

宁乡经济技术开发区建设投资 有限公司

公司债券2016年年度报告

二〇一七年四月

重要提示

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

二、大华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和投资本公司债券时，应认真考虑各项可能对本公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的各项风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

目 录

第一节	释义.....	5
第二节	公司及相关中介机构简介.....	5
第三节	公司债券相关情况.....	9
第四节	财务和资产情况.....	14
第五节	业务和公司治理情况.....	19
第六节	重大事项.....	18
第七节	财务报告.....	19
第八节	备查文件.....	20

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、本公司、公司	指	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司
宁乡经开	指	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司
14 宁经开债	指	2014 年宁乡经济技术开发区建设投资有限公司公司债券
16 宁经开债	指	2016 年宁乡经济技术开发区建设投资有限公司公司债券
募集说明书	指	14 宁经开债、16 宁经开债之募集说明书
债券持有人	指	14 宁经开债、16 宁经开债的债券持有人
《债券持有人会议规则》	指	14 宁经开债、16 宁经开债的《债券持有人会议规则》
董事会	指	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司董事会
监事会	指	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司监事会
上交所	指	上海证券交易所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
会计师事务所	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
报告期	指	2016 年度
交易日	指	公司债券挂牌转让的上海证券交易所交易日
元	指	如无特别说明，指人民币元

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

第二节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司
中文简称	宁乡经开
外文名称	Ningxiang Economic & Technological Development Zone Construction and Investment Co.,Ltd
外文缩写	无
法定代表人	张天日
注册地址	湖南省宁乡县玉潭镇宁乡大道 88 号
办公地址	湖南省长沙宁乡经济技术开发区创业服务中心 10 楼
邮政编码	410600
公司网址	无
电子信箱	394094167@qq.com

二、信息披露负责人

姓名	刘发蔚
联系地址	湖南省长沙宁乡经济技术开发区创业服务中心 10 楼
电话	0731-87859708
传真	0731-87859699
电子信箱	75362059@qq.com

三、信息披露网址及置备地

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

四、报告期内控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员变更情况

（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

报告期内，公司控股股东和实际控制人未发生变更，公司为国有独资有限责任公司，出资人为宁乡经济技术开发区管理委员会，出资比例为 100%。

报告期内，公司的注册资本金发生变更。由变更前的 60,000 万人民币变更为 110,000 万人民币。

综上,公司的出资情况变更为“宁乡经济技术开发区管理委员会出资 110,000 万人民币”。

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

报告期内董事、监事、高级管理人员未发生变更。

五、中介机构情况

（一）会计师事务所

名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层
签字会计师	陈长春、周勇

注：大华会计师事务所为公司 2015、2016 年度审计机构

（二）受托管理人

名称	上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行	对应债券
办公地址	长沙市开福区芙蓉中路一段 478 号运达国际广场	14 宁经开债、 16 宁经开债
联系人	聂玮	
联系电话	0731-82278550	

（三）资信评级机构

名称	鹏元资信评估有限公司	对应债券
办公地址	长沙市雨花区万家丽路二段 68 号华晨双帆大厦 1504A 室	14 宁经开债

名称	联合资信评估有限公司	对应债券
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层	16 宁经开债

（四）中介机构变更情况

报告期内,公司聘请的会计事务所、受托管理人和资信评级机构均未发生变更,对投资者利益不产生影响。

第三节 公司债券相关情况

一、已发行未到期债券情况

公司所有公开发行并在证券交易所、全国中小企业股份转让系统上市或转让，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券情况如下：

（一）2016 年宁乡经济技术开发区建设投资有限公司公司债券

1、债券名称	2016 年宁乡经济技术开发区建设投资有限公司公司债券
2、简称	16 宁经开
3、代码	127383
4、发行日	2016 年 1 月 27 日
5、到期日	2023 年 1 月 27 日
6、债券余额	15.00 亿元
7、利率	本期债券票面年利率为 3.87%
8、还本付息方式	本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付
9、上市或转让场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格机构投资者公开发行
11、报告期内兑息兑付情况	本期债券第一个付息年度利息支付日为 2017 年 01 月 27 日，本期债券尚未到第一个年度利息支付日，不存在违约或延迟支付本息的情况
12、特殊条款执行情况	附提前偿还条款，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%

（二）2014 年宁乡经济技术开发区建设投资有限公司公司债券

1、债券名称	2014 年宁乡经济技术开发区建设投资有限公司公司债券
2、简称	14 宁经开
3、代码	124646
4、发行日	2014 年 4 月 16 日
5、到期日	2021 年 4 月 16 日
6、债券余额	12 亿元
7、利率	本期债券票面年利率为 8.20%
8、还本付息方式	每年付息一次，从第三个计息年度开始至第七个计息年度分别逐年偿还本期债券本金的 20%，当期利息随本金一起支付
9、上市或转让场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格机构投资者公开发行
11、报告期内兑息兑付情况	公司于 2016 年 4 月 18 日偿付利息 9,840 万元

12、特殊条款执行情况	附提前偿还条款，从第三个计息年度开始至第七个计息年度分别逐年偿还本期债券本金的20%
-------------	--

二、债券募集资金使用情况

（一）2016 年宁乡经济技术开发区建设投资有限公司公司债券

债券名称	16 宁经开
募集资金总额	15 亿元
募集资金使用情况	本期债券募集资金使用与募集说明书的相关承诺一致，详见下表
募集资金余额	0
履行的程序	公司成立专项资金管理小组，并制定债券募集资金管理制度，募集资金统一由管理小组管理，严格执行募集资金的使用计划，按照制度使用资金，定期汇总各项目资金使用情况并向相关部门披露。
募集资金专项账户运作情况	专项账户运作正常
是否与募集说明书承诺一致	与募集说明书承诺一致
其他	无

截至2016年12月31日，“16宁经开”债券募集资金使用情况具体如下表：

单位：亿元

序号	募集资金投资项目	总投资规模	拟使用募集资金	已使用募集资金
1	家电产业创新示范园一期建设项目	16.19	11.20	11.13
2	玉屏山产业城项目	4.21	2.80	2.80
3	补充运营资金	1.00	1.00	1.00
总计		-	15.00	14.93

（二）2014 年宁乡经济技术开发区建设投资有限公司公司债券

债券名称	14 宁经开
募集资金总额	12 亿元
募集资金使用情况	在扣除发行费用后全部用于长沙大河西先导区旺宁新村安居工程示范小区公租房项目、永佳路工程项目、三环东路工程项目、蓝月谷路建设项目、茶亭寺路建设项目、四期路网谐园北路建设项目、宁乡大道北延线建设项目、车站路东延线道路工程项目、永佳东路道路工程项目、一环东路（东沩南路至创

	业大道)道路改造工程项目、宁乡大道(三环路至高速公路出口段)路面改造工程项目、五路提质改造建设项目、发展北路道路工程项目等 13 个项目建设。
募集资金余额	0
履行的程序	公司成立专项资金管理小组,并制定债券募集资金管理制度,募集资金统一由管理小组管理,严格执行募集资金的使用计划,按照制度使用资金,定期汇总各项目资金使用情况并向相关部门披露。
募集资金专项账户运作情况	专项账户运作正常
是否与募集说明书承诺一致	与募集说明书承诺一致
其他	无

截至2016年12月31日,“14宁经开”债券募集资金使用情况具体如下表:

单位:亿元

序号	募集资金投资项目	总投资规模	拟使用募集资金	已使用募集资金
1	长沙大河西先导区旺宁新村安居工程示范小区公租房项目	9.74	4.00	3.93
2	永佳路工程项目	1.71	1.00	1.00
3	三环东路工程项目	1.69	1.00	1.00
4	蓝月谷路建设项目	1.94	1.00	1.00
5	茶亭寺路建设项目	1.72	1.00	1.00
6	四期路网谐园北路建设项目	2.05	1.00	1.00
7	宁乡大道北延线建设项目	2.20	1.00	1.00
8	车站路东延线道路工程项目	0.25	0.10	0.10
9	永佳东路道路工程项目	0.94	0.50	0.50
10	一环东路(东沩南路至创业大道)道路改造工程项目	0.17	0.10	0.10
11	宁乡大道(三环路至高速公路出口段)路面改造工程项目	1.36	0.50	0.50
12	五路提质改造建设项目	0.72	0.40	0.40
13	发展北路道路工程项目	0.74	0.40	0.40
总计		25.23	12.00	11.93

三、跟踪评级安排

(一) 公开发行公司债券的跟踪评级安排

2016年6月22日,鹏元资信评估有限公司出具对“14宁经开”出具跟踪评级报告,公司的主体长期信用等级和“14宁经开”的信用等级维持AA。

2016年6月28日，联合资信评估有限公司出具对“16宁经开”出具跟踪评级报告，公司的主体长期信用等级维持AA，“16宁经开”的信用等级维持AAA。

（二）报告期内不定期跟踪评级情况

报告期内，资信评级机构未出具不定期跟踪评级报告。

四、报告期内其他债券评级情况

报告期内，大公国际资信评估有限公司出具对公司在银行间市场发行的“15宁经开MTN001”的跟踪评级报告，公司主体长期信用等级维持AA，与“14宁经开”和“16宁经开”不存在主体评级差异。

五、债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

（一）增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

报告期内，14宁经开债、16宁经开债的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化，公司设置专项偿债账户的资金提取与募集说明书相关承诺一致。

（二）披露增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况、变化情况

1、保证担保

14宁经开债无担保。

16宁经开债，由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

中债增进最近一个经审计的会计年度的财务数据如下：

项目	2016年度末	2015年度末
净资产	771,753.80 万元	748,448.26 万元
资产负债率	51.57%	53.47%
净资产收益率	9.02%	4.18%
流动比率	57.47%	33.14%
速动比率	57.47%	33.14%

2、抵押或质押担保

无

3、其他方式增信

无

4、偿债计划或采取其他偿债保障措施

14 宁经开债和 16 宁经开债均是每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付。这两期债券设置的提前偿还条款可分解发行人一次性、大规模还款的压力。此外，两期债券采用固定利率计提利息，因而还本付息的不确定因素较少，有利于提前制定偿付计划。发行人良好的经营业绩和稳定的经营现金流将为债券的还本付息提供基础保障。为了充分、有效地保护债券持有人的利益，发行人为这两期债券按时、足额偿付制定了详细工作计划，形成一套确保债券安全兑付的机制。

5、专项偿债账户

发行人聘请上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行为 14 宁经开债和 16 宁经开债的偿债资金监管银行，并与该行分别签订了《宁乡经济技术开发区建设投资有限公司公司债券账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》，开立了偿债资金专项账户。偿债资金专项账户专项用于偿付债券本息，该账户资金来源为发行人日常经营所产生的现金流和项目经营现金流等。报告期内，公司不存在专项偿债账户资金的提取，与募集说明书中相关说明一致。

六、报告期内债券持有人会议召开情况

报告期内，公司债券未召开债券持有人会议。

七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

债券存续期内，公司聘请上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行为“14 宁经开”和“16 宁经开”债权代理人。报告期内，该债券债权代理人尽职履职，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续

跟踪，切实督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，切实防范可能存在的风险，协助、督促公司按相关要求对外披露与债券事项相关各项报告，维护债券持有人的合法权益。该债券债权代理人履职时未发生重要利益冲突情形。

第四节 财务和资产情况

一、是否被会计师事务所出具非标准审计报告

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

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

报告期内，公司无会计政策变更、会计估计变更和重大会计差错更正。

三、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标

单位：万元

	2016 年末/度	2015 年末/度	同比变动比例	原因
1、总资产	2,029,437.63	1,652,180.65	22.83%	
2、归属母公司股东的净资产	1,113,884.65	967,525.74	15.13%	
3、营业收入	94,653.81	90,756.71	4.29%	
4、归属母公司股东的净利润	22,453.08	21,794.97	3.02%	
5、息税折旧摊销前利润（EBITDA）	30,967.22	28,743.22	7.74%	
6、经营活动产生的现金流净额	828.16	14,701.48	-94.37%	1
7、投资活动产生的现金流净额	-27,662.77	-6,093.13	-354.00%	2
8、筹资活动产生的现金流净额	71,212.62	-623.24	11526.26%	3
9、期末现金及现金等价物余额	108,213.44	63,835.44	69.52%	4
10、流动比率	8.72	8.29	5.19%	
11、速动比率	1.58	1.69	-6.51%	
12、资产负债率	45.11	41.44	8.86%	
13、EBITDA 全部债务比	0.04	0.05	-20.00%	
14、利息保障倍数	0.56	0.68	-16.80%	
15、现金利息保障倍数	1.28	1.44	11.11%	
16、EBITDA 利息保障倍数	0.63	0.75	-15.67%	
17、贷款偿还率	100.00	100.00	0.00%	
18、利息偿付率	100.00	100.00	0.00%	

注：上述财务指标计算方法如下：

1、EBITDA 全部债务比=EBITDA/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)/现金利息支出；

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=实际利息支出/应付利息支出；

（二）变动原因分析

1、报告期内公司经营活动产生的现金流量净额较 2015 年同期减少 94.37%，主要系公司业务规模扩张，购买商品、接受劳务支付的现金增加所致。

2、报告期内公司投资活动产生的现金流量净额较 2015 年同期减少了 354.00%，主要系扩大投资规模所致。

3、报告期内公司筹资活动产生的现金流量净额较 2015 年同期增加 11526.26%，主要系本期发行债券增加所致。

4、报告期内公司期末现金及现金等价物余额较 2015 年同期增加 69.52%，主要系公司 2016 年债券发行规模大幅增加，从而存款增加所致。

四、主要资产和负债变动情况

单位：万元

项 目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	变动 幅度	变动 原因
流动资产：				
货币资金	142,213.44	113,735.44	25.04%	
交易性金融资产	-	-		
应收账款	22,472.57	23,799.97	-5.58%	
预付款项	43,524.97	55,062.41	-20.95%	
其他应收款	139,769.04	129,299.10	8.10%	
存货	1,575,471.02	1,252,824.98	25.75%	
流动资产合计	1,923,588.19	1,574,721.90	22.15%	
非流动资产：				
可供出售金融资产	9,029.00	8,489.00	6.36%	
长期股权投资	50,374.40	19,765.59	154.86%	1
固定资产	46,434.92	49,196.73	-5.61%	
在建工程	-	-		
无形资产	-	-		
长期待摊费用	-	-		
递延所得税资产	11.13	7.44	49.60%	2
非流动资产合计	105,849.44	77,458.76	36.65%	

资产总计	2,029,437.63	1,652,180.65	22.83%	
流动负债:	-	-		
短期借款	3,000.00	18,145.00	-83.47%	3
应付账款	22,861.08	4,935.84	363.16%	4
预收款项	269.08	428.82	-37.25%	5
应付职工薪酬	-	57.10	-100%	
应交税费	1,938.19	906.48	113.81%	6
应付利息	13,749.96	7,489.97	83.58%	7
应付股利	-	-		
其他应付款	66,440.81	107,232.95	-38.04%	8
一年内到期的非流动负债	112,423.00	50,850.00	121.09%	9
流动负债合计	220,682.13	190,046.16	16.12%	
非流动负债:	-	-		
长期借款	256,107.00	296,450.00	-13.61%	
应付债券	422,740.81	198,158.75	113.33%	10
长期应付款	16,023.05	-	100%	
非流动负债合计	694,870.86	494,608.75	40.49%	
负债总计	915,552.99	684,654.91	33.72%	
所有者权益:	-	-		
实收资本	110,000.00	60,000.00	83.33%	11
资本公积	825,196.32	751,290.49	9.84%	
其他综合收益	-	-		
盈余公积	17,384.88	15,204.41	14.34%	
未分配利润	161,303.45	141,030.84	14.37%	
归属于母公司所有者权益合计	1,113,884.65	967,525.74	15.13%	
少数股东权益	-	-		
所有者权益合计	1,113,884.65	967,525.74	15.13%	
负债和所有者权益总计	2,029,437.63	1,652,180.65	22.83%	

(二) 主要资产和负债变动原因分析

1、报告期末公司长期股权投资较 2015 年末增加了 154.86%，主要系公司增加对长沙格湘家电产业园投资有限公司的投资所致。

2、报告期末公司递延所得税资产较 2015 年末增加了 49.60%，主要系公司资产减值准备增加所致。

3、报告期末公司短期借款较 2015 年末减少了 83.47%，主要系短期贷款偿还所致。

4、报告期末公司应付账款较 2015 年末增加了 363.16%，主要系公司应付工程款项增加所致。

5、报告期末公司预收账款较 2015 年末减少了 37.25%，主要系预收安置房款减少所致。

6、报告期末公司应付税费较 2015 年末增加了 113.81%，主要系公司营业收入增长所致。

7、报告期末公司应付利息较 2015 年末增加了 83.58%，主要系公司应付债券利息增加所致。

8、报告期末公司其他应付款较 2015 年末减少了 38.04%，主要系公司往来款偿还所致。

9、报告期末公司一年内到期非流动负债较 2015 年末增加了 121.09%，主要系一年内到期的应付债券和长期借款增加所致。

10、报告期末公司应付债券较 2015 年末增加了 113.33%，主要系公司于 2016 年发行了“16 宁经开二期企业债”“16 宁经开 PPN001”和“16 宁经开 PPN002”，总计 25 亿元。

11、报告期末公司实收资本较 2015 年末增加了 83.33%，主要系 2016 年 12 月 16 日，公司收到股东宁乡经济技术开发区管委会投入的货币 50000 万元所致。

五、受限资产情况

截至 2016 年 12 月 31 日，公司受限资产账面价值合计 4,064,181,924.93 元，除此之外公司不存在其他可对抗第三人的优先偿付负债，具体情况如下表：

项目	期末账面价值（元）	受限原因
货币资金	340,000,000.00	质押借款
存货	3,264,879,741.77	抵押借款及对外担保
固定资产	459,302,183.16	抵押借款
合计	4,064,181,924.93	

六、其他债权和债务融资工具的付息兑付情况

截至本报告出具之日，本公司已发行其他债务融资工具列表如下：

证券名称	发行期限（年）	票面利率（%）	发行日期	发行规模 （亿元）
15 宁经开 MTN001	5	5.10%	2015-11-17	8.00
16 宁经开 PPN001	3	4.00%	2016-8-26	5.00
16 宁经开 PPN002	3	4.17%	2016-11-28	5.00

宁经开 16 债(股交所)	5	5.70%	2017-1-10	10.00
---------------	---	-------	-----------	-------

本公司不存在未按时偿还上述债券及债务融资工具本息的情况。

七、对外担保的增减变动情况

截至 2016 年 12 月 31 日，公司对外担保余额合计 129,100.00 万元，仅占公司报告期末净资产的比例为 11.59%，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保金额累计未超过报告期末净资产 30%。对外担保明细如下：

被担保人	担保金额（万元）	担保形式
湖南宁乡农产品加工创业园建设投资有限公司	45,000.00	单人担保+抵押物担保
长沙格湘家电产业园投资有限公司	42,000.00	单人担保
长沙天宁热电有限公司	8,500.00	单人担保或多人分保
长沙顺泰投资管理有限公司	20,000.00	抵押物担保
长沙玉潭建筑安装有限公司	10,000.00	单人担保+抵押物担保
长沙润怡城乡开发建设有限公司	3,600.00	单人担保
合 计	129,100.00	

八、银行授信情况及偿还银行贷款情况

公司与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，并获得较高的授信额度，公司均按时偿还银行贷款本息，不存在逾期未偿还的债务，公司间接债务融资能力较强。截至 2016 年 12 月 31 日，公司获得的授信总额度为 81.45 亿元，尚未使用的额度为 20.29 亿元。

第五节 业务和公司治理情况

一、公司业务情况

报告期内，公司主要从事宁乡经济技术开发区内土地开发整理和基础设施建设业务。公司主要业务经营模式如下：

1、土地整理与开发业务

受宁乡经开区管委会委托，公司负责宁乡经开区规划区域内的土地开发整理。公司利用自有资金或通过外部融资对相关土地进行征收、拆迁、土地平整、配套基础设施，完成土地整理与开发，再根据市场需求情况、片区规划、投融资进度等制定土地开发时序、出让进度和规模、招商策略和计划、出让价格建议等，报经宁乡经开区管委会批准后，委托宁乡县国土资源局开展“招拍挂”。公司在土地成交、企业签署《成交确认书》、并交纳出让金后，根据经审批的《宁乡县国有土地使用权出让收入分解核算审批表》确认销售收入。

2、基础设施建设业务

公司受托对园区内基础设施进行建设，在项目完工后，由相关单位对项目进行竣工决算、验收，并按审定金额的一定比例进行回购，以支付公司的建设成本并保证其合理的利润。

二、公司主要经营情况

（一）主要经营业务

2016年，公司实现营业收入946,538,065.69元。其中，土地出让收入238,673,141.96元，占营业收入比重25.22%；工程建设收入648,058,596.68元，占营业收入比重68.47%；安置房出售收入56,113,639.12元，占营业收入比重5.93%；房租收入3,692,687.93元，占营业收入比重0.39%。具体如下表所示：

1、营业收入的构成及比例

类别/项目	本期收入 金额（元）	占营业收入 比例%	上期收入 金额（元）	占营业收入 比例%
土地出让收入	238,673,141.96	25.22%	433,231,548.15	47.74%
工程建设收入	648,058,596.68	68.47%	436,611,563.14	48.11%
安置房出售	56,113,639.12	5.93%	32,562,705.90	3.59%
房租收入	3,692,687.93	0.39%	5,161,328.46	0.57%

2、营业收入、成本、费用、现金流等项目的增减变动情况

项目	2016年 金额（元）	2015年 金额（元）	同比变动	变动 原因
一、营业收入	946,538,065.69	907,567,145.65	4.29%	
其中：土地出让	238,673,141.96	433,231,548.15	-44.91%	1
工程建设	648,058,596.68	436,611,563.14	48.43%	2

安置房出售	56,113,639.12	32,562,705.90	72.32%	3
房租	3,692,687.93	5,161,328.46	-28.45%	
二、营业成本	842,696,651.38	785,176,909.13	7.33%	
其中：土地出让	182,230,172.64	341,613,750.50	-46.66%	4
工程建设	617,198,663.51	415,820,536.32	48.43%	5
安置房出售	42,545,229.34	27,009,672.41	57.52%	6
房租	722,585.89	732,949.90	-1.41%	
税金及附加	2,803,507.41	2,064,461.89	35.80%	7
销售费用	-	-		
管理费用	35,641,420.04	37,183,343.22	-4.15%	
财务费用	37,878,273.63	15,312,556.83	147.37%	8
资产减值损失	4,993,242.75	4,309,019.61	15.88%	
加：公允价值变动收益	-	-		
投资收益	35,083,421.34	-2,269,390.47	-1645.94%	9
三、营业利润	57,608,391.82	61,251,464.50	-5.95%	
四、经营活动产生的现金流量净额	8,281,556.56	147,014,790.30	-94.37%	10
五、投资活动产生的现金流量净额	-276,627,684.16	-60,931,269.55	-354.00%	11
六、筹资活动产生的现金流量净额	712,126,201.94	-6,232,409.81	11526.26%	12

变动比例超过 30%原因分析：

1、报告期内土地出让收入较 2015 年减少了 44.91%，主要系本期土地出让规模减少所致。

2、报告期内工程建设收入较 2015 年增加了 48.43%，主要系本期公司工程建设项目增加所致。

3、报告期内安置房销售收入较 2015 年增加了 72.32%，主要系出售的安置房面积增加所致。

4、报告期内土地出让成本较 2015 年减少了 46.66%，原因同 1，主要系本期土地出让规模减少所致。

5、报告期内工程建设成本较 2015 年增加了 48.43%，原因同 2，主要系本期公司工程建设项目增加所致。

6、报告期内安置房销售成本较 2015 年增加了 57.52%，原因同 3，主要系出售的安置房面积增加所致。

7、报告期内税金及附加较 2015 年增加了 35.80%，主要系房屋出售规模增加导致城建税、教育费附加等税种的应纳税额增加所致。

8、报告期内财务费用较 2015 年增加了 147.37%，主要系本期利息支出增加所致。

9、报告期内投资收益较 2015 年增加了 1645.94%，主要系本期内长期股权投资收益、可供出售金融资产投资收益及其他理财产品取得的投资收益均较上期有一定幅度的增长。

10、报告期内公司经营活动产生的现金流量净额较 2015 年同期减少 94.37%，主要系公司业务规模扩张，购买商品、接受劳务支付的现金增加所致。

11、报告期内公司投资活动产生的现金流量净额较 2015 年同期减少了 354.00%，主要系扩大投资规模所致。

12、报告期内公司筹资活动产生的现金流量净额较 2015 年同期增加 9967.21%，主要系本期发行债券增加所致。

（二）利润构成或利润来源

公司利润主要来源于土地出让和工程建设项目收入。

（三）投资状况

1、年度新增投资情况

报告期内，公司不存在单项投资额超过公司上年度末经审计净资产 20%的新增投资情况。

2、重大股权投资

报告期内，公司增加对联营企业长沙格湘家电产业园投资有限公司 30,000.00 万元的投资，并在报告期内按权益法确认投资收益 6,088,095.50 元，期末长期股权投资余额为 503,743,988.11 元。。

3、重大非股权投资

无。

三、公司发展战略、经营计划及风险

（一）未来发展战略

公司将始终坚持园区“科技兴园、产业强园、和谐促园”战略指导，以“五年五十亿，跻身五十强”为总体目标，按照“依托长沙，呼应益阳，北拓西联，提质内核”发展战略，奋力推进大规划、大投入、大配套的现代园区大格局。

公司将通过市场化运作，综合运用土地资产、地域空间和其他经济要素，通过积极经营区域内存量资产、多渠道融资等方式为园区建设筹措资金，实现资源效益最大化，促进园区经济持续快速健康发展。公司将进一步加强土地的市场化运作研究，通过基础设施的建设、引导、开发，实现周边土地增值；公司将充分利用园区行政资源、产业资源优势，在业务拓展层面进行多元化扩展，并将逐步推进污水处理、加油加气、工业水厂等特许经营权项目，利用 PPP 模式，探索对园区优质资源的市场化经营渠道和路径，不断增强持续发展能力，巩固和提升公司在园区基础设施建设和土地开发与整理行业中的垄断地位。

（二）行业格局和趋势

1、开发区建设行业

我国各类开发区的设立，是特区成功经验的推广和放大，旨在利用划定城市的小块区域，集中力量建设完善的基础设施，创建符合国际水准的投资环境，通过吸收利用外资，形成以高新技术产业为主的现代工业结构，成为所在城市及周围地区发展对外经济贸易的重点区域。各类开发区的建设内容主要包括园区内基础设施建设、土地开发整理和园区相关配套服务。国家级经济技术开发区的带动效应将进一步凸显，传统的土地整理和基础设施建设业务将保持强劲的发展势头，新兴的科技孵化器和标准厂房租赁等业务将成为未来园区开发建设的重要组成部分，开发区建设行业面临着较好的发展前景。

2、基础设施建设行业

城市基础设施建设行业承担着为城市提供公共设施、公共服务的重任，其投资和经营具有社会性、公益性的特点，资金投入量大，建设周期较长。从事城市基础设施建设的企业，大部分具有政府投资性质。预计未来 10-20 年间，我国的城市化将进入加速发展阶段，城市人口将保持快速增长，对城市建设及相关城建资源性资产开发业务的需求将不断增加。因此，城市基础设施建设行业在城市化进程中承担更多的建设任务、面临更大的发展空间。

3、土地开发与整理行业

土地开发与整理是按照土地利用总体规划、城市规划等确定的目标和用途，对一定区域范围内的土地，依法实施征地补偿、拆迁安置、土地平整，并进行适当的市政基础设施和社会公共配套基础设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”“五通一平”或“七通一平”的建设条件的行为。随着土地开发与整理行业的不断发展，土地资源的稀缺性和各行业对土地需求刚性之间的矛盾，将使土地资源在很长一段时期内处于保值增值的状态，所以土地整理与开发行业具有良好的发展前景。

4、保障性住房建设行业

加快保障性住房建设对城镇住房供给结构调整、城镇固定资产投资增加、经济增长都产生积极影响。目前城镇保障性住房包括廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房、限价房、城市棚户区改造、煤矿、林区、垦区的棚户区改造和危旧房改造，保障性住房在城镇住房供给结构中的比重逐年增加。

（三）公司可能面临的风险

近年来，公司的业务地域范围主要集中在宁乡经济技术开发区。随着未来公司业务规模的不断扩大，涉及的地域范围还将进一步扩张，合理有效的经营管理成为公司未来发展的关键。目前公司已经建立了较为有效的经营决策体系和比较完善的内部控制制度，但在业务高速发展的过程中，若各方面管理问题不能及时、有效地解决，可能会对公司经营业绩造成不利影响。同时，发行人在建和新建项目投资规模大、建设周期长，如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、恶劣的自然地理条件影响施工等重大问题，则有可能使项目实际投资超出预算，施工期的延长将影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。

四、严重违约情况

报告期内，公司与主要客户发生业务往来时，不存在严重违约的情形。

五、公司独立性情况

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

六、非经营性往来占款或违规担保情况

报告期内，公司不存在非经营性往来占款、资金拆借以及违规担保的情形。

七、公司治理、内部控制情况

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

第六节 重大事项

一、重大诉讼、仲裁或受到的重大行政处罚情形

报告期内，公司未发生对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的重大诉讼、仲裁或受到的重大行政处罚。

二、破产重组相关事项

报告期内，公司未发生破产重组相关事项。

三、公司债券面临暂停或终止上市风险说明

报告期内，公司未发生公司债券面临暂停或终止上市的风险。

四、涉及司法机关立案调查事项说明

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

五、其他重大事项

报告期内，公司对《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的各重大事项的适用情况如下：

（一）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化

不适用

（二）债券信用评级发生变化

不适用

（三）发行人主要资产被查封、扣押、冻结

不适用

（四）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况

不适用

（五）发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十

截至2016年12月31日，公司2016年度新增借款较2015年末增加290,900.00

万，超过 2015 年末合并报表经审计净资产的 20%，但属于本公司正常经营活动范围，不会对公司经营情况和偿债能力造成影响。

公司已于 2016 年 9 月在上海证券交易所、中国债券信息网、中国货币网等网站披露了《关于公司累计新增借款情况的公告》。

（六）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十

不适用

（七）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失

不适用

（八）发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定

不适用

（九）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚

不适用

（十）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化

不适用

（十一）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件

不适用

（十二）发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

不适用

（十三）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。

不适用

第七节 财务报告

一、公司财务报告

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

本公司 2016 年经审计的财务报告请详见附件。

第八节 备查文件

一、本年度报告的备查文件

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

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

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

二、备查文件查阅时间及地点

（一）查阅时间

工作日：除法定节假日以外的每日 9:00-11:00，14:00-17:00。

（二）查阅地点

本公司：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

办公地址：湖南省长沙宁乡经济技术开发区创业服务中心 10 楼

联系人：刘发蔚

联系电话：0731-87859708

（以下无正文）

（本页无正文，为《宁乡经济技术开发区建设投资有限公司公司债券 2016 年年度报告》之盖章页）

宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

2017 年 4 月 28 日



宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

审计报告

大华审字[2017]005581号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

DaHuaCertifiedPublicAccountants (SpecialGeneralPartnership)

宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

审计报告及财务报表

(2016年1月1日至2016年12月31日止)

目录	页次
一、 审计报告	1-2
二、 已审财务报表	
合并资产负债表	1-2
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并股东权益变动表	5-6
母公司资产负债表	7-8
母公司利润表	9
母公司现金流量表	10
母公司股东权益变动表	11-12
财务报表附注	1-53

审 计 报 告



大华审字[2017]005581 号

宁乡经济技术开发区建设投资有限公司全体股东：

我们审计了后附的宁乡经济技术开发区建设投资有限公司(以下简称宁乡经建投公司)财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2016 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是管理层的责任。这种责任包括：(1) 按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；(2) 设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计

恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和做出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，宁乡经建投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，公允反映了宁乡经建投公司 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现金流量。

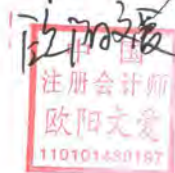
大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：


陈长春
430100040025

中国注册会计师：


注册会计师
欧阳文爱
110101489187

二〇一七年四月二十日

合并资产负债表

编制单位：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注七	期末数	期初数
流动资产：			
货币资金	注释1	1,422,134,429.90	1,137,354,355.56
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	注释2	224,725,705.61	237,999,702.25
预付款项	注释3	435,249,705.90	550,624,084.47
应收利息			
应收股利			
其他应收款	注释4	1,397,690,382.49	1,292,991,002.41
存货	注释5	15,754,710,220.36	12,528,249,812.29
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	注释6	1,371,452.56	
流动资产合计		19,235,881,896.82	15,747,218,956.98
非流动资产：			
可供出售金融资产	注释7	90,290,000.00	84,890,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释8	503,743,988.11	197,655,892.61
投资性房地产			
固定资产	注释9	464,349,181.55	491,967,255.32
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	注释10	111,274.97	74,418.97
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,058,494,444.63	774,587,566.90
资产总计		20,294,376,341.45	16,521,806,523.88

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并资产负债表（续）

编制单位：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注七	期末数	期初数
流动负债：			
短期借款	注释11	30,000,000.00	181,450,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	注释12	228,610,783.31	49,358,412.10
预收款项	注释13	2,690,840.50	4,288,177.00
应付职工薪酬	注释14		571,000.00
应交税费	注释15	19,381,939.90	9,064,846.43
应付利息	注释16	137,499,589.03	74,899,726.02
应付股利			
其他应付款	注释17	664,408,108.12	1,072,329,484.81
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	注释18	1,124,230,000.00	508,500,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,206,821,260.86	1,900,461,646.36
非流动负债：			
长期借款	注释19	2,561,069,998.00	2,964,500,000.00
应付债券	注释20	4,227,408,121.20	1,981,587,501.40
长期应付款	注释21	160,230,479.82	
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,948,708,599.02	4,946,087,501.40
负债合计		9,155,529,859.88	6,846,549,147.76
所有者权益：			
实收资本	注释22	1,100,000,000.00	600,000,000.00
其他权益工具			
资本公积	注释23	8,251,963,166.41	7,512,904,865.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	注释24	173,848,846.86	152,044,096.89
未分配利润	注释25	1,613,034,468.30	1,410,308,414.23
归属于母公司所有者权益合计		11,138,846,481.57	9,675,257,376.12
少数股东权益			
所有者权益合计		11,138,846,481.57	9,675,257,376.12
负债和所有者权益总计		20,294,376,341.45	16,521,806,523.88

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人



合并利润表

编制单位：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注七	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	注释26	946,538,065.69	907,567,145.65
二、营业总成本		924,013,095.21	844,046,290.68
其中：营业成本	注释26	842,696,651.38	785,176,909.13
税金及附加	注释27	2,803,507.41	2,064,461.89
销售费用			
管理费用	注释28	35,641,420.04	37,183,343.22
财务费用	注释29	37,878,273.63	15,312,556.83
资产减值损失	注释30	4,993,242.75	4,309,019.61
加：公允价值变动收益			
投资收益	注释31	35,083,421.34	-2,269,390.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
三、营业利润		57,608,391.82	61,251,464.50
加：营业外收入	注释32	181,031,107.23	175,956,840.53
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	注释33	121,532.00	3,081,980.11
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额		238,517,967.05	234,126,324.92
减：所得税费用	注释34	13,987,163.01	16,176,641.82
五、净利润		224,530,804.04	217,949,683.10
归属于母公司所有者的净利润		224,530,804.04	217,949,683.10
少数股东损益			
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
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享有的份额			
(二) 以后能重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下在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、一揽子交易处置对子公司股权投资在丧失控制权之前产生的投资收益			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		224,530,804.04	217,949,683.10
归属于母公司所有者的综合收益总额		224,530,804.04	217,949,683.10
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并现金流量表

编制单位：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注七	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		967,830,806.57	971,327,566.92
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	注释35	2,067,584,250.82	1,407,760,847.63
经营活动现金流入小计		3,035,415,057.39	2,379,088,414.55
购买商品、接受劳务支付的现金		2,608,265,477.22	1,776,131,241.02
支付给职工以及为职工支付的现金		2,552,050.52	1,850,954.23
支付的各项税费		1,612,758.37	2,364,589.08
支付其他与经营活动有关的现金	注释35	414,703,214.72	451,726,839.92
经营活动现金流出小计		3,027,133,500.83	2,232,073,624.25
经营活动产生的现金流量净额	注释36	8,281,556.56	147,014,790.30
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益收到的现金		23,595,325.84	
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			
投资活动现金流入小计		23,595,325.84	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		223,010.00	60,931,269.55
投资支付的现金		300,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		300,223,010.00	60,931,269.55
投资活动产生的现金流量净额		-276,627,684.16	-60,931,269.55
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		500,000,000.00	200,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,732,000,000.00	3,150,450,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		249,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		4,481,000,000.00	3,350,450,000.00
偿还债务支付的现金		1,253,150,002.00	1,781,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		421,130,789.81	367,529,997.63
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	注释35	2,094,593,006.25	1,207,852,412.18
筹资活动现金流出小计		3,768,873,798.06	3,356,682,409.81
筹资活动产生的现金流量净额		712,126,201.94	-6,232,409.81
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	注释36	443,780,074.34	79,851,110.94
加：年初现金及现金等价物余额	注释36	638,354,355.56	558,503,244.62
六、期末现金及现金等价物余额	注释36	1,082,134,429.90	638,354,355.56

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并股东权益变动表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

编制单位: 宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

项目	本期金额					
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	归属于母公司股东权益	其他综合收益
一、上年年末余额	600,000,000.00		7,512,904,865.00		152,044,096.89	未分配利润
加: 会计政策变更						1,410,308,414.23
前期差错更正						
同一控制下企业合并						
其他						
二、本年年初余额	600,000,000.00		7,512,904,865.00		152,044,096.89	1,410,308,414.23
三、本年增减变动金额	500,000,000.00		739,058,301.41		21,804,749.97	202,726,054.07
(一) 综合收益总额						224,530,804.04
(二) 股东投入和减少资本	500,000,000.00		739,058,301.41			
1. 股东投入的资本	500,000,000.00					
2. 其他权益工具持有者投入资本						
3. 股份支付计入股东权益的金额						
4. 其他			739,058,301.41			
(三) 利润分配						
1. 提取盈余公积					21,804,749.97	-21,804,749.97
2. 对股东的分配					21,804,749.97	-21,804,749.97
3. 其他						
(四) 股东权益内部结转						
1. 资本公积转增实收资本						
2. 盈余公积转增实收资本						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动						
5. 其他						
(五) 专项储备						
1. 本期提取						
2. 本期使用						
(六) 其他						
四、本年期末余额	1,100,000,000.00		8,251,963,166.41		173,848,846.86	1,613,034,468.30
						11,138,846,481.57

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

张天印

良陈印

郭红印

合并股东权益变动表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	上期金额									
	归属于母公司股东权益									
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	400,000,000.00		7,486,341,657.79				130,234,938.50	1,214,167,889.52		9,230,744,485.81
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、本年初余额	400,000,000.00		7,486,341,657.79				130,234,938.50	1,214,167,889.52		9,230,744,485.81
三、本年增减变动金额	200,000,000.00		26,563,207.21				21,809,158.39	196,140,524.71		444,512,890.31
(一) 综合收益总额								217,949,683.10		217,949,683.10
(二) 股东投入和减少资本	200,000,000.00		26,563,207.21							226,563,207.21
1. 股东投入的资本	200,000,000.00									200,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										26,563,207.21
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积							21,809,158.39	-21,809,158.39		
2. 对股东的分配							21,809,158.39	-21,809,158.39		
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增实收资本										
2. 盈余公积转增实收资本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动										
5. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期末余额	600,000,000.00		7,512,904,865.00				152,044,096.89	1,410,308,414.23		9,675,257,376.12

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

日张印天

主管会计工作负责人:

良陈印亿

会计机构负责人:

青郭印红

母公司资产负债表

编制单位：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注十二	期末数	期初数
流动资产：			
货币资金		1,327,462,355.40	983,427,760.82
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	注释1	224,725,705.61	237,999,702.25
预付款项		517,249,705.90	550,624,084.47
应收利息			
应收股利			
其他应收款	注释2	1,379,050,088.19	1,267,993,291.88
存货		15,268,854,561.79	12,090,655,698.17
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		1,371,452.56	
流动资产合计		18,718,713,869.45	15,130,700,537.59
非流动资产：			
可供出售金融资产		90,290,000.00	84,890,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释3	565,893,295.90	259,805,200.40
投资性房地产			
固定资产		464,068,444.52	491,640,428.37
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,120,251,740.42	836,335,628.77
资产总计		19,838,965,609.87	15,967,036,166.36

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司资产负债表（续）

编制单位：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注十二	期末数	期初数
流动负债：			85,900,000.00
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		226,119,014.49	48,590,293.83
应付账款			
预收款项			571,000.00
应付职工薪酬		11,472,975.20	3,377,278.55
应交税费		137,499,589.03	74,899,726.02
应付利息			
应付股利		661,731,655.85	1,070,545,356.04
其他应付款			
划分为持有待售的负债		1,043,230,000.00	508,500,000.00
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		2,080,053,234.57	1,792,383,654.44
非流动负债：			
长期借款		2,521,069,998.00	2,803,500,000.00
应付债券		4,227,408,121.20	1,981,587,501.40
长期应付款		160,230,479.82	
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,908,708,599.02	4,785,087,501.40
负债合计		8,988,761,833.59	6,577,471,155.84
所有者权益：			
实收资本		1,100,000,000.00	600,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债		8,004,934,298.39	7,262,174,865.00
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备		173,832,030.13	152,044,096.89
盈余公积		1,571,437,447.76	1,375,346,048.63
未分配利润		10,850,203,776.28	9,389,565,010.52
所有者权益合计		19,838,965,609.87	15,967,036,166.36
负债和所有者权益总计			

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人



主管会计工作负责人



会计机构负责人



母公司利润表

编制单位：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十二	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	注释4	890,424,426.57	874,799,291.07
减：营业成本	注释4	800,151,422.04	758,156,876.71
税金及附加		1,393,737.96	272,589.89
销售费用			
管理费用		34,757,052.75	36,218,905.55
财务费用		33,458,952.04	12,318,800.74
资产减值损失		4,845,818.75	4,122,810.00
加：公允价值变动收益			
投资收益	注释5	35,083,421.34	-2,269,390.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润		50,900,864.37	61,439,917.71
加：营业外收入		181,031,107.23	175,956,840.53
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		121,532.00	3,081,980.11
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额		231,810,439.60	234,314,778.13
减：所得税费用		13,931,107.23	16,223,194.22
四、净利润		217,879,332.37	218,091,583.91
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
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享有的份额			
（二）以后能重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下在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、一揽子交易处置对子公司股权投资在丧失控制权之前产生的投资收益			
六、综合收益总额		217,879,332.37	218,091,583.91
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司现金流量表

编制单位：宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十二	本期金额	上期金额
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		911,725,422.72	939,163,397.34
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,118,115,825.05	1,407,559,957.57
经营活动现金流入小计		3,029,841,247.77	2,346,723,354.91
购买商品、接受劳务支付的现金		2,604,790,910.24	1,673,766,766.65
支付给职工以及为职工支付的现金		2,552,050.52	1,850,954.23
支付的各项税费		1,045,461.47	1,895,893.90
支付其他与经营活动有关的现金		414,753,877.30	490,706,315.62
经营活动现金流出小计		3,023,142,299.53	2,168,219,930.40
经营活动产生的现金流量净额		6,698,948.24	178,503,424.51
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益收到的现金		23,595,325.84	
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			
投资活动现金流入小计		23,595,325.84	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		217,450.00	60,890,959.55
投资支付的现金		300,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		300,217,450.00	60,890,959.55
投资活动产生的现金流量净额		-276,622,124.16	-60,890,959.55
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		500,000,000.00	200,000,000.00
取得借款收到的现金		3,702,000,000.00	2,973,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		249,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		4,451,000,000.00	3,173,900,000.00
偿还债务支付的现金		1,117,600,002.00	1,751,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		411,017,666.62	364,471,987.72
支付其他与筹资活动有关的现金		2,059,424,560.88	1,207,852,412.18
筹资活动现金流出小计		3,588,042,229.50	3,324,124,399.90
筹资活动产生的现金流量净额		862,957,770.50	-150,224,399.90
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		593,034,594.58	-32,611,934.94
加：年初现金及现金等价物余额		484,427,760.82	517,039,695.76
六、期末现金及现金等价物余额		1,077,462,355.40	484,427,760.82

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司股东权益变动表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

编制单位: 宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

项目	本期数								
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	600,000,000.00		7,262,174,865.00				152,044,096.89	1,375,346,048.63	9,389,565,010.52
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	600,000,000.00		7,262,174,865.00				152,044,096.89	1,375,346,048.63	9,389,565,010.52
三、本年增减变动金额	500,000,000.00		742,759,433.39				21,787,933.24	196,091,399.13	1,460,638,765.76
(一) 综合收益总额								217,879,332.37	217,879,332.37
(二) 股东投入和减少资本	500,000,000.00		742,759,433.39						1,242,759,433.39
1. 股东投入的资本	500,000,000.00								500,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入股东权益的金额									
4. 其他			742,759,433.39						742,759,433.39
(三) 利润分配									
1. 提取盈余公积							21,787,933.24	-21,787,933.24	
2. 对股东的分配							21,787,933.24	-21,787,933.24	
3. 其他									
(四) 股东权益内部结转									
1. 资本公积转增实收资本									
2. 盈余公积转增实收资本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动									
5. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本年年末余额	1,100,000,000.00		8,004,934,298.39				173,832,030.13	1,571,437,447.76	10,850,203,776.28

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



母公司股东权益变动表

(除特别说明外, 金额单位均为人民币元)

编制单位: 宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

项目	上期数								
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	400,000,000.00		7,235,611,657.79				130,234,938.50	1,179,063,623.11	8,944,910,219.40
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	400,000,000.00		7,235,611,657.79				130,234,938.50	1,179,063,623.11	8,944,910,219.40
三、本年增减变动金额	200,000,000.00		26,563,207.21				21,809,158.39	196,282,425.52	444,654,791.12
（一）综合收益总额								218,091,583.91	218,091,583.91
（二）股东投入和减少资本	200,000,000.00		26,563,207.21						218,091,583.91
1. 股东投入的资本	200,000,000.00								226,563,207.21
2. 其他权益工具持有者投入资本									200,000,000.00
3. 股份支付计入股东权益的金额									
4. 其他			26,563,207.21						26,563,207.21
（三）利润分配									
1. 提取盈余公积							21,809,158.39	-21,809,158.39	
2. 对股东的分配							21,809,158.39	-21,809,158.39	
3. 其他									
（四）股东权益内部结转									
1. 资本公积转增实收资本									
2. 盈余公积转增实收资本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动									
5. 其他									
（五）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（六）其他									
四、本年末余额	600,000,000.00		7,262,174,865.00				152,044,096.89	1,375,346,048.63	9,389,565,010.52

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

2016 年度财务报表附注

一、公司基本情况

(一)基本情况

宁乡经济技术开发区建设投资有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)取得宁乡县工商行政管理局颁发的 91430124727982324T 号《企业法人营业执照》,公司注册(实收)资本为 110000 万元,出资人为宁乡经济技术开发区管理委员会(以下简称“管委会”),占公司注册(实收)资本的 100%。

公司住所:宁乡县玉潭镇宁乡大道 88 号。

法定代表人:张天日。

公司类型:国有独资有限责任公司。

(二)历史沿革

宁乡科技工业园建设投资开发有限公司(本公司前身)依据宁乡县人民政府关于成立“宁乡科技工业园建设投资开发有限公司”的通知(宁政函【2000】36 号)设立国有独资有限责任公司。2001 年 2 月 22 日,收到投资人宁乡科技工业园管理委员会(管委会前身)投入的货币资金 1000 万元,取得宁乡县工商行政管理局颁发的 4301241000887 号《企业法人营业执照》。上述投资款经长沙乐为有限责任会计师事务所出具的“乐为验字(2001)第 12 号”验资报告予以验证。截止 2006 年 5 月 11 日,公司注册(实收)资本 1000 万元,全部由管委会投资。

2006 年 5 月 11 日,公司收到投资人管委会投入的货币 1000 万元,该笔投资款经湖南鹏程有限责任会计师事务所出具的“湘鹏程验字(2006)第 5020 号”验资报告予以确认。截止 2006 年 5 月 11 日,公司注册(实收)资本 2000 万元,全部由管委会投资。

2009 年 3 月 19 日,公司收到投资人管委会投入的货币 3000 万元,该笔投资款经湖南鹏程有限责任会计师事务所出具的“湘鹏程验字(2009)第 0037 号”验资报告予以确认。截止 2009 年 3 月 19 日,公司注册(实收)资本 5000 万元,全部由管委会投资。

2011 年 1 月 17 日,公司收到投资人管委会投入的货币 7000 万元,该笔投资款经湖南金信达会计师事务所出具的“湘金信达验字(2011)第 5007 号”验资报告予以确认。截止 2011 年 1 月 17 日,公司注册(实收)资本 12000 万元,全部由管委会投资。

2014 年 11 月 27 日,公司收到投资人管委会投入的货币 28000 万元,该笔投资款经湖南鹏程有限责任会计师事务所出具的“湘鹏程验字(2014)第 0012 号”验资报告予以确认。截止 2014 年 11 月 27 日,公司注册(实收)资本 40000 万元,全部由管委会投资。

2015 年 12 月 16 日，公司收到投资人管委会投入的货币 20000 万元，该笔投资款经湖南鹏程有限责任会计师事务所出具的“湘鹏程验字（2015）第 2018 号”验资报告予以确认。截止 2015 年 12 月 16 日，公司注册（实收）资本 60000 万元，全部由管委会投资。

2016 年 12 月 16 日，公司收到投资人管委会投入的货币 50000 万元，该笔投资款经湖南鹏程有限责任会计师事务所出具的“湘鹏程验字（2016）第 2010 号”验资报告予以确认。截止 2016 年 12 月 16 日，公司注册（实收）资本 110000 万元，全部由管委会投资。

（三）经营范围

城市建设及其他产业投资，房地产开发，土地整理，农田水利建设，建筑材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（四）财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2017 年 4 月 20 日批准报出。

二、合并财务报表范围

2016 年度本公司纳入合并财务报表范围的子公司一户，具体如下：

子公司名称	取得方式	级次	实收资本 （万元）	实收资本 （万元）	持股比 例	表决权比 例
长沙瑞达置业有限公司	投资设立	二级	5,000	5,000	100.00%	100.00%

注：宁乡经济开发区经湘基础设施建设有限公司（以下简称“经湘公司”）系本公司设立的全资子公司，注册资本为 5000 万元；截至 2016 年 12 月 31 日，本公司对经湘公司未实际出资，且经湘公司尚未开展业务，故本报告期末纳入合并报表范围。

三、财务报表的编制基础

（一）财务报表的编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量并编制财务报表。

（二）持续经营

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

四、重要会计政策、会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

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

（二） 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。本报告期为 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日。

（三） 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（四） 现金及现金等价物的确定标准

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

（五） 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

2. 同一控制下的企业合并

1) 个别财务报表

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

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收

益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益；与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润；与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，作为计入债务性工具的初始确认金额。

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

2) 合并财务报表

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

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

3. 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为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工具或债务性工具的公允价值。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

本公司为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；本公司作为合并对价发行的权益性工具或债务性工具的交易费用，计入权益性工具或债务性工具的初始确认金额。

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的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

(2) 在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期投资收益。

(六) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括母公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

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

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

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

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

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

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

在报告期内，本公司处置子公司以及业务，则该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

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

（七）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类

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

2. 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- 1) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；
- 2) 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；
- 3) 属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

- 1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；
- 2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；

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

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

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

(2) 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

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、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款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(3) 持有至到期投资

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

本公司对持有至到期投资, 在取得时按公允价值(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。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额, 相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大, 在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产; 重分类日, 该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益, 在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出, 计入当期损益。但是, 遇到下列情况可以除外:

1) 出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内), 且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

2) 根据合同约定的偿付方式, 企业已收回几乎所有初始本金。

3) 出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件

所引起。

(4) 可供出售金融资产

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

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

本公司对在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，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，按照成本计量。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和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

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

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

(1) 所转移金融资产的账面价值；

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

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

(1) 终止确认部分的账面价值；

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

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

金融负债。

4. 金融负债终止确认条件

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

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

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

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

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- （1）发行方或债务人发生严重财务困难；
- （2）债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- （3）债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- （4）债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- （5）因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

(6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

(7) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

(8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

7. 金融资产及金融负债的抵销

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

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(八) 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：1000 万元

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

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款：

(1) 信用风险特征组合的确定依据：

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

确定组合的依据：

组合名称	计提方法	确定组合的依据
关联方组合	不计提坏账准备	除资不抵债、严重亏损以外的所有关联方内部应收款
无风险组合	不计提坏账准备	根据业务性质，认定无信用风险，主要包括应收政府部门及所属机构的款项
账龄分析法组合	账龄分析法	包括除上述组合之外的应收款项，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类

(2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法：

① 采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内	0.00	0.00
1—2 年（含 2 年）	10.00	10.00
2—3 年（含 3 年）	30.00	30.00
3—4 年（含 4 年）	50.00	50.00
4—5 年（含 5 年）	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

②采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
关联方组合	不计提坏账准备
无风险组合	不计提坏账准备

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项并应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。

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

（九） 存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：配套设施项目成本、待售土地、土地整理成本、库存商品、周转材料及其他。

配套设施项目成本、土地整理成本是指以出售为目的的土地整理项目、设施建设项目；待售土地是指所无偿注入的、购入的已决定将直接出售土地。

2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按先进先出法、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

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货

跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

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

(十) 长期股权投资

1. 投资成本的确定

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

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

(1) 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

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

(2) 权益法

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

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

位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

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

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

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

3. 长期股权投资核算方法的转换

(1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

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

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

(2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计

量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

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

（3）权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

（4）成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

（5）成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

4. 长期股权投资的处置

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

5. 共同控制、重大影响的判断标准

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

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权

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

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

（十一）固定资产

1. 固定资产确认条件

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

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

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

（1）固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

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

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	直线法	20.00	5.00	4.75
机器设备	直线法	10.00	5.00	9.50
运输工具	直线法	5.00	5.00	19.00
其他设备	直线法	3.00-10.00	5.00	9.50-31.67

（2）固定资产的后续支出

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

（3）固定资产处置

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

（十二）在建工程

1. 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

（十三）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支

付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3. 暂停资本化期间

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

4. 借款费用资本化金额的计算方法

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

根据累计资产支出超过专门借款部分的按每月月末平均资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

(十四) 无形资产

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

1. 无形资产的初始计量

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

质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

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

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

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

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

2. 无形资产的后继计量

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

(1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	40-50 年	土地使用权证期限

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

经复核，本报告期内各期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(2) 使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

(十五) 长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计,根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明,长期资产的可收回金额低于其账面价值的,将长期资产的账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益,同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认,在以后会计期间不得转回。

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

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时,将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时,如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的,先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,计算可收回金额,并与相关账面价值相比较,确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值(包括所分摊的商誉的账面价值部分)与其可收回金额,如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的,确认商誉的减值损失。

(十六) 长期待摊费用

1. 摊销方法

长期待摊费用,是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销,不能确定受益期限的按不超过十年的期限平均摊销。

(十七) 职工薪酬

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

1. 短期薪酬

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

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后,提供的各种形式的报酬和福利,短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

（十八）收入

1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

本公司销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：（1）已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；（2）既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；（3）收入的金额能够可靠地计量；（4）相关的经济利益很可能流入企业；（5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

a. 工程建设收入确认原则：在项目完工财政评审中心出具评审报告并与合同方签订相关合同时确认收入。

b. 土地出让收入确认原则：企业已全部缴纳出让款并由政府确认返还款时确认收入。

c. 房地产销售收入的确认原则：本公司在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得买方付款证明时确认收入。

d. 房屋出租收入的确认原则：按公司与承租方签订的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

2. 确认让渡资产使用权收入的依据

本公司在让渡资产使用权相关的经济利益很可能流入并且收入的金额能够可靠地计量时确认让渡资产使用权收入。

3. 提供劳务收入的确认依据和方法

在交易的结果能够可靠地估计（即劳务总收入及总成本能够可靠地计量，劳务的完成程度能够可靠地确定，相关的价款能够流入）时，于决算日按完工百分比法确认收入的实现。

当交易的结果不能可靠地确定估计时，于决算日按已经发生并预计能够补偿的劳务成本金额确认收入，并将已经发生的成本记入当年损益类账户。

4. 建造合同收入

建造合同的结果能够可靠地估计（即合同的总收入及已经发生的成本能够可靠地计量，合同完工进度及预计尚需发生的成本能够可靠地确定，相关的经济利益可以收到）时，在资产负债表日按完工百分比法确认收入的实现。合同完工进度按累计发生的成本占预计总成本的比例确定。

当建造合同的结果不能可靠地估计时，于资产负债表日按已经发生并预计能够收回的成本金额确认收入，并将已经发生的成本记入当年度损益类账项。

如果预计合同总成本将超出合同总收入，将预计的损失立即记入当年度损益类账项。

5. 基础设施委托代建

本公司受政府委托对基础设施项目进行建设运营管理，根据完成的投资总额按照合同或协议约定确定代建收入。

（十九）政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

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

3. 会计处理方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

（二十）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。于资产负债表日，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。

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- （1）商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- （2）非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- （3）对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（二十一）经营租赁

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

1. 经营租赁会计处理

(1) 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。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公司承担的与租赁相关的费用时，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) 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。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。

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

(二十二) 会计政策和会计估计变更和前期差错更正

1. 会计政策变更

本报告期内未发生会计估计变更事项。

2. 会计估计变更

本报告期内主要会计估计未发生变更。

五、财务报表列报项目变更说明

财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22 号）。

《增值税会计处理规定》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。

《增值税会计处理规定》还明确要求“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目期末借方余额应根据情况，在资产负债表中的“其他流动资产”或“其他非流动资产”项目列示；“应交税费——待转销项税额”等科目期末贷方余额应根据情况，在资产负债表中的“其他流动负债”或“其他非流动负债”项目列示。

本公司已根据《增值税会计处理规定》，对于 2016 年 5 月 1 日至该规定施行之间发生的交易由于该规定而影响的资产、负债和损益等财务报表列报项目金额进行了调整，包括将 2016 年 5 月 1 日之后发生的房产税、土地使用税、车船使用税和印花税从“管理费用”调整至“税金及附加”574,016.54 元；从“应交税费”重分类至“其他流动资产”1,371,452.56 元；对于 2016 年 1 月 1 日至 4 月 30 日期间发生的交易，不予追溯调整；对于 2016 年财务报表中

可比期间的财务报表也不予追溯调整。

六、税项

(一) 公司及其子公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税销售服务收入、无形资产或者不动产	11%、5%
营业税	营改增之前的应纳税营业额	5%
城市维护建设税	实缴流转税税额	5%
教育费附加、地方教育费附加	实缴流转税税额	3%、2%

不同纳税主体所得税税率说明：

纳税主体名称	所得税税率
本公司	25%
长沙瑞达置业有限公司	25%

(二) 税收优惠政策及依据

根据宁乡经济技术开发区管理委员会出具的宁开管发【2013】35 号《关于同意宁乡经济技术开发区建设投资有限公司及所属子公司享受税收优惠政策的通知》，同意对宁乡经济技术开发区建设投资有限公司及所属子公司取得的土地出让收入、市政公益设施项目建设取得的项目财政性资金、收到的财政专项补贴资金不征收企业所得税；对宁乡经济技术开发区建设投资有限公司及所属子公司参与市政项目建设融资涉及地方全额留存的营业税、土地使用税、房产税、契税及土地增值税由经开区财政负担解决。

七、合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

注释 1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		2,090.41
银行存款	1,082,134,429.90	638,352,265.15
其他货币资金	340,000,000.00	499,000,000.00
合计	1,422,134,429.90	1,137,354,355.56

注：1、截止 2016 年 12 月 31 日，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

2、其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
用于担保的定期存款	340,000,000.00	499,000,000.00
合计	340,000,000.00	499,000,000.00

截止 2016 年 12 月 31 日，本公司以人民币 2.5 亿元银行定期存单为质押，取得新华信托股份有限公司人民币 2.5 亿元长期借款，期限为（2014.03.28-2017.03.27）；以人民币 9000 万元银行定期存单为质押，取得光大银行宁乡支行人民币 8100 万元长期借款，期限为（2015.11.12-2017.11.11）。

3、截至 2016 年 12 月 31 日，其他货币资金全部系借款存单质押，其中 340,000,000.00 元不属于现金流量表中的现金及现金等价物，已在编制现金流量表时予以扣除。

注释 2. 应收账款

1. 应收账款分类披露

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	224,725,705.61	100.00			224,725,705.61
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	224,725,705.61	100.00			224,725,705.61

续：

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	237,999,702.25	100.00			237,999,702.25
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	237,999,702.25	100.00			237,999,702.25

应收账款分类的说明：

（1）组合中，不计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
无风险组合	224,725,705.61		
合计	224,725,705.61		

续:

组合名称	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
无风险组合	237,999,702.25		
合计	237,999,702.25		

确定该组合依据的说明:

该组合全部系已完成成交确认的土地销售款, 余额均为应收管委会往来款项。

注释 3. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	361,855,603.41	83.14	214,762,019.23	39.00
1 至 2 年	24,059,581.18	5.53	335,862,065.24	61.00
2 至 3 年	49,334,521.31	11.33		
3 年以上				
合计	435,249,705.90	100.00	550,624,084.47	100.00

2. 账龄超过一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	期末余额	账龄	未结算原因
珠海格力电器公司	30,000,000.00	2 至 3 年	未结算
宁乡县双江口镇财政所	12,450,960.19	1 至 2 年	未结算
合计	42,450,960.19		

3. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末金额	占预付账款总额的比例 (%)
期末余额前五名预付账款汇总	385,825,434.95	88.64

注: 截至 2016 年 12 月 31 日, 预付款项余额中无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东欠款。

注释 4. 其他应收款

1. 其他应收款分类披露

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,408,623,011.14	100.00	10,932,628.65		1,397,690,382.49
其中：无风险组合	524,795,476.23	37.26			524,795,476.23
账龄分析法组合	883,827,534.91	62.74	10,932,628.65	1.24	872,894,906.26
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,408,623,011.14	100.00	10,932,628.65		1,397,690,382.49

续：

续:

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,298,930,388.31	100.00	5,939,385.90		1,292,991,002.41
其中：无风险组合	650,287,994.10	50.06			650,287,994.10
账龄分析法组合	648,642,394.21	49.94	5,939,385.90	0.92	642,703,008.31
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,298,930,388.31	100.00	5,939,385.90		1,292,991,002.41

其他应收款分类的说明：

(1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	金额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	838,213,081.85		0.00
1—2 年	23,414,816.13	2,341,481.61	10.00
2—3 年	18,322,357.14	5,496,707.14	30.00
3—4 年	717,279.79	358,639.90	50.00
4—5 年	2,121,000.00	1,696,800.00	80.00
5 年以上	1,039,000.00	1,039,000.00	100.00
合计	883,827,534.91	10,932,628.65	

续：

账龄	期初余额		
	金额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	611,798,694.82		0.00
1—2 年	32,066,119.60	3,206,611.96	10.00
2—3 年	888,579.79	266,573.94	30.00
3—4 年	2,150,000.00	1,075,000.00	50.00
4—5 年	1,739,000.00	1,391,200.00	80.00
5 年以上			100.00
合计	648,642,394.21	5,939,385.90	

确定该组合依据的说明：

本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类。

(2) 组合中，不计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
无风险组合	524,795,476.23		
合计	524,795,476.23		

续：

组合名称	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
无风险组合	650,287,994.10		
合计	650,287,994.10		

确定该组合依据的说明：

本公司根据业务性质，认定无信用风险组合：主要包括关联方往来款、应收政府单位款项等类。

2.按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	比例 (%)	坏账准备
宁乡港湾丽景物业服务有 限公司	往来款	494,000,000.00	1 年以内	35.07	0.00
党校地块旧城改造小组	往来款	469,831,205.28	2 年以内	33.35	0.00
湖南宁乡农产品加工创业 园建设投资有限公司	往来款	170,200,000.00	1 年以内	12.08	0.00
宁乡经济技术开发区国有 资产投资有限责任公司	往来款	97,606,478.53	1 年以内	6.93	0.00
宁乡经济技术开发区管理 委员会	往来款	45,669,626.95	1 年以内	3.24	0.00
合计		1,277,307,310.76		90.68	0.00

截至 2016 年 12 月 31 日本公司应收股东管委会 45,669,626.95 元。

注释 5. 存货

1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
配套设施成本	5,542,103,199.10		5,542,103,199.10	3,475,978,440.29		3,475,978,440.29
土地整理成本	2,262,639,212.63		2,262,639,212.63	1,841,361,864.79		1,841,361,864.79
存量土地	7,949,967,808.63		7,949,967,808.63	7,210,909,507.21		7,210,909,507.21
合计	15,754,710,220.36		15,754,710,220.36	12,528,249,812.29		12,528,249,812.29

注：1、土地均已办理土地使用权证。

2、本公司报告期内不存在存货成本高于可变现净值的情况，故未计提存货跌价准备。

注释 6. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	1,371,452.56	
合计	1,371,452.56	

注释 7. 可供出售金融资产

项目	期末余额	期初余额
长沙天宁热电有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00
长沙天宁工业供水有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00
湖南金开教育服务有限公司	990,000.00	990,000.00
湖南宁乡农村商业银行股份有限公司	61,800,000.00	56,400,000.00
宁乡县兴业投资管理有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
湖南宁乡汉红智源产业发展投资企业(有限合伙)	2,500,000.00	2,500,000.00
合计	90,290,000.00	84,890,000.00

注：1、上述长期股权投资中无法控制和不存在重大影响，不属于合营企业的对外投资重分类至可供出售金融资产。

2、上述所有可供出售金融资产在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量，公司按照成本计量。

注释 8. 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
一. 联营企业					
长沙格湘家电产业园投资有限公司	197,655,892.61	300,000,000.00		6,088,095.50	
合计	197,655,892.61	300,000,000.00		6,088,095.50	

续:

被投资单位	本期增减变动				期末余额	期末减值准备
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一. 联营企业						
长沙格湘家电产业园投资有限公司					503,743,988.11	
合计					503,743,988.11	

注释 9. 固定资产原价及累计折旧

项 目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	合计
一. 账面原值				
1. 期初余额	555,193,951.13	1,415,439.00	8,143,724.39	564,753,114.52
2. 本期增加金额		13,760.00	209,250.00	223,010.00
购置		13,760.00	209,250.00	223,010.00
3. 本期减少金额				
处置或报废				
4. 期末余额	555,193,951.13	1,429,199.00	8,352,974.39	564,976,124.52
二. 累计折旧				
1. 期初余额	69,520,055.33	1,233,777.12	2,032,026.75	72,785,859.20
2. 本期增加金额	26,371,712.64	42,978.51	1,426,392.62	27,841,083.77
计提	26,371,712.64	42,978.51	1,426,392.62	27,841,083.77
3. 本期减少金额				
处置或报废				
4. 期末余额	95,891,767.97	1,276,755.63	3,458,419.37	100,626,942.97
三. 减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
计提				
3. 本期减少金额				
处置或报废				
4. 期末余额				
四. 账面价值				

项 目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	合计
1. 期末余额	459,302,183.16	152,443.37	4,894,555.02	464,349,181.55
2. 期初余额	485,673,895.80	181,661.88	6,111,697.64	491,967,255.32

注释 10.递延所得税资产

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	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
资产减值准备	445,099.88	111,274.97	297,675.88	74,418.97

2. 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

项目	期末余额	期初余额
资产减值准备	10,487,528.77	5,641,710.02
合计	10,487,528.77	5,641,710.02

注：根据宁乡经济技术开发区管理委员会出具的宁政办函【2013】35 号《宁乡县人民政府文件关于同意宁乡经济技术开发区建设投资有限公司及所属子公司享受税收优惠政策的通知》，宁乡经建投公司本部未来期间很可能无法产生足够的应纳税所得额用以利用上述可抵扣暂时性差异的影响，不确认上述可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

注释 11.短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款		56,050,000.00
抵押借款	30,000,000.00	125,400,000.00
合计	30,000,000.00	181,450,000.00

短期借款分项说明：

本公司子公司长沙瑞达置业有限公司于 2016 年 2 月 1 日与湖南宁乡农村商业银行股份有限公司签订宁农商行（1000）借字【2016】第 0201001 号借款合同，合同期限 1 年，截至期末借款余额 3,000.00 万元，并于当日签订宁农商行（1000）最高额抵字【2016】第 0201001 号抵押合同，抵押物为土地使用权，最高担保额为 3,000.00 万元。

注释 12.应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	228,610,783.31	49,358,412.10
合计	228,610,783.31	49,358,412.10

1. 账龄超过一年的重要应付账款

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
珠海德裕投资有限公司	26,853,094.80	未及时偿付
湖南海鑫建设投资公司	1,120,681.82	质保金
合计	27,973,776.62	

注：1、截至 2016 年 12 月 31 日，应付账款余额中无欠付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

2、截至 2016 年 12 月 31 日，应付账款余额中无欠付关联方款项。

注释 13.预收款项

项目	期末余额	期初余额
安置房款	2,690,840.50	4,288,177.00
合计	2,690,840.50	4,288,177.00

注释 14.应付职工薪酬

1.应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	571,000.00	1,954,119.07	2,525,119.07	
离职后福利-设定提存计划		57,479.39	57,479.39	
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合计	571,000.00	2,011,598.46	2,582,598.46	

2.短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	571,000.00	1,760,991.11	2,331,991.11	
二、职工福利费		51,895.00	51,895.00	
三、社会保险费		40,263.39	40,263.39	
其中：基本医疗保险费		27,528.00	27,528.00	
工伤保险费		10,787.79	10,787.79	
生育保险费		1,947.60	1,947.60	
四、住房公积金				
五、工会经费和职工教育经费		100,969.57	100,969.57	
六、短期累积带薪缺勤				
七、短期利润（奖金）分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	571,000.00	1,954,119.07	2,525,119.07	

3. 设定提存计划列示:

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		49,468.20	49,468.20	
失业保险费		8,011.19	8,011.19	
合计		57,479.39	57,479.39	

注释 15. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	17,268,659.04	
营业税		7,567,752.10
企业所得税	725,403.25	632,491.47
个人所得税	-76,475.40	-107,023.34
城市维护建设税	750,067.84	421,083.00
教育费附加	714,285.17	348,020.18
印花税		202,523.02
合计	19,381,939.90	9,064,846.43

注释 16. 应付利息

项目	期末余额	期初余额
债券利息	137,499,589.03	74,899,726.02
合计	137,499,589.03	74,899,726.02

注释 17. 其他应付款

1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	636,140,511.07	1,038,485,323.61
质保金	28,205,225.00	33,812,184.64
员工代扣代缴款	62,372.05	31,976.56
合计	664,408,108.12	1,072,329,484.81

2. 账龄超过一年的重要其他应付款

单位名称	期末金额	未偿还或结转的原因
宁乡金洲西线指挥部	67,587,749.50	未及时偿付
长沙玉潭建筑安装公司	54,000,000.00	未及时偿付
湖南绿色再生资源公司	10,161,400.00	未及时偿付
珠海德裕投资有限公司	7,718,000.00	未及时偿付
湖南妙盛企业孵化港有限公司	5,360,000.00	未及时偿付
合计	144,827,149.50	

截至 2016 年 12 月 31 日，其他应付款中无应付持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东款项。

注释 18.一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的应付债券	240,000,000.00	
一年内到期的长期借款	884,230,000.00	508,500,000.00
合 计	1,124,230,000.00	508,500,000.00

注释 19.长期借款

1.长期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款	1,717,070,000.00	1,993,500,000.00
质押借款	211,000,000.00	581,000,000.00
保证借款	632,999,998.00	390,000,000.00
合 计	2,561,069,998.00	2,964,500,000.00

长期借款分项说明：

(1) 截止于 2016 年 12 月 31 日，本公司抵押借款余额 197,080.00 万元，其中一年内到期金额为 25,373.00 万元。

公司于 2014 年 9 月 15 日与国家开发银行湖南省分行签订了 4310201401100000561 号的 2.80 亿元借款合同，合同期限为 10 年，截止期末余额为 26,000.00 万元，其中一年内到期金额为 2,000.00 万元；并于 2015 年 9 月 15 日签订了抵押合同，抵押物为土地使用权，抵押物金额为 35,851.09 万元。

公司于 2012 年 4 月 27 日与中国农业发展银行宁乡县支行签订了 43012401-2012 年（宁乡）字 0019 号的 1.10 亿元借款合同，合同期限为 5 年，截止期末余额为 3000.00 万元，其中一年内到期金额为 3000.00 万元；并于 2012 年 4 月 26 日签订了 43012401-2012 年宁乡（抵）字 0002 号，43012401-2012 年宁乡（抵）字 0003 号最高额抵押合同，抵押物为土地使用权，担保物最高额为 22,078.46 万元。

公司于 2012 年 10 月 19 日与中国农业发展银行宁乡县支行签订了 43012401-2012 年（宁乡）字 0045 号的 1 亿元借款合同，合同期限为 55 个月，截止期末余额为 2000.00 万元，其中一年内到期金额为 2000.00 万元；并于 2012 年 10 月 19 日签订了 43012401-2012 年宁乡（抵）字 0012 号最高额抵押合同，抵押物为土地使用权，担保物最高额为 25,162.00 万元。

公司于 2013 年 1 月 23 日与中国农业发展银行宁乡县支行签订了 43012401-2012 年（宁乡）

字 0003 号 6000 万元的借款合同，合同期限为 51 个月，截止期末余额为 1400.00 万元，其中一年内到期金额为 1400.00 万元；并签订了 43012401-2012 年宁乡（抵）字 0012 号；43012401-2012 年宁乡（抵）字 0011 号两份最高额抵押合同，抵押物为土地使用权，合计担保物最高额为 59,361.00 万元。

公司于 2014 年 3 月 14 日与中国农业发展银行宁乡县支行签订了 43012401-2014 年（宁乡）字 0008 号 1 亿元的借款合同，合同期限为 38 个月，截止期末余额为 4000.00 万元，其中一年内到期金额为 4000.00 万元；并于 2014 年 2 月 25 日签订了 43012401-2014 年宁乡（抵）字 0001 号；43012401-2014 年宁乡（抵）字 0002 号两份最高额抵押合同，抵押物为土地使用权，扣除部分解押物后的担保物最高额为 9,397.84 万元。

公司于 2014 年 9 月 12 日与中国农业发展银行宁乡县支行签订了 43012401-2014 年（宁乡）字 0031 号 3000 万元的借款合同，合同期限为 31 个月，截止期末为 1000.00 万元，其中一年内到期金额为 1000.00 万元；并于 2014 年 8 月 20 日签订了 43012401-2014 年宁乡（抵）字 0005 号最高额抵押合同，抵押物为土地使用权，担保物最高额为 5,361.19 万元。

公司于 2015 年 12 月 4 日与中国建设银行长沙兴湘支行签订了 201512040021400，201512040001400，201512040032000，3 份合计 7400 万元的借款合同，合同期限为 3 年，截止期末为 7400 万元；并于 2016 年 1 月 27 日签订了 20151204007400 附抵的最高额抵押合同，抵押物为土地使用权，合计担保物最高额为 13,751.13 万元。

公司于 2016 年 12 月 2 日与中国建设银行长沙兴湘支行签订了 12707-161202-20000NX 号 2 亿元借款合同，合同期限为 7 年，截止期末为 2 亿元；并于 2016 年 12 月 1 日签订了 12707-161202-20000NX 附抵最高额抵押合同，抵押物为土地使用权，合同担保物最高金额为 35,550.93 万元。

公司于 2015 年 11 月 13 日与交通银行湖南省分行签订了 21511LH15614468 号 9100 万的借款合同，合同期限为 3 年，截止期末为 8,450 万元；并于 2016 年 4 月 27 日重新签订了抵押合同，抵押物为土地使用权，合同担保物金额为 10,058.01 万元。

公司于 2016 年 1 月 20 日与交通银行湖南省分行签订了 NX20160119 号 7900 万的借款合同，合同期限为 3 年，截止期末为 7,417 万元，并于 2016 年 1 月 19 日签订了 C1601MG4318163 号抵押合同，抵押物为土地使用权，合同担保物金额为 14,650.80 万元。

公司于 2016 年 2 月 4 日与交通银行湖南省分行签订了 Z1602LN15680422 号的 1.3 亿元借款合同，合同期限为 4 年，截止期末为 12,133 万元，其中一年内到期金额为 4,333 万元；并于 2016 年 2 月 2 日签订了相应的抵押合同，抵押物为土地使用权，合同担保物金额为 9,092.74 万元。

公司于 2014 年 2 月 11 日与华夏银行长沙分行签订了 CS1110220140008 号 1.535 亿元的借

款合同，合同期限为 5 年，截止期末余额为 12,280 万元，其中一年内到期金额为 6,140 万元；并于 2014 年 2 月 11 日签订了 CS11（高抵）20131115001-22 号最高额抵押合同，抵押物为土地使用权，扣除部分解押物后的担保物最高额为 22,727.01 万元。

公司于 2015 年 4 月 30 日与华夏银行长沙分行签订了 CS1110720150017 号 5 亿元的借款合同，合同期限为 5 年，截止期末余额为 50,000.00 万元；并于 2015 年 4 月 30 日签订了 CS11（高抵）20150428001 号最高额抵押合同，抵押物为土地使用权，扣除部分解押物后的担保物最高额为 22,727.01 万元。

公司于 2015 年 4 月 3 日、2015 年 4 月 8 日分别与长沙银行宁乡支行签订了两份 272020152003000301000、272020152003000321000 各 5000 万的借款合同，合同期限均为 3 年截止期末余额各为 3000 万，合计 6000 万元，其中一年内到期金额为 500.00 万元。并于 2015 年 4 月 1 日签订一份 272020150401101981 号的最高额抵押合同，抵押物为土地使用权，合同担保物金额为 18,111.19 万元。

公司于 2015 年 6 月 23 日与北京银行长沙分行签订了 0286403 号 1.5 亿元的借款合同，合同期限为 3 年，截止期末余额为 3000 万元；并于 2015 年 6 月 23 日签订了 0286403-001，0286403-002 号抵押合同，抵押物为土地使用权，扣除部分解押物后的担保物最高额为 2,728 万元。

公司于 2015 年 10 月 20 日与光大银行宁乡支行签订 79121504000032 号 1.5 亿元借款合同，合同期限为 3 年，截止期末余额为 14,500 万元，其中一年内到期金额为 500.00 万元，并于 2015 年 10 月 20 日签订 79121501000032 号的抵押合同，抵押物为土地使用权，合同担保物金额为 14,932.46 万元。

公司于 2015 年 11 月 12 日与光大银行宁乡支行签订 79121504000033 号 1.5 亿元借款合同，合同期限为 3 年，截止期末余额为 14,500 万元，其中一年内到期金额为 500.00 万元，并于 2015 年 11 月 12 日签订 79121501000033 号的抵押合同，抵押物为土地使用权，合同担保物金额为 29,288.94 万元。

子公司瑞达置业于 2013 年 1 月 31 日与中国建设银行长沙铁银支行签订 201203002 号借款合同，合同期限为 5 年，截止期末余额为 4000 万元，并签订了 201203003 号抵押合同，抵押物为土地使用权，合同担保物金额为 14,444.46 万元。

(2) 截止于 2016 年 12 月 31 日，本公司质押借款余额 79,200.00 万元，其中一年内到期金额为 5,8100.00 万元。

公司于 2016 年 12 月 23 日与国家开发银行湖南省分行、中国民生银行长沙分行签订了 4310201601100001204 号的 3 亿元、1.4 亿元借款合同，合同期限为 20 年，截止期末余额为 1,100.00 万元，其中民生银行余额为 1,000.00 万元，国开行余额为 100.00 万元；同时签订了

4310201601100001204 号质押合同,合同约定以本公司与管委会于 2016 年 4 月 26 日签署的《政府购买服务协议》下的全部收益与权益项下管委会支付的采购资金与其他资金提供质押担保。

公司于 2014 年 3 月 28 日与新华信托股份有限公司签订了新华信托合同第 F2330003 号,新华信托合同第 F2330002 号的 2.5 亿元借款合同,合同期限为 3 年,截止期末余额为 25,000.00 万元;质押物为定期存单。

公司于 2016 年 12 月 26 日与中国建设银行长沙兴湘支行签订了 12707-161226-20000NX 号的 2 亿元借款合同,合同期限为 7 年,截止期末余额为 20,000.00 万元;同时签订了 12707-161202-20000NX 号质押合同,合同约定以依据《宁乡经济开发区东片区一期项目土地整理投资协议》管委会承诺支付给本公司采购资金的应收账款提供质押担保。

公司于 2015 年 8 月 6 日与中建投信托有限责任公司签订合同编号为中建投信(2015)深三集 004-03 号借款合同,合同期限 2 年,截至期末借款余额 25,000.00 万元;同时与公司、担保方签订了中建投信(2015)深三集 004-04 号质押合同;中建投信(2015)深三集 004-05 号保证合同;以与宁乡经济开发区管委会代建项目(金州西线道路建设及安置房建设)所产生的 65,000.00 万元的应收账款提供质押担保,由宁乡县城市建设投资集团有限公司提供保证担保。

本公司子公司长沙瑞达置业有限公司于 2015 年 11 月 12 日与光大银行宁乡支行签订合同编号为 79121504000034 借款合同,合同期限 2 年,截至期末借款余额 8100 万元,其中一年内到期金额为 8100 万元,长沙瑞达置业有限公司以 9000 万单位定期存单提供质押担保。

(3) 截止于 2016 年 12 月 31 日,本公司保证借款余额 68,249.9998 万元,其中一年内到期金额为 4,950.00 万元。

公司于 2016 年 12 月 27 日与交通银行宁乡支行签订了 Z1612LN15689486 号的 1.95 亿元借款合同,合同期限为 15 个月,截止期末余额为 19,500.00 万元;并沿用 2014 年 9 月 18 日签订的 4312902014AM00000900 号最高额保证合同,合同约定由长沙蓝月谷实业集团有限公司提供最高债权额 2 亿元的保证担保。

公司于 2015 年 11 月 16 日与长沙银行宁乡支行签订了 272020152003001342000 号的 3.45 亿元借款合同,合同期限为 3 年,截止期末余额为 344,999,998.00 元,其中一年内到期金额为 3,450.00 万元;同时签订了 C2015040000000667 号受额度合同,合同约定由党校地块旧城改造项目收益为本笔借款提供保证。

公司于 2016 年 3 月 16 日与厦门国际银行签订了 XRZZ16002 号的 1.5 亿元流动资金借款合同,合同期限为 2 年,截止期末余额为 14,250.00 万元,其中一年内到期金额为 1500.00 万元,并于 2016 年 3 月 16 日,签订了 XRZZ16002 号保证合同,由长沙蓝月谷实业集团有限公

司提供保证担保。

注释 20.应付债券

1.应付债券的分类

项目	期末余额	期初余额
其他应付债券	4,467,408,121.20	1,981,587,501.40
减：一年内到期的应付债券	240,000,000.00	
合计	4,227,408,121.20	1,981,587,501.40

2.应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	票面利率（%）	期初余额
14 宁经开债	1,200,000,000.00	2014/4/16	7 年	8.20	1,193,333,950.86
15 宁经开 MTN001	800,000,000.00	2015/11/18	5 年	5.10	788,253,550.54
16 宁经开二期企业债	1,500,000,000.00	2016/1/27	7 年	3.87	
16 宁经开 PPN001	500,000,000.00	2016/8/26	3 年	4.00	
16 宁经开 PPN002	500,000,000.00	2016/11/28	3 年	4.17	
合计	4,500,000,000.00				1,981,587,501.40

续：

债券名称	本期发行金额	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
14 宁经开债		98,400,000.00	1,902,144.80	98,400,000.00	1,195,236,095.66
15 宁经开 MTN001		40,800,000.00	2,166,051.86	40,800,000.00	790,419,602.40
16 宁经开二期企业债	1,473,919,500.00	53,755,890.41	16,203,251.75		1,490,122,751.75
16 宁经开 PPN001	495,500,000.00	6,958,904.11	499,975.32		495,999,975.32
16 宁经开 PPN002	495,500,000.00	1,885,068.49	129,696.07		495,629,696.07
合计	2,464,919,500.00	201,799,863.01	20,901,119.80	139,200,000.00	4,467,408,121.20

注：1、本公司 2014 年 4 月 28 日根据国家发改委发改财金（2014）459 号文批准发行“14 宁经开债”，债券期限为 7 年，发行债券总额为 12 亿，票面利率为 8.2%，发行承销费 960.00 万元。

2、本公司 2015 年经中国银行间市场交易商协会中市协注【2015】MTN500 号文批准发行“15 宁经开 MTN001”，期限 5 年，发行总额 8 亿元，发行利率为 5.1%，发行承销费用 1,200.00 万元。

3、本公司 2016 年 1 月 27 日根据国家发改委发改财金（2015）3146 号文批准发行“16 宁经开债”，债券期限为 7 年，发行债券总额为 15 亿，票面利率为 3.87%，发行承销费用 1,050.00 万元。

万元；2015 年 11 月 12 日，中债信用增进投资股份有限公司出具了担保函 YW[2015]021(1)号，按信用增进服务协议补充协议 YW[2015]021(2)-1 分期支付中债信用增进投资公司二期债信用增进服务费。

4、本公司 2016 年 8 月 11 日经中国银行间市场交易商协会中市协注【2016】PPN225 号文批准接受本公司非公开定向债务融资工具注册，注册金额为 20 亿元。2016 年 8 月 26 日发行“16 宁经开 PPN001”，期限 3 年，发行总额 5 亿元，发行利率为 4.00%，发行承销费用 450.00 万元；2016 年 11 月 28 日发行“16 宁经开 PPN002”，期限 3 年，发行总额 5 亿元，发行利率为 4.17%，发行承销费用 450.00 万元；。

注释 21.长期应付款

1. 长期应付款分类

款项性质	期末余额	期初余额
应付融资租赁款	160,230,479.82	
合计	160,230,479.82	

2. 长期应付款的说明

2016 年 3 月 24 日，本公司与广州越秀融资租赁有限公司签订合同编号【越租 20160301154 号】的《融资租赁合同（售后回租）》，以融资租赁售后回租形式融资，租赁物价款 2 亿元，年租息率 5.2725%（按基准利率同方向、同幅度调整），租金支付方式按季等额本金，租期共 20 期；截止至 2016 年 12 月 31 日，应付广州越秀融资租赁有限公司融资租赁款 186,538,637.93 元，其中未确认融资费用 26,308,158.11 元。

注释 22.实收资本

（单位：万元）

项目	期初余额	比例	本期增加	本期减少	期末余额	比例
宁乡经济技术开发区管理委员会	60,000.00	100%	50,000.00		110,000.00	100%
合计	60,000.00	100%	50,000.00		110,000.00	100%

公司实收资本变动情况说明，详见“附注一、公司基本情况 2、历史沿革”。

注释 23.资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）				

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）				
其他资本公积	7,512,904,865.00	739,058,301.41		8,251,963,166.41
合计	7,512,904,865.00	739,058,301.41		8,251,963,166.41

注：根据《湖南宁乡经济开发区管委会关于置换宁乡经济技术开发区建设投资有限公司土地资产置换的决定》宁开管发[2016]032 号文，本公司 2016 年度增加资本公积-其他资本公积 739,058,301.41 元。

注释 24.盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	152,044,096.89	21,804,749.97		173,848,846.86
合计	152,044,096.89	21,804,749.97		173,848,846.86

盈余公积说明：盈余公积系本公司按当年度净利润的 10%提取的法定盈余公积。

注释 25.未分配利润

项目	期末余额	期初余额
调整前上期末未分配利润	1,410,308,414.23	1,214,167,889.52
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,410,308,414.23	1,214,167,889.52
加：本期归属于母公司所有者的净利润	224,530,804.04	217,949,683.10
减：提取法定盈余公积	21,804,749.97	21,809,158.39
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取职工奖福基金		
应付普通股股利		
转为股本的普通股股利		
优先股股利		
对其他股东的其他分配		
利润归还投资		
其他利润分配		
加：盈余公积弥补亏损		
结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动		
所有者权益其他内部结转		
期末未分配利润	1,613,034,468.30	1,410,308,414.23

注释 26.营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
土地出让收入	238,673,141.96	182,230,172.64	433,231,548.15	341,613,750.50
工程建设收入	648,058,596.68	617,198,663.51	436,611,563.14	415,820,536.32
安置房出售	56,113,639.12	42,545,229.34	32,562,705.90	27,009,672.41
房租收入	3,692,687.93	722,585.89	5,161,328.46	732,949.90
合 计	946,538,065.69	842,696,651.38	907,567,145.65	785,176,909.13

注释 27.税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	1,180,814.12	1,875,944.29
城市维护建设税	524,338.38	94,258.80
教育费附加及地方教育费附加	524,338.37	94,258.80
房产税	443,122.55	
印花税	130,893.99	
合 计	2,803,507.41	2,064,461.89

注释 28.管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,011,598.46	1,971,954.23
办公费	311,378.19	521,331.13
差旅费	82,395.90	252,034.90
交通费	377,397.45	203,941.75
折旧摊销费用	27,118,497.88	26,449,839.44
中介机构费用	997,321.87	691,000.00
业务招待费	250,684.50	356,597.00
税金		1,643,292.63
项目建设奖	483,836.00	587,705.92
物业水电	2,864,641.58	3,168,987.47
蒸汽空调费	691,754.57	736,658.54
维修费	262,937.30	432,072.38
其他	188,976.34	167,927.83
合 计	35,641,420.04	37,183,343.22

注释 29.财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	43,313,158.70	26,370,513.27
减：利息收入	5,583,867.40	11,140,733.49
手续费	67,982.33	82,777.05
其他	81,000.00	
合计	37,878,273.63	15,312,556.83

注释 30.资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	4,993,242.75	4,309,019.61
合计	4,993,242.75	4,309,019.61

注释 31.投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	6,088,095.50	-2,269,390.47
可供出售金融资产等取得的投资收益	11,610,000.00	
银行理财产品取得的投资收益	17,385,325.84	
合计	35,083,421.34	-2,269,390.47

注释 32.营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
免征税费	13,931,107.23	16,223,194.22
政府补助	167,100,000.00	159,733,646.31
合计	181,031,107.23	175,956,840.53

1.计入当期损益的政府补助

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关 /与收益相关
免征税费	13,931,107.23	16,223,194.22	与收益相关
财政补贴	167,100,000.00	159,733,646.31	与收益相关
合计	181,031,107.23	175,956,840.53	与收益相关

注：2016 年度，根据《湖南宁乡经济开发区管委会 2016 年关于对宁乡经济技术开发区建设投资有限公司予财政补贴的决定》宁开管发[2016] 030 号文，本公司 2016 年度收到财政补贴 167,100,000.00 元。根据宁乡经济技术开发区管理委员会 2013 年 12 月文出具的宁开管发【2013】35 号《关于同意宁乡经济技术开发区建设投资有限公司及所属子公司享受税收优惠政策的通知》，公司 2016 年度确认营业外收入-免征税费 13,931,107.23 元。

注释 33.营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
其他	121,532.00	3,081,980.11
合计	121,532.00	3,081,980.11

计入各期非经常性损益的金额列示如下：

项目	本期发生额	上期发生额
其他	121,532.00	3,081,980.11
合计	121,532.00	3,081,980.11

注释 34.所得税费用

1.所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	14,024,019.01	16,223,194.22
递延所得税费用	-36,856.00	-46,552.40
合计	13,987,163.01	16,176,641.82

2.会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	238,517,967.05	234,126,324.92
按法定/适用税率计算的所得税费用	59,629,491.76	58,531,581.23
子公司适用不同税率的影响		
调整以前期间所得税的影响		
非应税收入的影响	-46,469,231.50	-43,977,572.03
不可抵扣的成本、费用和损失影响	1,236,274.14	1,669,185.02
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,620,826.08	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,211,454.69	-46,552.40
所得税费用	13,987,163.01	16,176,641.82

注释 35.现金流量表附注

1.收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	5,583,867.40	11,140,733.49
财政性补助	167,100,000.00	159,733,646.31
往来及其他	1,894,900,383.42	1,236,886,467.83
合计	2,067,584,250.82	1,407,760,847.63

2.支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
相关费用	6,511,323.70	7,262,576.70
银行手续费支出	148,982.33	82,777.05
往来款及其他	408,042,908.69	444,381,486.17
合计	414,703,214.72	451,726,839.92

3.收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
存单解压	249,000,000.00	
合计	249,000,000.00	

4.支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付非金融企业借款	2,004,593,006.25	708,852,412.18
存单质押	90,000,000.00	499,000,000.00
合计	2,094,593,006.25	1,207,852,412.18

注释 36.现金流量表补充资料

1.现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	224,530,804.04	217,949,683.10
加：资产减值准备	4,993,242.75	4,309,019.61
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	27,841,083.77	26,935,327.60
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)	43,313,158.70	26,370,513.27
投资损失(收益以“-”号填列)	-35,083,421.34	2,269,390.47
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-36,856.00	-46,552.40
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)	-2,058,933,512.92	-956,349,629.15
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	1,057,843,821.22	488,962,967.66
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	743,813,236.34	336,614,070.14

项目	本期金额	上期金额
其他		
经营活动产生的现金流量净额	8,281,556.56	147,014,790.30
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末数	1,082,134,429.90	638,354,355.56
减：现金的期初数	638,354,355.56	558,503,244.62
加：现金等价物的期末数		
减：现金等价物的期初数		
现金及现金等价物净增加额	443,780,074.34	79,851,110.94

2. 现金和现金等价物的构成

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一、现金	1,082,134,429.90	638,354,355.56
其中：库存现金		2,090.41
可随时用于支付的银行存款	1,082,134,429.90	638,352,265.15
可用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,082,134,429.90	638,354,355.56
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

截至 2016 年 12 月 31 日，其他货币资金中 340,000,000.00 元系借款存单质押，不属于现金流量表中的现金及现金等价物，已在编制现金流量表时予以扣除。

注释 37. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	余额	受限原因
货币资金	340,000,000.00	质押借款
存货	3,264,879,741.77	抵押借款及对外担保
固定资产	459,302,183.16	抵押借款
合计	4,064,181,924.93	

其他说明：

截至 2016 年 12 月 31 日，本公司存货—存量土地中有 67 宗土地所有权或使用权受到限制，账面价值为 3,264,879,741.77 元，其中 57 宗已用于债务抵押，账面价值为 2,613,700,523.29 元，另有 10 宗用于提供对外担保，账面价值为 651,179,218.48 元；固定资产-房屋建筑物的 5 处房产已用于债务抵押，账面原值为 555,193,951.13 元，账面净值为 459,302,183.16 元。

详见注释 1 “货币资金”、注释 11 “短期借款”、注释 19 “长期借款” 的说明。

注释 38.当期非经常性损益明细表

项目	本期金额	上期金额	说明
非流动资产处置损益			
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	167,100,000.00	159,733,646.31	政府补助
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-121,532.00	-3,081,980.11	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	13,931,107.23	16,223,194.22	免征税金
所得税影响额			
少数股东权益影响额（税后）			
合计	180,909,575.23	172,874,860.42	

八、在其他主体中的权益

(一)在合营安排或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联 营企业名称	注册地	业务 性质	持股比例(%)		会计处 理方法
			直接	间接	
长沙格湘家电 产业园投资有 限公司	宁乡县经开区金洲 大道创业服务大楼 10 楼	宁乡经济技术开发区内的产业投 资、基础设施建设、土地整理、建 筑材料销售。(依法须经批准的项 目,经相关部门批准后方可开展经 营活动)	41.67%		权益法

2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	长沙格湘家电产业园投资有限公司	
	2016-12-31/2016 年度	
流动资产	1,868,942,874.55	
非流动资产		
资产合计	1,868,942,874.55	
流动负债		
非流动负债	664,500,000.00	
负债合计	664,500,000.00	
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	1,204,442,874.55	
按持股比例计算的净资产份额		
调整事项		
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—其他		
对联营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	14,991,357.83	
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		
企业本期收到的来自联营企业的股利		

九、关联方及关联交易

(一) 本企业的最终控制方情况

最终控制方名称	注册地址	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
宁乡经济技术开发区管理委员会	宁乡经济开发区	100%	100%

(二) 本公司的子公司情况详见附注二合并财务报表范围

(三) 关联方交易

存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司,其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

(四) 关联方往来余额

(1) 关联方应收账款

关联方	期末余额		期初余额	
	账面余额	占比 (%)	账面余额	占比 (%)
宁乡经济技术开发区管理委员会	224,725,705.61	100.00	237,999,702.25	100.00
合计	224,725,705.61	100.00	237,999,702.25	100.00

(2) 关联方其他应收款

关联方	期末余额		期初余额	
	账面余额	占比 (%)	账面余额	占比 (%)
宁乡经济技术开发区管理委员会	45,669,626.95	3.24	362,810,589.87	29.93
合计	45,669,626.95	3.24	362,810,589.87	29.93

(五) 关联担保情况

担保人	被担保人	担保金额	担保形式
本公司	长沙格湘家电产业园投资有限公司	420,000,000.00	单人担保
合 计		420,000,000.00	

十、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至财务报告日,本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

(二) 资产负债表日存在的重要或有事项

截至财务报告日,本公司公司对外担保明细如下:

单位:元

被担保人	担保金额	担保形式
湖南宁乡农产品加工创业园建设投资有限公司	450,000,000.00	单人担保+抵押物担保
长沙格湘家电产业园投资有限公司	420,000,000.00	单人担保
长沙天宁热电有限公司	85,000,000.00	单人担保或多人分保

被担保人	担保金额	担保形式
长沙顺泰投资管理有限公司	200,000,000.00	抵押物担保
长沙玉潭建筑安装有限公司	100,000,000.00	单人担保+抵押物担保
长沙润怡城乡开发建设有限公司	36,000,000.00	单人担保
合 计	1,291,000,000.00	

除存在上述或有事项外，截止 2016 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

十一、资产负债表日后事项

2017 年 1 月 19 日，本公司与丝路华创投资管理（北京）有限公司、银河金汇证券资产管理有限公司投资设立长沙宁京资产管理合伙企业（有限合伙），银河金汇证券资产管理有限公司认缴出资 20 亿元，占比 78.86%，本公司认缴出资 5.35 亿元，占比 21.10%，丝路华创投资管理（北京）有限公司认缴出资 100.00 万元，占比 0.04%。

2017 年 1 月 23 日，本公司全资子公司宁乡经济开发区经湘基础设施建设有限公司发生股权变更，本公司认缴出资 5000 万元，占比 98.04%，长沙宁京资产管理合伙企业（有限合伙）认缴出资 100.00 万元，占比 1.96%；截止至 2017 年 1 月 24 日止，认缴资本已一次性足额缴纳，已经湖南鹏程有限责任会计师事务所 湘鹏程验字[2017]第 2002 号 审验。

截至财务报告日止，除上述事项，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十二、母公司财务报表主要项目注释

注释1. 应收账款

1.应收账款分类披露

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	224,725,705.61	100.00			224,725,705.61
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	224,725,705.61	100.00			224,725,705.61

续：

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	237,999,702.25	100.00			237,999,702.25
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	237,999,702.25	100.00			237,999,702.25

应收账款分类的说明：

(1) 组合中，不计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
无风险组合	224,725,705.61		
合计	224,725,705.61		

续：

组合名称	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
无风险组合	237,999,702.25		
合计	237,999,702.25		

确定该组合依据的说明：

该组合全部系已完成成交确认的土地销售款。

注释2. 其他应收款

1.其他应收款分类披露

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,389,537,616.94	100.00	10,487,528.75		1,379,050,088.19
其中：无风险组合	677,195,843.82	48.60			677,195,843.82
账龄分析法组合	712,341,773.12	51.40	10,487,528.75	1.47	701,854,244.37
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,389,537,616.94	100.00	10,487,528.75		1,379,050,088.19

续：

续：

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,273,635,001.88	100.00	5,641,710.00		1,267,993,291.88
其中：无风险组合	626,334,807.06	49.18			626,334,807.06
账龄分析法组合	647,300,194.82	50.82	5,641,710.00	0.87	641,658,484.82
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,273,635,001.88	100.00	5,641,710.00		1,267,993,291.88

其他应收款分类的说明：

(1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	金额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	667,809,199.85		0.00
1—2 年	23,300,216.13	2,330,021.61	10.00
2—3 年	18,072,357.14	5,421,707.14	30.00
3—4 年			50.00
4—5 年	2,121,000.00	1,696,800.00	80.00
5 年以上	1,039,000.00	1,039,000.00	100.00
合计	712,341,773.12	10,487,528.75	

续：

账龄	期初余额		
	金额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	611,684,094.82		0.00
1—2 年	31,713,100.00	3,171,310.00	10.00
2—3 年	14,000.00	4,200.00	30.00
3—4 年	2,150,000.00	1,075,000.00	50.00
4—5 年	1,739,000.00	1,391,200.00	80.00
5 年以上			100.00
合计	647,300,194.82	5,641,710.00	

确定该组合依据的说明：

本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类。

(2) 组合中, 不计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
无风险组合	677,195,843.82		
合计	677,195,843.82		

续:

组合名称	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
无风险组合	626,334,807.06		
合计	626,334,807.06		

确定该组合依据的说明:

本公司根据业务性质, 认定无信用风险组合: 主要包括关联方往来款、应收政府单位款项等类。

2.按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	比例 (%)	坏账准备
宁乡港湾丽景物业服务有 限公司	往来款	494,000,000.00	1 年以内	35.65	0.00
党校地块旧城改造小组	往来款	469,831,205.28	2 年以内	33.90	0.00
长沙瑞达置业有限公司	往来款	198,069,994.54	1 年以内	14.03	0.00
宁乡经济技术开发区国有 资产投资有限责任公司	往来款	97,606,478.53	1 年以内	7.04	0.00
蓝月谷实业集团	往来款	38,020,275.31	1 年以内	2.74	0.00
合计	--	1,297,527,953.66		93.36	0.00

截至 2016 年 12 月 31 日本公司无应收持本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东款项。

注释3. 长期股权投资

被投资单位	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	62,149,307.79		62,149,307.79	62,149,307.79		62,149,307.79
对联营、合营企 业投资	503,743,988.11		503,743,988.11	197,655,892.61		197,655,892.61
合计	565,893,295.90		565,893,295.90	259,805,200.40		259,805,200.40

1.对子公司投资

被投资单位	初始投资成 本	期初余额	本期 增加	本期 减少	期末余额	本期计 提减值 准备	期末减 值准备
长沙瑞达置业有限 公司	50,000,000.00	62,149,307.79			62,149,307.79		
合计	50,000,000.00	62,149,307.79			62,149,307.79		

2.对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
一、联营企业					
长沙格湘家电产业园投资有限公司	197,655,892.61	300,000,000.00		6,088,095.50	
合计	197,655,892.61	300,000,000.00		6,088,095.50	

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	期末减值准备
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业						
长沙格湘家电产业园投资有限公司					503,743,988.11	
合计					503,743,988.11	

注释4. 营业收入及营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
土地出让收入	238,673,141.96	182,230,172.64	433,231,548.15	341,613,750.50
工程建设收入	648,058,596.68	617,198,663.51	436,611,563.14	415,820,536.32
房租收入	3,692,687.93	722,585.89	4,956,179.78	722,589.89
合计	890,424,426.57	800,151,422.04	874,799,291.07	758,156,876.71

注释5. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
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	6,088,095.50	-2,269,390.47
可供出售金融资产等取得的投资收益	11,610,000.00	
银行理财产品取得的投资收益	17,385,325.84	
合计	35,083,421.34	-2,269,390.47

宁乡经济技术开发区建设投资有限公司

(公章)

二〇一七年四月二十日

编号: 1 03009620

此件仅用于业务报
告专用, 复印无效。



营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码 91110108590676050Q

名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

执行事务合伙人 梁春

成立日期 2012年02月09日

合伙期限 2012年02月09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, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务; 无(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2017 年 01 月 13 日

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

证书序号: NO. 019861



会计师事务所
执业证书

此件仅用于业务报告专用, 复印无效。

名称: 大华会计师事务所 (特殊普通合伙)



主任会计师: 梁军
办公场所: 北京市海淀区四环中路16号院7号楼12层

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11010148

注册资本(出资额): 1330万元

批准设立文号: 京财会许可[2011]0101号

批准设立日期: 2011-11-03

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: 北京市财政局



二〇一七年一月十九日
中华人民共和国财政部制



证书序号: 000191

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证监会审查，批准
大华会计师事务所（特殊普通合伙）
执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：梁春

此件仅用于业务报告专用，复印无效。



证书号: 01 发证时间: 二〇一八年九月十六日
证书有效期至: 二〇一八年九月十六日

此件仅用于业务报
告专用，复印无效。



姓名: 陈长峰
性别: 男
出生日期: 1978-03-12
工作单位: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号: 430001197803120497
Identity card No.



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: 430100040025
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 25 日
Date of Issuance

2015.3.16 换发新证



此件仅用于业务报
告专用, 复印无效。



姓名: 刘 勇
Sex: 男
Date of Birth: 1983-07-22
Working Unit: 大华会计师事务所(特殊普通合伙) 湖南分所
Working Unit No.: 430223198307224212
Member No.:



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: 110101430197
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: 2016 年 05 月 09 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d