

温州市鹿城城市发展有限公司

2015年年度报告

重要提示

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

公司2015年度财务报告经中审众环师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众环审字（2016）012226号无保留意见的审计报告。

重大风险提示

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

一、发行人对外担保金额较大风险

截至2015年末，发行人对外担保余额为12.43亿元，被担保单位为温州市鹿城区水利建设投资有限责任公司和温州鞋革职业中等专业学校，相关单位目前的经营情况、财务状况和资产质量均处于较为良好的水平，但在本次债券存续期内，仍可能由于不可控的市场环境变化，使担保对象的盈利能力发生不利变化。如果被担保企业因经营不善或其他原因无法偿还贷款，公司须承担连带担保责任，存在一定的对外担保风险。

二、利率波动风险

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

三、持续投融资风险

公司作为城市基础设施的建设和经营者，其运作的基础设施项目部分带有较强的公益性，盈利能力相对不高，同时项目收益状况又与国民经济增长存在一定的相关性，易受宏观调控影响而产生变化。如果出现经济增长速度持续放缓、停滞或衰退，将可能使公司的经营效益下降，现金流减少，从而可能影响本期债券的按时兑付。

目录

重大风险提示 3

释义 6

第一节公司及相关中介机构简介 7

一、发行人 7

二、会计师事务所 7

三、债权代理机构 7

四、信用评级机构 8

五、报告期内中介机构变更情况 8

第二节公司债券事项 9

一、存续债券情况 9

二、募集资金使用情况 9

三、跟踪评级情况 10

四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施 10

五、债券持有人会议的召开情况 11

六、债券受托管理人履职情况 11

第三节财务和资产情况 12

一、报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标 12

二、主要资产及负债变动情况 13

三、受限资产情况 15

四、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况 15

五、对外担保情况 15

六、银行授信、使用情况及偿还银行贷款情况 16

第四节业务和公司治理情况 17

一、公司主要业务和经营状况简介 17

二、公司未来发展的展望 17

三、公司严重违约、控股股东独立性等情况说明 17

四、公司非经营性往来占款、资金拆借及违规担保情况说明 17

五、公司治理、内部控制情况说明 18

第五节重大事项 19

第六节 财务报告 20

释义

在本报告中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司、本公司：指温州市鹿城城市发展有限公司。

本期债券：指发行人发行的总额为人民币 12 亿元的 2014 年温州市鹿城城市发展有限公司公司债券，简称“14 鹿城债”。

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

债券托管机构：指中央国债登记公司和/或中国证券登记公司。

主承销商：指浙商证券股份有限公司。

评级机构：鹏元资信评估有限公司。

报告期：指 2015 年。

近两年：指 2014 年、2015 年。

元：指人民币元。

工作日：指商业银行对公营业日（不包括我国的法定节假日或休息日）。

法定节假日或休息日：指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）。

第一节公司及相关中介机构简介

一、发行人

中文名称：温州市鹿城城市发展有限公司

注册地址：浙江省温州市广场路188号

法定代表人：徐策

信息披露事务负责人：王诗婷

联系地址：浙江省温州市鹿城区江滨西路552号233室

电话：0577-86770087

传真：0577-86770071

电子邮箱：157952879@qq.com

邮编：325000

年度报告查询地址：www.sse.com.cn和www.chinabond.com.cn

年度报告备查地：浙江省温州市鹿城区江滨西路552号233室

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

二、会计师事务所

名称：中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

注册地址：武汉市武昌区东湖路169号众环海华大厦

法定代表人：张立文

联系人：张华

联系地址：武汉市武昌区东湖路169号众环海华大厦

电话：027-86790712

传真：027-86790712

邮编：430000

三、债权代理机构

名称：浙商证券股份有限公司

注册地址：杭州市杭大路1号

法定代表人：吴承根

联系人：范勇光

联系地址：杭州市杭大路1号黄龙世纪广场C座6F

电话：0571-87903140

传真：0571-87902508

邮编：310007

四、信用评级机构

名称：鹏元资信评估有限公司

注册地址：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦 3 楼

法定代表人：刘思源

联系人：朱霄霄

联系地址：上海市浦东新区杨高南路 428 号 3 号楼 3C

联系电话：：021-51035670

传真：021-51035670

邮政编码：200127

五、报告期内中介机构变更情况

报告期内会计师事务所由原来的瑞华会计师事务所变更为中审众环会计师事务所

第二节公司债券事项

一、存续债券情况

截止目前公司公开发行并在证券交易所、全国中小企业股份转让系统上市或转让的未到期或到期未全额兑付的公司债券共1只，共计债券余额12亿元。

证券交易所上市债券情况

债券名称	2014年温州市鹿城城市发展有限公司公司债券
简称	14鹿城债
代码	127030.SH 1480548.IB
发行日	2014-11-03
到期日	2021-11-03
债券余额	12亿元
利率	5.58%
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
交易场所	上海证券交易所/银行间市场
报告期内付息兑付情况	正常兑付
选择权条款、可交换条款等执行情况	本期债券无相关条款

二、募集资金使用情况

14鹿城债募集资金12亿元，全部用于温州市汇昌河葡萄居住区建设项目，温州市汇昌河葡萄居住区 6-3 地块项目2.45亿；温州市汇昌河葡萄居住区 9-1 地块项目2.60亿；温州市汇昌河葡萄居住区 10-1 地块项目0.95亿；温州市汇昌河葡萄居住区 12-2 地块项目0亿；温州市汇昌河葡萄居住区 13-1 地块项目2.40亿；与约定用途一致。

募集资金使用情况

使用情况	全部用于温州市汇昌河葡萄居住区建设项目，温州市汇昌河葡萄居住区 6-3 地块项目2.45亿；温州市汇昌河葡萄居住区 9-1 地块项目2.60亿；温州市汇昌河葡萄居住区 10-1 地块项目0.95亿；温州市汇昌河葡萄居住区 12-2 地块项目0亿；温州市汇昌河葡萄
------	---

	萄居住区 13-1 地块项目2.40亿
履行的程序	-
年末余额	3.6亿
募集资金专项账户运作情况	根据约定对募集资金在账户内资金的使用情况进行全面监管，不仅保证了募集资金的安全，而且保证了按照承诺的资金投向严格使用该笔资金，做到了专款专用
是否与约定用途一致	是

三、跟踪评级情况

本公司已委托鹏元资信评估有限公司担任本期债券的跟踪评级机构，预计最新跟踪评级报告出具的时间为2016年7月，提醒投资者关注。

四、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更。现将具体情况披露如下：

（一）专项账户资金提取情况

募集资金使用情况

使用情况	全部用于温州市汇昌河葡萄居住区建设项目，温州市汇昌河葡萄居住区 6-3 地块项目2.45亿；温州市汇昌河葡萄居住区 9-1 地块项目2.60亿；温州市汇昌河葡萄居住区 10-1 地块项目0.95亿；温州市汇昌河葡萄居住区 12-2 地块项目0亿；温州市汇昌河葡萄居住区 13-1 地块项目2.40亿
履行的程序	-
年末余额	3.6亿
募集资金专项账户运作情况	根据约定对募集资金在账户内资金的使用情况进行全面监管，不仅保证了募集资金的安全，而且保证了按照承诺的资金投向严格使用该笔资金，做到了专款专用
是否与约定用途一致	是

（二）偿债计划的执行情况

本期债券发行总额为12亿元，7年期，第3 年末、第4 年末、第5 年末、第6 年末、第7 年末，即2017年至2021年每年的11月03日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日），分别按20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还本金。

（三）其他偿债保障措施的执行情况

公司认真落实本期债券偿债保障措施，包括：1、认真落实本期债券募投项目的投资运作；2、发行人的盈利能力为本期债券按时偿付提供保证，2015年营业总收入7.99亿元、净利润1.78亿元；3、发行人全面负责温州市七都岛和鞋都产业园等区域的整体开发，截至 2015年末，公司合并口径的流动资产余额为118.70亿元，其中存货期末账面价值为78.96亿元。在土地资源稀缺的温州地区，发行人将及时变现优质的土地资产，这为本期债券的本息偿付提供了重要的资金来源；4、发行人拥有良好的银行信用支持，交通银行股份有限公司温州分行向发行人提供流动性支持贷款；5、温州市鹿城区政府承诺，温州市鹿城区人民政府保证在债券存续期内发行人的核心资产不出现重大变更，温州市鹿城区人民政府将从财政资金、土地划拨、项目资源等方面全方位支持发行人持续做大做强，不断提高发行人资产质量，确保本期债券按时足额还本付息；6、设立募集资金和偿债资金专户，对偿债资金进行提前安排。

五、债券持有人会议的召开情况

报告期内，无债券持有人会议召开事项。

六、债权代理人履职情况

公司债券存续期内，“14鹿城债”债权代理人浙商证券股份有限公司严格按照《债权代理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债权代理人职责，维护债券持有人的合法权益。

第三节财务和资产情况

一、报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

主要会计数据和财务指标

单位：元

财务指标	2015年度	2014年度	同比变动
总资产	11,870,723,203.52	10,738,220,842.23	10.55%
归属于母公司股东的净资产	5,428,240,098.64	5,030,913,539.70	7.90%
营业收入	798,715,418.00	446,358,961.24	78.94%
归属于母公司股东的净利润	175,767,363.06	126,126,438.42	39.36%
经营活动现金流量净额	216,593,235.29	-421,893,554.92	-
投资活动现金流量净额	-314,751.00	-	-
筹资活动现金流量净额	-286,657,610.49	1,812,927,864.68	-115.81%
期末现金及现金等价物余额	1,635,365,530.81	1,705,744,657.01	-4.13%
流动比率	3.33	3.59	-7.24%
速动比率	1.12	1.37	-18.25%
资产负债率	53.61%	52.44%	2.23%
利息保障倍数	0.41	1.18	-65.25%
贷款偿还率	100%	100%	0%
利息偿还率	100%	100%	0%

上述财务指标计算方法如下：

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债；
- (2) 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- (3) 资产负债率=负债总额/资产总额；
- (4) 利息保障倍数=利润总额/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)；
- (5) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应还贷款额；
- (6) 利息偿还率=实际支付利息/应支付利息。

财务指标波动较大的项目说明：

(1) 本期营业收入较上年增长78.94%，主要系房地产开发项目收入大幅增长所致。

(2) 归属于母公司股东的净利润较上年增长39.36%，主要系营业收入和净利润大幅增长所致。

(3) 经营活动现金流量净额较上年大幅增长，主要系房地产开发项目收入大幅增长所致。

(4) 投资活动现金流量净额较上年大幅下降，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金大幅增长所致。

(5) 筹资活动现金流量净额较上年下降115.81%，主要系2015年偿还债务支付的现金大幅增长所致。

(6) 利息保障倍数较上年下降65.25%，主要系在存货期末余额中，资本化金额增长所致

二、主要资产及负债变动情况

截止2015年12月31日，本公司主要资产及负债变动情况如下表所示：

主要资产及负债变动情况

单位：元

科目名称	2015 年度	2014 年度	同比变动
货币资金	1,635,365,530.81	1,705,744,657.01	-4.13%
应收账款	1,493,258,879.48	1,573,443,779.48	-5.10%
预付款项	259,529,388.96	167,070,408.50	55.34%
其他应收款	585,965,403.85	644,835,919.58	-9.13%
存货	7,896,106,865.75	6,646,538,258.16	18.80%
其他流动资产	-	13,087.46	-100%
流动资产合计	11,870,226,068.85	10,737,646,110.19	10.55%
固定资产	497,134.67	574,732.04	-13.50%
非流动资产合计	497,134.67	574,732.04	-13.50%
资产总计	11,870,723,203.52	10,738,220,842.23	10.55%
短期借款	113,381,861.80	80,000,000.00	41.73%
应付账款	208,545,889.32	117,987,130.91	76.75%
预收款项	1,515,162,158.93	188,908,627.12	702.06%
应付职工薪酬	889,706.11	2,120,266.61	-58.04%

应交税费	311,459,433.31	248,954,277.22	25.11%
应付利息	12,897,086.27	13,961,888.51	-7.63%
其他应付款	1,313,157,132.67	1,702,818,963.69	-22.88%
一年内到期的非流动负债	85,746,970.00	633,360,000.00	-86.46%
流动负债合计	3,561,240,238.41	2,988,111,154.06	19.18%
长期借款	761,471,435.95	968,306,962.00	-21.36%
应付债券	1,196,572,906.38	1,188,281,714.68	0.70%
长期应付款	357,000,000.00	-	-
专项应付款	268,579,800.00	266,579,800.00	0.75%
其他非流动负债	219,550,629.36	219,550,629.36	0%
非流动负债合计	2,803,174,771.69	2,642,719,106.04	6.07%
负债合计	6,364,415,010.10	5,630,830,260.10	13.03%

资产负债项目中波动较大的明细分析：

（1）预付款项较2014年增长55.34%，主要系预付保障房工程款增长所致

（2）存货较2014年增长18.80%，主要系土地开发，房地产开发，市政工程项目增长所致。

（3）短期借款较2014年增长41.73%，主要系保证借款和抵押借款大幅增长所致。

（4）应付账款较2014年大幅增长76.75%，主要系在建项目增加导致工程结算款增长所致。

（5）预收账款较2014年大幅增长702.06%，主要系子公司温州市南汇城市投资有限公司预收汇昌河葡萄居住区等地块安置房的房款及以前年度在其他应付款列示安置房预收款项本期重分类转入所致。

（6）一年内到期的非流动负债较2014年下降86.46%，主要系一年内到期长期借款下降所致。

三、资产抵押情况

截至报告期末，公司主要资产所有权和使用权收到限制的资产具体情况如下：

单位：元

项目	账面价值
合计	1,101,131,920.4

四、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

报告期内，公司均按时完成债券和债务融资工具的付息和兑付，不存在违约或延迟支付本息的情况。

五、对外担保情况

截止2015年12月31日，发行人对外担保具体情况如下：

单位：元

担保单位	被担保单位	期末担保金额	借款到期日
温州市鹿城城市 发展有限公司	温州市鹿城区水利建设 投资有限责任公司	65,000,000.00	2017/6/27
温州市鹿城城市 发展有限公司	温州市鹿城区水利建设 投资有限责任公司	250,000,000.00	2017/5/7
温州市鹿城城市 发展有限公司	温州市鹿城区水利建设 投资有限责任公司	700,000,000.00	2020/2/17
温州市鹿城城市 发展有限公司	温州市鹿城区水利建设 投资有限责任公司	30,000,000.00	2025/9/28
温州市鹿城区七 都综合建设开发 有限责任公司	温州市鹿城区水利建设 投资有限责任公司	70,000,000.00	2025/9/28
温州市鹿城城市 发展有限公司	温州市鹿城区水利建设 投资有限责任公司	80,000,000.00	2025/9/28
温州市鹿城城市 发展有限公司	温州鞋革职业中等专业 学校	48,000,000.00	2018/11/1
合计		1,243,000,000.00	

六、银行授信、使用情况及偿还银行贷款情况

公司与银行等金融机构保持长期合作关系，并获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至2015年末，公司获得银行授信额度累计 28.58亿元，未使用的授信额度为13.98亿元。报告期内，公司取得的各项银行借款不存在违约或延迟支付本息的情况。

第四节业务和公司治理情况

一、公司主要业务和经营状况简介

温州市鹿城城市发展有限公司成立于2006年4月，是温州市鹿城区最重要的开发建设主体和资产运营实体，担负着区内基础设施建设投融资、土地开发整理、保障性住房建设等各项任务，对鹿城区内的相关业务具有区域垄断地位。成立至今，发行人为鹿城区基础设施建设、城中村改造及保障性住房建设等方面做出了重要贡献。2015年度，公司实现主营业务收入798,444,710.00元。

近两年经营情况表

单位：元

行业名称	本期数		上期数	
	收入	成本	收入	成本
土地开发项目	653,040,000.00	398,386,691.48	446,328,961.24	234,951,088.64
房地产开发项目	145,404,710.00	136,462,631.72	-	-
小计	798,444,710.00	534,849,323.20	446,328,961.24	234,951,088.64

公司主营业务收入较2014年大幅增长，主要系2015年房地产开发项目收入大幅增长所致。

二、公司未来发展的展望

发行人作为温州市鹿城区的主要建设单位，将积极推进城中村改造及安置房项目建设，缓解低收入家庭住房困难问题，确保鹿城区住房保证任务的完成。着力开展区内重大工程建设、拆迁、征地补偿等方面的工作，加快区内基础设施建设，完善各园区硬件配套，实现产业升级，营造功能齐全、设施完善、环境优美的发展空间。

三、公司严重违约、控股股东独立性等情况说明

公司经营多年，与各家往来客户合作多年，信誉良好，在报告期内与主要客户发生业务无任何严重违约事项；未形成任何预计负债，对我公司经营情况和偿债能力无影响。

四、公司非经营性往来占款、资金拆借及违规担保情况说明

报告期内，公司不存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

五、公司治理、内部控制情况说明

报告期内，本公司在公司治理、内部控制等方面，不存在违反《公司法》、《公司章程》规定的情况，同时公司如约执行募集说明书相关约定或承诺的情况，确保债券投资者应享有的利益。

第五节 重大事项

截止2015年12月31日，本公司没有正在进行的或未决的会对本公司财务状况及运营情况产生重大不利影响的任何诉讼、仲裁或行政程序，破产重组以及控股股东、实际控制人涉嫌犯罪等应披露的重大事项发生。

序号	相关事项	是否发生前述事件
1	发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化	否
2	债券信用评级发生变化	否
3	发行人主要资产被查封、扣押或冻结	否
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况	否
5	发行人当年累计新增借款或对外担保超过上年末净资产的 20%	否
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的 10%	否
7	发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失	否
8	发行人作出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定	否
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚	否
10	发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件	否
11	发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施	否
12	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化	否
13	其他对债券持有人权益有重大影响的事项	否

第六节 财务报告

本公司 2015 年经审计的财务报告请参见附件。

(本页无正文为温州市鹿城城市发展有限公司2015年年度报告之盖章页)

温州市鹿城城市发展有限公司



2016年6月28日



中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
UNION POWER CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
(SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

地址: 武汉市武昌区东湖路169号
邮编: 430077
电话: 027 86770549 传真: 027 85424329

审计报告

众环审字(2016)012226号

温州市鹿城城市发展有限公司全体股东:

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“鹿城城发公司”)财务报表,包括2015年12月31日的资产负债表,2015年度的利润表、现金流量表和股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是鹿城城发公司管理层的责任,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,鹿城城发公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了鹿城城发公司2015年12月31日的财务状况以及2015年度经营成果和现金流量。

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)



中国

武汉

中国注册会计师



中国注册会计师



2016年5月30日

合并资产负债表(资产)

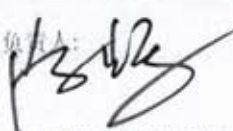
会合01表

单位: 人民币元

编制单位: 温州市鹿城城市发展有限公司

资产	附注	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产:			
货币资金	(七) 1	1,635,365,530.81	1,705,744,657.01
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据			
应收账款	(七) 2	1,493,258,879.48	1,573,443,779.48
预付款项	(七) 3	259,529,388.96	167,070,408.50
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(七) 4	585,965,403.85	644,835,919.58
买入返售金融资产			
存货	(七) 5	7,896,106,865.75	6,646,538,258.16
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		11,870,226,068.85	10,737,646,110.19
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
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	497,134.67	574,732.04
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		497,134.67	574,732.04
资产总计		11,870,723,203.52	10,738,220,842.23

法定代表人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 

合并资产负债表(负债及所有者权益)

会合01表

单位: 人民币元

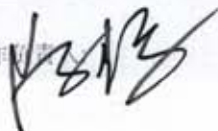
编制单位: 温州市瓯江城市开发有限公司

负债和所有者权益(或股东权益)	附注	2015年12月31日	2014年12月31日
流动负债:			
短期借款	(七) 8	113,381,861.80	80,000,000.00
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			
应付账款	(七) 9	208,545,889.32	117,987,130.91
预收款项	(七) 10	1,515,162,158.93	188,908,627.12
应付职工薪酬	(七) 11	889,706.11	2,120,266.61
应交税费	(七) 12	311,459,433.31	248,954,277.22
应付利息	(七) 13	12,897,086.27	13,961,888.51
应付股利			
其他应付款	(七) 14	1,313,157,132.67	1,702,818,963.69
一年内到期的非流动负债	(七) 15	85,746,970.00	633,360,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		3,561,240,238.41	2,988,111,154.06
非流动负债:			
长期借款	(七) 16	761,471,435.95	968,306,962.00
应付债券	(七) 17	1,196,572,906.38	1,188,281,714.68
长期应付款	(七) 18	357,000,000.00	
专项应付款	(七) 19	268,579,800.00	266,579,800.00
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债	(七) 20	219,550,629.36	219,550,629.36
非流动负债合计		2,803,174,771.69	2,642,719,106.04
负债合计		6,364,415,010.10	5,630,830,260.10
所有者权益:			
实收资本	(七) 21	100,000,000.00	100,000,000.00
资本公积	(七) 22	3,898,888,967.74	3,677,322,107.12
减: 库存股			
其他综合收益			
盈余公积	(七) 23	237,280.43	244,945.17
未分配利润	(七) 24	1,429,113,850.47	1,253,346,487.41
归属于母公司所有者权益合计		5,428,240,098.64	5,030,913,539.70
少数股东权益		78,068,094.78	76,477,042.43
所有者权益合计		5,506,308,193.42	5,107,390,582.13
负债和所有者权益总计		11,870,723,203.52	10,738,220,842.23

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



合并利润表

会合02表

编制单位：温州市鹿城区城市发展有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2015年度	2014年度
一、营业总收入		798,715,418.00	446,358,961.24
其中：营业收入	(七) 25	798,715,418.00	446,358,961.24
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		559,392,339.60	288,383,627.06
其中：营业成本	(七) 25	534,849,323.20	234,951,088.64
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	(七) 26	8,288,068.47	24,764,540.92
销售费用			
管理费用		17,245,287.84	23,857,691.30
财务费用	(七) 27	-990,339.91	4,810,306.20
资产减值损失			
加：公允价值变动净收益（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			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		239,323,078.40	157,975,334.18
加：营业外收入	(七) 28		5,000.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	(七) 29	12,680.20	1,248.69
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		239,310,398.20	157,979,085.49
减：所得税费用	(七) 30	61,681,017.34	31,852,647.07
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		177,629,380.86	126,126,438.42
归属于母公司所有者的净利润		175,767,363.06	126,126,438.42
少数股东损益		1,862,017.80	
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		177,629,380.86	126,126,438.42
归属于母公司所有者的综合收益总额		175,767,363.06	126,126,438.42
归属于少数股东的综合收益总额		1,862,017.80	

法定代表人：

主管会计工作：

会计机构负责人：

合并现金流量表

会合03 表

单位：元

编制单位：温州市鹿城区城市发展有限公司

项目	附注	2015年度	2014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		1,728,141,117.82	450,034,312.04
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		589,511,274.97	924,574,986.21
经营活动现金流入小计		2,317,652,392.79	1,374,609,298.25
购买商品、接受劳务支付的现金		1,786,318,152.84	1,753,793,075.91
支付给职工以及为职工支付的现金		14,078,944.07	18,208,387.52
支付的各项税费		8,732,276.29	389,066.61
支付其他与经营活动有关的现金		291,929,784.30	24,112,323.13
经营活动现金流出小计		2,101,059,157.50	1,796,502,853.17
经营活动产生的现金流量净额		216,593,235.29	-421,893,554.92
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			
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		314,751.00	
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		314,751.00	
投资活动产生的现金流量净额		-314,751.00	
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			
取得借款收到的现金		1,137,928,951.55	1,593,948,676.68
收到其他与筹资活动有关的现金		221,295,895.17	628,869,415.28
筹资活动现金流入小计		1,359,224,846.72	2,222,818,091.96
偿还债务支付的现金		1,501,995,645.80	393,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		143,886,811.41	13,486,877.28
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			3,403,350.00
筹资活动现金流出小计		1,645,882,457.21	409,890,227.28
筹资活动产生的现金流量净额		-286,657,610.49	1,812,927,864.68
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-70,379,126.20	1,391,034,309.76
加：期初现金及现金等价物余额		1,705,744,657.01	314,710,347.25
六、期末现金及现金等价物余额		1,635,365,530.81	1,705,744,657.01

法定代表人：

主管会计工作负责

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

编制单位：温州市鹿城区城市发展有限公司

单位：人民币元

	2015年度							
	归属母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积			未分配利润
一、上年年末余额	100,000,000.00	3,745,999,149.55			244,945.17	1,114,336,098.83	7,403,001.33	4,967,983,194.88
加：会计政策变更		-68,677,042.43				139,010,388.58	69,074,041.10	139,407,387.25
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	100,000,000.00	3,677,322,107.12			244,945.17	1,253,346,487.41	76,477,042.43	5,107,390,582.13
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		221,295,895.17			-7,664.74	175,767,363.06	1,862,017.80	398,917,611.29
（一）综合收益总额		221,295,895.17				175,767,363.06	1,862,017.80	177,629,380.86
（二）所有者投入和减少资本								221,295,895.17
1.所有者投入资本								
2.其他权益工具持有者投入资本								
3.股份支付计入股东权益的金额								
4.其他								
（三）利润分配								
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者的分配								
4.其他								
（四）股东权益内部结转								
1.资本公积转增资本								
2.盈余公积转增资本								
3.盈余公积弥补亏损								
4.未分配利润转增资本								
5.其他								
（五）其他								
四、本年年末余额	100,000,000.00	3,898,618,002.29			-7,664.74	1,429,113,850.47	78,339,060.23	5,506,308,193.42

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

编制单位：温州市鹿城区发展股份有限公司

2014年度

单位：人民币元

	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	100,000,000.00	3,117,129,734.27			7,664.74	1,030,171,205.94	7,576,009.69	4,254,884,614.64
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年年初余额	100,000,000.00	3,117,129,734.27			7,664.74	1,030,171,205.94	7,576,009.69	4,254,884,614.64
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		628,869,415.28			237,280.43	84,164,892.89	-173,008.36	713,098,580.24
（一）综合收益总额						84,402,173.32	-173,008.36	84,229,164.96
（二）所有者投入和减少资本		628,869,415.28						628,869,415.28
1.所有者投入资本								
2.其他权益工具持有者投入资本								
3.股份支付计入股东权益的金额								
4.其他								
（三）利润分配					237,280.43	-237,280.43		
1.提取盈余公积					237,280.43	-237,280.43		
2.提取一般风险准备								
3.对所有者（或股东）的分配								
4.其他								
（四）股东权益内部结转								
1.资本公积转增资本								
2.盈余公积转增资本								
3.盈余公积弥补亏损								
4.未分配利润转增资本								
5.其他								
（五）其他								
四、本年年末余额	100,000,000.00	3,745,999,149.55			244,945.17	1,114,336,098.83	7,403,001.33	4,967,983,194.88

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



资产负债表(资产)

会企01 表

单位: 人民币元

编制单位: 温州市鹿城城市发展有限公司

资产	附注	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产:			
货币资金		928,156,608.42	1,307,716,196.90
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		102,593,421.51	83,822.90
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(十四) 1	950,927,992.36	598,137,964.21
存货		630,471,917.97	529,480,924.17
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		2,612,149,940.26	2,435,431,995.64
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	(十四) 2	5,086,161,233.12	5,086,161,233.12
投资性房地产			
固定资产		12,022.61	94,292.75
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,086,173,255.73	5,086,255,525.87
资产总计		7,698,323,195.99	7,521,687,521.51

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

资产负债表(负债及股东权益)

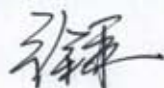
会企01表

单位:人民币元

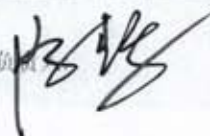
编制单位:温州市鹿城城市发展有限公司

负债和所有者权益	附注	2015年12月31日	2014年12月31日
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		6,822,150.60	1,980,061.00
预收款项			
应付职工薪酬		55,506.89	47,316.39
应交税费		1,029,582.93	1,029,582.93
应付利息		12,677,799.47	12,414,251.67
应付股利			
其他应付款		717,400,173.58	210,950,757.38
一年内到期的非流动负债		1,616,970.00	633,360,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		739,602,183.47	859,781,969.37
非流动负债:			
长期借款		258,474,473.95	33,510,000.00
应付债券		1,196,572,906.38	1,188,281,714.68
长期应付款		62,000,000.00	
专项应付款		268,579,800.00	266,579,800.00
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,785,627,180.33	1,488,371,514.68
负债合计		2,525,229,363.80	2,348,153,484.05
所有者权益:			
实收资本		100,000,000.00	100,000,000.00
资本公积		5,071,161,233.12	5,071,161,233.12
减:库存股			
其他综合收益			
盈余公积		237,280.43	237,280.43
未分配利润		1,695,318.64	2,135,523.91
所有者权益合计		5,173,093,832.19	5,173,534,037.46
负债和所有者权益总计		7,698,323,195.99	7,521,687,521.51

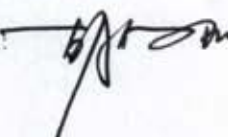
法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



利润表

会企02 表

编制单位：温州市鹿城城市发展有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2015年度	2014年度
一、营业总收入	(十四) 3	270,708.00	30,000.00
减：营业成本	(十四) 3		
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		1,415,383.87	417,881.38
财务费用		11,473.85	-9,981,614.64
资产减值损失			
加：公允价值变动净收益（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）		-1,156,149.72	9,593,733.26
加：营业外收入			
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,156,149.72	9,593,733.26
减：所得税费用			1,029,582.93
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,156,149.72	8,564,150.33

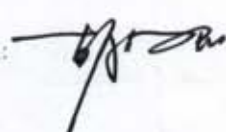
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



现金流量表

会企03表

单位：人民币元

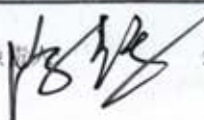
编制单位：温州市鹿城城市发展有限公司

项 目	附注	2015年度	2014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		270,708.00	30,000.00
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金		510,241,771.57	396,959,392.32
经营活动现金流入小计		510,512,479.57	396,989,392.32
购买商品、接受劳务支付的现金		212,982,090.10	144,767,763.28
支付给职工以及为职工支付的现金		356,700.97	42,760.80
支付的各项税费			
支付的其他与经营活动有关的现金		234,006,804.87	8,127,178.65
经营活动现金流出小计		447,345,595.94	152,937,702.73
经营活动产生的现金流量净额		63,166,883.63	244,051,689.59
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的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所支付的现金		3,999.00	
投资所支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		3,999.00	
投资活动产生的现金流量净额		-3,999.00	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金			
借款所收到的现金		371,167,089.75	1,273,879,453.00
发行债券收到的现金			
收到的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		371,167,089.75	1,273,879,453.00
偿还债务所支付的现金		715,945,645.80	200,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		97,943,917.06	69,837,159.08
支付的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		813,889,562.86	269,837,159.08
筹资活动产生的现金流量净额		-442,722,473.11	1,004,042,293.92
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		-379,559,588.48	1,248,093,983.51
加：期初现金及现金等价物余额		1,307,716,196.90	59,622,213.39
六、期末现金及现金等价物余额		928,156,608.42	1,307,716,196.90

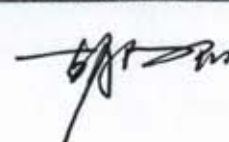
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



所有者权益变动表

编制单位：温州市鹿城城市发展有限公司

单位：人民币元

	2015年度				
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	100,000,000.00	5,139,838,275.55		237,280.43	2,135,523.91
加：会计政策变更		-68,677,042.43			
前期差错更正					
其他					
二、本年初余额	100,000,000.00	5,071,161,233.12		237,280.43	715,944.45
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					2,851,468.36
（一）综合收益总额					-1,156,149.72
（二）所有者投入和减少资本					-1,156,149.72
1.所有者投入资本					
2.其他权益工具持有者投入资本					
3.股份支付计入股东权益的金额					
4.其他					
（三）利润分配					
1.提取盈余公积					
2.提取一般风险准备					
3.对所有者的分配					
4.其他					
（四）股东权益内部结转					
1.资本公积转增资本					
2.盈余公积转增资本					
3.盈余公积弥补亏损					
4.未分配利润转增资本					
5.其他					
（五）其他					
四、本年年末余额	100,000,000.00	5,071,161,233.12		237,280.43	1,695,318.64
					5,173,093,832.19

法定代表人：马祥

主管会计工作负责人：张华

会计机构负责人：陈

所有者权益变动表

单位：人民币元

项目	2014年度				
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	100,000,000.00	4,492,513,691.26			-6,191,345.99
加：会计政策变更					
前期差错更正					
二、本年年末余额	100,000,000.00	4,492,513,691.26			-6,191,345.99
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		647,324,584.29		237,280.43	8,326,869.90
（一）综合收益总额					8,564,150.33
（二）所有者投入和减少资本		647,324,584.29			
1.所有者投入股本					
2.其他权益工具持有者投入资本					
3.股份支付计入股东权益的金额					
4.其他					
（三）利润分配				237,280.43	-237,280.43
1.提取盈余公积				237,280.43	
2.提取一般风险准备					
3.对所有者的分配					
4.其他					
（四）股东权益内部结转					
1.资本公积转增资本					
2.盈余公积转增资本					
3.盈余公积弥补亏损					
4.未分配利润转增资本					
6.其他					
（五）其他					
四、本年年末余额	100,000,000.00	5,139,838,275.55		237,280.43	2,135,523.91

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

财务报表附注

(2015年12月31日)

(一) 公司的基本情况

温州市鹿城城市发展有限公司(以下简称“本公司”)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。

截至2015年12月31日,本公司注册资本为人民币1亿元,实收资本为人民币1亿元,实收资本(股东)情况详见附注(七)21。

1、 本公司注册地、组织形式和总部地址

本公司组织形式:有限责任公司

本公司注册地址:本公司位于浙江省温州市广场路188号。

本公司总部办公地址:本公司位于浙江省温州市广场路188号。

2、 本公司的业务性质和主要经营活动

本公司经营范围为:城市综合开发建设投资、基础设施建设投资及其他投资经营活动及国有资产经营运作及城建资金管理、土地开发。

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要经营: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。

3、 母公司以及集团最终母公司的名称

本公司控股股东为温州市鹿城区财政局。

4、 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表于2016年5月30日经公司董事会批准报出。

(二) 本年度合并财务报表范围及其变化情况

截至报告期末,纳入合并财务报表范围的子公司共计8家,详见本附注(九)1。

本报告期合并财务报表范围未发生变化。

（三） 财务报表的编制基础

本财务报表以持续经营为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（四） 遵循企业会计准则的声明

本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及本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（五） 重要会计政策和会计估计

1、 会计期间

本集团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、 营业周期

本集团生产周期较长，工程项目建设原因导致正常营业周期长于一年，尽管相关资产往往超过一年才变现、出售或耗用，仍然划分为流动资产；正常营业周期中的经营性负债项目即使在资产负债日后超过一年才予清偿，仍然划分为流动负债。

3、 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

4、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）本集团报告期内发生同一控制下企业合并的，采用权益结合法进行会计处理。合并方在企业合并中取得的资产和负债，于合并日按照被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。企业合并形成母子公司关系的，编制合并财务报表，按照本集团制定的“合并财务报表”会计政策执行；合并财务报表比较数

据调整的期间应不早于合并方、被合并方处于最终控制方的控制之下孰晚的时间。

(2) 本集团报告期内发生非同一控制下的企业合并的, 采用购买法进行会计处理。区别下列情况确定合并成本: ①一次交换交易实现的企业合并, 合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。②通过多次交换交易分步实现的企业合并, 对于购买日之前持有的被购买方的股权, 区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:

A、在个别财务报表中, 按照原持有被购买方的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和, 作为改按成本法核算的初始投资成本; 购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益, 在处置该项投资时采用与被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。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的, 原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

B、在合并财务报表中, 对于购买日之前持有的被购买方的股权, 按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量, 公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益; 购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的, 与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期投资收益。本集团在附注中披露其购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③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; 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。④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的, 购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的, 将其计入合并成本。

本集团在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量, 公允价值与其账面价值的差额, 计入当期损益。

本集团在购买日对合并成本进行分配, 按照规定确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。①对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额, 确认为商誉。②对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额, 则对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核; 经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的, 其差额计入当期损益。

企业合并形成母子公司关系的，母公司设置备查簿，记录企业合并中取得的子公司各项可辨认资产、负债及或有负债等在购买日的公允价值。编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，按照本集团制定的“合并财务报表”会计政策执行。

5、合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及全部子公司截至2015年12月31日止的年度财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。控制，是指投资方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其回报金额。

(2) 合并财务报表编制方法

本公司以自身和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

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。

(3) 少数股东权益和损益的列报

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司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。

(4) 超额亏损的处理

在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

(5) 当期增加减少子公司的合并报表处理

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初余额。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调

整合资产负债表年初余额。在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，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，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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

（6）分步处置股权至丧失控制权的合并报表处理

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。不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前与丧失控制权时，按照前述不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资与丧失对原有子公司控制权时的会计政策实施会计处理。

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，表明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。

分步处置股权至丧失控制权按照处置长期股权投资的会计政策实施会计处理。

6、 现金及现金等价物的确定标准

本集团现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括本集团持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

7、 金融工具的确认和计量

（1）金融工具的确认

本集团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。

（2）金融资产的分类和计量

①本集团基于风险管理、投资策略及持有金融资产的目的等原因，将持有的金融资产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、可供出售金融资产。

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；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。

只有符合以下条件之一，金融资产才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具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；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具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；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

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投资，不得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。

B、持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

C、贷款和应收款项

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。

D、可供出售金融资产

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

本集团在初始确认时将某金融资产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后，不能重分类为其他类金融资产；其他类金融资产也不能重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

②金融资产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，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融资产的后续计量

A、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，计入当期损益。

B、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，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

C、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，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

D、可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售金融资产持有期间实现的利息或现金股利，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，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

④金融资产的减值准备

A、本集团在期末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

B、本集团确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

a) 发行方或债务人发生严重财务困难；

b) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

c) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

d) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

e) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

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

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

h) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

i) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

C、金融资产减值损失的计量

a) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

持有至到期投资、贷款和应收款项（以摊余成本后续计量的金融资产）的减值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

本集团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，无论单项金额重大与否，仍将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。已单独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。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，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。

b) 可供出售金融资产

本集团对可供出售金融资产按单项投资进行减值测试。资产负债表日，判断可供出售金融资产的公允价值是否严重或非暂时性下跌：如果单项可供出售金融资产的公允价值跌幅超过成本的50%，或者持续下跌时间达一年以上，则认定该可供出售金融资产已发生减值，按成本与公允价值的差额计提减值准备，确认减值损失。可供出售金融资产的期末成本为取得时按照投资成本进行初始计量、出售时按加权平均法所计算的摊余成本。

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，亦予以转出，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可供出售权益工具投资，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发生减值时，本集团将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

对可供出售债务工具确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认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。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。同时，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发生的减值损失，不予转回。

（3）金融负债的分类和计量

①本集团将持有的金融负债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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；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。

只有符合以下条件之一，金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具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；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具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；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本集团在初始确认时将某金融负债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后，不能重分类为其他类金融负债；其他类金融负债也不能重分类为以公允价值计量且其变

动计入当期损益的金融负债。

②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负债，相关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。

③金融负债的后续计量

A、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，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

（4）金融资产转移确认依据和计量

本集团在已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时终止对该项金融资产的确认。在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

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

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

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融资产。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本集团根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本集团所保留的权利和承担的义务。

（5）金融负债的终止确认

本集团金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团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。

(6) 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

8、 应收款项坏账准备的确认和计提

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

本集团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。

9、 存货的分类和计量

(1) 存货分类：存货主要包括土地开发支出、房地产开发、在建市政项目开发支出和完工市政项目开发产品等。

(2) 存货的确认：本集团存货同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该存货的成本能够可靠地计量。

(3) 存货取得和发出的计价方法：本集团取得的存货按成本进行初始计量，发出按个别计价法确定发出存货的实际成本。

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

①可变现净值的确定方法：

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

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

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。

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。

②存货跌价准备按照单个存货项目计提。

10、持有待售的确认标准和会计处理方法

(1) 持有待售的确认标准

本集团对同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产，下同）确认为持有待售：

①该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；

②本集团相关权力机构已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；

③本集团已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；

④该项转让将在一年内完成。

(2) 持有待售的会计处理方法

持有待售的企业组成部分包括单项非流动资产和处置组，处置组是指一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产组，一个资产组或某个资产组中的一部分。如果处置组是一个资产组，并且按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组，或者该处置组是这种资产组中的一项经营，则该处置组包括企业合并中取得的商誉。

本集团对于被分类为持有待售的非流动资产和处置组，以账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行初始计量。公允价值减去处置费用后的净额低于原账面价值的，其差额作为资产减值损失计入当期损益；如果持有待售的是处置组，则将资产减值损失首先分配至商誉，然后按比例分摊至属于持有待售资产范围内的其他非流动资产计入当期损益。递延所得税资产、《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性

房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利、从职工福利中所产生的资产不适用于持有待售的计量方法，而是根据相关准则或本集团制定的相应会计政策进行个别计量或是作为某一处置组的一部分进行计量。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的确认条件，本集团停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：（1）该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；（2）决定不再出售之日的再收回金额。

11、长期股权投资的计量

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

（1）初始计量

本集团分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，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。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

合并方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。合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

B、非同一控制下的企业合并中，本集团区别下列情况确定合并成本：

a) 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；

b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，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；

c) 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；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；

d) 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

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

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本，但不包括应自被投资单位收取的已宣告但尚未发放的现金股利或利润。发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的，从权益中扣减。

C、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号-非货币性资产交换》确定。

D、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号--债务重组》确定。

③无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资的初始投资成本。

(2) 后续计量

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在个别财务报表中采用成本法核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

①采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②采用权益法核算的长期股权投资，其初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被

投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。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可辨认净资产的公允价值为基础，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集团不一致的，按照本集团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等。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本集团在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，予以全额确认。

③本集团处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

④本集团因其他投资方对其子公司增资而导致本集团持股比例下降，从而丧失控制权但能实施共同控制或施加重大影响的，在个别财务报表中，对该项长期股权投资从成本法转为权益法核算。首先，按照新的持股比例确认本投资方应享有的原子公司因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。相关活动，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动。重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

长期股权投资的减值测试方法及减值准备计提方法按照本集团制定的“长期资产减值”会计政策执行。

12、投资性房地产的确认和计量

（1）本集团的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。主

要包括：

- ①已出租的土地使用权；
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权；
- ③已出租的建筑物。

(2) 本集团投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

(3) 初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

- ①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；
- ②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支

出构成：

- ③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

(4) 后续计量

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。采用成本模式计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

本集团有确凿证据表明房地产用途发生改变，将自用房地产或存货转换为投资性房地产或将投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

本集团期末对采用成本模式计量的投资性房地产按其成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。减值准备一经计提，不予转回。

13、固定资产的确认和计量

本集团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。

(1) 固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

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

(2) 固定资产折旧

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

本集团的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类 别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-50	5	1.9-4.75
运输工具	5-10	0-5	9.5-20
其他设备	5-10	0-5	9.5-20

本集团在每个会计年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

（3）融资租入固定资产

本集团在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。

融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。

融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。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。

（4）固定资产的减值，按照本集团制定的“长期资产减值”会计政策执行。

14、在建工程的核算方法

（1）在建工程的计价：按实际发生的支出确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

（2）本集团在在建工程达到预定可使用状态时，将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确认为固定资产，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，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。

（3）在建工程的减值，按照本集团制定的“长期资产减值”会计政策执行。

15、借款费用的核算方法

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本集团发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的，在同时满足下列条件时予以资本化，计入相关资产成本：

- ① 资产支出已经发生；
 - 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。
- 不符合资本化条件的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

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。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

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。

(2) 借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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。

16、无形资产的确认和计量

本集团无形资产是指本集团所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

(1) 无形资产的确认

本集团在同时满足下列条件时，予以确认无形资产：

①与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；

②该无形资产的成本能够可靠地计量。

(2) 无形资产的计量

①本集团无形资产按照成本进行初始计量。

②无形资产的后续计量

A、对于使用寿命有限的无形资产在取得时判定其使用寿命并在以后期间在使用寿命内采用直线法，摊销金额按受益项目计入相关成本、费用核算。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

B、无形资产的减值，按照本集团制定的“长期资产减值”会计政策执行。

(3) 研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指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。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

17、长期待摊费用的核算方法

本集团将已经发生的但应由本年和以后各期负担的摊销期限在一年以上的经营租赁方式租入的固定资产改良支出等各项费用确认为长期待摊费用，并按项目受益期采用直线法平均摊销。

18、长期资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

- (1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。
- (2) 本集团经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对本集团产生不利影响。
- (3) 市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。
- (4) 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。
- (5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。
- (6) 本集团内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。
- (7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本集团在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以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较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本集团通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是本集团可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本集团对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

19、职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

(1) 短期薪酬

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

(2) 离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本集团与职工就离职后福利达成的协议，或者本集团为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本集团不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

A、设定提存计划

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

B、设定受益计划

本集团尚未运作设定受益计划或符合设定受益计划条件的其他长期职工福利。

(3) 辞退福利

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

(4) 其他长期职工福利

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

20、预计负债的确认标准和计量方法

(1) 预计负债的确认标准

本集团规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

（2）预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

在确定最佳估计数时，综合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。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

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

本集团在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

21、收入确认方法和原则

（1）销售商品收入

本集团在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认销售商品收入。

（2）提供劳务收入

①本集团在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

②本集团在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

B、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（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。

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。如果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。

（4）让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

本集团在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时，确认让渡资产使用权收入。

本集团确认收入的具体原则为：

土地开发项目：政府部门通过招拍挂获得土地出让金后，以公函的形式明确返还本公司的土地出让金确认土地开发项目收入；

房地产开发项目：房屋已移交买方或按照销售合同视同移交买方，并收清全部售房款时确认收入的实现。

22、政府补助的确认和计量

本集团的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府补助文件未明确确定补助对象，除有确凿证据证明属于与资产相关的政府补助外，本集团将其划分为与收益相关的政府补助。

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

①能够满足政府补助所附条件；

②能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量:

① 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; 公允价值不能可靠取得的, 按照名义金额计量。

② 与资产相关的政府补助, 取得时确认为递延收益, 自相关资产达到预定可使用状态时, 在该资产使用寿命内平均分配, 分次计入以后各期的损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的, 将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。

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损益; 用于补偿已发生的相关费用或损失的, 取得时直接计入当期损益。

③ 已确认的政府补助需要返还的, 分别下列情况处理:

A、存在相关递延收益的, 冲减相关递延收益账面余额, 超出部分计入当期损益。

B、不存在相关递延收益的, 直接计入当期损益。

23、所得税会计处理方法

本集团采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

(1) 递延所得税资产

①资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的, 以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限, 按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率, 计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

②资产负债表日, 有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的, 确认以前期间未确认的递延所得税资产。

③资产负债表日, 对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益, 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, 转回减记的金额。

(2) 递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的, 按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率, 确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

24、经营租赁和融资租赁会计处理

（1）经营租赁

本集团作为承租人，对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；或有租金在实际发生时计入当期损益。

本集团作为出租人，按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内；对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；对于经营租赁资产中的固定资产，采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销；或有租金在实际发生时计入当期损益。

（2）融资租赁

本集团作为承租人，在租赁期开始日将租赁开始日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，其差额作为未确认融资费用；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手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值；未确认融资费用在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用；或有租金在实际发生时计入当期损益。

在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。

本集团采用与自有固定资产相一致的折旧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时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。

本集团作为出租人，在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；未实现融资收益在租赁期内各个期间进行分配；采用实际利率法计算确认当期的融资收入；或有租金在实际发生时计入当期损益。

（六） 税项

（1） 营业税税率为营业收入的 3%、5%。

（2） 城市维护建设税为应纳流转税额的 5%、7%。

（3） 教育费附加为应纳流转税额的 3%。

（4） 地方教育发展费为销售收入的 1%。

(5) 企业所得税税率为 25%。

(七) 合并会计报表项目附注

(以下附注未经特别注明，期末余额指 2015 年 12 月 31 日账面余额，年初余额指 2014 年 12 月 31 日账面余额，金额单位为人民币元)

1、货币资金

项 目	期末余额	年初余额
库存现金	8,634.86	13,641.33
银行存款	1,635,356,895.95	1,700,731,015.68
其他货币资金		5,000,000.00
合 计	1,635,365,530.81	1,705,744,657.01

2、应收账款

(1) 应收账款按账龄结构列示：

账 龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账 准备	账面余额	比例 (%)	坏账准 备
1年以内（含1年）	577,992,000.00	38.71		100,000,000.00	6.36	
1年至2年（含2年）	100,000,000.00	6.70		1,432,440,000.00	91.04	
2年至3年（含3年）	774,263,100.00	51.85		32,714,116.48	2.08	
3年以上	41,003,779.48	2.74		8,289,663.00	0.52	
合 计	1,493,258,879.48	100.00		1,573,443,779.48	100.00	

(2) 应收账款坏账准备变动情况

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

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

单位名称	期末余额	
	金额	计提坏账金额
温州市鹿城区财政局	1,493,258,879.48	
合 计	1,493,258,879.48	

(4) 期末应收账款金额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占期末余额的比例(%)	坏账准备
温州市鹿城区财政局	1,493,258,879.48	100	
合计	1,493,258,879.48	100	

3、 预付账款

(1) 预付账款按账龄结构列示:

账龄结构	期末余额		年初余额	
	金额	占总额的比例(%)	金额	占总额的比例(%)
1年以内(含1年)	172,539,818.02	66.48	155,579,330.06	93.12
1年至2年(含2年)	80,971,475.00	31.20	8,605,979.84	5.15
2年至3年(含3年)	5,411,894.00	2.09	1,055,350.00	0.63
3年以上	606,201.94	0.23	1,829,748.60	1.10
合计	259,529,388.96	100.00	167,070,408.50	100.00

注: 预付账款期末余额比年初增长 55.34%, 主要系预付保障房工程款增加所致。

(2) 期末预付款项金额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额的比例(%)
温州海嘉建设有限公司	100,000,000.00	38.53
温州市鹿城区保障房建设办公室	76,800,000.00	29.59
温州市公用事业开发公司	51,486,740.71	19.84
国网浙江省电力公司	3,674,823.00	1.42
温州江东电梯有限公司	2,159,490.00	0.83
合计	234,121,053.71	90.21

(3) 账龄超过1年且金额重要的预付账款

单位名称	期末余额	账龄	未及时结算原因
温州市鹿城区保障房建设办公室	76,800,000.00	2-3 年	未结算
国网浙江省电力公司	3,674,823.00	1-2 年	工程尚未完工
合计	80,474,823.00		

4、其他应收款

(1) 其他应收款按账龄结构列示:

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1年以内(含1年)	112,505,640.61	19.20		216,635,385.57	33.59	
1年至2年(含2年)	169,318,023.71	28.89		51,631,412.51	8.01	
2年至3年(含3年)	51,631,412.51	8.81		157,482,822.79	24.42	
3年以上	252,630,327.02	43.10	120,000.00	219,206,298.71	33.98	120,000.00
合 计	586,085,403.85	100.00	120,000.00	644,955,919.58	100.00	120,000.00

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(3) 期末其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额
关联方往来款	304,913,150.05
对非关联公司的款项	246,893,111.28
代收代付款项	24,151,241.50
保证金及押金	7,619,993.00
备用金借支	2,507,908.02
合计	586,085,403.85

(4) 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		账龄
	金额	坏账准备	
温州市鹿城区财政局	148,071,733.05		3 年以上
合计	148,071,733.05		

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
温州市鹿城区藤桥镇人民政府	往来款	158,390,724.40	2-3 年	27.03%	

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
温州市鹿城区财政局	往来款	148,071,733.05	3 年以上	25.26%	
温州市鹿城区进城口改建工程指挥部	往来款	145,110,000.00	1-2 年	24.76%	
温州市西郊森林公园投资建设服务有限公司	往来款	20,000,000.00	1 年以内	3.41%	
温州市鹿城区水利建设投资有限责任公司	往来款	10,532,700.00	1 年以内	1.80%	
合计		482,105,157.45		82.26%	

(6) 账龄3年以上的重大其他应收款项

单位名称	款项性质	期末余额	占期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
温州市鹿城区财政局	往来款	148,071,733.05	25.26%	
温州市物业维修资金管理中心	往来款	17,484,620.21	2.98%	
中国鞋都屿头安心公寓工程办公室	往来款	10,300,000.00	1.76%	
鹿城区汇吕河指挥部	往来款	4,720,000.00	0.81%	
合计		180,576,353.26	30.81%	

5、 存货

(1) 存货分类:

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
土地开发	2,455,239,196.46		2,455,239,196.46	1,942,533,734.45		1,942,533,734.45
房地产开发	2,483,688,352.34		2,483,688,352.34	2,101,430,359.81		2,101,430,359.81
市政工程项目	2,957,179,316.95		2,957,179,316.95	2,602,574,163.90		2,602,574,163.90
合计	7,896,106,865.75		7,896,106,865.75	6,646,538,258.16		6,646,538,258.16

(2) 截至 2015 年 12 月 31 日, 存货明细如下:

	项目	金额
一、	土地开发	
1、	汇吕河葡萄居住区	629,516,835.77
2、	七都地块	451,730,204.25
3、	特色轻工产业园区	200,565,387.21
4、	吴桥路	230,694,476.72
5、	东屿村地段	223,360,545.75
6、	划龙桥西路	188,735,039.15
7、	横渎河西地块建设工程项目	119,910,255.85
8、	纺织路地块	104,429,290.98
9、	汇吕河一、二期	74,447,536.90
10、	广化片区土地成本	70,628,630.30
11、	18、19号	53,060,341.14
12、	菜篮子地块	40,816,861.63
13、	垞田地块	26,862,125.34
14、	鞋都产业园区二期	24,556,184.99
15、	总部经济园二期（C、D、E、G）地块	6,088,614.00
16、	永楠A02-08	4,712,894.33
17、	其他	5,123,972.15
	土地开发合计	2,455,239,196.46
二、	房地产开发	
1、	北岸新社区项目	373,781,000.94
2、	七都千亩征地安置房	322,865,841.19
3、	横渎河西安置房	304,683,970.77
4、	南岸新家园项目	291,459,628.64
5、	鞋都安置房工程	258,278,030.55
6、	永川路安置房	191,635,697.64
7、	横山安置房项目	153,833,092.08
8、	安置房吴桥路A2 项目	143,218,399.86
9、	双潮新社区项目	98,990,328.29

	项目	金额
10、	农房改造德政集聚点工程	97,042,198.76
11、	总部经济园A、B地块一期安置房	57,347,824.74
12、	驿头安置房项目	24,640,587.00
13、	成浦江综合治理工程拆迁安置房（二期）项目	23,162,996.62
14、	丰收村B-1地块安置房项目	17,806,408.52
15、	中央涂A-2安置房BT项目	13,686,180.00
16、	18、19号地块安置房	12,611,228.70
17、	安置房吴滨巷项目	9,861,529.00
18、	上戍渡头安置房项目	9,761,055.10
19、	矮凳桥临时周转房	9,498,719.11
20、	安置房庄头项目	7,776,731.00
21、	进城口2号安置房	6,589,133.00
22、	上寺西安置房项目	6,096,404.00
23、	九山1号地块安置房项目	6,061,634.45
24、	广化桥路安置房项目	5,997,886.41
25、	上戍轻工园安置房项目	5,804,279.00
26、	横渎河西地块安置房	5,652,230.50
27、	汇吕河葡萄居住区安置房	5,266,992.00
28、	永楠A02-08安置房	4,558,257.61
29、	东屿村地段安置房	3,787,619.00
30、	营山项目安置房	3,119,844.50
31、	上戍西都景苑项目	2,758,908.74
32、	其他	6,053,714.62
	小计	2,483,688,352.34
三、	市政工程项目	
1、	七都大桥	635,279,017.97
2、	七都堤塘	417,656,678.01
3、	纬一路	137,468,375.18
4、	纬二路	29,267,534.00

	项目	金额
5、	经三路	34,240,102.90
6、	经四路	92,471,688.00
7、	七都园区垃圾中转站	14,443,369.40
8、	七都千亩征地综合开发	39,634,675.12
9、	特色轻工产业园区一期市政道路工程	333,808,206.19
10、	特色轻工产业园区一期市政桥梁工程	118,761,409.09
11、	特色轻工产业园区一期市政绿化工程	10,183,910.10
12、	特色轻工产业园区一期其他市政配套工程	5,046,566.10
13、	戍浦江河道整治工程	175,818,823.89
14、	鱼藤道路工程	106,642,430.20
15、	德政东路	47,533,083.44
16、	甲里路	1,414,242.90
17、	蛟凤北路	15,227,346.59
18、	西站东路	3,147,250.00
19、	牛山北路拓宽工程	241,616,849.00
20、	鞋都产业园区一期	3,010,921.00
21、	鞋都产业园区二期	25,684,230.00
22、	鞋都产业园区三期	272,031,666.47
23、	博物馆工程	14,530,595.62
24、	会展中心工程	36,542,965.18
25、	园区路道路工程	5,834,004.63
26、	康强路	754,317.00
27、	马坑路一期	899,180.00
28、	原鞋都园区基础配套	5,198,401.83
29、	人才公寓	39,570,802.49
30、	东龙路北段与划龙桥西路道口改造	10,824,526.42
31、	市政工程新纺织路	2,628,068.00
32、	永川路	9,417,806.11
33、	江滨路一、二期	58,906,150.29

	项目	金额
34、	灰桥浦加固	10,239,766.83
35、	其他	1,444,357.00
	小计	2,957,179,316.95
	总计	7,896,106,865.75

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末余额中，含有借款费用资本化金额合计数为 577,532,705.48 元。

(4) 截至2015年12月31日，存货抵押情况如下：

贷款单位	贷款余额	贷款期限	抵押资产	说明
交通银行温州鹿城支行	109,547,287.00	2013/9/4 至 2016/12/31	鹿城区南汇街道横渎河西 A-37A-1地块土地使用权	土地系划拨
交通银行温州信河支行	50,544,156.95	2015/9/17 至 2016/9/30	鹿城区南郊街道农房改造德政集聚点在建工程及其土地使用权	具体见长短期借款说明
中国建设银行温州鹿城支行	50,000,000.00	2012/6/1 至 2016/5/20	鹿城区藤桥镇上成坎上农房集聚点、藤桥镇南岸石埠村土地使用权	具体见长短期借款说明
交通银行信河支行	118,996,962.00	2013/6/9 至 2016/6/8	鹿城区藤桥镇北岸村新社区、鹿城区藤桥镇双潮新社区一期土地使用权	土地系划拨
交通银行温州鹿城支行	111,782,661.80	2013/11/22 至 2016/2/20	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	具体见长短期借款说明

(5) 截至2015年12月31日，存货中土地使用权均为无偿划拨取得，明细如下：

权证编号	坐落	使用权类型	使用权面积 (m ²)
温国用(2011)第1-254399	鹿城区南郊街道德政村	划拨	12,208.00
温国用(2013)第1-329262	鹿城区南汇街道横渎河西 A-37A-1地块	划拨	24,242.00
温国用(2013)第1-322339	鹿城区吴桥单元丰收村 B-1地块	划拨	8,131.25
温国用(2013)第1-301684	鹿城区南汇街道东屿村6号地块保障房建设工程	划拨	16,964.00

权证编号	坐落	使用权类型	使用权面积 (m ²)
温国用(2013)第1-301683	鹿城区南汇街道东屿村6号地块保障房建设工程	划拨	11,290.00
温国用(2013)第1-316329	温州市南塘西片区D-13-2a	划拨	31,381.00
温国用(2013)第1-30769号	温州市高新技术产业园区炬光园18号地块	划拨	1,773.97
温国用(2015)第26870号	温州市鹿城区南汇街道德政村里垟村	划拨	65,493.00
温国用(2015)第1-14292号	鹿城区七都街道	划拨	1,792.54
温国用(2014)第1-362040号	七都街道老涂村、上沙村、樟里村	划拨	32,182.00
温国用(2014)第1-362028号	七都街道老涂村、板桥村	划拨	60,656.00
温国用(2014)第1-362021号	七都街道上沙村、樟里村、板桥村、老涂村	划拨	86,845.00
温国用(2014)第1-362018号	七都街道老涂村	划拨	31,478.00
温土资字[2015]1024号)	鹿城区七都街道	划拨	42,268.00
温国用(2013)第1-329543号	鹿城区七都街道老涂村、上沙村	划拨	32,337.90
温国用(2014)第357768号	鹿城区七都街道	划拨	10,391.00
浙土字G220067-0346	杨府山至七都岛	划拨	68,208.00
温土资字[2011]1044号	七都镇	划拨	197,258.68
温国用(2011)第257090号	七都街道老涂村	划拨	39,937.00
温国用(2013)第1-315600号	鹿城区东屿村c-7-1地块	划拨	18,546.00
温国用(2013)第1-316518号	温州市汇昌河葡萄居住区9-1地块	划拨	25,338.00
温国用(2013)第1-317403号	鹿城区东屿村c-2-5地块	划拨	9,483.00
温国用(2013)第1-331551号	温州市汇昌河葡萄居住区13-1地块	划拨	25,255.00
温国用(2013)第1-331553号	鹿城区汇昌河葡萄居住地	划拨	12,134.00

权证编号	坐落	使用权类型	使用权面积 (m ²)
	控规10-1地块		
温国用(2013第1-346574号	温州市汇吕河葡萄居住区 6-3地块	划拨	25,193.00
温国用(2014)第1-348189号	温州市鹿城区南汇街道东 屿村c2-5-2a地块	划拨	2,472.00
温国用(2015)第1-11665号	温州市鹿城区南汇街道横 渡村	划拨	25,953.00
温国用(2015)第1-22441号	鹿城区南汇街道	划拨	12,208.00
温国用(2013)第1-332312号	温州市江滨路鹿城段工程 建设指挥部	划拨	22,899.83
温国用(2013)第1-309593号	温州市江滨路鹿城段工程 建设指挥部	划拨	13,448.00
温国用(2009)第1-101777号	鹿城区中国鞋都三期B地 块	划拨	4,490.00
温国用(2009)第1-135597号	鹿城区吴桥路拓宽工程 A-2地块	划拨	9,221.26
温国用(2009)第1-70448号	鹿城区葡萄居住区7-1号、 7-2号地块	划拨	4,152.00
温国用(2010)第1-155798号	鹿城区汇吕河南岸三板桥 至南塘大桥	划拨	31,392.34
温国用(2011)第1-207299号	鹿城区葡萄居住区	划拨	13,840.00
温国用(2011)第1-229717号	鹿城区吴桥工业区南片	划拨	1,419.00
温国用(2011)第1-251161号	鹿城区南门街道荷花村	划拨	10,334.00
温国用(2011)第1-253667号	鹿城区吴桥路C地块	划拨	5,113.00
温国用(2012)第1-273956号	鹿城区南汇街道龙方村	划拨	26,697.00
温国用(2012)第1-274493号	鹿城区双屿街道鞋都三期	划拨	2,358.00
温国用(2012)第1-275145号	鹿城区南汇街道葡萄村	划拨	3,425.00
温国用(2012)第1-275156号	鹿城区南汇街道葡萄村	划拨	2,492.00
温国用(2013)第1-302089号	鹿城区东起划龙桥西路吴 桥路交叉西至104国道	划拨	25,527.53

权证编号	坐落	使用权类型	使用权面积 (m ²)
温国用(2013)第1-307118号	鹿城区南汇街道庄头地块 (北边)	划拨	1,308.92
温国用(2013)第1-325713号	鹿城区汇吕河水上公园庄 头地块北侧路	划拨	9,498.90
温国用(2013)第1-342304号	鹿城区汇吕河南岸,西起 吴桥路东至三板桥	划拨	2,399.00
温国用(2013)第1-346099号	鹿城区南汇街道葡萄村 (汇吕河A1段市政道路)	划拨	3,971.00
温国用(2014)第1-00780号	鹿城区汇吕河南岸吴桥至 三板桥	划拨	12,911.03
温国用(2015)第1-016641号	鹿城区五马街道	划拨	1,815.00
温国用(2015)第1-15097号	鹿城区南汇街道丰收村	划拨	9,367.80
温国用(2011)第1-244769号	鹿城区藤桥镇	划拨	10,779.61
温国用(2013)第1-302027号	鹿城区藤桥镇	划拨	3,055.00
温国用(2011)第1-243232号	鹿城区藤桥镇	划拨	17,419.00
温国用(2011)第1-240396号	鹿城区藤桥镇	划拨	30,642.00
温国用(2011)第1-240394号	鹿城区藤桥镇	划拨	31,527.00
温国用(2013)第1-302038号	鹿城区藤桥镇	划拨	5,232.28
温国用(2013)第1-302036号	鹿城区藤桥镇	划拨	23,852.00
温国用(2011)第1-247545号	温州鹿城轻工产业园区中 央大道(纵八路-纵五路)	划拨	10,683.06
温国用(2012)第1-273688号	鹿城区轻工产业园区纵七 支二路	划拨	1,625.72
温国用(2012)第1-273685号	鹿城区轻工产业园区纵七 支二路	划拨	3,511.01
温国用(2014)第1-350891号	鹿城区藤桥镇周徐村、上 桥村、外垟村	划拨	962.44
温国用(2013)第1-327969号	鹿城区轻工产业园区一期	划拨	4,391.80
温国用(2014)第1-350888号	鹿城区藤桥镇周徐村、上	划拨	94.08

权证编号	坐落	使用权类型	使用权面积 (m ²)
	桥村、外垞村		
温国用(2014)第1-350885号	鹿城区藤桥镇周徐村、上桥村、外垞村	划拨	4,887.84
温国用(2014)第1-350868号	鹿城区藤桥镇周徐村、上桥村、外垞村	划拨	1,244.38
温国用(2011)第1-222360号	鹿城区轻工产业园区纵一支二路(1)	划拨	2,003.85
温国用(2011)第1-222379号	鹿城区轻工产业园区横八路东段	划拨	855.22
温国用(2011)第1-222372号	鹿城区轻工产业园区纵一支二路(2)	划拨	2,275.10
温国用(2013)第1-327945号	鹿城区轻工产业园区一期	划拨	2,208.80
温国用(2013)第1-327965号	鹿城区轻工产业园区一期	划拨	3,205.00
温国用(2013)第1-327947号	鹿城区轻工产业园区一期	划拨	2,334.00
温国用(2011)第1-199347号	温州(鹿城)轻工产业园区横七路、横八路	划拨	24,673.91
温国用(2012)第1-266348号	鹿城区轻工产业园区一期(横三路一期)	划拨	2,882.00
温国用(2011)第1-244759号	温州(鹿城)轻工产业园区横二路	划拨	25,993.00
温国用(2010)第1-199348号	温州(鹿城)轻工产业园区纵一支一路、纵二路	划拨	5,105.50
温国用(2009)第1-121678号	鹿城区轻工园区横四路与纵三路口西南侧	划拨	11,679.67
温国用(2014)第1-350870号	鹿城区藤桥镇周徐村、上桥村、外垞村	划拨	31,401.59
温国用(2011)第1-247544号	温州鹿城轻工产业园区中央大道(纵八路-纵五路)	划拨	36,105.80
温国用(2013)第1-298554号	鹿城区江滨西路中央涂A-2地块	划拨	33,676.54
号温国用(2013)第1-340674号	鹿城区双屿街道营楼桥村	划拨	16,743.19

权证编号	坐落	使用权类型	使用权面积 (m ²)
温国用(2013)第1-326624号	鹿城区西进城口改建区2号地块	划拨	7,271.00
温国用(2013)第1-326611号	鹿城区西进城口改建区2号地块	划拨	3,912.00
温国用(2015)第1-12080号	鹿城区双屿街道箬笠岙村	划拨	1,833.16
温国用(2010)第1-180408号	鹿城区双屿镇嵇师村	划拨	3,938.61
温国用(2010)第1-150239号	鹿城区双屿镇牛岭村	划拨	9,860.20
温国用(2010)第1-152912号	鹿城区中国鞋都三期铁路沿线	划拨	27,458.12
温国用(2014)第1-06029号	鹿城区双屿街道岩门村	划拨	13,127.85
温国用(2011)第1-215264号	鹿城区中国鞋都三期铁路沿线西侧11号地块	划拨	17,283.00
温国用(2011)第1-255274号	鹿城区鞋都总部二期	划拨	4,390.00
温国用(2015)第1-23645号	鹿城区滨江街道	划拨	8,238.00
温国用(2015)第1-2110号	温州市鹿城区五马街道永川路	划拨	3,951.00

6、其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
待摊费用		13,087.46
合计		13,087.46

7、固定资产

项目	运输工具	其他	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	993,334.00	1,576,762.76	2,570,096.76
2. 本期增加金额		314,751.00	314,751.00
(1) 购置		314,751.00	314,751.00

项目	运输工具	其他	合计
3. 本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4. 期末余额	993,334.00	1,891,513.76	2,884,847.76
二、累计折旧			
1. 期初余额	946,343.82	1,049,020.90	1,995,364.72
2. 本期增加金额	34,760.75	357,587.62	392,348.37
(1) 计提	34,760.75	357,587.62	392,348.37
3. 本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4. 期末余额	981,104.57	1,406,608.52	2,387,713.09
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	12,229.43	484,905.24	497,134.67
2. 期初账面价值	46,990.18	527,741.86	574,732.04

8、 短期借款

(1) 短期借款分类

借款条件	期末余额	年初余额
信用借款		30,000,000.00
保证借款	85,729,200.00	50,000,000.00
抵押借款	27,652,661.80	

合 计	113,381,861.80	80,000,000.00
-----	----------------	---------------

(2) 已逾期未偿还的短期借款

本期末无已逾期未偿还的短期借款。

(3) 具体类别说明见长期借款。

9、应付账款

(1) 应付账款列示

账 龄	期末余额	年初余额
1年以内（含1年）	88,484,550.32	31,368,838.23
1年至2年（含2年）	39,253,726.16	53,273,184.35
2年至3年（含3年）	48,160,390.76	32,747,822.19
3年以上	32,647,222.08	597,286.14
合 计	208,545,889.32	117,987,130.91

注：应付账款期末余额比年初增长 76.75%，主要系项目增加导致工程结算款增加所致。

(2) 期末应付款项金额前五名单位情况

单位名称	款项性质	期末余额	占比（%）
中纬工程建设有限公司	工程款	29,000,165.00	13.91
中铁十局集团有限公司	工程款	26,568,184.15	12.74
温州市华吕市政工程有限公司	工程款	23,569,869.00	11.30
浙江省第一水电建设集团有限公司	工程款	19,688,898.00	9.44
天津城建集团有限公司	工程款	19,646,690.00	9.42
合计		118,473,806.15	56.81

(3) 账龄超过 1 年的重要应付账款

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
温州海嘉建设有限公司	5,662,153.60	未结算
中铁十局集团有限公司	26,568,184.15	未结算
天津城建集团有限公司	19,646,690.00	未结算
浙江省第一水电建设集团有限公司	19,688,898.00	未结算
中纬建设工程有限公司	29,000,165.00	未结算

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
宁波市政工程建设集团股份有限公司	13,570,524.00	未结算
温州市华吕市政工程有限公司	23,569,869.00	未结算
合计	137,706,483.75	

10、预收账款

(1) 预收款项明细情况

账 龄	期末余额	年初余额
1年以内（含1年）	1,038,149,426.94	5,589,910.00
1年至2年（含2年）	97,345,481.58	19,875,286.00
2年至3年（含3年）	226,911,681.77	41,445,276.00
3年以上	152,755,568.64	121,998,155.12
合 计	1,515,162,158.93	188,908,627.12

注 1：预收账款期末余额比年初增长 702.06%，主要系本期子公司温州市南汇城市投资有限公司预收汇吕河葡萄居住区等地块安置房的房款，及以前年度在其他应付款列示安置房预收款项本期重分类转入所致。

注 2：本期预收账款 1-2 年及 2-3 年账龄增长系其他应付款中预收房款重分类至预收账款科目列示所致。

注 3：账龄超一年以上的预收款项主要系安置房未完工交付所致。

11、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	2,031,508.52	12,359,153.88	13,520,231.43	870,430.97
二、离职后福利—设定提存计划	88,758.09	552,041.75	621,524.70	19,275.14
合计	2,120,266.61	12,911,195.63	14,141,756.13	889,706.11

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,957,818.00	11,720,822.71	12,821,148.74	857,491.97
2、职工福利费		73,896.50	73,896.50	

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
3、社会保险费	73,690.52	500,352.67	561,774.19	12,269.00
其中：医疗保险费	69,336.66	462,251.29	520,105.91	11,482.04
工伤保险费	990.36	11,036.13	11,849.70	176.79
生育保险费	3,363.50	27,065.25	29,818.58	610.17
4、住房公积金		64,082.00	63,412.00	670.00
合计	2,031,508.52	12,359,153.88	13,520,231.43	870,430.97

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险费	79,207.33	502,229.79	564,246.20	17,190.92
2、失业保险费	9,550.76	49,811.96	57,278.50	2,084.22
合计	88,758.09	552,041.75	621,524.70	19,275.14

12、应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
营业税	75,696,472.82	75,696,472.82
企业所得税	193,185,092.90	136,157,730.43
个人所得税	7,768.28	5,990.32
城市维护建设税	3,784,823.64	3,784,823.64
土地增值税	21,640,679.89	29,524,436.37
房产税	5,476,015.66	
教育费附加及地方教育附加	3,784,823.64	3,784,823.64
其他（残保金）	7,883,756.48	
合计	311,459,433.31	248,954,277.22

13、应付利息

项目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	1,517,799.47	3,321,669.33
企业债券利息	11,335,376.04	10,640,219.18

项目	期末余额	年初余额
短期借款应付利息	43,910.76	
合计	12,897,086.27	13,961,888.51

14、其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分明细：

项 目	期末余额	年初余额
保证金及保证金	207,987,995.13	220,349,835.28
资金往来	602,135,877.54	1,478,920,236.21
代扣代缴		3,548,892.20
工程资金监管	503,033,260.00	
合 计	1,313,157,132.67	1,702,818,963.69

(2) 账龄超过一年以上的重大其他应付款款项：

项 目	期末余额
温州市鹿城交通投资有限公司	160,000,000.00
温州市名城建设开发有限公司	5,000,000.00
温州市鹿城区城市建设投资有限公司	272,561,500.00
温州市鹿城区进城口改建工程指挥部	30,000,000.00
温州市鹿城土地储备中心	51,992,035.00
合 计	519,553,535.00

(3) 期末余额前五名的其他应付款情况

单位名称	款项性质	期末余额	占比(%)
温州市鹿城区水利建设投资有限责任公司	工程资金监管	503,033,260.00	38.31
温州市鹿城区城市建设投资有限公司	暂借款	272,561,500.00	20.76
温州市鹿城交通投资有限公司	暂借款	160,000,000.00	12.18
温州市鹿城土地储备中心	往来款	51,992,035.00	3.96
温州市鹿城区进城口改建工程指挥部	往来款	30,000,000.00	2.28
合计	--	1,017,586,795.00	77.49

15、一年内到期的非流动负债

类 别	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	85,746,970.00	633,360,000.00
合 计	85,746,970.00	633,360,000.00

16、长期借款

项 目	期末余额	年初余额
信用借款		150,000,000.00
抵押借款	327,471,435.95	703,666,962.00
保证借款	434,000,000.00	114,640,000.00
合 计	761,471,435.95	968,306,962.00

银行借款分类说明:

贷款单位	贷款余额	贷款期限	借款类别	说明
交通银行温州鹿城支行	109,547,287.00	2013/9/4 至 2016/12/31	鹿城区南汇街道横渎河西 A-37A-1地块土地使用权	注①
交通银行温州信河支行	50,544,156.95	2015/9/17 至 2016/9/30	鹿城区南郊街道农房改造 德政集聚点在建工程及其 土地使用权	注②
浙商银行瓯海支行	100,000,000.00	2015/12/29 至 2018/12/28	担保	注③
浙江温州鹿城农村商业银行 藤桥支行	50,000,000.00	2015/5/20 至 2016/5/19	担保	注④
	30,000,000.00	2015/6/26 至 2016/5/31		
	5,729,200.00	2015/12/31 至2016/5/31		
中国建设银行温州鹿城支行	50,000,000.00	2012/6/1 至 2016/5/20	鹿城区藤桥镇上戩坎上农 房集聚点、藤桥镇南岸石 埠村土地使用权	注⑤

贷款单位	贷款余额	贷款期限	借款类别	说明
交通银行信河支行	118,996,962.00	2013/6/9 至 2016/6/8	鹿城区藤桥镇北岸村新社区、鹿城区藤桥镇双潮新社区一期土地使用权	注⑥
福建海峡银行温州分行	50,000,000.00	2015/11/19 至 2018/11/19	担保	注⑦
温州银行鹿城支行	264,000,000.00	2015/11/2 至 2019/11/2	担保	注⑧
交通银行温州鹿城支行	111,782,661.80	2013/11/22 至2016/2/20	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	注⑨
中国农业发展银行温州市分行	20,000,000.00	2011/12/27 至 2018/12/26	担保	注⑩
合计	960,600,267.75			

注①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，抵押物鹿城区南汇街道横渎河西A-37A-1地块土地使用权，土地权作价433,070,500.00元，抵押物使用面积为24242m²，该抵押物系公司无偿划拨取得。

注②交通银行温州信河支行抵押借款，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农房改造德政集聚点工程在建工程及其土地使用权。土地权作价203,185,500元，面积12208m²，该抵押物系公司无偿划拨取得。农房改造德政集聚点工程在建工程账面价值97,042,151.96元。

注③浙商银行瓯海支行保证担保借款，担保人为温州市鹿城区水利建设投资有限公司，担保金额为550,000,000.00元，担保期限2015年12月28日至2018年12月27日。

注④浙江温州鹿城农村商业银行藤桥支行保证担保借款，担保人为温州市西部森林公园投资建设服务有限公司，担保金额分别为100,000,000.00元和118,000,000.00元，担保期限2015年5月19日至2016年5月31日和2015年6月26日至2016年5月31日。

注⑤中国建设银行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，分别为鹿城区藤桥镇上成坎上农房集聚点，面积17419m²，作价203,394,000.00元；藤桥镇南岸石埠村，面积30642m²，作价380,286,000.00元。该2笔抵押物系公司无偿取得。

注⑥交通银行信河支行抵押借款，抵押人为温州市鹿城区藤桥镇新农村建设投资有限公司，抵押物为土地使用权，分别为鹿城区藤桥镇北岸村新社区，面积31527m²，作价312,000,000.00元；藤桥镇双潮新社区一期土地，面积10779.61m²，作价78,000,000.00元。该2笔抵押物系公司无偿取得。

注⑦福建海峡银行温州分行保证担保借款。担保人为温州市鹿城城市发展有限公司，担保金额为180,000,000.00元，担保期限为2015年11月19日至2018年11月19日。

注⑧温州银行鹿城支行保证担保借款。担保人为温州市鹿城城市发展有限公司，担保金额分别为341,000,000.00元和220,000,000.00元，担保期限分别为2015年11月2日至2019年11月2日和2015年12月16日至2019年6月16日。

注⑨交通银行温州鹿城支行抵押借款，抵押人为温州市鹿城区七都综合建设开发有限公司，抵押物七都千亩征地等项目安置房与农房集聚一期工程的在建工程项目，抵押物已完工转入存货-安置房，账面价值为322,865,841.19元。

注⑩中国农业发展银行温州市分行保证担保借款。担保人为温州市鹿城区城市建设投资有限公司，担保金额为400,000,000.00元，担保期限为2011年12月27日至2018年12月26日。温州市鹿城区七都标准堤塘工程建设指挥部已于2016年5月将此笔贷款还清。

17、应付债券

应付债券分类：

项 目	期末余额	年初余额
2014鹿城债	1,196,572,906.38	1,188,281,714.68
合 计	1,196,572,906.38	1,188,281,714.68

债券利息明细：

发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行
2014年11月4日	7年	1,187,909,500.00	1,189,190,051.71	

(续表)

按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
66,960,000.00	7,382,854.67		1,196,572,906.38

18、长期应付款

项 目	期末余额	年初余额
政府债置换代偿款	357,000,000.00	
合 计	357,000,000.00	

注1、温州市鹿城城市发展有限公司、温州市鹿城区财政局、交通银行股份有限公司鹿城支行签订《地方政府债券置换存量债务协议》，约定将公司与交行鹿城支行于2013年9月签订的银行借款协议3.5亿元中的6200万元纳入地方政府债券置换存量债务，温州市鹿城区财政局于2015年10月代公司偿还62,000,000.00元存量债务本金。

注2、温州市鹿城区七都综合建设开发有限责任公司、温州市鹿城区财政局、交通银行股份有限公司温州鹿城支行签订《地方政府债券置换存量债务协议》，约定将公司与交通银行股份有限公司温州鹿城支行于2013年11月签订的银行借款协议1.99亿元中的80,000,000.00元纳入地方政府债券置换存量债务，温州市鹿城区财政局于2015年10月代公司偿还80,000,000.00元存量债务本金。

注3、2015年8月，温州市鹿城区七都标准堤塘工程建设指挥部、温州市鹿城区财政局、中国农业发展银行温州市分行签订《定向发行置换债券债权解除协议》，约定将公司与中国农业发展银行温州市分行于2012年12月27日签订的银行借款协议2.48亿元中的148,000,000.00元纳入地方政府债券置换存量债务，温州市鹿城区财政局于2015年8月代公司偿还148,000,000.00元存量债务本金。

注4、2015年9月，温州市鹿城区七都标准堤塘工程建设指挥部、温州市鹿城区财政局、中国农业发展银行温州市分行签订《关于2015年地方政府债券置换存量债务的备忘录》，约定将公司与中国农业发展银行温州市分行于2012年12月27日签订的银行借款协议2.48亿元中的30,000,000.00元纳入地方政府债券置换存量债务，温州市鹿城区财政局于2015年9月汇款于温州市鹿城区七都标准堤塘工程指挥部30,000,000.00元用于偿还存量债务本金。

注5、2015年9月，温州市鹿城区藤桥镇新农村建设投资有限公司、温州市鹿城区财政局、交通银行股份有限公司温州信河支行签订《定向发行置换债券债权解除协议》，约定将公司与交通银行股份有限公司温州信河支行于2013年6月签订的银行借款协议3.1亿元中的37,000,000.00元纳入地方政府债券置换存量债务，温州市鹿城区财政局于2015年10月代公司偿还37,000,000.00元存量债务本金。

19、专项应付款

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
中央拨付工程建设专项资金款	266,579,800.00	2,000,000.00		268,579,800.00
其中：1、牛山片区改造工程中央专项建设资金	266,579,800.00			266,579,800.00
2、横滨河西 A-37a-1 地块建设工程中央建设专项资金		2,000,000.00		2,000,000.00

20、其他非流动负债

项 目	期末余额	年初余额
应返还安置房款	219,550,629.36	219,550,629.36
合 计	219,550,629.36	219,550,629.36

21、实收资本

投资者名称	期末余额		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。

22、资本公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	3,677,322,107.12	221,566,860.62		3,898,888,967.74
合 计	3,677,322,107.12	221,566,860.62		3,898,888,967.74

注：截至 2015 年 12 月 31 日，其他资本公积均为财政资本性拨款。

23、盈余公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	244,945.17		7,664.74	237,280.43

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合 计	244,945.17		7,664.74	237,280.43

注：按母公司净利润的 10%计提盈余公积，故本期抵销时未确认期初全资子公司盈余公积 7,664.74 元。

24、未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前年初未分配利润	1,114,336,098.83	—
加：年初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）	139,010,388.58	—
调整后年初未分配利润	1,253,346,487.41	—
加：本年归属于母公司所有者的净利润	175,767,363.06	—
减：提取法定盈余公积		母公司净利润的 10%
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,429,113,850.47	

注：由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润 139,010,388.58 元。具体见附注（十三）1 说明。

25、营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	798,444,710.00	534,849,323.20	446,328,961.24	234,951,088.64
其他业务	270,708.00		30,000.00	
合计	798,715,418.00	534,849,323.20	446,358,961.24	234,951,088.64

主营业务按业务类别列示：

项目	本年发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
土地开发项目（注1）	653,040,000.00	398,386,691.48	446,328,961.24	234,951,088.64
房地产开发项目	145,404,710.00	136,462,631.72		

项目	本年发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
合计	798,444,710.00	534,849,323.20	446,328,961.24	234,951,088.64

注1：根据《温州市人民政府关于印发市区土地出让收入分配暂行办法的通知》（温改发【2010】64号）规定，2015年度温州市鹿城区财政按成交价60%比例应返还土地出让金合计65,304万元。

注2：本期营业收入比上期增长78.94%，本期营业成本比上期增长122.95%，要系土地开发收入增长所致。

26、营业税金及附加

项 目	本年发生额	上期发生额
营业税	7,270,235.50	22,316,448.06
城市维护建设税	508,916.49	1,115,822.40
教育费附加及地方教育附加	363,511.77	1,115,822.40
土地增值税		216,448.06
水利建设基金	145,404.71	
合 计	8,288,068.47	24,764,540.92

27、财务费用

项目	本年发生额	上期发生额
利息支出		13,486,877.28
减：利息收入	1,924,982.74	12,090,201.09
银行手续费及其他	934,642.83	3,413,630.01
合 计	-990,339.91	4,810,306.20

28、营业外收入

项目	本年发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他		5,000.00	

项目	本年发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
合计		5,000.00	

29、营业外支出

项目	本年发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	12,680.20	1,248.69	12,680.20
合计	12,680.20	1,248.69	12,680.20

30、所得税费用

项 目	本年发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	61,681,017.34	31,852,647.07
加：递延所得税费用（收益以“-”列示）		
所得税费用	61,681,017.34	31,852,647.07

31、现金流量表补充资料

（1）将净利润调节为经营活动现金流量等信息

项目	本年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	177,629,380.86
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	392,348.37
无形资产摊销	
长期待摊费用摊销	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	
财务费用（收益以“-”号填列）	144,951,613.65
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）	

项目	本年金额
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）	-1,249,568,607.59
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-366,561,255.26
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,509,749,755.27
其他	
经营活动产生的现金流量净额	216,593,235.29
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	1,635,365,530.81
减：现金的年初余额	1,705,744,657.01
加：现金等价物的期末余额	
减：现金等价物的年初余额	
现金及现金等价物净增加额	-70,379,126.20

（2）现金和现金等价物的构成

项目	本年金额
一、现金	1,635,365,530.81
其中：库存现金	24,530,247.17
可随时用于支付的银行存款	1,610,835,283.64
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	1,635,365,530.81
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	

（八）合并范围的变更

本期合并财务报表范围与上期一致，未发生变更。

(九) 在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本(人民币万元)	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
					直接	间接		
温州市南汇城市投资有限公司	温州市	温州市	500	房地产开发	100		100	设立
温州鞋都投资开发有限公司	温州市	温州市	3000	房地产开发	100		100	划转
温州鹿城区七都综合建设开发有限责任公司	温州市	温州市	1000	市政建设	100		100	划转
温州市鹿城区藤桥镇新农村建设投资有限公司	温州市	温州市	10780	市政建设	92.76		92.76	划转
温州市鹿城区塘河改造与建设开发有限责任公司	温州市	温州市	500	市政建设	100		100	划转
温州市鹿城区双屿城中村改造建设有限公司	温州市	温州市	500	市政建设	100		100	设立
温州市五马城市投资有限公司	温州市	温州市	500	市政建设	100		100	设立
温州市松台城市投资有限公司	温州市	温州市	500	市政建设	100		100	设立

注1：根据2012年12月20日温州市鹿城区人民政府下发的温鹿政发（2012）121号《关于同意温州鞋都投资开发有限公司等四家公司国有股权划转的批复》：鹿城区财政将持有的温州鞋都投资开发有限公司、温州鹿城区七都综合建设开发有限责任公司、温州市鹿城区藤桥镇新农村建设投资有限公司、温州市鹿城区塘河改造与建设开发有限责任公司四家公司100%股权无偿划转至温州市鹿城城市发展有限公司。

注2：根据2013年1月4日温州市鹿城区藤桥镇人民政府下发的鹿藤政（2013）1号《关于温

州市鹿城区藤桥镇新农村建设投资有限公司要求增加注册资本金请示》：2012年10月，区政府决定将市农投780万统筹城乡专项资金投入温州市鹿城区藤桥镇新农村建设投资有限公司，作为市农投公司增资入股，并由温州市鹿城城市发展有限公司增加注册资金5,000万元。增资后，温州市鹿城区藤桥镇新农村建设投资有限公司注册资本为10,780万元，温州市鹿城城市发展有限公司股权占比92.76%，市农投公司股权占比为7.24%。

注3：根据温州市鹿城区政府办出具的《关于对划拨至温州市鹿城城市发展有限公司的温州鞋都投资开发有限公司等四家公司股权事项的补充函》，温州鞋都投资开发有限公司等四家公司国有股权具体划拨的资产和负债，具体以2014年12月31日经审计的结果确定。

（十） 关联方关系及其交易

1、 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
温州市鹿城区财政局	温州市	机关法人	100	100

注：本企业最终控制方是温州市鹿城区财政局。

2、 本公司的子公司

本公司的子公司情况详见附注（九）1。

3、 本公司的合营和联营企业情况

无。

4、 其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
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
温州市城市道路桥梁建设处	同一控股股东控制
温州市公用事业开发公司	同一控股股东控制

温州市鹿城区水利建设投资有限公司	同一控股股东控制
------------------	----------

5、关联方交易

(1) 关联担保

截至 2015 年 12 月 31 日，本集团为关联方担保的情况如下：

担保方	被担保方	担保金额	期末担保余额	担保起始日	担保到期日	是否已经履行完毕
温州市鹿城城市发展有限公司	温州市鹿城区水利建设投资有限公司	100,000,000.00	65,000,000.00	2014/6/27	2017/6/27	否
温州市鹿城城市发展有限公司	温州市鹿城区水利建设投资有限公司	250,000,000.00	250,000,000.00	2015/5/7	2017/5/7	否
温州市鹿城城市发展有限公司	温州市鹿城区水利建设投资有限公司	700,000,000.00	700,000,000.00	2015/2/17	2020/2/17	否
温州市鹿城城市发展有限公司	温州市鹿城区水利建设投资有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00	2015/9/28	2025/9/28	否
温州市鹿城区七都综合建设开发有限责任公司	温州市鹿城区水利建设投资有限公司	80,000,000.00	70,000,000.00	2015/9/28	2025/9/28	
温州市鹿城城市发展有限公司	温州市鹿城区水利建设投资有限公司	80,000,000.00	80,000,000.00	2015/9/28	2025/9/28	否
合计		1,240,000,000.00	1,195,000,000.00			

截至 2015 年 12 月 31 日，关联方为本集团担保的情况如下：

担保方	被担保方	担保金额	期末担保余额	担保起始日	担保到期日	是否已经履行完毕
温州市鹿城区水利建设投资有限公司	温州市鹿城城市发展有限公司	550,000,000.00	550,000,000.00	2015/12/28	2018/12/27	否
温州市西郊森林公园投资建设服务有限公司	温州市鹿城区藤桥镇新农村建设投资有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	2015/5/19	2016/5/31	否
温州市西郊森林公园投资建设服务有限公司	温州市鹿城区藤桥镇新农村建设投资有限公司	118,000,000.00	118,000,000.00	2015/6/26	2016/5/31	否

合计		768,000,000.00	768,000,000.00			
----	--	----------------	----------------	--	--	--

6、关联方应收应付款项余额

(1) 应收关联方款项

项目	关联方	期末余额	
		账面余额	坏账准备
应收账款	温州市鹿城区财政局	1,493,258,879.48	
预付账款	温州市公用事业开发公司	51,486,740.71	
其他应收款	温州市鹿城区财政局	148,071,733.05	
其他应收款	温州市鹿城区城市建设投资有限公司	3,596,803.65	
其他应收款	温州市鹿城区进城口改建工程指挥部	145,110,000.00	
其他应收款	温州市鹿城区水利建设投资有限公司	10,537,900.00	
其他应收款	温州市鹿城交通投资有限公司	500,000.00	
其他应收款	温州市西郊森林公园投资建设服务有限公司	20,000,000.00	

(2) 应付关联方款项

项 目	关联方	期末账面余额
其他应付款	温州市鹿城交通投资有限公司	160,000,000.00
其他应付款	温州市鹿城区城市建设投资有限公司	272,561,500.00
其他应付款	温州市鹿城区进城口改建工程指挥部	30,000,000.00
其他应付款	温州市鹿城区水利建设投资有限公司	503,033,260.00
其他应付款	温州市鹿城土地储备中心	51,992,035.00
长期应付款	温州市鹿城区财政局	357,000,000.00

(十一) 承诺及或有事项

1、重要承诺事项

截至2015年12月3日，本集团无需要披露的重要承诺事项。

2、或有事项

截至2015年12月31日，本公司对外担保事项如下：

担保方	被担保方	担保金额	期末担保余额	担保起始日	担保到期日	是否已经履行完毕
温州市鹿城城市发展有限公司	温州市鹿城区水利建设投资有限公司	100,000,000.00	65,000,000.00	2014/6/27	2017/6/27	否
温州市鹿城城市发展有限公司	温州市鹿城区水利建设投资有限公司	250,000,000.00	250,000,000.00	2015/5/7	2017/5/7	否
温州市鹿城城市发展有限公司	温州市鹿城区水利建设投资有限公司	700,000,000.00	700,000,000.00	2015/2/17	2020/2/17	否
温州市鹿城城市发展有限公司	温州市鹿城区水利建设投资有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00	2015/9/28	2025/9/28	否
温州市鹿城区七都综合建设开发有限责任公司	温州市鹿城区水利建设投资有限公司	80,000,000.00	70,000,000.00	2015/9/28	2025/9/28	
温州市鹿城城市发展有限公司	温州市鹿城区水利建设投资有限公司	80,000,000.00	80,000,000.00	2015/9/28	2025/9/28	否
温州市鹿城城市发展有限公司	温州鞋革职业中等专业学校	48,000,000.00	48,000,000.00	2013/11/1	2018/11/1	否
合计		1,288,000,000.00	1,243,000,000.00			

（十二）资产负债表日后事项

1、根据温州市鹿城区人民政府《关于同意对温州市鹿城城市发展有限公司及下属子公司基础设施项目进行集中回购的批复》（温鹿政发【2016】13号）：对公司截至2015年12月31日已完工且尚未移交的市政工程项目，包括2014年底前已完工结转计入固定资产14.33亿元工程项目（截至2014年12月31日，账面累计计提折旧1.39亿元），自2016年1月1日起办理移交手续的，由区财政局根据资产移交清单按结算价加成5%管理费在当年年底进行集中回购。

（十三）其他重要事项

1、前期会计差错更正

（1）追溯重述法

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数（借方+，贷方-）
-----------	------	------------------	----------------

1、市政工程项目由鹿城区政府统一进行集中回购，对原在固定资产及在建工程核算的进行科目调整。	温州市鹿城区人民政府《关于同意对温州市鹿城城市发展有限公司及下属子公司基础设施项目进行集中回购的批复》（温鹿政发【2016】13号） 温州市鹿城区人民政府《关于同意对温州市鹿城城市发展有限公司及下属子公司承建的基础设施项目进行集中回购的批复》（温鹿政发【2013】13号）	固定资产	-1,434,135,821.55
		累计折旧	140,528,580.00
		存货	3,327,119,284.59
		2014 年年初未分配利润	-97,510,113.79
		年初未分配利润	-41,897,273.46
2、2014 年土地出让金挂账科目错误调整		在建工程	-1,894,104,655.79
3、2014 年合并往来款抵销错误调整		其他应收款	-1,532,440,000.00
		应收账款	1,532,440,000.00
4、温州鞋都投资开发有限公司等四家公司国有股权具体划拨的资产和负债，以 2014 年 12 月 31 日经审计的结果确定。	温州市鹿城区政府及鹿城区财政局《关于对划拨至温州市鹿城城市发展有限公司的温州鞋都投资开发有限公司等四家公司股权事项的补充函》	其他应收款	730,803,663.75
		其他应付款	-730,803,663.75
		少数股东权益	-69,074,041.10
		年初未分配利润	396,998.67
		资本公积	68,677,042.43
		长期股权投资（母公司）	-68,677,042.43
		资本公积（母公司）	68,677,042.43

（十四） 母公司财务报表主要项目附注

1、 其他应收款

（1）其他应收款按账龄结构列示：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准 备	账面余额	比例 (%)	坏账 准备
1年以内(含1年)	712,762,752.29	74.95		282,068,490.52	47.16	
1年至2年(含2年)	36,306,557.96	3.82		301,062,628.06	50.33	
2年至3年(含3年)	176,188,000.55	18.53		13,054,106.53	2.18	
3年以上	25,670,681.56	2.70		1,952,739.10	0.33	
合 计	950,927,992.36	100.00		598,137,964.21	100.00	

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

2、长期股权投资

项目	期末余额			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	5,086,161,233.12		5,086,161,233.12	5,086,161,233.12		5,086,161,233.12
合计	5,086,161,233.12		5,086,161,233.12	5,086,161,233.12		5,086,161,233.12

对子公司投资明细：

被投资单位	核算 方法	初始投资成本	年初数	增减 变动	年末数
温州市南汇城市投资有限公司	成本 法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00
温州鞋都投资开发有限公司	成本 法	576,511,366.21	576,511,366.21		576,511,366.21
温州鹿城区七都综合建设开发 有限责任公司	成本 法	2,206,491,773.43	2,206,491,773.43		2,206,491,773.43
温州市鹿城区藤桥镇新农村建 设投资有限公司	成本 法	979,835,698.34	979,835,698.34		979,835,698.34
温州市鹿城区塘河改造与建设 开发有限责任公司	成本 法	1,303,322,395.14	1,303,322,395.14		1,303,322,395.14

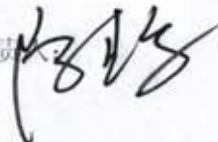
被投资单位	核算方法	初始投资成本	年初数	增减变动	年末数
温州市鹿城区双屿城中村改造建设有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00
温州市五马城市投资有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00
温州市松台城市投资有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00
合计		5,086,161,233.12	5,086,161,233.12		5,086,161,233.12

(续表)

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位享有表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
温州市南汇城市投资有限公司	100	100				
温州鞋都投资开发有限公司	100	100				
温州鹿城区七都综合建设开发有限责任公司	100	100				
温州市鹿城区藤桥镇新农村建设投资有限公司	92.76	92.76				
温州市鹿城区塘河改造与建设开发有限责任公司	100	100				
温州市松台城市投资有限公司	100	100				
温州市五马城市投资有限公司	100	100				
温州市鹿城区双屿城中村改造建设有限公司	100	100				

3、营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	270,708.00		30,000.00	
合计	270,708.00		30,000.00	

法定代表人: 
 主管会计工作负责人: 
 会计机构负责人: 