

2014年湘潭市两型社会建设投融资有限公司
公司债券 2016 年年度报告



湘潭市两型社会建设投融资有限公司

2017年4月28日

重要提示

本公司董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本公司 2016 年年度财务报告经中审华寅五洲会计师事务所审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

释义

在本年度报告中，除非文中另有所指，下列简称具有如下意义：

发行人、公司	指	湘潭市两型社会建设投融资有限公司
本期债券、14 潭两型债、PR 潭两型债	指	指总额为人民币 12 亿元的“2014 年湘潭市两型社会建设投融资有限公司公司债券”简称“14 潭两型债/PR 潭两型债”
本报告、年度报告	指	《2014 年湘潭市两型社会建设投融资有限公司公司债券 2016 年年度报告》
《债券持有人会议规则》	指	2014 年湘潭市两型社会建设投融资有限公司公司债券持有人会议规则
主承销商	指	华安证券股份有限公司
募集说明书	指	2014 年湘潭市两型社会建设投融资有限公司公司债券募集说明书
资信评级机构、鹏元	指	鹏元资信评估有限公司
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
偿债账户、专项偿债账户	指	发行人设立的用于本期债券偿债资金的接收、储存及划转的银行账户
上交所	指	上海证券交易所
银行间债券市场	指	全国银行间债券市场
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
报告期	指	2016 年

重大风险提示

投资者在评级及购买本期债券之前，应认真考虑下述各项可能对本期债券的偿付、债券价格判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

一、利率波动风险

市场利率易受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，特别是我国正处于经济转型的关键时期，经济调控政策出台密集，未来几年内市场利率发生波动的可能性较大。由于本期债券采用固定利率行使，一旦市场利率发生波动，可能导致投资者持有本期债券获取的利息收益相对下降。

二、经济周期性波动风险

公司主要从事城市基础设施建设和土地开发整理，这两个行业都会受到经济周期影响。如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，将可能使公司的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

三、行业政策风险

城市基础设施建设行业具有较强的社会公益性，而土地开发整理行业则具有较强的行政垄断性，这两个行业均在较大程度上受到国家和地方产业政策的影响。国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持度、公用事业收费标准调整等方面的政策变化将会在一定程度上影响公司的正常经营活动。

四、公司运营风险

公司作为湘潭市基础设施建设的投融资平台，承担着区内基础设施建设和土地开发利用的重任。如果公司市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响公司持续融资能力及公司经营效益，进而影响本期债券的偿付。

目 录

重要提示	2
释义.....	3
重大风险提示	4
第一节 公司及相关中介机构简介	7
第二节 公司债券事项	9
第三节 公司财务和资产情况	12
第四节 公司业务和治理情况	25
第五节 重大事项	35
第六节 财务报告	35

第一节 公司及相关中介机构简介

一、发行人概况

发行人：湘潭市两型社会建设投融资有限公司

住所：湘潭市雨湖区城正街道板石巷跃进村

法定代表人：陈海南

联系人：柳格亮

联系地址：湘潭市雨湖区城正街道板石巷跃进村

电话：0731-58581163

传真：0731-58581163

邮编：411100

年度报告查询网址：www.sse.com.cn、www.chinabond.com.cn

报告期内董事、监事、高级管理人员变更情况：

报告期内，本公司控股股东、实际控制人以及董事、监事、高级管理人员并未发生变更。

二、会计师事务所

中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：天津市和平区解放北路188号信达广场35层

法定代表人：方文森

签字注册会计师：李永萍、罗皖

联系地址：长沙市开福区芙蓉中路一段2号

电话：0731-88735999

传真：0731-88399099

邮编：410008

三、主承销商

1、华安证券股份有限公司

住所：合肥市政务文化新区天鹅湖路 198 号

法定代表人：李工

联系人：林玉珑

联系地址：安徽省合肥市南二环路 959 号财智中心 A 座 2403 室

电话：0551-65161650-8020

邮编：230069

2、国开证券有限责任公司

住所：北京市朝阳区安华外馆斜街甲 1 号泰利明苑写字楼 A 区
4 层

法定代表人：黎维彬

联系人：邢文杰、陈微、王昊晨、顾亚霏、赵地、从韵吉、耿川

联系地址：北京市东城区东直门南大街 3 号国华投资大厦 17 层

联系电话：010-52825754、010-52825758

传真：010-52825723

邮政编码：100007

四、跟踪评级机构

鹏元资信评估有限公司

住所：深圳市福田区深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：刘思源

联系人：陈远新、林心平

联系地址：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

联系电话：0755-82872863

传真：0755-82872338

邮政编码：518040

五、发行人律师：

湖南晶石律师事务所

住所：湘潭市建设北路 8 号白石商业广场 1206 室

负责人：阎忠于

签字律师：陈继军、王继文

联系电话：0731-58560088

传真：0731-58560188

邮政编码：411100

第二节 公司债券事项

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人合计发行债券共计 3 期，即 14 潭两型债、湘潭市两型社会建设投融资有限公司 2015 年公司债券和湘潭市两型社会建设投融资有限公司 2016 年公司债券，现将本期债券信息披露如下：

一、债券基本情况

2014 年湘潭市两型社会建设投融资有限公司公司债券

1、债券名称：2014年湘潭市两型社会建设投融资有限公司公司债券。

2、债券简称及代码：14 潭两型、124566.SH、1480167. IB。

3、发行首日：2014 年 4 月 23 日

4、发行总额：人民币 12 亿元。

5、债券期限：7 年期。

6、债券利率：固定利率，票面年利率为7.89%，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

7、还本付息方式：在本期债券存续期内，每年付息一次。本期债券附加本金提前偿付条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当年应付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。

8、付息日：2015年至2021年每年的4月23日为上一个计息年度的付息日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日)。

9、兑付日：本期债券的兑付日为2017年至2021年每年的4月23日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日)。

10、担保情况：本期债券无担保

11、信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AA，发行人主体信用级别为AA。

12、上市地点：本期债券在全国银行间债券市场和上海证券交易所交易流通。

二、募集资金使用情况

本期公司债券募集资金为人民币12亿元，其中9亿元将用于湘潭市火车站片区棚户区改造建设项目，3亿元将用于湘潭市火车站片区撇洪渠改造工程项目。

截止2016年12月末，募集资金已使用10.36亿元。募投项目进展情况良好：湘潭市火车站棚户区改造建设项目已使用债券资金8.25亿元。湘潭市火车站片区撇洪渠改造项目已使用募集资金2.11亿元。

三、评级机构跟踪评级情况

根据2016年7月鹏元资信评估有限公司公布的跟踪评级报告，本期“14潭两型”债券的信用级别为AA，发行人主体信用级别为AA。预计最新一期评级报告将于2017年6月底之前完成。

四、债券持有人会议召开情况

报告期内，本期债券无债券持有人会议召开事项。

五、债券受托管理人履职情况

发行人聘请了国家开发银行湖南省分行作为募集资金账户监管银行，并与其签订了《账户监管协议》。债券受托管理人负责监管发行人的募集和偿债资金，较好的履行了债权人代理人和账户监管人的职责，为保护本期债券投资者的利益发挥了积极作用。

第三节 公司财务和资产情况

本节的财务会计信息及有关分析反映了本公司近两年来的财务和资产情况。中审华寅五洲会计师事务所对本公司 2015、2016 年年度的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。本节所引用 2015-2016 年财务数据均摘自上述经审计的审计报告。

一、主要财务会计信息

公司最近两年主要会计数据以及财务指标列示如下：

表3-1 最近两年主要会计数据

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	变动比例
资产总计	2,232,307.29	2,153,642.91	3.65%
负债总计	1,045,632.98	1,056,078.78	-0.99%
所有者权益	1,186,674.30	1,097,564.13	8.12%
归属于母公司所有者权益合计	1,164,190.98	1,076,589.72	8.14%
营业总收入	107,118.23	97,822.76	9.50%
净利润	21,366.20	20,313.93	5.18%
归属于母公司所有者的净利润	21,444.89	20,422.87	5.00%
息税折旧摊销前利润 EBITDA	31,802.24	27,399.34	16.07%
经营活动产生的现金流量净额	-62,937.09	-129,551.07	-51.42%
投资活动产生的现金流量净额	-19,915.44	-13,100.90	52.02%
筹资活动产生的现金流量净额	32,600.68	156,008.35	-79.10%
期末现金及现金等价物余额	81,946.32	132,198.17	-38.01%

表3-2 最近两年主要财务指标

项目	2016 年	2015 年	变动比例
流动比率（倍）	4.72	7.03	-32.94%
速动比率（倍）	1.93	3.29	-41.48%
资产负债率（%）	46.84%	49.04%	-4.48%
EBITDA 全部债务比	0.04	0.03	14.37%
利息保障倍数	0.43	0.73	-40.36%
现金利息保障倍数	0.02	-2.94	-100.69%
EBITDA 利息倍数	0.50	0.87	-42.01%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%

利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%
-------	---------	---------	-------

- 注： 1. EBITDA 全部债务比=息税折旧摊销前利润/全部债务
 2. 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）
 3. 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
 4. 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）
 5. 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
 6. 利息偿付率=实际支付利息/应付利息

2016 年末公司总资产 2,232,307.29 万元、净资产 1,186,674.30 万元，营业总收入 107,118.23 万元、净利润 21,366.20 万元。公司 2016 年较 2015 年变动超过 30%以上的主要财务指标变动原因分析如下：

（一）经营活动产生的现金流量净额

公司经营活动产生的现金流入主要为销售商品和提供劳务收到的现金、收到其他与经营活动有关的现金，现金流出主要为购买商品和接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金、支付的各项税费、支付其他与经营活动有关的现金等。2016 年公司经营活动产生的现金流量净流出较 2015 年度减少 66613.98 万元，降幅 -51.42%，主要是因为公司近年来进入回款期项目增多，代建回购收入增加，公司经营性现金流入情况得到有效改善。

（二）投资活动产生的现金流量净额

公司投资活动产生的现金流入主要为取得投资收益收到的现金、收到其他与投资活动有关的现金，现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金、投资支付的现金等。2016 年公司投资支出有所增加，投资活动产生的现金流量净流出较 2015 年

增加 6814.54 万元，增幅为 52.02%，主要原因是收到其他与投资活动有关的现金减少，同时公司增加了对固定资产、无形资产和其他长期资产的购置增加了支付的现金。

（三）筹资活动产生的现金流量净额

公司筹资活动产生的现金流入主要为取得借款收到的现金、吸收投资收到的现金、发行债券收到的现金、收到的其他与筹资活动有关的现金，现金流出主要为偿付债务支付的现金、分配股利利润或偿付利息所支付的现金。2016 年公司筹资活动产生的现金流量净流入较 2015 年减少 123,407.67 万元，降幅为-79.10%，主要是因为 2016 年发行人取得借款收到的现金减少，到期负债较多，偿还债务支付的现金增加。

（四）期末现金及现金等价物余额

2016 年度期末现金及现金等价物余额较 2015 年度减少 50251.85 万元，减幅为-38.01%，主要是经营及投资活动导致现金流净流出较多所致。

（五）流动比率、速动比率

2016 年末，发行人流动比率和速动比率分别为 4.72 和 1.93，较 2015 年末有所回落，主要因为报告期内发行人转入一年内到期的非流动负债较多，导致流动负债金额增长较多。

（六）现金利息保障倍数

报告期内，公司现金利息保障倍数由负数转为正数，主要得益于公司经营性现金流的改善。

（七）EBITDA 利息倍数

2016 年末，发行人 EBITDA 利息倍数为 0.50，较 2015 年末下降 42.01%，主要是因为利息支出增加较多。

二、主要资产及负债变动情况

截至 2016 年 12 月 31 日，本公司资产及负债变动情况如下表所示：

表 3-3 资产明细

单位：万元

资产	2016 年末	2015 年末	同比变动
流动资产：			
货币资金	81,946.32	200,217.18	-59.07%
应收账款	135,171.52	119,984.60	12.66%
预付款项	91,179.34	50,811.50	79.45%
其他应收款	415,254.57	433,940.18	-4.31%
存货	1,054,756.28	915,615.84	15.20%
其他流动资产	5,099.30	1,311.61	288.78%
流动资产合计	1,783,407.33	1,721,880.91	3.57%
非流动资产：			
可供出售金融资产	15,528.47	15,528.47	0.00%
长期股权投资	17,652.32	9,263.65	90.55%
投资性房地产	196,481.31	200,894.45	-2.20%
固定资产	1,281.34	1,329.36	-3.61%
在建工程	216,301.93	203,732.07	6.17%
长期待摊费用	0.00	7.77	-100.00%
递延所得税资产	1,654.58	1,006.24	64.43%
非流动资产合计	448,899.96	431,762.00	3.97%
资产总计	2,232,307.29	2,153,642.91	3.65%

截至2016年末，公司资产总额2,232,307.29万元，较2015年末增加78,664.38万元，增幅为3.65%。随着湘潭市经济的发展和基础设施建设需求的不断增多，公司业务规模不断扩大，资产规模随之持续增长。其中，公司预付款项、存货、长期股权投资的余额大幅增加。

1、货币资金

报告期末，货币资金较去年末减少-118,270.86万元，同比下-59.07%，主要是由于银行存款及其他货币资金大幅下降，其中其他货币资金从2015年的100,019.01万元降为0.00元。具体情况如下：

单位：万元

项目	2016年末	2015年末	同比变动
库存现金	0.98	0.58	68.88%
银行存款	81,945.34	100,197.59	-18.22%
其他货币资金	0.00	100,019.01	-100.00%
合计	81,946.32	200,217.18	-59.07%

2、应收账款

应收账款净额年末数比年初数增加15,186.92万元，增幅为12.66%，主要是确认BT项目款增加所致。

3、其他应收款

其他应收款净额年末数比年初数减少-18,685.61万元，减少比例为4.31%。

4、预付款项

预付帐款由期初50,811.50万元增加到91,179.34万元，上升了79.45%。主要为预付湘潭市国有土地房屋征收管理处、湘潭市国土资源局征地拆迁专户款项未结算未结转所致。

5、存货

截至2016年末，公司的存货账面价值为1,054,756.28万元，公司存货主要由公司土地开发成本、土地储备、开发产品以及房地产开发成本构成。2016年末公司存货较2015年末增加139,140.44万元，增幅为15.20%。主要是因为土地开发成本增加了109,544.15万元所致，同时开发产品及房地产开发成本同比大幅上升。

最近两年公司存货明细如下所示：

项目	2016 年末	2015 年末
	金额（万元）	金额（万元）
开发产品	32,953.33	16,419.45
房地产开发成本	20,693.94	7,631.53
土地开发成本	312,464.89	202,920.74
土地储备	688,644.12	688,644.12
合计	1,054,756.28	915,615.84

6、其他流动资产

截至2016年末，公司其他流动资产为5,099.30万元，较2015年末上升幅度为288.78%，其他流动资产主要为预缴税费和待抵扣进项税额。2016年大幅上涨主要是因为预缴税费增长较快。

7、长期股权投资

截至2016年末，公司的长期股权投资为17,652.32万元，较2015年末增加8,388.67万元，增幅为90.55%，主要是由于公司对湘潭天开路网项目管理有限公司、湘潭碧泉湖运营管理有限公司、湘潭城发晨辉建设有限公司、湘潭城发省六建设有限公司等进行追加投资所致。

8、长期待摊费用

截至2016年末，公司无长期待摊费用，上年末长期待摊费用共7.77万元，全部为装修费，本期全部摊销。

9、递延所得税资产

截至2016年末，公司递延所得税资产为1,654.58万元，较2015年末增加648.34万元，增幅为64.43%。2016年末已确认的递延所得税资产如下所示：

单位：万元

项目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	6,618.29	1,654.58	4,024.93	1,006.24
合计	6,618.29	1,654.58	4,024.93	1,006.24

表 3-4 负债明细

单位：万元

负债	2016 年末	2015 年末	同比变动
流动负债：			
短期借款	41,709.60	14,900.00	179.93%
应付票据	0.00	0.00	
应付账款	3.00	1,289.21	-99.77%
预收款项	152.14	0.00	
应付职工薪酬	45.69	37.03	23.39%
应交税费	2,941.56	1,338.96	119.69%
应付利息	9,808.07	7,581.90	29.36%
其他应付款	58,285.85	33,195.41	75.58%
一年内到期的非流动负债	265,131.43	186,464.60	42.19%
流动负债合计	378,077.34	244,807.10	54.44%
非流动负债：			
长期借款	238,366.50	450,585.00	-47.10%
应付债券	360,000.00	240,000.00	50.00%
长期应付款	69,189.14	53,732.00	28.77%
专项应付款	0.00	66,954.67	-100.00%
非流动负债合计	667,555.64	811,271.67	-17.71%
负债合计	1,045,632.98	1,056,078.78	-0.99%

截至2016年末，公司的负债总额为1,045,632.98万元，较2015年末下降10,445.79万元，降幅为0.99%。短期借款、长期借款、一年内到期的非流动负债、应付债券是公司负债的主要组成部分。

公司2016年较2015负债变动超过30%以上的主要原因分析如下：

1、短期借款

截至2016年末，公司的短期借款余额41,709.60万元，较2015年末上升26809.60万元，增幅179.93%。主要是由于公司调节短期资金需求向厦门国际银行厦门市思明支行的短期借款增加所致。

2、应付账款

截至2016年末，公司的应付账款余额3.00万元，较2015年末减少1286.21万元，减幅99.77%。主要是由于公司结算了大部分应付账款所致。

3、应交税费

截至2016年末，公司的应交税费为2,941.56万元，较2015年末增加1,602.61万元，增幅为119.69%，应交税费大幅增加主要原因是房屋租赁收入计提的增值税、城市维护建设税、教育费附加以及政府补贴企业所得税。

4、其他应付款

截至2016年末，公司的其他应付款余额58,285.85万元，较2015年末增加25,090.44万元，增幅75.58%，主要为收到的往来款。2016年末其他应付款大额明细列示如下：

单位名称	金额（万元）	欠款时间	经济内容	账龄超过一年未偿还或结转的原因
湘潭市雨湖区土地和房屋征收事务所	30,000.00	2016年	往来款	
湘潭火车站南广场项目管理有限责任公司	10,000.00	2016年	往来款	
湖南财信投资控股有限公司	8,686.00	2014年	往来款	未到期
合计	48,686.00			

5、一年内到期的非流动负债

截至2016年末，公司的一年内到期的非流动负债余额265,131.43万元，较2015年末增加78,666.83万元，增幅42.19%。公司一年内到期的非流动负债余额增幅较大主要是因为长期借款转入一年内到期金额较大，以及公司调整负债结构所致。

6、长期借款

截至2016年末，公司长期借款余额238,366.50万元，较2015年末减少212,218.50万元，减幅-47.10%。主要是由于公司长期借款转为一年内到期的非流动负债较多。

7、应付债券

截至2016年末，公司的应付债券余额360,000.00万元，较2015年末增加120,000.00万元，增幅50.00%。主要原因是根据上海证券交易所上证函[2016]594号批准，公司2016年8月2日发行了“湘潭市两型社会建设投融资有限公司非公开发行公司债券”，发行金额12亿元。

8、专项应付款

截至2016年末，公司无专项应付款，降幅为100.00%。2015年专项应付款共计66,954.67万元，主要为棚改专项资金、市拨偿债资金、河道治理费、公租房中央补助、各项专项建设资金拨款、双马垃圾场专项建设资金。

三、发行人资产抵质押情况

截至本报告期末，本公司所有权受限制的资产明细如下：

项目	期末数（万元）	受限原因
----	---------	------

可供出售金融资产	9,278.47	设定质押
存货	204,459.08	设定抵押
投资性房地产	40,377.02	设定抵押
合计	254,114.58	

四、对外担保变动情况

截至2016年12月31日，公司合并范围内的全部公司对合并范围外的公司的担保金额为832,348.44万元，担保余额515,169.83万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	被担保人	担保种类	担保余额	担保余额	截止日期
1	湘潭城乡交通建设投资有限公司	保证	200,000.00	100.00	2036.12.11
2	湘潭城乡建设发展水利投资有限公司	保证	140,000.00	119,000.00	2023.05.27
3	湘潭市城市建设投资经营有限责任公司	保证	70,000.00	70,000.00	2023.08.01
4	开元发展（湘潭）投资有限责任公司	保证	70,000.00	30,000.00	2022.11.29
5	湘潭市城市建设投资经营有限责任公司	保证	60,000.00	49,164.01	2020.12.25
6	湘潭市城市建设投资经营有限责任公司	保证	50,000.00	32,700.00	2017.09.15
7	湖南发展资产管理集团有限公司	保证	41,800.00	41,800.00	2034.05.12
8	开元发展（湘潭）投资有限责任公司	保证	40,000.00	23,000.00	2018.06.05
9	湘潭市城市建设投资经营有限责任公司	保证	40,000.00	40,000.00	2017.05.29
10	开元发展（湘潭）投资有限责任公司	保证	31,000.00	28,000.00	2020.05.30
11	湘潭九华经济建设投资有限公司	保证	30,000.00	30,000.00	2017.06.19
12	湘潭市保障性住房投资有限公司	保证	8,800.00	8,800.00	2017.05.26
13	韶山润泽东方文化产业发展股份有限公司	保证	8,000.00	11,000.00	2023.10.18
14	湘潭火车站南广场项目管理有限责任公司	保证	15,300.00	22,000.00	2022.11.29
15	湘潭市城市建设投资经营有限责任公司	抵押	27,448.44	9,605.82	2022.11.29
-	合计	-	832,348.44	515,169.83	-

主要被担保方具体情况如下：

（一）湘潭城乡建设发展水利投资有限公司

湘潭城乡建设发展水利投资有限公司成立于2012年9月7日，注册资本40,000.00万元，其股东为湘潭城乡建设发展集团有限公司，持股比例100.00%，上述出资均为货币出资。公司经营范围为负责市政

府授权范围内水利国有资产的运营管理和有关大中型水源工程、供排水工程、治污工程、防洪工程、河道治理、市政基础设施的项目投资、建设和经营；土地经营整理和开发；农田水利建设投资。

（二）湘潭市城市建设投资经营有限责任公司

湘潭市城市建设投资经营有限责任公司成立于2001年7月11日，注册资本70,000.00万元，湘潭城乡建设发展集团有限公司持有其100.00%股权，上述出资均为货币出资。公司经营范围为筹措管理使用城建资金；承担重点市政基础设施建设任务，作为开发建设主体，履行业主职能，对新建、改建道路工程按总造价，以道路两厢土地市本级城市规划范围内等值级差土地数划拨给本公司进行经营；承担投融资职能，作为城市基础设施开发、建设的投融资主体，负责城建资金的筹措、使用、偿还；履行出资人职能，负责对经营管理授权范围内的国有资产保值增值；以自有资产进行环境污染治理投资；防洪工程；河道治理；农田水利建设；城中村及棚户区改造（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）

（三）湖南发展投资集团有限公司

湖南发展投资集团有限公司成立于2002年4月26日，现更名为湖南发展资产管理集团有限公司，注册资本1,000,000.00万元，其中湖南省人民政府出资985,842.56万元，持股比例98.58%，湖南省水运建设投资集团有限公司出资14,157.44万元，持股比例1.42%，上述出资均为货币出资。公司经营范围为交通运输、能源供应等基础设施项目的投融资；能源工业、信息工业等基础产业项目的投融资；土地资源

储备及综合开发；矿产资源储备及综合开发；股权投资及并购；金融业投资；经授权持有和经营中央在湘单位、省属改制企业所形成的国有土地和矿业权的国家股权；资本经营及提供咨询服务（国家法律、法规禁止或限制的项目不得经营，涉及法律、法规规定需要审批的项目，凭批准文件方可经营）。

（四）湘潭九华经济建设投资有限公司

湘潭九华经济建设投资有限公司成立于2003年11月6日，注册资本60,000.00万，其中湘潭九华经济区管理委员会出资60,000.00万元，持股比例100.00%，为货币出资。公司经营范围为：基础设施投资与建设，园区土地开发与经营，园区项目投资、项目策划、物业管理以及各类房产的租赁与管理，户外广告资产的租赁与管理。（以上经营项目中需资质证的以有效资质证为准）。

（五）开元发展（湘潭）投资有限责任公司

开元发展（湘潭）投资有限责任公司成立于2012年7月18日，注册资本40,000.00万元，其中湘潭市两型社会建设投融资有限公司出资20,400万元，持股比例51.00%，国开发展湖南“两型”基金企业(有限合伙)出资19,600万元，持股比例49.00%，均为货币出资。公司经营范围为城市基础设施、配套项目的投资及建设；房地产开发经营；其他项目投资；经济信息咨询；投资咨询。

（六）韶山润泽东方文化产业发展股份有限公司

韶山润泽东方文化产业发展股份有限公司成立于2011年11月4日，注册资本15,000.00万元，其中韶山红色文化旅游有限责任公司出资

3,000.00万元，持股比例20.00%，深圳中科发明投资管理有限公司出资7,650.00万元，持股比例51.00%，湘潭市两型社会投融资有限公司出资3,000.00万元，持股比例20.00%，江苏中科沙钢创业投资有限公司出资1,350.00万元，持股比例9.00%，上述出资均为货币出资。公司经营范围为：经营大型演出；对旅游、房地产、酒店、交通、餐饮、教育培训等行业进行投资。

（七）湘潭城乡交通建设投资有限公司

湘潭城乡交通建设投资有限公司成立于2013年12月10日，注册资本为15,000.00万元，湘潭城乡建设发展集团有限公司出资15,000.00万元，持股比例100.00%。公司经营范围为交通及市政基础设施项目、建筑工程项目、房产开发项目的投资及其管理；土地整理。（以上经营范围涉及许可经营的凭相关许可证方可经营）

（八）湘潭市保障性住房投资有限公司

湘潭市保障性住房投资有限公司成立于2012年3月29日，注册资本10,000.00万元，其中湘潭城乡建设发展集团有限公司出资10,000.00万元，持股比例100.00%，出资为货币出资。公司经营范围为：廉租房、经济适用房和公共租赁房的改造建设投资。

五、银行授信使用及偿还情况

公司与建设银行、国家开发银行、兴业银行、民生银行、中信银行等多家银行建立了良好的合作关系，截至2016年12月31日上述银行合计授予公司综合授信额度为89.10亿元，已使用33.65亿元，剩余额度55.45亿元，尚未使用授信额度较为充足。公司可以在需要时及时

获得银行的资金支持，对于公司的偿债能力有较强的保障。

第四节 公司业务和治理情况

一、公司主要业务介绍

（一）公司的主营业务

发行人是湘潭市“两型社会”城市基础设施最重要的建设主体，主营业务为城市基础设施建设、保障房建设和土地开发整理，主要承担湘潭市基础设施项目的建设和管理，重点地区棚户区的改造和安置房建设。报告期内，发行人主营业务没有发生重大变化。

（二）发行人所属行业分析

报告期内城市基础设施建设、保障房建设和土地开发整理行业均未发生影响发行人偿债能力的重大变化。

二、报告期内公司的主要经营情况

（一）公司最近两年的经营情况如下表所示：

项目	2016年度(万元)	2015年度(万元)	变动比例
营业收入	107,118.23	97,822.76	9.50%
营业成本	91,981.16	82,152.86	11.96%
期间费用	4,307.32	4,415.02	-2.44%
营业利润	9,006.52	10,076.23	-10.62%
利润总额	24,531.83	20,076.23	22.19%
净利润	21,366.20	20,313.93	5.18%

1、营业收入分析

（1）营业收入构成

公司最近两年营业收入情况如下表所示：

单位：万元

项目	2016年度	2015年度
主营业务收入	103,359.60	93,876.20
其他业务收入	3,758.63	3,946.56

合计	107,118.23	97,822.76
主营业务收入占营业收入比例	96.49%	95.97%

最近两年，发行人营业收入稳步增长，主营业务收入占营业收入比例分别为95.97%和96.49%。

（2）主营业务收入构成

公司最近两年主营业务收入按板块划分情况如下表所示：

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度	
	收入金额	占比	收入金额	占比
代建项目回购收入	103,359.60	100.00%	92,730.53	98.78%
土地经营收入	0.00	0.00%	0.00	0.00%
房产销售收入	0.00	0.00%	1,145.67	1.22%
合计	103,359.60	100.00%	93,876.20	100.00%

最近两年，公司主营业务收入规模不断增加，分别为93,876.20万元和103,359.60万元。公司2016年主营业务收入较2015年增长10.10%，主要原因是公司代建项目回购收入大幅增长。

最近两年，公司其他业务收入分别为3,946.56万元和3,758.63万元，其他业务收入全部为租赁业务收入。

2、营业成本分析

（1）营业成本构成

公司最近两年营业成本情况如下表所示：

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
主营业务成本	87,568.03	77,739.73
其他业务成本	4,413.14	4,413.14
合计	91,981.16	82,152.86
主营业务成本占营业成本比例	95.20%	94.63%

发行人营业成本构成比例与营业收入的构成比例基本一致。

（2）主营业务成本构成

公司最近两年主营业务成本按板块划分情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度	
	成本金额	占比	成本金额	占比
代建项目回购	87,568.03	100.00%	77,006.51	99.06%
土地经营	0.00	0.00%	0.00	0.00%
房产销售	0.00	0.00%	733.22	0.94%
合计	87,568.03	100.00%	77,739.73	100.00%

最近两年，公司主营业务成本有所增加，分别为77,739.73万元和87,568.03万元。公司2016年主营业务成本较2015年增加9,828.30万元，增幅为12.64%，与公司业务结构转变相对应。2015年、2016年代建项目回购成本占主营业务成本比例分别为99.06%、100%，为发行人主要营业成本来源。

3、公司主营业务毛利及毛利率分析

发行人最近两年的主营业务毛利及毛利率情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
代建项目回购	15,791.58	15.28%	15,724.02	16.96%
土地经营	0.00	0.00%	0.00	0.00%
房产销售	0.00	0.00%	412.45	36.00%
合计	15,791.58	15.28%	16,136.47	17.19%

最近两年，公司主营业务综合毛利率分别为17.19%和15.28%，保持在较高的水平。2016年公司未发生房产销售收入，代建项目回购毛利略有增加。

4、期间费用分析

最近两年，公司的期间费用情况如下：

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度	
	金额	比例	金额	比例

项目	2016 年度		2015 年度	
	金额	比例	金额	比例
销售费用	103.19	2.40%	150.80	3.42%
管理费用	1,648.44	38.27%	1,616.45	36.61%
财务费用	2,555.69	59.33%	2,647.77	59.97%
期间费用合计	4,307.32	100.00%	4,415.02	100.00%
期间费用占营业收入比例	4.02%		4.51%	

最近两年，发行人期间费用分别为4,415.02万元和4,307.32万元，期间费用占营业收入的比例分别为4.51%和4.02%，发行人期间费用以管理费用和财务费用为主，2016年期间费用占营业收入的比例小幅下降。

5、投资收益分析

2015年、2016年公司的投资收益分别为778.58万元和1059.92万元，主要为公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益以及可供出售金融资产在持有期间的投资收益。

6、营业外收入分析

最近两年，公司营业外收入分别为10,000.00万元和15,525.34万元，公司的营业外收入主要为政府补助。2015年营业外收入全部为财政补贴，公司2016年营业外收入为15,525.34万元，其中市政建设财政补贴为15,000.00万元、棚改专项资金525.30万元。

湘潭市政府一直以来给予了发行人较大力度的支持，并计划在未来根据发行人业务的发展增大支持力度，发行人作为湘潭市城市建设和棚户区改造的主要承担主体，在湘潭市两型社会建设中起着至关重要的作用。公司预计未来湘潭市财政局将继续对其业务发展给予全面支持。因此公司预期未来政府补贴是可持续的，并且不会发生较大数

额的减少，不会对公司利润产生重大不利影响。

7、净利润及净资产收益率分析

发行人最近两年利润总额、所得税费用、净利润及净资产收益率如下：

项目	2016 年度	2015 年度
利润总额（万元）	24,531.83	20,076.23
所得税费用（万元）	3,165.63	-237.71
净利润（万元）	21,366.20	20,313.93
归属母公司净利润（万元）	21,444.89	20,422.87
净资产收益率（%）	1.87%	2.00%

最近两年，公司利润总额分别为20,076.23万元和24,531.83万元，净利润分别为20,313.93万元和21,366.20万元，归属母公司净利润分别为20,422.87万元和21,444.89万元，净资产收益率分别为2.00%和1.87%。2016年公司净利润保持稳定，净资产收益率有所下降。

三、重大投资情况

（一）重大非股权投资

报告期内，发行人重大非股权投资主要为代建业务及土地开发整理业务的投资建设。

2016年度，发行人新增主要建设项目情况如下表所示：

单位：万元

项目	主要建设内容	本年度投资额	当前进度	资金来源
阳塘路（岳塘段）建设项目	阳塘路（铁牛路至双拥南路）道路工程位于湖南省湘潭市河东境内，为一条东西走向的重要货运通道。道路西起铁牛路，东至双拥南路，道路全长2966.991m。	10,316.42	前期征拆中	自有资金和银行贷款
湘潭市城镇商住区（东区）	该项目位于湘潭市河东桥头头公园两侧，东起东泗路，西至岳塘二号路，北临滨江路，南至东坪路，该项目拟占地	9,516.36	前期征拆中	自有资金和银行贷款

	面积 252.09 亩，总建筑面积 178177.4 平方米，建设内容为：商业用房 7200 平方米，多层住宅 162543 平方米，公共建筑 8434.4 平方米。			
望江西路	望江路全长 1073.12 米，路幅 26 米，双向四车道，人行道宽 4 米，绿化率 20%。建设内容包括建设道路、给排水、绿化景观、亮化、交通设施等工程	4,104.82	前期征拆中	自有资金和银行贷款
桃园路口综合整治项目	项目位于湘潭市雨湖区桃园路口(北二环东、茜方向各 200 米，建设北路、潭锰路方向各 100 米)，改造内容拟近期对桃园路口设置大型平面交叉路口，远期设置立交。并对其交通组织、标线标牌、信号灯控制经行优化，交叉口范围路面及临街立面予以整治	2,784.19	前期征拆中	自有资金和银行贷款
三大桥综合整治	一标段为三大桥河西段，东起三大桥河西桥头引桥，上跨熙春门路、莲城大道，至杨家湾路，改造长度 1065 米。其中高架桥长 900 米，宽 17 米，双向四车道，设计速度 60km/h，并设置一组上下行匝道组织与护潭广场的交通。	11,077.46	征拆工作完成，已开工	自有资金和银行贷款
东坪路项目	该项目位于湘潭市岳塘区，东起东泗路，西至铁牛路，项目总用地面积 11048 米，线路总长 1018 米，路幅宽度 30 米，按城市 I 级次干道路建设，主要建设道路工程及绿化景观、排水、亮化等其他配套设施	9,834.41	前期征拆中	自有资金和银行贷款

(二) 重大的股权投资

报告期内，公司对湘潭天开路网项目管理有限公司、湘潭碧泉湖运营管理有限公司、湘潭城发晨辉建设有限公司、湘潭城发省六建设有限公司等进行了追加投资。具体情况如下表：

单位：元

被投资单位	期初数	本期增减变动
		追加投资
湘潭浦之杰置业有限公司	92,636,500.00	0.00
湘潭河东三桥整治项目管理有限责任公司		2,025,000.00
湘潭城发省六建设有限公司		3,888,000.00
湘潭城发晨辉建设有限公司		33,262,100.00
湘潭碧泉湖运营管理有限公司		36,000,000.00
湘潭天开路网项目管理有限公司		8,711,640.00

合计	92,636,500.00	83,886,740.00
----	---------------	---------------

四、是否存在严重违约情况

在报告期内，公司与主要客户发生业务往来时，并未出现严重违约事项。

五、未来业务发展目标

（一）未来业务发展目标

公司按照母公司湘潭城乡建设发展集团有限公司“六分经营、四分建设”的总体战略部署，紧紧抓住“长株潭”一体化的机遇，充分利用国家推动建设“两型社会”的政策优势，实现公司主营业务向市场化转型，适时开拓新市场，不断增强公司综合实力。公司将力争围绕湘潭市总体发展目标，结合城市发展的特殊机遇，在内涵和外延上作出突破和超越，从城市基础设施建设者转变为城市运营商。

（二）未来业务盈利能力可持续性分析

结合公司资产情况、负债情况、经营情况和盈利情况，管理层对公司未来盈利能力可持续性持积极正面的态度。公司管理层将采取以下措施，使公司盈利能力可以持续、稳定、健康的发展。

1、大力推进业务转型升级

公司当前业务主要集中在城市基础设施建设、土地开发和保障房建设领域，其中以城市基础设施建设业务所占比重最大。上述业务共同特点是建设周期、回款周期较长，利润率较低，受政策影响较大。公司将在做好以上业务，服务湘潭市“两型社会”建设的同时，拓展其他业务，以平衡业务周期、政策波动带来的影响。当前租赁业务是

公司理想的发展方向之一，未来公司将加大在该项业务的投入。

2、加强人才储备，重视后备梯队培养

公司目前已经建立了年龄结构合理、平均素质较高的员工队伍，能够适应当前业务的要求。但面对未来公司转型升级的需要，当前人才队伍略显不足，公司将加大对外金融、法律等专业人才的引进，加强后备管理团队建设，为公司转型升级做好人才储备。

3、积极拓展市场，开发融资渠道

公司当前业务主要集中在湘潭市域内，未来公司将抓住“长株潭”城市群一体化的契机，走出湘潭，立足“长株潭”，面向全国。公司将通过租赁业务的拓展打开附近区域市场，进而走向全国。为了匹配未来业务发展的资金需求，公司将进一步加强融资渠道的开发，更多通过交易所市场、银行间市场、新三板市场等场所在资本市场筹集低成本资金。

4、加强公司内控体系建设

公司将全面加强公司运作的规范性，不断完善公司制度，强化公司内部控制体系建设，增强公司抵御市场风险的能力，提升公司的整体价值，使公司能够长期稳定、健康地发展。

六、公司独立经营情况

发行人已按照《公司法》等相关法律法规和《公司章程》的规定建立了完善的公司法人治理结构，运作规范，在业务、资产、人员、财务、机构等方面均与公司股东及实际控制人相互独立，公司独立经营，自主决定经营策略。

七、公司资金拆借和关联方担保情况

（一）非经营性占款情况

公司非经营性占款基本情况如下所示：

债务人名称	金额（万元）	形成时间	回款相关安排
湘潭市投融资债务管理中心	45,000.00	2016年	目前债务中心已制定详细的债务清理计划，预计在未来5年内将完成偿还工作。
	20,551.32	2015年	
湘潭城乡建设发展集团有限公司	42,342.22	2016年	城发集团预计在1年内将会按计划偿还全部欠款。
湘潭市城市建设投资经营有限责任公司	3,481.28	2016年	城建投将在1-2年内按计划偿还全部欠款。
	37,064.33	2015年	
	33,550.71	2014年	
	41,197.59	2013年	

湘潭市政府成立湘潭市投融资债务管理中心（以下简称“债务管理中心”）的重要目的之一为清理化解政府机构、国有企业之间债务关系，湘潭市政府机关、国有企业之间部分历史原因形成的复杂债务债权关系均统一转移至债务管理中心，在尽可能互相抵消后，余额由管理中心统一回收或偿付。公司对债务管理中心其他应收款为数笔历史遗留的对其他国有企业的债权，上述债权由于破产、主体变更等原因已难以追回，现统一由债务管理中心制定债务偿付计划。目前债务管理中心已制定详细的债务清理计划，预计在未来5年内将完成偿还工作。

公司与湘潭市城市建设投资经营有限责任公司（以下简称“城建投”）及湘潭城乡建设发展集团有限公司（以下简称“城发集团”）往来款为资金拆借款。公司是湘潭市“两型社会”城市基础设施最重要的建设主体，主要承担湘潭市基础设施项目的建设和管理，重点地区棚户区的改造和安置房建设。城建投和城发集团均为公司从事“两

型社会”建设工作的重要合作伙伴和上下游公司，与公司有着广泛的业务关系，各方之间业务相互补充、相互促进。为加快湘潭市基础设施、保障房项目的建设，推动“两型社会”的顺利建成，公司对相关单位提供流动资金支持。城建投和城发集团业务的顺利开展对于公司自身业务的实施有着良好的促进作用。公司其他应收款的产生均经过公司有权机构的审批，履行了公司必要的内部审批流程。

发行人承诺存续期内将控制非经营性往来款规模，如确有必要发生新增非经营性往来款，将严格按照相关内部控制制度严格执行，并及时进行披露。

（二）关联方担保情况

报告期内，公司对关联方担保如下所示：

序号	被担保人	担保种类	担保余额(万元)	担保余额(万元)	截止日期
1	湘潭城乡交通建设投资有限公司	保证	200,000.00	100.00	2036.12.11
2	湘潭城乡建设发展水利投资有限公司	保证	140,000.00	119,000.00	2023.05.27
3	湘潭市城市建设投资经营有限责任公司	保证	70,000.00	70,000.00	2023.08.01
4	开元发展（湘潭）投资有限责任公司	保证	70,000.00	30,000.00	2022.11.29
5	湘潭市城市建设投资经营有限责任公司	保证	60,000.00	49,164.01	2020.12.25
6	湘潭市城市建设投资经营有限责任公司	保证	50,000.00	32,700.00	2017.09.15
7	开元发展（湘潭）投资有限责任公司	保证	40,000.00	23,000.00	2018.06.05
8	湘潭市城市建设投资经营有限责任公司	保证	40,000.00	40,000.00	2017.05.29
9	开元发展（湘潭）投资有限责任公司	保证	31,000.00	28,000.00	2020.05.30
10	湘潭市保障性住房投资有限公司	保证	8,800.00	8,800.00	2017.05.26
11	韶山润泽东方文化产业发展股份有限公司	保证	8,000.00	11,000.00	2023.10.18
12	湘潭火车站南广场项目管理有限责任公司	保证	15,300.00	22,000.00	2022.11.29
13	湘潭市城市建设投资经营有限责任公司	抵押	27,448.44	9,605.82	2022.11.29

报告期内，发行人对关联方担保均履行内部程序，不存在违规担保情形。

八、公司治理和内部控制情况

报告期内，公司在公司治理、内部控制等方面不存在违反《公司法》、《公司章程》规定的情况，同时公司将严格执行募集说明书中的相关约定和承诺，确保债券投资者应享有的利益。

第五节 重大事项

截至 2016 年 12 月 31 日，本公司没有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任何诉讼，仲裁或行政程序。也没有破产重组以及控股股东，实际控制人涉嫌犯罪等应披露的重大事项发生。报告期内，本公司不存在《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的重大事项；不存在董事会或有权机构判断为重大的事项。

第六节 财务报告

本公司 2016 年经审计的财务报告请参见附件。

(此页无正文，为《2014年湘潭市两型社会建设投融资有限公司
公司债券2016年年度报告》签章页)

湘潭市两型社会建设投融资有限公司

2017年4月28日



湘潭市两型社会建设投融资有限公司

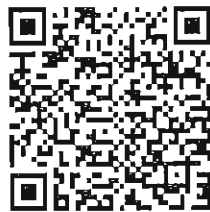
审计报告

CAC 审字[2017]0982 号

审计机构：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

报告日期：二〇一七年四月二十六日

天津市2017年会计师事务所业务报告书 防伪报备页



报备号码: 0221201001120170426310399
报告编号: CAC审字[2017]0982号
报告单位: 湘潭市两型社会建设投融资有限公司
报备日期: 2017-04-26
报告日期: 2017-04-26
签字注册会计师: 李永萍 罗璇

事务所名称: 中审华会计师事务所(特殊普通合伙)
事务所电话: 022-88238268
事务所传真: 022-23559045
通讯地址: 天津市和平区解放北路188号信达广场52层
电子邮件: caccpallp@outlook.com
事务所网址: <http://www.caccpallp.com>

防伪监制单位: 天津市注册会计师协会
防伪查询网址: <http://www.tjicpa.org.cn>

版权所有: 天津市注册会计师协会 津ICP备05002894号

目 录

目 录	页次
一、 审计报告	1-2
二、 财务报表	3-10
三、 财务报表附注	11-66



中审华会计师事务所

CAC CPA LIMITED LIABILITY PARTNERSHIP

天津市和平区解放北路188号信达广场52层 邮编：300042

Add:52/F Centre Plaza,No.188 Jiefang Road,Heping District,Tianjin,P.R.C. Post:300042

长沙市开福区芙蓉中路一段2号华悦大酒店21楼 邮编：410008

Add:21/F Centre Hua Yue Hotel,No.2 FuRong Middle Road,Changsha,Hunan Post:410008

电话：0731-88735999

Tel: 0731-88735999

传真：0731-84391512

Fax: 0731-84391512

E-mail: hywz-hn@hywzllp.com

http://www.hywzllp.com

审 计 报 告

CAC 审字[2017]0982 号

湘潭市两型社会建设投融资有限公司全体股东：

我们审计了后附的湘潭市两型社会建设投融资有限公司（以下简称两型投资公司）合并及母公司财务报表，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和合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对合并及母公司财务报表的责任

编制和公允列报合并及母公司财务报表是两型投资公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制合并及母公司财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使合并及母公司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合并及母公司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职业道德守则，计划和执行审计工作以对合并及母公司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，以获取有关合并及母公司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合并及母公司财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与合并及母公司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，以及评价合并及母公司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。

三、审计意见

我们认为，两型投公司合并及母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，公允反映了两型投公司 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2016 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

中审华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 天津

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2017 年 4 月 26 日



资产负债表

2016年12月31日

编制单位:湘潭市两型社会建设投融资有限公司

单位:人民币元

资产	附注	合并		母公司	
		期末数	期初数	期末数	期初数
流动资产:					
货币资金	五、(一)	819,463,235.18	2,002,171,791.84	200,785,948.87	1,685,017,260.42
结算备付金					
拆出资金					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
应收票据					
应收账款	五、(二)	1,351,715,222.51	1,199,845,984.39	1,345,331,896.51	1,191,395,222.39
预付款项	五、(三)	911,793,365.56	508,115,014.80	1,721,179.95	630,000.00
应收保费					
应收分保账款					
应收分保合同保证金					
应收利息					
应收股利					
其他应收款	五、(四)	4,152,545,655.65	4,339,401,765.38	5,735,782,642.21	4,990,584,453.28
买入返售金融资产					
存货	五、(五)	10,547,562,776.69	9,156,158,400.40	9,344,525,013.39	8,279,110,616.72
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	五、(六)	50,993,005.49	13,116,108.37	41,503,857.37	
流动资产合计		17,834,073,261.08	17,218,809,065.18	16,689,650,538.30	16,146,737,552.81
非流动资产:					
发放贷款					
可供出售金融资产	五、(七)	155,284,724.20	155,284,724.20	155,284,724.20	155,284,724.20
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资	五、(八)	176,523,240.00	92,636,500.00	271,549,000.00	253,000,000.00
投资性房地产	五、(九)	1,964,813,125.72	2,008,944,478.63	1,984,813,125.72	2,008,944,478.63
固定资产	五、(十)	12,813,437.72	13,293,596.74	12,327,193.41	12,634,489.37
在建工程	五、(十一)	2,163,019,320.01	2,037,320,658.10	1,974,881,322.79	1,866,409,129.08
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	五、(十二)		77,662.76		
递延所得税资产	五、(十三)	16,545,769.71	10,062,381.96	16,545,769.71	10,062,381.96
其他非流动资产					
非流动资产合计		4,488,999,617.36	4,317,620,002.39	4,395,401,135.83	4,306,335,203.24
资产总计		22,323,072,878.44	21,536,429,067.57	21,085,051,674.13	20,453,072,756.05

资产负债表（续）

2016年12月31日

编制单位：湘潭市两型社会建设投融资有限公司

单位：人民币元

负债和股东权益	附注	合并		母公司	
		期末数	期初数	期末数	期初数
流动负债：					
短期借款	五、(十五)	417,096,000.00	149,000,000.00	417,096,000.00	
向中央银行借款					
吸收存款及同业存放					
拆入资金					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债					
应付票据					
应付账款	五、(十六)	30,000.00	12,892,088.59		12,862,088.59
预收款项	五、(十七)	1,521,407.00			
卖出回购金融资产款					
应付手续费及佣金					
应付职工薪酬	五、(十八)	456,918.00	370,294.00		
应交税费	五、(十九)	29,415,633.30	13,389,563.30	29,341,046.94	13,375,404.20
应付利息	五、(二十)	98,080,712.33	75,819,000.00	96,860,712.33	75,819,000.00
应付股利					
其他应付款	五、(二十一)	582,858,464.03	331,954,085.20	553,123,833.29	249,765,315.54
应付分保账款					
保险合同准备金					
代理买卖证券款					
代理承销证券款					
被划分为持有待售的负债					
一年内到期的非流动负债	五、(二十二)	2,651,314,286.00	1,864,646,000.00	2,453,314,286.00	1,529,646,000.00
其他流动负债					
流动负债合计		3,780,773,420.66	2,448,071,031.09	3,549,735,878.56	1,881,467,808.33
非流动负债：					
长期借款	五、(二十三)	2,383,665,000.00	4,505,850,000.00	1,691,665,000.00	4,200,850,000.00
应付债券	五、(二十四)	3,600,000,000.00	2,400,000,000.00	3,600,000,000.00	2,400,000,000.00
其中：优先股					
永续债					
长期应付款	五、(二十五)	691,891,428.00	537,320,000.00	573,891,428.00	537,320,000.00
长期应付职工薪酬					
专项应付款	五、(二十六)		669,546,737.00		661,563,737.00
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		6,675,556,428.00	8,112,716,737.00	5,865,556,428.00	7,799,733,737.00
负债合计		10,456,329,848.66	10,560,787,768.09	9,415,292,306.56	9,681,201,545.33
股东权益：					
股本	五、(二十七)	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	五、(二十八)	9,122,927,002.74	8,461,363,265.74	9,122,927,002.74	8,461,363,265.74
减：库存股					
其他综合收益					
专项储备					
盈余公积	五、(二十九)	142,683,236.49	121,050,794.50	142,683,236.49	121,050,794.50
一般风险准备					
未分配利润	五、(三十)	1,276,299,559.08	1,083,483,144.02	1,284,149,128.34	1,089,457,150.48
归属于母公司股东权益合计		11,641,909,798.31	10,765,897,204.26	—	—
少数股东权益		224,833,231.47	209,744,095.22	—	—
股东权益合计		11,866,743,029.78	10,975,641,299.48	11,649,759,367.57	10,771,871,210.72
负债和股东权益总计		22,323,072,878.44	21,536,429,067.57	21,065,051,674.13	20,453,072,756.05

企业法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

陈海印

方昊印

方昊印

利润表

2016年度

编制单位:湘潭市两型社会建设投融资有限公司

单位: 人民币元

项目	附注	合并		母公司	
		本期数	上期数	本期数	上期数
一、营业总收入		1,071,182,323.56	978,227,599.35	1,071,182,323.56	966,770,857.75
其中: 营业收入	五、(三十一)	1,071,182,323.56	978,227,599.35	1,071,182,323.56	966,770,857.75
利息收入					
已赚保费					
手续费及佣金收入					
二、营业总成本		991,716,370.75	885,251,161.60	984,440,519.46	871,616,192.46
其中: 营业成本	五、(三十一)	919,811,616.49	821,528,639.50	919,811,616.49	814,196,410.09
利息支出					
手续费及佣金支出					
退保金					
赔付支出净额					
提取保险合同准备金净额					
保单红利支出					
分保费用					
税金及附加	五、(三十二)	2,897,979.01	2,851,651.13	2,801,559.36	2,210,073.60
销售费用	五、(三十三)	1,031,866.50	1,508,007.20	-	-
管理费用	五、(三十四)	16,484,421.51	16,164,508.77	9,999,200.47	11,375,666.76
财务费用	五、(三十五)	25,556,936.26	26,477,726.84	25,894,592.16	27,113,413.85
资产减值损失	五、(三十六)	25,933,550.98	16,720,628.16	25,933,550.98	16,720,628.16
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)					
投资收益(损失以“-”号填列)	五、(三十七)	10,599,228.00	7,785,840.13	10,599,228.00	5,939,609.20
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益					
汇兑收益(损失以“-”号填列)					
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		90,065,180.81	100,762,277.88	97,341,032.10	101,094,274.49
加: 营业外收入	五、(三十八)	155,253,440.47	100,000,000.00	150,000,000.00	100,000,000.00
其中: 非流动资产处置利得					
减: 营业外支出	五、(三十九)	304.48			
其中: 非流动资产处置损失					
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		245,318,316.80	200,762,277.88	247,341,032.10	201,094,274.49
减: 所得税费用	五、(四十)	31,656,323.50	-2,377,068.10	31,016,612.25	-4,180,268.30
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		213,661,993.30	203,139,345.98	216,324,419.85	205,274,482.79
其中: 被合并方在合并前实现的净利润				-	-
归属于母公司所有者的净利润		214,448,857.05	204,228,652.81	-	-
少数股东损益		-786,863.75	-1,089,306.83	-	-
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) 以后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净负债或净资产导致的变动					
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额					
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益					
1、权益法下被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额					
2、可供出售金融资产公允价值变动损益					
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益					
4、现金流量套期损益的有效部分					
5、外币财务报表折算差额					
6、其他					
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		213,661,993.30	203,139,345.98	216,324,419.85	205,274,482.79
其中: 归属于母公司所有者的综合收益总额		214,448,857.05	204,228,652.81	-	-
归属于少数股东的综合收益总额		-786,863.75	-1,089,306.83	-	-
八、每股收益:					
(一) 基本每股收益				-	-
(二) 稀释每股收益				-	-

企业法定代表人

陈海

主管会计工作的公司负责人:

谭量

会计机构负责人:

方昊

现金流量表

2016年度

编制单位:湘潭市两型社会建设投融资有限公司

单位:人民币元

项 目	附注	合 并		母 公 司	
		本期数	上期数	本期数	上期数
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		883,414,866.73	575,186,312.46	879,659,363.73	570,000,000.00
客户存款和同业存放款项净增加额					
向中央银行借款净增加额					
向其他金融机构拆入资金净增加额					
收到原保险合同保费取得的现金					
收到再保险业务现金净额					
保户储金及投资款净增加额					
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额					
收取利息、手续费及佣金的现金					
拆入资金净增加额					
回购业务资金净增加额					
收到的税费返还		4,377,685.90			
收到其他与经营活动有关的现金	五、(五十一)	152,670,675.06	471,316,350.51	152,315,417.34	151,412,561.84
经营活动现金流入小计		1,040,463,227.69	1,046,502,662.97	1,031,974,781.07	721,412,561.84
购买商品、接受劳务支付的现金		1,438,625,763.76	671,539,569.28	1,355,801,946.71	90,548,656.10
客户贷款及垫款净增加额					
存放中央银行和同业款项净增加额					
支付原保险合同赔付款项的现金					
支付利息、手续费及佣金的现金					
支付保单红利的现金					
支付给职工以及为职工支付的现金		10,292,342.11	7,455,520.71	4,691,038.67	5,044,300.58
支付的各种税费		55,855,120.02	2,899,730.67	54,927,350.38	220,435.34
支付其他与经营活动有关的现金	五、(五十二)	165,060,887.52	1,660,118,517.53	492,413,747.39	1,654,189,820.70
经营活动现金流出小计		1,669,834,113.41	2,342,013,338.19	1,907,834,083.15	1,750,003,212.72
经营活动产生的现金流量净额		-629,370,885.72	-1,295,510,675.22	-875,859,302.08	-1,028,590,650.88
二、投资活动产生的现金流量:					
收回投资所收到的现金			546,710,000.00		
取得投资收益收到的现金		10,599,228.00	7,785,840.13	10,599,228.00	5,939,609.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额					
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额					
收到其他与投资活动有关的现金	五、(六十一)		7,983,000.00		
投资活动现金流入小计		10,599,228.00	562,478,840.13	10,599,228.00	5,939,609.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		125,866,878.85	107,041,304.43	108,472,193.71	106,785,829.60
投资支付的现金		83,886,740.00	586,446,500.00	18,549,000.00	2,500,000.00
质押贷款净增加额					
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流出小计		209,753,618.85	693,487,804.43	127,021,193.71	109,285,829.60
投资活动产生的现金流量净额		-199,154,390.85	-131,008,964.30	-116,421,965.71	-103,346,220.40
三、筹资活动产生的现金流量:					
吸收投资收到的现金		15,876,000.00	20,000,000.00		
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		15,876,000.00	20,000,000.00		
取得借款收到的现金		1,547,696,000.00	3,072,706,000.00	734,696,000.00	2,488,706,000.00
发行债券收到的现金		1,200,000,000.00	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、(四十二)	780,190,050.00	575,000,000.00	780,190,050.00	575,000,000.00
筹资活动现金流入小计		3,543,762,050.00	4,867,706,000.00	2,714,886,050.00	4,263,706,000.00
偿还债务支付的现金		2,557,831,000.00	2,992,000,000.00	1,843,831,000.00	2,797,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		631,709,994.09	315,622,493.05	554,600,757.76	267,595,397.49
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	五、(四十三)	28,214,286.00		28,214,286.00	
筹资活动现金流出小计		3,217,755,280.09	3,307,622,493.05	2,526,646,043.76	3,064,595,397.49
筹资活动产生的现金流量净额		326,006,769.91	1,560,083,506.95	188,240,006.24	1,199,110,602.51
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		-502,518,506.66	133,563,867.43	-804,041,261.55	67,173,731.23
加:期初现金及现金等价物余额		1,321,981,741.84	1,188,417,874.41	1,004,827,210.42	937,653,473.19
六、期末现金及现金等价物余额		819,463,235.18	1,321,981,741.84	200,785,948.87	1,004,827,210.42

企业法定代表人

印海

主管会计工作的公司负责人:

印谭量

会计机构负责人:

印方昊

合并所有者权益变动表

编制单位：湘潭市博程社会建设投融资有限公司

单位：人民币元

项目	2016年度										所有者权益合计			
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	库存股 (减项)	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备		未分配利润	归属于母公司所有者权益小计	少数股东权益
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	1,100,000,000.00	-	-	-	8,461,363,265.74	-	-	-	121,050,794.50	-	1,083,483,144.02	10,765,897,204.26	209,744,095.22	10,975,641,299.48
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	1,100,000,000.00	-	-	-	8,461,363,265.74	-	-	-	121,050,794.50	-	1,083,483,144.02	10,765,897,204.26	209,744,095.22	10,975,641,299.48
三、本期增减变动金额（减少以“-”填列）	-	-	-	-	661,563,737.00	-	-	-	21,632,441.99	-	-192,816,415.06	876,012,594.05	15,089,135.25	891,101,730.30
（一）综合收益总额					661,563,737.00						214,448,857.05	214,448,857.05	-786,865.75	213,661,991.30
（二）所有者投入和减少资本														
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														
（三）利润分配														
1、提取盈余公积									21,632,441.99		-21,632,441.99			
2、提取一般风险准备														
3、对所有者（或股东）的分配														
4、其他														
（四）所有者权益内部结转														
1、资本公积转增资本（或股本）														
2、盈余公积转增资本（或股本）														
3、盈余公积弥补亏损														
4、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	1,100,000,000.00	-	-	-	9,122,927,002.74	-	-	-	142,683,236.49	-	1,276,299,559.08	11,641,909,798.31	224,833,231.47	11,866,743,029.78



合并所有者权益变动表 (续)

单位: 人民币元

项目	2015年度													
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	库存股 (减项)	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	归属于母公司所有 者权益小计	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	1,100,000,000.00				7,095,211,065.74			97,014,311.72		868,200,629.02	9,160,426,006.48	210,833,402.05	9,371,259,408.53	
加: 会计政策变更					-283,039,100.00			3,999,034.50		31,581,310.47	-247,948,755.03		-247,948,755.03	
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	1,100,000,000.00				6,812,171,965.74			100,523,346.22		899,781,939.49	8,912,477,251.45	210,833,402.05	9,123,310,653.50	
三、本期增减变动金额 (减少以“-”填列)					1,649,191,300.00			20,527,448.28		183,701,204.53	1,853,419,952.81	-1,089,306.83	1,853,330,645.98	
(一) 综合收益总额					1,649,191,300.00					204,228,652.81	204,228,652.81	-1,089,306.83	203,139,345.98	
(二) 所有者投入和减少资本											1,649,191,300.00		1,649,191,300.00	
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					1,649,191,300.00			20,527,448.28		-20,527,448.28	1,649,191,300.00		1,649,191,300.00	
(三) 利润分配														
1、提取盈余公积								20,527,448.28		-20,527,448.28				
2、提取一般风险准备								20,527,448.28		-20,527,448.28				
3、对所有者 (或股东) 的分配														
4、其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1、资本公积转增资本 (或股本)														
2、盈余公积转增资本 (或股本)														
3、盈余公积弥补亏损														
4、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	1,100,000,000.00				8,461,363,265.74			121,050,794.50		1,083,483,144.02	10,765,897,204.26	209,744,095.22	10,975,641,299.48	



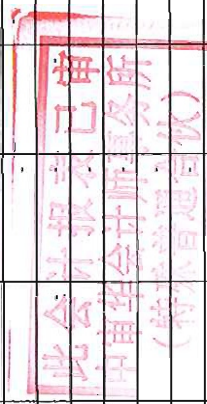
编制单位: 湘潭市陈印海建设投资有限公司



企业法定代表人:

主管会计工作的公司负责人:

会计机构负责人:



母公司所有者权益变动表

编制单位：湘潭市雨湖社建投融资有限公司

单位：人民币元

项目	2016年度						所有者权益合计				
	股本	其他权益工具		资本公积	库存股 (减项)	其他综合收益		专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润
		优先股	永续债								
一、上年期末余额	1,100,000,000.00	-	-	8,461,363,265.74	-	-	-	121,050,794.50	-	1,089,457,150.48	10,771,871,210.72
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,100,000,000.00			8,461,363,265.74	-	-	-	121,050,794.50	-	1,089,457,150.48	10,771,871,210.72
三、本期增减变动金额（减少以“-”填列）	-			661,563,737.00				21,632,441.99		194,691,977.86	877,888,156.85
（一）综合收益总额										216,324,419.85	216,324,419.85
（二）所有者投入和减少资本	-			661,563,737.00				-		-	661,563,737.00
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				661,563,737.00							661,563,737.00
（三）利润分配										-21,632,441.99	-21,632,441.99
1、提取盈余公积										-21,632,441.99	-21,632,441.99
2、提取一般风险准备											
3、对所有者（股东）的分配											
4、其他											
（四）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）											
2、盈余公积转增资本（或股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、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	1,100,000,000.00	-	-	9,122,927,002.74	-	-	-	142,683,236.49	-	1,284,149,128.34	11,649,759,367.57



母公司所有者权益变动表（续）

编制单位：湘潭市两型社会建设投融资有限公司

单位：人民币元

项目	2015年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	库存股 (减项)	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,100,000,000.00				7,095,211,065.74				97,014,311.72		873,128,805.50	9,165,354,182.96
加：会计政策变更												
前期差错更正					-283,039,100.00				3,509,034.50		31,581,310.47	-247,948,755.03
其他												
二、本年期初余额	1,100,000,000.00				6,812,171,965.74				100,523,346.22		904,710,115.97	8,917,405,427.93
三、本期增减变动金额（减少以“-”填列）					1,649,191,300.00				20,527,448.28		184,747,034.51	1,854,465,782.79
（一）综合收益总额											205,274,482.79	205,274,482.79
（二）所有者投入和减少资本					1,649,191,300.00							1,649,191,300.00
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												
（三）利润分配					1,649,191,300.00							1,649,191,300.00
1、提取盈余公积									20,527,448.28		-20,527,448.28	
2、提取一般风险准备												
3、对所有者（股东）的分配												
4、其他												
（四）所有者权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、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	1,100,000,000.00				8,461,363,265.74				121,050,794.50		1,089,457,150.48	10,771,871,210.72

企业法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

陈海
印

谭
印

方真
印

此会计报表已审
中康望会计师事务所
(普通合伙)

湘潭市两型社会建设投融资有限公司财务报表附注

2016年1月1日至2016年12月31日



一、公司基本情况

（一）公司简介

公司名称：湘潭市两型社会建设投融资有限公司

注册地址：湘潭市雨湖区城正街道板石巷跃进村

总部地址：湘潭市雨湖区城正街道板石巷跃进村

营业期限：永久

股本：人民币壹拾壹亿元整

法定代表人：陈海南

（二）公司的行业性质、经营范围及主要产品或提供的劳务

公司行业性质：基础设施建设

公司经营范围：承担湘潭市城市基础设施、交通基础设施建设项目的投融资、建设及融资债务清偿管理；土地整理。（涉及许可经营项目的凭相关许可证方可经营）。

（三）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告由本公司董事会【2016】年【4】月【26】日批准报出。

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

（一）财务报表的编制基础

本财务报表以本公司持续经营为基础列报，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41项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下简称“企业会计准则”）的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

本公司董事会相信本公司拥有充足的营运资金，将能自本财务报表批准日后不短于12个月的可预见未来期间内持续经营。因此，董事会继续以持续经营为基础编制本公司截至2016年12月31日止的2016年度财务报表。

（二）遵循企业会计准则的声明

公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司报告期的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（三）会计期间

采用公历年制，自公历每年1月1日至12月31日为一个会计年度。

（四）营业周期。

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。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。

（五）记账本位币

以人民币作为记账本位币。

（六）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

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中本公司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。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，被合并方在合并日按照本公司的会计政策进行调整，并在此基础上按照调整后的账面价值确认。

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

企业合并中发行权益性证券所发生的手续费、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。

2、非同一控制下的企业合并

本公司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为合并成本，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；本公司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时，应对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；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，其差额计入当期损益。

企业合并中取得的被合并方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被合并方原已确认的资产），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照公允价值计量；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，其公允价值能够可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

企业合并形成母子公司关系的，母公司编制购买日的合并资产负债表，因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债以公允价值列示。

（七）合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。母公司应当将其所控制的全部主体（包括企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）纳入合并财务报表的合并范围。

企业持有被投资方半数或以下的表决权，但综合考虑下列事实和情况后，判断企业持有的表决权足以使其目前有能力主导被投资方相关活动的，视为企业对被投资方拥有权力：

1、企业持有的表决权相对于其他投资方持有的表决权份额的大小，以及其他投资方持有表

决权的分散程度。

2、企业和其他投资方持有的被投资方的潜在表决权，如可转换公司债券、可执行认股权证等。

3、其他合同安排产生的权利。

4、企业应考虑被投资方以往的表决权行使情况等其他相关事实和情况。

当表决权不能对被投资方的回报产生重大影响时，如仅与被投资方的日常行政管理活动有关，并且被投资方的相关活动由合同安排所决定，本公司需要评估这些合同安排，以评价其享有的权利是否足够使其拥有对被投资方的权力。

本公司可能难以判断其享有的权利是否足以使其拥有对被投资方的权力。在这种情况下，本公司应当考虑其具有实际能力以单方面主导被投资方相关活动的证据，从而判断其是否拥有对被投资方的权力。本公司应考虑的因素包括但不限于下列事项：

1、本公司能否任命或批准被投资方的关键管理人员。

2、本公司能否出于其自身利益决定或否决被投资方的重大交易。

3、本公司能否掌控被投资方董事会等类似权力机构成员的任命程序，或者从其他表决权持有人手中获得代理权。

4、本公司与被投资方的关键管理人员或董事会等类似权力机构中的多数成员是否存在关联方关系。

本公司与被投资方之间存在某种特殊关系的，在评价本公司是否拥有对被投资方的权力时，应当适当考虑这种特殊关系的影响。特殊关系通常包括：被投资方的关键管理人员是企业的现任或前职工、被投资方的经营依赖于本公司、被投资方活动的重大部分有本公司参与其中或者是以本公司的名义进行、本公司自被投资方承担可变回报的风险或享有可变回报的收益远超过其持有的表决权或其他类似权利的比例等。

本公司在判断是否控制被投资方时，应当确定其自身是以主要责任人还是代理人的身份行使决策权，在其他方拥有决策权的情况下，还需要确定其他方是否以其代理人的身份代为行使决策权。

本公司通常应当对是否控制被投资方整体进行判断。但极个别情况下，有确凿证据表明同时满足下列条件并且符合相关法律法规规定的，本公司应当将被投资方的一部分（以下简称“该部分”）视为被投资方可分割的部分（单独主体），进而判断是否控制该部分（单独主体）。

1、该部分的资产是偿付该部分负债或该部分其他权益的唯一来源，不能用于偿还该部分以外的被投资方的其他负债；

2、除与该部分相关的各方外，其他方不享有与该部分资产相关的权利，也不享有与该部分资产剩余现金流量相关的权利。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间应与本公司一致。如果子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。合并财务报表以母公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易后，由母公司编制。

母公司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。

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。子公司相互之间持有的长期股权投资，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

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。少数股东损益，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份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

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，调整合并资产负债表的期初数，并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，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，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。

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，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、利润纳入合并利润表，将该子公司以及业务购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益以及其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，不调整合并资产负债表的期初数；将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；将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，对于处置后的剩余股权投资，本公司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、其他所有者权益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本公司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，则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。

本公司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的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（八）合营安排的分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

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

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

（九）编制现金流量表时现金及现金等价物的确定标准

现金为公司库存现金、可以随时用于支付的存款及其他货币资金；现金等价物为公司持有的期限短（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、价值变动风险很小的投资。

（十）金融工具的确认和计量

1、金融工具的分类：

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或交易性金融负债、指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；

B、持有至到期投资；

C、应收款项；

D、可供出售金融资产；

E、其他金融负债。

2、金融工具的确认依据和计量标准

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动收益。

(2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收账款账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

了对该金融资产控制。

若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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

4、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

5、金融资产（不含应收款项）减值损失的计量

本公司在每个资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，以判断是否有客观证据表明金融资产已由于一项或多项事件的发生而出现减值。减值事项是指在该资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预期未来现金流量有影响的，且公司能对该影响进行可靠计量的事项。

①持有至到期投资

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

②可供出售金融资产

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。可供出售权益工具投资发生的减值损失一经确认，不得通过损益转回。

（十一）应收款项坏账准备

本公司计提坏账准备的应收款项主要包括应收账款和其他应收款，坏账的确认标准为：因债务人破产或者死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍不能收回的应收款项，或者因债务人逾期未履行其偿债义务且有明显特征表明无法收回的应收款项。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，期末单独或按组合进行减值测试，计提坏账准备，

计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经本公司按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

在应收款项确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，本公司将原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

1、按个别认定法计提坏账准备的应收款项

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	本公司将金额为人民币 500 万元以上（含 500 万元）的应收账款和金额为人民币 500 万元以上（含 500 万元）的其他应收款确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认，采用个别认定法。

(2) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	如果某项应收款项虽然金额不重大但其可收回性与其他各项应收款项存在明显差别，导致该项应收款项纳入按组合计提坏账准备不能真实反映其可收回金额的，采用个别认定法。
-------------	--

2、按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	款项性质及风险特征
组合 1	未分类到按个别认定法计提坏账准备的应收款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	账龄分析法

组合中采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内		1
1 至 2 年		5
2 至 3 年		10
3 至 4 年		30
4 至 5 年		50
5 年以上		100

注：本公司的应收账款为应收代建回购款和安置房销售款，均系根据回款情况单独分析计提坏账准备，无按账龄分析法计提坏账准备的应收账款。

(十二) 外币业务和外币报表折算

1、外币业务

外币业务按交易发生日的即期汇率作为折算汇率折算为人民币入账。

外币货币性项目余额按资产负债表日国家外汇管理局公布的基准汇率折算为人民币，所产生的汇兑差额除属于与购建符合资本化条件的资产相关，在购建期间专门外币资金借款产生的汇兑损益按借款费用资本化的原则处理外，其余均直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

2、外币财务报表的折算

将公司境外经营子公司、合营企业、联营企业和分支机构通过合并报表、权益法核算等纳入到公司的财务报表中时，需要将公司境外经营的财务报表折算为以公司记账本位币反映。在对公司境外经营财务报表进行折算前，应当调整境外经营的会计期间和会计政策，使之与公司会计期间和会计政策相一致，根据调整后的会计政策及会计期间编制相应货币（记账本位币以外的货币）的财务报表，再按照以下方法对境外经营财务报表进行折算。资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率的近似汇率（即平均汇率）折算；产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，在合并资产负债表中所有者权益项目下“其他综合收益”项目列示。

（十三）存货核算方法

1、存货的分类：

本公司存货分为：开发产品、房地产开发成本、土地开发成本、土地储备。

2、存货的计价方法：

存货取得时按实际成本核算；各类存货发出按个别认定法计价。

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。

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、存货盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制，资产负债表日，对存货进行全面盘点，盘盈、盘亏结果，在期末结账前处理完毕，计入当期损益。经股东大会或董事会批准后差额作相应处理。

（十四）长期股权投资核算方法

1、投资成本的初始计量：

（1）企业合并中形成的长期股权投资

A. 如果是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的合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方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。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

购买方作为合并对价发行的权益性证券直接相关的交易费用，应当冲减资本公积—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，依次冲减盈余公积和未分配利润；购买方作为合并对价发行的债务性证券直接相关的交易费用，计入债务性证券的初始确认金额。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，判断多次交易是否属于“一揽子交易”，并根据不同情况分别作出处理。

①属于一揽子交易的，合并方应当将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。通过多次交易分步实现的企业合并，各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易作为一揽子交易进行会计处理：a、这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；b、这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；c、一项交易的发生取决于至少一项其他交易的发生；d、一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

②不属于“一揽子交易”的，在取得控制权日，合并方应按照以下步骤进行会计处理：

a、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。

b、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）；资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

c、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。

d、编制合并财务报表。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，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

B. 非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，以企业合并成本作为初始投资成本。企业合并成本包括购买日购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

购买方为企业合并而发生的审计费用、评估费用、法律服务费用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。

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。

(2)其他方式取得的长期股权投资

以支付现金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。为发行权益性证券支付给有关证券承销机构等的手续费、佣金等与证券发行直接相关的费用，不构成取得长期股权投资的成本。该部分费用应自所发行证券的溢价发行收入中扣除，溢价收入不足冲减的，应依次冲减盈余公积和未分配利润。

通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如非货币性资产交换具有商业实质或换出资产的公允价值能够可靠计量的情况下，换入的长期股权投资按照换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为初始投资成本；不满足上述前提的非货币性资产交换，换入的长期股权投资以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，企业应当将享有股份的公允价值确认为投资成本，重组债权的账面余额与股份的公允价值之间的差额，计入当期损益。企业已对债权计提减值准备的，应当先将该差额冲减减值准备，减值准备不足以冲减的部分，计入当期损益。

2、后续计量及损益确认：

(1)后续计量

本公司对子公司投资采用成本法核算，按照初始投资成本计价。追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算，除非投资符合持有待售资产的条件。长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

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。

本公司因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入当期损益。

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，处置后的剩余股权应当改按《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，应当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，应当改按权益法核算，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，应当改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

权益法核算的被投资单位除净收益和其他综合收益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净收益和其他综合收益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或应承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

（2）损益调整

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不管有关利润分配是属于对取得投资前还是取得投资后被投资单位实现净利润的分配。

权益法下，本公司取得长期股权投资后，应当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。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。投资企业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，投资企业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，投资企业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。

投资企业在确认应享有被投资单位净损益的份额时，应在被投资单位账面净利润的基础上考虑以下因素：被投资单位与本公司采用的会计政策或会计期间不一致，按本公司会计政策或会计期间对被投资单位的财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认；对本公司与联营企业及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。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，应当全额确认。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础核算。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，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。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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。合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排分为共同经营和合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权利，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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，应当考虑本公司和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为联营企业。

4、长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法：

(1) 在资产负债表日根据内部及外部信息以确定对子公司、合营公司或联营公司的长期股权投资是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的长期股权投资进行减值测试，估计其可收回金额。

可收回金额的估计结果表明长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，长期股权投资的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

资产的公允价值减去处置费用后的净额，是根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

(2) 长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

（十五）投资性房地产的确认、计价政策

投资性房地产是指能够单独计量和出售的，为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

本公司按照成本对投资性房地产进行初始计量。在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。在成本模式下，建筑物的折旧方法和减值准备的方法与本公司固定资产的核算方法一致，土地使用权的摊销方法和减值准备的方法与本公司无形资产的核算方法一致。当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，应当终止确认该项投资性房地产。本公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。期末，本公司按投资性房地产的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当投资性房地产可收回金额低于账面价值时，则按其差额计提投资性房地产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

（十六）固定资产

1、固定资产的确认条件：

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入本公司；
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产的计价方法：

a、购入的固定资产，以实际支付的买价、包装费、运输费、安装成本、交纳的有关税金以及为使固定资产达到预定可使用状态前发生的可直接归属于该资产的其他支出计价；

b、自行建造的固定资产，按建造过程中实际发生的全部支出计价；

c、投资者投入的固定资产，按投资各方确认的价值入账；

d、固定资产的后续支出，根据这些后续支出是否能够提高相关固定资产原先预计的创利能力，确定是否将其予以资本化；

e、盘盈的固定资产，按同类或类似固定资产的市场价格，减去按该项资产的新旧程度估计的价值损耗后的余额，作为入账价值。如果同类或类似固定资产不存在活跃市场的，按该项固定资产的预计未来现金流量现值，作为入账价值；

f、接受捐赠的固定资产，按同类资产的市场价格，或根据所提供的有关凭证计价；接受捐赠固定资产时发生的各项费用，计入固定资产价值。

3、固定资产折旧采用直线法计算，残值率 5%，各类固定资产折旧年限和折旧率如下：

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本公司提供经济效益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

固定资产类别	折旧年限（年）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	50	1.9
机器设备	3	31.67
运输设备	3	31.67
其他	3-5	19-31.67

4、固定资产减值测试方法、减值准备计提方法：

本公司在每期末判断固定资产是否发生可能存在减值的迹象。

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

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

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

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十七）在建工程

1、在建工程核算原则：

在建工程按实际成本核算。在工程达到预定可使用状态时转入固定资产。

2、在建工程结转固定资产的标准和时点：

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

3、在建工程减值测试以及减值准备的计提方法：

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生的减值迹象，包括：

①长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工的在建工程；

②所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给本公司带来的经济利益具有很大的不确定性；

③其他足以证明在建工程已发生减值的情形；

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，本公司以单项在建工程为基础估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程未来现金流量的现值两者之间较高者确定。当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十八）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。

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，计入相关的资产成本；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。

借款费用同时满足以下条件时开始资本化：

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支付的现金、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估计或生产活动已经开始。

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

3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或者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；该项中断如果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，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，购建累计资产支出超过专门借款部分的资产支出期初期末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。

在资本化期间内，外币专门借款本金及其利息的汇兑差额，应当予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。而除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额应当作为财务费用，计入当期损益。

（十九）生物资产核算方法

本公司生物资产分为生产性生物资产及消耗性生物资产。对达到预定生产经营目的的生产性生物资产按平均年限法计提折旧。

（二十）无形资产计价和摊销方法

1、无形资产的计价方法

（1）初始计量

无形资产按取得时的实际成本计量，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。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。

（2）后续计量

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，在为本公司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公司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。

在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命，并在为本公司带来经济利益的期限内按直线法摊销。

2、研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

3、无形资产减值准备原则：

对于使用寿命有限的无形资产，如果有明显的减值迹象的，期末进行减值测试。减值迹象包括以下情形：

①某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；

②某项无形资产的市价在当期大幅下跌，剩余摊销年限内预期不会恢复；

③某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；

④其他足以证明某项无形资产实质上已经发生了减值的情形。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

无形资产存在减值的，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

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

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

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

（二十一）商誉

1、商誉的确认

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是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。

2、商誉的减值测试和减值准备的计提方法：

本公司在期末终了对商誉进行减值测试。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资产组组合时，按照各资产组或资产组组合的

公允价值占资产组或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，按照各资产组或资产组组合的账面价值占资产组或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资产组组合进行减值测试时，如果与商誉相关的资产组或资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或资产组组合进行减值测试，计算其可收回金额，并与相关账面价值进行比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或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。

商誉减值损失在发生时计入当期损益，在以后会计期间不再转回。

（二十二）长期待摊费用

1、长期待摊费用的定义和计价方法：

长期待摊费用是指已经发生但应由本期和以后期间负担的摊销期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用按实际成本计价。

2、摊销方法：

长期待摊费用在受益期限内平均摊销。租入固定资产改良支出在租赁期限与租赁资产尚可使用年限两者孰短的期限内平均摊销。子公司筹建费用在子公司开始生产经营当月起一次计入开始生产经营当月的损益。

3、摊销年限：

项目	摊销年限	依据
办公室装修费	3	收益期限

（二十三）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。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

本公司在职工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，职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

本公司在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。本公司在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

本公司在利润分享计划同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：(1)因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；(2)因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。属于下列三种情形之一的，视为义务金额能够可靠估计：①在财务报告批准报出之前本公司已确定应支付的薪酬金额。②该短期利润分享计划的正式条款中包括确定薪酬金额的方式。③过去的惯例为本公司确定推定义务金额提供了明显证据。

本公司在职工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，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

本公司按照规定的折现率将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。折现率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确定。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。在设定受益计划下，在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：(1)修改设定受益计划时。(2)本公司确认相关重组费用或辞退福利时。在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

本公司向职工提供辞退福利的，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)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。(2)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。本公司按照辞退计划条款的规定，合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。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。

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，适用关于设定提存计划的有关规定进行处理。除此情形外，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产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：(1)服务成本。(2)其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。(3)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。上述项目的总净额应计入当期损益或相关资产成本。

(二十四) 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保等事项时，如果该事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1、预计负债的确认标准：

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

- a. 该义务是本公司承担的现时义务；
- b. 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- c. 该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债的计量方法：

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

(二十五) 股份支付

(1) 股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

①以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值

计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

②以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(2) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

(3) 涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业中其一在本公司内，另一在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

①结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

②接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本公司内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

（二十六）收入确认原则

（1）销售商品：本公司已经商品所有权上的主要风险和报酬转换给购货方，公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现；

（2）提供劳务：按照完工百分比法确认相关劳务收入。在确认劳务收入时，以劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量为前提；

（3）让渡资产使用权：在与交易相关的经济利益能够流入，收入的金额能够可靠计量的情况下，按有关合同、协议规定的时间和方式确认收入的实现。

（二十七）政府补助的会计处理

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为公司所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，如果政府补助用于补偿公司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；如果政府补助用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。已确认的政府补助需要返还的，当存在相关递延收益时，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在递延收益时，直接计入当期损益。

区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准：政府文件明确规定的补助对象。与政府补助相关的递延收益的摊销方法以及摊销期限的确认方法：自相关长期资产可供使用时起，在相关资产计提折旧或摊销时，按照长期资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入当期损益。

政府补助的确认时点：企业在日常活动中按照固定的定额标准取得的政府补助，应当按照应收金额计量；不确定的或者在非日常活动中取得的政府补助，应当按照实际收到的金额计量；与资产相关的政府补助通常为货币性资产形式，企业应当在实际收到款项时，按照到账的实际金额计入“递延收益”。

（二十八）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。

对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计

利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异,不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。在资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。对子公司及联营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债,予以确认。但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的,不予确认。

(二十九) 经营租赁、融资租赁

1、经营租赁的会计处理

①本公司租入资产所支付的租赁费,在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分摊,计入当期费用。其他方法更为系统合理的,可以采用其他方法。本公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用,计入当期费用。

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

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

本公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时,本公司将该部分费用从租金收入总额中扣除,按扣除后的租金收入余额在租赁期内分配。

2、融资租赁的会计处理

①融资租入资产:本公司按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者作为租入资产的入账价值,按自有固定资产的折旧政策计提折旧;将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值,其差额作为未确认的融资费用。本公司采用实际利率法对未确认融资费用,在资产租赁期内摊销,计入财务费用。本公司发生的初始直接费用计入租入资产价值。

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

(三十) 终止经营及持有待售

1、终止经营

终止经营,是指满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分:

- ①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区。
- ②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分。
- ③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

2、持有待售组成部分或非流动资产确认标准

同时满足下列条件的本公司组成部分或非流动资产应当确认为持有待售组成部分或持有待售非流动资产：

①该组成部分或非流动资产必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分或非流动资产的惯常条款即可立即出售；

②本公司已经就处置该组成部分或非流动资产作出决议；

③已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；

④该项转让将在一年内完成。

持有待售的固定资产包括单项资产和处置组，处置组是指作为整体出售或其他方式一并处置的一组资产。

3、持有待售资产的会计处理方法

本公司对于持有待售的固定资产，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，作为资产减值损失计入当期损益。

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，但不包括递延所得税资产、《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。

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的固定资产的确认条件，本公司停止将其划归为持有待售资产，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。

（三十一）公允价值计量

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等。

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法，本公司选择其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值。采用估值技术计量公允价值时，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，包括流动性折溢价、控制权溢价或少数股东权益折价等，但不包括准则规定的计量单元不一致的折溢价。不考虑因其大量持有相关资产或负债所产生的折价或溢价。

以公允价值计量的相关资产或负债存在出价和要价的，以在出价和要价之间最能代表当前情况下公允价值的价格确定该资产或负债的公允价值。

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

（三十二）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受同一方控制、共同控制或重大影响的，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公司之间不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于：

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

(三十三) 主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

根据财会【2016】22号文《增值税会计处理规定》：“全面试行营业税改征增值税后，“营业税金及附加”科目名称调整为“税金及附加”科目，该科目核算企业经营活动发生的消费税、城市维护建设税、资源税、教育费附加及房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费；利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。”公司根据文件规定变更会计政策，将利润表中“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目、将文件规定的相关税费通过“税金及附加”科目核算。

(2) 会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

(三十四) 前期会计差错更正

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错			
会计差错更正的内容	批准处理情况	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
根据潭政函【2009】88号，湘潭市政府将219处房地产划拨给本公司，湖南新融达评估有限责任公司对上述219处房地产出具湘新融达房估(2009)字第022A号评估报告，评估值为2,618,811,201.00元，但其中25处房产重复，故本期做前期差错更正。	公司财务部提交申请，公司主管财务工作的财务总监谭量于2017年1月20日批准同意。	年初投资性房地产-原值	-283,039,100.00
		年初资本公积	-283,039,100.00
		年初投资性房地产-累计折旧	40,437,997.87
		上年年初未分配利润	31,581,310.47
		上年营业成本	-5,347,652.89
		年初未分配利润	4,812,887.61
		上年利润分配	534,765.29
		年初盈余公积	4,043,799.79

三、利润分配

本公司章程规定，公司税后利润按以下顺序及规定分配：

- A、弥补亏损
- B、按 10%提取盈余公积金
- C、支付股利

四、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按照税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、11%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税、消费税之和计算缴纳	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税、消费税之和计算缴纳	5%
企业所得税	按应纳税所得额计算缴纳	25%

2、税收优惠及批文

(1) 为支持湘潭市政府要求的“经营中为政府赢利，发展中建设好城市”的要求，根据“潭财办【2009】6号”文件精神，为更好地发挥公司提升政府诚信的作用，进一步提升政府的融资能力，更好地履行公司在湘潭市两型社会建设中承担部分公益项目融资、建设、还款任务。湘潭市财政局出具潭财办【2009】30号文件，同意对湘潭市两型社会建设投融资有限公司承接的湘潭市火车站项目减免与项目有关的税金，如需补交相关税金，则该税金由湘潭市财政承担；湘潭市财政局出具潭财办【2010】26号文件，同意对湘潭市两型社会建设投融资有限公司承接的创园项目减免与项目有关的税金，如需补交相关税金，则该税金由湘潭市财政承担。湘潭市财政局出具的潭财办[2015]57号文件，同意对湘潭市两型社会建设投融资有限公司及子公司受市政府委托进行土地开发和采用BT协议模式代建市政基础设施取得收入所产生的相关税金进行减免，如需补交相关税金，则该税金由湘潭市财政承担。

(2) 本公司承担湘潭市城市基础设施建设，湘潭市政府将建设的道路两旁土地划拨给本公司，由本公司完成地上建筑物的拆迁、土地开发后，由湘潭市国土资源局将土地使用权通过招拍挂程序予以出售，所得土地使用权出让收入由湘潭市政府作为城市基础建设支出拨付给本公司用于市政道路建设，因此收到的土地返还款未计提、缴纳土地流转税、所得税、土地增值税。

五、合并财务报表项目附注

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 货币资金

项目	期末数	期初数
库存现金	9,829.19	5,820.24
银行存款	819,453,405.99	1,001,975,921.60
其他货币资金		1,000,190,050.00
合计	819,463,235.18	2,002,171,791.84
其中：存放在境外的款项总额		

(二) 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	账面价值

	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按个别认定法计提坏账准备的应收账款	1,351,715,222.51	100.00	0.00	0.00	1,351,715,222.51
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	1,351,715,222.51	100.00	0.00	0.00	1,351,715,222.51

续前表:

类别	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按个别认定法计提坏账准备的应收账款	1,199,845,984.39	100.00	0.00	0.00	1,199,845,984.39
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	1,199,845,984.39	100.00	0.00	0.00	1,199,845,984.39

2、应收账款种类说明:

采用个别认定法的应收账款余额 1,351,715,222.51 元,为应收湘潭市财政局代建项目款项和商品房销售款,本公司已进行减值测试,根据预计未来能收回的现金流量现值,经测试不需要计提坏账准备。

3、应收账款金额前五名单位情况

债务人名称	款项性质	金额	账龄	占应收账款总额的比例%
湘潭市财政局	代建项目收入款项	1,033,596,037.85	1年以内	76.47
		311,735,858.66	1-2年	23.06
湘潭市雨湖区火车站扩改工程建设指挥部	拆迁户安置房款	1,877,329.50	2-3年	0.14
杨友初	房款	497,148.00	2-3年	0.04
曾维	房款	494,800.00	2-3年	0.04
陈卫安	房款	444,015.00	2-3年	0.03
合计		1,348,645,189.01		99.77

4、本期无计提、收回或转回的坏账准备;

5、应收账款净额年末数比年初数增加 15,186.92 万元,增加比例为 12.66%,主要是确认 BT 项目回购款所致。

6、应收账款中无持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东及其他关联方单位欠款情况;

7、无因金融资产转移而终止确认的应收账款;

8、本公司报告期无以应收账款为标的进行证券化的情况;

9、本期无通过重组等其他方式收回的应收款项金额;

10、本期无实际核销的应收账款情况;

(三) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	437,171,369.95	47.95	383,539,487.80	75.44
1至2年	350,065,206.00	38.39	100,454,327.39	19.80

2至3年	100,436,000.00	11.02	24,121,199.61	4.76
3年以上	24,120,789.61	2.65		
合计	911,793,365.56	100.00	508,115,014.80	100.00

注：预付帐款由期初 50,811.50 万元增加到 91,179.34 万元，上升了 79.45%。主要为预付火车站南、北片区土地征拆款，项目未结算未结转所致。

2、账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位名称	金额	发生时间	原因
湘潭市国土资源局征地拆迁专户	234,000,000.00	2015年度	未结算
湘潭市国土资源局征地拆迁专户	50,000,000.00	2014年度	未结算
湘潭市征地拆迁管理处	50,000,000.00	2014年度	未结算
湘潭市征地拆迁管理处	20,000,000.00	2013年度	未结算
湘潭市国有土地上房屋征收管理处	112,430,726.00	2015年度	未结算
湘潭市国土资源储备中心	2,684,480.00	2015年度	未结算
合计	469,115,206.00		

3、预付款项金额前五名单位情况

单位名称	金额	发生时间
湘潭市国土资源局征地拆迁专户	354,000,000.00	2016年度
	234,000,000.00	2015年度
	50,000,000.00	2014年度
湘潭市国有土地上房屋征收管理处	29,253,000.00	2016年度
	112,430,726.00	2015年度
湘潭市征地拆迁管理处	50,000,000.00	2014年度
	20,000,000.00	2013年度
湖南聚源实业集团有限公司	22,848,247.00	2016年度
湖南省第三工程有限公司	4,000,000.00	2016年度
合计	876,531,973.00	

4、本报告期末预付款项中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位情况

(四) 其他应收款

1、其他应收款分类披露：

类别	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按个别认定法计提坏账准备的应收账款	4,158,762,501.89	98.58	37,857,740.00	0.88	4,120,904,761.89
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	59,966,027.53	1.42	28,325,133.77	47.24	31,640,893.76
合计	4,218,728,529.42	100.00	66,182,873.77	1.57	4,152,545,655.65

续前表：

类别	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按个别认定法计提坏账准备的应收账款	4,278,515,987.47	97.69	17,000,000.00	0.40	4,261,515,987.47
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	101,135,100.70	2.31	23,249,322.79	22.99	77,885,777.91
合计	4,379,651,088.17	100	40,249,322.79	0.92	4,339,401,765.38

2、其他应收款种类说明：

(1) 本公司期末采用个别认定法计提坏账准备的其他应收款，经单独测试上年度已全额计提坏账准备的湖南众一房地产开有限公司 1200 万元，湖南光华印染有限公司的其他应收款 500 万元因存在减值迹象预计无法收回已全额计提坏账准备，本年度湘潭新景集团有限公司的其他应收款 2000 万元和湘潭市工业贸易中等专科学校的其他应收款 857,740.00 元因存在减值迹象预计无法收回全额计提坏账准备。

(2) 组合中，按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		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	1,500,000.00	2.50	15,000.00	20,702,982.60	20.47	207,029.83
1 至 2 年	45,000.00	0.08	2,250.00	653,337.00	0.65	32,666.85
2 至 3 年	135,000.00	0.23	13,500.00	4,620,041.1	4.57	462,004.11
3 至 4 年	4,243,150.00	7.08	1,272,945.00	75,158,740.00	74.31	22,547,622.00
4 至 5 年	54,042,877.53	90.12	27,021,438.77			
合计	59,966,027.53	100.00	28,325,133.77	101,135,100.70	100.00	23,249,322.79

3、其他应收款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
公司往来款	4,029,782,037.19	4,176,019,992.47
个人往来款	103,994.84	387,400.00
借款	184,966,000.00	200,122,840.00
代开票税费		577,082.63
其他	3,876,497.39	2,543,773.07
合计	4,218,728,529.42	4,379,651,088.17

4、其他应收款金额前五名单位情况

债务人名称	款项性质	金额	账龄	占其他应收款总额的比例%	是否关联方
湘潭市城市建设投资经营有限责任公司	往来款	34,812,776.51	1 年以内	27.33	是
	往来款	370,643,303.53	1-2 年		
	往来款	335,507,147.71	2-3 年		
	往来款	411,975,894.45	3-4 年		
湘潭市湘江四大桥建设指挥部	往来款	91,978,184.31	1 年以内	17.88	否
	往来款	99,831,719.57	1-2 年		
	往来款	562,682,685.79	2-3 年		
湘潭市投融资债务管理中心	往来款	450,000,000.00	1 年以内	15.54	否
	往来款	205,513,184.90	1-2 年		
湘潭城乡建设发展集团有限公司	往来款	423,422,243.89	1 年以内	10.04	是
湘潭市财政资产管理处	租赁款	39,465,600.00	1 年以内	7.28	否
	租赁款	39,465,600.00	1-2 年		
	租赁款	128,264,918.28	2-3 年		
	租赁款	50,000,000.00	3-4 年		
	租赁款	50,000,000.00	4-5 年		
合计		3,637,385,931.85		78.07	

5、本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 25,933,550.98 元；

6、其他应收款净额年末数比年初数减少 16,092.26 万元，减少比例为 3.67%，主要系政府平台之间往来余额减少所致。

7、其他应收款中持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东及其他关联方单位欠款情况：

债务人名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
湘潭城乡建设发展集团有限公司	母公司	423,422,243.89	10.04
湘潭市城市建设投资经营有限责任公司	同一母公司控制	1,152,939,122.20	27.33
韶山润泽东方文化产业发展股份有限公司	本公司持股比例 10%的被投资单位	49,966,000.00	1.18
合计		1,626,327,366.09	38.55

8、无涉及政府补助的应收款项：

9、无因金融资产转移而终止确认的其他应收款：

10、本公司报告期无以其他应收款为标的进行证券化的情况：

11、本期未通过重组等其他方式收回的其他应收款金额：

12、本期无实际核销的其他应收款情况：

(五) 存货

1、存货明细列示如下：

项目	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	329,533,277.04	0.00	329,533,277.04	164,194,499.25	0.00	164,194,499.25
房地产开发成本	206,939,404.84	0.00	206,939,404.84	76,315,340.16	0.00	76,315,340.16
土地开发成本	3,124,648,930.07	0.00	3,124,648,930.07	2,029,207,396.25	0.00	2,029,207,396.25
土地储备	6,886,441,164.74	0.00	6,886,441,164.74	6,886,441,164.74	0.00	6,886,441,164.74
合计	10,547,562,776.69	0.00	10,547,562,776.69	9,156,158,400.40	0.00	9,156,158,400.40

注：本公司的土地储备全系湘潭市政府投入，其中：（1）根据潭政函【2011】68号文，湘潭市政府将土地划拨给本公司，根据湖南新融达评估有限责任公司出具的湘新融达地估（2011）字第 015A 号报告，土地证编号为潭国用（2011）第 19S01786 号至潭国用（2011）第 19S01790 号等五宗土地评估价值为 1,570,548,599.00 元，按该评估价值确认存货及资本公积；（2）根据潭政函【2012】100 号，湘潭市政府将土地划拨给本公司，根据沃克森（北京）国际资产评估有限公司出具的沃克森评报字[2012]第 0459 号报告，土地证编号为潭国用（2012）第 19S02034 号第十三宗土地评估价值为 2,532,412,335.74 元，按该评估价值确认存货及资本公积；（3）根据长沙永信评估咨询有限责任公司出具的长永信(2013)(估)字第 043 号报告，土地证编号为潭国用（2012）第 A02128、A02130、02131 号三宗土地评估价值为 1,140,438,930.00 元，按该评估价值确认存货及资本公积；（4）根据潭国资【2015】52 号文件同意本公司本年度新增土地为湘潭市城市建设投资经营有限责任公司向中国农业展银行申请贷款事宜提供抵押，根据长沙永信评估咨询有限责任公司出具的（湘潭）长永信（2015）（估）字第 040 号报告，土地证编号为潭国用【2015】29S07161 号、潭国用【2015】29S07162 号、潭国用【2015】2100018 号至潭国用【2015】2100024 号、潭国用【2015】2400018 号至潭国用【2015】2400026 号等 18 宗土地评估价值为 1,643,041,300.00 元。

2、本期存货项目资本化利息金额为 496,208,229.06 元。

3、上述 68.86 亿土地储备已均过户到本公司名下，其中已设定抵押的是 20.45 亿。

(六) 其他流动资产

项目	期末数	期初数
预缴税费	50,953,025.19	13,116,108.37
待抵扣进项税额	39,980.30	
合计	50,993,005.49	13,116,108.37

(七) 可供出售金融资产

1、可供出售金融资产明细：

项目	期末数	期初数
采用公允价值计量的可供出售金融资产		
其中：可供出售债券		
可供出售权益工具		
其他		
采用成本计量的可供出售金融资产	155,284,724.20	155,284,724.20
其中：可供出售权益工具	155,284,724.20	155,284,724.20
合计	155,284,724.20	155,284,724.20

2、采用成本计量的可供出售权益工具：

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	本期现金红利
湘潭市中科韶峰创业投资企业 (有限合伙)	3.00	3.00		
韶山润泽东方文化产业发展股份有限公司	10.00	10.00		
国开发展湖南“两型”元玺基金企业	5.26	5.26		
华融湘江银行股份有限公司	2.68	0.53	其中 2.15%是代财政转拨持股	10,599,228.00
湘潭火车站南广场项目管理有限责任公司	5	5		
合计				10,599,228.00

续前表：

被投资单位	期末数			期初数		
	金额	减值准备	账面净值	金额	减值准备	账面净值
湘潭市中科韶峰创业投资企业(有限合伙)	5,000,000.00	0.00	5,000,000.00	5,000,000.00	0.00	5,000,000.00
韶山润泽东方文化产业发展股份有限公司	15,000,000.00	0.00	15,000,000.00	15,000,000.00	0.00	15,000,000.00
国开发展湖南“两型”元玺基金企业	40,000,000.00	0.00	40,000,000.00	40,000,000.00	0.00	40,000,000.00
华融湘江银行股份有限公司	92,784,724.20	0.00	92,784,724.20	92,784,724.20	0.00	92,784,724.20
湘潭火车站南广场项目管理有限责任公司	2,500,000.00	0.00	2,500,000.00	2,500,000.00	0.00	2,500,000.00
合计	155,284,724.20	0.00	155,284,724.20	155,284,724.20	0.00	155,284,724.20

3、报告期内可供出售金融资产未见减值迹象，未计提减值准备。

4、公司与厦门国际银行股份有限公司于 2016 年 6 月 16 日签订流动贷款 5.3 亿元，由公司拥有的华融湘江银行股份有限公司 165,378,372.00 股设定股权质押担保。

(八) 长期股权投资

被投资单位	期初数	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
湘潭浦之杰置业有限公司	92,636,500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
湘潭河东三桥整治项目管理有限责任公司		2,025,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
湘潭城发省六建设有限公司		3,888,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
湘潭城发晨辉建设有限公司		33,262,100.00	0.00	0.00	0.00	0.00
湘潭碧泉湖运营管理有限公司		36,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
湘潭天开路网项目管理有限公司		8,711,640.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	92,636,500.00	83,886,740.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续表

被投资单位	本期增减变动			期末数	其中：减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
湘潭浦之杰置业有限公司	0.00	0.00	0.00	92,636,500.00	0.00
湘潭河东三桥整治项目管理有限责任公司	0.00	0.00	0.00	2,025,000.00	0.00
湘潭城发省六建设有限公司	0.00	0.00	0.00	3,888,000.00	0.00
湘潭城发晨辉建设有限公司	0.00	0.00	0.00	33,262,100.00	0.00
湘潭碧泉湖运营管理有限公司	0.00	0.00	0.00	36,000,000.00	0.00
湘潭天开路网项目管理有限公司	0.00	0.00	0.00	8,711,640.00	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	176,523,240.00	0.00

注：本公司本年新增对外投资的八家企业，均按权益法核算，均未生产运营，其中三家未认缴出资，详见本附注“七、关联方关系及其交易”披露。

(九) 投资性房地产

1、采用成本计量模式的投资性房地产：

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	2,341,118,001.00			2,341,118,001.00
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程\改扩建转入				
(3) 企业合并增加				
(4) 股东投入增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 改扩建转出				
(3) 其他转出				
4.期末余额	2,341,118,001.00			2,341,118,001.00
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	332,173,522.37			332,173,522.37
2.本期增加金额	44,131,352.91			44,131,352.91

(1) 计提或摊销	44,131,352.91		44,131,352.91
(2) 企业合并增加			
3.本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 改扩建转出			
(3) 其他转出			
4.期末余额	376,304,875.28		376,304,875.28
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
(1) 计提			
(2) 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			
四、账面价值			
1.期末账面价值	1,964,813,125.72		1,964,813,125.72
2.期初账面价值	2,008,944,478.63		2,008,944,478.63

2、本公司投资性房地产均已办妥产权证书；

3、报告期末投资性房地产抵押情况；

项目	期末账面价值
房屋建筑物	403,770,225.94

(十) 固定资产

1、固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	14,654,100.00		885,185.00	1,321,961.60	16,861,246.60
2.本期增加金额				168,216.94	168,216.94
(1) 购置				168,216.94	168,216.94
(2) 在建工程\改扩建转入					
(3) 企业合并增加					
(4) 股东投入增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 改扩建转出					
4.期末余额	14,654,100.00		885,185.00	1,490,178.54	17,029,463.54
二、累计折旧					
1.期初余额	2,096,757.46		573,820.79	897,071.61	3,567,649.86
2.本期增加金额	278,427.90		210,160.10	159,787.96	648,375.96
(1) 计提	278,427.90		210,160.10	159,787.96	648,375.96
(2) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 改扩建转出					
4.期末余额	2,375,185.36		783,980.89	1,056,859.57	4,216,025.82

三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
(2) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	12,278,914.64		101,204.11	433,318.97	12,813,437.72
2.期初账面价值	12,557,342.54		311,364.21	424,889.99	13,293,596.74

- 2、本公司无暂时闲置的固定资产；
- 3、本公司无通过融资租赁租入的固定资产；
- 4、本公司无通过经营租赁租出的固定资产；
- 5、报告期末无固定资产抵押；
- 6、无未办妥产权证书的固定资产情况；

(十一) 在建工程

1、在建工程情况：

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
火车站周边商业配套设施	409,176,232.76		409,176,232.76	369,972,720.13	0.00	369,972,720.13
湘潭宾馆	188,137,997.22		188,137,997.22	170,708,936.25	0.00	170,708,936.25
湘潭市火车站片棚户区改造建设项目	493,932,805.63		493,932,805.63	359,368,057.61	0.00	359,368,057.61
湘潭市火车站片区撤洪渠改造工程项目	230,498,534.72		230,498,534.72	210,686,515.27	0.00	210,686,515.27
芙蓉大道一期湘潭段第二合同段	0.00		0.00	605,088,755.39	0.00	605,088,755.39
环卫设施及城区景观式亮化工程	277,350,816.72		277,350,816.72	205,633,046.87	0.00	205,633,046.87
阳塘路(岳塘段)建设项目	103,164,194.11		103,164,194.11	0.00	0.00	0.00
湘潭市城镇商住区(东区)	95,163,550.70		95,163,550.70	0.00	0.00	0.00
望江西路	41,048,224.69		41,048,224.69	0.00	0.00	0.00
桃园路口综合整治项目	27,841,939.25		27,841,939.25	0.00	0.00	0.00
四个中心	16,070,782.13		16,070,782.13	0.00	0.00	0.00
三大桥综合整治	110,774,607.01		110,774,607.01	0.00	0.00	0.00
公园及绿地建设工程	67,468,700.04		67,468,700.04	0.00	0.00	0.00
东坪路项目	98,344,066.70		98,344,066.70	0.00	0.00	0.00
大湖南路项目	0.00		0.00	115,540,633.81	0.00	115,540,633.81
其他项目	4,046,868.33		4,046,868.33	321,992.77	0.00	321,992.77
合计	2,163,019,320.01	0.00	2,163,019,320.01	2,037,320,658.10	0.00	2,037,320,658.10

2、重大在建工程项目变动情况：

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
芙蓉大道一期湘潭段第二合同段	6.08 亿元	605,088,755.39			605,088,755.39	

湘潭市火车站片棚户区改造建设项目	18.21 亿元	359,368,057.61	134,564,748.02			493,932,805.63
湘潭市火车站片区微洪渠改造工程项目	6.88 亿元	210,686,515.27	19,812,019.45			230,498,534.72
阳塘路(岳塘段)建设项目	1.90 亿元		103,164,194.11			103,164,194.11
湘潭市城镇商住区(东区)	2.39 亿元		95,163,550.70			95,163,550.70
三大桥综合整治	3.90 亿元		110,774,607.01			110,774,607.01
东坪路项目	2.65 亿元		98,344,066.70			98,344,066.70
大湖南路项目	1.20 亿元	115,540,633.81			115,540,633.81	
合计		1,290,683,962.08	561,823,185.99		- 720,629,389.20	1,131,877,758.87

3、期末无可收回金额低于账面价值的情况,故未计提减值准备。

(十二) 长期待摊费用

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因
长期待摊费用-装修费	77,662.76	0.00	77,662.76	0.00		
合计	77,662.76	0.00	77,662.76	0.00		

(十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产

项目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	66,182,873.77	16,545,769.71	40,249,322.79	10,062,381.96
合计	66,182,873.77	16,545,769.71	40,249,322.79	10,062,381.96

(2) 未确认为递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损

项目	期末数	期初数
可抵扣亏损	-11,109,738.34	-6,601,394.07
合计	-11,109,738.34	-6,601,394.07

(4) 未确认为递延所得税资产的可抵扣亏损的到期年度

到期年度	期末数	期初数	备注
2017 年度	-3,312,692.40	-3,312,692.40	
2018 年度	-2,930,901.56	-2,930,901.56	
2020 年度	-357,800.11	-357,800.11	
2021 年度	-4,508,344.27		
合计	-11,109,738.34	-6,601,394.07	

(十四) 资产减值准备明细

项目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			转回	转销	
一、坏账准备	40,249,322.79	25,933,550.98	0.00	0.00	66,182,873.77
合计	40,249,322.79	25,933,550.98	0.00	0.00	66,182,873.77

(十五) 短期借款

(1) 短期借款按类别列示

项目	期末数	期初数
质押借款	417,096,000.00	149,000,000.00
抵押借款		
保证借款		

信用借款		
合计	417,096,000.00	149,000,000.00

(2) 本账户期末余额中无逾期及展期借款。

(3) 短期借款明细如下：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	金额	年利率
厦门国际银行厦门市思明支行	2016/2/3	2017/2/2	214,370,000.00	3.70%
厦门国际银行厦门市思明支行	2016/2/3	2017/2/3	202,726,000.00	3.70%
合计			417,096,000.00	

(十六) 应付账款

1、应付账款列示：

项目	期末数	期初数
湘潭市双马垃圾场环境治理项目		12,862,088.59
宣传片制作费	30,000.00	30,000.00
合计	30,000.00	12,892,088.59

2、本账户期末余额中无应付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项；

3、本报告期末应付账款中无欠其他关联方款项；

4、本账户期末账龄无超过 1 年的大额应付账款情况；

5、应付账款年末数与年初数相比减少 1286.21 万元，主要是湘潭市双马垃圾场环境治理项目工程款结算支付所致。

(十七) 预收款项

1、预收款项列示：

项目	期末数	期初数
预收房款	1,521,407.00	0.00
合计	1,521,407.00	0.00

2、本账户期末余额中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位及其他关联方款项。

3、本账户期末余额中无建造合同形成的已结算未完工项目款项；

4、本报告期末预收账款中无预收其他关联方款项；

5、本账户期末账龄无超过 1 年的大额预收账款情况；

(十八) 应付职工薪酬

项目	期初数	本年增加	本年减少	期末数
一、短期薪酬	370,294.00	8,829,492.37	8,742,868.37	456,918.00
二、离职后福利-设定提存计划		1,549,473.74	1,549,473.74	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	370,294.00	10,378,966.11	10,292,342.11	456,918.00

1、短期薪酬

短期薪酬项目	期初应付未付金额	本期应付	本期支付	期末应付未付金额
一、工资、奖金、津贴和补贴	370,294.00	6,795,593.53	6,708,969.53	456,918.00
二、职工福利费		28,298.76	28,298.76	

三、社会保险费		989,939.96	989,939.96	
其中：1. 医疗保险费		918,441.59	918,441.59	
2. 工伤保险费		46,843.68	46,843.68	
3. 生育保险费		24,654.69	24,654.69	
四、住房公积金		985,512.00	985,512.00	
五、工会经费和职工教育经费		30,148.12	30,148.12	
六、非货币性福利				
七、短期带薪缺勤				
八、短期利润分享计划				
九、其他短期薪酬				
其中：以现金结算的股份支付	-	-	-	-
合计	370,294.00	8,829,492.37	8,742,868.37	456,918.00

2、离职后福利

(1) 设定提存计划

本公司参与的设定提存计划情况如下：

设定提存计划项目	期初应付未付金额	本期应缴	本期缴付	期末应付未付金额
一、基本养老保险费		968,409.19	968,409.19	
二、失业保险费		49,077.69	49,077.69	
三、企业年金缴费		531,986.86	531,986.86	
合计		1,549,473.74	1,549,473.74	

(十九) 应交税费

项目	期末数	期初数
未交增值税	871,877.84	0.00
企业所得税	27,114,251.82	185,580.20
营业税	0	11,886,525.90
房产税	9,600.00	9,600.00
城市维护建设税	858,313.84	819,723.59
教育附加	512,024.17	484,459.71
代扣代缴个人所得税	49,565.63	1,173.90
印花税		2,500.00
合计	29,415,633.30	13,389,563.30

注：应交税费本期增加主要系房屋租赁收入计提的增值税、城市维护建设税、教育费附加以及政府补贴企业所得税。

(二十) 应付利息

1、应付利息明细列示如下：

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息		
企业债券利息	96,860,712.33	75,819,000.00
短期借款应付利息		
长期应付款应付利息	1,220,000.00	
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
其中：工具 1		
工具 2		
合计	98,080,712.33	75,819,000.00

2、本公司不存在逾期应付利息。

(二十一) 其他应付款

1、按款项性质列示其他应付款

项目	期末数	期初数
应付单位往来款	494,019,655.02	133,026,665.13
代收代付贷款	86,860,000.00	197,238,139.56
代扣税费	766,468.67	75,507.61
其他	1,212,340.34	1,613,772.90
合计	582,858,464.03	331,954,085.20

2、本账户期末余额中无应付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3、本报告期末其他应付款中无欠其他关联方款项；

单位名称	期末数	期初数
湘潭火车站南广场项目管理有限责任公司	100,000,000.00	
合计	100,000,000.00	

4、期末其他应付款大额明细如下：

单位名称	金额	欠款时间	经济内容	账龄超过一年未偿还或结转的原因
湘潭市雨湖区土地和房屋征收事务所	300,000,000.00	2016 年	往来款	
湘潭火车站南广场项目管理有限责任公司	100,000,000.00	2016 年	往来款	
湖南财信投资控股有限责任公司	86,860,000.00	2014 年	往来款	未到期
合计	486,860,000.00			

5、其他应付款年末余额比年初数增加了 25,090.44 万元，增加了 75.58%，主要系收到往来款未偿还所致。

(二十二) 一年内到期的非流动负债

1、一年内到期的非流动负债明细：

项目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	2,610,600,000.00	1,864,646,000.00
一年内到期的应付债券		
一年内到期的长期应付款	40,714,286.00	
合计	2,651,314,286.00	1,864,646,000.00

2、一年内到期的长期借款：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率（%）	金额
华融湘江银行湘潭河西支行	2015/4/1	2017/3/31	7.48%	28,000,000.00
农发行湘潭市岳塘区支行	2012/3/15	2017/1/11	6.90%	80,000,000.00
湖南省信托投资有限责任公司	2015/4/23	2017/4/22	12.60%	100,000,000.00
长沙银行股份有限公司湘潭分行	2015/12/25	2017/12/24	4.75%	37,600,000.00
民生银行湘潭支行	2014/5/26	2017/5/26	8.50%	350,000,000.00
上海爱建信托有限责任公司	2015/7/29	2017/7/28	11.10%	500,000,000.00

中国民生信托公司	2015/8/6	2017/8/5	10.00%	500,000,000.00
国家开发银行股份有限公司湖南省分行	2015/10/30	2017/11/20	5.15%	40,000,000.00
国家开发银行股份有限公司湖南省分行	2015/4/30	2017/5/20	5.15%	30,000,000.00
国家开发银行股份有限公司湖南省分行	2015/9/30	2017/11/20	5.15%	10,000,000.00
国家开发银行股份有限公司湖南省分行	2016/1/27	2017/11/20	5.13%	15,000,000.00
国家开发银行股份有限公司湖南省分行	2014/8/13	2017/5/20	5.13%	40,000,000.00
国家开发银行股份有限公司湖南省分行	2014/8/26	2017/5/20	5.13%	10,000,000.00
国家开发银行股份有限公司湖南省分行	2014/8/26	2017/11/20	5.13%	30,000,000.00
国家开发银行股份有限公司湖南省分行	2014/12/16	2017/11/20	5.13%	15,000,000.00
上海浦东发展银行长沙韶山南路支行	2016/3/23	2017/6/21	6.60%	4,000,000.00
上海浦东发展银行长沙韶山南路支行	2016/3/23	2017/12/21	6.60%	4,000,000.00
国家开发银行股份有限公司湖南省分行	2010/2/4	2017/5/20	6.55%	50,000,000.00
国家开发银行股份有限公司湖南省分行	2010/2/4	2017/11/20	6.55%	50,000,000.00
兴业银行股份有限公司湘潭支行	2013/12/17	2017/6/6	8.32%	130,000,000.00
兴业银行股份有限公司湘潭支行	2013/12/17	2017/12/12	8.32%	170,000,000.00
兴业银行股份有限公司长沙分行	2014/9/29	2017/12/21	7.60%	200,000,000.00
交通银行湘潭分行	2014/6/17	2017/5/20	7.68%	1,000,000.00
交通银行湘潭分行	2014/6/17	2017/11/20	7.68%	1,000,000.00
交银国际信托有限公司	2015/2/6	207-6-30	6.90%	1,000,000.00
交银国际信托有限公司	2015/2/6	2017/12/30	6.90%	124,000,000.00
中信银行长沙分行	2013/3/27	2017/1/26	8.32%	10,000,000.00
中信银行长沙分行	2013/3/27	2017/3/26	8.32%	80,000,000.00
合计				2,610,600,000.00

(二十三) 长期借款

1、长期借款分类

项目	期末数	期初数
质押借款	494,665,000.00	1,395,850,000.00
抵押借款	1,667,000,000.00	3,110,000,000.00
保证借款	222,000,000.00	
信用借款		
合计	2,383,665,000.00	4,505,850,000.00

2、长期借款明细如下：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	年利率	金额
国家开发银行湖南省分行	2010/2/4	2020/2/3	6.55%	260,000,000.00
兴业银行湘潭支行	2013/12/17	2018/12/12	8.32%	250,000,000.00
兴业银行长沙分行	2014/9/29	2018/9/17	7.60%	200,000,000.00
交银国际信托有限公司	2015/2/6	2019/2/5	6.56%	100,000,000.00
交通银行湘潭分行	2015/11/26	2020/11/24	6.90%	87,000,000.00
交通银行湘潭分行	2014/6/17	2018/6/16	7.68%	78,000,000.00
中信银行长沙分行	2013/3/27	2018/3/26	8.32%	150,000,000.00
厦门国际银行厦门市思明支行	2015/12/16	2018/12/16	5.70%	416,665,000.00
中海信托股份有限公司	2016/10/29	2023/10/30	5.50%	150,000,000.00
国家开发银行股份有限公司湖南省分行	2016/5/6	2022/11/29	5.15%	200,000,000.00
国家开发银行股份有限公司湖南省分行	2016/5/27	2020/5/30	5.15%	200,000,000.00
国家开发银行股份有限公司湖南省分行	2016/1/27	2018/6/5	5.13%	120,000,000.00
国家开发银行股份有限公司湖南省分行	2016/9/29	2022/11/29	5.15%	100,000,000.00
上海浦东发展银行长沙韶山南路支行	2016/3/23	2021/3/22	6.60%	72,000,000.00

合计	238,366,500.00
----	----------------

(二十四) 应付债券

1、应付债券

项目	期末数	期初数
2014年湘潭市两型社会建设投融资有限公司公司债券	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
湘潭市两型社会建设投融资有限公司2015年公司债券	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
湘潭市两型社会建设投融资有限公司2016年公司债券	1,200,000,000.00	

2、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
2014年湘潭市两型社会建设投融资有限公司公司债券	1,200,000,000.00	2014-4-23	7年	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
湘潭市两型社会建设投融资有限公司2015年公司债券	1,200,000,000.00	2015-11-13	4年	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
湘潭市两型社会建设投融资有限公司2016年公司债券	1,200,000,000.00	2016/8/2	4年	1,200,000,000.00	
合计	3,600,000,000.00			3,600,000,000.00	2,400,000,000.00

续前表：

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2014年湘潭市两型社会建设投融资有限公司公司债券	0.00	94,680,000.00	0.00	94,680,000.00	1,200,000,000.00
湘潭市两型社会建设投融资有限公司2015年公司债券	0.00	69,600,000.00	0.00	69,600,000.00	1,200,000,000.00
湘潭市两型社会建设投融资有限公司2015年公司债券	1,200,000,000.00				
合计	1,200,000,000.00	164,280,000.00	0.00	164,280,000.00	2,400,000,000.00

注：（1）2014年湘潭市两型社会建设投融资有限公司公司债券经国家发展和改革委员会发改财金[2014]78号文件批准，公司2014年4月23日发行7年期的固定利率债券12亿元，年利率7.89%。债券简称：14潭两型债，债券代码：1480167，债券附加本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，当年应付利息随本金一起支付。

（2）2015年11月13日，经上海证券交易所上证函[2015]1936号批准，本公司发行了“湘潭市两型社会建设投融资有限公司2015年公司债券”，发行金额12亿元，期限4年，附第3年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。目前，该期债券尚未进入还本付息期。到期一次还本，每年付息。

（3）根据上海经上海证券交易所上证函[2016]594号批准，公司2016年8月2日发行了“湘潭市两型社会建设投融资有限公司非公开发行公司债券”，发行金额12亿元，年利率4.5%，期限4年，附第3个计息年度发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。目前，该期债券尚未进入还本付息期。到期一次还本，每年付息。

(二十五) 长期应付款

项目	期末数	期初数
湘潭城乡发展投资合伙企业（有限合伙）	487,820,000.00	487,820,000.00
江苏金融租赁股份有限公司	86,071,428.00	49,500,000.00
国开发展基金有限公司	118,000,000.00	

合计	691,891,428.00	537,320,000.00
----	----------------	----------------

注：(1) 湘潭城乡发展投资合伙企业（有限合伙）该款项系本公司 2014 年度收取的以“新星国际棚户区改造项目”为期三年的优先收益权转让款项。截止 2016 年 12 月 31 日该项目尚处于前期开发阶段，本公司尚未支付与该项目相关的优先收益款。

(2) 本公司本期通过售后回租形式融资 10,000 万元，该笔业务实质上就是一项融资行为，并未发生资产出售后回租情形。

(3) 本公司与国开发展基金有限公司于 2015 年 12 月 1 日和 2016 年 2 月 29 日签订了湘潭市岳塘区湘江湘潭段污水治理建设项目一期专项基金（或融资）协议，性质为第五批专项基金，年利率 1.2% 专项基金期限分别为 2015 年 12 月 1 日至 2033 年 12 月 28 日和 2016 年 2 月 29 日至 2034 年 2 月 28 日，从 2019 年开始还息，每年 3 月 20 日付息，建设期 2015-2018 年的利息于 2019 年 3 月 20 日支付。

（二十六）专项应付款

项目	期初数	本年增加	本年减少	期末数	形成原因
棚改专项资金	20,273,128.00	0.00	20,273,128.00	0.00	
市拨偿债资金	250,000,000.00	0.00	250,000,000.00	0.00	
河道治理费	72,000,000.00	0.00	72,000,000.00	0.00	
公租房中央补助	45,000,000.00	0.00	45,000,000.00	0.00	
各项专项建设资金拨款	255,043,609.00	0.00	255,043,609.00	0.00	
双马垃圾场专项建设资金	27,230,000.00	0.00	27,230,000.00	0.00	
合计	669,546,737.00	0.00	669,546,737.00	0.00	

（二十七）实收资本

股东名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数	持股比例
湘潭城乡建设发展集团有限公司	1,100,000,000.00			1,100,000,000.00	100.00
合计	1,100,000,000.00			1,100,000,000.00	100.00

注：根据湘潭市人民政府国有资产监督管理委员会于 2012 年 7 月 23 日出具的“潭国资【2012】27 号”文——关于将有关公司股权划归湘潭城乡建设发展集团有限公司持有的决定：本公司的股权 100% 划归湘潭城乡建设发展集团有限公司持有。

（二十八）资本公积

1、明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
1、资本溢价（股本溢价）				
（1）投资者投入的资本				
（2）同一控制下企业合并的影响				
（3）其他	6,150,000.00	661,563,737.00		667,713,737.00
小计	6,150,000.00	661,563,737.00		667,713,737.00
2、其他资本公积				
（1）原制度资本公积转入				
（2）政府因公共利益搬迁给予补偿款的结余				
（3）政府土地、房产投入	8,455,213,265.74			8,455,213,265.74

小计	8,455,213,265.74		8,455,213,265.74
合计	8,461,363,265.74	661,563,737.00	9,122,927,002.74

2、资本公积本期变动原因：2015年以前收到的各专项资金，各项目均已完工并交付使用，由于是财政拨款，无需归还，按规定结转至资本公积

(二十九) 盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	121,050,794.50	21,632,441.99	-	142,683,236.49
合计	121,050,794.50	21,632,441.99	-	142,683,236.49

本公司本期法定盈余公积因按税后利润的10%提取而增加。

(三十) 未分配利润

项目	金额
调整前上年末未分配利润	1,047,088,945.94
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	36,394,198.08
调整后年初未分配利润	1,083,483,144.02
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	214,448,857.05
减: 提取法定盈余公积	21,632,441.99
提取任意盈余公积	
提取一般风险准备	
应付普通股股利	
转作股本的普通股股利	
期末未分配利润	1,276,299,559.08

(三十一) 营业收入及营业成本

1、营业收入及营业成本按照类别列示:

项目	本期数	上期数
一、营业收入		
1、主营业务收入	1,033,596,037.85	938,761,999.35
2、其他业务收入	37,586,285.71	39,465,600.00
合计	1,071,182,323.56	978,227,599.35
二、营业成本		
1、主营业务成本	875,680,263.58	777,397,286.59
2、其他业务成本	44,131,352.91	44,131,352.91
合计	919,811,616.49	821,528,639.50
三、营业毛利		
1、主营业务毛利	157,915,774.27	161,364,712.76
2、其他业务毛利	-6,545,067.20	-4,665,752.9
合计	151,370,707.07	156,698,959.85

2、营业收入、成本、毛利按业务内容列示:(按品种分类)

项目	本期数		
	收入	成本	毛利
一.主营业务			
市政代建项目回购收入	1,033,596,037.85	875,680,263.58	157,915,774.27

小计	1,033,596,037.85	875,680,263.58	157,915,774.27
二. 其他业务			
租赁收入	37,586,285.71	44,131,352.91	-6,545,067.20
小计	37,586,285.71	44,131,352.91	-6,545,067.20
合计	1,071,182,323.56	919,811,616.49	151,370,707.07
项目	上期数		
	收入	成本	毛利
一. 主营业务			
房产销售收入	11,456,741.60	7,332,229.41	4,124,512.19
市政代建项目回购收入	927,305,257.75	770,065,057.18	157,240,200.57
小计	938,761,999.35	777,397,286.59	161,364,712.76
二. 其他业务			
租赁收入	39,465,600.00	44,131,352.91	-4,665,752.91
小计	39,465,600.00	44,131,352.91	-4,665,752.91
合计	978,227,599.35	821,528,639.50	156,698,959.85

3、本公司本期前五名客户收入

单位名称	金额	占公司全部营业收入的比例%
湘潭市人民政府	1,033,596,037.85	96.49
湘潭市财政资产管理处	37,586,285.71	3.51
合计	1,071,182,323.56	100.00

(三十二) 税金及附加

项目	本期数	上期数
营业税	48,253.30	2,546,117.08
城市维护建设税	6,461.23	178,228.20
土地使用税	2,794,359.36	0.00
土地增值税	37,089.97	0.00
房产税	7,200.00	0.00
教育费附加	4,615.15	127,305.85
合计	2,897,979.01	2,851,651.13

(三十三) 销售费用

项目	本期数	上期数
代销手续费	228,959.00	629,723.00
广告及展览费	122,617.40	471,258.20
策划费	7,800.00	
业务招待费	13,523.00	1,792.00
差旅费	20,246.50	100,237.90
网络技术服务费	637,593.40	
招商服务费		150,000.00
办公费	719.20	1,204.10
其他	408.00	153,792.00
合计	1,031,866.50	1,508,007.20

(三十四) 管理费用

项目	本期数	上期数
----	-----	-----

职工薪酬	10,378,966.11	8,956,499.40
办公费	528,827.72	807,354.12
差旅费	7,728.00	109,814.40
折旧及摊销	728,583.72	474,061.52
业务招待费	755,583.73	621,998.40
咨询费	2,169,992.30	1,758,228.11
税金	35,829.80	2,249,115.06
车辆费	611,918.48	360,706.53
租金	3,536.00	290,815.38
其他	1,263,455.65	535,915.85
合计	16,484,421.51	16,164,508.77

(三十五) 财务费用

项目	本期数	上期数
利息支出	28,187,779.36	28,368,078.22
减：利息收入	2,670,675.06	2,060,355.02
汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费	39,831.96	170,003.64
其他		
合计	25,556,936.26	26,477,726.84

(三十六) 资产减值损失

项目	本期数	上期数
一、坏账损失	25,933,550.98	16,720,628.16
合计	25,933,550.98	16,720,628.16

(三十七) 投资收益

项目	本期数	上期数
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	10,599,228.00	5,939,609.20
其中：理财产品持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
其中：处置理财产品取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他		1,846,230.93
合计	10,599,228.00	7,785,840.13

(三十八) 营业外收入

1、营业外收入分项目列示：

项目	本期数	计入当期非经常性损益的金额	上期数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计				

其中：固定资产处置利得				
无形资产处置利得				
债务重组利得				
非货币性资产交换利得				
接受捐赠				
政府补助	155,253,000.00	155,253,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
违约金及罚款收入				
无法支付的款项				
非同一控制下企业合并成本小于被合并方可辨认净资产公允价值份额的差额				
其他	440.47	440.47		
合计	155,253,440.47	155,253,440.47	100,000,000.00	100,000,000.00

2、计入当期损益的政府补助明细：

补助项目	本期数	上期数	与资产相关/与收益相关
市政建设财政补贴	150,000,000.00	100,000,000.00	与收益相关
棚改专项资金	5,253,000.00		与收益相关
合计	155,253,000.00	100,000,000.00	

3、报告期末无按应收金额确认的政府补助。

(三十九) 营业外支出

项目	本期数	计入当期非经常性损益的金额	上期数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计				
其中：固定资产处置损失				
无形资产处置损失				
债务重组损失				
非货币性资产交换损失				
对外捐赠				
其中：公益性捐赠				
非公益性捐赠				
违约金、赔偿金及支出				
罚款、滞纳金支出				
其他	304.48	304.48		
合计	304.48	304.48		

(四十) 所得税费用

1、所得税费用表

项目	本期数	上期数
按税法及相关规定计算的当期所得税	38,139,711.25	1,803,140.20
递延所得税调整	-6,483,387.75	-4,180,208.30
合计	31,656,323.50	-2,377,068.10

(四十一) 合并现金流量表项目注释

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期数	上期数
收到的市政建设财政拨款	150,000,000.00	100,000,000.00

收到利息收入	2,670,675.06	2,060,355.02
往来中收到的其他与经营活动有关的现金		369,255,995.49
合计	152,670,675.06	471,316,350.51

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期数	上期数
管理费用和营业费用中的现金支出	6,170,816.68	17,198,454.45
往来中支付的其他与经营活动有关的现金	158,890,070.84	1,642,920,063.08
合计	165,060,887.52	1,660,118,517.53

3、收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期数	上期数
收到棚改专项资金		7,983,000.00
合计		7,983,000.00

注：本期收到棚改专项资金系用于本公司承建政府棚改专项资金，系不需归还财政拨付专项资金。

4、收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期数	上期数
融资租赁本金	100,000,000.00	
收到抵押的票据和存单保证金	680,190,050.00	
收到其他属于筹资性质的现金		55,000,000.00
解除抵押的票据和存单保证金		520,000,000.00
合计	780,190,050.00	575,000,000.00

5、支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期数	上期数
融资租赁租金	28,214,286.00	
合计	28,214,286.00	

（四十二）现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上期数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	213,661,993.30	203,139,345.98
加：资产减值准备	25,933,550.98	16,720,628.16
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	44,438,648.87	44,734,554.14
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	77,662.76	128,493.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）	28,187,779.36	26,477,726.84
投资损失（收益以“—”号填列）	-10,599,228.00	-7,785,840.13
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-6,483,387.75	-4,180,203.30
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）	-1,391,404,376.29	-1,155,238,095.61
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-200,843,474.08	242,192,903.26
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	667,659,945.13	-661,700,181.52

其他		
经营活动产生的现金流量净额	-629,370,885.72	-1,295,510,675.22
2. 不涉及现金收支的重大经营、投资和筹资活动：		480,000,000.00
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		
债务重组		480,000,000.00
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	819,463,235.18	1,321,981,741.84
减：现金的期初余额	1,321,981,741.84	1,188,417,874.41
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	-502,518,506.66	133,563,867.43

2、现金和现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
一、现金	819,463,235.18	1,321,981,741.84
其中：库存现金	9,829.19	5,820.24
可随时用于支付的银行存款	819,453,405.99	1,001,975,921.60
可随时用于支付的其他货币资金		320,000,000.00
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：三个月到期的债券投资		
三、现金和现金等价物余额	819,463,235.18	1,321,981,741.84
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		166,000,000.00

(四十三) 所有权或使用权受限制的资产

项目	期末数	受限原因
可供出售金融资产	92,784,724.20	设定质押
存货	2,044,590,800.00	设定抵押
投资性房地产	403,770,225.94	设定抵押
合计	2,541,145,750.14	

六、企业合并及合并财务报表

(本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币万元)

(一) 子公司情况

子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本	业务性质
开元发展(湘潭)投资有限责任公司	湘潭市雨湖区昭潭乡南岭南路19号	湘潭市雨湖区昭潭乡南岭南路19号	40000万元	城市基础设施、配套项目的投资及建设；房地产开发经营；其他项目投资；经济信息咨询；投资咨询
湘潭市兴城置业有限公司	湘潭市雨湖区昭潭乡南岭南路19号	湘潭市雨湖区昭潭乡南岭南路19号	10000万元	房地产开发经营；土地整理；建筑装潢；城市基础设施与交通基础设施建设
湘潭一环东路项目管理有限责任公司	湘潭市雨湖区城正街街道板石巷跃进	湘潭市雨湖区城正街街道板石巷	3240万元	一环东路工程项目管理综合服务；一环东路用地范围内的道路工程、

子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本	业务性质
	村1号	跃进村1号		桥涵工程、给排水工程、照明工程、景观及交通工程建设
湘潭浦之杰置业有限公司	湘潭市雨湖区广场街道金塘社区马家岭8号	湘潭市雨湖区广场街道金塘社区马家岭8号	5000万元	房地产开发经营（凭有效资质证书经营）；市政基础设施投资、建设；建材（不含硅酮胶）、金属材料、政策允许经营的矿产品的销售

续前表：

子公司名称	持股比例（%）		表决权比例（%）	取得方式
	直接	间接		
开元发展（湘潭）投资有限责任公司	51%		51%	现金出资
湘潭市兴城置业有限公司	49%		49%	现金出资
湘潭一环东路项目管理有限责任公司	51%		51%	现金出资
湘潭浦之杰置业有限公司		100%	100%	现金出资

注：（1）本公司对兴城置业应出资 4900 万元（出资比例 49%）、新景集团应出资 5100 万元（出资比例 51%）。但从兴城置业成立起至今本公司实际出资 4900 万元、新景集团实际出资 2000 万元，且兴城置业的管理层全系本公司委派，实际由本公司对兴城置业形成控制；②本公司于 2014 年 9 月 29 日支付 5540 万元股权转让款给湘潭浦之杰置业有限公司的原股东深圳大鑫众实业有限公司，2015 年 2 月 5 日支付 3000 万元股权转让款给湘潭浦之杰置业有限公司的原股东陈妮红，2015 年 3 月 27 日支付 723.65 万元股权转让款给湘潭浦之杰置业有限公司的原股东陈妮红。由于与浦之杰公司股权工商变更于 2015 年 12 月 22 日才变更完成，截至 2016 年 12 月 31 日，本公司还未取得湘潭浦之杰置业有限公司的移交的财务资料，且还未取得对移交本公司相关资产进行控制，本公司无法对湘潭浦之杰置业有限公司进行控制。

（二）本期新纳入合并范围的主体

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

名称	期末净资产	本期净利润
湘潭一环东路项目管理有限责任公司	32,400,000.00	0.00

七、关联方关系及其交易

（一）关联方关系

1、本公司控股股东情况

控股股东全称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	组织机构代码	业务性质
湘潭城乡建设发展集团有限公司	母公司	国有企业	湘潭市雨湖区昭潭乡南岭南路 19 号	史坚	59755289-4	承担城乡基础设施、公益项目的投融资及其经营，承担政府指令性和指导性项目建设任务等

(续)

控股股东全称	注册资本		对本公司持股比例 (%)	对本公司的表决权比例 (%)	本公司最终控制方
	期初金额	期末金额			
湘潭城乡建设发展集团有限公司	拾亿元整	拾亿元整	100%	100%	湘潭城乡建设发展集团有限公司

2、本公司的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	组织机构代码
开元发展(湘潭)投资有限责任公司	控股子公司	有限责任公司	湘潭市雨湖区昭潭乡南岭南路19号	刘燕萍	59944200-7
湘潭市兴城置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	湘潭市雨湖区昭潭乡南岭南路19号	朱锡光	69859447-9
湘潭浦之杰置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	湘潭市雨湖区广场街道金塘社区马家岭8号	朱锡光	06013986-4
湘潭一环东路项目管理有限责任公司	控股子公司	有限责任公司	湘潭市雨湖区城正街街道板石巷跃进村1号	陈海南	MA4L6RF48Y

(续)

子公司全称	业务性质	注册资本		持股比例 (%)	表决权比例 (%)
		期初金额	期末金额		
开元发展(湘潭)投资有限责任公司	城市基础设施、配套项目的投资及建设; 房地产开发经营; 其他项目投资; 经济信息咨询; 投资咨询	肆亿元整	肆亿元整	51%	51%
湘潭市兴城置业有限公司	房地产开发经营; 土地整理; 建筑装潢; 城市基础设施与交通基础设施建设	壹亿元整	壹亿元整	49%	49%
湘潭浦之杰置业有限公司	房地产开发经营(凭有效资质证书经营); 市政基础设施投资、建设; 建材(不含硅酮胶)、金属材料、政策允许经营的矿产品的销售	伍仟万元整	伍仟万元整	100%	100%
湘潭一环东路项目管理有限责任公司	一环东路工程项目管理综合服务; 一环东路用地范围内的道路工程、桥涵工程、给排水工程、照明工程、景观及交通工程建设	叁仟贰佰肆拾万	叁仟贰佰肆拾万	51%	51%

3、本公司的合营、联营公司情况

被投资单位名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	组织机构代码
诚发润莲融资租赁(深圳)有限责任公司	联营公司	有限责任公司	深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室	王维	MA5DKN982M
湘潭塔园项目管理有限公司	联营公司	有限责任公司	湘潭市雨湖区城正街街道板石巷跃进村	陈海南	MA4L7BWK9X
湘潭宝塔公园项目管理有限责任公司	联营公司	有限责任公司	湘潭市雨湖区城正街街道板石巷跃进村	陈海南	MA4L6NW107
湘潭河东三桥整治项目管理有限责任公司	联营公司	有限责任公司	湘潭市雨湖区城正街街道板石巷跃进村1号	陈海南	MA4L6RR1XM

湘潭城发省六建设有限公司	联营公司	有限责任公司	湘潭市雨湖区昭潭乡南岭南路 19 号	罗漫江	MA4L6P8A7U
湘潭城发晨辉建设有限公司	联营公司	有限责任公司	湘潭市雨湖区昭潭乡南岭南路 19 号	罗漫江	MA4L6QC701
湘潭碧泉湖运营管理有限公司	联营公司	有限责任公司	湘潭市雨湖区昭潭乡南岭南路 19 号	刘燕萍	MA4L6PB124
湘潭天开路网项目管理有限公司	联营公司	有限责任公司	湘潭市雨湖区昭潭乡南岭南路 19 号	刘燕萍	MA4L7CMD0B

(续)

被投资单位名称	业务性质	注册资本		本公司持股比例 (%)	本公司在被投资单位的表决权比例 (%)
		期初金额	期末金额		
诚发润莲融资租赁(深圳)有限责任公司	融资租赁业务		20000 万元	35%	35%
湘潭塔园项目管理有限公司	城市基础设施建设		4500 万元	35%	35%
湘潭宝塔公园项目管理有限责任公司	公共服务设施建设		4500 万元	49%	49%
湘潭河东三桥整治项目管理有限责任公司	项目管理及建设		450 万元	45%	45%
湘潭城发省六建设有限公司	房地产开发及基础设施建设		810 万元	48%	48%
湘潭城发晨辉建设有限公司	建筑安装		1868 万元	49%	49%
湘潭碧泉湖运营管理有限公司	项目建设及咨询		12000 万元	30%	30%
湘潭天开路网项目管理有限公司	项目建设及咨询		2659.442 万元	32.76%	32.76%

4、本公司其他关联方情况

关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
湘潭城乡交通建设投资有限公司	同属湘潭城乡建设发展集团最终控制	085425218W
湘潭城乡建设发展水利投资有限公司	同属湘潭城乡建设发展集团最终控制	053856283T
湘潭棚户区改造有限公司	同属湘潭城乡建设发展集团最终控制	550731326K
湘潭市保障性住房投资有限公司	同属湘潭城乡建设发展集团最终控制	593265468M
湘潭市城市建设投资经营有限责任公司	同属湘潭城乡建设发展集团最终控制	7304921582
湘潭火车站南广场项目管理有限责任公司	本公司持股比例 5% 的被投资单位	MA4L1W065H
韶山润泽东方文化产业发展股份有限公司	本公司持股比例 10% 的被投资单位	58492795XP

(二) 关联方交易情况

- 1、无购销商品、提供和接受劳务的关联交易
- 2、关联方担保情况

担保方	被担保方	担保品种	担保余额	担保到期日	担保是否依据履行完毕
湘潭城乡建设发展集团	湘潭市两型社会建设投融资有限公司	项目贷款	87,000,000.00	2020-11-24	否
小计			87,000,000.00		
湘潭市城市建设投	湘潭市两型社会建设投	固定资产贷款	500,000,000.00	2017-7-28	否

资经营有限责任公司	融资有限公司				
湘潭市城市建设投资经营有限责任公司	湘潭市两型社会建设投融资有限公司	固定资产贷款	550,000,000.00	2018-12-8	否
湘潭市城市建设投资经营有限责任公司	湘潭市两型社会建设投融资有限公司	固定资产贷款	500,000,000.00	2017-3-30	否
湘潭市城市建设投资经营有限责任公司	湘潭市两型社会建设投融资有限公司	固定资产贷款	150,000,000.00	2023/10/30	否
小计			1,700,000,000.00		
湘潭市两型社会建设投融资有限公司	开元发展(湘潭)投资有限责任公司	固定资产贷款	300,000,000.00	2022/11/29	否
湘潭市两型社会建设投融资有限公司	开元发展(湘潭)投资有限责任公司	固定资产贷款	280,000,000.00	2020/05/30	否
湘潭市两型社会建设投融资有限公司	开元发展(湘潭)投资有限责任公司	固定资产贷款	230,000,000.00	2018/06/06	否
湘潭市两型社会建设投融资有限公司	湘潭城乡交通建设投资有限公司	固定资产贷款	1,000,000.00	2036.12.11	否
湘潭市两型社会建设投融资有限公司	湘潭城乡建设发展水利投资有限公司	固定资产贷款	1,190,000,000.00	2023.05.27	否
湘潭市两型社会建设投融资有限公司	湘潭市城市建设投资经营有限责任公司	固定资产贷款	700,000,000.00	2023.08.01	否
湘潭市两型社会建设投融资有限公司	湘潭市城市建设投资经营有限责任公司	固定资产贷款	491,640,100.00	2020.12.25	否
湘潭市两型社会建设投融资有限公司	湘潭市城市建设投资经营有限责任公司	固定资产贷款	327,000,000.00	2017.09.15	否
湘潭市两型社会建设投融资有限公司	湘潭市城市建设投资经营有限责任公司	固定资产贷款	96,058,200.00	2022.11.29	否
湘潭市两型社会建设投融资有限公司	湘潭市城市建设投资经营有限责任公司	固定资产贷款	400,000,000.00	2017.05.29	否
湘潭市两型社会建设投融资有限公司	湘潭市保障性住房投资有限公司	固定资产贷款	88,000,000.00	2017.05.26	否
湘潭市两型社会建设投融资有限公司	韶山润泽东方文化产业发展股份有限公司	固定资产贷款	110,000,000.00	2023.10.18	否
湘潭市两型社会建设投融资有限公司	湘潭火车站南广场项目管理有限责任公司	固定资产贷款	220,000,000.00	2019.4.27	否
小计			4,433,698,300.00		
湘潭棚户区改造有限公司	湘潭市两型社会建设投融资有限公司	固定资产贷款	417,096,000.00	2017/8/1	否
小计			417,096,000.00		
合计			6,637,794,300.00		

3、本期末无关联方资金拆借

4、无关联方资产转让、债务重组情况

(三) 关联方应收应付款项

公司应收关联方款项：

报表项目	关联方	期末		期初	
		账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备
其他应收款	湘潭城乡建设发展集团有限公司	423,422,243.89	0.00	421,381,880.48	0.00
其他应收款	湘潭市城市建设投资经营有限责任公司	1,152,939,122.20	0.00	1,022,481,741.80	0.00
其他应收款	韶山润泽东方文化产业发展股份有限公司	49,966,000.00	0.00	42,200,000.00	0.00

公司应付关联方款项：

报表项目	关联方	期末数	期初数
其他应付款	湘潭火车站南广场项目管理有限责任公司	100,000,000.00	

八、承诺及或有事项

截止 2016 年 12 月 31 日，本公司为其子公司开元发展（湘潭）投资有限责任公司贷款 81,000 万元提供担保；对外其他公司贷款 434,169.83 万元提供担保。

九、资产负债表日后事项

本公司无重要的资产负债表日后调整事项和非调整事项。

十、其他重大事项

本公司无其他重大事项。

十一、母公司财务报表主要项目附注

(一) 应收账款

1、应收账款分类披露：

类别	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按个别认定法计提坏账准备的应收账款	1,345,331,896.51	100.00	0.00	0.00	1,345,331,896.51
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
合计	1,345,331,896.51	100.00	0.00	0.00	1,345,331,896.51

(续)

类别	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按个别认定法计提坏账准备的应收账款	1,191,395,222.39	100.00	0.00	0.00	1,191,395,222.39
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	1,191,395,222.39	100.00	0.00	0.00	1,191,395,222.39

2、应收账款种类说明：

采用个别认定法的应收账款余额 1,345,331,896.51 元，为应收湘潭市财政局代建项目款项，本公司已进行减值测试，根据预计未来能收回的现金流量现值，经测试不需要计提坏账准备。

3、应收账款金额前五名单位情况

债务人名称	款项性质	金额	账龄	占应收账款总额的比例%
湘潭市财政局	回购款	1,033,596,037.85	1 年以内	76.83
		311,735,858.66	1-2 年	23.17
合计		1,345,331,896.51		100.00

4、本期无计提、收回或转回的坏账准备情况；

5、无因金融资产转移而终止确认的应收账款；

6、本期无实际核销的应收账款情况；

(二) 其他应收款

1、其他应收款分类披露：

类别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按个别认定法计提坏账准备的其他应收款	5,741,999,488.45	98.97	37,857,740.00	0.66	5,704,141,748.45
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	59,966,027.53	1.03	28,325,133.77	47.24	31,640,893.76
合计	5,801,965,515.98	100.00	66,182,873.77	1.14	5,735,782,642.21

(续)

类别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按个别认定法计提坏账准备的其他应收款	4,929,698,675.37	97.99	17,000,000.00	0.34	4,912,698,675.37
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	101,135,100.70	2.01	23,249,322.79	22.99	77,885,777.91
合计	5,030,833,776.07	100.00	40,249,322.79	0.80	4,990,584,453.28

2、其他应收款种类说明：

(1) 本公司期末采用个别认定法计提坏账准备的其他应收款，经单独测试上年度已全额计提坏账准备的湖南众一房地产开有限公司 1200 万元，湖南光华印染有限公司的其他应收款 500 万元因存在减值迹象预计无法收回已全额计提坏账准备，本年度湘潭新景集团有限公司的其他应收款 2000 万元和湘潭市工业贸易中等专科学校的其他应收款 857,740.00 元因存在减值迹象预计无法收回全额计提坏账准备。

(2) 组合中，按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		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	1,500,000.00	2.50	15,000.00	20,702,982.60	20.47	207,029.83
1至2年	45,000.00	0.08	2,250.00	653,337.00	0.65	32,666.85
2至3年	135,000.00	0.23	13,500.00	4,620,041.1	4.57	462,004.11
3至4年	4,243,150.00	7.08	1,272,945.00	75,158,740.00	74.31	22,547,622.00
4至5年	54,042,877.53	90.12	27,021,438.77			
合计	59,966,027.53	100.00	28,325,133.77	101,135,100.70	100.00	23,249,322.79

3、其他应收款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
公司往来款	5,613,059,018.59	4,827,440,080.37
个人往来款	64,000.00	150,000.00
借款	184,966,000.00	200,122,840.00
代开票税费		577,082.63

其他	3,876,497.39	2,543,773.07
合计	5,801,965,515.98	5,030,833,776.07

4、其他应收款金额前五名单位情况

债务人名称	款项性质	金额	账龄	占其他应收款总额的比例%	是否关联方
湘潭城乡建设发展集团有限公司	往来款	1,891,091,363.79	1年以内	32.59	是
湘潭市城市建设投资经营有限责任公司	往来款	34,812,776.51	1年以内	19.87	是
	往来款	370,643,303.53	1-2年		
	往来款	335,507,147.71	2-3年		
	往来款	411,975,894.45	3-4年		
湘江四大桥项目部	往来款	91,978,184.31	1年以内	13.00	否
	往来款	99,831,719.57	1-2年		
	往来款	562,682,685.79	2-3年		
湘潭市投融资债务管理中心	往来款	450,000,000.00	1年以内	11.30	否
	往来款	205,513,184.90	1-2年		
湘潭市财政资产管理处	租赁款	39,465,600.00	1年以内	5.29	
	租赁款	39,465,600.00	1-2年		
	租赁款	128,264,918.28	2-3年		
	租赁款	50,000,000.00	3-4年		
	租赁款	50,000,000.00	4-5年		
合计		4,761,232,378.84		82.06	

3、本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 25,933,550.98 元；

4、无涉及政府补助的应收款项；

5、无因金融资产转移而终止确认的其他应收款；

6、本期无实际核销的其他应收款情况；

(三) 长期股权投资

被投资单位名称	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额
湘潭市兴城置业有限公司	成本法	4900 万元	4900 万元	0.00	4900 万元
开元发展(湘潭)投资有限责任公司	成本法	20400 万元	20400 万元	0.00	20400 万元
湘潭一环东路项目管理有限责任公司	权益法	1652.40 万元		1652.40 万元	1652.40 万元
湘潭河东三桥整治项目管理有限责任公司	权益法	202.5 万元		202.5 万元	202.5 万元
合计		27,154.90 万元	25300 万元	1854.90 万元	27154.90 万元

(续)

被投资单位名称	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
湘潭市兴城置业有限公司	49%	49%		0.00	0.00	0.00
开元发展(湘潭)投资有限责任公司	51%	51%		0.00	0.00	0.00
湘潭一环东路项目管理有	51%	51%		0.00	0.00	0.00

限责任公司						
湘潭河东三桥整治项目管理有限责任公司	45%	45%		0.00	0.00	0.00
合计	—	—	—	0.00	0.00	0.00

(四) 营业收入、营业成本

1、营业收入及营业成本按类别列示

项目	本期数	上期数
一、营业收入		
1、主营业务收入	1,033,596,037.85	927,305,257.75
2、其他业务收入	37,586,285.71	39,465,600.00
合计	1,071,182,323.56	966,770,857.75
二、营业成本		
1、主营业务成本	875,680,263.58	770,065,057.18
2、其他业务成本	44,131,352.91	44,131,352.91
合计	919,811,616.49	814,196,410.09
三、营业毛利		
1、主营业务毛利	157,915,774.27	157,240,200.57
2、其他业务毛利	-6,545,067.20	-4,665,752.91
合计	151,370,707.07	152,574,447.66

2、营业收入、成本、毛利按业务内容列示：

项目	本期数		
	收入	成本	毛利
一.主营业务收入			
市政代建项目回购收入	1,033,596,037.85	875,680,263.58	157,915,774.27
小计	1,033,596,037.85	875,680,263.58	157,915,774.27
二. 其他业务收入			
租赁收入	37,586,285.71	44,131,352.91	-6,545,067.20
小计	37,586,285.71	44,131,352.91	-6,545,067.20
合计	1,071,182,323.56	919,811,616.49	151,370,707.07

项目	上期数		
	收入	成本	毛利
一、主营业务收入			
市政代建项目回购收入	927,305,257.75	770,065,057.18	157,240,200.57
小计	927,305,257.75	770,065,057.18	157,240,200.57
二、其他业务收入			
租赁收入	39,465,600.00	44,131,352.91	-4,665,752.91
小计	39,465,600.00	44,131,352.91	-4,665,752.91
合计	966,770,857.75	814,196,410.09	152,574,447.66

3、本公司本期前五名客户收入

单位名称	金额	占公司全部营业收入的比例%
------	----	---------------

湘潭市人民政府	1,033,596,037.85	96.49
湘潭市财政资产管理处	37,586,285.71	3.51
合计	1,071,182,323.56	100.00

(五)、投资收益

项目	本期数	上期数
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	10,599,228.00	5,939,609.20
其中：理财产品持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
其中：处置理财产品取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	10,599,228.00	5,939,609.20

(六) 母公司现金流量表的补充资料

补充资料	本期数	上期数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	216,324,419.85	205,274,482.79
加：资产减值准备	25,933,550.98	16,720,628.16
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	44,779,728.87	44,366,401.76
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	28,187,779.36	27,113,413.85
投资损失（收益以“-”号填列）	-10,599,228.00	-5,939,609.20
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-6,483,387.75	-4,180,208.30
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）	-1,065,414,396.67	-738,798,079.33
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-368,076,316.74	177,780,205.11
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	259,488,548.02	-750,927,885.72
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-875,859,302.08	-1,028,590,650.88
2. 不涉及现金收支的重大经营、投资和筹资活动：		480,000,000.00
销售商品收到的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		
债务重组		480,000,000.00
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	200,785,948.87	1,004,827,210.42

减：现金的期初余额	1,004,827,210.42	937,653,479.19
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	-804,041,261.55	67,173,731.23

湘潭市两型社会建设投融资有限公司（盖章）

日期：2017年4月26日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 911201166688390414(10-1)

名称 中审华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

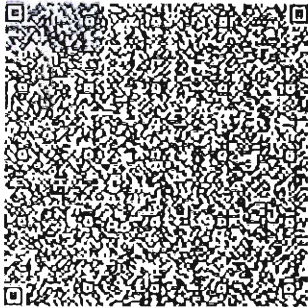
主要经营场所 天津经济技术开发区第二大街21号4栋1003室

执行事务合伙人 方文森;黄庆林;龙晖;史世利;阴兆银;王建国;高绮云;尹琳;王勤;成志城;姚运海;刘文俊

成立日期 二000年九月十九日

合伙期限 2000年09月19日至长期

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,出具有关的报告;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、法规规定的其它业务。(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)



登记机关

此件仅用于出具报告使用

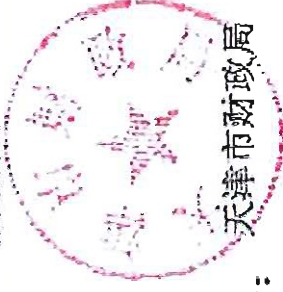
2017年02月15日

每年1月1日至6月30日,应登录公示系统报送年度报告,逾期列入经营异常名录

证书序号: NO 019265

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》。



发证机关:

二〇〇七年十二月十日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

名称: 中华会计师事务所 (特殊普通合伙)

主任会计师: 方文森

办公场所: 天津开发区第二大街
21号4栋1003室

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 12010011

注册资本(出资额): 壹仟柒佰叁拾万元

批准设立文号: 津财会(2007) 27号

批准设立日期: 二〇〇七年十二月二十七日

此件仅用于出具报告使用

防伪码

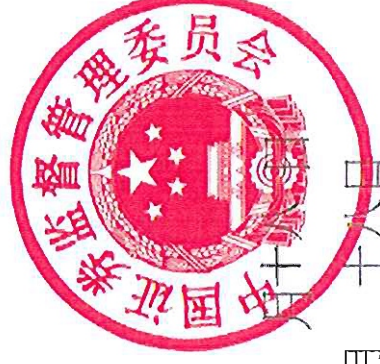


证书序号：000193

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

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

首席合伙人：方文森



证书号：29

发证时间：二〇〇八年九月

证书有效期至：二〇〇八年九月十八日

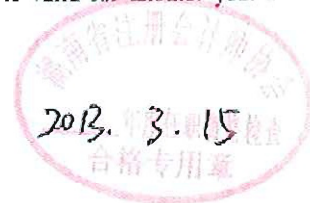


姓名 李永萍
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1977-03-24
 Date of birth
 工作单位 湖南鹏程有限责任会计师事务所
 Working unit
 身份证号码 430203770324752
 Identity card No.



年度检验登记, 28
 Annual Renewal Registration
 合格专用章

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



证书编号: 110002400010
 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: 2001 年 11 月 23 日
 Date of Issuance





姓名 Full name
 性别 Sex
 出生日期 Date of birth
 工作单位 Working unit
 身份证号码 Identity card No.



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

2017, 2, 28

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

证书编号:
 No. of Certificate 430100480002

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

发证日期:
 Date of Issuance 2012 年 4 月 16 日

