

宁乡县城市建设投资集团有限公司  
公司债券年度报告  
(2016年)

二〇一七年四月

## 重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司 2016 年度财务报告已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

投资者在评价及购买本公司各期债券时，应认真考虑各项可能对本公司各期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读各期债券募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。截至 2016 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与各期债券募集说明书中“风险因素”章节没有重大变化。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 公司及相关中介机构简介 .....	7
一、公司基本信息 .....	7
二、信息披露负责人 .....	7
三、信息披露网址及置备地 .....	7
四、报告期内控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员变更情况.....	8
五、中介机构情况 .....	9
第二节 公司债券事项 .....	12
一、2015 年宁乡县城市建设投资集团有限公司公司债券 .....	12
二、2016 年宁乡县城市建设投资集团有限公司养老项目专项债券 .....	15
三、宁乡县城市建设投资集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券.....	18
第三节 财务和资产情况 .....	21
一、是否被会计师事务所出具非标准审计报告 .....	21
二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正 .....	21
三、主要会计数据和财务指标 .....	21
四、主要资产和负债变动情况 .....	23

五、权利受限制的情况 .....	26
六、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况 .....	26
七、对外担保的增减变动情况 .....	27
八、银行授信情况及偿还银行贷款情况 .....	27
第四节 业务和公司治理情况 .....	28
一、公司业务情况 .....	28
二、公司主要经营情况 .....	29
三、公司发展战略、经营计划及风险 .....	36
四、严重违约情况 .....	42
五、公司独立性情况 .....	42
六、非经营性往来占款或违规担保情况 .....	42
七、公司治理、内部控制情况 .....	47
第五节 重大事项 .....	48
一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项 .....	48
二、关于破产重整事项 .....	48
三、关于暂停上市或终止上市事项 .....	48
四、关于司法机关调查事项 .....	48
五、关于重大事项 .....	48
第六节 备查文件目录 .....	51
附件审计报告、财务报表及附注 .....	52

## 释义

本年度报告中，除非文意另有所指，下列简称具有如下特定意义：

公司、本公司、宁乡城投	指	宁乡县城市建设投资集团有限公司
本报告	指	宁乡县城市建设投资集团有限公司年度报告（2016年）
16宁城投	指	宁乡县城市建设投资集团有限公司2016年非公开发行公司债券
16宁乡养老专项债	指	2016年宁乡县城市建设投资集团有限公司养老项目专项债券
15宁乡城建债	指	2015年宁乡县城市建设投资集团有限公司公司债券
董事会	指	宁乡县城市建设投资集团有限公司董事会
股东、县政府	指	宁乡县人民政府
南楚灵烛	指	长沙南楚灵烛文化旅游开发有限公司
新煤城投	指	长沙市新煤城投资有限公司
金湖投资	指	宁乡金湖投资开发有限公司
开元发展	指	开元发展（宁乡）投资有限责任公司
报告期	指	2016年度
上期	指	2015年度
银行间债券市场	指	全国银行间债券市场
资信评级机构、东方金诚	指	东方金诚国际信用评估有限公司
《公司章程》	指	《宁乡县城市建设投资集团有限公司章程》
元、万元	指	人民币元、人民币万元，特别注明的除外

注：本年度报告中除特别说明外，所有数值保留2位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成。

## 第一节 公司及相关中介机构简介

### 一、公司基本信息

中文名称	宁乡县城市建设投资集团有限公司
中文简称	宁城投
外文名称	NINGXIANG CITY INVESTMENT GROUP
外文缩写	无
法定代表人	姚福平
注册地址	湖南省长沙市宁乡县玉潭镇宁乡大道 168 号
办公地址	湖南省长沙市宁乡县玉潭镇宁乡大道 168 号
邮政编码	410600
公司网址	无
电子信箱	1647217459@qq.com

### 二、信息披露负责人

姓名	刘健康
联系地址	湖南省长沙市宁乡县玉潭镇宁乡大道 168 号
电话	0731-87896713
传真	0731-87896713
电子信箱	1647217459@qq.com

### 三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	<a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> ， <a href="http://www.chinabond.com.cn">www.chinabond.com.cn</a> ， <a href="http://www.chinamoney.com.cn">www.chinamoney.com.cn</a>
年度报告备置地	投资者可至本公司查阅本年度公司债券年度报告，或访问相应网站进行查阅

## 四、报告期内控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员变更情况

### （一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

截至 2016 年 12 月 31 日，公司控股股东、实际控制人未发生变更，为宁乡县人民政府。

### （二）董事、监事、高级管理人员的变更情况

2016 年 10 月 13 日，公司董事长和法定代表人由贺立权变更为姚福平。2017 年 4 月 12 日，宁乡县城市建设投资集团有限公司收到宁乡县人民政府作出的《宁乡县人民政府关于宁乡县城市建设投资集团有限公司股东决定》，对发行人董事会监事会成员作出调整；2017 年 4 月 13 日，公司召开董事会会议并作出《宁乡县城市建设投资集团有限公司董事会决议》，对高级管理人员的聘任作出调整。

截至本报告出具日，发行人共有董事会成员 9 名，监事会成员 7 名，高级管理人员 5 名。

姓名	任职	出生年份	性别
姚福平	董事长	1973 年	男
高波良	董事、总经理	1969 年	男
王春林	董事	1970 年	男
肖庆喜	董事	1963 年	男
李命文	董事	1974 年	男
杨瑞祥	董事	1969 年	男
胡携春	董事、副总经理	1976 年	男
刘兴龙	职工董事	1976 年	男
周国强	职工董事、财务总监	1982 年	男

谢继韩	监事会主席	1980年	男
张毅	监事	1971年	男
洪瑞强	监事	1968年	女
盛治国	监事	1977年	男
吴麒麟	监事	1982年	男
陶建文	职工监事	1969年	男
李国民	职工监事	1967年	男
陶泉	副总经理	1969年	男
姜婕华	工会主席	1969年	女

截至本报告出具之日，公司董事、监事、高级管理人员在其他单位兼职情况如下：

序号	姓名	公司职务	其他单位任职情况
1	姚福平	董事长	宁乡县楚沅建设投资开发有限公司董事长
2	高波良	董事、总经理	宁乡县楚沅建设投资开发有限公司监事； 宁乡县国有资产经营有限公司监事
3	王春林	董事	宁乡县财政局党委书记、局长
4	肖庆喜	董事	宁乡县国土资源局局长、党组书记
5	李命文	董事	宁乡县城乡规划服务办公室党委书记、主任
6	杨瑞祥	董事	宁乡县城乡规划建设局局长
7	张毅	监事	宁乡县审计局党组书记、局长
8	洪瑞强	监事	宁乡县审计局副局长
9	李国民	监事	宁乡建融市民之家项目运营管理有限公司 监事；宁乡御园房地产有限公司监事

## 五、中介机构情况

### （一）会计师事务所

名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室
签字会计师	刘曙萍、谢卫雄

## （二）债券受托管理人/债券债权代理人

### 1、国家开发银行湖南分行

名称	国家开发银行股份有限公司湖南省分行	对应债券
办公地址	湖南省长沙市芙蓉中路二段 106 号湘豪大厦 20-29 楼	15 宁乡城建债
联系人	吴尘	
联系电话	0731-84906675	

### 2、国开证券有限责任公司

名称	国开证券有限责任公司	对应债券
办公地址	北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层	16 宁乡养老专项债
联系人	戴海瑶	
联系电话	0731-84906521	

### 3、财富证券有限责任公司

名称	财富证券有限责任公司	对应债券
办公地址	长沙市芙蓉中路二段 80 号顺天国际财富中心 32 层	16 宁城投
联系人	向汝婷	
联系电话	0731-84779547	

## （三）资信评级机构

名称	东方金诚国际信用评估有限公司	对应债券
办公地址	北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 7 层	16 宁乡养老专项债、15 宁乡城建债

宁乡县城市建设投资集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券未进行信用评级。

## （四）中介机构变更情况

报告期内，各期债券的资信评级机构、债券受托管理人/债券债权代理人未发生变化，审计机构由中审众环会计师事务所（特殊普通

合伙）已变更为大信会计师事务所（特殊普通合伙）。

报告期内，根据公司实际情况，为更好地适应公司的业务布局、满足各类监管要求，董事会及经营层经过审慎研究决定，改聘大信会计师事务所为公司 2016 年度财务报表审计的会计师事务所。原审计机构中审众环会计师事务所已变更为大信会计师事务所，此次变更审计机构的决定合理且审计程序符合有关法律、法规和公司规定，不会影响公司财务报表的审计质量及投资者的利益。

## 第二节公司债券事项

### 一、2015年宁乡县城市建设投资集团有限公司公司债券

#### （一）债券基本信息

**债券名称：**2015年宁乡县城市建设投资集团有限公司公司债券。

**简称：**15宁城投（上海证券交易所）、15宁乡城建债（银行间债券市场）。

**债券代码：**127076.SH（上海证券交易所）、1580010.IB（银行间债券市场）。

**发行首日：**2015年1月20日。

**到期日：**2022年1月20日。

**发行规模：**人民币13亿元。

**债券余额：**人民币13亿元。

**利率：**6.7%。

**还本付息方式：**本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息，每年付息一次。本期债券采用本金提前偿还条款，在其存续期的第3、第4、第5、第6、第7年末分别偿还20%的本金。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

**信用等级：**经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人长期主体信用等级为AA，本期债券的信用等级为AA。

**上市或转让的交易场所：**本期债券于 2015 年 1 月 28 日在银行间市场流通上市，于 2015 年 4 月 3 日在上海证券交易所交易市场竞价系统和固定收益证券综合电子平台上市交易。

**付息兑付情况：**发行人已按期、足额支付 2016 年、2017 年年度利息；发行人尚未开始偿还本金。

**投资者适当性安排：**本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行。

**特殊条款执行情况：**本期债券特殊条款尚未至执行期。

## （二）募集资金使用情况

债券名称	2015年宁乡县城市建设投资集团有限公司公司债券
募集资金总额	13亿元
募集资金使用情况	5.5 亿元用于宁乡县行政中心周边路网配套项目，2.24 亿元用于宁乡县滨江大道北段建设项目，1.76 亿元用于宁乡县历全线提质改造建设项目，2.30 亿元用于宁乡县沔江大道建设项目，1.20 亿元用于宁乡县爱琴湾片区路网配套项目，与募集说明书中的相关承诺一致。目前，上述项目已完工，募集资金全部投入用完。截至 2016 年 12 月 31 日，债券实际到位资金已经全部使用完毕。
募集资金余额	0
履行的程序	本期债券募集资金的使用均履行了相关程序。
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范。
是否与募集说明书承诺一致	是

## （三）资信评级情况

### 1、预计跟踪评级情况

公司已委托东方金诚国际信用评估有限公司担任“15 宁乡城建债”的跟踪评级机构。

2016年6月23日，根据东方金诚国际信用评估有限公司出具的《东方金诚债跟踪评字[2016]085号》信用评级公告，维持发行人主体信用等级为AA，维持“15宁乡城建债”的信用等级为AA。预计最新跟踪评级报告将在2017年6月30日之前在中债登或上海证券交易所网站予以公告。

## 2、主体评级差异

截至本报告出具日，发行人不存在评级差异情况。

### （四）报告期增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

#### 1、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

报告期内，公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更。

#### 2、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施执行情况、变化情况

##### （1）担保情况

本期债券未进行担保。

##### （2）其他方式进行增信的执行情况

报告期内，公司相关增信措施未发生变化，均按照募集说明书中的约定执行。

### （五）持有人会议召开情况

报告期内，无债券持有人会议召开情形。

### （六）受托管理人履职情况

公司债券存续期内，债券债权代理人国家开发银行股份有限公司

湖南省分行与发行人不存在利益冲突，严格按照《债权代理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。预计2016年受托管理事务报告将在2017年6月30日之前在上海证券交易所网站予以公告，敬请投资者关注。

## 二、2016年宁乡县城市建设投资集团有限公司养老项目专项债券

### （一）债券基本信息

**债券名称：**2016年宁乡县城市建设投资集团有限公司养老项目专项债券

**简称：**16宁乡养老专项债（上海证券交易所、银行间债券市场）。

**债券代码：**q16052506.SH（上海证券交易所市场）、1680253.IB（银行间债券市场）。

**发行首日：**2016年6月2日。

**到期日：**2026年6月2日。

**发行规模：**人民币10.3亿元。

**债券余额：**人民币10.3亿元。

**利率：**6%。

**还本付息方式：**本期债券每年付息一次，分次还本，在本期债券

存续期第3、第4、第5、第6、第7、第8、第9 和第10个计息年度末分别按照本期债券发行总额10%、10%、10%、10%、10%、10%、20%和20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

**信用等级：**经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人长期主体信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AA

**上市或转让的交易场所：**本期债券于 2016 年 6 月 8 日在银行间市场上市流通。

**付息兑付情况：**截至本报告出具日，本次债券未到利息及本金兑付日，公司没有将要支付的本期债券利息和本金。

**投资者适当性安排：**本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行。

**特殊条款执行情况：**本期债券特殊条款尚未至执行期。

## （二）募集资金使用情况

债券名称	2016 年宁乡县城市建设投资集团有限公司养老项目专项债券
募集资金总额	10.3 亿元
募集资金使用情况	根据募集说明书约定，“16 宁乡养老专项债”募集资金 10.3 亿元，专项用于宁乡县阳光养老社区项目，截至 2016 年 12 月 31 日，已使用 51789.80 万元。
募集资金余额	截至 2016 年 12 月 31 日，债券募集资金余额为 50514.95 万元。
履行的程序	本期债券募集资金的使用均履行了相关程序。
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范。
是否与募集说明书承诺一致	是

### （三）资信评级情况

#### 1、预计跟踪评级情况

公司已委托东方金诚国际信用评估有限公司担任“16宁乡养老专项债”的跟踪评级机构。

2016年6月23日，根据东方金诚国际信用评估有限公司出具的《东方金诚债跟踪评字[2016]085号》信用评级公告，维持发行人主体信用等级为AA，维持“16宁乡养老专项债”的信用等级为AA。预计最新跟踪评级报告将在2017年6月30日之前在中债登或上海证券交易所网站予以公告。

#### 2、主体评级差异

截至本报告出具日，发行人不存在评级差异情况。

### （四）报告期增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

#### 1、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

报告期内，公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更。

#### 2、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施执行情况、变化情况

##### （1）担保情况

本期债券未进行担保。

##### （2）其他方式进行增信的执行情况

报告期内，公司相关增信措施未发生变化，均按照募集说明书中的约定执行。

### （五）持有人会议召开情况

报告期内，无债券持有人会议召开情形。

### （六）受托管理人履职情况

公司债券存续期内，债券债权代理人国开证券有限责任公司与发行人不存在利益冲突，严格按照《债权代理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。预计2016年受托管理事务报告将在2017年6月30日之前在上海证券交易所网站予以公告，敬请投资者关注。

## 三、宁乡县城市建设投资集团有限公司2016年非公开发行公司债券

### （一）债券基本信息

**债券名称：**宁乡县城市建设投资集团有限公司2016年非公开发行公司债券。

**简称：**16宁城投（上海证券交易所）。

**债券代码：**135594.SH（上海证券交易所）。

**发行首日：**2016年6月29日。

**到期日：**2021年6月29日。

**发行规模：**人民币10亿元。

**债券余额：**人民币 10 亿元。

**利 率：**5.00%。

**还本付息方式：**本次债券采用按年计息，不计复利。利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。年度复利款项自付息日起不另计利息，本金自本金支付日起不另计利息。

**信用等级：**本次债券未进行信用评级。

**上市或转让的交易场所：**2016 年 7 月 18 日，在上海证券交易所交易市场固定收益证券综合电子平台挂牌。

**付息兑付情况：**截至本报告出具日，本次债券未到利息及本金兑付日，公司没有将要支付的本期债券利息和本金。

**投资者适当性安排：**符合《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》及相关法律法规规定的合格投资者，发行对象不超过 200 人。

**特殊条款执行情况：**本期债券特殊条款尚未至执行期。

## （二）募集资金使用情况

债券名称	宁乡县城市建设投资集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券
募集资金总额	10 亿元。
募集资金使用情况	根据募集说明书约定，“16 宁城投”募集资金 10 亿元，专项用于宁乡县滨江棚户区改造项目。
募集资金余额	截至 2016 年 12 月 31 日，债券募集资金余额为 15,781.06 万元
履行的程序	本次期债券募集资金的使用均履行了相关程序。
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范。
是否与募集说明书承诺一致	是

截至 2016 年 12 月 31 日，16 宁城投的募集资金使用明细如下：

项目类型	金额（万元）
宁乡县滨江棚户区改造项目征地拆迁费	82,868.94
合计	82,868.94

### （三）资信评级情况

本次债券未进行债券评级。

### （四）报告期增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

#### （1）担保情况

本次债券未进行担保。

#### （2）其他方式进行增信的执行情况

报告期内，公司相关增信措施未发生变化，均按照募集说明书中的约定执行。

### （五）持有人会议召开情况

报告期内，无债券持有人会议召开情形。

### （六）受托管理人履职情况

公司债券存续期内，债券受托管理人财富证券有限责任公司与发行人不存在利益冲突，严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。预计2016年受托管理事务报告将在2017年6月30日之前在上海证券交易所网站予以公告，敬请投资者关注。

### 第三节 财务和资产情况

#### 一、是否被会计师事务所出具非标准审计报告

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2016 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司所有者权益变动表和合并及母公司现金流量表以及财务报表附注进行了审计，出具了标准无保留意见审计报告。

#### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

2016 年度，公司未发生会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正。

#### 三、主要会计数据和财务指标

##### （一）主要会计数据和财务指标

表 3-1 最近两年主要会计数据

单位：万元

项目	2016 年末/ 2016 年度	2015 年末/ 2015 年度	同比变动 比例	原因 分析
1、总资产	2,575,127.97	1,993,751.92	29.16%	—
2、归属母公司股东的净资产	870,654.49	737,398.91	18.07%	—
3、营业收入	120,573.55	101,020.95	19.35%	—
4、归属母公司股东的净利润	27,562.18	19,347.23	42.46%	1
5、息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	28,030.69	19,257.23	45.45%	2
6、经营活动产生的现金流净额	12,483.85	6,281.24	98.75%	3
7、投资活动产生的现金流净额	-157,306.25	-457,939.12	-65.65%	4
8、筹资活动产生的现金流净额	303,877.57	456,495.91	-33.43%	5
9、期末现金及现金等价物余额	309,762.64	150,707.46	105.54%	6

10、流动比率	10.67	11.77	-9.35%	—
11、速动比率	3.95	4.95	-20.20%	—
12、资产负债率	63.97%	61.34%	4.29%	—
13、EBITDA 全部债务比（%）	1.98	2.15	-8.33%	—
14、利息保障倍数	1.27	1.31	-3.05%	—
15、现金利息保障倍数	1.12	1.10	1.82%	—
16、EBITDA 利息保障倍数	0.28	0.32	-12.50%	—
17、贷款偿还率	100.00	100.00	0.00%	—
18、利息偿付率	100.00	100.00	0.00%	—

注：上述财务指标计算方法如下：

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=速动资产/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产

4、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

5、全部债务=长期债务+短期债务

短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债

长期债务=长期借款+应付债券

6、利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

7、现金利息保障倍数=(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出

8、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

9、贷款偿还率=（实际贷款偿还额/应偿还贷款额）

10、利息偿付率=（实际支付利息/应付利息）

## （二）变动原因分析

1、2016 年度，公司净利润中归属母公司股东的净利润较上年同期增长 42.46%，主要系 2016 年度补贴收入增加所致。

2、2016 年度，公司息税折旧摊销前利润（EBITDA）较上年同期增长 45.45%，主要系 2016 年度补贴收入增加所致。

3、2016年度，公司经营活动产生的现金流净额较上年同期增长98.75%，主要系2016年经营活动现金流出减少，基础设施代建项目结算、回款所致。

4、2016年度，公司投资活动产生的现金流净额较上年同期减少65.65%，主要系公司2016年度在建项目的投入减少以及其他单位借款减少。此外，2016年度未新增存单质押，而2015年度新增154,500.00万元的存单质押所致。

5、2016年度，公司筹资活动产生的现金流净额较上年同期减少33.43%，主要系公司2016年度取得借款减少及支付借款利息增加所致。

6、2016年末，公司现金及现金等价物余额较上年同期增长105.54%，主要系公司2016年度新增借款以及收回其他单位部分借款以及2016年度部分存单解质押所致。

#### 四、主要资产和负债变动情况

##### （一）主要资产和负债的变动情况

表 3-2 公司资产明细表

单位：万元

科目	2016年12月 31日	2015年12月 31日	同比变动 比例	原因 分析
<b>流动资产：</b>				
货币资金	426,262.64	305,207.46	39.66%	1
应收账款	126,363.91	88,943.15	42.07%	2
预付款项	100,223.41	87,730.19	14.24%	—
其他应收款	162,839.73	241,416.51	-32.55%	3
存货	1,385,630.47	998,237.34	38.81%	4

其他流动资产		406.19	-100.00%	5
<b>流动资产合计</b>	2,201,320.16	1,721,940.84	27.84%	—
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	49,100.00	28,300.00	73.50%	6
长期应收款	20,473.95	12,473.95	64.13%	7
固定资产	43,323.90	19,740.98	119.46%	8
在建工程	243,929.19	194,088.77	25.68%	—
无形资产	16,980.78	17,207.39	-1.32%	—
<b>非流动资产合计</b>	373,807.81	271,811.09	37.52%	—
<b>资产总计</b>	2,575,127.97	1,993,751.92	29.16%	—
<b>流动负债：</b>				
短期借款	11,400.00	14,750.00	-22.71%	
应付账款	17,184.41	25,238.09	-31.91%	9
预收款项	9,590.92	12,167.84	-21.18%	—
应付职工薪酬	2.91	2.91	0.00%	—
应交税费	287.21	375.38	-23.49%	—
应付利息	15,028.37	8,323.02	80.56%	10
应付股利		21.85	-100.00%	
其他应付款	32,724.61	85,451.71	-61.70%	12
一年内到期的非流动负债	120,173.00			13
<b>流动负债合计</b>	206,391.44	146,330.80	41.04%	—
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	953,707.00	750,242.00	27.12%	—
应付债券	330,341.02	129,052.86	155.97%	14
长期应付款	156,865.21	197,365.45	-20.52%	—
<b>非流动负债合计</b>	1,440,913.23	1,076,660.31	33.83%	—
<b>负债合计</b>	1,647,304.66	1,222,991.10	34.69%	—
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	20,000.00	20,000.00	0.00%	—
资本公积	643,853.23	538,159.85	19.64%	—
盈余公积	19,232.94	19,232.94	0.00%	—
未分配利润	187,568.31	160,006.13	17.23%	—
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	870,654.49	737,398.91	18.07%	—
少数股东权益	57,168.82	33,361.90	71.36%	—
<b>所有者权益合计</b>	927,823.31	770,760.82	20.38%	—
<b>负债和所有者权益总计</b>	2,575,127.97	1,993,751.92	29.16%	—

## （二）主要资产和负债变动原因分析

1、2016年末，公司货币资金较上年末增长39.66%，主要系公司分别于2016年6月2日发行了“16宁乡养老专项债”企业债券、2016年6月29日发行了“16宁城投”非公开公司债券所致。

2、2016年末，公司应收账款较上年末增长42.07%，主要系公司2016年度确认代建收入，部分款项尚未收回所致。

3、2016年末，公司其他应收款较上年末减少32.55%，主要系公司收回前期款项所致。

4、2016年末，公司存货较上年末增长38.81%，主要系公司2016年新增来自于宁乡县人民政府注入的37宗土地资产及加大对新增土地开发项目的投资所致。

5、2016年末，公司其他流动资产较上年末减少100.00%，主要系2015年预缴的各项税费已于2016年实际发生所致。

6、2016年末，公司可供出售金融资产较上年末增长73.50%，主要系公司2016年新增对长沙浏江综合治理合伙企业和宁乡建融市民之家项目运营管理有限责任公司投资所致。

7、2016年末，公司长期应收款较上年末增长64.13%，主要系2016年宁乡县灰汤镇人民政府的转贷款所致。

8、2016年末，公司固定资产较上年末增长119.46%，主要系2016年政府注入房产所致。

9、2016年末，公司应付账款较上年末减少31.91%，主要系公司支付前期的经营工程款所致。

10、2016年末，公司应付利息较上年末增加80.56%，主要系公

司有息负债增加所致。

11、2016年末，公司应付股利较上年末减少100.00%，主要系公司今年已付清股东股利所致。

12、2016年末，公司其他应付款较上年末减少61.70%，主要系公司偿还部分款项所致

13、2016年末，公司一年内到期的非流动负债较上年末增加120,173.00万元，主要系公司部分长期借款和长期应付款一年内将到期所致。

14、2016年末，公司应付债券较上年末增加155.97%，主要系公司于2016年6月2日发行10.3亿元企业债券“16宁乡养老专项债”，于2016年6月29日发行10亿元非公开公司债券“16宁城投”所致。

## 五、权利受限制的情况

### （一）土地使用权抵押情况

截至2016年12月31日，公司共有55宗土地被抵押，受限资产面积合计1,914,246.80平方米，账面价值合计375,854.27万元。

### （二）其他资产抵押、质押和其他权利限制情况

截至2016年12月31日，公司其他资产质押主要为存单质押，账面价值合计116,500.00万元。

## 六、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

截至本报告出具日，“15宁乡城建债”于2016年1月20日、2017

年1月20日偿还利息8,710.00万元、8,710.00万元；“16宁乡养老专项债”、“16宁城投”尚未到还本付息日。除已发行的“15宁乡城建债”、“16宁乡养老专项债”、“16宁城投”外，发行人未发行过其他公司债券。发行人不存在已发行的债券或其他债务处于违约或者延迟支付本息，并仍处于继续状态的情形。

## 七、对外担保的增减变动情况

截至2016年12月31日，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保金额累计为34,399.16万元，占公司净资产的比为3.71%，未超过报告期末净资产30%。

## 八、银行授信情况及偿还银行贷款情况

### （一）银行授信情况、使用情况

截至2016年12月31日，公司共获得银行授信额度85.75亿元，其中已使用授信67.47亿元，尚余授信18.27亿元。

### （二）银行贷款偿还情况

公司严格遵守相关协议约定及有关制度规定，按时归还银行贷款本息，报告期内的贷款偿还率和利息偿付率均为100.00%，不存在逾期而未偿还的债务。

## 第四节 业务和公司治理情况

### 一、公司业务情况

#### （一）发行人的主要业务

发行人作为宁乡县的城市资源综合运营商，在宁乡县区域内土地开发及基础设施建设领域处于主导地位，同时发行人不断拓宽业务范围，经营范围涵盖了保障性住房开发、景区经营、旅游开发等。

#### （二）发行人主营业务情况

##### 1、土地开发业务

发行人经宁乡县人民政府授权开展宁乡县规划区内土地开发业务。发行人承担土地开发整理项目的资金筹措、征地拆迁、场地平整等前期工作，土地开发完成后，发行人根据市场需求情况、片区规划、投融资进度等制定土地开发时序、出让进度和规模、招商策略和计划、出让价格建议等，委托宁乡县国土资源局开展“招拍挂”。发行人在土地使用权“招拍挂”出让成交完成后依据土地成交确认书确认销售收入。土地成交后，竞得人与宁乡县国土资源局签订土地出让合同，根据竞得地块开发程度及合同约定按时缴清土地款，宁乡县财政局在两年内将土地出让款拨付给发行人。发行人在土地开发过程中，依据政策缴纳的小城镇建设基金、安居工程建设基金、拆迁资金、农田水利建设资金、规费等相关成本、费用计入土地开发成本。

2016年度，受国家宏观调控和土地出让行情影响，发行人未实现土地开发收入。发行人负责土地开发的地块主要位于宁乡县主城区，

地理位置优越。目前发行人已经开发整理了部分地块，还未进行出让，待未来出售后，发行人有望获得较好收益。

## 2、基础设施代建业务

作为宁乡县最主要的城市基础设施投资、建设和运营主体，发行人形成了“投资基础设施建设—改善人居和投资环境—土地增值—加大基础设施建设投资”的良性互动业务模式。发行人承建的项目在完工并移交后，办理项目结算手续后依据相关协议或约定确认收入。发行人的基础设施建设项目与宁乡县政府签订了代建协议，宁乡县政府以工程结算造价为基准并以一定加成率作为代建支付金额，分期向发行人支付代建款。

2016年度，发行人实现基础设施代建收入 118,715.96 万元。未来几年，发行人将继续承担规模较大的基础性设施建设项目，随着基础设施建设项目的施工投入，基础设施代建业务仍将是发行人重要的业务板块。

## 二、公司主要经营情况

### （一）主要经营业务

#### 1、营业收入的构成及比例

表 4-1 公司营业收入构成及比例

单位：万元

项目名称		本期收入 金额	占营业收 入比例%	上期收入 金额	占营业收 入比例%	同比变 动%
主营业 务收入	土地开发	—	—	8,012.06	7.93	-100
	代建项目	118,715.96	98.46	76,317.95	75.55	55.55

	房屋销售	647.57	0.54	16,121.17	15.96	-95.98
	其他	798.37	0.66	361.71	0.36	120.72
其他业务收入	租金收入等	411.66	0.34	208.06	0.21	97.86
	<b>合计</b>	<b>120,573.55</b>	<b>100</b>	<b>101,020.95</b>	<b>100</b>	

（1）2016年度，公司土地开发收入为零，主要系受国家宏观调控和土地出让行情影响，2016年度公司没有实现土地出让收入所致；

（2）2016年度，公司代建项目收入同比增加 55.55%，主要系公司 2016 年度基础设施代建项目的完工结算，带来的基础设施代建收入的较大幅度增长所致；

（3）2016 年度，公司房屋销售收入同比减少 95.98%，主要系公司 2016 年度所售房屋主要为兴隆苑等小区的尾盘，销售房屋数量较少所致；

（4）2016 年度，公司其他收入同比增加 120.72%，主要系公司 2016 年度扩大经营业务范围，培育新的利润增长点，实现多元化经营的努力初见成效所致；

（5）2016 年度，公司租金收入等同比增加 97.86%，主要系公司出租房屋门面增加所致。

## 2、营业收入、成本、费用、现金流等项目的增减变动情况

**表 4-2 公司收入等相关增减变动情况**

单位：万元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
营业收入	120,573.55	101,020.95	19.35
营业成本	104,127.20	84,657.97	23.00
毛利率	13.64%	16.20%	-15.79

管理费用	4,988.02	4,012.77	24.30
销售费用	37.51	100.01	-62.49
财务费用	-1,329.96	5.01	-26646.11
营业利润	11,498.63	11,350.80	1.30
营业外收入	16,401.16	8,145.70	101.35
营业外支出	270.91	611.99	-55.73
净利润	27,628.88	18,880.43	46.34
经营活动产生的现金流量净额	12,483.85	6,281.24	98.75
投资活动产生的现金流量净额	-157,306.25	-457,939.12	-65.65
筹资活动产生的现金流量净额	303,877.57	456,495.91	-33.43

（1）2016 年度，公司销售费用同比减少 62.49%，主要系公司 2016 年度广告宣传费减少所致；

（2）2016 年度，公司财务费用减少，主要系公司 2016 年度银行存款增加，导致利息收入增加所致；

（3）2016 年度，公司营业外收入同比增加 101.35%，主要系公司 2016 年度政府补助增加所致；

（4）2016 年度，公司营业外支出同比减少 55.73%，主要系公司 2016 年度对外捐赠减少所致；

（5）2016 年度，公司净利润同比增加 46.34%，主要系公司 2016 年度政府补助增加所致；

（6）2016 年度，公司经营活动产生的现金流净额较上年同期增长 98.75%，主要系 2016 年基础设施代建项目结算、回款所致；

（7）2016 年度，公司投资活动产生的现金流净额较上年同期减少 65.65%，主要系公司 2016 年度在建项目的投入减少以及其他单位借款减少。此外，2016 年度未新增存单解质押，而 2015 年度新增

154,500.00 万元的存单质押所致。

（8）2016 年度，公司筹资活动产生的现金流净额较上年同期减少 33.43%，主要系公司 2016 年度取得借款减少及支付借款利息增加所致。

## （二）利润构成或利润来源

**表 4-3 2016 年公司利润情况构成**

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>120,573.55</b>	<b>101,020.95</b>
减：营业成本	104,127.20	84,657.97
营业税金及附加	821.84	923.61
管理费用	4,988.02	4,012.77
销售费用	37.51	100.01
财务费用	-1,329.96	5.01
资产减值损失	1,016.10	789.32
加：投资收益	585.78	818.55
<b>二、营业利润</b>	<b>11,498.63</b>	<b>11,350.80</b>
加：营业外收入	16,401.16	8,145.70
减：营业外支出	270.91	611.99
其中：非流动资产处置损失	-	91.56
<b>三、利润总额</b>	<b>27,628.88</b>	<b>18,884.51</b>
减：所得税费用	-	4.08
<b>四、净利润</b>	<b>27,628.88</b>	<b>18,880.43</b>
其中：归属于母公司所有者的净利润	27,562.18	19,347.23
少数股东损益	66.70	-466.80

2016 年度，公司实现归属于母公司所有者的净利润 27,562.18 万元。本年度公司的利润主要来源于公司的日常经营与政府补助，其中

营业利润为 11,498.63 万元，营业外收入为 16,401.16 万元。发行人是宁乡县最主要的城市基础设施投资、建设和运营企业，在宁乡县城市建设和经济发展中发挥着重要的作用，在宁乡县基础设施建设行业中处于龙头地位。随着宁乡县经济社会的持续发展，城市化进程的不断推进，发行人预计政府对公司的相关补贴力度会得以持续。

### （三）投资状况

#### 1、年度新增投资情况

（1）2016 年 1-2 月，公司对子公司宁乡金湖投资开发有限公司增加 1,201.43 万元投资。

（2）2016 年 6 月经宁乡县国有资产管理局批准，公司成立全资子公司长沙南楚灵烛文化旅游开发有限公司，注册资本为 20,000.00 万元。截至 2016 年末，南楚灵烛实收资本为 5,900.00 万元。

（3）2016 年 1 月，宁乡县国有资产管理局将长沙市新煤城投资有限公司无偿划拨至公司；截至 2016 年末，公司对长沙市新煤城投资有限公司累计投资 19,272.36 万元。

（4）2016 年 7-8 月，公司对子公司开元发展（宁乡）投资有限责任公司增加 17,130.00 万元投资额。

（5）2016 年 3 月，公司对宁乡建融市民之家项目运营管理有限责任公司投资 1,800.00 万元，公司持有宁乡建融市民之家项目运营管理有限责任公司股权比例为 20.00%。

（6）2016年8-10月，公司对长沙浏江综合治理合伙企业投资20,000.00万元，公司持有长沙浏江综合治理合伙企业股权比例为19.9999%。

## 2、新增重大股权投资

报告期内，公司新增重大股权投资情况具体如下表：

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本(元)	持股比例 (%)
1	宁乡金湖投资开发有限公司	6,000.00	100.00
2	长沙南楚灵烛文化旅游开发有限公司	20,000.00	100.00
3	长沙市新煤城投资有限公司	25,970.00	51.87
4	开元发展（宁乡）投资有限责任公司	55,000.00	78.27

### （1）宁乡金湖投资开发有限公司

宁乡金湖投资开发有限公司成立于2009年5月22日，截至2016年末，注册资本为6,000万元，公司持股比例为100.00%。经营范围包括企业自有资金投资；水资源管理；水污染治理；环境污染治理项目投资；污水处理及其再生利用；水源及供水设施工程建筑；水上旅游服务；水能源开发利用；电力生产；电力供应；土地管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2016年末，金湖投资总资产149,598.78万元，总负债144,654.24万元，净资产4,944.54万元。2016年度实现营业收入0万元，净利润为-184.58万元。

### （2）长沙南楚灵烛文化旅游开发有限公司

长沙南楚灵烛文化旅游开发有限公司成立于2016年6月12日，截至2016年末，注册资本为20,000.00万元，公司持股比例为100.00%。

经营范围包括旅游景区规划设计、开发、管理；文化活动的组织与策划；佛教用品零售；文化用品销售；停车场运营管理；城乡基础设施建设。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2016 年末，南楚灵烛总资产 6,047.42 万元，总负债 148.00 万元，净资产 5,899.42 万元。2016 年度实现营业收入 0 万元，净利润为-0.58 万元。

### （3）长沙市新煤城投资有限公司

长沙市新煤城投资有限公司成立于 2011 年 9 月 23 日，于 2016 年 1 月 21 日通过国有股权划转成为公司子公司，截至 2016 年末，注册资本为 13,470.00 万元，公司持股比例为 100.00%。经营范围包括工业园区建设，小城镇基础设施建设。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2016 年末，新煤城投总资产 41,443.25 万元，总负债 9,189.26 万元，净资产 32,253.99 万元。2016 年度实现营业收入 0 万元，净利润为 481.63 万元。

### （4）开元发展（宁乡）投资有限责任公司

开元发展（宁乡）投资有限责任公司成立于 2012 年 5 月 11 日，截至 2016 年末，注册资本为 55,000.00 万元，公司持股比例为 78.27%。经营范围包括企业自有资金投资；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；老年人、残疾人养护服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可批准

后方可开展经营活动)。

截至 2016 年末，开元发展总资产 689,542.60 万元，总负债 426,538.96 万元，净资产 263,003.64 万元。营业收入 94.30 万元，2016 年度实现净利润为 80.97 元。

### 3、重大非股权投资

报告期内本公司无新增的重大非股权投资。

## 三、公司发展战略、经营计划及风险

### （一）行业格局和趋势

#### 1、土地整理开发行业的现状和发展前景

随着我国经济的高速发展、城市化进程的逐步加快，工业生产增长、改善人民居住环境将对工业和民用建筑用地产生更大需求。根据国土资源部《2015 中国国土资源公报》，2015 年，出让国有建设用地 22.14 万公顷，出让合同价款 2.98 万亿元。其中，招标、拍卖、挂牌出让土地面积 20.44 万公顷，占出让总面积的 92.3%；招标、拍卖、挂牌出让合同价款 2.86 万亿元，占出让合同总价款的 96.0%。预计未来 10-20 年，我国仍将持续保持旺盛的城市土地需求，城镇土地价格仍将保持稳步上升的趋势。总体来看，土地开发运营行业整体前景依然向好，宏观政策的调控将引导市场向更加协调的方向发展，以适应于城市化进程发展的要求。

宁乡县是长沙市的卫星城，东临长沙，西接益阳，处于连通娄底、湘潭等城市的交通枢纽位置，石长铁路、长常高速公路、G319 国道、

洛湛铁路穿越县境，具有优越的区位条件。根据《宁乡县土地利用总体规划（2006-2020年）》，至2020年，宁乡县建设用地总面积将达到37,703.00公顷，比2005年增加6,556.30公顷，建设用地占土地总面积比重由2005年的10.72%调整到2020年的12.98%。重点发展以食品饮料、智能家电、再制造为主导产业的国家级宁乡经济技术开发区和以新材料、光电信息为主导产业的省级宁乡高新技术开发区，打造“长株潭”城市群中先进制造业和高新技术产业基地。全面推进省唯一跨乡镇“飞地经济”试点园区——金玉工业集中区发展。依托特殊交通区位，发展面向长沙、湘中、湘西等地区的大宗农产品、新型建材产品、纺织服装、机械产品等集散贸易中心。依托花明、灰汤、沩山、香山、道林古镇、炭河古城等风景名胜，将宁乡县打造成区域性旅游集散地，这为宁乡县的土地开发行业带来了新的发展机遇。

综上，虽然目前宏观土地市场有所降温，市场出现了成交疲软的状态，但由于宁乡县良好的区位优势和投资环境，土地性价比高，更加具有成本竞争优势。随着国家宏观调控逐渐发挥作用以及区域经济的快速增长，宁乡的土地整理开发行业将迎来新的发展机遇和更加广阔的发展前景。

## 2、基础设施建设行业的现状和发展前景

基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础。基础设施建设对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用，其

发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。2013年9月6日，国务院出台《关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36号），进一步完善和细化了城市基础设施建设行业的目标和要求，以加强和促进该行业的发展。2014年2月25日，住建部发布《加快城市基础设施建设推进城镇化健康发展》通知，以贯彻落实国务院关于加强城市基础设施建设的意见，推进城市基础设施建设发展。

根据中国社科院发布的城市蓝皮书及国家统计局数据，1998-2014年，我国城镇常住人口从1.70亿人增加到7.49亿人，我国城市化率也从17.90%提升到54.77%，以每年1.50%-2.20%的速度增长。2014年3月16日，国务院发布的《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》指出，要走中国特色新型城镇化道路，促进城镇化健康有序发展，到2020年，常住人口城镇化率达到60.00%左右，户籍人口城镇化率达到45.00%左右，努力实现1亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户。伴随着我国城镇化进程的加快，我国的城镇化之路也面临着越来越多的环境和社会问题，其中环境质量下降、交通拥挤、居住条件差、可利用土地资源稀缺等一系列问题的解决都要依靠基础设施建设行业的发展带动。随着城镇化发展水平的不断提高，由原来中心城市过度承载的资源、交通、市政等压力将在经济发展过程中完成向郊区城市的转移，由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程也将带来大量的基础设施建设任务，这也是市政建设企业大发展的最佳历史时期。因此，基础设施建设将保持良好的发展势头，未来

仍然有巨大的发展空间。

近年来，宁乡县不断加强和完善基础设施配套建设，拓展城市和经济发展空间，城乡发展呈现新面貌。根据《宁乡县国民经济和社会发展规划第十三个五年规划纲要》，“十三五”时期，宁乡城市发展将进入新阶段，省会副中心城市新定位，决定宁乡未来城市发展的理念、形态、结构和布局必须有重大提升。宁乡城区以东园区和乡镇（街道）已列入湖南湘江新区的核心组团，沔东新城定位为湘江新区三个次中心之一，未来将成为省会长沙向西拓展的新空间、深度融入湘江新区发展的新城区。城乡基础设施建设更趋完善，城乡“二元”结构逐步消除，农业转移人口市民化制度体系全面形成，城镇化率达到 65.00%。加快建设省会副中心城市，规划论证轨道交通 12 号线延伸至宁乡，主动服务和推进渝长厦高铁(宁乡段)建设，配合建设石长铁路复线、洛湛铁路复线，加快融入长株潭轨道交通和全国铁路交通网络。推进高速公路网络化连接，加快建设金唐公路、长韶娄高速翻江互通至沔山、长韶娄高速灰汤互通至益娄衡高速唐市互通等连接线，协调推进娄益衡高速、长益高速复线建设，形成互联互通的高速路网体系，到 2020 年，新增高速公路里程 34.40 公里，力争二级以上高等级公路通车总里程占干线公路比重超过 45.00%。配合推进 1121 军民合用工程建设，着力打造中部航空物流港，适时启动通用机场建设。依托湘江航运枢纽工程，疏浚沔江、靳江航道，规划论证双江口、道林航运码头，打造水陆空联运的立体交通网络。建成站前路、花明路、沔江大道、学府路等，拉通城区路网大动脉。完善城市片区路网，配套建设

大型停车场，建设智能交通体系，畅通城区路网微循环。加快南坝线、回煤线、双偕线、灰老线、夏高线等乡镇路网建设，构建更加安全、畅达的快速交通圈。加快建成华强大道、龙江大道、宁乡大道北延线，加速启动金花大道建设，全面畅通西北进出城通道。

综上，随着我国城市化进程的推进，宁乡县基础设施建设行业面临着较好的发展空间和机遇。

## （二）未来发展战略和规划

为积极应对国内外经济形势和国家宏观政策变化导向，力争各项工作在现有的基础上跃上新的台阶，宁乡县城市建设投资集团有限公司紧紧围绕基础设施建设、土地开发等主要工作内容，开拓进取，放眼全局，明确未来发展战略如下：

1、继续利用公司高度垄断土地整理与开发市场的优势，进行土地整理与开发经营，实现土地增值并进行滚动开发，加速基础设施建设及城区改造，改善人居和投资环境，提高公司对宁乡县发展的贡献率。

2、作为宁乡县城市基础设施投资和建设的主体，公司将充分发挥并进一步巩固其在宁乡县建设中的主导作用，大力推进项目开发和经营管理，扩大资产规模，拓展融资渠道，优化业务结构和经营机制，不断提升公司核心竞争力和抗风险能力，确保重点工程建设资金的顺利到位及公司的可持续发展。

## （三）公司可能面临的风险

### 1、经营风险

发行人经营所处的宁乡县虽然近年来进入经济社会快速发展的良好阶段,但也难免受当前宏观经济波动的影响。全球经济危机以来,我国的经济景气度情况尚不稳定,如果宏观经济运行状况发生大幅波动,则可能对公司业务发展产生不利影响,尤其是发行人的土地开发、基础设施建设等业务板块所处的市场需求弹性较大,如果出现较大的经济波动,会对发行人的经营状况造成较大的影响。

## 2、管理风险

截至2016年末,发行人拥有7家纳入合并报表范围内的子公司。业务涵盖领域广泛,包括基础设施建设、土地开发、保障性住房开发、景区经营、旅游开发、文化用品销售等。虽然发行人已经建立起完善的子公司管理制度,但是随着发行人下属公司数目的增加和涉及行业的扩展,发行人的管理半径不断扩大,管理难度将不断增加。如果未来发行人对子公司的管理出现问题,不能对子公司进行有效的整合和管控,将可能造成子公司经营效率的下降及经营风险的增加,从而影响公司的经营及未来发展。

随着发行人业务规模的不断扩大,公司的管理模式和经营理念需要根据环境的变化而不断调整,因而对发行人的管理人员素质和人才引进提出了更高的要求。发行人如果不能稳定已有的人才队伍,并积极培养和引进优秀的行业内人才,将影响公司业务稳定健康发展,发行人面临一定的人力资源管理风险。

## 3、政策风险

目前国家宏观经济政策强调保持政策连续性和稳定性,继续实施

积极的财政政策和稳健的货币政策，同时扩大居民消费需求，保持适度的财政赤字和国债规模，并将根据新形势提高宏观经济政策的针对性和灵活性。宏观经济政策可以影响居民消费需求和公司客户业务需求情况，进而对发行人的经营产生重大影响。如果未来国家宏观经济政策发生变化，而发行人未能及时调整经营策略和方向，则可能对其正常运营产生不利影响。同时，发行人从事的业务所属行业受到国家产业政策的支持，行业面临良好的发展前景。但如果国家产业政策发生变化，可能对公司的业务发展产生影响。

#### 四、严重违约情况

报告期内，公司与主要客户发生业务往来时，未有严重违约事项发生。

#### 五、公司独立性情况

报告期内，公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面均能与控股股东保持独立性，具备自主经营能力。

#### 六、非经营性往来占款或违规担保情况

##### （一）非经营性往来占款情况

截至2016年12月31日，公司非经营性其他应收款账面余额为136,695.70万元，占公司净资产15.03%。款项拆借均履行了相关决策程序，不存在违规被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情

况。公司不存违规在为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

非经营性其他应收款主要由借款构成，主要为与宁乡县财政局、宁乡县经济技术开发区建设投资有限公司等单位因业务需要形成的借款，具体情况如下表所示：

序号	债务方名称	款项性质	2016 年底账面余额（万元）	是否为关联方	回款安排
1	宁乡县财政局	往来借款	99,496.59	否	2018 年到期，根据协议安排按期收回
2	宁乡县经济技术开发区建设投资有限公司	借款	7,370.00	否	2027 年到期，根据协议安排按期收回
3	金玉工业发展投资公司	借款	7,280.00	否	2025 年到期，根据协议安排按期收回
4	宁乡御园房地产有限公司	往来借款	6,355.38	是	2019 年到期，根据协议安排按期收回
5	宁乡玉潭镇财政所	往来借款	4,369.00	否	2020 年到期，根据协议安排按期收回
6	宁乡县中医医院	借款	3,800.00	否	2021 年到期，根据协议安排按期收回
7	宁乡县道林镇人民政府	借款	2,200.00	否	2017 年到期，根据协议安排按期收回
8	其他	借款	5,824.73	-	根据协议安排按期收回
合计			136,695.70	-	-

## （二）非经营性往来占款决策、定价机制

公司非经营性其他应收款主要是与非关联方之间形成的往来款项，其决策权限、决策程序、定价机制如下：

为规范宁乡县城市建设投资集团有限公司（以下简称“公司”）对外担保及借贷行为，有效控制公司对外担保及借贷风险，保证公司资产、资金安全，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国

担保法》及《公司章程》的相关规定，制定了《宁乡县城市建设投资集团有限公司对外担保及借贷管理制度》。

①借贷行为在经具有决策权限的相关人员或机构批准后，方可进行。公司对外借贷实行统一管理，超过 1.00 亿元（含 1.00 亿元）的借贷未经公司董事会批准，任何人无权以公司名义签署对外借贷合同、协议或其他类似的法律文件。对外 1.00 亿以内的借贷可由董事会授权董事长以公司名义签署借贷合同、协议或其他类似的法律文件。

②借贷行为在履行必要审批程序后，方可进行。董事会负责审议决定对外担保及借贷事项。董事会议实行一人一票制和按出席会议董事人数，少数服从多数的原则，当赞成票和反对票相等时，董事长有权作出最后决定。经办责任人应根据申请借款人提供的基本资料，对申请借款人的基本情况、资产质量、经营状况、行业前景、偿债能力、信用状况等进行尽职调查、充分分析，确认资料的真实性，确认无误后提交董事会或董事长。

③借贷行为的定价遵循以下基本原则。董事会或董事长应认真审议分析被担保方及借款人的财务状况、营运状况、行业前景和信用情况，依法审慎作出决定。必要时可聘请外部专业机构对实施对外担保及借款的风险进行评估。

### （三）公司关联交易的决策程序及定价机制

公司关联交易的决策程序及定价机制，主要包括：

#### a) 决策权限

公司与关联人拟发生的关联交易达到以下标准之一的应当提交

股东批准：

①公司与关联自然人发生的交易金额在 8,000.00 万元以上（含 8,000.00 万元）的关联交易、公司与关联法人发生的交易金额在 80,000.00 万元以上（含 80,000.00 万元），且占公司最近一期经审计净资产绝对值 10.00%以上（含 10.00%）的关联交易（公司获赠现金资产和提供担保除外）；

②公司为关联人提供担保；

③法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定应当由股东决定的其他关联交易。

公司与关联自然人发生的交易金额在 3,000.00 万元至 8,000.00 万元（含 3,000.00 万元，不含 8,000.00 万元）万元的关联交易（公司提供担保除外），公司与关联法人发生的交易金额在 8,000.00 万元至 80,000.00 万元（含 8,000.00 万元，不含 80,000.00 万元），且占公司最近一期经审计净资产 2.50%至 10.00%（含 2.50%，不含 10.00%）之间的关联交易（公司提供担保除外），由董事会进行审批。

公司发生的关联交易事项未到董事会审批权限的，董事会授权董事长审批。

#### b) 决策程序

①由董事会审议批准的关联交易，董事会应当就该项关联交易的必要性、合理性、公允性进行审查和讨论，经董事会表决通过后方可实施。

②公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也

不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的，公司应当将交易提交股东审议。

c) 定价原则

①交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

②交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

③除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

④关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

⑤既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

d) 定价方法

公司按照定价原则第③、④、⑤项确定关联交易价格时，可以视不同的关联交易情形采用下列定价方法：

①成本加成法，以关联交易发生的合理成本加上可比非关联交易的毛利定价。适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供、资金融通等关联交易；

②再销售价格法，以关联方购进商品再销售给非关联方的价格减去可比非关联交易毛利后的金额作为关联方购进商品的公平成交价格。适用于再销售者未对商品进行改变外型、性能、结构或更换商标等实质性增值加工的简单加工或单纯的购销业务；

③可比非受控价格法，以非关联方之间进行的与关联交易相同或类似业务活动所收取的价格定价。适用于所有类型的关联交易；

④交易净利润法，以可比非关联交易的利润水平指标确定关联交易的净利润。适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供等关联交易；

⑤利润分割法，根据公司与其关联方对关联交易合并利润的贡献计算各自应该分配的利润额。适用于各参与方关联交易高度整合且难以单独评估各方交易结果的情况。

## 七、公司治理、内部控制情况

报告期内，公司在公司治理、内部控制等方面，均不存在违反《公司法》、《公司章程》规定的情况，同时公司如约执行募集说明书中的相关约定和承诺，确保债券持有人合法权益。

## 第五节重大事项

### 一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

报告期内，公司不存在正在进行的或未决的会对本公司财务状况及运营情况产生重大不利影响的重大诉讼、仲裁或重大行政处罚事项。

### 二、关于破产重整事项

报告期内，公司不存在破产重组等相关事项。

### 三、关于暂停上市或终止上市事项

公司不存在年度报告披露后公司债券面临暂停上市或终止上市风险。

### 四、关于司法机关调查事项

报告期内，不存在公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查情形，不存在公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施情形。

### 五、关于重大事项

#### （一）《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条

序号	重大事项	有/无
1	发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化	无
2	债券信用评级发生变化	无

3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结	无
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况	无
5	发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十	有
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十	无
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失	无
8	发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定	无
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚	无
10	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化	无
11	发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件	无
12	发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施	无
13	其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项	无

其中，已作为临时报告在交易所网站进行披露的重大事项如下：

序号	重大事项	披露时点
1	《宁乡县城市建设投资集团有限公司关于累计新增借款情况的公告》中披露：截至 2016 年 8 月 31 日，公司累计新增借款余额（合并口径）为 430,228.36 万元，占 2015 年未经审计净资产的 55.82%。	2016 年 10 月 11 日
2	《宁乡县城市建设投资集团有限公司关于累计新增借款情况等事项的公告》中披露：截至 2016 年 9 月 30 日，公司累计新增借款余额（合并口径）为 452,394.22 万元，占 2015 年未经审计净资产的 58.69%；公司董事长和法定代表人由贺立权变更为姚福平。	2016 年 10 月 28 日
3	《宁乡县城市建设投资集团有限公司关于 2016 年 1-10 月累计新增借款情况等事项的公告》中披露：截至 2016 年 10 月 31 日，公司累计新增借款余额（合并口径）为 483,943.34 万元，占 2015 年未经审计净资产的 62.79%；	2016 年 11 月 25 日
4	《宁乡县城市建设投资集团有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告》中披露：截至 2017 年 2 月 28 日，公司 2017 年 1-2 月公司累计新增借款金额 21.06 亿元，累计新增借款占上年末未经审计净资产的比例为 23.04%。	2017 年 3 月 7 日
5	《宁乡县城市建设投资集团有限公司董事、监事、总经理发生变动的公告》中披露：（1）董事会成员：谭启良、陈伟平不再担任公司董事，高波良、王春林、李	2017 年 4 月 14 日

	命文担任公司董事。（2）监事会成员：彭国良、高波良、欧腊梅、聂建玲不再担任公司监事；洪瑞强、谢继韩、盛治国、吴麒麟担任公司监事。（3）杨瑞祥不再担任公司总经理，高波良担任公司总经理。	
--	---	--

（二）公司董事会或有权机构判断为重大的事项

报告期内，公司无董事会或有权机构判断为重大的事项。

## 第六节备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

## 附件审计报告、财务报表及附注

本公司 2016 年年度审计报告详见附件。

（以下无正文）

(本页无正文，为《宁乡县城市建设投资集团有限公司公司债券年度报告（2016年）》之签章页）

宁乡县城市建设投资集团有限公司



2017年4月21日

宁乡县城市建设投资集团有  
限公司

审 计 报 告

大信审字[2017]第 27-00044 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.



大信会计师事务所  
北京市海淀区知春路1号  
学院国际大厦15层  
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP  
15/F,Xueyuan International Tower  
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.  
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558  
传真 Fax: +86 (10) 82327668  
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

## 审计报告



大信审字[2017]第 27-00044 号

### 宁乡县城市建设投资集团有限公司全体股东：

我们审计了后附的宁乡县城市建设投资集团有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2016 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，以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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。



大信会计师事务所  
北京市海淀区知春路1号  
学院国际大厦15层  
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP  
15/F,Xueyuan International Tower  
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.  
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558  
传真 Fax: +86 (10) 82327668  
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

### 三、 审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2016 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 年度的经营成果和现金流量。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一七年四月二十日

# 合并资产负债表

编制单位：宁乡城市建设投资集团有限公司

2016年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六（一）	4,262,626,409.35	3,052,074,602.12
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）	1,263,639,095.95	889,431,500.38
预付款项	六（三）	1,002,234,104.61	877,301,915.45
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六（四）	1,628,397,288.57	2,414,165,075.93
存货	六（五）	13,856,304,684.57	9,982,373,388.64
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六（六）		4,061,890.18
流动资产合计		22,013,201,583.05	17,219,408,372.70
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	六（七）	491,000,000.00	283,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款	六（八）	204,739,467.00	124,739,467.00
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	六（九）	433,239,022.32	197,409,807.75
在建工程	六（十）	2,439,291,875.75	1,940,887,707.92
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六（十一）	169,807,781.05	172,073,877.63
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,738,078,146.12	2,718,110,860.30
资产总计		25,751,279,729.17	19,937,519,233.00

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）

编制单位：宁乡城市建设投资集团有限公司

2016年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	六（十二）	114,000,000.00	147,500,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六（十三）	171,844,078.94	252,380,865.04
预收款项	六（十四）	95,909,184.72	121,678,378.33
应付职工薪酬	六（十五）	29,144.70	29,144.70
应交税费	六（十六）	2,872,087.97	3,753,842.36
应付利息	六（十七）	150,283,704.58	83,230,211.43
应付股利			218,463.19
其他应付款	六（十八）	327,246,149.21	854,517,080.52
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	六（十九）	1,201,730,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		2,063,914,350.12	1,463,307,985.57
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	六（二十）	9,537,069,994.00	7,502,420,000.00
应付债券	五（二十一）	3,303,410,205.35	1,290,528,571.43
长期应付款	六（二十二）	1,568,652,075.76	1,973,654,489.70
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		14,409,132,275.11	10,766,603,061.13
负债合计		16,473,046,625.23	12,229,911,046.70
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	六（二十三）	200,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具			
资本公积	六（二十四）	6,438,532,345.05	5,381,598,454.06
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六（二十五）	192,329,409.15	192,329,409.15
未分配利润	六（二十六）	1,875,683,105.91	1,600,061,277.73
归属于母公司所有者权益合计		8,706,544,860.11	7,373,989,140.94
少数股东权益		571,688,243.83	333,619,045.36
所有者权益合计		9,278,233,103.94	7,707,608,186.30
负债和所有者权益总计		25,751,279,729.17	19,937,519,233.00

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

编制单位：宁乡城市建设投资集团有限公司

2016年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		2,517,474,100.39	1,456,851,497.36
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	十一（一）	1,066,069,617.94	734,118,612.25
预付款项		704,643,402.39	463,471,845.61
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十一（二）	2,393,767,822.43	2,614,704,466.37
存货		12,044,409,499.19	8,584,453,422.35
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		18,726,364,442.34	13,853,599,843.94
非流动资产：			
可供出售金融资产		491,000,000.00	273,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款		204,739,467.00	124,739,467.00
长期股权投资	十一（三）	2,670,870,970.32	2,235,833,079.75
投资性房地产			
固定资产		389,500,659.49	132,278,444.60
在建工程		1,191,979,747.08	1,130,916,372.16
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,948,090,843.89	3,896,767,363.51
资产总计		23,674,455,286.23	17,750,367,207.45

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）

编制单位：宁乡县城市建设投资集团有限公司

2016年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款		100,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		126,870,027.64	229,594,898.86
预收款项		41,075,311.00	71,060,168.03
应付职工薪酬		29,144.70	29,144.70
应交税费		2,664,438.87	2,866,479.95
应付利息		148,903,630.14	81,850,136.99
应付股利			
其他应付款		4,313,899,550.28	2,742,708,123.63
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		1,018,130,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		5,751,572,102.63	3,128,108,952.16
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		4,709,569,994.00	4,943,890,000.00
应付债券		3,303,410,205.35	1,290,528,571.43
长期应付款		813,813,777.00	669,000,000.00
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		8,826,793,976.35	6,903,418,571.43
负债合计		14,578,366,078.98	10,031,527,523.59
<b>所有者权益：</b>			
实收资本		200,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具			
资本公积		6,796,017,182.17	5,699,767,751.10
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		192,329,409.15	192,329,409.15
未分配利润		1,907,742,615.93	1,626,742,523.61
所有者权益合计		9,096,089,207.25	7,718,839,683.86
负债和所有者权益总计		23,674,455,286.23	17,750,367,207.45

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

编制单位：宁乡县城市建设投资集团有限公司

2016年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	六(二十七)	1,205,735,543.50	1,010,209,495.79
减：营业成本	六(二十七)	1,041,271,986.17	846,579,744.98
税金及附加	六(二十八)	8,218,367.43	9,236,100.70
销售费用	六(二十九)	375,113.00	1,000,112.00
管理费用	六(三十)	49,880,248.64	40,127,725.08
财务费用	六(三十一)	-13,299,582.79	50,103.57
资产减值损失	六(三十二)	10,160,959.33	7,893,242.82
加：公允价值变动收益			
投资收益	六(三十三)	5,857,834.90	8,185,535.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		114,986,286.62	113,508,002.35
加：营业外收入	六(三十四)	164,011,622.00	81,457,000.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	六(三十五)	2,709,066.53	6,119,903.26
其中：非流动资产处置损失			915,568.52
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		276,288,842.09	188,845,099.09
减：所得税费用	六(三十六)		40,765.10
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		276,288,842.09	188,804,333.99
其中：归属于母公司所有者的净利润		275,621,828.18	193,472,307.23
少数股东损益		667,013.91	-4,667,973.24
五、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）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		276,288,842.09	188,804,333.99
归属母公司所有者的综合收益总额		275,621,828.18	193,472,307.23
归属于少数股东的综合收益总额		667,013.91	-4,667,973.24
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

Handwritten signatures and initials for the legal representative, accounting supervisor, and accounting officer.



## 母公司利润表

编制单位：宁乡县城市建设投资集团有限公司 2016年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十一（四）	1,197,786,239.37	996,864,425.79
减：营业成本	十一（四）	1,037,683,807.89	834,715,457.71
税金及附加		7,880,305.33	8,397,842.85
销售费用		299,030.00	606,887.00
管理费用		34,935,385.62	32,630,939.89
财务费用		-16,854,536.62	529,759.88
资产减值损失		12,692,972.73	-904,232.04
加：公允价值变动收益			
投资收益	十一（五）	5,857,834.90	8,185,535.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润		127,007,109.32	129,073,306.21
加：营业外收入		156,110,000.00	81,455,000.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		2,117,017.00	4,169,861.52
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额		281,000,092.32	206,358,444.69
减：所得税费用			
四、净利润		281,000,092.32	206,358,444.69
五、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）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		281,000,092.32	206,358,444.69
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

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

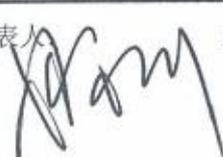
编制单位：宁乡县城市建设投资集团有限公司

2016年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		747,985,507.24	2,712,222,615.35
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六（三十七）	705,979,881.19	8,601,726.61
经营活动现金流入小计		1,453,965,388.43	2,720,824,341.96
购买商品、接受劳务支付的现金		1,102,351,155.87	2,196,379,513.07
支付给职工以及为职工支付的现金		23,698,526.85	19,260,801.21
支付的各项税费		13,367,440.58	87,328,448.24
支付其他与经营活动有关的现金	六（三十七）	189,709,752.10	355,043,181.17
经营活动现金流出小计		1,329,126,875.40	2,658,011,943.69
经营活动产生的现金流量净额		124,838,513.03	62,812,398.27
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			7,200,000.00
取得投资收益收到的现金		5,857,834.90	8,144,934.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			-133,000.00
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		5,857,834.90	15,211,934.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,301,918,160.69	1,331,304,473.72
投资支付的现金		277,002,130.00	1,601,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	六（三十七）		1,662,298,681.96
投资活动现金流出小计		1,578,920,290.69	4,594,603,155.68
投资活动产生的现金流量净额		-1,573,062,455.79	-4,579,391,220.77
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		125,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		125,000,000.00	
取得借款收到的现金		3,744,558,725.12	4,546,560,000.00
发行债券收到的现金		2,009,547,500.00	1,288,950,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	六（三十七）	470,770,000.00	1,406,554,963.16
筹资活动现金流入小计		6,349,876,225.12	7,242,064,963.16
偿还债务支付的现金		1,952,985,437.23	1,832,343,733.46
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,012,105,626.78	604,015,389.63
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（三十七）	346,009,411.12	240,746,784.10
筹资活动现金流出小计		3,311,100,475.13	2,677,105,907.19
筹资活动产生的现金流量净额		3,038,775,749.99	4,564,959,055.97
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
五、现金及现金等价物净增加额		1,590,551,807.23	48,380,233.47
加：期初现金及现金等价物余额		1,507,074,602.12	1,458,694,368.65
六、期末现金及现金等价物余额		3,097,626,409.35	1,507,074,602.12

法定代表人



主管会计工作负责人



会计机构负责人





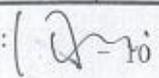
# 母公司现金流量表

编制单位：宁乡县城市建设投资集团有限公司

2016年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		786,119,088.41	2,693,104,487.20
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		611,743,265.59	3,540,675.76
经营活动现金流入小计		1,397,862,354.00	2,696,645,162.96
购买商品、接受劳务支付的现金		814,394,078.53	2,138,786,907.59
支付给职工以及为职工支付的现金		14,469,405.55	14,819,931.09
支付的各项税费		21,167,683.44	80,958,685.99
支付其他与经营活动有关的现金		161,995,387.52	63,857,582.77
经营活动现金流出小计		1,012,026,555.04	2,298,423,107.44
经营活动产生的现金流量净额		385,835,798.96	398,222,055.52
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			7,200,000.00
取得投资收益收到的现金		5,857,834.90	8,144,934.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			-133,000.00
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		5,857,834.90	15,211,934.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,062,518,623.64	1,153,071,785.40
投资支付的现金		277,002,130.00	196,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			1,798,293,332.64
投资活动现金流出小计		1,339,520,753.64	3,147,365,118.04
投资活动产生的现金流量净额		-1,333,662,918.74	-3,132,153,183.13
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,895,000,000.00	2,589,190,000.00
发行债券收到的现金		2,009,547,500.00	1,288,950,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		341,770,000.00	1,381,974,337.90
筹资活动现金流入小计		5,246,317,500.00	5,260,114,337.90
偿还债务支付的现金		1,744,190,006.00	1,304,070,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,006,044,100.35	559,050,026.52
支付其他与筹资活动有关的现金		347,633,670.84	141,310,591.00
筹资活动现金流出小计		3,097,867,777.19	2,004,430,617.52
筹资活动产生的现金流量净额		2,148,449,722.81	3,255,683,720.38
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		1,200,622,603.03	521,752,592.77
加：期初现金及现金等价物余额		1,316,851,497.36	795,098,904.59
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		2,517,474,100.39	1,316,851,497.36

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

2016年度

单位：人民币元

项 目	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润			小计
一、上年期末余额	200,000,000.00		5,381,598,454.06			192,329,409.15	1,600,061,277.73	7,373,989,140.94	333,619,045.36	7,707,608,186.30
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年期初余额	200,000,000.00		5,381,598,454.06			192,329,409.15	1,600,061,277.73	7,373,989,140.94	333,619,045.36	7,707,608,186.30
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			1,056,933,890.99					1,056,933,890.99	238,069,198.47	1,295,003,089.46
（一）综合收益总额							275,621,828.18	275,621,828.18	667,013.91	276,288,842.09
（二）股东投入和减少资本			1,056,933,890.99						237,402,184.56	237,402,184.56
1. 股东投入的普通股										
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			1,056,933,890.99					1,056,933,890.99	-30,593,385.33	1,026,340,505.66
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配										
3. 其他										
（四）股东权益内部结转										
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. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	200,000,000.00		6,438,532,345.05			192,329,409.15	1,875,683,105.91	8,708,544,860.11	571,688,243.83	9,278,233,103.94

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

*[Handwritten Signature]*

*[Handwritten Signature]*

*[Handwritten Signature]*

# 合并所有者权益变动表

2015年度

单位：人民币元

	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计			
一、上年期末余额	200,000,000.00		3,310,808,402.67				171,693,564.68	1,427,224,814.97	5,109,726,782.32	358,367,725.28	5,468,094,507.60	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	200,000,000.00		3,310,808,402.67				171,693,564.68	1,427,224,814.97	5,109,726,782.32	358,367,725.28	5,468,094,507.60	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			2,070,790,051.39				20,635,844.47	172,836,462.76	2,264,262,358.62	-24,748,679.92	2,239,513,678.70	
（一）综合收益总额								193,472,307.23	193,472,307.23	-4,667,973.24	188,804,333.99	
（二）股东投入和减少资本			2,070,790,051.39						2,070,790,051.39	-20,080,706.68	2,050,709,344.71	
1. 股东投入的普通股			2,070,790,051.39						2,070,790,051.39	-20,080,706.68	2,050,709,344.71	
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			-2,919,293.32						-2,919,293.32	919,293.32	-2,000,000.00	
（三）利润分配							20,635,844.47	-20,635,844.47				
1. 提取盈余公积							20,635,844.47	-20,635,844.47				
2. 对股东的分配												
3. 其他												
（四）股东权益内部结转												
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. 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	200,000,000.00		5,381,598,454.06				192,329,409.15	1,600,061,277.73	7,373,989,140.94	333,619,045.36	7,707,608,186.30	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

*(Signature)*

*(Signature)*

*(Signature)*

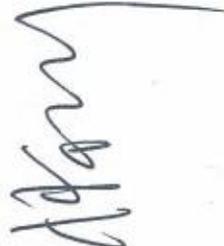
# 母公司所有者权益变动表

2016年度

单位：人民币元

项目	实收资本	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	200,000,000.00		5,699,767,751.10				192,329,409.15	1,626,742,523.61	7,718,839,683.86
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		5,699,767,751.10				192,329,409.15	1,626,742,523.61	7,718,839,683.86
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			1,096,249,431.07					281,000,092.32	1,377,249,523.39
（一）综合收益总额								281,000,092.32	281,000,092.32
（二）股东投入和减少资本			1,096,249,431.07						1,096,249,431.07
1. 股东投入的普通股									
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			1,096,249,431.07						1,096,249,431.07
（三）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 对股东的分配									
3. 其他									
（四）股东权益内部结转									
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. 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	200,000,000.00		6,796,017,182.17				192,329,409.15	1,907,742,615.93	9,096,089,207.25

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



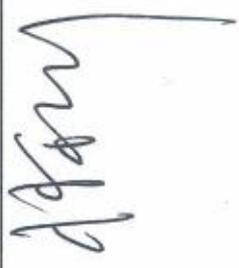
# 母公司所有者权益变动表

2015年度

单位：人民币元

	实收资本	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	200,000,000.00		3,667,965,057.15				171,693,564.68	1,441,019,923.39	5,480,678,555.22
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		3,667,965,057.15				171,693,564.68	1,441,019,923.39	5,480,678,555.22
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			2,031,802,683.95				20,635,844.47	185,722,600.22	2,238,161,128.64
（一）综合收益总额								206,358,444.69	206,358,444.69
（二）股东投入和减少资本			2,031,802,683.95						2,031,802,683.95
1. 股东投入的普通股			2,031,802,683.95						2,031,802,683.95
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
（三）利润分配								-20,635,844.47	-20,635,844.47
1. 提取盈余公积								-20,635,844.47	-20,635,844.47
2. 对股东的分配									
3. 其他									
（四）股东权益内部结转									
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. 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	200,000,000.00		5,699,767,751.10				192,329,409.15	1,626,742,523.61	7,718,839,683.86

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



## 宁乡城市建设投资集团有限公司 财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

### 一、企业的基本情况

宁乡城市建设投资集团有限公司(原名: 宁乡城市建设投资开发有限公司, 以下简称“本公司”或“公司”), 系根据宁乡县人民政府办公室市政办函(2000)18号文件《关于成立宁乡城市建设投资开发有限公司的通知》, 由宁乡县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, 企业法人营业执照注册号: 430124000006305, 2008年4月18日, 公司注册资本变更为人民币20,000.00万元; 法定代表人: 姚福平。

截至2016年12月31日, 本公司注册资本为人民币20,000.00万元, 实收资本为人民币20,000.00万元。

#### (一) 企业注册地、组织形式和总部地址。

本公司组织形式: 有限责任公司

本公司注册地址: 宁乡县玉潭镇宁乡大道168号

#### (二) 企业的业务性质和主要经营活动。

工商登记经营范围: 对县城城市建设投资及行使国有投资功能; 对与改制企业相关连的资产进行管理和经营; 房地产开发经营; 土地开发。

实际经营范围: 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。

#### (三) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表于2017年4月20日经公司董事会批准报出。

#### (四) 本年度合并财务报表范围

截至报告期末, 纳入合并财务报表范围的子公司列示如下:

序号	企业名称	直接持股比例 (%)	注册资本(万元)
1	湖南同兴产业投资有限公司	100.00	5,000.00
2	宁乡金湖投资开发有限公司	100.00	6,000.00
3	宁乡县城区棚户区改造有限公司	100.00	1,000.00

序号	企业名称	直接持股比例 (%)	注册资本(万元)
4	长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	52.00	10,000.00
5	开元发展(宁乡)投资有限责任公司	78.27	55,000.00
6	长沙市新煤城投资有限公司	51.87	25,970.00
7	长沙南楚灵烛文化旅游开发有限公司	100.00	20,000.00

详见附注“七、其他主体中的权益”披露

## 二、财务报表的编制基础

1、编制基础：本公司财务报表以持续经营为基础，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-基本准则》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

2、持续经营公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项

## 三、重要会计政策和会计估计

### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司 2016 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 年度的经营成果和现金流量。

### （二）会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### （三）营业周期

本公司以一年 12 个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

### （四）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### （五）企业合并

#### 1、同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性工具

作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

## 2、非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。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，体现为商誉价值。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期营业外收入。

## (六) 合并财务报表的编制方法

### 1、合并财务报表范围

本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

### 2、统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

### 3、合并财务报表抵销事项

合并财务报表以母公司和子公司的资产负债表为基础，已抵销了母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。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。子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

### 4、合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实时控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

### (七) 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

### (八) 金融工具

#### 1、金融工具的分类及确认

金融工具划分为金融资产或金融负债和权益工具。本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债，或权益工具。

金融资产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资产、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。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以及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产；可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产；持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

#### 2、金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按公允价值计量。后续计量分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售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负债按公允价值计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量；在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产或者衍生金融负债，按照成本计量。本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益。②可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益。

#### 3、本公司对金融工具的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

#### 4、金融资产负债转移的确认依据和计量方法

金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或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，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。金融资产满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

#### 5、金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以成本计量的金融资产发生减值时计提减值准备。发生的减值损失，一经确认，不再转回。

当有客观证据表明可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

对于权益工具投资，本公司判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、期末公允价值的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据为：

公允价值发生“严重”下跌的具体量化标准	期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%。
公允价值发生“非暂时性”下跌的具体量化标准	连续 12 个月出现下跌。
成本的计算方法	取得时按支付对价(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为投资成本。
期末公允价值的确定方法	存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。

持续下跌期间的确定依据	连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于20%，反弹持续时间未超过6个月的均作为持续下跌期间。
-------------	---

(九) 应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项账面余额在100.00万元以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收款项，按账龄分析法计提坏账准备。

2、按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	确定组合的依据
政府部门的往来	与政府往来风险可控
账龄法组合	以账龄为信用风险特征进行组合并结合现实的实际损失率确定各组合计提坏账的比例
合并范围内关联方组合	母公司合并范围内公司间往来
按组合计提坏账准备的计提方法	
政府部门的往来	不计提
账龄法组合	账龄分析法
合并范围内关联方组合	合并范围内关联方，风险可控，经测试不减值，不计提

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备情况：

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

(十) 存货

1、存货的分类

本公司存货主要包括开发成本、开发产品、原材料、周转材料、库存商品等。

开发产品成本包括土地成本、施工成本和符合资本化条件的借款费用，亦计入开发产品成本。

2、存货的确认：本公司存货同时满足下列条件的，予以确认：

①与该存货有关的经济利益很可能流入企业；

②该存货的成本能够可靠地计量。

2、存货取得和发出的计价方法：

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入账，与房地产有关的开发产品按实际发生的成本计价入账。

其他存货取得时按实际成本计价。

本公司发出存货方法：

开发产品和开发成本按个别计价法计算发出成本。

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。

其他存货发出时按月末加权平均法结转成本。

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

①可变现净值的确定方法：

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

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

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

②存货跌价准备按照单个存货项目计提。

4、存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

## (十一) 长期股权投资

### 1、初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额确认为初始成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第12号—债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本根据准则相关规定确定。

### 2、后续计量及损益确认方法

投资方能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。投资方对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，投资方都应当按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

### 3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，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；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位20%以上至50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

## (十二) 固定资产

### 1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

## 2、固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、运输设备、办公设备等；折旧方法采用年限平均法根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产、行政事业单位使用的房屋建筑物等的公益性资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	20-50	5	1.90-4.75
运输设备	10-15	5	6.33-9.50
办公设备	5-10	5	9.50-19.00

## 3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

### (十三) 在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

### (十四) 借款费用

#### 1、借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，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。

#### 2、资本化金额计算方法

资本化期间，是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。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款按照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，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

#### (十五) 无形资产

##### 1、无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量方法分别为：使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整；使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

##### 2、使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

#### (十六) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。

长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

#### (十七) 职工薪酬

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

##### 1、短期薪酬

在职工为本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，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。企业为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

##### 2、离职后福利

本公司在职工提供服务的会计期间，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。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

##### 3、辞退福利

本公司向职工提供辞退福利时，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

##### 4、其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据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。

#### (十八) 收入

本公司收入包括土地开发收入、代建收入和商品房销售收入及其他收入。

##### (1) 土地开发收入确认原则

本公司将开发整理后的土地交付宁乡县土地储备中心予以招拍挂出让，完成招拍挂程序

后并取得土地成交确认书，土地使用权上的主要风险和报酬已转给买受方；公司既没有保留与使用权相联系的继续管理权，也没有对已出让的土地实施控制；与交易相关的经济利益能够流入公司；相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认收入实现。

#### (2) 代建收入确认原则

宁乡县人民政府与公司签订委托建设合同，公司完成项目的建设，由宁乡县财政预决算（投资）评审中心对项目予以结算审查，核定项目总成本，宁乡县人民政府或委托单位回购，且公司与宁乡县人民政府或委托单位签订资产移交协议，将所建设项目交付宁乡县人民政府或委托单位后，确认收入实现。

#### (3) 商品房销售收入确认原则

在房屋竣工验收，已移交买方或按照销售合同视同移交买方，并收清房屋全部售楼款时确认收入的实现。

### (十九) 政府补助

#### 1、与资产相关的政府补助会计处理

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助，与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产可供使用时起，按照相关资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入当期损益。

#### 2、与收益相关的政府补助会计处理

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。分别下列情况处理：用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

### (二十) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2、递延所得税资产的确认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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

3、对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本

公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该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，确认递延所得税资产。

#### (二十一) 租赁

1、经营租赁的会计处理方法：经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

2、融资租赁的会计处理方法：以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额作为长期应付款列示。

#### 四、主要会计政策的变更、会计估计变更的说明

本期无主要会计政策的变更、会计估计变更。

#### 五、税项

##### (一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率(%)
营业税	服务收入	5.00
增值税	服务收入	3.00-11.00
消费税	应纳流转税额	5.00
城市维护建设税	应纳流转税额	5.00
企业所得税	服务收入	5.00
土地增值税	商品房销售收入	3.00、1.50、2.00

##### (二) 重要税收优惠及批文

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》，本公司的土地开发所得、处置改制资产所得、政府回购市政基础设施所得、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。

#### 六、合并财务报表重要项目注释

##### (一) 货币资金

类别	期末余额	期初余额
现金	325,533.92	256,717.06

类别	期末余额	期初余额
银行存款	3,097,300,875.43	2,731,817,885.06
其他货币资金	1,165,000,000.00	320,000,000.00
合计	4,262,626,409.35	3,052,074,602.12

注：截止 2016 年 12 月 31 日，货币资金中有 1,165,000,000.00 元存款用于质押，无存放境外、或存在潜在回收风险的款项。

(二) 应收账款

1、 应收账款分类

类别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款				
(1) 政府部门往来	1,018,097,587.97	77.05		
(2) 账龄组合	303,314,755.06	22.95	57,773,247.08	19.05
小计	1,321,412,343.03	100.00	57,773,247.08	4.37
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	1,321,412,343.03	100.00	57,773,247.08	4.37

类别	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款				
(1) 政府部门往来	576,823,871.18	61.47		
(2) 账龄组合	361,630,289.23	38.53	49,022,660.03	13.56
小计	938,454,160.41	100.00	49,022,660.03	5.22
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	938,454,160.41	100.00	49,022,660.03	5.22

(1) 按组合计提坏账准备的应收账款

①采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备

1年以内	1,175,465.53	5.00	58,773.27	227,126,599.20	5.00	11,356,329.96
1至2年	216,171,599.50	10.00	21,617,159.95	51,476,000.00	10.00	5,147,600.00
2至3年	9,457,157.90	20.00	1,891,431.58	8,511,157.90	20.00	1,702,231.58
3至4年	5,300,000.00	30.00	1,590,000.00	30,223,837.87	30.00	9,067,151.36
4至5年	29,893,837.87	40.00	11,957,535.15	3,970,000.00	40.00	1,588,000.00
5年以上	41,316,694.26	50.00	20,658,347.13	40,322,694.26	50.00	20,161,347.13
合计	303,314,755.06	19.05	57,773,247.08	361,630,289.23	13.56	49,022,660.03

2、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	与本公司关 联关系	期末余额	占应收账款总 额的比例(%)	坏账准备余 额
宁乡县人民政府	关联方	924,838,692.91	69.99	
湖南时代天街置业有限公司	非关联方	142,688,051.70	10.80	14,268,805.17
宁乡县恒源房地产开发有限公司	非关联方	40,350,000.00	3.05	4,035,000.00
长沙金琥房地产开发有限公司	非关联方	32,790,000.00	2.48	3,279,000.00
长沙意峰房地产开发有限公司	非关联方	13,821,843.00	1.05	5,528,737.20
合计		1,154,488,587.61	87.37	27,111,542.37

(三) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	696,736,746.91	69.52	408,982,878.85	46.62
1至2年	229,454,775.70	22.89	121,002,699.79	13.79
2至3年	53,967,582.00	5.38	144,783,762.90	16.50
3年以上	22,075,000.00	2.20	202,532,573.91	23.09
合计	1,002,234,104.61	100.00	877,301,915.45	100.00

2、预付款项金额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)
湖南省第五工程有限公司	66,500,000.07	6.64
宁乡县征地拆迁事务所	53,265,722.21	5.31
宁乡县工信产业投资有限公司	50,000,000.00	4.99
宁乡县花明楼镇财政所收入汇缴户	37,850,000.00	3.78
金洲镇政府---政府大楼建设	16,200,000.00	1.62
合计	223,815,722.28	22.33

(四) 其他应收款

1、其他应收款

类别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款				
(1) 政府部门往来	1,395,374,359.99	84.78		
(2) 账龄组合	250,485,845.04	15.22	17,462,916.46	6.97
小计	1,645,860,205.03	100.00	17,462,916.46	1.06
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	1,645,860,205.03	100.00	17,462,916.46	1.06

类别	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款				
(1) 政府部门往来	2,191,641,541.40	90.18		
(2) 账龄组合	238,576,078.71	9.82	16,052,544.18	6.73
小计	2,430,217,620.11	100.00	16,052,544.18	0.66
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	2,430,217,620.11	100.00	16,052,544.18	0.66

(1) 按组合计提坏账准备的其他应收款

①采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
1年以内	185,968,953.07	5.00	9,298,447.65	195,073,699.20	5.00	9,753,684.96
1至2年	52,421,773.74	10.00	5,242,177.37	32,940,349.50	10.00	3,294,034.95
2至3年	7,940,359.84	20.00	1,588,071.97	3,447,602.45	20.00	689,520.49
3至4年	3,715,273.63	30.00	1,114,582.09	6,006,900.00	30.00	1,802,070.00
4至5年	1,050.00	40.00	420.00	405,300.00	40.00	162,120.00
5年以上	438,434.76	50.00	219,217.38	702,227.56	50.00	351,113.78
合计	250,485,845.04	6.97	17,462,916.46	238,576,078.71	6.73	16,052,544.18

2、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	与本公司关联关系	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
宁乡县财政局	关联方	借款	994,965,945.73	1年以内	60.45	
长沙东大房地产开发有限公司	非关联方	借款	91,708,300.00	2年以内	5.57	9,170,830.00
宁乡县经济技术开发区建设投资有限公司	非关联方	借款	73,700,000.00	5年以上	4.48	
金玉工业发展投资公司	非关联方	借款	72,800,000.00	1年以内	4.42	3,640,000.00
宁乡御园房地产有限公司	非关联方	周转往来	63,553,763.06	1年以内	3.86	
合计			1,296,728,008.79		78.79	12,810,830.00

(五) 存货

1、存货的分类

存货类别	期末数			期初数		
	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	5,965,711,774.69		5,965,711,774.69	5,446,644,700.32		5,446,644,700.32
开发成本	7,889,423,654.52		7,889,423,654.52	4,534,549,592.47		4,534,549,592.47
周转材料	1,169,255.36		1,169,255.36	1,723,845.85	544,750.00	1,179,095.85
合计	13,856,304,684.57		13,856,304,684.57	9,982,918,138.64	544,750.00	9,982,373,388.64

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴营业税		3,307,636.86
预缴城建税		146,801.99
预缴教育费附加		89,291.10
预缴土地使用税		236,694.54
预缴土地增值税		281,465.69
合计		4,061,890.18

(七) 可供出售金融资产

1、可供出售金融资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	491,000,000.00		491,000,000.00	283,000,000.00		283,000,000.00
其中：按成本计量的	491,000,000.00		491,000,000.00	283,000,000.00		283,000,000.00
合 计	491,000,000.00		491,000,000.00	283,000,000.00		283,000,000.00

2、期末以成本计量的重要权益工具投资明细

被投资单位	账面余额				跌价准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
国开发展湖南“两型”元鼎基金企业(有限合伙)	100,000,000.00			100,000,000.00					12.12	
国开精诚北京投资基金有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00					2.61	
长沙宁乡长银城建投资合伙企业(有限合伙)	23,000,000.00			23,000,000.00					6.66	
宁乡建融市民之家项目运营管理有限责任公司		18,000,000.00		18,000,000.00					20.00	
长沙浏江综合治理合伙企业		200,000,000.00		200,000,000.00					20.00	
长沙市润泽房地产开发有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00							
合 计	283,000,000.00	218,000,000.00	10,000,000.00	491,000,000.00						

注：公司持有宁乡建融市民之家项目运营管理有限责任公司 20%股权、长沙浏江综合治理合伙企业 20%股权，但公司对被投资单位没有控制权，也无重大影响。

(八)长期应收款

1、长期应收款的分类

项 目	期末余额	年初余额
宁乡县中医院-保证金	4,000,000.00	4,000,000.00

湖南福临门房地产公司	739,467.00	20,739,467.00
宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
宁乡县灰汤镇人民政府---开元长沙银行贷款	100,000,000.00	
合 计	204,739,467.00	124,739,467.00

(九) 固定资产

1、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	办公设备	合计
<b>一、 账面原值</b>				
1. 期初余额	214,745,740.83	4,473,837.69	8,378,339.13	227,597,917.65
2. 本期增加金额	238,461,442.79	372,924.00	593,301.60	239,427,668.39
(1) 购置		10,370.00	215,920.00	226,290.00
(2) 划拨	238,461,442.79	362,554.00	377,381.60	239,201,378.39
3. 本期减少金额		15,615.48	481,886.00	497,501.48
(1) 处置或报废		15,615.48	481,886.00	497,501.48
4. 期末余额	453,207,183.62	4,846,761.69	8,971,640.73	467,025,586.04
<b>二、 累计折旧</b>				
1. 期初余额	22,306,970.92	2,681,367.91	5,199,771.07	30,188,109.90
2. 本期增加金额	2,595,515.97	782,114.63	640,465.74	4,018,096.34
(1) 计提	2,595,515.97	719,481.63	551,441.19	3,866,438.79
(2) 划拨增加		62,633.00	89,024.55	151,657.55
3. 本期减少金额			419,642.52	419,642.52
(1) 处置或报废			419,642.52	419,642.52
4. 期末余额	24,902,486.89	3,463,482.54	5,420,594.29	33,786,563.72
<b>三、 账面价值</b>				
1. 期末账面价值	428,304,696.73	1,383,279.15	3,551,046.44	433,239,022.32
2. 期初账面价值	192,438,769.91	1,792,469.78	3,178,568.06	197,409,807.75

注：1) 根据宁乡县国有资产管理局 2016 年 11 月 17 日《关于划拨已归集资产注入县城投集团的批复》（宁国资核字[2016]7 号）意见，新增公益性资产 237,930,151.00 元，截止 2016 年 12 月 31 日宁乡县国有资产管理局划入的公益性房屋建筑物资产为 347,522,631.87 元。

2) 固定资产中的公益性资产未计提折旧。

(十) 在建工程

1、 在建工程基本情况

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
宁乡县玉潭公园建设项目				338,001,956.08		338,001,956.08
宁乡县一江两岸三洲道路设施	403,522,297.70		403,522,297.70	337,710,334.52		337,710,334.52
金洲湖水利综合治理	154,265,345.43		154,265,345.43	144,728,221.47		144,728,221.47
向前路、站前路	334,076,813.00		334,076,813.00	310,475,860.09		310,475,860.09
宁乡县火车站站前广场提质改造工程	23,600,952.90		23,600,952.90			
宁乡县沅江两岸防洪及群英垸堤防整治工程	703,192,510.82		703,192,510.82	513,841,780.36		513,841,780.36
宁乡县万佛灵山度假山庄	497,266,373.57		497,266,373.57	296,129,555.40		296,129,555.40
宁乡县阳光养老社区	276,514,338.05		276,514,338.05			
回龙山风景区	46,853,244.28		46,853,244.28			
合计	2,439,291,875.75		2,439,291,875.75	1,940,887,707.92		1,940,887,707.92

注：主要为代建尚未完工的城市公共基础设施建设工程，建设完工后由宁乡县人民政府或委托单位回购。

#### (十一) 无形资产

项目	土地使用权	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	172,073,877.63	172,073,877.63
2. 本期增加金额	841,903.42	841,903.42
(1) 土地成本支出	841,903.42	841,903.42
3. 本期减少金额	3,108,000.00	3,108,000.00
(1) 处置	3,108,000.00	3,108,000.00
4. 期末余额	169,807,781.05	169,807,781.05
二、累计摊销		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		

四、账面价值		
1. 期末账面价值	169,807,781.05	169,807,781.05
2. 期初账面价值	172,073,877.63	172,073,877.63

(十二) 短期借款

1、短期借款分类

借款条件	期末余额	期初余额
质押借款		147,500,000.00
抵押借款	14,000,000.00	
保证借款	100,000,000.00	
合计	114,000,000.00	147,500,000.00

(十三) 应付账款

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	102,484,529.93	186,588,431.35
1-2年	42,067,667.19	34,254,877.64
2-3年	15,234,983.58	7,477,578.00
3年以上	12,056,898.24	240,599,780.05
合计	171,844,078.94	252,380,865.04

账龄超过1年的大额应付账款

债权人单位名称	期末余额	未偿还原因
杭州蓝天园林建设集团有限公司	8,472,511.32	待结算
湖南万寿建设有限公司	5,676,869.15	待结算
合计	14,149,380.47	

(十四) 预收款项

项目	期末余额	期初余额
1年内(含1年)	21,252,728.02	15,969,495.63
1-2年	2,610,000.00	40,109,836.00
2-3年	35,065,000.00	14,705,865.00
3年以上	36,981,456.70	50,893,181.70
合计	95,909,184.72	121,678,378.33

(十五) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬分类列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、短期薪酬	29,144.70	22,118,203.72	22,118,203.72	29,144.70

二、离职后福利-设定提存计划		1,580,323.13	1,580,323.13	
合计	29,144.70	23,698,526.85	23,698,526.85	29,144.70

2、短期职工薪酬情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 工资、奖金、津贴和补贴	29,144.70	19,989,462.48	19,989,462.48	29,144.70
2. 职工福利费		526,148.31	526,148.31	
3. 社会保险费		850,014.72	850,014.72	
其中：医疗保险费		750,780.11	750,780.11	
工伤保险费		43,130.88	43,130.88	
生育保险费		56,103.73	56,103.73	
4. 住房公积金		420,761.09	420,761.09	
5. 工会经费和职工教育经费		331,817.12	331,817.12	
合计	29,144.70	22,118,203.72	22,118,203.72	29,144.70

3、设定提存计划情况

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		1,401,159.95	1,401,159.95	
2、失业保险费		179,163.18	179,163.18	
合计		1,580,323.13	1,580,323.13	

(十六) 应交税费

税种	期末余额	期初余额
消费税	161,079.99	
营业税		1,115,160.16
资源税	925,442.34	
企业所得税		1,383,003.86
城市维护建设税	653,259.80	46,813.97
房产税	187,262.73	
代缴个人所得税	434,657.01	518,613.20
教育费附加	1,843.51	36,745.24
印花税	489,771.50	584,748.98
土地增值税	1,440.99	31,792.93
其他税费	17,330.10	36,964.02
合计	2,872,087.97	3,753,842.36

(十七) 应付利息

税种	期末余额	期初余额
----	------	------

税种	期末余额	期初余额
债券利息	148,903,630.14	81,850,136.99
其他应付利息	1,380,074.44	1,380,074.44
合计	150,283,704.58	83,230,211.43

注：企业债券情况详见（二十一）应付债券。

#### （十八）其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
保证金	10,805,711.35	15,770,198.26
代收代付款	6,886,795.00	6,629,541.45
往来款	308,141,086.73	261,478,176.45
其他	1,412,556.13	570,639,164.77
合计	327,246,149.21	854,517,080.52

截止2016年12月31日，账龄超过1年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末余额	未偿还原因
上海宝冶集团有限公司	1,280,000.00	履约保证金
合计	1,280,000.00	

#### （十九）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	1,201,730,000.00	
合计	1,201,730,000.00	

#### （二十）长期借款

借款条件	期末余额	期初余额
质押借款	1,922,850,000.00	1,508,750,000.00
抵押借款	3,701,959,994.00	4,819,830,000.00
保证借款	3,117,400,000.00	1,069,880,000.00
信用借款	794,860,000.00	103,960,000.00
合计	9,537,069,994.00	7,502,420,000.00

#### （二十一）应付债券

项目	期末余额	期初余额
债券	3,303,410,205.35	1,290,528,571.43
合计	3,303,410,205.35	1,290,528,571.43

1、 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

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	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	1,290,528,571.43		1,292,107,142.85
16 宁乡养老专项债	1,030,000,000.00	2016-6-2	10 年	1,030,000,000.00		1,030,000,000.00	1,023,453,062.50
2016 非公开公司债券	1,000,000,000.00	2016-6-29	5 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	987,850,000.00
合计	3,330,000,000.00			3,330,000,000.00	1,290,528,571.43	2,030,000,000.00	3,303,410,205.35

(二十二) 长期应付款

款项性质	期末余额	期初余额
非银行金融机构融资款	1,568,652,075.76	1,701,154,489.70
项目投资款		272,500,000.00
合计	1,568,652,075.76	1,973,654,489.70

(二十三) 实收资本

投资者名称	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
宁乡县人民政府	200,000,000.00						200,000,000.00
合计	200,000,000.00						200,000,000.00

(二十四) 资本公积

类别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、资本溢价	285,817.00	6,918,114.17		7,203,931.17
二、其他资本公积	5,381,312,637.06	1,056,933,890.99	6,918,114.17	6,431,328,413.88
合计	5,381,598,454.06	1,063,852,005.16	6,918,114.17	6,438,532,345.05

注：本期资本公积的增加为宁乡县人民政府划拨的资产和本年购买长沙金湖投资开发有限公司少数股东权益导致的增加。

(二十五) 盈余公积

类别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	192,329,409.15			192,329,409.15
合计	192,329,409.15			192,329,409.15

(二十六) 未分配利润

项目	期末余额	
	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	1,600,061,277.73	

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	1,600,061,277.73	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	275,621,828.18	
减：提取法定盈余公积		10.00%
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,875,683,105.91	

(二十七) 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
一、主营业务小计	1,201,618,901.96	1,038,869,349.17	1,008,128,908.82	846,473,580.69
土地开发收入			80,120,611.80	72,564,059.33
房屋销售收入	6,475,652.34	5,180,521.30	161,211,745.70	108,895,878.44
代建项目收入	1,187,159,596.83	1,032,312,692.89	763,179,455.32	663,634,308.97
其他	7,983,652.79	1,376,134.98	3,617,096.00	1,379,333.95
二、其他业务小计	4,116,641.54	2,402,637.00	2,080,586.97	106,164.29
其他	4,116,641.54	2,402,637.00	2,080,586.97	106,164.29
合 计	1,205,735,543.50	1,041,271,986.17	1,010,209,495.79	846,579,744.98

(二十八) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	180,971.90	8,242,237.08
城市维护建设税	31,031.36	412,111.86
教育费附加	31,404.23	412,111.86
土地增值税	100,196.27	169,639.90
印花税	600,548.38	
房产税	102,850.98	
土地使用税	7,171,364.31	
合计	8,218,367.43	9,236,100.70

注：根据财政部财会[2016]22号文件，从管理费用中调整税金7,874,763.67元至本科目，其中印花税600,548.38元，房产税102,850.98元，土地使用税7,171,364.31元。

(二十九) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	252,813.00	700,078.40
其他	122,300.00	300,033.60
合 计	375,113.00	1,000,112.00

(三十) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
工资及福利	23,567,175.95	17,254,921.78
社保、公积金	159,876.88	112,357.63
折旧及摊销	3,919,316.42	3,210,218.10
办公费	2,793,025.47	2,186,961.01
招待费	3,795,066.60	1,484,725.88
差旅费	231,786.50	200,638.62
中介服务费	261,569.81	220,702.48
税费	5,894,950.83	10,834,485.77
其他	9,257,480.18	4,622,713.81
合计	49,880,248.64	40,127,725.08

(三十一) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
减：利息收入	14,527,135.12	4,055,829.32
银行手续费	82,127.73	85,476.57
其他	1,145,424.6	4,020,456.32
合计	-13,299,582.79	50,103.57

注：“其他”为本公司支付的融资费用。

(三十二) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	10,160,959.33	7,348,492.82
存货跌价损失		544,750.00
合计	10,160,959.33	7,893,242.82

(三十三) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资损益		40,600.80
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	5,857,834.90	8,144,834.91
合计	5,857,834.90	8,185,535.71

(三十四) 营业外收入

1、营业外收入分项列示

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	164,011,622.00	81,455,000.00
其他		2,000.00

项目	本期发生额	上期发生额
合计	164,011,622.00	81,457,000.00

2、计入当期损益的政府补助

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
基础设施建设补贴	164,011,622.00	68,840,000.00	与收益相关
棚改资金补贴款		12,615,000.00	与收益相关
合计	164,011,622.00	81,455,000.00	

(三十五) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计		915,568.52
其中：固定资产处置损失		915,568.52
滞纳金及各种罚款支出	993,817.00	250,041.74
对外捐赠	956,000.00	4,950,800.00
其他	759,249.53	3,493.00
合计	2,709,066.53	6,119,903.26

(三十六) 所得税费用

1、所得税费用明细

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税费用		40,765.10
合计		40,765.10

(三十七) 现金流量表

1、收到或支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到其他与经营活动有关的现金	705,979,881.19	8,601,726.61
其中：收到的往来款	691,452,746.07	4,543,897.29
利息收入	14,527,135.12	4,055,829.32
其他		2,000.00
支付其他与经营活动有关的现金	189,709,752.10	355,043,181.17
其中：销售费用中付现	375,113.00	917,977.00
管理费用中付现	34,178,094.12	17,015,640.60
营业外支出中付现	2,709,066.53	5,204,754.74
支付的往来款项	152,447,478.45	331,904,808.83

2、收到或支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付其他与投资活动有关的现金		1,662,298,681.96
其中：借款至其他单位		1,662,298,681.96

### 3、收到或支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到其他与筹资活动有关的现金	470,770,000.00	1,406,554,963.16
其中：收到的其他单位借款	341,770,000.00	746,554,963.16
收到融资租赁贷款	129,000,000.00	660,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	346,009,411.12	240,746,784.10
其中：偿还其他单位借款	334,866,841.12	104,332,320.10
支付融资费	1,142,570.00	4,016,464.00
应付票据		98,500,000.00
借款保证金	10,000,000.00	33,898,000.00

### (三十八) 现金流量表补充资料

#### 1、现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	276,288,842.09	188,804,333.99
加：资产减值准备	10,160,959.33	7,893,242.82
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,866,438.79	3,723,920.10
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		142,272.00
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）		915,568.52
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		-4,055,829.32
投资损失（收益以“-”号填列）	-5,857,834.90	-8,185,535.71
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）	-61,466,255.54	-1,853,932,756.70
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	286,628,002.60	2,433,901,910.71
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-384,781,639.34	-706,394,728.14
其他		
经营活动产生的现金流量净额	124,838,513.03	62,812,398.27
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		

项目	本期发生额	上期发生额
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	3,097,626,409.35	1,507,074,602.12
减：现金的期初余额	1,507,074,602.12	1,458,694,368.65
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,590,551,807.23	48,380,233.47

## 2、现金及现金等价物

项目	期末余额	期初余额
一、现金	3,097,626,409.35	1,507,074,602.12
其中：库存现金	325,533.92	256,717.06
可随时用于支付的银行存款	3,097,300,875.43	1,506,817,885.06
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	3,097,626,409.35	1,507,074,602.12
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

## 七、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	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
长沙同兴房地产开发有限公司	长沙市宁乡县	长沙市宁乡县	城市道路建设综合开发、房地产开发、房屋租赁。	100.00%		设立
长沙金湖投资开发股份有限公司	长沙市	长沙市	金洲湖项目的建设和土地的投资开发；旅游开发；设计、制作、发布、代理国内各类广告；机械采砂。	100.00%		设立
宁乡县城区棚户区改造有限公司	长沙市宁乡县	长沙市宁乡县	县城区棚户区改造、保障性住房建设、房地产开发经营、土地开发。	100.00%		设立
长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	长沙市宁乡县	长沙市宁乡县	万佛灵山规划控制区项目投资；土地利用开发；旅游项目开发；与景点配套设施开发；旅	52.00%		股权收购

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例		取得方式
			游产品开发。			
开元发展(宁乡)投资有限责任公司	长沙市宁乡县	长沙市宁乡县	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;租地租赁;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。	78.27%		设立
长沙南楚灵烛文化旅游开发有限公司	长沙市	长沙市	旅游景区规划设计、开发、管理;文化活动的组织与策划;佛教用品零售;文化用品销售;停车场运营管理;城乡基础设施建设。	100.00%		2016年6月12日设立
长沙市新煤城投资有限公司	长沙市	长沙市	工业园区建设,小城镇基础设施建设。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	51.87%		划拨

## 八、关联方关系及其交易

### (一) 本公司的实际控制人

本公司的最终控制方为宁乡县人民政府。

### (二) 本公司子公司的情况

详见附注“七、其他主体中的权益”。

### (三) 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	宁乡县人民政府	924,838,692.91		533,183,524.74	
合计		924,838,692.91		533,183,524.74	

## 九、承诺及或有事项

### (一) 承诺事项

本公司不存在需要披露的承诺事项。

(二) 或有事项

截止2016年12月31日, 本公司对外担保形成的或有负债

担保方	被担保方	担保方式	担保金额
宁乡县城市建设投资集团有限公司	宁乡县土地储备中心	单人担保	110,000,000.00
宁乡县城市建设投资集团有限公司	宁乡县土地储备中心	抵押物担保	125,298,600.00
宁乡县城市建设投资集团有限公司	湖南省保障性安居工程投资有限公司	抵押物担保	108,693,000.00

(三) 其他重要事项

截止2016年12月31日, 本公司对内担保形成的重要事项

担保方	被担保方	担保方式	担保金额
宁乡县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	700,000,000.00
宁乡县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	390,000,000.00
宁乡县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	380,000,000.00
宁乡县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	230,000,000.00
宁乡县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	200,000,000.00
宁乡县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	165,000,000.00
宁乡县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责任公司	单人担保	150,000,000.00
宁乡县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责任公司	单人担保	62,159,000.00
宁乡县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责任公司	质押物担保	200,000,000.00
宁乡县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	110,000,000.00
宁乡县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	100,000,000.00
宁乡县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	70,000,000.00
宁乡县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	62,159,000.00
宁乡县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	抵押物担保	182,163,600.00
宁乡县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	抵押物担保	114,520,800.00
宁乡县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	抵押物担保	111,963,400.00
宁乡县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	抵押物担保	105,087,200.00

十、 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	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款				
(1) 政府部门往来	821,657,727.95	73.12		
(2) 账龄组合	302,092,482.36	27.08	57,680,592.37	19.09
小计	1,123,750,210.31	100.00	57,680,592.37	5.13
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	1,123,750,210.31	100.00	57,680,592.37	5.13

类 别	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款				
(1) 政府部门往来	422,823,669.40	54.00		
(2) 账龄组合	360,235,983.93	46.00	48,941,041.08	13.59
小计	783,059,653.33	100.00	48,941,041.08	6.25
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	783,059,653.33	100.00	48,941,041.08	6.25

(1) 按组合计提坏账准备的应收账款

①采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例%	坏账准备	账面余额	计提比例%	坏账准备
1 年以内	21,927,172.45	5.00	1,096,358.62	31,710,883.05	5.00	1,585,544.15
1至2年	3,403,178.01	10.00	340,317.80	7,096,512.60	10.00	709,651.26
2至3年	2,499,000.00	20.00	499,800.00	60,000.00	20.00	12,000.00
3至4年				487,056.00	30.00	146,116.80
4至5年	367,056.00	50.00	183,528.00	29,895.00	50.00	14,947.50
合计	28,196,406.46		2,120,004.42	39,384,346.65		2,468,259.71

2、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	与本公司关联关系	期末余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备余额
宁乡县人民政府	关联方	729,838,692.91	64.95	
湖南时代天街置业有限公司	非关联方	142,688,051.70	12.70	14,268,805.17
宁乡县恒源房地产开发有限公司	非关联方	40,350,000.00	3.59	4,035,000.00
长沙金琥房地产开发有限公司	非关联方	32,790,000.00	2.92	3,279,000.00
长沙意峰房地产开发有限公司	非关联方	13,821,843.00	1.23	5,528,737.20
合计		959,488,587.61	85.38	27,111,542.37

(二)其他应收款

1、其他应收款

类别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款				
(1) 政府部门往来	2,265,063,767.24	94.31		
(2) 账龄组合	136,755,351.46	5.69	8,051,296.27	5.89
小计	2,401,819,118.7	100.00	8,051,296.27	0.34
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	2,401,819,118.7	100.00	8,051,296.27	0.34

类别	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款				
(1) 政府部门往来	2,551,704,858.34	97.44		
(2) 账龄组合	67,097,482.86	2.56	4,097,874.83	6.11
小计	2,618,802,341.20	100.00	4,097,874.83	0.16
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	2,618,802,341.20	100.00	4,097,874.83	0.16

2、按组合计提坏账准备的其他应收款

①采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
1年以内	122,075,612.07	5.00	6,103,780.60	62,201,507.40	5.00	3,110,075.37
1至2年	11,587,000.00	10.00	1,158,700.00	2,838,050.00	10.00	283,805.00
2至3年	2,267,981.00	20.00	453,596.20	940,760.90	20.00	188,152.18
3至4年	385,273.63	30.00	115,582.09	11,050.00	30.00	3,315.00
4至5年	1,050.00	40.00	420.00	405,300.00	40.00	162,120.00
5年以上	438,434.76	50.00	219,217.38	700,814.56	50.00	350,407.28
合计	136,755,351.46	5.89	8,051,296.27	67,097,482.86	6.11	4,097,874.83

(三)长期股权投资

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
对子公司投资	2,670,870,970.32		2,670,870,970.32	2,400,580,180.97		2,400,580,180.97
合计	2,670,870,970.32		2,670,870,970.32	2,400,580,180.97		2,400,580,180.97

1、对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
长沙同兴房地产开发有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00		
长沙金湖投资开发股份有限公司	56,000,000.00	12,014,313.05	68,014,313.05		
宁乡县城区棚户区改造有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00		
长沙万佛灵山文化旅游投资有限公司	54,000,000.00		54,000,000.00		
开元发展(宁乡)投资有限责任公司	2,065,833,079.75	171,300,000.00	2,237,133,079.75		
长沙南楚灵烛文化旅游开发有限公司		59,000,000.00	59,000,000.00		
长沙市新煤城投资有限公司		192,723,577.52	192,723,577.52		
合计	2,235,833,079.75	435,037,890.57	2,670,870,970.32		

(四)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
一、主营业务小计	1,193,669,597.83	1,035,281,170.89	995,988,118.82	834,667,260.82
土地开发收入	6,510,001.00	2,968,478.00	80,120,611.80	72,564,059.33
房屋销售收入			152,688,051.70	98,468,892.52
代建项目收入	1,187,159,596.83	1,032,312,692.89	763,179,455.32	663,634,308.97
二、其他业务小计	4,116,641.54	2,402,637.00	876,306.97	48,196.89
其他	4,116,641.54	2,402,637.00	876,306.97	48,196.89
合计	1,197,786,239.37	1,037,683,807.89	996,864,425.79	834,715,457.71

(五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益		40,600.80
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	5,857,834.90	8,144,934.91
合计	5,857,834.90	8,185,535.71

宁乡县城市建设投资集团有限公司



二〇一七年四月二十日

第 15 页至第 49 页的财务报表附注由下列负责人签署

法定代表人

签

名: \_\_\_\_\_

日

期: \_\_\_\_\_

主管会计工作负责人

签

名: \_\_\_\_\_

日

期: \_\_\_\_\_

会计机构负责人

签

名: \_\_\_\_\_

日

期: \_\_\_\_\_

编号: 1 02898805



# 营业执照

(副本)6-6)

统一社会信用代码 91110108590611484C

名称 大信会计师事务所(特殊普通合伙)  
类型 特殊普通合伙企业  
主要经营场所 北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室  
执行事务合伙人 胡咏华, 吴卫星  
成立日期 2012年03月06日  
合伙期限 2012年03月06日至 2112年03月05日  
经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;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。  
(企业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;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息



登记机关



2016年11月28日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

证书序号: NO. 019863

### 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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 大信会计师事务所(特殊普通合伙)  
 主任会计师: 胡咏华  
 办公场所: 北京市海淀区知春路一学院国际大厦15层  
 组织形式: 特殊普通合伙  
 会计师事务所编号: 11010141  
 注册资本(出资额): 3310万元  
 批准设立文号: 京财会许可[2011]0073号  
 批准设立日期: 2011-09-09





证书序号: 000418

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

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

首席合伙人: 胡咏华



证书号: 08

发证时间: 二〇〇八年一月二十五日

证书有效期至: 二〇〇八年一月二十五日

年度检验  
Annual Renewal



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



仅供报告使用

证书编号  
No. of Certificate

430100020074

批准注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2003 年 02 月 13 日  
Date of Issuance 年 月 日



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



姓名 刘瑞彦  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1970-01-29  
Date of birth  
工作单位 大信会计师事务所(特殊普通  
Working unit 合伙)长沙分所  
身份证号码 430104197001294640  
Identity card No.

年 月 日  
/ /



姓名	谢卫雄
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1966-07-07
Date of birth	
工作单位	大信会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit	长沙分所
身份证号码	432301680707207
Identity card No.	



仅供报告使用

证书编号: 431100010008  
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: 1999 年 06 月 21 日  
Date of Issuance

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.

