该年年末数进行调整的影响，详见本附注四(二十九)、“主要会计政策和会计估计的变更”)，本期指 2021 年度，上期指 2020 年度。)

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	4,449,625,126.71	3,704,253,207.40
其他货币资金	12,000,000.00	12,000,000.00
合计	4,461,625,126.71	3,716,253,207.40

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		
信用证保证金		
履约保证金	12,000,000.00	12,000,000.00
用于担保的定期存款或通知存款 向银行申请开具无条件、不可撤销 的担保函所存入的保证金存款		
合计	12,000,000.00	12,000,000.00

(二) 应收账款

1、应收账款分类披露

类别	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险组合计提坏账准备的应收账款	6,608,164,663.14	100.00	359,172,411.76	5.44	6,248,992,251.38
(1) 政府部门及合并关联方组合	4,570,476,433.64	69.16			4,570,476,433.64
(2) 账龄组合	2,037,688,229.50	30.84	359,172,411.76	17.63	1,678,515,817.74
合计	6,608,164,663.14	100.00	359,172,411.76	5.44	6,248,992,251.38

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险组合计提坏账准备的应收账款	6,845,676,666.06	100.00	575,996,258.95	8.41	6,269,680,407.11
(1) 政府部门及合并关联方组合	3,741,654,407.76	54.66			3,741,654,407.76
(2) 账龄组合	3,104,022,258.30	45.34	575,996,258.95	18.56	2,528,025,999.35
合计	6,845,676,666.06	100.00	575,996,258.95	8.41	6,269,680,407.11

(1) 按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	721,512,934.93	36,075,646.74	5.00
1年至2年(含2年)	252,438,956.61	25,243,895.66	10.00
2年至3年(含3年)	565,971,035.29	113,194,207.06	20.00
3年至4年(含4年)	317,896,711.31	95,369,013.40	30.00
4年至5年(含5年)	6,446,467.85	2,578,587.14	40.00
5年以上	173,422,123.51	86,711,061.76	50.00
合计	2,037,688,229.50	359,172,411.76	

(续)

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

2、坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
账龄组合	575,996,258.95		216,823,847.19		359,172,411.76
合计	575,996,258.95		216,823,847.19		359,172,411.76

3、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占应收账款期末余额总数比例 (%)	坏账准备期末余额
宁乡市人民政府	结算款	2,755,268,525.42	1年以内: 596,769,870.78 1-2年: 492,679,069.67 2-3年: 803,254,364.81 4-5年: 862,565,220.16	41.69	
宁乡市土地储备中心	结算款	1,364,499,491.01	1年以内	20.65	
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	项目结算款	973,780,609.30	1年以内: 410,038,998.00 2-3年: 563,741,611.30	14.74	133,250,272.16
宁乡市财政局	土地款	420,926,279.90	1年以内	6.37	
长沙鼎诚房地产开发有限公司	土地款	316,640,000.00	3-4年	4.79	94,992,000.00
合计	—	5,831,114,905.63	—	88.24	228,242,272.16

(三) 预付款项

1、预付账款按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内(含1年)	2,108,885,059.70	61.37	2,584,649,925.29	72.81
1年至2年(含2年)	655,336,120.94	19.07	561,448,442.71	15.82
2年至3年(含3年)	351,429,350.76	10.23	101,459,978.14	2.86
3年以上	320,937,757.43	9.34	302,185,195.87	8.51
合计	3,436,588,288.83	100.00	3,549,743,542.01	100.00

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)	款项性质
宁乡市财政局	非关联方	512,148,346.65	14.90	社保及购地款
宁乡市征地拆迁事务所	非关联方	470,177,508.00	13.68	拆迁款
宁乡市城市房屋征收和补偿事务中心	非关联方	412,831,753.79	12.01	征收补偿款
宁乡市土地储备中心	非关联方	203,771,055.50	5.93	占补平衡指标款
怀邵衡铁路有限责任公司	非关联方	112,131,800.00	3.26	工程款
合计		1,711,060,463.94	49.78	/

3、其他说明

截至2021年12月31日，无预付持本集团5%（含5%）以上股份的股东欠款。

(四) 其他应收款

1、其他应收款按科目列示

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,223,459,669.80	1,998,281,742.12
合 计	3,223,459,669.80	1,998,281,742.12

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险组合计提坏账准备的其他应收款	3,632,982,956.19	100.00	409,523,286.39	11.27	3,223,459,669.80
(1) 政府部门及合并关联方组合	185,215,463.79	5.10			185,215,463.79
(2) 账龄组合	3,447,767,492.40	94.90	409,523,286.39	11.88	3,038,244,206.01
合 计	3,632,982,956.19	100.00	409,523,286.39	11.27	3,223,459,669.80

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款	2,500,000.00	0.11	2,500,000.00	100.00	
按信用风险组合计提坏账准备的其他应收款	2,225,121,121.96	99.89	226,839,379.84	10.19	1,998,281,742.12
(1) 政府部门及合并关联方组合	588,647,652.83	26.43			588,647,652.83
(2) 账龄组合	1,636,473,469.13	73.46	226,839,379.84	13.86	1,409,634,089.29
合 计	2,227,621,121.96	100.00	229,339,379.84	10.30	1,998,281,742.12

A、按单项计提坏账准备的其他应收款：

单位名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
宁乡县中小企业信用担保有限公司				
合 计				

(续)

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

单位名称	期初余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	
合计	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00	

B、按账龄组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	2,205,360,054.59	110,268,002.74	5.00
1年至2年(含2年)	432,303,464.91	43,230,346.49	10.00
2年至3年(含3年)	121,890,760.78	24,378,152.16	20.00
3年至4年(含4年)	545,188,622.83	163,556,586.85	30.00
4年至5年(含5年)	34,220,965.00	13,688,386.00	40.00
5年以上	108,803,624.29	54,401,812.15	50.00
合计	3,447,767,492.40	409,523,286.39	

(续)

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

(2) 其他应收款坏账准备的计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	226,839,379.84			226,839,379.84
期初余额在本年:				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	182,683,906.55			182,683,906.55
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	409,523,286.39			409,523,286.39

(3) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
账龄组合	226,839,379.84	182,683,906.55			409,523,286.39
合计	226,839,379.84	182,683,906.55			409,523,286.39

(4) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	2,990,685,629.01	2,019,585,762.19
借款	593,069,986.95	179,174,045.14
保证金	14,485,016.86	16,995,596.00
备用金借支	151,300.00	478,673.63
其他	34,591,023.37	11,387,045.00
小计	3,632,982,956.19	2,227,621,121.96
减：坏账准备	409,523,286.39	229,339,379.84
合计	3,223,459,669.80	1,998,281,742.12

(5) 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总数比例(%)	坏账准备期末余额
宁乡市城镇开发建设投资有限公司	往来借款	995,104,459.69	1年以内	27.39	49,755,222.98
宁乡市文化旅游投资有限公司	往来款	630,703,067.64	1年以内	17.36	31,535,153.38
宁乡御园房地产有限公司	往来款	620,848,849.34	1年以内： 33,360,235.05 1-2年：42,833,883.33 2-3年：42,218,669.68 3-4年：502,436,061.28	17.09	165,125,952.41
长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	往来款	396,961,344.42	1年以内： 340,109,596.57 1-2年： 56,851,747.85	10.93	22,690,654.61
长沙玉兴实业有限公司	往来款	226,118,919.98	1年以内： 23,797,877.87 1-2年： 202,321,042.11	6.22	21,421,998.10
合计	—	2,869,736,641.07	—	78.99	290,528,981.48

(五) 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
开发产品	14,758,425,484.35		14,758,425,484.35	11,377,584,104.55		11,377,584,104.55
开发成本	19,604,625,432.71		19,604,625,432.71	18,821,053,802.58		18,821,053,802.58
周转材料	1,851,407.80		1,851,407.80	1,883,155.69		1,883,155.69

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
库存商品	784,349.20		784,349.20	407,280.88		407,280.88
合计	34,365,686,674.06		34,365,686,674.06	30,200,928,343.70		30,200,928,343.70

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	487,773.84	2,315,004.63
合计	487,773.84	2,315,004.63

(七) 长期应收款**1、长期应收款情况**

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
转贷款	111,737,800.34		111,737,800.34	107,737,800.34		107,737,800.34
保证金	22,590,000.00		22,590,000.00	31,590,000.00		31,590,000.00
合计	134,327,800.34		134,327,800.34	139,327,800.34		139,327,800.34

2、按欠款方归集的期末余额前五名的长期应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占长期应收款期末余额合计数的比例(%)
宁乡市灰汤镇人民政府	转贷款	106,998,333.34	3年以上	79.65
中航国际租赁有限公司	保证金	16,000,000.00	2-3年	11.91
国银金融租赁股份有限公司	保证金	4,800,000.00	1-2年	3.57
宁乡市中医院	保证金	4,000,000.00	3年以上	2.98
渤海国际信托股份有限公司	保证金	1,790,000.00	1-2年	1.33
合计	—	133,588,333.34	—	99.44

(八) 长期股权投资**1、长期股权投资按项目列示**

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
子公司投资						
联营企业投资	151,961,940.98		151,961,940.98	64,829,228.72		64,829,228.72
合营企业投资						
合计	151,961,940.98		151,961,940.98	64,829,228.72		64,829,228.72

2、长期股权投资明细项目列示

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	占被投资单位比例(%)
宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司	45,490,533.52		8,148,414.00	37,342,119.52	49.00
宁乡圣辉管理服务有限公司	304,162.02		304,162.02		40.00

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	占被投资单位比例 (%)
湖南和光城文化旅游开发有限公司	2,886,958.41		2,886,958.41		
湖南宁乡城发能源开发有限公司	16,147,574.77		1,534,301.83	14,613,272.94	35.00
宁乡市高铁新城开发建设有限公司		90,006,548.52		90,006,548.52	30.00
湖南云起皓鑫股权投资合伙企业(有限合伙)		10,000,000.00		10,000,000.00	33.3333
合计	64,829,228.72	100,006,548.52	12,873,836.26	151,961,940.98	

注 1：被投资单位宁乡圣辉管理服务有限公司累计亏损超过股东投入资本，对该公司长期股权投资价值减记至 0。

注 2：本期因子公司长沙西部文化旅游产业开发有限公司股权已转让，不再纳入合并范围，其对湖南和光城文化旅游开发有限公司股权投资同时转出。

(续)

被投资单位	期初余额	本期增减变动						减值准备期末余额		
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润		计提减值准备	其他
一、联营企业										
宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司	45,490,533.52			-8,148,414.00						37,342,119.52
宁乡圣辉管理服务有限公司	304,162.02			-304,162.02						
湖南和光城文化旅游开发有限公司	2,886,958.41							-2,886,958.41		
湖南宁乡城发能源开发有限公司	16,147,574.77			-1,534,301.83						14,613,272.94
宁乡市高铁新城开发建设有限公司		90,000,000.00		6,548.52						90,006,548.52
湖南云起皓鑫股权投资合伙企业(有限合伙)		10,000,000.00								10,000,000.00
合计	64,829,228.72	100,000,000.00		-9,980,329.33				-2,886,958.41		151,961,940.98

(九) 其他权益工具投资

项目	期末余额	期初余额
宁乡建融市民之家项目运营管理有限责任公司	18,000,000.00	18,000,000.00
国开精诚(北京)投资基金有限公司	79,824,561.37	112,719,298.24
高新兴(宁乡)智慧城市运营有限责任公司	6,000,000.00	6,000,000.00
长沙市宁信开发建设有限公司	63,000,000.00	60,000,000.00
长沙洵源产业发展有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
合计	176,824,561.37	206,719,298.24

(十) 投资性房地产

1、采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	221,657,218.73	221,657,218.73
2.本期增加金额		
(1)外购		
(2)在建工程转入		
(3)企业合并增加		
3.本期减少金额		
(1)处置		
(2)其他转出		
4.期末余额	221,657,218.73	221,657,218.73
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	11,751,015.20	11,751,015.20
2.本期增加金额	4,623,833.32	4,623,833.32
(1)计提或摊销	4,623,833.32	4,623,833.32
3.本期减少金额		
(1)处置		
(2)其他转出		
4.期末余额	16,374,848.52	16,374,848.52
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1)计提		
3.本期减少金额		
(1)处置		
(2)其他转出		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	205,282,370.21	205,282,370.21

项目	房屋、建筑物	合计
2.期初账面价值	209,906,203.53	209,906,203.53

(十一) 固定资产

1、总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	726,988,716.12	1,445,053,859.38
固定资产清理		
合计	726,988,716.12	1,445,053,859.38

2、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子及办公设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	1,342,633,371.44	201,063,235.24	7,554,016.49	17,090,703.24	1,568,341,326.41
2.本期增加金额	80,609,320.95	259,513.35	71,507.26	391,128.76	81,331,470.32
(1) 购置		259,513.35	71,507.26	391,128.76	722,149.37
(2) 企业合并增加					
(3) 划拨	77,755,015.02				77,755,015.02
(4) 在建工程转入	2,854,305.93				2,854,305.93
3.本期减少金额	830,460,965.26		3,523,799.77	4,807,477.82	838,792,242.85
(1) 处置或报废			1,659,440.00		1,659,440.00
(2) 子公司转出减少	830,460,965.26		1,864,359.77	4,807,477.82	837,132,802.85
4.期末余额	592,781,727.13	201,322,748.59	4,101,723.98	12,674,354.18	810,880,553.88
二、累计折旧					
1.期初余额	105,753,255.12	436,459.75	5,474,359.23	11,623,392.93	123,287,467.03
2.本期增加金额	19,203,583.88	8,507,654.28	792,603.70	1,588,989.03	30,092,830.89
(1) 计提	19,203,583.88	8,507,654.28	792,603.70	1,588,989.03	30,092,830.89
3.本期减少金额	62,993,599.37		3,174,892.13	3,319,968.66	69,488,460.16
(1) 处置或报废			1,416,621.88		1,416,621.88
(2) 子公司转出减少	62,993,599.37		1,758,270.25	3,319,968.66	68,071,838.28
4.期末余额	61,963,239.63	8,944,114.04	3,092,070.80	9,892,413.29	83,891,837.76
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子及办公设备	合计
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	530,818,487.50	192,378,634.55	1,009,653.18	2,781,940.89	726,988,716.12
2.期初账面价值	1,236,880,116.32	200,626,775.49	2,079,657.26	5,467,310.31	1,445,053,859.38

(十二) 在建工程

1、总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
在建工程	1,983,342,776.14	2,041,904,230.16
工程物资		
合计	1,983,342,776.14	2,041,904,230.16

2、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
一江两岸三洲道路设施	512,305,612.22		512,305,612.22	512,305,612.22		512,305,612.22
向前路、站前路	732,543,783.88		732,543,783.88	638,739,656.29		638,739,656.29
阳光养老院	394,032,738.71		394,032,738.71	394,032,738.71		394,032,738.71
廻龙山景区建设项目				275,647,858.22		275,647,858.22
宁乡市公共智慧停车场建设项目	344,010,835.15		344,010,835.15	219,700,014.78		219,700,014.78
枫木桥监视监管中心				201,586.00		201,586.00
市民之家物业管理				156,770.64		156,770.64
宁乡市廻龙山景区麦田风情小镇建设项目				880,950.58		880,950.58
宁乡市廻龙山景区提质改造工程建设项目				239,042.72		239,042.72
枫木桥派出所修缮改造工程	201,586.00		201,586.00			
燃气锅炉低氮改造	248,220.18		248,220.18			
合计	1,983,342,776.14		1,983,342,776.14	2,041,904,230.16		2,041,904,230.16

(十三) 无形资产

1、无形资产情况

项目	土地使用权	合计
一、账面原值		

项目	土地使用权	合计
1.期初余额	170,395,673.05	170,395,673.05
2.本期增加金额		
(1) 购置		
(2) 企业合并增加		
3.本期减少金额	170,395,673.05	170,395,673.05
(1) 处置		
(2) 子公司转出减少	170,395,673.05	170,395,673.05
4.期末余额		
二、累计摊销		
1.期初余额	13,107,440.24	13,107,440.24
2.本期增加金额	1,803,653.57	1,803,653.57
(1) 计提	1,803,653.57	1,803,653.57
3.本期减少金额	14,911,093.81	14,911,093.81
(1) 处置		
(2) 子公司转出减少	14,911,093.81	14,911,093.81
4.期末余额		
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值		
2.期初账面价值	157,288,232.81	157,288,232.81

(十四) 应付账款**1、按款项性质列示的应付账款**

项目	期末余额	期初余额
工程款	829,280,238.20	501,723,708.98
征拆款		7,304,518.73
资产购置款	423,463.67	6,168.00
材料采购	1,669,976.38	446,823.00
服务费	2,665,422.22	
其他	22,944,007.59	21,710,198.05
合计	856,983,108.06	531,191,416.76

2、按账龄列示的应付账款

项目	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	388,228,006.78	301,112,052.93

项目	期末余额	期初余额
1 至 2 年 (含 2 年)	261,754,298.57	170,025,395.05
2 至 3 年 (含 3 年)	163,184,738.83	6,703,512.67
3 年以上	43,816,063.88	53,350,456.11
合计	856,983,108.06	531,191,416.76

3、应付账款期末余额前五名情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占应付账款期末余额总数比例(%)
宁乡市水务建设投资有限公司	工程款	521,617,103.38	1 年以内: 326,570,552.55 1-2 年: 195,046,550.83	60.87
长沙金典建设工程有限公司	工程款	169,494,796.32	1 年以内: 6,317,848.37 1-2 年: 1,108,916.97 2-3 年: 162,068,030.98	19.78
湖南省沙坪建设有限公司	工程款	48,941,679.19	1 年以内: 35,783,991.18 1-2 年: 13,157,688.01	5.71
湖南省第六工程有限公司	工程款	14,049,074.54	1-2 年	1.64
湖南兴旺建设有限公司宁乡分公司	工程款	13,581,028.19	1-2 年	1.58
合计	——	767,683,681.62	——	89.58

(十五) 预收款项

1、按款项性质列示的预收款项

项目	期末余额	期初余额
租赁收入	773,737.77	729,364.18
电费	10,000.00	
合计	783,737.77	729,364.18

2、按账龄列示的预收款项

项目	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	186,237.77	331,864.18
1 至 2 年 (含 2 年)	200,000.00	387,500.00
2 至 3 年 (含 3 年)	387,500.00	
3 年以上	10,000.00	10,000.00
合计	783,737.77	729,364.18

3、预收款项期末余额前五名情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占预收款项期末余额合计数的比例 (%)
宁乡县圣鑫二手车贸易有限公司	租赁费	387,500.00	2-3 年	49.44
宁乡圣辉管理服务有限公司	租赁费	200,000.00	1-2 年	25.52
宁乡麓沩轩文化发展有限公司	租赁费	50,210.77	1 年以内	6.41
周资乡	租赁费	40,755.00	1 年以内	5.20
陈小明	租赁费	33,440.00	1 年以内	4.27
合计	——	711,905.77	——	90.84

(十六) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
土地出让款	41,601,354.00	42,311,255.00
贷款		225,000.00
征拆补偿款	36,697,594.00	
减：计入其他流动负债	363,342.51	25,884.96
合计	77,935,605.49	42,510,370.04

(十七) 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	227,794.80	47,448,907.02	46,080,627.29	1,596,074.53
二、离职后福利-设定提存计划		2,716,387.87	2,716,387.87	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	227,794.80	50,165,294.89	48,797,015.16	1,596,074.53

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	227,794.80	40,965,392.05	39,612,472.32	1,580,714.53
二、职工福利费		3,707,191.60	3,707,191.60	
三、社会保险费		1,172,894.55	1,172,894.55	
其中：医疗保险费		1,072,855.82	1,072,855.82	
工伤保险费		100,038.73	100,038.73	
生育保险费				
四、住房公积金		1,202,424.00	1,187,064.00	15,360.00
五、工会经费和职工教育经费		401,004.82	401,004.82	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	227,794.80	47,448,907.02	46,080,627.29	1,596,074.53

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
1.基本养老保险		2,377,206.25	2,377,206.25	
2.失业保险费		104,561.62	104,561.62	
3.企业年金缴费		234,620.00	234,620.00	
合计		2,716,387.87	2,716,387.87	

(十八) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	271,544,405.03	189,100,136.11
企业所得税	786,673.71	652,759.80
代扣代缴个人所得税	4,070.09	12,183.76
印花税	17,954.08	3,348.05
城市维护建设税	14,068,212.02	8,165,872.77
教育费附加	10,382,624.90	6,284,988.55
土地使用税	9,576,081.20	9,576,081.20

项目	期末余额	期初余额
房产税	5,030,774.56	5,030,774.56
土地增值税	185,868.99	169,198.85
其他	437.48	3,034.84
合计	311,597,102.06	218,998,378.49

(十九) 其他应付款

1、总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息		437,674,251.39
应付股利		
其他应付款	707,816,054.72	1,855,418,856.89
合计	707,816,054.72	2,293,093,108.28

2、应付利息

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息		437,674,251.39
合计		437,674,251.39

3、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
往来款	440,777,388.51	1,510,571,071.86
借款	46,682,628.19	76,935,348.19
保证金	10,610,618.18	9,485,169.74
其他	209,745,419.84	258,427,267.10
合计	707,816,054.72	1,855,418,856.89

(2) 其他应付款期末余额前五名情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应付款期末余额合计数的比例(%)
长沙市宁信开发建设有限公司	代垫款	205,954,788.00	1年以内: 4,800,000.00 1-2年: 201,154,788.00	29.10
宁乡市水务建设投资有限公司	往来款	119,753,024.88	1年以内	16.92
宁乡市白马桥街道财政所	往来款	91,756,721.10	3年以上	12.96
宁乡市煤炭坝镇财政所	往来款	61,310,492.72	3年以上	8.66
宁乡市城发投资控股集团有限公司	往来款	60,924,594.86	1年以内: 587,283.83 1-2年: 60,337,311.03	8.61
合计	——	539,699,621.56	——	76.25

(二十) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,456,546,200.00	1,354,420,000.00
一年内到期的应付债券	1,799,000,000.00	1,439,000,000.00
一年内到期的长期应付款	213,650,056.35	463,690,571.31
应付利息	472,024,447.94	
合计	3,941,220,704.29	3,257,110,571.31

(二十一) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	363,342.51	25,884.96
合计	363,342.51	25,884.96

(二十二) 长期借款

1、长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	3,272,533,800.00	3,837,933,800.00
保证借款	2,000,250,000.00	2,359,850,000.00
质押+抵押	385,000,000.00	385,000,000.00
质押+保证	615,000,000.00	695,000,000.00
抵押+保证	801,000,000.00	
合计	7,073,783,800.00	7,277,783,800.00

2、长期借款分类明细

贷款单位	借款单位	期末余额	已划分至一年内到期金额	借款条件
国家开发银行湖南省分行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	43,860,000.00	8,500,000.00	质押借款
中国光大银行股份有限公司长沙宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	541,373,800.00	178,626,200.00	质押借款
中国农业发展银行宁乡市支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	472,000,000.00	37,000,000.00	质押借款
中国农业发展银行宁乡市支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	444,000,000.00	34,000,000.00	质押借款
国家开发银行湖南省分行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	34,700,000.00		质押借款
国家开发银行湖南省分行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	816,600,000.00		质押借款
上海浦东发展银行长沙分行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	67,500,000.00	27,000,000.00	质押借款
上海浦东发展银行长沙分行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	100,000,000.00	40,000,000.00	质押借款
上海浦东发展银行长沙分行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	50,000,000.00	20,000,000.00	质押借款
上海浦东发展银行长沙分行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	150,000,000.00	60,000,000.00	质押借款
上海浦东发展银行长沙分行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	75,000,000.00	30,000,000.00	质押借款
上海浦东发展银行长沙分行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	57,500,000.00	23,000,000.00	质押借款
中国农业银行股份有限公司宁乡支行	长沙白马新兴建设投资有限公司	10,680,000.00	920,000.00	质押借款
中国农业银行股份有限公司宁乡支行	长沙白马新兴建设投资有限公司	219,320,000.00	19,080,000.00	质押借款
中国农业银行股份有限公司宁乡支行	长沙新煤城投资有限公司	190,000,000.00	15,000,000.00	质押借款

贷款单位	借款单位	期末余额	已划分至一年内到期金额	借款条件
质押借款小计		3,272,533,800.00	493,126,200.00	
中国工商银行股份有限公司宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司		195,000,000.00	保证借款
中国工商银行股份有限公司宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司		140,500,000.00	保证借款
中国农业发展银行宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	398,000,000.00	34,000,000.00	保证借款
中国建设银行股份有限公司宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司		245,000,000.00	保证借款
中国工商银行股份有限公司宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	200,000,000.00		保证借款
中国民生银行股份有限公司长沙分行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	249,750,000.00	100,000.00	保证借款
中国工商银行股份有限公司宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	200,000,000.00		保证借款
中国工商银行股份有限公司宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	200,000,000.00		保证借款
国家开发银行湖南省分行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	470,000,000.00	20,000,000.00	保证借款
厦门国际银行股份有限公司福州分行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	112,500,000.00	30,000,000.00	保证借款
中国工商银行股份有限公司宁乡支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	170,000,000.00		保证借款
长沙银行股份有限公司宁乡支行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司		249,000,000.00	保证借款
保证借款小计		2,000,250,000.00	913,600,000.00	
国家开发银行湖南省分行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	385,000,000.00		质押+抵押
质押+抵押借款小计		385,000,000.00		
长沙银行股份有限公司宁乡支行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	275,000,000.00	34,820,000.00	质押+保证
中国银行股份有限公司宁乡支行	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	340,000,000.00	15,000,000.00	质押+保证
质押+保证借款小计		615,000,000.00	49,820,000.00	
中国农业发展银行宁乡市支行	宁乡市城市建设投资集团有限公司	401,000,000.00		抵押+保证
中国银行股份有限公司宁乡支行	长沙市新煤城投资有限公司	250,000,000.00		抵押+保证
中国农业发展银行宁乡市支行	长沙市新煤城投资有限公司	150,000,000.00		抵押+保证
抵押+保证借款小计		801,000,000.00		
合计		7,073,783,800.00	1,456,546,200.00	

(二十三) 应付债券

1、应付债券

项目	期末余额	期初余额
企业债券	16,112,990,729.60	12,726,868,598.65
合计	16,112,990,729.60	12,726,868,598.65

2、应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
15 宁乡城建债	1,300,000,000.00	2015/1/20	7 年	1,300,000,000.00	518,421,428.57			1,578,571.43	260,000,000.00	260,000,000.00
16 宁乡养老专项债	1,030,000,000.00	2016/6/2	10 年	1,030,000,000.00	820,234,062.50			695,250.00	103,000,000.00	717,929,312.50
2016 非公开公司债券	1,000,000,000.00	2016/6/27	5 年	1,000,000,000.00	968,650,000.00			1,350,000.00	970,000,000.00	
2017 非公开公司债券	740,000,000.00	2017/8/19	5 年	740,000,000.00	406,670,000.00			1,998,000.00		408,668,000.00
17 宁乡城投 PPN001 债券	100,000,000.00	2017/9/12	5 年	100,000,000.00	99,730,000.00			162,000.00		99,892,000.00
17 宁乡城投 PPN002 债券	500,000,000.00	2017/11/27	5 年	500,000,000.00	498,447,500.00			810,000.00		499,257,500.00
2018 年度第一期债权融资计划	530,000,000.00	2018/12/12	5 年	530,000,000.00	307,596,753.42			6,360,000.00	106,000,000.00	207,956,753.42
19 宁乡城投 PPN001 债券	400,000,000.00	2019/3/7	5 年	400,000,000.00	397,948,000.00			648,000.00	280,000,000.00	118,596,000.00
2019 年度第一期债权融资	800,000,000.00	2019/6/28	3 年	800,000,000.00	790,593,333.33			9,406,666.67	800,000,000.00	
2019 年度第二期债权融资	750,000,000.00	2019/6/28	5 年	750,000,000.00	747,950,000.00			600,000.00		748,550,000.00
2019 年第三期债权融资	250,000,000.00	2019/12/13	5 年	250,000,000.00	250,000,000.00					250,000,000.00
2019 非公开公司债券 01	1,500,000,000.00	2019/8/19	5 年	1,500,000,000.00	1,494,195,000.00			1,620,000.00		1,495,815,000.00
2019 非公开公司债券 02	1,000,000,000.00	2019/12/12	5 年	1,000,000,000.00	992,950,000.00			1,800,000.00		994,750,000.00
2020 年度第一期中期票据	200,000,000.00	2020.02.21	5 年	200,000,000.00	199,020,000.00			240,000.00		199,260,000.00
2020 年度第二期中期票据	900,000,000.00	2020.03.20	5 年	900,000,000.00	895,500,000.00			1,080,000.00		896,580,000.00
2020 年度第一期债权融资	300,000,000.00	2020.1.3	5 年	300,000,000.00	291,333,333.33					291,333,333.33

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2020 年度第二期债权融资	400,000,000.00	2020.3.9	3 年	400,000,000.00	400,000,000.00			4,000,000.00		404,000,000.00
2020 年度第三期债权融资	150,000,000.00	2020.3.19	5 年	150,000,000.00	142,440,000.00					142,440,000.00
2020 年度第四期债权融资	300,000,000.00	2020.4.28	3 年	300,000,000.00	297,035,625.00			3,360,000.00		300,395,625.00
2020 年度第五期债权融资	93,000,000.00	2020.6.16	3 年	93,000,000.00	87,334,750.00			1,185,750.00		88,520,500.00
2020 年度第六期债权融资	172,000,000.00	2020.6.16	3 年	172,000,000.00	168,900,000.00			2,193,000.00		171,093,000.00
2020 年度第七期债权融资	200,000,000.00	2020.8.31	3 年	200,000,000.00	196,920,000.00			1,200,000.00		198,120,000.00
2020 年度第八期债权融资	462,000,000.00	2020.9.17	3 年	462,000,000.00	457,410,000.00			1,155,000.00		458,565,000.00
2020 年度第九期债权融资	135,000,000.00	2020.6.16	3 年	135,000,000.00	134,212,812.50			1,721,250.00		135,934,062.50
2020 年度第十期债权融资	114,500,000.00	2020.10.21	3 年	114,500,000.00	110,750,000.00			286,250.00		111,036,250.00
2019 年非公开债券二期(20 宁城 01)	500,000,000.00	2020.3.9	5 年	500,000,000.00	496,040,000.00			900,000.00		496,940,000.00
2020 年非公开债(20 宁城 02)	800,000,000.00	2020.8.11	5 年	800,000,000.00	796,346,000.00			864,000.00		797,210,000.00
20 宁乡城投 PPN002	500,000,000.00	2020.9.1	3 年	500,000,000.00	499,240,000.00			285,000.00		499,525,000.00
2020 年非公开债(20 宁城 03)	700,000,000.00	2020.11.19	5 年	700,000,000.00	700,000,000.00			756,000.00		700,756,000.00
2021 年城市停车场建设专项债券 01	800,000,000.00	2021/4/16	7 年	800,000,000.00		800,000,000.00		-4,285,714.29		795,714,285.71
2021 年城市停车场建设专项债券 02	800,000,000.00	2021/7/23	7 年	800,000,000.00		800,000,000.00		-4,457,142.86		795,542,857.14
2021 年度第一	150,000,000.00	2021/3/16	5 年	150,000,000.00		150,000,000.00		-562,500.00		149,437,500.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
期中票据										
2021年度第一期债权融资计划	150,000,000.00	2021/4/28	3年	150,000,000.00		150,000,000.00		-2,362,500.00		147,637,500.00
2021年度第二期中票据	700,000,000.00	2021/5/26	5年	700,000,000.00		700,000,000.00		-2,730,000.00		697,270,000.00
2021年度第三期中票据	650,000,000.00	2021/7/7	5年	650,000,000.00		650,000,000.00		-2,632,500.00		647,367,500.00
2021年非公开债第一期(21宁城01)	500,000,000.00	2021/2/4	5年	500,000,000.00		500,000,000.00		-3,675,000.00		496,325,000.00
2021年非公开债第一期(21宁城02)	500,000,000.00	2021/3/11	5年	500,000,000.00		500,000,000.00		-2,250,000.00		497,750,000.00
2021年公开债第一期(21宁城03)	970,000,000.00	2021/6/1	5年	970,000,000.00		970,000,000.00		-3,855,750.00		966,144,250.00
2021年非公开债第三期(21宁城04)	530,000,000.00	2021/6/30	5年	530,000,000.00		530,000,000.00		-2,146,500.00		527,853,500.00
2021年非公开债第四期(21宁城06)	500,000,000.00	2021/11/11	5年	500,000,000.00		500,000,000.00		-2,175,000.00		497,825,000.00
合计	22,076,500,000.00	/	/	22,076,500,000.00	14,165,868,598.65	6,250,000,000.00		15,122,130.95	2,519,000,000.00	17,911,990,729.60

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

(二十四) 长期应付款**1、总表情况****(1) 分类列示**

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,591,781,786.58	1,637,402,026.95
专项应付款	1,608,750.00	
合计	1,593,390,536.58	1,637,402,026.95

2、长期应付款**(1) 按款项性质列示长期应付款**

项目	期末余额	期初余额
借款	1,591,781,786.58	1,326,152,026.95
项目投资款		311,250,000.00
合计	1,591,781,786.58	1,637,402,026.95

(2) 长期应付款期末余额前五名情况

单位名称	期末余额	款项性质	占长期应付款期末余额合计数的比例(%)
长沙市棚改投资有限责任公司	562,100,000.00	借款	35.31
建信理财有限责任公司	500,000,000.00	借款	31.41
国银金融租赁股份有限公司	320,665,934.07	借款	20.15
渤海国际信托股份有限公司	140,050,000.00	借款	8.80
平安国际融资租赁有限公司	54,251,031.01	借款	3.41
合计	1,577,066,965.08		99.08

(二十五) 实收资本**1、股本增减变动情况**

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(%)
宁乡市城发投资控股集团集团有限公司	1,000,000,000.00	100.00			1,000,000,000.00	100.00
合计	1,000,000,000.00	100.00			1,000,000,000.00	100.00

(二十六) 资本公积**1、资本公积增减变动明细**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	7,203,931.17			7,203,931.17
其他资本公积	16,904,158,008.03	2,607,510,656.47	790,900,966.71	18,720,767,697.79
合计	16,911,361,939.20	2,607,510,656.47	790,900,966.71	18,727,971,628.96

2、其他说明

注1：本期资本公积的增加系：

(1) 根据宁乡市国有资产事务中心出具的《关于将土地资产注入至宁乡市城市建设投资集团有限公司的通知》，将玉潭镇 6 宗土地资产注入宁乡城建投资公司，入账资本公积，金额 2,289,150,000.00 元。

(2) 根据宁乡市国有资产事务中心出具的《关于将房屋资产注入至宁乡市城市建设投资集团有限公司的通知》，将 12 宗房屋资产注入宁乡城建投资公司，入账资本公积，金额 67,783,885.00 元。

(3) 根据宁乡市财政局出具的《关于拨付长沙新煤城投资有限公司资本金的决定》，2021 年拨付长沙新煤城投资有限公司资本金 109,920,200.00 元，计入资本公积。

(4) 根据宁乡市国有资产事务中心出具的《关于将煤炭坝中学资产划转至城发集团的批复》（宁国资[2021]15 号），同意将原煤炭坝中学的土地及地面资产划拨至新煤城公司，入账资本公积，金额 18,159,637.67 元。

(5) 其他增加主要系本期子公司长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司、长沙西部文化旅游产业开发有限公司不再纳入合并范围，原抵消事项本期无需调整。

注 2：本期资本公积减少系：

(1) 因城市建设规划调整，宁乡市国有资产事务中心收回了部分原划拨的土地资产，相应减少资本公积，金额 790,900,966.71 元；

（二十七）盈余公积

1、盈余公积明细

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	262,039,208.35	70,953,340.91		332,992,549.26
任意盈余公积				
合计	262,039,208.35	70,953,340.91		332,992,549.26

2、其他说明

本期盈余公积增加系以税后净利润的 10% 计提法定盈余公积。

（二十八）未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	3,825,985,616.01	3,333,446,153.71
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	3,825,985,616.01	3,333,446,153.71
加：本期归属于母公司所有者的净利润	618,971,831.81	567,555,261.50
减：提取法定盈余公积	70,953,340.91	69,709,799.20
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
对所有者的分配	5,723,000.00	5,306,000.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	4,368,281,106.91	3,825,985,616.01

（二十九）营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	3,187,508,717.39	2,475,626,956.96	3,308,461,280.06	2,532,538,195.72
其他业务	45,495,045.91	38,370,885.66		
合计	3,233,003,763.30	2,513,997,842.62	3,308,461,280.06	2,532,538,195.72

2、主营业务分类列示

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
土地开发业务	1,645,128,549.14	1,180,997,988.54	1,602,952,320.00	1,048,699,932.21
代建项目业务	998,347,921.44	868,128,627.34	1,537,211,264.75	1,323,017,464.42
资产处置业务	507,504,122.94	365,027,948.05	142,999,406.50	123,466,121.64
房屋销售业务	1,359,609.53	1,681,931.57	1,870,209.45	1,663,986.45
房屋/场地租赁业务	27,254.72		5,744,334.34	107,925.94
驾管中心经营	1,660,396.23	5,226,355.86	1,346,792.45	10,090,647.74
景区经营业务	33,027.52	8,873,448.18		6,054,105.65
物业服务业务	27,373,698.70	27,468,375.64	10,021,957.05	10,134,683.65
货物销售业务	5,056,543.05	6,387,375.18	6,314,995.52	9,303,328.02
其他业务	1,017,594.12	11,834,906.60		
合计	3,187,508,717.39	2,475,626,956.96	3,308,461,280.06	2,532,538,195.72

(三十) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	5,967,765.80	6,599,125.69
教育费附加	4,142,989.29	4,712,142.16
土地增值税	130,516,797.29	7,490.99
印花税	1,165,046.99	2,404,179.16
房产税	2,339,184.00	2,222,478.56
土地使用税	13,403,941.56	25,645,800.08
其他	15,297.56	9,497.40
合计	157,551,022.49	41,600,714.04

(三十一) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬支出	471,757.47	
办公费	499,400.00	
评估费		351,900.00
办证费		3,300.00
挂牌费		50,000.00
广告宣传费	95,000.00	
其他	1,025.74	
合计	1,067,183.21	405,200.00

(三十二) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬支出	36,074,629.41	26,759,549.13
折旧及摊销	30,055,803.04	29,970,366.60

项目	本期发生额	上期发生额
水电费	160,501.58	10,289,307.15
办公费	1,136,052.33	3,399,505.13
差旅费	32,741.99	65,601.50
中介服务费	2,460,504.90	3,303,195.12
其他	4,850,815.15	9,006,256.44
劳务费	3,445,085.89	2,140,919.95
车辆使用费用	2,508.05	159,139.59
会务费		261,567.78
广告宣传费	3,061,045.70	716,256.21
修理维护费	1,378,649.39	
印刷费	956,641.80	
保安、保洁费、摆花费	1,152,550.47	
物业服务费	182,089.33	
合计	84,949,619.03	86,071,664.60

(三十三) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	2,081,293.24	15,712,853.36
利息收入	-31,389,591.30	-36,699,891.70
银行手续费	249,963.83	153,334.21
其他	1,137,125.63	7,689,646.48
合计	-27,921,208.60	-13,144,057.65

(三十四) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
基础设施建设补贴款	51,648,000.00	115,928,000.00	与收益相关
路灯项目维护及电费补助资金	12,000,000.00	12,000,000.00	与收益相关
以工代训补贴款	3,000.00		与收益相关
个税手续费返还	4,075.76	5,564.31	与收益相关
合计	63,655,075.76	127,933,564.31	/

(三十五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-9,980,329.33	-5,595,828.03
处置长期股权投资产生的投资收益	-59,216,013.45	481,585.12
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益		8,868,659.31
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	13,157,894.74	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
合计	-56,038,448.04	3,754,416.40

(三十六) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失(损失“-”)	34,124,377.87	

项目	本期发生额	上期发生额
合计	34,124,377.87	

(三十七) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失（损失“-”）		-223,592,569.48
合计		-223,592,569.48

(三十八) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产的利得（损失“-”）	86,921,058.16	-3,678.08
合计	86,921,058.16	-3,678.08

(三十九) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	1,912,842.82	10,647,574.06	1,912,842.82
合计	1,912,842.82	10,647,574.06	1,912,842.82

(四十) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	279,845.97		279,845.97
滞纳金及各类罚款支出	936,874.84	946,562.39	936,874.84
其他支出	223,506.11	200,500.01	223,506.11
救灾抢险工程支出		5,531,675.10	
赞助支持款	13,232,129.33	9,833,966.00	13,232,129.33
合计	14,672,356.25	16,512,703.50	14,672,356.25

(四十一) 所得税费用**1、所得税费用表**

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	131,232.29	2,681.62
递延所得税费用		
合计	131,232.29	2,681.62

(四十二) 现金流量表项目**1、收到其他与经营活动有关的现金**

项目	本期发生额	上期发生额
收到的往来款	2,363,613,689.26	2,940,837,558.49
利息收入	31,389,591.30	36,699,891.70
政府补助	63,655,075.76	127,933,564.31
营业外收入	1,912,842.82	10,647,574.06
合计	2,460,571,199.14	3,116,118,588.56

2、支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
销售费用中付现	595,425.74	405,200.00
管理费用中付现	18,819,186.58	29,341,748.87
财务费用中付现	249,963.83	153,334.21
营业外支出中付现	14,392,510.28	16,512,703.50
支付的往来款项	1,647,238,709.28	1,574,723,618.75
合计	1,681,295,795.71	1,621,136,605.33

3、支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
转让子公司账面货币资金余额	4,367,902.56	
合计	4,367,902.56	

4、收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到信托公司及融资租赁贷款	500,000,000.00	861,710,000.00
收回融资业务保证金	5,000,000.00	5,258,500.00
合计	505,000,000.00	866,968,500.00

5、支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
偿还信托公司及融资租赁等借款本息	402,330,196.38	1,409,974,099.32
向外部单位借款	1,070,000,000.00	
支付融资费		17,037,119.00
支付贷款保证金		4,800,000.00
合计	1,472,330,196.38	1,431,811,218.32

(四十三) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料表

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	619,130,622.58	563,213,485.44
加: 资产减值准备	-34,124,377.87	223,592,569.48
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	34,716,664.21	34,373,009.14
无形资产摊销	1,803,653.57	3,346,580.49
长期待摊费用摊销	208,683.36	208,387.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-86,921,058.16	3,678.08
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	279,845.97	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	3,218,418.87	23,402,499.84
投资损失(收益以“-”号填列)	56,038,448.04	-3,754,416.40
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-4,085,944,916.57	-241,321,802.40

补充资料	本期金额	上期金额
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,935,915,896.55	-98,262,346.52
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,475,976,030.30	-1,106,957,168.76
其他		
经营活动产生的现金流量净额	48,466,117.75	-602,155,523.88
2. 不涉及现金收支的重大活动：		
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转让的金额		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	4,449,625,126.71	3,704,253,207.40
减：现金的上年年末余额	3,704,253,207.40	3,154,419,774.35
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的上年年末余额		
现金及现金等价物净增加额	745,371,919.31	549,833,433.05

2、现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	4,449,625,126.71	3,704,253,207.40
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	4,449,625,126.71	3,704,253,207.40
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	4,449,625,126.71	3,704,253,207.40
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

（四十四）所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	12,000,000.00	见本附注六、（一）
存货	2,929,994,063.20	贷款抵押
合计	2,941,994,063.20	

七、合并范围的变更

（一）其他原因的合并范围变动

1、根据本公司 2021 年 6 月 17 日与宁乡市文化旅游投资有限公司签订的《长沙西部文化旅游产业开发有限公司股权转让协议》，宁乡市文化旅游投资有限公司以长沙西部文化旅游产业开发有限公司在 2021 年 5 月 31 日为基准日经审计的净资产值 149,344,675.15 元为对价，受让本公司持

有的长沙西部文化旅游产业开发有限公司 100.00%股权。

2、根据本公司 2021 年 6 月 17 日与宁乡市文化旅游投资有限公司、长沙玉兴实业有限公司签订的《长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司股权转让协议》，宁乡市文化旅游投资有限公司以长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司在 2021 年 5 月 31 日为基准日经审计的净资产值 93,359,111.44 元为基准，受让本公司持有的长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司 86.50%股权，实际对价为 80,755,631.3954 元。

八、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
湖南同兴产业投资有限公司	宁乡市	长沙市	城市基础设施建设；房地产开发；房屋租赁；物业管理。	100.00		设立
宁乡圆方医疗投资有限公司	宁乡市	宁乡经济技术开发区	医院投资；健康医疗产业项目的建设、运营、管理；健康管理；土地管理服务。	100.00		设立
湖南省宁乡市城市运营发展有限公司	宁乡市	宁乡市	物业管理、物业清洁、维护；绿化养护；建筑外墙清洗、翻新服务。	100.00		设立
开元发展（宁乡）投资有限责任公司	宁乡市	长沙市	企业自有资金投资；土地管理服务；社会经济咨询；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁；工程环保设施施工；其他水利管理业；管道设施安装服务；专业停车场服务；广告发布服务。	97.923		设立
长沙市新煤城投资有限公司	宁乡市	长沙市	产业园区及配套设施项目的建设与管理；城乡基础设施建设。	51.87		划拨
长沙白马新兴建设投资有限公司	宁乡市	宁乡经济技术开发区	城镇基础设施建设投资；房地产开发；招商引资；建筑材料销售。	100.00		划拨
宁乡智慧城市大数据管理有限公司	宁乡市	长沙市	数据处理和存储服务；电子商务平台的开发建设；计算机网络平台的建设与开发；计算机检测控制系统的技术咨询服务；信息技术咨询服务；会议及展览服务；	100.00		设立

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

2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
湖南宁乡城发保创城市服务有限公司	49.00	510,297.66		2,960,297.66

(二) 在合营安排或联营企业中的权益

1、重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司	宁乡市	宁乡市	房地产开发	49.00		权益法
宁乡圣辉管理服务有限公司	宁乡市	宁乡市	二手车市场管理	40.00		权益法
湖南宁乡城发能源开发有限公司	宁乡市	宁乡市	油气销售	35.00		权益法
宁乡市高铁新城开发建设有限公司	宁乡市	宁乡市	基础设施建设	30.00		权益法
湖南云起皓鑫股权投资合伙企业(有限合伙)	长沙市	长沙市	非上市股权投资	33.3333		权益法

(三) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

本集团不存在未纳入合并财务报表范围的结构化主体。

九、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

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

(二) 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见本附注八、(一)。

(三) 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见本附注八、(二)。

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
国开精诚(北京)投资基金有限公司	参股公司
宁乡建融市民之家项目运营管理有限责任公司	参股公司
长沙市宁信开发建设有限公司	参股公司
长沙沔源产业发展有限公司	参股公司
高新兴(宁乡)智慧城市运营有限责任公司	参股公司
宁乡市人民政府	母公司股东

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
宁乡市文化旅游投资有限公司（简称“宁乡文旅投”）	同受母公司控制
宁乡市水务建设投资有限公司（简称“宁乡水务投”）	同受母公司控制
宁乡市城镇开发建设投资有限公司（简称“宁乡城镇开发”）	同受母公司控制
宁乡市产业投资有限公司（简称“产业投资”）	同受母公司控制
长沙市道林古镇影视城开发有限公司	宁乡文旅投子公司
长沙灰汤温泉建设投资有限公司	宁乡文旅投子公司
宁乡县沩山风景名胜区开发建设投资有限公司	宁乡文旅投子公司
长沙炭河里建设投资有限公司	宁乡文旅投子公司
宁乡市炭子冲文化旅游开发有限公司	宁乡文旅投子公司
湖南嘉发西周文化旅游有限公司	宁乡文旅投子公司
宁乡心宁之旅文化旅游运营有限公司	宁乡文旅投子公司
湖南文旅地产开发有限公司	宁乡文旅投子公司
长沙西部文化旅游产业开发有限公司	宁乡文旅投子公司
长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	宁乡文旅投子公司
长沙宁兴生命文化发展有限公司	宁乡文旅投参股公司
宁乡香山国家森林公园投资有限公司	宁乡文旅投参股公司
宁乡水投建材有限公司	宁乡水务投子公司
湖南长沙灰汤温泉国际旅游度假区水务有限公司	宁乡水务投子公司
宁乡市楚沩污水处理有限责任公司	宁乡水务投子公司
宁乡市城乡供水有限公司	宁乡水务投子公司
长沙（中国水务）环保有限责任公司	宁乡水务投参股公司
宁乡市国宏城镇开发投资有限公司	宁乡城镇开发子公司
宁乡市杏林医健科技有限公司	宁乡城镇开发子公司
长沙玉兴实业有限公司	宁乡城镇开发子公司
宁乡扶贫开发投资有限公司	宁乡城镇开发子公司
湖南建钊建设工程有限公司	宁乡城镇开发子公司
长沙城旺投资建设有限责任公司	宁乡城镇开发子公司
宁乡县金洲建设开发有限公司	宁乡城镇开发子公司
长沙新程污水处理有限公司	宁乡城镇开发联营企业

（五）关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）出售资产情况表

关联方	交易内容	本期发生额（含税）	上期发生额（含税）
宁乡市水务建设投资有限公司	项目资产	1,100,246,975.12	

（2）接受劳务情况表

关联方	交易内容	本期发生额（含税）	上期发生额（含税）
宁乡市水务建设投资有限公司	工程项目建设	343,673,427.58	453,846,550.83

（3）提供劳务情况表

关联方	交易内容	本期发生额（含税）	上期发生额（含税）
宁乡市人民政府	基础设施建设	596,769,870.78	492,679,069.67

关联方	交易内容	本期发生额（含税）	上期发生额（含税）
宁乡市城发投资控股集团有限公司	工程项目建设		411,789,286.21
宁乡市文化旅游投资有限公司	物业服务	583,646.73	150,943.39
长沙灰汤温泉建设投资有限公司	物业服务	3,696,960.06	1,743,849.12
宁乡市水务建设投资有限公司	物业服务	480,000.00	150,943.39
宁乡市城镇开发建设投资有限公司	物业服务	480,000.00	150,943.39
宁乡市国宏城镇开发投资有限公司	物业服务	680,000.00	
长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	物业服务	170,250.00	

（六）关联方应收应付款项

1、应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	宁乡市人民政府	2,755,268,525.42		2,912,578,630.55	
应收账款	宁乡市国宏城镇开发投资有限公司	100,000.00	5,000.00		
应收账款	宁乡市水务建设投资有限公司	160,000.00	8,000.00		
应收账款	宁乡市文化旅游投资有限公司	263,646.70	13,182.34		
应收账款	长沙灰汤温泉建设投资有限公司	848,480.00	42,424.00		
应收账款	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	56,750.00	2,837.50		
预付账款	湖南宁乡城发能源开发有限公司	45,092.92			
其他应收款	长沙城旺投资建设有限公司	29,000,000.00	2,900,000.00	29,000,000.00	1,450,000.00
其他应收款	宁乡长房城发盈旺房地产开发有限公司	32,707,103.40	2,207,240.34	325,037,703.40	25,209,826.30
其他应收款	长沙玉兴实业有限公司	226,118,919.98	21,421,998.10	202,321,042.11	10,116,052.11
其他应收款	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	995,104,459.69	49,755,222.98	126,732,951.76	6,336,647.59
其他应收款	宁乡新玉城镇建设有限公司	50,000,000.00	25,000,000.00	50,000,000.00	20,000,000.00
其他应收	宁乡市产业投	3,200,000.00	160,000.00		

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
款	资有限公司				
其他应收款	宁乡市国宏城镇开发投资有限公司	43,465,000.00	4,086,500.00	38,265,000.00	1,913,250.00
其他应收款	宁乡建融市民之家项目运营管理有限公司	143,939,500.00	27,531,850.00	136,939,500.00	15,587,900.00
其他应收款	宁乡市楚沩污水处理有限责任公司	4,375,208.33	423,520.83	4,095,208.33	204,760.42
其他应收款	宁乡市水务建设投资有限公司	3,296.00	164.80	160,000.00	8,000.00
其他应收款	宁乡县金洲建设开发有限公司	2,914,500.00	282,170.00	2,728,900.00	136,445.00
其他应收款	宁乡市文化旅游投资有限公司	631,073,400.97	31,553,670.05	160,000.00	8,000.00
其他应收款	长沙灰汤温泉建设投资有限公司	8,155,859.58	407,792.98	9,385,160.76	469,258.04
其他应收款	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	396,961,344.42	22,690,654.61		
其他应收款	长沙西部文化旅游产业开发有限公司	1,030,807.38	51,540.37		
其他应收款	湖南建钊建设工程有限公司	108,323,609.90	5,416,180.50		
其他应收款	宁乡水投建材有限公司	3,658.00	182.90		

2、应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	宁乡市文化旅游投资有限公司	21,418.40	
应付账款	宁乡市水务建设投资有限公司	521,617,103.38	195,046,550.83
应付账款	湖南建钊建设工程有限公司	4,720,040.80	
应付账款	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	82,550.00	
其他应付款	宁乡市城发投资控股集团有限公司	60,924,594.86	615,219,748.96
其他应付款	长沙玉兴实业有限公司	57,537,672.30	87,539,118.00
其他应付款	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	1,622,530.00	278,859,131.75
其他应付款	宁乡市文化旅游投资有限公司		233,655,142.25
其他应付款	宁乡市水务建设投资有限公司	119,753,024.88	
其他应付款	长沙沩源产业发展有限公司	8,496,097.45	8,496,097.45
其他应付款	长沙市宁信开发建设有限公司	205,954,788.00	252,000,000.00

十、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至 2021 年 12 月 31 日，本集团不存在需要披露的重要承诺事项。

(二) 或有事项

1、资产负债表日存在的重要或有事项

(1) 截至 2021 年 12 月 31 日，本集团对外担保情况如下：

担保方	被担保方	担保方式	担保余额 (万元)
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城发投资控股集团有限公司	单人担保	55,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城发投资控股集团有限公司	单人担保	39,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市水务建设投资有限公司	单人担保	27,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙金洲新城开发建设投资有限公司	单人担保	23,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	单人担保	10,418.40
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城发投资控股集团有限公司	单人担保	10,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市水务建设投资有限公司	单人担保	10,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市水务建设投资有限公司	单人担保	9,999.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	单人担保	9,102.58
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市交通建设投资有限公司	单人担保	9,088.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	湖南长沙灰汤温泉国际旅游度假区	单人担保	8,990.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市交通建设投资有限公司	单人担保	8,500.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	单人担保	8,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市交通建设投资有限公司	单人担保	7,912.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城发投资控股集团有限公司	单人担保	7,875.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市文化旅游投资有限公司	单人担保	7,499.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城发投资控股集团有限公司	单人担保	7,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市交通建设投资有限公司	单人担保	6,440.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	单人担保	5,268.87
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙旺金投资有限公司责任公司	单人担保	5,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市文化旅游投资有限公司	单人担保	5,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市文化旅游投资有限公司	单人担保	4,999.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城发投资控股集团有限公司	单人担保	4,050.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	单人担保	4,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	单人担保	4,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	单人担保	1,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	单人担保	950.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市国宏城镇开发投资有限公司	单人担保	850.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	单人担保	9,525.95
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	879.52
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	439.76
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	439.08
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	439.08
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	438.05
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	438.05
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市城发投资控股集团有限公司	单人担保	30,500.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	宁乡市文化旅游投资有限公司	单人担保	90,000.00

担保方	被担保方	担保方式	担保余额 (万元)
开元发展(宁乡)投资有限责任公司	宁乡市城发投资控股集团有限公司	单人担保	30,500.00
开元发展(宁乡)投资有限责任公司	宁乡市城镇开发建设投资有限公司	单人担保	9,525.95
开元发展(宁乡)投资有限责任公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	879.52
开元发展(宁乡)投资有限责任公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	439.76
开元发展(宁乡)投资有限责任公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	439.08
开元发展(宁乡)投资有限责任公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	439.08
开元发展(宁乡)投资有限责任公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	438.05
开元发展(宁乡)投资有限责任公司	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	单人担保	438.05

(2) 截至2021年12月31日,本集团对内担保情况如下:

担保方	被担保方	担保方式	担保余额 (万元)
宁乡市城市建设投资集团有限公司	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	单人担保	35,500.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	单人担保	30,982.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	单人担保	24,900.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	单人担保	6,793.76
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙市新煤城投资有限公司	单人担保	15,000.00
宁乡市城市建设投资集团有限公司	长沙市新煤城投资有限公司	单人担保	10,000.00

十一、资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日,本集团不存在需要披露的资产负债表日后事项。

(一) 其他资产负债表日后事项说明

截至2021年12月31日,本集团无应披露的其他重要事项。

十二、其他重要事项

截至2021年12月31日,本集团不存在需要披露的其他重要事项。

十三、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、应收账款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险组合计提坏账	5,423,131,111.71	100.00	341,608,662.72	6.30	5,081,522,448.99

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
准备的应收账款					
(1)政府部门及合并关联方组合	3,707,911,213.48	68.37			3,707,911,213.48
(2)账龄组合	1,715,219,898.23	31.63	341,608,662.72	19.92	1,373,611,235.51
合计	5,423,131,111.71	100.00	341,608,662.72	6.30	5,081,522,448.99

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险组合计提坏账准备的应收账款	5,969,280,087.83	100.00	574,377,950.33	9.62	5,394,902,137.50
(1)政府部门及合并关联方组合	2,879,089,187.60	48.23			2,879,089,187.60
(2)账龄组合	3,090,190,900.23	51.77	574,377,950.33	18.59	2,515,812,949.90
合计	5,969,280,087.83	100.00	574,377,950.33	9.62	5,394,902,137.50

(1)按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	410,038,998.00	20,501,949.90	5.00
1年至2年(含2年)	245,973,293.00	24,597,329.30	10.00
2年至3年(含3年)	563,741,611.30	112,748,322.26	20.00
3年至4年(含4年)	316,640,000.00	94,992,000.00	30.00
4年至5年(含5年)	6,439,367.10	2,575,746.84	40.00
5年以上	172,386,628.83	86,193,314.42	50.00
合计	1,715,219,898.23	341,608,662.72	

(续)

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

2、坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
账龄组合	574,377,950.33		232,769,287.61		341,608,662.72
合计	574,377,950.33		232,769,287.61		341,608,662.72

3、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占应收账款期末余额总数比例(%)	坏账准备期末余额
宁乡市人民政府	结算款	1,892,703,305.26	1年以内: 596,769,870.78 1-2年: 492,679,069.67 2-3年: 803,254,364.81	34.90	
宁乡市土地储备中心	结算款	1,364,499,491.01	1年以内	25.16	
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	项目 结算款	973,780,609.30	1年以内: 410,038,998.00 2-3年: 563,741,611.30	17.96	133,250,272.16
宁乡市财政局	土地款	420,926,279.90	1年以内	7.76	
长沙鼎诚房地产开发有限公司	土地款	316,640,000.00	3-4年	5.84	94,992,000.00
合计	——	4,968,549,685.47	——	91.62	228,242,272.16

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	5,611,508,472.28	4,635,450,198.19
合计	5,611,508,472.28	4,635,450,198.19

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险组合计提坏账准备的其他应收款	5,797,873,782.29	100.00	186,365,310.01	3.21	5,611,508,472.28
(1) 政府部门及合并关联方组合	3,719,134,626.31	64.15			3,719,134,626.31
(2) 账龄组合	2,078,739,155.98	35.85	186,365,310.01	8.97	1,892,373,845.97
合计	5,797,873,782.29	100.00	186,365,310.01	3.21	5,611,508,472.28

(续)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的其他					

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
应收款					
按信用风险组合计提坏账准备的其他应收款	4,710,695,013.83	100.00	75,244,815.64	1.60	4,635,450,198.19
(1)政府部门及合并关联方组合	4,023,327,367.72	85.41			4,023,327,367.72
(2)账龄组合	687,367,646.11	14.59	75,244,815.64	10.95	612,122,830.47
合计	4,710,695,013.83	100.00	75,244,815.64	1.60	4,635,450,198.19

A、按账龄组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	1,468,670,462.42	73,433,523.12	5.00
1年至2年(含2年)	377,863,260.29	37,786,326.03	10.00
2年至3年(含3年)	79,060,000.00	15,812,000.00	20.00
3年至4年(含4年)	69,140,247.42	20,742,074.23	30.00
4年至5年(含5年)	34,112,063.00	13,644,825.20	40.00
5年以上	49,893,122.85	24,946,561.43	50.00
合计	2,078,739,155.98	186,365,310.01	

(续)

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

(2)其他应收款坏账准备的计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	75,244,815.64			75,244,815.64
期初余额在本年:				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	111,120,494.37			111,120,494.37

本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	186,365,310.01			186,365,310.01

(3) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
账龄组合	75,244,815.64	111,120,494.37			186,365,310.01
合计	75,244,815.64	111,120,494.37			186,365,310.01

(4) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	5,175,536,503.21	4,525,618,988.08
借款	581,609,986.95	167,714,045.14
备用金借支	151,300.00	478,673.63
保证金	14,337,373.63	14,010,000.00
其他	26,238,618.50	2,873,306.98
小计	5,797,873,782.29	4,710,695,013.83
减：坏账准备	186,365,310.01	75,244,815.64
合计	5,611,508,472.28	4,635,450,198.19

(5) 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总数比例 (%)	坏账准备期末余额
湖南同兴产业投资有限公司	往来款	2,338,181,546.05	1年以内: 742,920,611.18 1-2年: 702,268,917.01 2-3年: 595,055,107.68 3-4年: 297,936,910.18	40.33	
宁乡圆方医疗投资有限公司	往来款	663,712,504.78	1年以内: 348,290,685.17 1-2年: 315,421,819.61	11.45	
宁乡市城镇开发建设投资有限公司	往来借款	540,829,714.63	1年以内	9.33	27,041,485.73
长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	往来款	396,961,344.42	1年以内: 340,109,596.57 1-2年: 56,851,747.85	6.85	22,690,654.61
长沙市新煤城投资有限公司	往来款	299,971,487.62	1年以内	5.17	
合计	——	4,239,656,597.50	——	73.13	49,732,140.34

(三) 长期股权投资

1、长期股权投资按项目列示

项目	期末余额			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
子公司投资	3,212,428,217.25		3,212,428,217.25	2,994,894,537.25		2,994,894,537.25

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
联营企业投资	100,006,548.52		100,006,548.52			
合营企业投资						
合计	3,312,434,765.77		3,312,434,765.77	2,994,894,537.25		2,994,894,537.25

2、长期股权投资明细项目列示

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	占被投资单位比例 (%)
湖南同兴产业投资有限公司	180,000,000.00	80,000,000.00		260,000,000.00	100.00
宁乡圆方医疗投资有限公司	68,014,313.05			68,014,313.05	100.00
长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	123,000,000.00		123,000,000.00		
开元发展(宁乡)投资有限责任公司	2,121,895,352.65	272,500,000.00		2,394,395,352.65	100.00
长沙西部文化旅游产业开发有限公司	159,516,320.00	6,800,000.00	166,316,320.00		100.00
长沙市新煤城投资有限公司	213,611,437.39	125,000,000.00		338,611,437.39	100.00
长沙白马新兴建设投资有限公司	77,957,114.16			77,957,114.16	100.00
宁乡智慧城市大数据管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	100.00
宁乡山水城经济建设投资有限公司	26,000,000.00	10,000,000.00		36,000,000.00	100.00
宁乡市城市路灯维护建设有限公司	9,900,000.00			9,900,000.00	100.00
长沙新康城市更新建设投资有限公司					100.00
湖南宁乡味道营销管理有限公司					100.00
湖南省宁乡市城市运营发展有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00	100.00
宁乡城投拆迁工程有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00	100.00
湖南宁乡城发保创城市服务有限公司		2,550,000.00		2,550,000.00	51.00
宁乡市高铁新城开发建设投资有限公司		90,006,548.52		90,006,548.52	30.00
湖南云起皓鑫股权投资合伙企业(有限合伙)		10,000,000.00		10,000,000.00	33.3333
合计	2,994,894,537.25	606,856,548.52	289,316,320.00	3,312,434,765.77	

注：长沙新康城市更新建设投资有限公司、湖南宁乡味道营销管理有限公司因截至 2021 年 12 月 31 日尚未缴纳出资，长期股权投资价值为 0。

(四) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,873,108,701.51	2,172,783,569.95	3,278,052,991.25	2,491,255,953.27
其他业务				
合计	2,873,108,701.51	2,172,783,569.95	3,278,052,991.25	2,491,255,953.27

2、主营业务分类别列示

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
土地开发	1,638,042,574.82	1,175,093,009.94	1,597,842,320.00	1,044,772,367.21
代建项目	727,562,003.75	632,662,611.96	1,537,211,264.75	1,323,017,464.42
资产处置业务	507,504,122.94	365,027,948.05	142,999,406.50	123,466,121.64
合计	2,873,108,701.51	2,172,783,569.95	3,278,052,991.25	2,491,255,953.27

(五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	6,548.52	
处置长期股权投资产生的投资收益	-59,216,013.45	
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益		8,868,659.31
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	13,157,894.74	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
合计	-46,051,570.19	8,868,659.31


 宁乡市城市建设投资集团有限公司
 二〇二二年四月二十六日



营业执照

统一社会信用代码

911100000785632412

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



(副本)(6-2)

名称 亚太(集团)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 赵庆军

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验资、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。(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 2013年09月02日

合伙期限 2013年09月02日至长期

主要经营场所 北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001

登记机关



2021年12月26日



会计师事务所 执业证书



名称： 亚太（集团）会计师事务所（普通合伙）
 首席合伙人： 赵庆军
 主任会计师：
 经营场所： 北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001

组织形式： 特殊普通合伙
 执业证书编号： 11010075
 批准执业文号： 京财会许可[2013]0052号
 批准执业日期： 2013年08月09日

证书序号：0014468

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：北京市财政局

二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制



湖北省注册会计师协会
 2012年度任职资格审查合格
 CPA
 2012.5.05 月 03日

注册有效期: 2012.4.30
 注册有效期: 2012.4.30
 注册有效期: 2012.4.30

刘雪平
 420100050698
 湖北省注册会计师协会



姓名: 邓雪平
 Full name: _____
 性别: 男
 Sex: _____
 出生日期: 1971-11-08
 Date of birth: _____
 工作单位: 众环海华会计师事务所有限公司
 Working unit: _____
 身份证号码: 430124711108187
 Identity card No.: _____

证书编号: 420100050698
 No. of Certificate: _____
 批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: _____
 发证日期: 2012-05-03
 Date of Issuance: _____



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

2014年度任职资格审查合格专用章

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

2014.7.27

CPA
 年度注册

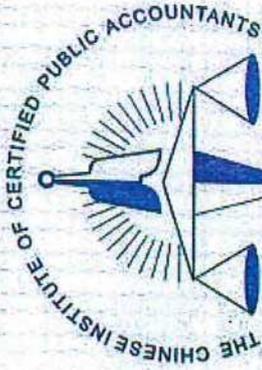
年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

2015.7.20

年度注册

年 月 日



中国注册会计师协会

姓名 郑伟银

姓 Full name

性 Sex 男

出生日期 Date of birth 1985-06-08

工作单位 Working unit 湖南中天信恒会计师事务所 (普通合伙)

身份证号码 Identity card No. 440902198506083713



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

证书编号: 430200260006
No. of Certificate

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

发证日期: 2020 年 08 月 13 日
Date of Issuance /y /m /d

