

南京宁华物产有限公司
2015 年度、2016 年度模拟审计报告
(2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日止)

目	录	页 次
一、	专项审计报告	1-2
二、	模拟财务报表	
	模拟资产负债表	1-2
	模拟利润表	3
	模拟现金流量表	4
	模拟财务报表附注	1-42

专项审计报告

信会师报字[2017]第 ZB23113 号

南京宁华物产有限公司全体股东：

我们审计了后附的南京宁华物产有限公司（以下简称“宁华物产”）按照模拟财务报表附注三所述的编制基础编制的模拟财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日的模拟资产负债表，2015 年度、2016 年度的模拟利润表、模拟现金流量表以及模拟财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照模拟财务报表附注三所述的编制基础编制模拟财务报表是宁华物产管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制模拟财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使模拟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模拟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模拟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模拟财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与模拟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，以及评价模拟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

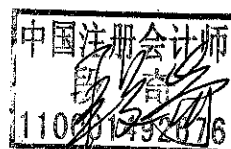
我们认为宁华物产模拟财务报表在所有重大方面按照模拟财务报表附注三所述的编制基础编制，公允反映了宁华物产 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日的模拟财务状况以及 2015 年度、2016 年度的模拟经营成果和模拟现金流量。

四、报告用途

本审计报告仅供贵公司向中国证券监督管理委员会等政府有关主管部门报送拟实施的山东新能泰山发电股份有限公司向南京宁华物产有限公司全体股东发行股份购买资产的申报材料时使用，不做其他用途。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一七年三月三十一日



南京宁华物产有限公司
模拟资产负债表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注五	2016.12.31	2015.12.31
流动资产			
货币资金	(一)	5,549,796.44	13,078,623.58
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	(二)	3,127,918.91	11,889,058.32
预付款项	(三)	1,587,677.06	4,629,582.74
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(四)	87,055,908.49	99,783,265.86
存货	(五)	405,719,133.61	490,649,629.50
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(六)	13,267,983.43	12,845,852.74
流动资产合计		516,308,417.94	632,876,012.74
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款	(七)	200,000.00	242,132.78
长期股权投资			
投资性房地产	(八)	202,572,327.90	174,312,980.28
固定资产	(九)	26,005,863.73	27,614,879.28
在建工程	(十)		
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	(十一)	505,328.68	893,391.96
递延所得税资产	(十二)		
其他非流动资产			
非流动资产合计		229,283,520.31	203,063,384.30
资产总计		745,591,938.25	835,939,397.04

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构:



南京宁华物产有限公司

模拟资产负债表（续）

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注五	2016.12.31	2015.12.31
流动负债：			
短期借款	（十三）	176,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	（十四）	50,731,103.13	68,484,660.22
预收款项	（十五）	24,328,962.30	12,036,309.39
应付职工薪酬	（十六）	636,593.81	-1,005,214.00
应交税费	（十七）	7,388,395.19	2,100,165.86
应付利息	（十八）	594,595.83	548,945.83
应付股利			
其他应付款	（十九）	7,268,044.95	168,261,810.48
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	（二十）	30,526,520.45	260,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		297,474,215.66	510,426,677.78
非流动负债：			
长期借款	（二十一）	250,000,000.00	270,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	（二十二）	23,850,993.16	32,225,461.92
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	（十二）	2,863,777.58	5,440,366.72
其他非流动负债			
非流动负债合计		276,714,770.74	307,665,828.64
负债合计		574,188,986.40	818,092,506.42
所有者权益（或股东权益）：			
股本	（二十三）	125,970,000.00	31,320,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	（二十四）	47,212,098.23	146,696,642.76
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	（二十五）		1,933,241.05
未分配利润	（二十六）	-1,779,146.38	-162,102,993.19
所有者权益（或股东权益）合计		171,402,951.85	17,846,890.62
负债和所有者权益（或股东权益）总计		745,591,938.25	835,939,397.04

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负：





南京宁华物产有限公司
模拟利润表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	2016年度	2015年度
一、营业收入	(二十七)	153,333,818.48	192,642,577.08
减: 营业成本	(二十七)	105,025,972.32	140,613,479.60
税金及附加	(二十八)	7,718,290.61	17,121,365.87
销售费用	(二十九)	10,114,735.05	47,291,205.64
管理费用	(三十)	18,197,775.11	16,444,609.86
财务费用	(三十一)	28,729,768.82	26,703,812.53
资产减值损失	(三十二)	-2,116.00	2,116.00
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)			
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		-16,450,607.43	-55,534,012.42
加: 营业外收入	(三十三)	6,857,675.78	45,270,446.19
其中: 非流动资产处置利得		6,541,092.42	44,212,151.91
减: 营业外支出	(三十四)	165,305.26	111,039.59
其中: 非流动资产处置损失		130,105.26	38,548.11
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		-9,758,236.91	-10,374,605.82
减: 所得税费用	(三十五)	-2,576,589.14	-394,634.83
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		-7,181,647.77	-9,979,970.99
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) 以后将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. 其他			
六、综合收益总额		-7,181,647.77	-9,979,970.99
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益		-0.06	-0.11
(二) 稀释每股收益		-0.06	-0.11

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



南京宁华物产有限公司

模拟现金流量表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2016年度	2015年度
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	200,447,958.14	101,791,322.64
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	134,343,795.14	138,192,542.49
经营活动现金流入小计	334,791,753.28	239,983,865.13
购买商品、接受劳务支付的现金	87,456,944.72	63,461,665.33
支付给职工以及为职工支付的现金	9,211,415.84	14,774,503.85
支付的各项税费	17,297,224.13	15,977,334.27
支付其他与经营活动有关的现金	284,438,969.87	373,283,536.82
经营活动现金流出小计	398,404,554.56	467,497,040.27
经营活动产生的现金流量净额	-63,612,801.28	-227,513,175.14
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	29,472,036.53	11,448,955.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	29,472,036.53	11,448,955.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,113,640.27	241,019.00
投资支付的现金		
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	11,113,640.27	241,019.00
投资活动产生的现金流量净额	18,358,396.26	11,207,936.00
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	160,737,709.00	
取得借款收到的现金	312,700,000.00	300,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	473,437,709.00	300,000,000.00
偿还债务支付的现金	396,700,000.00	90,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	29,606,973.89	64,270,174.66
支付其他与筹资活动有关的现金	9,405,157.23	4,982,966.27
筹资活动现金流出小计	435,712,131.12	159,253,140.93
筹资活动产生的现金流量净额	37,725,577.88	140,746,859.07
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	-7,528,827.14	-75,558,380.07
加: 期初现金及现金等价物余额	13,078,623.58	88,637,003.65
六、期末现金及现金等价物余额	5,549,796.44	13,078,623.58

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人

南京宁华物产有限公司
模拟财务报表附注
(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

南京宁华物产有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)系 1998 年 6 月 12 日经南京市工商行政管理局登记成立的法人单位。公司营业执照统一社会信用代码为 91320100249703668L; 注册资本为人民币 12,597 万元; 公司法定代表人为孙谷; 注册地址为南京市鼓楼区燕江路 201 号。

1、 历史沿革

1998 年 6 月, 经南京物资集团批准, 南京物资集团与金属材料总公司工会共同签署《南京黑色金属材料有限公司章程》, 决定成立南京黑色金属材料有限公司(即公司前身), 并于 1998 年 6 月 12 日于南京市工商行政管理局完成公司设立登记。公司设立之时的注册资本为 3,102 万元, 其中南京物资集团出资 2,862 万元, 占注册资本的 92.26%, 金属材料总公司工会出资 240 万元, 占注册资本的 7.74%。

2002 年 12 月 23 日公司将名称变更为南京金属物流集团有限公司。

2007 年 11 月, 金属材料总公司工会将其所持公司 240 万元出资额转让给南京市金属材料总公司, 该次股权转让签订了《股权转让协议》, 经公司股东会同意, 并已办理完毕工商变更登记。本次股权转让完成后, 南京物资集团持有公司 92.26% 股权, 金属材料总公司持有公司 7.74% 股权。

2009 年 8 月, 南京华能与南京物资实业集团总公司、南京物资集团签署《产权转让协议》, 约定南京物资集团将其所持的金属物流 92.3% 股权、南京物资实业集团总公司拥有的金属材料总公司的全部国有产权等转让给南京华能。本次转让完成后, 南京华能南方实业开发股份有限公司持有公司 100% 股权。

2010 年 8 月, 公司吸收合并南京金属材料有限公司, 本次吸收合并完成后, 公司注册资本变更为 3,132 万元。

2010 年 10 月南京金属物流集团有限公司更名为南京宁华物产有限公司。经南京市工商行政管理局登记注册, 取得 32010000002507 号企业法人营业执照, 公司法定代表人吴永钢, 注册资本为 3,132 万元人民币。

2016 年 3 月华能能源交通产业控股有限公司增资 1,067 万元, 本公司注册资本由 3,132 万元人民币变更为 4,199 万元, 其中南京华能南方实业开发股份有限公司 3,132 万元, 占注册资本的 74.59%, 华能能源交通产业控股有限公司 1,067

万元，占注册资本的 25.41%。本次增资已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并出具“信会师报字 [2016]第 225683 号”验资报告。

2016 年 3 月 31 日根据南京宁华物产有限公司股东会决议，以南京宁华物产有限公司截至 2016 年 3 月 31 日经审计的账面净资产 173,182,098.23 元折股。其中，净资产 125,970,000.00 万元折合为新的股份有限公司注册资本，各股东的投资额和投资比例不变，其余部分计入公司资本公积，南京宁华物产有限公司整体变更为南京宁华物产股份有限公司。此次整体股份改制变更已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并出具“信会师报字【2016】第 224851 号”验资报告。

2016 年 5 月 27 日，南京宁华物产股份有限公司更名为“南京宁华物产有限公司”，企业类型由股份有限公司变更为有限责任公司。

2、 行业及经营范围

本公司属房地产开发行业。

经营范围：房地产开发经营；物业管理；自有场地租赁；停车场管理服务；餐饮服务；市场设施租赁、市场管理服务（上述范围仅限取得许可的分支机构经营）；百货、文体办公用品、计算机及辅助设备销售。（依法经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、 本次交易的基本情况

1、山东新能泰山发电股份有限公司（甲方）系依据中国法律设立并有效存续的股份有限公司，其经中国证监会批准于 1997 年 5 月在中国境内首次公开发行股票并在深圳证券交易所上市，股票代码为 000720。

2、南京华能南方实业开发股份有限公司（乙方 1）及华能能源交通产业控股有限公司（乙方 2）为本公司（宁华物产或丙方）的股东，依法合计持有丙方 100%的股份。

3、丙方系依据中国法律设立并有效存续的有限责任公司，注册资本为 12,597 万元，主营业务为房地产开发经营业务。

2016 年 6 月 1 日，本公司与山东新能泰山发电股份有限公司（甲方）、南京华能南方实业开发股份有限公司（乙方 1）及华能能源交通产业控股有限公司（乙方 2）签订发行股份购买资产框架协议，甲方拟通过发行股份的方式受让乙方持有的宁华物产合计 100%的股权，乙方拟以其持有的宁华物产的股权认购甲方向其发行的股份。本次交易完成后，宁华物产将成为甲方的全资子公司。

各方一致确认，甲方本次拟以发行股份方式购买的资产为交易对方合法持有的宁华物产 100%股权，即乙方 1 持有的宁华物产 74.59%的股权，乙方 2 持有的宁华物产 25.41%的股权。

各方一致同意，甲方拟购买标的资产的价格，将参考具有证券从业资格的资产评估机构评估的，并经国有资产监督管理部门备案的资产评估报告确定的宁华物产净资产暨股东权益价值来确定。

各方一致同意，本次发行价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。最终发行价格须经甲方股东大会审议批准。

三、 模拟财务报表的编制基础和编制方法

（一）模拟财务报表的编制基础

本模拟财务报表是参照中国证券监督管理委员会发布的《上市公司重大资产重组管理办法》及《公开发行证券的公司信息披露内容与格式标准第 26 号—上市公司重大资产重组申请文件》的相关规定编制。本模拟财务报表系根据购买资产的相关的协议之约定，并按照以下假设基础编制。

- 1、假设模拟财务报表的组织架构及相关业务于模拟财务报表最初列报日（即 2014 年 1 月 1 日）业已存在。
- 2、模拟财务报表是以公司自 2014 年 1 月 1 日起实际发生的交易或事项为依据，以历史成本计价原则和收入与相关成本、费用配比原则，以本报告主体等相关会计资料为基础合并编制而成的。

（二）模拟财务报表的编制方法

本模拟财务报表编制方法如下：

根据公司与南京金京宁工贸有限责任公司签订的《资产及债权债务转让协议》公司已于 2016 年 4 月将所属的物流分公司业务及其债权、债务转让给南京金京宁工贸有限责任公司，转让后本公司业务范围只包括房地产开发业务及物业管理相关业务。本模拟财务报表系基于上述转让于 2014 年 1 月 1 日已经完成，本公司房地产开发业务及物业管理相关业务的业务架构于 2014 年 1 月 1 日已经形成并独立存在的假设编制而成。

因模拟财务报表是基于上述假设基础编制，根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》的相关规定，未编制模拟所有者权益变动表。

（三）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

四、重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

除未编制模拟所有者权益变动表之外，基于模拟财务报表附注三所述编制基础编制的模拟财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、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 日止为一个会计年度。

本次报告期间为 2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日。

(三) 营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 应收款项坏账准备

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

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	将单项金额超过 500 万元以上的应收账款或单笔余额 100 万元以上的其他应收款视为重大应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

2、按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	款项性质及风险特征
组合 1	单项金额重大但不用单项计提坏账准备的款项
组合 2	单项金额不重大且风险不大的款项
按组合计提坏账准备的计提方法	根据实际账龄列示
账龄组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备情况：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	0.00	0.00
1 至 2 年	20.00	20.00
2 至 3 年	50.00	50.00
3 至 4 年	100.00	100.00

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
4至5年	100.00	100.00
5年以上	100.00	100.00

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	账龄3年以上的应收款项且有客观证据表明其发生了减值
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

(六) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：原材料、库存商品、开发成本、开发产品、周转材料等。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

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。

(七) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产——出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

(八) 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、 折旧方法

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

融资租赁方式租入的固定资产，能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。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20-40	3-5	2.375 - 4.85
机器设备	5-20	3-5	4.75 - 19.40
运输设备	6-12	3-5	7.92 - 16.17
办公设备及其他	3-10	3-5	9.50 - 32.33

3、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；

(2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；

(3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

(4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

(九) 在建工程

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必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在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) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

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

2、 借款费用资本化期间

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

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

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

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或对外销售的，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、 借款费用资本化率、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，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数（按每月月末平均）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借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(十一) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之

间的差额，计入当期损益。

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依 据
土地使用权	土地使用权证剩余年限	土地使用权证
专利权	10 年	法定摊销年限
商标权	10 年	法定摊销年限

每年度终了，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。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

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。

经复核，本年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。

4、 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

5、 开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (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。

开发阶段的支出, 若不满足上列条件的, 于发生时计入当期损

(十二) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产, 于资产负债表日存在减值迹象的, 进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的, 按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产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的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认, 如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

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

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

上述资产减值损失一经确认, 在以后会计期间不予转回。

(十三) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

(十四) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金,以及按规定提取的工会经费和职工教育经费,在职工为本公司提供服务的会计期间,根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的,如能够可靠计量的,按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险,在职工为本公司提供服务的会计期间,按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额,确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本报告期公司无设定受益计划。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在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,或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时(两者孰早),确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益。

4、 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司报告期内无其他长期职工福利。

(十五) 收入

1、本公司主要收入为房地产销售收入。收入确认的具体条件包括以下四个方面:

(1)、工程已经竣工,并且验收合格,符合销售合同约定的交付条件;

(2)、已通知买方接收房屋,并且将结算账单提交买方取得买方认可;

(3)、与实测面积相对应的房款已经确定,发票开出,收到价款或者取得支付款的承诺函;

(4)、商品房屋的成本已经实际发生,并且可以可靠计量,公共配套设施成本支出可以合理预估。

2、本公司租赁及其他提供劳务收入按合同规定的期限分期确认营业收入。

(十六) 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。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，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。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。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：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；

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：除与资产相关的政府补助之外的政府补助；

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：是否用于购建或以其他方式形成长期资产。

2、 确认时点

本公司政府补助的确认时点为实际收到政府补助。

3、 会计处理

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，用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿本公司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。

(十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的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）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行

时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

(十八) 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，确认为租赁相关收入。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相关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。

2、 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。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：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。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。

(十九) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

执行《增值税会计处理规定》

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)，

适用于 2016 年 5 月 1 日起发生的相关交易。本公司执行该规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
(1) 将自 2016 年 5 月 1 日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016 年 5 月 1 日之前发生的税费不予调整，比较数据不予调整。	执行财政部《增值税会计处理规定》(财会[2016]22 号)	调增税金及附加本年金额 1,351,994.70 元，调减管理费用本年金额 1,351,994.70 元。

2、重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

(二十) 前期会计差错更正

1、追溯重述法

(1) 事由：南京市鼓楼区人民政府 2015 年对本公司原以划拨方式取得的建宁路 14 号土地进行部分收储时，本公司基于当时的情形判断未被收储的部分需要交纳土地出让金的可能性很小，故未按被收储面积占建宁路 14 号土地总面积的比例计算结转长期挂账的其他应付款——土地出让金至营业外收入，而是将该项应付款 18,282,838.00 元全额结转至营业外收入。2016 年，因资产重组，本公司需要将未被收储的建宁路 14 号土地使用权转为以出让方式取得的土地使用权，由此补交了土地出让金 10,737,709.00 元。对此，本公司对上述事项采用追溯重述法进行了追溯调整。

(2) 追溯调整的结果：

会计差错更正的内容	受影响的 2015 年报表项目名称	2015 年更正金额	累积影响数
转回已转入营业外收入的土地出让金	营业外收入	-10,737,709.00	-10,737,709.00
	其他应付款	10,737,709.00	
	未分配利润	-10,737,709.00	-10,737,709.00

注：上述追溯调整导致本公司 2015 年度营业外收入减少 10,737,709.00 元，利润总额减少 10,737,709.00 元，其他应付款增加 10,737,709.00 元，2015 年末留存收益减少 10,737,709.00 元。

2、未来适用法

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税 种	计税依据	税率	
		2016 年度	2015 年度
增值税	按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	17%、6%、5%	17%
营业税	按应税营业额计缴	5%	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税计缴	7%	7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	3%	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	2%	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%	25%

注：本公司自 2016 年 5 月 1 日起实行“营改增”，本公司销售不动产按简易办法增值税税率 5%；房产租赁增值税税率 5%；物业服务收入及停车费收入增值税税率 6%；销售电费增值税税率 17%。

(二) 税收优惠

无。

(三) 其他说明

无。

五、 模拟财务报表主要项目注释

(一) 货币资金

项 目	2016.12.31	2015.12.31
库存现金		
银行存款	5,549,796.44	13,078,623.58
其他货币资金		
合 计	5,549,796.44	13,078,623.58
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	2016.12.31				2015.12.31			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	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					6,252,685.32	47.83		
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	4,310,312.96	100.00	1,182,394.05	27.43	6,818,767.05	52.17	1,182,394.05	17.34
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款								
合计	4,310,312.96	100.00	1,182,394.05	27.43	13,071,452.37	100.00	1,182,394.05	9.05
					3,127,918.91			11,889,058.32

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款：

债务人名称	2016.12.31				2015.12.31			
	应收账款	坏账准备	计提比例		应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
南京华能南方实业开发股份有限公司					6,252,685.32			集团内部单位
合计					6,252,685.32			

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	2016.12.31			2015.12.31		
	应收账款	坏账准备	计提比例	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	3,127,918.91		0.00%	5,636,373.00		0.00%
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 年以上	1,182,394.05	1,182,394.05	100.00%	1,182,394.05	1,182,394.05	100.00%
合 计	4,310,312.96	1,182,394.05		6,818,767.05	1,182,394.05	

2、 本报告期计提、转回或收回的坏账准备情况

无。

3、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况（不满五名全部列示）

2016 年 12 月 31 日

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
中扶建设南京一分公司	1,173,328.34	27.22	1,173,328.34
上海华能电子商务有限公司	717,290.39	16.64	
赵西奎	698,780.00	16.21	
黄家冰	572,517.00	13.28	
钱兴满	388,000.00	9.00	
合 计	3,549,915.73	82.36	1,173,328.34

2015 年 12 月 31 日

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
南京华能南方实业开发股份有限公司	6,252,685.32	47.83	
赵冰洁	5,500,000.00	42.08	
中扶建设南京一分公司	1,173,328.34	8.98	1,173,328.34
中国电信股份有限公司南京分公司	136,373.00	1.04	
江宁洪发铝业	9,065.71	0.07	9,065.71
合 计	13,071,452.37	100.00	1,182,394.05

(三) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账 龄	2016.12.31		2015.12.31	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	1,321,415.80	83.23	4,629,582.74	100.00
1 至 2 年	266,261.26	16.77		
2 至 3 年				
3 年以上				
合 计	1,587,677.06	100.00	4,629,582.74	100.00

2、 账龄超过一年的重要预付款项

项目	2016.12.31	2015.12.31	未及时结算原因	账龄
陶科	116,046.18		预付租赁费	1-2 年
陈达	150,215.08		预付租赁费	1-2 年
合 计	266,261.26			

3、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

2016 年 12 月 31 日

预付对象	期末余额	占预付款期末余额 合计数的比例
南京华能南方实业开发股份有限公司	1,300,000.00	81.88%
陈达	150,215.08	9.46%
陶科	116,046.18	7.31%
常州佳辰地板集团有限公司	11,040.80	0.70%
南京苏瑞迅达电梯销售工程有限公司	10,375.00	0.65%
合 计	1,587,677.06	100.00%

2015 年 12 月 31 日

预付对象	期末余额	占预付款期末余额 合计数的比例 (%)
南京凯源电力安装工程有限公司	2,007,992.00	43.37%
南京华能南方实业开发股份有限公司	1,300,000.00	28.08%
陶科	464,184.72	10.03%
陈达	449,775.41	9.72%
南京师大建筑工程设计研究院	300,000.00	6.48%
合 计	4,521,952.13	97.68%

(四) 其他应收款

1、其他应收款分类披露

种 类	2016.12.31				2015.12.31			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	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	79,916,715.75	91.18			99,572,702.03	99.20		
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	7,729,192.74	8.82	590,000.00	7.63	802,679.83	0.80	592,116.00	73.77
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款								
合计	87,645,908.49	100.00	590,000.00	0.67	100,375,381.86	100.00	592,116.00	0.59

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款:

债务人名称	2016.12.31			2015.12.31			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例	其他应收款	坏账准备	计提比例	
南京市鼓楼区人民政府	70,000,000.00			70,000,000.00			政府拆迁补偿款
南京金京宁工贸有限公司	9,916,715.75			28,368,702.03			集团内部往来
上海华能电子商务有限公司				1,204,000.00			集团内部往来
合计	79,916,715.75			99,572,702.03			

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账 龄	2016.12.31			2015.12.31		
	其他应收款	坏账准备	计提比例	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	7,139,192.74		0.00%	202,099.83		0.00%
1 至 2 年				10,580.00	2,116.00	20.00%
2 至 3 年						
3 年以上	590,000.00	590,000.00	100.00%	590,000.00	590,000.00	100.00%
合 计	7,729,192.74	590,000.00	7.63%	802,679.83	592,116.00	

2、 本报告期计提、转回或收回的坏账准备情况

项 目	2016 年度	2015 年度
计提坏账准备		2,116.00
收回/转回坏账准备	2,116.00	

3、 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	账面余额	
	2016.12.31	2015.12.31
保证金	500.00	500.00
往来款	17,504,739.24	29,572,702.03
押金	10,080.00	10,080.00
备用金	106,500.00	126,937.83
拆迁补偿款	70,000,000.00	70,000,000.00
其他	24,089.25	665,162.00
合 计	87,645,908.49	100,375,381.86

4、 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

2016 年 12 月 31 日

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
南京市鼓楼区人民政府	拆迁补偿款	70,000,000.00	1-2 年	79.87	
南京金京宁工贸有限责任公司	往来款	9,916,715.75	一年以内	11.31	
南通炎黄福宇房地产开发有限公司	往来款	5,137,276.40	1 年以内	5.86	
江苏省建筑工程集团有限公司	建设工程社会保障费	1,801,928.64	1 年以内	2.06	
南京朗驰集团有限公司	转让深圳利宁股权款	590,000.00	3 年以上	0.67	590,000.00
合 计	/	87,445,920.79		99.77	590,000.00

2015 年 12 月 31 日

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
南京市鼓楼区人民政府	拆迁补偿款	70,000,000.00	1-2 年	69.74	
南京金京宁工贸有限责任公司	往来款	28,368,702.03	一年以内	28.26	
上海华能进出口有限公司	往来款	1,204,000.00	一年以内	1.2	
南京朗驰集团有限公司	转让深圳利宁股权款	590,000.00	五年以上	0.59	590,000.00
南通炎黄福宇房地产开发有限公司	待摊委托管理费	75,000.00	一年以内	0.07	
合 计	/	100,237,702.03		99.86	590,000.00

(五) 存货

存货分类

项 目	2016.12.31			2015.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	118,801,873.26		118,801,873.26	127,233,627.89		127,233,627.89
开发产品	128,349,951.98		128,349,951.98	255,619,571.80		255,619,571.80
开发成本	158,567,308.37		158,567,308.37	107,796,429.81		107,796,429.81
合计	405,719,133.61		405,719,133.61	490,649,629.50		490,649,629.50

(六) 其他流动资产

项 目	2016.12.31	2015.12.31
预交税款	13,267,983.43	12,845,852.74
合计	13,267,983.43	12,845,852.74

(七) 长期应收款

项 目	2016.12.31	2015.12.31
南京市征集的地方建设基金	200,000.00	242,132.78
合计	200,000.00	242,132.78

(八) 投资性房地产

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	合计
1. 账面原值			
(1) 2014.12.31	160,651,874.29	45,384,680.00	206,036,554.29
(2) 本期增加金额	59,875,466.66		59,875,466.66
— 购置			
— 在建工程转入			
— 企业合并增加			
— 其他	59,875,466.66		59,875,466.66
(3) 本期减少金额	32,279,391.78	19,622,599.65	51,901,991.43
— 处置或报废	32,279,391.78	19,622,599.65	51,901,991.43
— 分立减少			
(4) 2015.12.31	188,247,949.17	25,762,080.35	214,010,029.52
2. 累计折旧			
(1) 2014.12.31	35,237,186.99	6,807,702.47	42,044,889.46
(2) 本期增加金额	4,701,804.12	559,111.10	5,260,915.22
— 计提	4,701,804.12	559,111.10	5,260,915.22
— 企业合并增加			

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
(3) 本期减少金额	4,599,956.62	3,008,798.82	7,608,755.44
—处置或报废	4,599,956.62	3,008,798.82	7,608,755.44
—分立减少			
(4) 2015.12.31	35,339,034.49	4,358,014.75	39,697,049.24
3. 减值准备			
(1) 2014.12.31			
(2) 本期增加金额			
—计提			
企业合并增加			
(3) 本期减少金额			
—处置或报废			
—其他			
(4) 2015.12.31			
4. 账面价值			
(1) 2015.12.31 账面价值	152,908,914.68	21,404,065.60	174,312,980.28
(2) 2014.12.31 账面价值	125,414,687.30	38,576,977.53	163,991,664.83

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
1. 账面原值			
(1) 2015.12.31	188,247,949.17	25,762,080.35	214,010,029.52
(2) 本期增加金额	59,639,133.77	322,131.27	59,961,265.04
—购置			
—在建工程转入			
—企业合并增加			
—其他	59,639,133.77	322,131.27	59,961,265.04
(3) 本期减少金额	32,128,156.72		32,128,156.72
—处置或报废	32,128,156.72		32,128,156.72
—分立减少			
(4) 2016.12.31	215,758,926.22	26,084,211.62	241,843,137.84
2. 累计折旧			
(1) 2015.12.31	35,339,034.49	4,358,014.75	39,697,049.24
(2) 本期增加金额	6,282,277.29	379,892.90	6,662,170.19
—计提	6,282,277.29	379,892.90	6,662,170.19
—企业合并增加			
(3) 本期减少金额	7,088,409.49		7,088,409.49
—处置或报废	7,088,409.49		7,088,409.49
—分立减少			
(4) 2016.12.31	34,532,902.29	4,737,907.65	39,270,809.94
3. 减值准备			
(1) 2015.12.31			

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
(2) 本期增加金额			
—计提			
企业合并增加			
(3) 本期减少金额			
—处置或报废			
—其他			
(4) 2016.12.31			
4. 账面价值			
(1) 2016.12.31 账面价值	181,226,023.93	21,346,303.97	202,572,327.90
(2) 2015.12.31 账面价值	152,908,914.68	21,404,065.60	174,312,980.28

(九) 固定资产

1、 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
1. 账面原值					
(1) 2014.12.31	2,210,256.17	8,608,750.00	1,910,370.04	1,606,266.17	14,335,642.38
(2) 本期增加金额	9,011,818.76	16,470,310.26	181,700.00	323,700.00	25,987,529.02
—购置			181,700.00	323,700.00	505,400.00
—在建工程转入					
—企业合并增加					
—其他	9,011,818.76	16,470,310.26			25,482,129.02
(3) 本期减少金额	387,456.17	8,608,750.00	517,300.00	276,152.94	9,789,659.11
—处置或报废	387,456.17	8,071,900.00	517,300.00	276,152.94	9,252,809.11
—其他		536,850.00			536,850.00
(4) 2015.12.31	10,834,618.76	16,470,310.26	1,574,770.04	1,653,813.23	30,533,512.29
2. 累计折旧					
(1) 2014.12.31	848,450.44	8,187,477.17	1,183,960.42	859,170.35	11,079,058.38
(2) 本期增加金额	203,116.74	554,153.29	119,065.02	385,962.24	1,262,297.29
—计提	203,116.74	554,153.29	119,065.02	385,962.24	1,262,297.29
—企业合并增加					
(3) 本期减少金额	332,454.03	8,350,542.41	501,781.00	237,945.22	9,422,722.66
—处置或报废	332,454.03	7,908,609.52	501,781.00	237,945.22	8,980,789.77
—其他		441,932.89			441,932.89
(4) 2015.12.31	719,113.15	391,088.05	801,244.44	1,007,187.37	2,918,633.01
3. 减值准备					
(1) 2014.12.31					
(2) 本期增加金额					
—计提					
企业合并增加					

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
(3) 本期减少金额					
—处置或报废					
—其他					
(4) 2015.12.31					
4. 账面价值					
(1) 2015.12.31 账面价值	10,115,505.61	16,079,222.21	773,525.60	646,625.86	27,614,879.28
(2) 2014.12.31 账面价值	1,361,805.73	421,272.83	726,409.62	747,095.82	3,256,584.00

注：截至 2015 年 12 月 31 日，已提足折旧继续使用的固定资产的原值为 787,186.98 元。

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
1. 账面原值					
(1) 2015.12.31	10,834,618.76	16,470,310.26	1,574,770.04	1,653,813.23	30,533,512.29
(2) 本期增加金额				53,800.00	53,800.00
—购置				53,800.00	53,800.00
—在建工程转入					
—企业合并增加					
—其他					
(3) 本期减少金额			523,786.40	46,773.64	570,560.04
—处置或报废			523,786.40	46,773.64	570,560.04
—其他					
(4) 2016.12.31	10,834,618.76	16,470,310.26	1,050,983.64	1,660,839.59	30,016,752.25
2. 累计折旧					
(1) 2015.12.31	719,113.15	391,088.05	801,244.44	1,007,187.37	2,918,633.01
(2) 本期增加金额	345,125.54	717,226.58	93,053.12	177,971.51	1,333,376.75
—计提	345,125.54	717,226.58	93,053.12	177,971.51	1,333,376.75
—企业合并增加					
(3) 本期减少金额			212,558.57	28,562.67	241,121.24
—处置或报废			212,558.57	28,562.67	241,121.24
—其他					
(4) 2016.12.31	1,064,238.69	1,108,314.63	681,738.99	1,156,596.21	4,010,888.52
3. 减值准备					
(1) 2015.12.31					
(2) 本期增加金额					
—计提					
—企业合并增加					
(3) 本期减少金额					
—处置或报废					
—其他					
(4) 2016.12.31					

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
4. 账面价值					
(1) 2016.12.31 账面价值	9,770,380.07	15,361,995.63	369,244.65	504,243.38	26,005,863.73
(2) 2015.12.31 账面价值	10,115,505.61	16,079,222.21	773,525.60	646,625.86	27,614,879.28

注：截至 2016 年 12 月 31 日，已提足折旧继续使用的固定资产的原值为 873,711.38 元。

2、 暂时闲置的固定资产

无。

3、 通过融资租赁租入的固定资产情况

无。

4、 通过经营租赁租出的固定资产情况

项 目	期末账面价值
机械车位	12,344,786.49
合 计	12,344,786.49

5、 2016 年 12 月 31 日未办妥产权证书的固定资产情况

无。

6、 其他说明

无。

(十) 长期待摊费用

项 目	2014.12.31	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2015.12.31
办公楼装修费用	1,378,766.13		485,374.17		893,391.96
合 计	1,378,766.13		485,374.17		893,391.96

项 目	2015.12.31	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2016.12.31
办公楼装修费用	893,391.96		388,063.28		505,328.68
合 计	893,391.96		388,063.28		505,328.68

(十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	2016.12.31		2015.12.31	
	递延所得税资产 和负债互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债余额	递延所得税资产 和负债互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债余额
递延所得税资产（坏账准备）	443,098.51		625,433.73	
递延所得税负债（折旧产生的 暂时性差异）	-443,098.51	2,863,777.58	-625,433.73	5,440,366.72
合 计		2,863,777.58		5,440,366.72

(十二) 短期借款

项 目	2016.12.31	2015.12.31
信用借款	176,000,000.00	
合 计	176,000,000.00	

注：详见附注七、（四）6 关联方资金拆借

(十三) 应付账款

1、 应付账款列示

项 目	2016.12.31	2015.12.31
应付工程款	49,380,382.69	66,575,428.93
应付设备款	3,550.00	18,184.00
应付其他	1,347,170.44	1,891,047.29
合 计	50,731,103.13	68,484,660.22

2、 账龄超过一年的重要应付账款：

项 目	2016.12.31	2015.12.31	未偿还或结转的原因
江苏天目建设集团有限公司南京分公司	377,616.00	4,691,370.63	工程款尚未结算
南京市第六建筑安装工程有限责任公司	15,713,314.57		工程款尚未结算
常泰建筑装潢工程有限公司	2,859,758.58		工程款尚未结算
南京国豪装饰安装工程有限公司	2,780,798.02		工程款尚未结算
南京仕高建筑设备工程有限公司	869,086.35		工程款尚未结算
合 计	22,600,573.52	4,691,370.63	/

3、 其他说明

无。

(十四) 预收账款

1、 预收款项列示

项 目	2016.12.31	2015.12.31
1 年以内 (含 1 年)	24,044,948.44	11,706,826.09
1 年以上	284,013.86	329,483.30
合 计	24,328,962.30	12,036,309.39

2、 账龄超过一年的重要预收款项

项 目	2016.12.31	2015.12.31	未偿还或结转原因
程炳钊	81,604.46	72,741.59	预收租金
李岩杆		61,908.00	预收租金
南京凯电婴儿用品有限公司	31,522.49	31,522.49	预收租金
汪实旺		30,780.00	预收租金
冷英俊		30,000.00	预收房款
李春香			预收租金
合 计	113,126.95	226,952.08	

(十五) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项 目	2014.12.31	本期增加	本期减少	2015.12.31
短期薪酬		12,140,762.34	13,145,976.34	-1,005,214.00
离职后福利-设定提存计划		1,628,527.51	1,628,527.51	
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合 计		13,769,289.85	14,774,503.85	-1,005,214.00

项 目	2015.12.31	本期增加	本期减少	2016.12.31
短期薪酬	-1,005,214.00	9,825,414.45	8,183,606.64	636,593.81
离职后福利-设定提存计划		1,248,425.10	1,248,425.10	
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合 计	-1,005,214.00	11,073,839.55	9,432,031.74	636,593.81

2、 短期薪酬列示

项 目	2014.12.31	本期增加	本期减少	2015.12.31
(1) 工资、奖金、津贴和补贴		8,969,537.27	9,974,751.27	-1,005,214.00
(2) 职工福利费		1,895,284.34	1,895,284.34	
(3) 社会保险费		667,648.73	667,648.73	
其中: 医疗保险费		600,883.85	600,883.85	

项 目	2014.12.31	本期增加	本期减少	2015.12.31
工伤保险费		33,382.44	33,382.44	
生育保险费		33,382.44	33,382.44	
(4) 住房公积金		568,324.00	568,324.00	
(5) 工会经费和职工教育经费		39,968.00	39,968.00	
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
(8) 其他短期薪酬				
合 计		12,140,762.34	13,145,976.34	-1,005,214.00

项 目	2015.12.31	本期增加	本期减少	2016.12.31
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	-1,005,214.00	8,229,042.18	6,587,234.37	636,593.81
(2) 职工福利费		383,992.52	383,992.52	
(3) 社会保险费		437,041.85	437,041.85	
其中：医疗保险费		398,189.48	398,189.48	
工伤保险费		16,715.33	16,715.33	
生育保险费		22,137.04	22,137.04	
(4) 住房公积金		533,244.00	533,244.00	
(5) 工会经费和职工教育经费		242,093.90	242,093.90	
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
合 计	-1,005,214.00	9,825,414.45	8,183,606.64	636,593.81

3、 设定提存计划列示

项 目	2014.12.31	本期增加	本期减少	2015.12.31
基本养老保险		1,335,297.44	1,335,297.44	
失业保险费		100,147.31	100,147.31	
企业年金缴费		193,082.76	193,082.76	
合 计		1,628,527.51	1,628,527.51	

项 目	2015.12.31	本期增加	本期减少	2016.12.31
基本养老保险		863,074.78	863,074.78	
失业保险费		24,246.39	24,246.39	
企业年金缴费		361,103.93	361,103.93	
合 计		1,248,425.10	1,248,425.10	

(十六) 应交税费

税费项目	2016.12.31	2015.12.31
增值税	1,582,424.66	1,184,626.28
营业税	214,271.70	137,744.50

税费项目	2016.12.31	2015.12.31
城市维护建设税	93,958.26	87,001.27
房产税	58,519.78	
个人所得税	42,938.42	72,332.65
教育费附加	67,113.05	62,143.77
土地增值税	5,315,767.22	548,826.49
印花税	13,402.10	7,490.90
合 计	7,388,395.19	2,100,165.86

(十七) 应付利息

类 别	2016.12.31	2015.12.31
分期付息到期还本的长期借款利息	424,462.50	548,945.83
短期借款应付利息	170,133.33	
长期应付款应计利息		
合 计	594,595.83	548,945.83

(十八) 其他应付款

1、 按款项性质列示其他应付款

项 目	2016.12.31	2015.12.31
往来款		148,325,869.77
保证金	6,978,611.32	8,160,190.85
未交公积金		399,292.00
土地出让金		10,737,709.00
其他	289,433.63	638,748.86
合 计	7,268,044.95	168,261,810.48

2、 账龄超过一年的重要其他应付款

项 目	2016.12.31	2015.12.31	未偿还或结转的原因
南京市国土资源局		10,737,709.00	土地出让金
合 计		10,737,709.00	/

(十九) 一年内到期的非流动负债

项 目	2016.12.31	2015.12.31
一年内到期的长期借款	20,000,000.00	260,000,000.00
一年内到期的长期应付款	10,526,520.45	
合 计	30,526,520.45	260,000,000.00

(二十) 长期借款

项 目	2016.12.31	2015.12.31	利率区间	
			2016.12.31	2015.12.31
信用借款				
保证借款	250,000,000.00	270,000,000.00	5.145%	6.195%
合 计	250,000,000.00	270,000,000.00		

(二十一) 长期应付款

项 目	2016.12.31	2015.12.31
应付售后租回房屋租金	34,934,927.96	44,025,673.11
未确认融资费用	-11,083,934.80	-11,800,211.19
合 计	23,850,993.16	32,225,461.92

(二十二) 股本

项 目	2014.12.31	本次变动增 (+) 减 (-)					2015.12.31
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
南京华能南方实业 开发股份有限公司	31,320,000.00						31,320,000.00
合 计	31,320,000.00						31,320,000.00

项 目	2015.12.31	本次变动增 (+) 减 (-)					2016.12.31
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
南京华能南方实业 开发股份有限公司	31,320,000.00				62,640,000.00	62,640,000.00	93,960,000.00
华能能源交通产业 控股有限公司		10,670,000.00			21,340,000.00	32,010,000.00	32,010,000.00
合 计	31,320,000.00	10,670,000.00			83,980,000.00	94,650,000.00	125,970,000.00

注：其他变动为净资产折股。

(二十三) 资本公积

项 目	2014.12.31	本期增加	本期减少	2015.12.31
资本溢价 (股本溢价)				
其他资本公积	146,696,642.76			146,696,642.76
合 计	146,696,642.76			146,696,642.76

项 目	2015.12.31	本期增加	本期减少	2016.12.31
资本溢价 (股本溢价)		139,330,000.00	139,330,000.00	
其他资本公积	146,696,642.76	10,737,709.00	110,222,253.53	47,212,098.23
合 计	146,696,642.76	150,067,709.00	249,552,253.53	47,212,098.23

注：本期减少为净资产折股转增股本。

]

(二十四) 盈余公积

项 目	2014.12.31	本期增加	本期减少	2015.12.31
法定盈余公积	1,933,241.05			1,933,241.05
合 计	1,933,241.05			1,933,241.05

注：本期实现的净利润全部用于弥补已前年度亏损，未计提盈余公积。

项 目	2015.12.31	本期增加	本期减少	2016.12.31
法定盈余公积	1,933,241.05		1,933,241.05	
合 计	1,933,241.05		1,933,241.05	

注：本期减少的盈余公积为净资产折股转增股本。

(二十五) 未分配利润

项 目	2016 年度	2015 年度
调整前上期末未分配利润	-162,102,993.19	-152,123,022.20
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	-162,102,993.19	-152,123,022.20
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-7,181,647.77	-9,979,970.99
减：提取法定盈余公积		
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		
净资产折股	-167,505,494.58	
期末未分配利润	-1,779,146.38	-162,102,993.19

(二十六) 营业收入和营业成本

项 目	2016 年度		2015 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	153,333,818.48	105,025,972.32	192,642,577.08	140,613,479.60
房产销售收入	108,205,788.48	84,813,061.57	152,375,924.00	122,178,852.22
租金及物业收入	45,128,030.00	20,212,910.75	40,266,653.08	18,434,627.38
合 计	153,333,818.48	105,025,972.32	192,642,577.08	140,613,479.60

(二十七) 税金及附加

项 目	2016 年度	2015 年度
营业税	956,635.75	9,862,421.13
城市维护建设税	590,259.34	705,496.84
教育费附加	252,964.42	302,385.70

项 目	2016 年度	2015 年度
地方教育费附加	168,642.97	201,577.24
土地增值税	4,397,793.43	6,049,484.96
房产税	1,124,676.85	
土地使用税	147,266.99	
印花税	80,050.86	
合 计	7,718,290.61	17,121,365.87

(二十八) 销售费用

项 目	2016 年度	2015 年度
差旅费	45,155.10	242,269.50
办公费	2,047,228.52	2,170,060.57
保险费	29,208.23	
修理费	1,349,733.94	2,584,281.23
业务经费	223,455.58	111,258.20
车辆保险费		18,867.52
广告费	563,728.19	695,552.98
交通费	22,603.00	825.00
租赁费	111,731.00	193,300.00
促销费	5,231,385.62	39,810,632.39
代理费		1,020,000.00
其他	490,505.87	444,158.25
合 计	10,114,735.05	47,291,205.64

(二十九) 管理费用

项 目	2016 年度	2015 年度
职工薪酬	12,157,607.55	10,699,981.87
税费	1,329,099.39	2,460,486.88
保险费	7,893.15	9,556.34
业务招待费	147,683.40	102,882.84
折旧费	1,333,376.75	1,113,136.86
办公费	1,105,760.08	925,767.58
差旅费	74,928.70	19,492.50
修缮费（修理费）	34,255.00	152,513.10
中介费	409,000.00	209,493.00
长期待摊费用摊销	388,063.28	485,374.17
低值易耗品摊销	64,881.00	11,243.00
咨询费	711,153.00	246,661.12
其他	434,073.81	8,020.60
合 计	18,197,775.11	16,444,609.86

(三十) 财务费用

类 别	2016 年度	2015 年度
利息支出	28,691,852.24	26,775,197.84
减：利息收入	51,975.88	129,384.32
汇兑损益		
手续费	89,892.46	57,999.01
合 计	28,729,768.82	26,703,812.53

(三十一) 资产减值损失

项 目	2016 年度	2015 年度
坏账损失	- 2,116.00	2,116.00
合 计	- 2,116.00	2,116.00

(三十二) 营业外收入

项 目	发生额		计入当期非经常性损益的金额	
	2016 年度	2015 年度	2016 年度	2015 年度
非流动资产处置利得合计	6,541,092.42	44,212,151.91	6,541,092.42	44,212,151.91
其中：固定资产处置利得	6,541,092.42	44,212,151.91	6,541,092.42	44,212,151.91
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	200,000.00		200,000.00	
其他	116,583.36	1,058,294.28	116,583.36	1,058,294.28
合 计	6,857,675.78	45,270,446.19	6,857,675.78	45,270,446.19

计入当期损益的政府补助

补助项目	2016 年度	2015 年度	与资产相关/与收益相关
鼓楼区特色楼宇奖励	200,000.00		与收益相关
合 计	200,000.00		

(三十三) 营业外支出

项 目	发生额		计入当期非经常性损益的金额	
	2016 年度	2015 年度	2016 年度	2015 年度
非流动资产处置损失合计	130,105.26	38,548.11	130,105.26	38,548.11
其中：固定资产处置损失	130,105.26	38,548.11	130,105.26	38,548.11
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				

项 目	发生额		计入当期非经常性损益的金额	
	2016 年度	2015 年度	2016 年度	2015 年度
其他	35,200.00	72,491.48	35,200.00	72,491.48
合 计	165,305.26	111,039.59	165,305.26	111,039.59

(三十四) 所得税费用

1、 所得税费用表

项 目	2016 年度	2015 年度
当期所得税费用		
递延所得税费用	-2,576,589.14	-394,634.83
合 计	-2,576,589.14	-394,634.83

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	2016 年度	2015 年度
利润总额	-9,758,236.91	-10,374,605.82
按法定[或适用]税率计算的所得税费用		
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		
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-2,576,589.14	-394,634.83
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		
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		
所得税费用	-2,576,589.14	-394,634.83

(三十五) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2016 年度	2015 年度
收到的往来款及备用金还款	133,898,116.49	138,063,158.17
利息收入	51,975.88	129,384.32
收到的政府补助	200,000.00	
其他	193,702.77	
合 计	134,343,795.14	138,192,542.49

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2016 年度	2015 年度
管理费用中支付的现金	2,989,628.14	2,428,791.26
销售费用中支付的现金	4,719,217.20	7,668,829.22
支付的往来款及备用金	276,651,607.61	363,127,917.33

项目	2016 年度	2015 年度
其他	78,516.92	57,999.01
合 计	284,438,969.87	373,283,536.82

3、支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2016 年度	2015 年度
支付售后租回租金	9,405,157.23	4,982,966.27
合 计	9,405,157.23	4,982,966.27

(三十六)现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	2016 年度	2015 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-7,181,647.77	-9,979,970.99
加：资产减值准备	-2,116.00	2,116.00
固定资产等折旧	7,995,546.94	6,523,212.51
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	388,063.28	485,374.17
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）	-6,410,987.16	-54,911,312.80
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）	28,691,852.24	26,775,197.84
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,576,589.14	-394,634.83
存货的减少（增加以“-”号填列）	84,930,495.89	-12,805,457.87
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	29,806,067.28	-107,634,836.68
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-142,852,494.14	-4,739,267.78
其他（存货-开发产品转固定资产及投资性房地产）	-56,400,992.70	-70,833,594.71
经营活动产生的现金流量净额	-63,612,801.28	-227,513,175.14
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	5,549,796.44	13,078,623.58
减：现金的期初余额	13,078,623.58	88,637,003.65
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-7,528,827.14	-75,558,380.07

2、 现金和现金等价物的构成

项 目	2016.12.31	2015.12.31
一、现 金	5,549,796.44	13,078,623.58
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	5,549,796.44	13,078,623.58
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	5,549,796.44	13,078,623.58
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		

六、 在其他主体中的权益

无。

七、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
南京华能南方实业开发股份有限公司	南京	贸易	10,000 万元	74.59	74.59

本公司的最终控制方是中国华能集团公司。

(二) 本公司的子公司情况

无。

(三) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
南京宁华世纪置业有限公司	受同一母公司控制
上海华能电子商务有限公司	受同一母公司控制
南京金京宁工贸有限责任公司	受同一母公司控制
江苏南华物流有限公司	受同一母公司控制
朱惠	本公司董事长孙谷之配偶
管健	本公司母公司南京华能南方实业开发股份有限公司副总经理
李洁静	本公司母公司南京华能南方实业开发股份有限公司副总经理管健之配偶

(四) 关联交易情况

1、 采购商品/接受劳务情况

关联方	交易内容	2016 年度	2015 年度
上海华能电子商务有限公司	采购商品	6,434,780.86	1,805,243.01

2、 出售商品/提供劳务情况

关联方	交易内容	2016 年度	2015 年度
南京宁华世纪置业有限公司	提供劳务	435,552.54	250,523.30
南京华能南方实业开发股份有限公司	提供劳务	2,131,151.23	3,129,691.38
上海华能电子商务有限公司	提供劳务	676,689.05	
朱惠	销售商品房		911,343.00
管健、李洁静	销售商品房		3,807,961.00

3、 关联方租赁情况

本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	2016 年度	2015 年度
南京宁华世纪置业有限公司	房屋	2,286,440.61	307,490.94

本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	2016 年度	2015 年度
南京华能南方实业开发股份有限公司	房屋	3,776,190.48	3,900,000.00
朱惠	房屋	91,134.30	53,161.68
管健、李洁静	房屋	380,796.10	253,864.07

4、 关联方担保情况

本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南京华能南方实业开发股份有限公司	149,947,514.33	2015-8-14	2016-5-6	是
南京宁华世纪置业有限公司	3,202,282.41	2015-11-25	2016-7-15	是

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南京华能南方实业开发股份有限公司	300,000,000.00	2015-3-30	2025-3-29	否

5、 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	交易内容	2016 年度	2015 年度
上海华能电子商务有限公司	处置固定资产		1,209,000.00
南京华能南方实业开发股份有限公司	处置固定资产	29,506,327.00	
南京华能南方实业开发股份有限公司	购入房产		123,473,038.97

6、 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
南京华能南方实业开发股份有限公司	320,000,000.00	2013/6/18	2016/4/26	委托贷款, 其中 8000 万元于 2015 年 4 月 21 日归还
南京华能南方实业开发股份有限公司	292,000,000.00	2016/4/26	2017/4/26	注
南京华能南方实业开发股份有限公司	3,000,000.00	2016/5/27	2017/5/26	已于 2016 年 9 月 29 日归还
南京华能南方实业开发股份有限公司	3,000,000.00	2016/5/30	2017/5/29	已于 2016 年 9 月 29 日归还
南京华能南方实业开发股份有限公司	10,700,000.00	2016/7/26	2017/7/25	已于 2016 年 9 月 29 日归还
南京华能南方实业开发股份有限公司	4,000,000.00	2016/10/25	2017/10/24	委托贷款

注: 本公司 2016 年 4 月 26 日向南京华能南方实业开发股份有限公司借款 2.92 亿元, 其中 1,000 万元已于 2016 年 6 月 26 日归还; 1,400 万元已于 2016 年 9 月 28 日归还; 1,000 万元已于 2016 年 10 月 12 日归还; 7,000 万元已于 2016 年 10 月 24 日归还; 1,600 万元已于 2016 年 12 月 14 日归还。截至 2016 年 12 月 31 日, 该笔借款余额 1.72 亿元。

(五) 关联方应收应付款项

1、 应收项目

项目名称	关联方	2016.12.31		2015.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	南京华能南方实业开发股份有限公司			6,252,685.32	
	上海华能电子商务有限公司	717,290.39			
预付账款					
	南京华能南方实业开发股份有限公司	1,300,000.00		1,300,000.00	
其他应收款					
	上海华能电子商务有限公司			1,204,000.00	
	南京金京宁工贸有限责任公司	9,916,715.75		28,368,702.03	

2、 应付项目

项目名称	关联方	账面余额	
		2016.12.31	2015.12.31
预收账款			
	南京宁华世纪置业有限公司		675,764.56
应付账款			
	上海华能电子商务有限公司	5,852,966.24	895,852.88
应付利息			
	南京华能南方实业开发股份有限公司	170,133.33	
其他应付款			
	南京华能南方实业开发股份有限公司		126,269,014.00
	江苏南华物流有限公司		19,659,845.87

项目名称	关联方	账面余额	
		2016.12.31	2015.12.31
	南京宁华世纪置业有限公司	175,000.00	75,000.00

注：截至 2015 年 12 月 31 日，本公司在中国华能财务有限责任公司存款余额 9,990,393.60 元，2015 年度在中国华能财务有限责任公司存款利息收入 12,012.97 元。
截至 2016 年 12 月 31 日，本公司在中国华能财务有限责任公司存款余额 4,197,364.59 元，2016 年度在中国华能财务有限责任公司存款利息收入 13,882.57 元。

八、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

本公司无需要披露的重要承诺事项。

(二) 或有事项

本公司无需要披露的或有事项。

九、 资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十、 其他重要事项

本公司无需要披露的其他重要事项。

十一、 补充资料

(一) 非经常性损益明细表

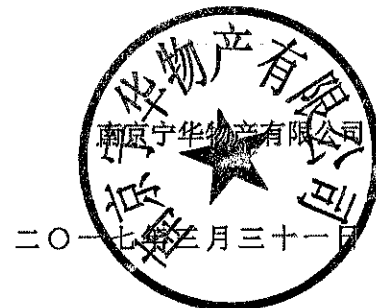
项目	2016 年度	2015 年度	说明
非流动资产处置损益	6,410,987.16	44,173,603.80	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	200,000.00		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用，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			

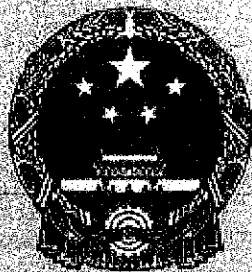
项目	2016 年度	2015 年度	说明
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	81,383.36	985,802.80	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
所得税影响额	-1,673,092.63	-11,307,974.52	
少数股东权益影响额			
合计	5,019,277.89	33,851,432.09	

(二) 净资产收益率及每股收益

2016 年度	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益 (元)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-5.67	-0.06	-0.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-9.63	-0.10	-0.10

2015 年度	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益 (元)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-43.70	-0.11	-0.11
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-191.93	-0.47	-0.47





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310101568093764U

证照编号 01000000201605190002

名称 立信会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙

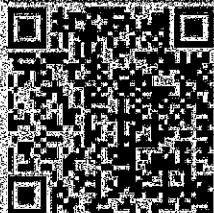
主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

执行事务合伙人 朱建弟

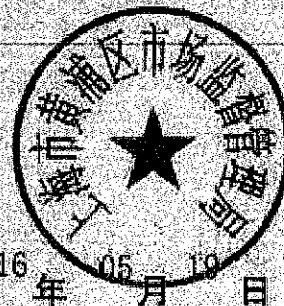
成立日期 2011年1月24日

合伙期限 2011年1月24日至不约定期限

经营范围 审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。
【企业经营涉及行政许可的,凭许可证件经营】



登记机关



证书序号: NO 017359

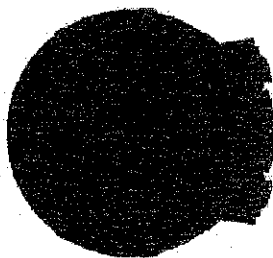
说明

- 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: 上海市财政局

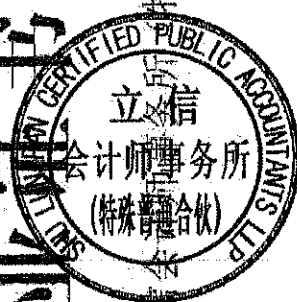
二〇一〇年四月八日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 朱建弟

办公场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

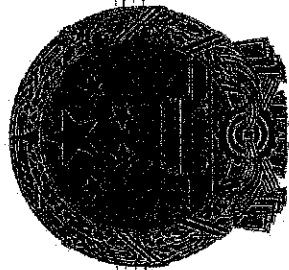
组织形式: 特殊普通合伙制

会计师事务所编号: 31000006

注册资本(出资额): 人民币 10700 万元整

批准设立文号: 沪财会〔2000〕26号(转制批文 沪财会〔2010〕82号)

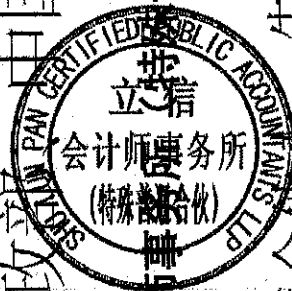
批准设立日期: 2000年6月13日(转制日期 2010年12月31日)



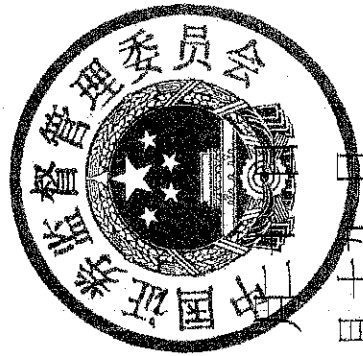
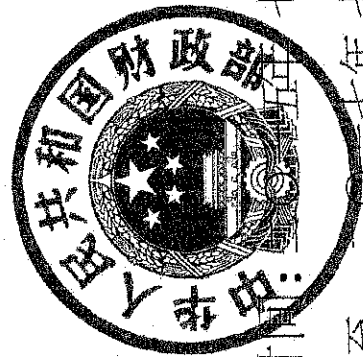
证书序号: 000373

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

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



首席合伙人: 朱建弟



发证时间: 二〇〇七年七月十九日

证书号: 34

证书有效期至: 二〇〇七年七月十九日



证书编号: 310001492676
Issued to Candidate
批准注册协会: 北京市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2002年 09月 05日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

姓名: 梁寅
Full name: 梁
性别: 男
Sex:
出生日期: 1973/09/04
Date of birth:
工作单位: 北京中盛华信会计师事务所
Working unit: 湖南公司
身份证号码: 4306224730904306
Identity card No:



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agreed to be transferred in

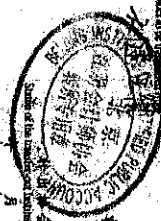
同意调出
Agreed to be transferred out



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agreed to be transferred in

同意调出
Agreed to be transferred out



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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





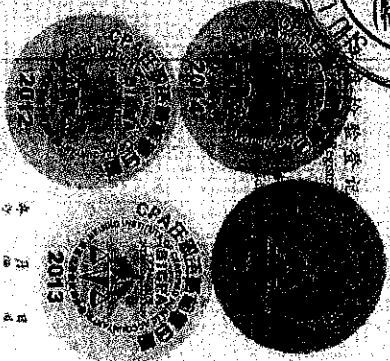
注册会计师 110001542641
姓名: 李庆辉
性别: 女
出生日期: 1978-12-10
工作单位: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
执业证书编号: 110001542641



姓名: 李庆辉
性别: 女
出生日期: 1978-12-10
工作单位: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
执业证书编号: 110001542641



年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书有效期限为一年，期满前须办理续期。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书有效期限为一年，期满前须办理续期。
This certificate is valid for another year after this renewal.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
姓名: 李庆辉
性别: 女
出生日期: 1978-12-10
工作单位: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
姓名: 李庆辉
性别: 女
出生日期: 1978-12-10
工作单位: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)