

2014年温州市鹿城城市发展有限公司公司债券 2014年年度报告

重要提示:

本公司确信本报告所载资料不存在重大遗漏、虚假陈述或者严重误导,并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

一、公司概况

公司名称: 温州市鹿城城市发展有限公司

注册地址: 温州市广场路188号

法定代表人: 徐策

经营范围: 城市综合开发建设投资、基础设施建设投资、农房改造投资,城乡一体化建设与保障房、安置房建设及投资,为有形物抵押提供服务。

公司信息披露事务人: 王诗婷

公司联系地址: 温州市锦江路锦湖公寓2幢2楼226室

电话: 0577-86770087

传真: 0577-86770071

邮编: 325000

二、经审计的2014年年度财务报告

本公司经审计的2014年度财务报告见附表。

三、已发行债券兑付兑息情况

1、债券名称: 2014年温州市鹿城城市发展有限公司公司债券

2、发行首日: 2014年11月3日

3、债券发行总额：人民币12亿元

4、债券期限：7年，同时设置本金提前偿付条款，第3年末、第4年末、第5年末、第6年末、第7年末分别按20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。

5、债券利率：本期债券采用固定利率形式，票面利率为5.58%，债券存续期内固定不变。

6、债券还本付息方式：本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，自本期债券存续期第三年起于每年的11月3日按20%的比例逐年等额偿还本金，最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。

7、担保方式：无担保。

8、信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为AA，发行主体长期信用等级为AA。

截至本报告出具之日，发行人上述已发行的企业（公司）债券未发生过违约情况。

四、银行贷款本息有无逾期

本公司自2014年1月1日至本年度报告出具日未发生银行贷款本息逾期偿付的情况。

五、未来是否存在债券按期兑付兑息风险的情况说明

尽本公司所知，目前没有迹象表明已发行债券未来按期兑付兑息存在风险。

六、债券跟踪评级情况说明

根据2014年8月21日鹏元资信评估有限公司出具《2014年温州市鹿城城市发展有限公司公司债券信用评级报告》，本期债券信用等级为AA，主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定。

七、涉及和可能涉及影响已发行债券按期偿付的重大诉讼事项

本公司没有正在进行的或未决的会对本公司的财务状况和运营业绩产生重大不利影响的任何诉讼、仲裁或行政程序，并且尽本公司所知，亦不存在任何潜在的可能产生重大不利影响的诉讼、仲裁或行政程序涉及或可能涉及影响已发行债券的按期偿付。

八、已发行债券变动情况

本公司所发行的上述债券本期无变动。

九、其他事项

无。

温州市鹿城城市发展有限公司

2015年6月26日



温州市鹿城城市发展有限公司

瑞华

审 计 报 告

瑞华审字[2015]第 33010062 号

目 录

一、 审计报告	1
二、 已审财务报表	
1、 合并资产负债表	3
2、 合并利润表	5
3、 合并现金流量表	6
4、 合并股东权益变动表	7
5、 资产负债表	8
6、 利润表	10
7、 现金流量表	11
8、 股东权益变动表	12
9、 财务报表附注	13

审计报告

瑞华审字[2015]第 33010062 号

温州市鹿城城市发展有限公司董事会：

我们审计了后附的温州市鹿城城市发展有限公司（以下简称“鹿城城市发展公司”）的财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日合并及公司的资产负债表，2014 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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



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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了温州市鹿城城市发展有限公司 2014 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2014 年度合并及公司的经营成果和现金流量。



中国注册会计师:

中国注册会计师:

二〇一五年六月二十五日

合并资产负债表

2014年12月31日

编制单位：温州市鹿城城市发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	七、1	1,705,744,657.01	332,637,066.25
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	七、2	41,003,779.48	44,293,923.28
预付款项	七、3	167,070,408.50	25,859,241.24
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七、4	1,446,472,255.83	1,863,966,121.19
存货	七、5	3,319,418,973.57	2,293,794,471.36
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	七、6	13,087.46	
流动资产合计		6,679,723,161.85	4,560,550,823.32
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			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	七、7	1,294,181,973.59	1,321,089,425.69
在建工程	七、8	1,894,104,655.79	1,566,895,077.57
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	七、9		50,841.45
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,188,286,629.38	2,888,035,344.71
资产总计		9,868,009,791.23	7,448,586,168.03

(转下页)

合并资产负债表(续)

2014年12月31日

编制单位: 温州市鹿城城市发展有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动负债:			
短期借款	七、10	80,000,000.00	35,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据	七、11		75,552,452.00
应付账款	七、12	117,987,130.91	114,669,057.05
预收款项	七、13	188,908,627.12	196,973,363.12
应付职工薪酬	七、14	2,120,266.61	2,296,453.35
应交税费	七、15	248,954,277.22	192,331,098.91
应付利息	七、16	13,961,888.51	4,048,446.21
应付股利			
其他应付款	七、17	1,238,595,099.94	744,618,639.76
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	七、18	633,360,000.00	348,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,523,887,290.31	1,713,489,510.40
非流动负债:			
长期借款	七、19	968,306,962.00	1,288,000,000.00
应付债券	七、20	1,188,281,714.68	
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
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	七、21	219,550,629.36	194,212,042.99
非流动负债合计		2,376,139,306.04	1,480,212,042.99
负债合计		4,900,026,596.35	3,193,701,553.39
所有者权益:			
实收资本	七、22	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	七、23	3,745,999,149.55	3,117,129,734.27
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		244,945.17	7,664.74
一般风险准备			
未分配利润	七、24	1,114,336,098.83	1,030,171,205.94
归属于母公司所有者权益合计		4,960,580,193.55	4,247,308,604.95
少数股东权益		7,403,001.33	7,576,009.69
所有者权益合计		4,967,983,194.88	4,254,884,614.64
负债和所有者权益总计		9,868,009,791.23	7,448,586,168.03

载于第13页至第52页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第12页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

徐策

徐君

王静

合并利润表

2014年度

编制单位：温州市鹿城城市发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业总收入	七、25	446,358,961.24	344,640,000.00
其中：营业收入	七、25	446,358,961.24	344,640,000.00
二、营业总成本		330,280,900.52	136,005,440.00
其中：营业成本	七、25	234,951,088.64	46,771,998.90
营业税金及附加	七、26	24,764,540.92	21,088,343.60
销售费用			
管理费用	七、27	65,754,964.76	66,545,158.46
财务费用	七、28	4,810,306.20	1,599,939.04
资产减值损失			
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）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		116,078,060.72	208,634,560.00
加：营业外收入	七、29	5,000.00	6,002.00
减：营业外支出	七、30	1,248.69	164,554.56
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		116,081,812.03	208,476,007.44
减：所得税费用	七、31	31,852,647.07	60,228,035.46
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		84,229,164.96	148,247,971.98
归属于母公司股东的净利润		84,402,173.32	148,340,002.66
少数股东损益		-173,008.36	-92,030.68
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司股东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			
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		84,229,164.96	148,247,971.98
归属于母公司股东的综合收益总额		84,402,173.32	148,340,002.66
归属于少数股东的综合收益总额		-173,008.36	-92,030.68
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

载于第13页至第52页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

徐策

徐君

王



合并现金流量表

2014年度

编制单位：温州市鹿城城市发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还		450,034,312.04	318,775,765.56
收到其他与经营活动有关的现金			
经营活动现金流入小计		924,574,986.21	510,378.22
购买商品、接受劳务支付的现金		1,374,609,298.25	319,286,143.78
支付给职工以及为职工支付的现金		1,403,755,044.91	799,238,248.81
支付的各项税费		18,208,387.52	16,477,108.86
支付其他与经营活动有关的现金		389,066.61	6,840,036.45
经营活动现金流出小计		24,112,323.13	312,638,685.74
经营活动产生的现金流量净额	七、32	1,446,464,822.17	1,135,194,079.86
二、投资活动产生的现金流量：		-71,855,523.92	-815,907,936.08
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		350,038,031.00	496,140,671.13
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		350,038,031.00	496,140,671.13
投资活动产生的现金流量净额		-350,038,031.00	-496,140,671.13
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			7,800,000.00
取得借款收到的现金			7,800,000.00
发行债券收到的现金		1,593,948,676.68	1,136,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		628,869,415.28	122,670,473.92
偿还债务支付的现金		2,222,818,091.96	1,266,470,473.92
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		393,000,000.00	124,500,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		13,486,877.28	84,627,094.80
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		3,403,350.00	614,205.95
筹资活动产生的现金流量净额		409,890,227.28	209,741,300.75
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		1,812,927,864.68	1,056,729,173.17
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		1,391,034,309.76	-255,319,434.04
六、期末现金及现金等价物余额	七、32	314,710,347.25	570,029,781.29
		1,705,744,657.01	314,710,347.25

载于第13页至第52页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

徐策印

主管会计工作负责人：

徐君印

会计机构负责人：

王诗琳

合并所有者权益变动表

5014-10-08

[illegible]

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

“**2015年11月1日**，**《中华人民共和国网络安全法》**正式实施，这是我国第一部全面规范网络空间安全管理及秩序的基本法律。”

[illegible]



资产负债表

2014年12月31日

编制单位：温州市鹿城城市发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金		1,307,716,196.90	59,622,213.39
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			
预付款项			
应收利息		83,822.90	79,000.00
应收股利			
其他应收款	十二、1	598,137,964.21	429,443,526.70
存货		323,741,029.44	207,012,517.60
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		13,087.46	
流动资产合计		2,229,692,100.91	696,157,257.69
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			
长期股权投资	十二、2	5,154,838,275.55	4,507,513,691.26
投资性房地产			
固定资产		94,292.75	199,675.37
在建工程		205,739,894.73	169,972,657.76
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			50,841.45
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,360,672,463.03	4,677,736,866.84
资产总计		7,590,364,563.94	5,373,894,123.53

资产负债表(续)

2014年12月31日

编制单位: 温州市鹿城城市发展有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动负债:			
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			
应付票据			
应付账款		1,980,061.00	
预收款项			
应付职工薪酬		47,316.39	90,077.19
应交税费		1,029,582.93	
应付利息		12,414,251.67	2,207,984.64
应付股利			
其他应付款		477,530,557.38	5,273,716.43
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		633,360,000.00	200,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,126,361,769.37	207,571,778.26
非流动负债:			
长期借款		33,510,000.00	580,000,000.00
应付债券		1,188,281,714.68	
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
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		1,221,791,714.68	580,000,000.00
负债合计		2,348,153,484.05	787,571,778.26
所有者权益:			
实收资本		100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		5,139,838,275.55	4,492,513,691.26
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润		2,135,523.91	-6,191,345.99
所有者权益合计		5,241,973,799.46	4,586,322,345.27
负债和所有者权益总计		7,590,127,283.51	5,373,894,123.53

载于第13页至第52页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第12页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

徐策

主管会计工作负责人:

徐君

会计机构负责人:

王冲



利润表

2014年度

编制单位：温州市鹿城城市发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业收入	十二、3	30,000.00	
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		417,881.38	2,212,977.88
财务费用		-9,981,614.64	-40,424.42
资产减值损失			
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）		9,593,733.26	-2,172,553.46
加：营业外收入			2.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			60,869.10
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		9,593,733.26	-2,233,420.56
减：所得税费用		1,029,582.93	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		8,564,150.33	-2,233,420.56
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		8,564,150.33	-2,233,420.56

载于第13页至第52页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

徐策印

主管会计工作负责人：

徐君印

会计机构负责人：

王诗琳

现金流量表

2014年度

编制单位：温州市鹿城城市发展有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本年数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		30,000.00	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		396,959,392.32	5,194,529.59
经营活动现金流入小计		396,989,392.32	5,194,529.59
购买商品、接受劳务支付的现金		121,868,601.09	143,644,683.09
支付给职工以及为职工支付的现金		42,760.80	555,549.50
支付的各项税费			48,847.77
支付其他与经营活动有关的现金		8,127,178.65	652,355,402.76
经营活动现金流出小计		130,038,540.54	796,604,483.12
经营活动产生的现金流量净额		266,950,851.78	-791,409,953.53
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			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		22,899,161.47	79,664,520.52
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			70,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		22,899,161.47	149,664,520.52
投资活动产生的现金流量净额		-22,899,161.47	-149,664,520.52
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,273,879,453.00	580,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			60,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,273,879,453.00	640,000,000.00
偿还债务支付的现金		200,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		69,837,159.08	51,393,707.19
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		269,837,159.08	51,393,707.19
筹资活动产生的现金流量净额		1,004,042,293.92	588,606,292.81
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		1,248,093,984.23	-352,468,181.24
加：期初现金及现金等价物余额		59,622,212.67	412,090,394.63
六、期末现金及现金等价物余额		1,307,716,196.90	59,622,213.39

载于第13页至第52页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

徐策

徐君

王



所有者权益变动表
2014年度

项目	所有者权益			负债			所有者权益			负债			所有者权益			负债		
	实收资本	资本公积	其他综合收益	其他综合收益	其他综合收益	其他综合收益	实收资本	资本公积	其他综合收益	其他综合收益	其他综合收益	其他综合收益	实收资本	资本公积	其他综合收益	其他综合收益	其他综合收益	其他综合收益
一、上年年末余额	100,000,000.00	4,402,513,091.29					100,000,000.00	4,402,513,091.29					100,000,000.00	4,402,513,091.29				
二、本年增减变动金额																		
(一) 综合收益总额																		
(二) 所有者投入和减少资本																		
1. 所有者投入的普通股																		
2. 其他权益工具持有者投入资本																		
3. 股份支付计入所有者权益的金额																		
4. 其他																		
(三) 利润分配																		
1. 提取盈余公积																		
2. 提取一般风险准备																		
3. 对股东的分配																		
4. 其他																		
(四) 所有者权益内部结转																		
1. 资本公积转增资本(或股本)																		
2. 盈余公积转增资本(或股本)																		
3. 盈余公积弥补亏损																		
4. 其他																		
(五) 专项储备																		
1. 本期提取																		
2. 本期使用																		
(六) 其他																		
四、本年年末余额	100,000,000.00	4,402,513,091.29					100,000,000.00	4,402,513,091.29					100,000,000.00	4,402,513,091.29				
五、本年年末余额																		
六、本年年末余额																		
七、本年年末余额																		
八、本年年末余额																		
九、本年年末余额																		
十、本年年末余额																		
十一、本年年末余额																		
十二、本年年末余额																		
十三、本年年末余额																		
十四、本年年末余额																		
十五、本年年末余额																		
十六、本年年末余额																		
十七、本年年末余额																		
十八、本年年末余额																		
十九、本年年末余额																		
二十、本年年末余额																		
二十一、本年年末余额																		
二十二、本年年末余额																		
二十三、本年年末余额																		
二十四、本年年末余额																		
二十五、本年年末余额																		
二十六、本年年末余额																		
二十七、本年年末余额																		
二十八、本年年末余额																		
二十九、本年年末余额																		
三十、本年年末余额																		
三十一、本年年末余额																		
三十二、本年年末余额																		
三十三、本年年末余额																		
三十四、本年年末余额																		
三十五、本年年末余额																		
三十六、本年年末余额																		
三十七、本年年末余额																		
三十八、本年年末余额																		
三十九、本年年末余额																		
四十、本年年末余额																		
四十一、本年年末余额																		
四十二、本年年末余额																		
四十三、本年年末余额																		
四十四、本年年末余额																		
四十五、本年年末余额																		
四十六、本年年末余额																		
四十七、本年年末余额																		
四十八、本年年末余额																		
四十九、本年年末余额																		
五十、本年年末余额																		
五十一、本年年末余额																		
五十二、本年年末余额																		
五十三、本年年末余额																		
五十四、本年年末余额																		
五十五、本年年末余额																		
五十六、本年年末余额																		
五十七、本年年末余额																		
五十八、本年年末余额																		
五十九、本年年末余额																		
六十、本年年末余额																		
六十一、本年年末余额																		
六十二、本年年末余额																		
六十三、本年年末余额																		
六十四、本年年末余额																		
六十五、本年年末余额																		
六十六、本年年末余额																		
六十七、本年年末余额																		
六十八、本年年末余额																		
六十九、本年年末余额																		
七十、本年年末余额																		
七十一、本年年末余额																		
七十二、本年年末余额																		
七十三、本年年末余额																		
七十四、本年年末余额																		
七十五、本年年末余额																		
七十六、本年年末余额																		
七十七、本年年末余额																		
七十八、本年年末余额																		
七十九、本年年末余额																		
八十、本年年末余额																		
八十一、本年年末余额																		
八十二、本年年末余额																		
八十三、本年年末余额																		
八十四、本年年末余额																		
八十五、本年年末余额																		
八十六、本年年末余额																		
八十七、本年年末余额																		
八十八、本年年末余额																		
八十九、本年年末余额																		
九十、本年年末余额																		
九十一、本年年末余额																		
九十二、本年年末余额																		
九十三、本年年末余额																		
九十四、本年年末余额																		
九十五、本年年末余额																		
九十六、本年年末余额																		
九十七、本年年末余额																		
九十八、本年年末余额																		
九十九、本年年末余额																		
一百、本年年末余额																		
一百零一、本年年末余额																		
一百零二、本年年末余额																		
一百零三、本年年末余额																		
一百零四、本年年末余额																		
一百零五、本年年末余额																		
一百零六、本年年末余额																		
一百零七、本年年末余额																		
一百零八、本年年末余额																		
一百零九、本年年末余额																		
一百一十、本年年末余额																		
一百一十一、本年年末余额																		
一百一十二、本年年末余额																		
一百一十三、本年年末余额																		
一百一十四、本年年末余额																		
一百一十五、本年年末余额				</														

温州市鹿城城市发展有限公司
2014 年度财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

温州市鹿城城市发展有限公司(以下简称“本公司”或“公司”, 本公司及下属子公司统称“本集团”)是2006年4月29日经温州市鹿城区人民政府批准设立的全民所有制企业法人, 并于2006年4月29日取得温州市工商行政管理局鹿城分局核发的注册号为330302000042149号企业法人营业执照。公司成立时注册资本人民币1,000.00万元。

2012年12月20日, 经温州市鹿城区人民政府批准(温鹿政发[2012]120号), 公司注册资本增加到人民币1亿元。2012年12月24日, 公司取得变更后的企业法人营业执照。

本公司总部位于浙江省温州市广场路188号。

本公司经营范围为: 城市综合开发建设投资、基础设施建设投资、农房改造投资, 城乡一体化建设与保障房、安置房建设与投资, 为有形物抵押提供服务。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号发布、财政部令第76号修订)、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、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”)的规定编制。

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

三、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2014年12月31日的财务状况及2014年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期, 会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度, 即每年自1月1日起至12月31日止。

2、记账本位币

公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为

当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、4“合并财务报表的编制方法”），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、9“长期股权投资”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：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

4、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当

期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中,并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时,子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的,按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司,以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额,在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额,仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时,对于剩余股权,按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日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,在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理(即,除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外,其余一并转为当期投资收益)。其后,对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量,详见本附注四、9“长期股权投资”或本附注四、6“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的,需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况,通常表明应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。不属于一揽子交易的,对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”(详见本附注四、9、“长期股权投资”)和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”(详见前段)适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的,将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理;但是,在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,在合并财务报表中确认为其他综合收益,在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

5、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

6、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.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；C.属于衍生工具，但是，被指定且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。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产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；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公

允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

② 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金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③ 贷款和应收款项

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。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

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

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

(3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外,本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查,有客观证据表明金融资产发生减值的,计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试;对单项金额不重大的金融资产,单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产),包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产,不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值,减记金额确认为减值损失,计入当期损益。金融资产在确认减值损失后,如有客观证据表明该金融资产价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时,表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产发生减值时,将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益,该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后,期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益,可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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,或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的减值损失,不予转回。

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,且未放弃对该金融资产的控制的,则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度,是指该金融资产价值变动使企业

面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊,并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产,或将持有的金融资产背书转让,需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不终止确认该金融资产;既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,则继续判断企业是否对该资产保留了控制,并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

(5) 金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债,以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,相关的交易费用直接计入当期损益,对于其他金融负债,相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量,公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债,按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法,按摊余成本进行后续计量,终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③ 财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同,以公允价值进行初始确认,在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

(6) 金融负债的终止确认

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

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

(7) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量,并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具,如未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,嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系,且与嵌入衍生工具条件相同,单独存在的工具符合衍生工具定义的,嵌入衍生工具从混合工具中分拆,作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量,则将混合工具整体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。

(8) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利,且目前可执行该种法定权利,同时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时,金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外,金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不予相互抵销。

(9) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利),减少所有者权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

7、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查,对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的,计提减值准备:①债务人发生严重的财务困难;②债务人违反合同条款(如偿付利息或本金发生违约或逾期等);③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组;④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

(2) 坏账准备的计提方法

本集团的坏账准备核算采用个别认定法。

(3) 坏账准备的转回

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

8、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括土地开发支出、在建开发产品（开发成本）和已完工开发产品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

9、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、6“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司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。

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,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的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。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,按照发行股份的面值总额作为股本,长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本,合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用,于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资,按成本进行初始计量,该成本视长期股权投资取得方式的不同,分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的,长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制(构成共同经营者除外)或重大影响的长期股权投资,采用权益法核算。此外,公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时,长期股权投资按初始投资成本计价,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者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外,当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时,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;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资本公积。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。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的,按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整,并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易,投出或出售的资产不构成业务的,未实现内部交易损益按照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。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失,属于所转让资产减值损失的,不予以抵销。在确认应分担被投资单位发生的净亏损时,以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外,如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务,则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净利润的,本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后,恢复确认收益分享额。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时,因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的净资产份额之间的差额,调整资本公积,资本公积不足冲减的,调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中,母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资,处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入所有者权益;母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的,按本附注四、4、(2)“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置,对于处置的股权,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资,处置后的剩余股权仍采用权益法核算的,在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资,处置后剩余股权仍采用成本法核算的,其在取得对被投资单位的控制之前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,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,

并按比例结转当期损益；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其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

10、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-50	5	1.9-4.75
运输设备	年限平均法	5	5	19
电子设备及其他	年限平均法	5	5	19

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、14“长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或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差额计入当期损益。

本公司至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

11、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、14“长期资产减值”。

12、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，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予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

13、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括装修费等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

14、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；

不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，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。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

15、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。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职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

16、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

17、收入

（1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

（2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

(3) 建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下,于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足:①合同总收入能够可靠地计量;②与合同相关的经济利益很可能流入企业;③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量;④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计,但合同成本能够收回的,合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认,合同成本在其发生的当期确认为合同费用;合同成本不可能收回的,在发生时立即确认为合同费用,不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的,按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的,将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示;在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

(4) 使用费收入

根据有关合同或协议,按权责发生制确认收入。

(5) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定

18、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产,不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。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,按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助,确认为递延收益,并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关费用和损失的,确认为递延收益,并在确认相关费用的期间计入当期损益;用于补偿已经发生的相关费用和损失的,直接计入当期损益。

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。

19、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行

时, 本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

20、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁, 其所有权最终可能转移, 也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化, 在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益; 其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日, 将租赁开始日租赁资产的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, 其差额作为未确认融资费用。此外, 在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的, 可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日, 将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值, 同时记录未担保余值; 将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

21、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

①因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2014 年初, 财政部分别以财会[2014]6 号、7 号、8 号、10 号、11 号、14 号及 16 号发布了《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报(2014 年修订)》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬(2014 年修订)》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表(2014 年修订)》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 2 号——长期股权投资(2014 年修订)》及《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》, 要求自 2014 年 7 月 1 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行, 鼓励在境外上市的企业提前执行。同时, 财政部以财会[2014]23 号发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报(2014 年修订)》(以下简称“金融工具列报准则”), 要求在 2014 年年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。

本公司于 2014 年 7 月 1 日开始执行前述除金融工具列报准则以外的 7 项新颁布或修订的企业会计准则, 在编制 2014 年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则, 并根据各准则衔接要求进行了调整, 对当期和列报前期财务报表项目及金额的无影响。

22、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中, 由于经营活动内在的不确定性, 本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验, 并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而, 这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异, 进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核, 会计估计的变更仅影响变更当期的, 其影响数在变更当期予以确认; 既影响变更当期又影响未来期间的, 其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日, 本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下:

(1) 租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定, 将租赁归类为经营租赁和融资租赁, 在进行归类时, 管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人, 或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬, 作出分析和判断。

(2) 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策, 采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与

原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

(3) 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策,按照成本与可变现净值孰低计量,对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货,计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据,并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

(4) 金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具,本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计,并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性,其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

(5) 可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设,以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中,本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间,以及被投资对象的财务状况和短期业务展望,包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

(6) 非金融非流动资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产,除每年进行的减值测试外,当其存在减值迹象时,也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产,当存在迹象表明其账面金额不可收回时,进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额,即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者,表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额,参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格,减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时,需要对该资产(或资产组)的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料,包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时,本公司需要

预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量,同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

(7) 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后,在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命,以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化,则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(8) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内,本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额,结合纳税筹划策略,以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(9) 所得税

本公司在正常的经营活动中,有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异,则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
营业税	按应税营业额的5%计缴营业税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%、5%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
土地增值税	按增值额采用超率累计税率计缴。

六、合并报表范围变动情况

1、子公司情况

金额单位：人民币万元

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业合计持有表决权比例(%)	备注
温州市南汇城市投资有限公司	浙江省温州市	房地产开发	500.00	100.00	100.00	注(1)
温州鞋都投资开发有限公司	浙江省温州市	房地产开发	3,000.00	100.00	100.00	注(2)

温州鹿城区七都综合建设开发有限责任公司	浙江省温州市	市政建设	1,000.00	100.00	100.00	注(3)
温州市鹿城区藤桥镇新农村建设投资有限公司	浙江省温州市	市政建设	10,780.00	92.76	92.76	注(4)
温州市鹿城区塘河改造与建设开发有限责任公司	浙江省温州市	市政建设	500.00	100.00	100.00	注(5)
温州市鹿城区双屿城中村改造建设有限公司	浙江省温州市	市政建设	500.00	100.00	100.00	注(6)
温州市五马城市投资有限公司	浙江省温州市	市政建设	500.00	100.00	100.00	注(7)
温州市松台城市投资有限公司	浙江省温州市	市政建设	500.00	100.00	100.00	注(8)

注(1)温州市南汇城市投资有限公司经营范围：城市综合开发建设投资、基础设施建设投资、农房改造投资、为有形物抵押提供服务。

注(2)温州鞋都投资开发有限公司经营范围：城市综合开发建设投资、基础设施建设投资、农房改造投资、安置房建设投资。

注(3)温州鹿城区七都综合建设开发有限责任公司经营范围：市政建设工程、园林绿化工程、城市照明工程、水利水电工程、公路工程、地基与基础工程、市政公用配套设施投资建设，房屋拆迁、安置事务服务。

注(4)温州市鹿城区藤桥镇新农村建设投资有限公司经营范围：对新农村建设项目投资，市政建设工程施工。

注(5)温州市鹿城区塘河改造与建设开发有限责任公司经营范围：温瑞塘河鹿城段综合开发、综合整治，景观绿化，物业管理，建筑材料销售。

注(6)温州市鹿城区双屿城中村改造建设有限公司经营范围：城市综合开发建设投资、基础设施建设投资、农房改造投资、城乡一体化建设与保障房，安置房建设及投资。

注(7)温州市五马城市投资有限公司经营范围：城市综合开发建设投资、基础设施建设投资、农房改造投资、城乡一体化建设与保障房，安置房建设及投资。

注(8)温州市松台城市投资有限公司经营范围：城市综合开发建设投资、基础设施建设投资、农房改造投资、城乡一体化建设与保障房，安置房建设及投资。

2、本年发生的同一控制下企业合并

本年本集团没有发生同一控制下企业合并。

3、本年发生的非同一控制下企业合并

本年本集团没有发生非同一控制下企业合并。

4、本年出售丧失控制权的股权而减少的子公司

本年本集团没有发生出售丧失控制权的股权而减少的子公司的情况。

七、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年初指 2014 年 1 月 1 日，年末指 2014 年 12 月 31 日，本年指 2014 年，上年指 2013 年。

1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	13,641.33	29,974.19
银行存款	1,700,731,015.68	314,680,373.06
其他货币资金	5,000,000.00	17,926,719.00
合 计	1,705,744,657.01	332,637,066.25

注：其他货币资金 5,000,000.00 系企业办理的七天通知存款。

2、应收账款

(1) 应收账款按账龄结构列示

账 龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
1 至 2 年				36,004,260.28	81.28	
2 至 3 年	32,714,116.48	79.78		8,289,663.00	18.72	
3 年以上	8,289,663.00	20.22				
合 计	41,003,779.48	100.00		44,293,923.28	100.00	

3、预付款项

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	155,579,330.06	93.12	21,270,882.55	82.26
1 至 2 年	8,605,979.84	5.15	2,186,610.20	8.45
2 至 3 年	1,055,350.00	0.63	1,483,459.90	5.74
3 年以上	1,829,748.60	1.10	918,288.59	3.55
合 计	167,070,408.50	100.00	25,859,241.24	100.00

4、其他应收款

(1) 其他应收款按账龄结构列示

账 龄	年末余额	年初余额
-----	------	------

	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	525,671,721.81	36.34		945,103,319.56	50.70	
1 至 2 年	544,231,412.52	37.62		652,083,746.15	34.98	
2 至 3 年	157,482,822.79	10.89		266,899,055.48	14.32	120,000.00
3 年以上	219,206,298.71	15.15	120,000.00			
合 计	1,446,592,255.83	100.00	120,000.00	1,864,086,121.19	100.00	120,000.00

(2) 其他应收款坏账准备变动情况

年初余额	本年计提数	本年减少数		年末余额
		转回数	转销数	
120,000.00				120,000.00

(3) 本报告期其他应收款中持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况

单位名称	年末数		年初数	
	金额	计提坏账金额	金额	计提坏账金额
温州市鹿城区财政局	780,999,382.80		1,313,442,716.10	
合 计	780,999,382.80		1,313,442,716.10	

5、存货

(1) 存货分类

项 目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
土地开发支出	1,582,449,419.93		1,582,449,419.93
开发成本	1,736,969,553.64		1,736,969,553.64
合 计	3,319,418,973.57		3,319,418,973.57

(续)

项 目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
土地开发支出	858,100,706.88		858,100,706.88
开发成本	1,435,693,764.48		1,435,693,764.48
合 计	2,293,794,471.36		2,293,794,471.36

注：年末存货中作为长期借款抵押的余额为 330,925,932.90 元，详见附注七、19

6、其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
-----	------	------

项 目	年末余额	年初余额
待摊费用	13,087.46	
合 计	13,087.46	

7、固定资产

固定资产情况

(1) 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	合 计
一、账面原值				
1、年初余额	1,411,181,437.39	1,571,924.00	1,124,104.14	1,413,877,465.53
2、本年增加金额	22,708,244.16		222,086.62	22,930,330.78
(1) 购置	22,708,244.16		222,086.62	22,930,330.78
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3、本年减少金额			101,878.00	101,878.00
(1) 处置或报废			101,878.00	101,878.00
4、年末余额	1,433,889,681.55	1,571,924.00	1,244,312.76	1,436,705,918.31
二、累计折旧				
1、年初余额	90,917,960.93	1,237,506.06	632,572.85	92,788,039.84
2、本年增加金额	49,321,270.15	180,601.52	272,929.71	49,774,801.38
(1) 计提	49,321,270.15	180,601.52	272,929.71	49,774,801.38
3、本年减少金额			38,896.50	38,896.50
(1) 处置或报废			38,896.50	38,896.50
4、年末余额	140,239,231.08	1,418,107.58	866,606.06	142,523,944.72
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本年增加金额				
(1) 计提				
3、本年减少金额				
(1) 处置或报废				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	1,293,650,450.47	153,816.42	377,706.70	1,294,181,973.59
2、年初账面价值	1,320,263,476.46	334,417.94	491,531.29	1,321,089,425.69

8、在建工程

(1) 在建工程情况

项 目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
温州市七都岛标准堤塘工程	237,127,913.19		237,127,913.19	219,542,676.66		219,542,676.66
吴桥路工程项目	391,088,708.85		391,088,708.85	317,628,721.25		317,628,721.25
划龙桥西路延伸工程项目	196,531,495.74		196,531,495.74	195,458,778.05		195,458,778.05
戊浦江河道整治工程	205,676,708.79		205,676,708.79	192,395,823.39		192,395,823.39
温州(鹿城)轻工特色工业园区一期工程	206,025,909.33		206,025,909.33	141,118,556.03		141,118,556.03
鞋都园三期工程	115,037,889.60		115,037,889.60	130,551,184.18		130,551,184.18
牛山北路拓宽工程项目	203,004,789.77		203,004,789.77	167,237,552.80		167,237,552.80
温州市七都岛市政道路工程	230,812,573.58		230,812,573.58	165,278,966.77		165,278,966.77
其他项目	108,798,666.94		108,798,666.94	37,682,818.44		37,682,818.44
合 计	1,894,104,655.79		1,894,104,655.79	1,566,895,077.57		1,566,895,077.57

(2) 重大在建工程项目变动情况

工程名称	年初数	本年增加数	本年转入固定资产数	其他减少数	年末数
温州市七都岛标准堤塘工程	219,542,676.66	18,760,244.54	1,175,008.01		237,127,913.19
吴桥路工程项目	317,628,721.25	73,459,987.60			391,088,708.85
划龙桥西路延伸工程项目	195,458,778.05	1,072,717.69			196,531,495.74
戊浦江河道整治工程	192,395,823.39	13,280,885.40			205,676,708.79
温州(鹿城)轻工特色工业园区一期工程	141,118,556.03	68,839,634.30	3,932,281.00		206,025,909.33
牛山北路拓宽工程项目	167,237,552.80	35,767,236.97			203,004,789.77
温州市七都岛市政道路工程	165,278,966.77	65,533,606.81			230,812,573.58
合 计	1,398,661,074.95	276,714,313.31	5,107,289.01		1,670,268,099.25

9、长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末余额
通道补偿款	24,666.67		24,666.67		

项 目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末余额
办公室装修	26,174.78		26,174.78		
合 计	50,841.45		50,841.45		

10、短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	年末余额	年初余额
信用借款	30,000,000.00	35,000,000.00
担保借款	50,000,000.00	
合 计	80,000,000.00	35,000,000.00

(2) 保证借款情况

贷款单位	贷款金额	担保单位	担保金额
温州市鹿城区藤桥镇新农村建设投资 有限公司	50,000,000.00	温州市西郊森林公园投 资建设服务有限公司	50,000,000.00
合 计	50,000,000.00		50,000,000.00

(3) 已逾期未偿还的短期借款情况

无

11、应付票据

种 类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票		17,926,719.00
银行承兑汇票		57,625,733.00
合 计		75,552,452.00

注：本年末无已到期未支付的应付票据。

12、应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	年末余额	年初余额
1 年以内	31,368,838.23	76,465,511.95
1-2 年	53,273,184.35	37,271,052.96
2-3 年	32,747,822.19	195,322.00
3 年以上	597,286.14	737,170.14
合 计	117,987,130.91	114,669,057.05

(2) 本集团无应付持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

13、预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	年末余额	年初余额
1 年以内	5,589,910.00	32,694,988.00
1 至 2 年	19,875,286.00	40,631,857.00
2 至 3 年	41,445,276.00	8,736,209.00
3 年以上	121,998,155.12	114,910,309.12
合 计	188,908,627.12	196,973,363.12

14、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	2,218,319.94	17,309,730.22	17,496,541.64	2,031,508.52
二、离职后福利-设定提存计划	78,133.41	722,470.56	711,845.88	88,758.09
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合 计	2,296,453.35	18,032,200.78	18,208,387.52	2,120,266.61

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	2,153,537.95	15,731,260.52	15,926,980.47	1,957,818.00
2、职工福利费		900,883.90	900,883.90	
3、社会保险费	64,781.99	634,055.80	625,147.27	73,690.52
其中：医疗保险费	60,658.39	588,538.25	579,859.98	69,336.66
工伤保险费	926.28	10,766.15	10,702.07	990.36
生育保险费	3,197.32	34,751.40	34,585.22	3,363.50
4、住房公积金		43,530.00	43,530.00	
5、工会经费和职工教育经费				
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合 计	2,218,319.94	17,309,730.22	17,496,541.64	2,031,508.52

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	70,341.85	639,505.68	630,640.20	79,207.33
2、失业保险费	7,791.56	82,964.88	81,205.68	9,550.76

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
合 计	78,133.41	722,470.56	711,845.88	88,758.09

15、应交税费

项 目	年末余额	年初余额
营业税	75,696,472.82	53,380,024.76
企业所得税	136,157,730.43	104,305,083.36
城市维护建设税	3,784,823.64	2,669,001.24
教育费附加及地方教育费附加	3,784,823.64	2,669,001.24
土地增值税	29,524,436.37	29,307,988.31
个人所得税	5,990.32	
合 计	248,954,277.22	192,331,098.91

16、应付利息

项 目	年末数	年初数
应付长短期借款利息	3,321,669.33	4,048,446.21
企业债券利息	10,640,219.18	
合 计	13,961,888.51	4,048,446.21

17、其他应付款**(1) 按款项性质列示其他应付款**

项 目	年末余额	年初余额
1 年以内	575,834,291.05	539,859,876.52
1 至 2 年	501,303,527.14	153,466,335.91
2 至 3 年	109,367,388.24	5,909,822.20
3 年以上	52,089,893.51	45,382,605.13
合 计	1,238,595,099.94	744,618,639.76

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
温州市鹿城区黎一村村民委员会	15,000,000.00	黎一村借款
温州市房管局	5,638,182.79	代收物业维修基金
温州市工业资产管理有限公司	5,200,000.00	代收款
温州自动化仪表仪器有限责任公司	4,098,400.00	往来款
合 计	29,936,582.79	

18、一年内到期的非流动负债

项 目	年末数	年初数
-----	-----	-----

1 年内到期的长期借款（附注七、19）	633,360,000.00	348,000,000.00
合 计	633,360,000.00	348,000,000.00

19、长期借款

(1) 长期借款情况

项 目	年末余额	年初余额
抵押借款	703,666,962.00	388,000,000.00
保证借款	748,000,000.00	796,000,000.00
信用借款	150,000,000.00	450,000,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注七、18）	633,360,000.00	348,000,000.00
合 计	968,306,962.00	1,286,000,000.00

(2) 抵押借款情况

贷款单位	贷款金额	抵押资产类别	抵押物账面价值
交通银行温州信河支行	58,360,000.00	鹿城区南汇街道德政村土地使用权	注①
交通银行温州鹿城支行	108,510,000.00	鹿城区南汇街道横渎河西 A-37A-1 地块土地使用权	注②
交通银行温州鹿城支行	161,700,000.00	鹿城区七都岛 02-03-05 地块的七都千亩征地等项目安置房与七都农房集聚区（一期）工程的在建工程项目	
中国建设银行股份有限公司温州鹿城支行	194,000,000.00	鹿城藤桥镇上戍坎上农房集聚点、藤桥镇南岸石埠村土地使用权	注③
交通银行温州信河支行	181,096,962.00	鹿城区双潮潮埠村、鹿城区藤桥镇北岸村土地使用权	注④
合 计	703,666,962.00		

注①：交通银行信河支行抵押借款，抵押人为温州市鹿城城市发展有限公司，抵押物为鹿城区南郊街道德政村土地使用权，抵押物作价 203,185,500.00 元，该抵押物系公司无偿取得，尚未发生成本，账面价值为 0 元。

注②：交通银行温州鹿城支行抵押借款，抵押人为温州市鹿城城市发展有限公司，抵押物为鹿城区南汇街道横渎河西 A-37A-1 地块土地使用权，抵押物作价 133,070,500.00 元，该抵押物系公司无偿取得，尚未发生成本，账面价值为 0 元。

注③：中国建设银行股份有限公司温州鹿城支行抵押借款，抵押人为温州市鹿城区藤桥镇新农村建设投资有限公司，抵押物为土地使用权，分别为鹿城藤桥镇上戍坎上农房集聚点，面积 17419 m²，作价 203,394,000.00 元；藤桥镇南岸石埠村，面积 30642 m²，作价 380,286,000.00 元。该 2 笔抵押物系公司无偿取得，尚未发生成本，账面价值为 0 元。

注④：交通银行温州信河支行抵押借款，抵押人为温州市鹿城区藤桥镇新农村建设投资有限公司

司，抵押物为土地使用权，分别为鹿城区双潮潮埠村、鹿城区藤桥镇北岸村土地使用权。该 2 笔抵押物系公司无偿取得，尚未发生成本，账面价值为 0 元。

(3) 保证借款情况

贷款单位	贷款金额	担保单位	担保金额
北方国际信托股份有限公司	500,000,000.00	中国投资担保有限公司	500,000,000.00
交通银行信河支行	248,000,000.00	温州市鹿城区职工住宅建设办公室	248,000,000.00
合 计	748,000,000.00		748,000,000.00

20、应付债券

(1) 应付债券变动情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
2014 年温州市鹿城城市发展有限公司公司债券		1,188,281,714.68		1,188,281,714.68
小 计		1,188,281,714.68		1,188,281,714.68
减：一年内到期部分		—	—	—
合 计		1,188,281,714.68		1,188,281,714.68

(2) 应付债券明细情况

债券名称	面值	发行日期	债券期限
2014 年温州市鹿城城市发展有限公司公司债券	1,200,000,000.00	2014 年 11 月 4 日	7 年
合 计	1,200,000,000.00		

债券名称	发行金额	期初应付利息	本年应计利息	本年已付利息	期末应付利息	期末余额
2014 年温州市鹿城城市发展有限公司公司债券	1,187,909,500.00		11,012,433.86		10,640,219.18	1,188,281,714.68
合 计	1,187,909,500.00		11,012,433.86		10,640,219.18	1,188,281,714.68

21、其他非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
应返还安置房款	219,550,629.36	194,212,042.99
合 计	219,550,629.36	194,212,042.99

22、实收资本

投资者名称	年末余额		年初余额	
	持股比例	出资金额	持股比例	出资金额

投资者名称	年末余额		年初余额	
	持股比例	出资金额	持股比例	出资金额
温州市鹿城区财政局	100.00%	100,000,000.00	100.00%	100,000,000.00
合 计	100.00%	100,000,000.00	100.00%	100,000,000.00

注：上述实收资本已由温州东瓯会计师事务所验证，并出具了东瓯会变验字[2012]027 号验资报告。

23、资本公积

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
财政拨款	3,117,129,734.27	628,869,415.28		3,745,999,149.55
合 计	3,117,129,734.27	628,869,415.28		3,745,999,149.55

24、未分配利润

项 目	本 年	上 年
调整前上年末未分配利润	1,030,171,205.94	881,831,203.28
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	1,030,171,205.94	881,831,203.28
加：本年归属于母公司股东的净利润	84,402,173.32	148,340,002.66
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积	237,280.43	
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		
年末未分配利润	1,114,336,098.83	1,030,171,205.94

25、营业收入和营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	446,328,961.24	234,951,088.64	344,640,000.00	46,771,998.90
其他业务	30,000.00			
合 计	446,358,961.24	234,951,088.64	344,640,000.00	46,771,998.90

26、营业税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
营业税	22,316,448.06	19,136,592.50
城市维护建设税	1,115,822.40	994,921.47
教育费附加及地方教育费附加	1,115,822.40	956,829.63

项 目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	216,448.06	
合 计	24,764,540.92	21,088,343.60

27、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
折旧费	49,582,968.40	45,071,135.67
工资薪酬及社保费	12,937,846.24	16,525,165.83
福利费	740,699.90	880,832.30
办公费	713,725.63	652,484.79
水电费	208,129.85	407,809.37
交通费	416,884.99	396,550.02
邮电费	159,021.17	216,875.86
差旅费	90,304.00	181,076.84
中介服务费	55,600.00	1,435,634.00
业务招待费	47,636.50	107,953.00
租赁费	15,360.00	61,600.00
培训费	29,289.50	34,323.50
其他	757,498.58	573,717.28
合 计	65,754,964.76	66,545,158.46

28、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	133,571,100.54	84,627,094.80
减：利息收入	12,090,201.09	504,378.22
减：利息资本化金额	120,084,223.26	83,522,176.89
汇兑损益		
减：汇兑损益资本化金额		
其他	3,413,630.01	999,399.35
合 计	4,810,306.20	1,599,939.04

29、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	5,000.00	6,002.00	5,000.00
合 计	5,000.00	6,002.00	5,000.00

30、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计		38,392.50	
其中：固定资产处置损失		38,392.50	
无形资产处置损失			
水利建设基金		126,162.06	
滞纳金	1,248.69		1,248.69
合 计	1,248.69	164,554.56	1,248.69

31、所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	31,852,647.07	60,228,035.46
递延所得税费用		
合 计	31,852,647.07	60,228,035.46

32、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	84,229,164.96	148,247,971.98
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	49,774,801.38	45,071,135.6
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	50,841.45	25,420.65
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）		38,392.50
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）	16,890,227.28	1,104,917.91
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）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,025,624,502.21	-828,018,701.91

补充资料	本年金额	上年金额
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-418,537,447.75	-766,069,282.52
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,221,361,391.69	583,692,209.64
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-71,855,523.20	-815,907,936.08
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	1,705,744,657.01	314,710,347.25
减：现金的期初余额	314,710,346.53	570,029,781.29
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,391,034,310.48	-255,319,434.04

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金		
其中：库存现金	13,641.33	29,974.19
可随时用于支付的银行存款	1,700,731,015.68	314,680,373.06
可随时用于支付的其他货币资金	5,000,000.00	
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	1,705,744,657.01	314,710,347.25
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		

33、所有权或使用权受限制的资产

项 目	年末账面价值	受限原因
存货	330,925,932.90	作为抵押物取得长期借款
合 计	330,925,932.90	

八、关联方及关联交易

1、本公司的控股股东情况

控股股东名称	关联关系	企业类型	注册地
温州市鹿城区财政局	控股股东	机关法人	浙江省温州市

(续)

控股股东名称	控股股东对本企业的持股比例(%)	控股股东对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方
温州市鹿城区财政局	100.00	100.00	温州市鹿城区财政局

注：本公司的最终控制方是温州市鹿城区财政局。

2、本公司的子公司情况

详见附注六、1、子公司的情况。

3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
温州市西郊森林公园投资建设服务有限公司	同一控股股东控制
温州市鹿城区城市建设投资有限公司	同一控股股东控制
温州市鹿城区交通投资有限公司	同一控股股东控制
温州市鹿城区进城口改建工程指挥部	同一控股股东控制

4、关联方交易情况

(5) 关联担保情况

①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
温州市鹿城区交通投资有限公司	20,000,000.00	2013-1-25	2018-1-25	否

②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
温州市西郊森林公园投资建设服务有限公司	50,000,000.00	2014-5-23	2017-5-22	否

5、关联方应收应付款项

(1) 应收应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
------	------	------

项目名称	年末余额	年初余额
其他应付款:		
其他应收款:		
温州市鹿城区财政局	780,999,382.80	1,313,442,716.10
温州市鹿城区城市建设投资有限公司	2,903,286.65	3,123,286.65
温州市鹿城区进城口改建工程指挥部	86,080,000.00	100,592,824.33
合 计	869,982,669.45	1,419,717,098.84

九、承诺及或有事项

1、承诺事项

截至 2014 年 12 月 31 日, 本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

截至 2014 年 12 月 31 日, 本公司无需要披露的重大或有事项。

十、资产负债表日后事项

截至审计报告日, 本公司无需要披露的重大或有事项。

十一、其他重要事项

截至 2014 年 12 月 31 日, 本公司无需要披露的其他重要事项。

十二、公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款按账龄结构列示

账 龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	282,068,490.52	47.16		394,553,613.18	91.88	
1 至 2 年	301,062,628.06	50.33		32,445,862.42	7.56	
2 至 3 年	13,054,106.53	2.18		2,444,051.10	0.56	
3 年以上	1,952,739.10	0.33				
合 计	598,137,964.21	100.00		429,443,526.70	100.00	

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年末余额			年初余额		
	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	5,154,491,914.17		5,154,491,914.17	4,507,513,691.26		4,507,513,691.26
对联营、合营企业投资						
合 计	5,154,491,914.17		5,154,491,914.17	4,507,513,691.26		4,507,513,691.26

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
温州市南汇城市投资有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
温州鞋都投资开发有限公司	510,200,414.71	30,990,618.36		541,191,033.07		
温州鹿城区七都综合建设开发有限责任公司	1,855,176,169.02	345,304,599.73		2,200,480,768.75		
温州市鹿城区藤桥镇新农村建设投资有限公司	1,033,007,958.18	18,280,926.83		1,051,288,885.01		
温州市鹿城区塘河改造与建设开发有限责任公司	1,089,129,149.35	197,402,077.99		1,286,531,227.34		
温州市鹿城区双屿城中村改造建设有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提 减值准备	减值准备 年末余额
温州市五马 城市投资有 限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
温州市松台 城市投资有 限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
合 计	4,507,513,691.26	591,978,222.91		5,154,491,914.17		

3、营业收入、营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	30,000.00			
合 计	30,000.00			



编号:No.0 01069733

营业执照

注册号 110000013615629

名称 瑞华会计师事务所（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2号楼4层
执行事务合伙人 杨剑涛（委派杨剑涛为代表），顾仁荣（委派顾仁荣为代表）
成立日期 2011年02月22日
合伙期限 2011年02月22日至 2061年02月21日
经营范围 审计企业会计报表，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。（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。）



在线扫码获取详细信息

登记机关



2015 年 04 月 17 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:000126

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
瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 杨剑涛

证书号: 17

发证时间: 二〇一五年七月二十七日

证书有效期至: 二〇一五年七月二十三日





会计师事务所 执业证书

名称：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

主任会计师：顾仁荣

办公场所：北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

组织形式：特殊普通合伙

会计师事务所编号：11010130

注册资本(出资额)：10140万元

批准设立文号：京财会许可[2011]0022号

批准设立日期：2011-02-14

证书序号：NO. 019628

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制