

温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司  
公司债券 2016 年年度报告

二零一七年四月

## 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。

## 重大风险提示

本报告所提示的风险因素与《2015年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司永续期公司债券募集说明书》和《2016年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》所提示的风险因素无重大变化。

投资者在评价和购买2015年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司永续期公司债券及2016年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司城市停车场建设专项债券时，应认真考虑各项可能对债券的偿付、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《2015年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司永续期公司债券募集说明书》中“第十四条 风险揭示”和《2016年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》中第“第十四条 风险揭示”等有关章节内容。

# 目录

重要提示.....	1
重大风险提示.....	2
目录.....	3
释 义 .....	5
第一节 公司及相关中介机构简介 .....	8
一、公司概况 .....	8
二、报告期内公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况 .....	8
三、相关中介机构简介 .....	10
第二节 公司债券事项 .....	15
一、公司已发行未兑付债券情况 .....	15
二、债券募集资金使用情况 .....	19
三、债券跟踪评级情况说明 .....	19
四、增信变更情况 .....	20
五、债券持有人会议召开情况 .....	20
六、债权代理人履行职责的情况 .....	21
第三节 财务和资产情况.....	23
一、公司主要财务数据和财务指标.....	23
二、主要资产和负债变动情况 .....	25
三、公司本期财务报表被出具非标准审计报告的事项及影响.....	26
四、逾期未偿还债项 .....	27
五、受限资产 .....	27
六、其他债券和债务融资工具 .....	27
七、对外担保.....	27
八、银行授信及偿还贷款 .....	27
第四节 业务和公司治理情况.....	30
一、公司经营情况概述 .....	30
二、报告期内的主要经营情况 .....	39
第五节 重大事项 .....	43
一、重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	43
二、破产重整事项 .....	43
三、公司债券暂停上市或终止上市的风险.....	43
四、管理层涉嫌违法犯罪的事项 .....	43
五、对外重大担保的事项 .....	43
第六节 财务报告 .....	45
一、财务报告: .....	45
第七节 备查文件目录 .....	46

一、备查文件: .....	46
二、查阅地点: .....	46

## 释 义

发行人/公司/温州铁投	指温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司。
本报告	温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司公司债券 2016 年年度报告
报告期	2016 年度
15 温州铁投可续期债/2015 年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司可续期公司债券	指发行总额不超过人民币壹拾伍亿元（¥1,500,000,000.00）的“2015 年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司可续期公司债券”。
16 温州铁投专项债/2016 年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司城市停车场建设专项债券	指发行总额不超过人民币壹拾亿叁千万元（¥1,030,000,000.00）的“2016 年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司城市停车场建设专项债券”。
15 温州铁投可续期债募集说明书	指发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《2015 年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司可续期公司债券募集说明书》。
15 温州铁投可续期债募集说明书摘要	指发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《2015 年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司可续期公司债券募集说明书摘要》。
16 温州铁投专项债募集说明书	指发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《2016 年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书》。
16 温州铁投专项债募集说明书摘要	指发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《2016 年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司城市停车场建设专项债券募集

	说明书摘要》。
主承销商	指海通证券股份有限公司。
海通证券/簿记管理人	指海通证券股份有限公司。
国开证券	指国开证券有限责任公司。
债权代理人/账户及资金监管银行	指中国工商银行股份有限公司温州鹿城支行。
债券持有人	指持有15温州铁投可续期债和16温州铁投专项债的机构投资者。
联合资信	指联合资信评估有限公司。
承销团	指主承销商为本次发行组织的,由主承销商和分销商组成的承销团队。
计息年度	指债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日的前一个自然日止。
年度付息款项	指债券存续期内用于支付债券每个计息年度利息的款项。
余额包销	指承销团成员按承销团协议所规定的承销义务销售本期债券,并承担债券发行的风险,即在发行期限结束后将售后剩余债券全部自行购入的承销方式。
中央国债登记公司	指中央国债登记结算有限责任公司。
中国证券登记公司上海分公司	指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。
《公司法》	指《中华人民共和国公司法》。
《证券法》	指《中华人民共和国证券法》。
《债券条例》	指《企业债券管理条例》。
《7号文》	指《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》,(发改财金〔2008〕7号)。
《19号文》	指《国务院关于加强地方政府融资平台公司

	管理有关问题的通知》(国发〔2010〕19号)。
《2881号文》	指《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》(发改办财金〔2010〕2881号)。
《3451号文》	指《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》(发改办财金〔2012〕3451号)。
《公司章程》	指《温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司章程》。
《债权代理协议》	指《2014年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司可续期公司债券债权代理协议》/《2015年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司城市停车场建设专项债券债权代理协议》。
国家发改委	指中华人民共和国国家发展和改革委员会。
温州市国资委	指温州市人民政府国有资产监督管理委员会。
幸福轨道公司	指温州幸福轨道交通股份有限公司。
轨交经营公司	指温州市轨道交通资产经营管理有限公司。
轨道置业公司	指温州市轨道交通置业有限公司。
法定节假日或 休息日	指中华人民共和国法定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区法定节假日和/或休息日)。
工作日	指北京市的商业银行对公营业日(不包含法定节假日或休息日)。
基点	每一基点指0.01%。
元	指人民币元。

## 第一节 公司及相关中介机构简介

### 一、公司概况

(一) 中文名称：温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司

(二) 中文简称：温州铁投

(三) 法定代表人：丁建宇

(四) 信息披露事务负责人：张信才

1. 联系地址：温州市鹿城区锦江路 458 号深蓝大厦

2. 联系电话：0577-88118509

3. 传真：0577-88102888

(五) 公司注册地址：温州市锦江路 458 号深蓝大厦 10 楼

(六) 公司办公地址：温州市锦江路 458 号深蓝大厦 10 楼

(七) 公司邮政编码：325000

(八) 公司网址：<http://www.wzrailway.com/>

(九) 电子信箱：[wztietou@163.com](mailto:wztietou@163.com)

(十) 信息披露网址：

1. 中国债券信息网：<http://www.chinabond.com.cn/>

2. 上海证券交易所网站：<http://www.sse.com.cn/>

### 二、报告期内公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况

#### 1. 控股股东变更情况：

截至本报告出具日，公司控股股东为温州市国有资产监督管理委员会，未发生变化。

温州市国有资产监督管理委员会持有温州市铁路与轨道交通投

资集团有限公司 100%的股份，且不存在质押或存在争议的情况。

温州市国有资产监督管理委员会自成立以来，经营状况及社会信誉良好，不存在不能清偿到期债务的情形；最近三年在中国证监会、银行、工商、税务、监管部门、主管部门等单位无不良诚信记录；最近三年无重大违法违规记录；不存在被判处刑罚、刑罚执行完毕未愈三年的情形。

## 2. 实际控制人变更情况：

截至本报告出具日，公司实际控制人为温州市国有资产监督管理委员会，未发生变化。

## 3. 董事、监事、高管变更情况：

截至本报告出具日，发行人董事、监事、高管任职情况如下。

表一、发行人董事、监事、高级管理人员情况介绍<sup>1</sup>

序号	姓名	性别	学历	在本公司任职情况
1	丁建宇	男	本科	董事长
2	朱三平	男	本科	副董事长、总经理
3	包秀明	男	本科	独立董事、副总经理
4	张向丰	男	本科	独立董事、副总经理
5	周建和	男	本科	职工董事
6	邵开来	女	本科	监事
7	李博	男	研究生	监事
8	江庆峰	男	本科	职工监事
9	胡茜茜	女	本科	职工监事
10	杜运国	男	本科	总工程师
11	童宗煌	男	研究生	总规划师

<sup>1</sup>暂缺监事会主席，根据市委办公室、市政府办公室关于印发《温州市市属国有企业董事会规范运作暂行办法》和《温州市市属国有企业监事会管理暂行办法》的通知（温国资委〔2016〕46号），待市政府相关部门任命。

12	梁明	男	本科	总经济师
13	金林	男	本科	副总经理
14	周卢泽	男	本科	副总经理

报告期内，发行人董事和高级管理人员未发生变化。

监事变更如下：根据温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司《关于江庆峰等任职的通知》（温铁投〔2016〕184号），经第一届职工代表大会选举产生江庆峰、胡茜茜为集团公司职工代表监事。

江庆峰，男，1982年1月出生，本科学历。现任温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司办公室副主任、监事会职工监事。曾就职于京隆科技(苏州)有限公司，温州市政府办公室，温州市铁路与轨道交通投资集团监察监事审计室，曾任温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司监察监事审计室副主任。

胡茜茜，女，1978年10月出生，本科学历。现任温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司监察监事审计室副主任、监事会职工监事。曾就职于温州市火车站前开发建设指挥部，温州市地方铁路有限公司，曾任温州市地方铁路有限公司资产经营处副处长、办公室主任，温州市轨道交通资产经营管理有限公司副总经理。

### 三、相关中介机构简介

#### （一）与 15 温州铁投可续期债相关的中介机构

##### 1. 会计师事务所

1) 名称：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

2) 办公地址：杭州市江干区钱江新城新业路 8 号 UDC 时代大厦 A 座 6F

3) 签字会计师姓名：邵明亮，黄继佳

## 2. 会计师事务所

- 1) 名称：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
- 2) 办公地址：天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 座十层
- 3) 签字会计师姓名：俞德昌，翁佳嘉

## 3. 债权代理人

- 1) 名称：中国工商银行股份有限公司温州鹿城支行
- 2) 办公地址：温州市车站大道神力大厦 1 楼
- 3) 联系人：李晓
- 4) 联系电话：13819706628

## 4. 资信评级机构

- 1) 名称：联合资信评估有限公司
- 2) 办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层

## 5. 联席主承销商

- 1) 名称：海通证券股份有限公司
- 2) 办公地址：北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 23 层

- 3) 联系人：郑云桥

- 4) 联系电话：010-88027189

## 6. 联席主承销商

- 1) 名称：国开证券有限责任公司
- 2) 办公地址：北京市朝阳区安华里馆斜街甲 1 号泰利明苑 A 座二区四层

- 3) 联系人：王锐

- 4) 联系电话：010-51789161

## （二）中介机构变更情况

2016年12月12日，根据温国资委〔2016〕102号规定：“市属国有企业连续聘用同一审计中介机构（包括其相关成员单位）负责年度审计业务原则上不超过3年”，经温铁董〔2016〕9号决议，聘请中汇会计师事务所（特殊普通合伙）担任我集团2016年度财务报表设计、财务决算专项审计、业绩考核专项审计和工资总额预算执行情况专项审计工作。新聘任的审计师中汇会计师事务所将按照中国企业会计准则和审计准则的要求，对公司年度财务报表独立发表审计意见，以维护广大股东和投资者的利益。

截至本报告出具日，公司与15温州铁投可续期债相关的中介机构债券债权人、资信评级机构无发生变化。

## （三）与16温州铁投专项债相关的中介机构

### 1. 会计师事务所

1) 名称：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

2) 办公地址：杭州市江干区钱江新城新业路8号UDC时代大厦A座6F

3) 签字会计师姓名：董顶立，陈达华

### 2. 会计师事务所

1) 名称：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

2) 办公地址：天津市南开区宾水西道333号万豪大厦C座十层

3) 签字会计师姓名：俞德昌，翁佳嘉

### 3. 债权人

1) 名称：中国工商银行股份有限公司温州鹿城支行

2) 办公地址：温州市车站大道神力大厦 1 楼

3) 联系人：李晓

4) 联系电话：13819706628

4. 资信评级机构

1) 名称：联合资信评估有限公司

2) 办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层

5. 主承销商

1) 名称：海通证券股份有限公司

2) 办公地址：北京市海淀区中关村南大街甲 56 号方圆大厦 23 层

3) 联系人：郑云桥

4) 联系电话：010-88027189

5. 副主承销商

1) 名称：联讯证券股份有限公司

2) 办公地址：北京市朝阳区红军营南路媒体村天畅园 6 号楼 2 层

3) 联系人：李欣桐

4) 联系电话：010-84975709

(四) 中介机构变更情况

2016 年 12 月 12 日，根据温国资委〔2016〕102 号规定：“市属国有企业连续聘用同一审计中介机构（包括其相关成员单位）负责年度审计业务原则上不超过 3 年”，经温铁董〔2016〕9 号决议，聘请中汇会计师事务所（特殊普通合伙）担任我集团 2016 年度财务报表

设计、财务决算专项审计、业绩考核专项审计和工资总额预算执行情况专项审计工作。新聘任的审计师中汇会计师事务所将按照中国企业会计准则和审计准则的要求,对公司年度财务报表独立发表审计意见,以维护广大股东和投资者的利益。

截至本报告出具日,公司与 16 温州铁投专项债相关的中介机构债券债权代理人、资信评级机构无发生变化。

## 第二节 公司债券事项

### 一、公司已发行未兑付债券情况

截至本报告出具之日，公司所有的已公开发发行并在证券交易所、全国中小企业股份转让系统上市或转让，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券或债务融资工具为 2015 年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司可续期公司债券及 2016 年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司城市停车场建设专项债券。其中 2015 年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司可续期公司债券包含两个品种。截至本报告出具日，公司已发行未兑付的债券具体情况如下：

（一）2015 年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司可续期公司债券（品种一）

1. 债券简称：15 温铁 01（上海证券交易所）

15 温州铁投可续期债（银行间市场）

2. 债券代码：127256（上海证券交易所）

1580210（银行间市场）

3. 发行日：2015 年 8 月 27 日

4. 到期日：2020 年 8 月 27 日

5. 债券余额：人民币 8 亿元

6. 利率：7.00%

7. 还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次。15 温州铁投可续期债以每 5 个计息年度为一个周期。

在每 5 个计息年度末附发行人续期选择权，发行人有权选择将本品种债券期限延长 5 年，或选择在该计息年度末到期全额兑付本品种债券。若发行人选择延长本期债券期限，则从第 21 个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上基本利差再加上 300 个基点，在第 21 个计息年度至第 25 个计息年度内保持不变；从第 26 个计息年度开始票面利率调整为当期基准利率加上基本利差再加上 500 个基点，在第 26 个计息年度至第 30 个计息年度内保持不变；从第 31 个计息年度开始，每个计息周期适用的票面利率为当期基准利率加上基本利差再加上 1,000 个基点。

8. 公司债券上市或转让的交易场所：上海证券交易所、银行间市场

9. 投资者适当性安排：（1）承销团成员设置的发行网点公开发售：在中央国债登记公司开户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。（2）上海证券交易所协议发行：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

10. 报告期内公司债券的付息兑付情况：2015 年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司可续期公司债券（品种一）的存续期内每年的 8 月 27 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则付息日顺延至其后的第一个工作日）。发行人预计于 2017 年 8 月 27 日按期足额支付上一计息年度的债券利息。截至本年度报告发布之日，发行人不存在应付未付本金和利息的情况。

11. 相关条款执行情况：无。

（二）2015 年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司可续期

## 公司债券（品种二）

1. 债券简称：15 温铁 02（上海证券交易所）

15 温州铁投债（银行间市场）

2. 债券代码：127258（上海证券交易所）

1580211（银行间市场）

3. 发行日：2015 年 8 月 27 日

4. 到期日：2030 年 8 月 27 日

5. 债券余额：人民币 7 亿元

6. 利率：5.04%

7. 还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。15 温州铁投债以每 3 个计息年度为一个周期。在每 3 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，在第 15 个计息年度末发行人到期全额兑付本品种债券。

8. 公司债券上市或转让的交易场所：上海证券交易所、银行间市场

9. 投资者适当性安排：合格投资者

10. 报告期内公司债券的付息兑付情况：15 温州铁投债的存续期内每年的 8 月 27 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则付息日顺延至其后的第一个工作日）。发行人预计于 2017 年 8 月 27 日按期足额支付上一计息年度的债券利息。截至本年度报告发布之日，发行人不存在应付未付本金和利息的情况。

11. 相关条款执行情况：无。

(三) 2016 年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司城市停车场建设专项债券

1. 债券简称：16 温铁债（上海证券交易所）

16 温州铁投专项债（银行间市场）

2. 债券代码：139244（上海证券交易所）

1680392（银行间市场）

3. 发行日：2016 年 9 月 22 日

4. 到期日：2031 年 9 月 22 日

5. 债券余额：人民币 10.3 亿元

6. 利率：3.85%

7. 还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。16 温州铁投专项债以每 5 个计息年度为一个周期。在每 5 个计息年度末附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，在第 15 个计息年度末发行人到期全额兑付本品种债券。

8. 公司债券上市或转让的交易场所：上海证券交易所、银行间市场

9. 投资者适当性安排：合格投资者

10. 报告期内公司债券的付息兑付情况：16 温州铁投专项债的存续期内每年的 9 月 22 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则付息日顺延至其后的第一个工作日）。发行人预计于

2017年9月22日按期足额支付上一计息年度的债券利息。截至本年度报告发布之日，发行人不存在应付未付本金和利息的情况。

11. 相关条款执行情况：无。

除此之外，截至本报告出具之日，公司及其全资或控股子公司无其他已发行尚未兑付的企业（公司）债券、中期票据或短期融资券。

## 二、债券募集资金使用情况

（一）2015年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司可续期公司债券

2015年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司可续期公司债券发行规模15亿元，截至本报告出具日，已全部用于募投项目温州市域铁路S1线一期工程建设。以上资金完全通过募集资金专项账户运作，与本期债券募集说明书承诺用途、使用计划及其他约定一致。

（二）2016年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司城市停车场建设专项债券

2016年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司城市停车场建设专项债券发行规模10.3亿元，截至本报告出具日，3.7亿元已用于温州铁投相关城市停车场建设工程募投项目。

## 三、债券跟踪评级情况说明

（一）2015年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司可续期公司债券

联合资信评估有限公司在债券的存续期内每年进行定期跟踪评级。

联合资信评估有限公司于2016年8月24日在中国债券信息网(<http://www.chinabond.com.cn/>)，上海证券交易所网(<http://www.sse.com.cn/>)

披露《温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司公司债券跟踪评级报告》，确定维持公司主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定，并维持 15 温州铁投可续期债品种一和品种二的信用等级均为 AA。

截至本报告出具日前，联合资信评估有限公司尚未公布 2017 年度跟踪评级报告，预计将在 2017 年 6 月于中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn/>），上海证券交易所（<http://www.sse.com.cn/>）披露。

#### （二）2016 年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司城市停车场建设专项债券

截至本报告出具日前，联合资信评估有限公司尚未公布 2017 年度跟踪评级报告，预计将在 2017 年 6 月于中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn/>），上海证券交易所（<http://www.sse.com.cn/>）披露。

截至本报告出具日，公司并未在中国境内发行其他债券、债务融资工具，不存在主体评级出现差异的情况。

#### 四、增信变更情况

报告期内，15 温州铁投可续期债增信机制、偿债计划、其他偿债保障措施与 15 温州铁投可续期债募集说明书中“偿债计划及其他保障措施”没有重大变化。

报告期内，16 温州铁投专项债增信机制、偿债计划、其他偿债保障措施与 16 温州铁投专项债募集说明书中“偿债计划及其他保障措施”没有重大变化。

#### 五、债券持有人会议召开情况

报告期内，公司债券无债券持有人会议召开事项。

## 六、债权人履行职责的情况

2015 年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司可续期公司债券的债权代理人为中国工商银行股份有限公司温州鹿城支行，依法履行以下职责：

（一）持续关注公司的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事项时，召集债券持有人会议；

（二）公司为债券设定担保的，债权代理协议应当约定担保财产为信托财产，债权人应在债券发行前取得担保的权利证明或其他有关文件，并在担保期间妥善保管；

（三）在债券持续期内勤勉处理债券持有人与公司之间的谈判或者诉讼事务；

（四）预计公司不能偿还债务时，要求公司追加担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施；

（五）公司不能偿还债务时，受托参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

（六）债权代理协议约定的其他重要义务。

中国工商银行股份有限公司温州鹿城支行在报告期内，勤勉尽责、恪尽职守，圆满地履行了上述职责，维护发行人和投资者的合法权益。其在履行职责时，并无可能存在利益冲突的情形。

中国工商银行股份有限公司温州鹿城支行于 2016 年 6 月 24 日出具《2015 年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司可续期公司债券 2015 年度债权代理事务报告》。债权代理事务报告详见公司网站，以及证监会指定的信息披露网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）。

中国工商银行股份有限公司温州鹿城支行于 2016 年 11 月 9 日出具《中国工商银行股份有限公司温州鹿城支行关于 2015 年温州市铁

路与轨道交通投资集团有限公司可续期公司债券与 2016 年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司城市停车场建设专项债券临时债权代理事务报告》。临时债权代理事务报告详见公司网站，以及证监会指定的信息披露网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）。

### 第三节 财务和资产情况

#### 一、公司主要财务数据和财务指标

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)对公司出具了标准无保留意见的《审计报告》(中汇会审[2017]1171号)。以下所引用的财务数据,非经特别说明,均引自该审计报告。公司2016年度审计报告详见附件。

表二 本公司主要财务数据及财务指标

单位:万元

项目	2016年	2015年	变动比率
总资产	1,843,105.50	1,339,708.21	37.58%
归属于母公司股东的净资产	680,325.63	608,091.07	11.88%
营业收入	12,818.92	3,356.72	281.89%
归属于母公司股东的净利润	10,136.65	12,905.29	-21.45%
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	11,985.15	16,268.54	-26.33%
经营活动产生的现金流量净额	21,789.79	1,980.97	999.96%
投资活动产生的现金流量净额	-460,900.95	-186,833.43	146.69%
筹资活动产生的现金流量净额	431,754.87	162,998.01	164.88%
期末现金及现金等价物余额	184,770.19	192,126.48	-3.83%
流动比率	1.05	1.90	-44.95%
速动比率	1.02	1.71	-40.63%
资产负债率	46.28%	41.19%	12.36%
EBITDA 全部债务比	0.02	0.04	-53.99%
利息保障倍数	0.83	1.15	-28.48%
EBITDA 利息保障倍数	0.86	1.46	-40.97%
贷款偿还率	100.00	100.00	0.00%
利息偿付率	100.00	100.00	0.00%

注: 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、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

5、利息保障倍数=息税前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)

6、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)

7、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

8、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

截止2016年12月31日,公司总资产为1,843,105.50万元,比

2015 年增加 503,397.29 万元，变动比率为 37.58%，主要系温州市域铁路 S1 线新增投资 298,391.71 万元，温州市域铁路 S2 线新增投资 100,321.68 万元以及对浙江乐清湾铁路有限公司新增 35,000.00 万元股权投资所致。

截止 2016 年 12 月 31 日，公司营业收入为 12,818.92 万元，比 2015 年增加 9,462.20 万元，变动比率为 281.89%，主要系御龙公馆 8,014.17 平方米住宅销售收入 10,153.52 万元所致。

截止 2016 年 12 月 31 日，公司经营活动产生的现金流量净额为 21,789.79 万元，比 2015 年增加 19,808.82 万元，变动比率为 999.96%，主要系御龙公馆 8014.17 平方米住宅销售收入 10153 万元所致。

截止 2016 年 12 月 31 日，公司投资活动产生的现金流量净额为 -460,900.95 万元，比 2015 年增加支出 274,067.52 万元，主要原因是温州市域铁路 S1 线新增投资 298,391.71 万元，温州市域铁路 S2 线新增投资 100,321.68 万元所致。

截止 2016 年 12 月 31 日，公司筹资活动产生的现金流量净额为 431,754.87 万元，比 2015 年增长了 268,756.86 万元，变动比率为 164.88%，主要系发行人于 2016 年 9 月 22 日发行 2016 年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司城市停车场建设专项债券 10.3 亿元及向国家开发银行股份有限公司申请 13 亿元短期借款和 S1 线 17.5 亿元项目银团贷款，另获得国开专项建设基金 13 亿元所致。

截止 2016 年 12 月 31 日，公司流动比率和速动比率分别为 1.05 和 1.02，较 2015 年分别减少 44.95%和 40.63%，主要系由于向国家开发银行股份有限公司申请 13 亿元短期借款导致流动负债同比增长 78.19%所致。

截止 2016 年 12 月 31 日，公司 EBITDA 全部债务比为 0.02，较

2015年减少53.99%，主要系发行人于2016年9月22日发行2016年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司城市停车场建设专项债券10.3亿元及向国家开发银行股份有限公司申请13亿元短期借款和S1线17.5亿元项目银团贷款导致全部债务同比上升60.10%所致。

截止2016年12月31日，公司EBITDA利息保障倍数分别为0.83和0.86，较2015年分别增加-28.48%和-40.97%，主要系S1线工程加快推进，项目银团贷款陆续增加，计入资本化利息支出逐渐加大所致。

## 二、主要资产和负债变动情况

### (一) 主要资产变动情况

单元：万元

项目名称	2016年末	占总资产的比例	2015年末	占总资产的比例	变动比例
货币资金	184,770.19	10.02%	192,126.48	14.34%	-3.83%
其他应收款	171,599.29	9.31%	149,844.25	11.18%	14.52%
长期股权投资	128,571.31	6.98%	92,356.35	6.89%	39.21%
在建工程	997,697.95	54.13%	514,948.87	38.44%	93.75%
其他非流动资产	237,088.08	12.86%	237,088.08	17.70%	0.00%

公司2016年末长期股权投资128,571.31万元，较2015年末增加36,214.96万元，同比增长39.21%，主要系为支持乐清湾港区铁路支线项目建设，追加对浙江乐清湾铁路有限公司3,5000.00万元股权投资和为拓展新业务，实现多元化发展，新增对温州市交通工程咨询监理有限公司1,241.84万元股权投资所致。

公司2016年末在建工程997,697.95万元，较2015年末增加

482,749.08 万元，同比增长 93.75%，主要系市域铁路建设进度加快，温州市域铁路 S1 线新增投资 298,391.71 万元，温州市域铁路 S2 线新增投资 100,321.68 万元和温州市域铁路运营控制中心工程新增 5,439.46 万元投资所致。

## （二）主要负债变动情况

单元：万元

项目名称	2016 年末	占负债的比例	2015 年末	占负债的比例	变动比例
短期借款	212,000.00	24.85%	100,000.00	4.35%	112.00%
应付账款	83,256.00	9.76%	50,266.10	20.32%	65.63%
其他应付款	55,053.30	6.45%	44,695.65	25.60%	23.17%
长期借款	223,000.00	26.14%	180,000.00	25.06%	23.89%
应付债券	250,966.73	29.42%	148,449.76	5.02%	69.06%

公司 2016 年末短期借款 212,000.00 万元，较 2015 年末增加 112,000.00 万元，同比增长 112.00%，主要系向国家开发银行股份有限公司申请 13 亿元短期借款所致。

公司 2016 年末应付账款 83,256.00 万元，较 2015 年末增加 32,989.90 万元，同比增长 65.63%，主要系暂挂 S1 线政策处理费所致。

公司 2016 年末应付债券 250,966.73 万元，较 2015 年末增加 102,516.98 万元，同比增长 69.06%，主要系公司于 2016 年 9 月 22 日发行了规模 10.30 亿元的 2016 年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司城市停车场建设专项债券所致。

## 三、公司本期财务报表被出具非标准审计报告的事项及影响

无。

#### **四、逾期未偿还债项**

无。

#### **五、受限资产**

无。

#### **六、其他债券和债务融资工具**

截止 2016 年 12 月 31 日，公司除 2015 年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司可续期公司债券及 2016 年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司城市停车场建设专项债券外，未发行其他债券和债务融资工具。

2015 年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司可续期公司债券已于 2016 年 8 月 27 日足额支付上一计息年度利息，发行人预计于 2017 年 8 月 27 日按期足额支付上一计息年度的债券利息。

2016 年温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司城市停车场建设专项债券尚未付息，发行人预计于 2017 年 9 月 22 日按期足额支付上一计息年度的债券利息。

#### **七、对外担保**

本报告期内，公司对外提供担保的变动情况如下：

（一）本报告期内，公司对外担保新增余额为 0 万元，其中 0 万元于本期到期，0 万元截止本期末尚未到期。

（二）2015 年 11 月 19 日，公司对外提供担保 10 亿元，截止本期末尚未到期。

#### **八、银行授信及偿还贷款**

表三 公司获得银行授信使用情况

单位：亿元

授信银行	融资方式	授信额度	已用额度	未用额度	授信用途
国开行及工、农、中、建组团的银团	项目银团贷款	85	30.5	54.5	市域铁路S1线项目
国开行浙江省分行	专项建设基金（委托贷款）	1.5	1.5	0	乐清湾港区铁路支线项目资本金
中信银行温州开发区支行	项目贷款	3.3	3.3	0	市域铁路S1线项目配套贷款
工商银行温州鹿城支行	流动资金贷款	10	8	2	补充流动资金
广发银行温州分行	流动资金贷款	5	0.2	4.8	补充流动资金
杭州银行温州分行	项目贷款	4.09		4.09	市域铁路控制中心
民生银行江滨支行	出具保函（保险资金）	30		30	市域铁路S1线及配套项目
招商银行温州分行营业部	项目贷款	8.035		8.035	市域铁路S1线项目
浙商银行温州分行营业部	综合授信（包括但不限于信托、流动资金贷款）	50		50	补充流动资金
小计		196.925	43.5	153.425	
国开行浙江省分行	专项建设基金	16	16	0	市域铁路S1、S2线项目资本金
农行温州分行营业部	基金	95.2		95.2	市域铁路S2线
宁波银行温州分行	基金	9		9	乐清湾港区铁路支线项目资本金
小计		120.2	16	104.2	
合计		317.125	59.5	257.625	

表四 公司还贷情况

单位：万元

序号	合作机构	贷款主体	增信方式	已还款金额	年利率	放款日期	还款日期
1	浙江浙商证券资产管理有限公司	集团本部	信用	50,000.00	7.50%	2015-4-23	2016-2-1
2	浙江浙商证券资产管理有限公司	集团本部	信用	50,000.00	7.50%	2015-4-23	2016-4-8
3	招行温州分行	幸福轨道公司	担保贷款	50,000.00	4.35%	2015-11-25	2016-5-4
4	招行温州分行	幸福轨道公司	担保贷款	30,000.00	4.35%	2015-12-18	2016-5-4
5	招行温州分行	幸福轨道公司	担保贷款	20,000.00	4.35%	2015-12-17	2016-5-4
6	工行鹿城支行	幸福轨道公司	担保贷款	30,000.00	5.00%	2014-10-23	2016-6-1
7	工行鹿城支行	幸福轨道公司	担保贷款	20,000.00	5.00%	2015-1-22	2016-6-1
8	工行鹿城支行	幸福轨道公司	担保贷款	10,000.00	4.75%	2015-5-18	2016-6-1
9	工行鹿城支行	幸福轨道公司	担保贷款	20,000.00	4.75%	2015-5-18	2016-9-21
10	工行鹿城支行	集团本部	担保贷款	50,000.00	4.35%	2016-6-25	2016-10-4
	合计			330,000.00			

九、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正

无。

## 第四节 业务和公司治理情况

### 一、公司经营情况概述

#### (一) 公司主要业务:

温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司目前主要业务是在温州市从事对铁路和城市轨道交通工程及沿线配套项目的投资、建设、营运、管理，并延伸到铁路和城市轨道交通沿线的仓储、物流服务的建设、开发、经营及物业管理、广告经营，同时还包括了房地产的开发经营。

#### (二) 主要产品及用途:

温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司是经温州市人民政府决定成立的国有独资公司，目前主要负责市域铁路 S1 线一期工程和 S2 线一期工程的建设工作，并已完成了金温铁路、温福铁路、甬台温铁路等一批重大工程的参建工作。

#### (三) 经营模式:

公司目前的主要业务为城市轨道交通业务、房地产业务和物业管理业务。公司主要业务的经营模式如下:

城市轨道交通业务经营模式: 公司目前主要承担了市域铁路 S1 线、S2 线一期工程的建设施工, S1 线一期工程总投资为 186.07 亿元, 于 2013 年 7 月份开工建设, 预计 2018 年底完工; S2 线一期工程总投资为 261.526 亿元, 于 2015 年 12 月份开工建设, 预计 2019 年底完工。因为工程目前还处于施工阶段, 所以尚未产生相关运营收入。在项目的未来收益方面, 除了用来作为资金平衡的土地以外, 项目未来运营收入来源将主要为票务收入、商业物业租赁收入和广告等。

房地产业务经营模式: 目前, 发行人房地产收入的来源主要依靠子公司温州市轨道交通置业有限公司负责的房产开发, 近两年轨交置

业公司开发了县前大楼、御龙公馆。未来，在温州市域铁路建成后，发行人将采用“轨道交通+物业”的运营模式，以市域铁路为核心，对周边地块进行总体规划，开发地铁上盖或者毗邻土地，建设商业建筑和住宅。物业建成后，发行人将根据需要选择自行运营或者转售。

物业管理业务：目前，发行人主要依托子公司轨交经营公司开展物业管理业务，主要负责其所开发的楼盘、温州火车站及停车场的物业管理工作。未来，在温州市域铁路建成后，发行人将管理市域铁路沿线的商业建筑和住宅。同时，发行人还将依托轨交经营公司从事对市域铁路沿线站点、温州市内企业、住宅、基础设施等进行物业、市政、绿化等服务，在创造经济收益的同时，也为温州市企业的生产、居民的生活提供持续保障。

#### （四）所属行业的发展阶段及周期性特点：

##### 1. 城市轨道交通建设行业的发展阶段及周期性特点

###### （1）我国城市轨道交通建设行业的现状

城市轨道交通是城市公共交通系统中的一个重要组成部分，泛指在城市中沿特定轨道运行的公共交通工具。城市轨道交通包含着多种制式，有地铁、轻轨、单轨、自动导向系统、有轨电车、磁浮、市郊铁路等等。在许多城市里，轨道交通已经成为不可替代的交通工具之一，它在减轻城市交通压力、节约能源、引导城市规划等方面都有着重要的作用。

近些年来，我国城市轨道交通进入了快速发展期。北京、上海、广州、深圳等城市初步形成了轨道交通网络，西安、长春等城市建成了轨道交通主骨架。根据《城市轨道交通 2015 年度统计分析报告》显示，截至 2015 年底，全国 26 个城市共开通城市轨道交通运营线路长度 3,618 公里。其中，地铁 2,658 公里，占 73.4%；他制式城轨交通

规模 960 公里,占比达 26.6%。2015 年度新增运营线路长度 445 公里,同比增加 14%。全年累计完成客运量 138 亿人次,同比增加 9.5%。表现出新增运营线路多、客流增长快、系统制式多元化的趋势。

## (2) 我国城市轨道交通建设行业的前景

国家统计局发布的《国家数据》显示,2015 年中国城镇人口约有 7.71 亿人,约为全国人口的 56.1%,比 2014 年末增加 2200 万人。随着城镇化进程的加快,城市地域不断扩大,城市人口的快速增长必将带来交通拥堵和城市内部地面空间缩小等现象,这给我国现有城市交通基础设施带来巨大挑战。因此,大力推动准时、高效、快捷、客运量大、能耗低的城市轨道交通建设,已经成为推进城市化进程的必然选择。

国家“十二五”规划亦提出要实施公共交通优先发展战略,大力发展城市公共交通系统,提高公共交通出行分担比率;科学制定城市轨道交通技术路线,规范建设标准,有序推进轻轨、地铁、有轨电车等城市轨道交通网络建设;积极发展地面快速公交系统,提高线网密度和站点覆盖率;规范发展城市出租车业,合理引导私人机动车出行,倡导非机动方式出行;优化换乘中心功能和布局,提高出行效率;统筹城乡公共交通一体化发展。根据《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》,发改委要求建设现代高效的城际城市交通,其中“第七篇 构筑现代基础设施网络”中“第二十九章 完善现代综合交通运输体系”明确提出“在城镇化地区大力发展城际铁路、市域(郊)铁路,鼓励利用既有铁路开行城际列车,形成多层次轨道交通骨干网络,高效衔接大中小城市和城镇。实行公共交通优先,加快发展城市轨道交通、快速公交等大容量公共交通,鼓励绿色出行。促进网络预约等定制交通发展。强化中心城区与对外干线公路快速联

系，畅通城市内外交通。加强城市停车设施建设。加强邮政、快递网络终端建设。”

### (3) 温州市城市轨道交通建设行业的现状

随着温州经济的不断发展，较为密集的人口对于城市交通的压力逐渐凸显，对于发展城市公共交通系统的需求也日益提高。温州市根据自身城市特点，设计了市域铁路交通模式，以满足城市发展需要。市域铁路与地铁和城市轻轨相比，具有站距长、速度快等特点，未来市域铁路还能实现与国家铁路干线的互联互通，增强城市的对外辐射能力。

根据国家发改委于 2012 年 9 月下发的《浙江省温州市域铁路建设规划(2012-2018 年)》(发改基础[2012]3040 号)文件，2012 至 2018 年，温州市将开工建设 3 条轨道交通市域铁路，即 S1 线一期、S2 线一期和 S3 线一期工程，线路总长 140.7 公里，总投资约为 432.3 亿元，这将是温州市关键性和标志性的公共设施建设项目和民生工程。其中，S1 线一期是温州市轨道交通规划线网中最重要的一条主干线，总投资预计为 186.07 亿元。

### (4) 温州市城市轨道交通建设行业的前景

根据《国家发展改革委关于浙江省温州市域铁路建设规划(2012-2018 年)的批复》所提出的要求，根据温州市土地资源紧张、人口集中且呈组团式分布的特点，同意规划建设温州市市域铁路，其发展目标为结合城市发展战略，在构建综合交通运输体系中，优先实施市域铁路，串联各大交通枢纽和城市组团，构建市域骨干客运系统，整个市域铁路范围涵盖了包括中心城区、瑞安、乐清、永嘉、洞头等都市核心区，还包括了平阳、苍南、龙港-鳌江等都市南片区组团，形成十字加密型线网构架。为了建立以公共交通为主体，各种交通方

式相结合的城市综合交通系统，推行绿色交通出行，提高城市公共交通出行比重，温州市目前已规划了 S1 线、S2 线和 S3 线等三条市域铁路线路的一期工程。

随着温州市经济的快速发展，人口不断增加，建立着眼长远和高效便利的城市交通体系俨然成为城市现代化建设的重要方面，也与民生息息相关。温州市市域铁路交通建设项目将连接温州市区以及辖下 2 个县级市和 4 个县的核心区域，通过创新的理念以及运营模式，初步建立起城市市域铁路交通网络，提高交通效率，增强城市运转速度，或将成为温州市新型城镇化建设的新引擎。此外，温州市市域铁路将通过与机场、火车站、公路客运站等交通枢纽的衔接，加强与周边地区的交通联系，促进城市社会经济的发展。

## 2. 房地产行业的发展阶段及周期性特点

### (1) 我国房地产行业的现状

近年来，我国房地产业发展迅速。根据国家统计局数据，2015 年，全国城镇固定资产投资总额为 55.16 万亿元，同比增长 10.0%，其中，房地产开发投资额占全国城镇固定资产投资总额的 17.4%，投资额达到 9.60 万亿元，同比增长 1.0%；2015 年全国房地产开发企业施工房屋面积为 73.57 亿平方米，同比增长 1.3%，全国房屋新开工面积达到 15.45 亿平方米，同比下降 14.0%，商品房销售面积为 12.85 亿平方米，同比增长 6.5%。同时，房地产行业整个上下游产业链较长，涉及建筑、建材、园林、家电、金融等众多周边产业，且各产业间关联度高，会产生连带效应，因此，房地产业可以起到带动其他产业发展和整个国民经济增长的作用。

但由于近年来国内房地产行业的发展过快过热，导致国内房价长时间处于相对高位，因此，国家出台了一系列的宏观调控政策。在政

府控制房价、调整住房供应结构、加强土地控制、信贷控制等一系列宏观调控政策陆续出台的背景下，房地产开发的规模和施工、竣工速度明显减缓，房地产行业整体发展步伐趋稳。

## （2）我国房地产行业的前景

根据国家第十二个五年计划的规划，我国要提高住房保障水平，坚持政府调控和市场调节相结合，加快完善符合国情的住房体制机制和政策体系，逐步形成总量基本平衡、结构基本合理、房价与消费能力基本适应的住房供需格局。

目前，政府对于房地产行业的政策和调控主要集中在商品房和保障性住房上。一方面，我国目前的商品房库存量偏高，未来的发展趋势是以消化商品房库存作为首要目标；另一方面，国家加大了对保障性住房的支持，其中 2014 年第二季度，央行向国家开发银行发放了一万亿元的再贷款，用来扶持棚户区改造，体现政府加大保障性住房建设的决心。2015 年全国城镇保障性安居工程基本建成住房 772 万套，新开工 783 万套，其中棚户区改造开工 601 万套。未来，房地产市场的结构将渐趋合理，房价趋于理性，供给总量更加平衡。

## （3）温州市房地产行业的现状

2015 年，温州市限额以上固定资产投资 3,456.39 亿元，比上年增长 13.2%。温州市 2015 年全年房地产开发完成投资额 766.29 亿元，比上年下降 5.3%，全市房屋施工面积 4,650.82 万平方米，下降 0.5%；竣工面积 597.72 万平方米，增长 10.7%。全市房地产交易持续回暖，全年全市商品房销售面积 525.57 万平方米，比上年增长 25.1%，其中住宅销售面积 456.95 万平方米，增长 19.2%，商品房销售面积重新站上了自 2005 年以来的高位。

## （4）温州市房地产行业的前景

在温州市商品住宅销售价格见底企稳的同时,《温州市国民经济和社会发展规划第十二个五年规划》指出:进一步加大拆迁安置力度,建立完善的“先建设、妥安置、再拆迁”的城市改造拆迁新机制;扩大住房公积金制度参建人数比例;到期末,基本满足以下需要:人均收入在全市人均可支配收入 60%以下的城镇住房困难居民家庭享受廉租住房,人均收入在全市人均可支配收入 80%以下的困难家庭购买或租赁经济适用房,人均收入在全市人均可支配收入 90%以下的困难家庭租住公共租赁住房;完成 1.6 万户农村困难家庭危旧房改造;扩大商品房供应,加强监管,促进房地产市场健康发展,降低房价收入比并逐步调整至合理区间,实现百姓安居乐业。

未来,在房价调控以及政府政策的引导下,温州未来房地产行业的价格走势将保持平稳态势,商品房销售价格回归理性,贴近民生的住房建设工程规模将逐渐增大,并以改善困难人口住房为主要目标,着力促进房地产市场健康发展。

### 3. 物业管理行业的发展阶段及周期性特点

#### (1) 我国物业管理行业的现状

物业管理行业在我国处于成长期,伴随着城市基础设施及房地产的发展而发展,随着经济及生活水平的提升,物业管理涉及的范围也在逐步扩大。广义上的物业管理包括住宅物业服务、城市绿化、给水、排污、对城市基础设施的各项维护及配套等,是和城市发展相辅相成的行业。从物业管理对相关产业的带动看,物业管理产业链的拓展带动了装饰维修、电子商务、物流配送等众多相关产业的发展,发挥出对扩大内需、拉动经济增长的积极作用。

自 1981 年我国第一家物业管理公司在深圳成立以来,物业管理在提高人们的生活和工作环境质量、推进城市化进程中都起到了积极

的作用。据资料显示，“十一五”期间，中国物业管理取得了长足的发展，主要表现为行业地位快速提升，相关行业立法进一步加快，服务领域进一步扩展，行业规模进一步壮大，对国民经济的贡献初步显现等特征。“十一五”期间，国内物业管理行业无论是产业规模还是辐射范围都取得了大幅增长。根据《2017-2022 年中国物业管理行业发展趋势及投资战略研究报告》，到 2015 年末，全国物业管理面积为 174.5 亿平米，全国物业管理费用总规模约为 6500 亿。百强企业管理面积总值达到 49.59 亿平米，占全国物业管理面积的 28.42%，较 14 年提升 8.92 个百分点，百强物业管理企业全年实现营业收入总额 1135.6 亿元，同比增幅达 27.24%，收入增速进一步提升，净利润总值 82.26 亿元，盈利规模持续扩大，平均净利率为 7.43%，同比增长 1.24 个百分点，表明行业集中度提升趋势显著，反映 2015 年物业管理行业并购扩张和业务拓展的大背景。但同时，与物业管理发达国家相比，由于受对物业管理的认识、市场经济发育程度、地区经济发展水平和居民收入水平等因素的影响，我国物业管理覆盖率仍然偏低。

## （2）我国物业管理行业的前景

随着经济发展及居民收入水平的提升，物业管理行业也将迎来快速发展期。展望未来，中国物业管理行业将进一步发展、完善和成熟，在这个阶段将会出现一个竞争激烈、管理完善、服务理念提升的时期，未来我国物业管理行业将进一步发展壮大。对物业管理行业来说，质量理念和品牌理念的角逐、市场环境的变化、竞争格局的形成、高新技术的应用、消费观念的更新，都要求物业管理企业从服务观念到服务方式，从经营理念到市场定位，积极做出相应的变革，才能适应发展的需要。

## （3）温州市物业管理行业的现状

温州市物业管理起源于上世纪九十年代初，是浙江省最早实行物业管理的城市之一，并在 2000 年成立温州市物业管理行业协会。为了支持物业管理行业的发展和规范，温州市政府于 2009 年 12 月发布了最新的《温州市物业管理办法》，以规范物业管理活动为目的，同时也为温州市的物业管理行业的发展打下了基石。经过多年的发展，温州市物业管理行业也在业态上由以住宅为主，向写字楼、商业物业、工业厂房等各类城市综合体转变，展现出了物业管理覆盖的巨大潜能。另一方面，随着温州国民经济的不断发展，不断扩大的物业规模也将推动温州物业管理的产业化发展。

#### （4）温州市物业管理行业的前景

根据中国物业管理协会发布的《物业管理行业发展报告》，温州市的物业管理行业将会在清洁、绿化、秩序维护、设施设备维护等四项基本服务基础上，纵向延伸至房地产开发前期的规划、设计、设施设备选用顾问等整个链条，横向涵盖消费者居家养老、家政服务、房屋租赁、电子商务等各类个性化需求，不断挖掘出物业服务产品的附加值和边际效益，体现出物业管理丰富的商业价值。

#### （五）行业地位：

温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司是经温州市人民政府决定成立的国有独资公司，目前主要负责市域铁路 S1 线一期工程和 S2 线一期工程的建设工作。温州市政府重视市域铁路工程项目，将发行人定位为温州市域铁路工程项目的唯一主体，并将持续提供资金保障。温州市政府对发行人的大力支持将对发行人今后做大做强起到良好的推动作用。

发行人目前所承建的温州市域铁路项目是我国市内轨道交通建设的一大革新。市域铁路 S1 线是发行人在推进新型城镇化的大背景

下，基于“轨道交通+新型城镇化”的创新理念，借鉴香港地铁 TOD 模式而引入的城市轨道交通新概念。同时，在 S1 线的建造过程中，发行人致力于通过对市域铁路沿线站点区域的设计，积极引导城市建设，改善温州市的投资环境和生活环境，不断提升城市功能。

随着温州市经济的不断发展以及城镇化水平的不断提高，温州市城市轨道交通建设将迎来良好的发展机遇，亦将促使发行人业务规模持续扩大。

(六) 以上事项于报告期间发生的重大变化：

无。

(七) 以上变化对偿债能力的影响：

无。

## 二、报告期内的主要经营情况

(一) 主要经营情况

表五 发行人 2016 年营业收入、营业成本构成情况

单位：万元

业务板块	营业收入	营业成本	毛利润	毛利率
城市轨道交通业务	-	-	-	-
房地产业务	11,206.23	21,689.80	-10,483.57	-93.55%
物业管理业务	430.18	100.52	329.67	76.63%
其他业务小计	1,182.51	233.77	948.73	80.23%
合计	12,818.92	22,024.09	-9,205.17	-71.81%

表六 发行人 2015 年、2016 年利润表构成

单位：万元

报表项目	2016 年度	2015 年度	本期期末金额较上期 期末变动比例
营业收入	12,818.92	3,356.72	281.89%
减：营业成本	22,024.09	779.86	2724.11%
营业税金及附加	541.34	266.10	103.43%
销售费用	217.76	79.40	174.26%
管理费用	2,714.85	2,758.34	-1.58%

财务费用	1,070.93	2,524.76	-57.58%
资产减值损失	116.71	28.87	304.26%
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	13,973.87	5,861.09	138.42%
营业利润	107.10	2,780.48	-96.15%
加：营业外收入	10,064.55	10,148.54	-0.83%
减：营业外支出	50.05	54.61	-8.35%
利润总额	10,121.61	12,874.42	-21.38%
减：所得税费用	31.88	-13.11	-343.17%
净利润	10,089.73	12,887.52	-21.71%
归属于母公司所有者的净利润	10,136.65	12,905.29	-21.45%
少数股东损益	-46.93	-17.77	164.10%
综合收益总额	-489.29	22,526.30	-102.17%

1. 主营业务：报告期内，公司营业收入为 12,818.92 万元，主要来自于房地产业务板块、物业管理板块和其他业务板块，占比分别为 87.42%、3.36%和 9.22%。本期营业收入同比上期增长 9,462.20 万元，增幅 281.89%，主要系御龙公馆 8,014.17 平米住宅销售收入 10,153.52 万元所致。营业成本为 22,024.09 万元，同比增长 21,244.23 万元，增幅为 2,724.11%，主要系结转御龙公馆营业成本所致。销售费用、管理费用和财务费用合计为 4,003.54 万元，同比减少 1,358.96 万元，降幅为 25.34%，主要系前期差错更正，2014 年 1500 万元财务费用调入 2015 年所致。经营活动现金净流量为 21,789.79 万元，同比增加 19,808.82 万元，增幅为 999.96%，主要系御龙公馆 8014.17 平米住宅销售收入 10,153.52 万元所致。

2. 来自非主营业务的重大收益：本期公司利润构成的重大变化源自非主要经营业务，主要包括投资收益和营业外收入，其中，本期投资收益为 13,973.87 万元，主要来自于出售约 748.4 万股浦发银行股份获得约 1.2 亿元投资收益及浦发银行和浙江金温铁道开发有限公

司投资分红组成，持续性较强。营业外收入为 10,064.55 万元，主要来自于温州市政府补助 10,002.17 万元，可持续性较强。2014、2015 及 2016 年，政府补贴收入分别为 10,000.00 万元、10,000.00 万元和 10,002.17 万元（含企业稳岗补贴 20,024.00 元和增值税税控盘及税控技术服务费全额抵扣 1,705.00 元）。根据温州市人民政府办公室抄告单[2016]110 号，温州市人民政府经商温州市财政局，同意对公司在 2015-2017 年融资每年予以财政贴息。其中，2015 年度的 1 亿元，2016 年度的 1 亿元和 2017 年度的 0.59 亿元，合计 2.59 亿元，由市财政承诺拨付的 2015-2017 年市域铁路 S1 线项目资本金转入。

3. 投资状况：报告期内，公司对温州市交通工程咨询监理有限公司进行了长期股权投资，获得其 30% 股权。

表七 被投公司的基本情况

单位：万元

公司基本情况	摘要及金额
公司名称：	温州市交通工程咨询监理有限公司
注册资本：	壹仟零伍拾万元整
注册地：	温州市车站大道云锦大厦 C 幢 303 室
主营业务：	交通工程建设的技术咨询和施工监理；代理交通工程建设项目的投资管理和组织实施
总资产：	8,726.91
总负债：	3,566.22
所有者权益：	5160.69
营业总收入：	11,170.41
净利润：	1,159.76

## （二）未来前景展望

城市轨道交通作为城市建设中重要的基础设施之一，关系到市民的生活质量，与通讯、自来水、燃气等其他关系到国计民生的公共基础设施具有同等重要的地位。发行人一方面承担着温州市城市轨道交通建设的重任，另一方面还要科学合理地对温州市域铁路的相关空间

资源以及土地资源进行经营管理，将温州市域铁路打造成国内市域铁路的成功范例，并最终实现盈利。

未来随着市域铁路 S1 线一期工程的完工，发行人将加快发展线路运营业务，通过包括票务收入、站点周边物业租赁收入以及广告收入等多渠道开发利用市域铁路的经营权。同时，市域铁路 S2 线和 S3 线也已在规划建设的过程中，并将由发行人负责建设。未来的温州市域铁路将形成较为完善的城市轨道交通网，串联各大交通枢纽和城市组团，带动站点周边乃至整个温州的经济发展。同时，发行人的主营业务收入也将水涨船高，自身经营能力也将不断提高。

### （三）经营违约事项

公司在报告期内与主要客户发生业务往来时，并未发生违约事项。

### （四）独立性

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面均保持独立性，不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

### （五）非经营性往来占款或资金拆借的情形

报告期内公司未发生非经营性往来占款或资金拆借，或者违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

### （六）公司治理和内部控制的合规情况

报告期内，公司在与公司治理、内部控制有关的所有重大方面严格按照《公司法》、《公司章程》规定开展经营管理活动，充分执行了募集说明书的相关约定和承诺，有效保障了债券投资者的合法权益。

## 第五节 重大事项

### 一、重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

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涉及影响债券按期偿付的重大诉讼、仲裁或行政程序。

### 二、破产重整事项

报告期内，本公司并未发生向法院申请重整、和解或破产清算等事项。

### 三、公司债券暂停上市或终止上市的风险

本期年度报告披露后，所发行之公司债券并未面临暂停上市或终止上市的风险。

### 四、管理层涉嫌违法犯罪的事项

报告期内，本公司及其控股股东、实际控制人并无涉嫌犯罪被司法机关立案调查，或公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施等事项。

### 五、对外重大担保的事项

报告期内，除《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条规定的“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百分之二十”外，本公司未发生其他重大事项。

截至 2016 年底，公司借款余额为 685,966.73 万元，较 2015 年经审计借款余额 428,449.76 万元新增 257,516.98 万元。累计新增借款金额 257,516.98 万元占 2015 年经审计的净资产 787,893.93 万元的 32.68%，超过 20%。

上述新增借款系用于公司正常经营及业务发展，有明确的还款来源，对公司偿债能力不构成重大不良影响，已按规定及时披露。截至本报告出具日，公司各项业务经营情况正常。

## 第六节 财务报告

### 一、财务报告：

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)对公司出具了标准无保留意见的《审计报告》（中汇会审[2017]1171号），具体报告见附件。

## 第七节 备查文件目录

### 一、备查文件：

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

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

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

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

### 二、查阅地点：

本公司在办公场所置备上述备查文件原件。

(本页无正文，为《温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司公司债券 2016 年年度报告》之盖章页)

温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司

2017年4月19日





中汇会计师事务所(特殊普通合伙)  
Zhonghui Certified Public Accountants LLP

地址 (Add) : 中国杭州市钱江新城新业路8号UDC时代大厦A座6层  
邮编 (P.C) : 310016  
电话 (Tel) : 0571-88879999  
传真 (Fax) : 0571-88879000  
www.zhcpa.cn

温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司  
2016 年度审计报告

## 目 录

	<u>页次</u>
一、审计报告	1-2
二、财务报表	3-12
(一) 合并资产负债表	3
(二) 合并利润表	4
(三) 合并现金流量表	5
(四) 合并所有者权益变动表	6-7
(五) 母公司资产负债表	8
(六) 母公司利润表	9
(七) 母公司现金流量表	10
(八) 母公司所有者权益变动表	11-12
三、财务报表附注	13-84

## 审计报告

中汇会审[2017]1171号

温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司董事会:

我们审计了后附的温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司(以下简称温州铁投集团公司)财务报表,包括2016年12月31日的合并及母公司资产负债表,2016年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表,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温州铁投集团公司管理层的责任,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，温州铁投集团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，公允反映了温州铁投集团公司2016年12月31日的合并及母公司财务状况以及2016年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：董立



中国注册会计师：陈达



报告日期：2017年3月23日

# 合并资产负债表

2016年12月31日

会合01表

编制单位：温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司

金额单位：人民币元

资 产	注释号	行次	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释号	行次	期末数	期初数
流动资产：					流动负债：				
货币资金	五(一)	1	1,847,701,885.11	1,921,264,789.66	短期借款	五(十七)	34	2,120,000,000.00	1,000,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2	2			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	35	35		
衍生金融资产	3	3			衍生金融负债	36	36		
应收票据	4	4			应付票据	37	37		
应收账款	五(二)	5	100,000.00	122,542.30	应付账款	五(十八)	38	832,560,043.17	502,661,026.81
预付款项	五(三)	6	638,701.62	508,787.10	预收款项	五(十九)	39	11,335,562.94	12,217,787.27
应收利息	五(四)	7	163,587.40	3,166,409.36	应付职工薪酬	五(二十)	40	9,948,872.77	12,198,199.95
应收股利	8	8			应交税费	五(二十一)	41	8,613,708.16	1,711,911.44
其他应收款	五(五)	9	1,715,992,861.28	1,498,442,509.71	应付利息	五(二十二)	42	47,766,378.87	33,729,636.23
存货	五(六)	10	109,575,608.97	387,106,448.97	应付股利	43	43		
划分为持有待售的资产	11	11			其他应付款	五(二十三)	44	550,532,994.21	446,956,538.48
一年内到期的非流动资产	12	12			划分为持有待售的负债	45	45		
其他流动资产	五(七)	13	70,956,762.23	8,952,695.76	一年内到期的非流动负债	46	46		
流动资产合计	14	14	3,745,129,406.61	3,819,564,182.86	其他流动负债	47	47		
非流动资产：					流动负债合计	48	48	3,580,757,560.12	2,009,475,100.18
可供出售金融资产	五(八)	15	766,995,100.00	910,180,257.94	非流动负债：				
持有至到期投资	16	16			长期借款	五(二十四)	49	2,230,000,000.00	1,800,000,000.00
长期应收款	17	17			应付债券	五(二十五)	50	2,509,667,326.64	1,484,497,565.14
长期股权投资	五(九)	18	1,285,713,074.65	923,563,457.51	其中：优先股	51	51		
投资性房地产	五(十)	19	81,998,808.18	15,188,876.40	永续债	52	52		
固定资产	五(十一)	20	72,917,586.13	76,847,088.44	长期应付款	53	53		
在建工程	五(十二)	21	9,976,979,481.04	5,149,488,679.50	长期应付职工薪酬	54	54		
工程物资	22	22			专项应付款	五(二十六)	55	707,672.61	551,661.07
固定资产清理	23	23			预计负债	56	56		
生产性生物资产	24	24			递延收益	五(二十七)	57	20,810,000.00	
油气资产	25	25			递延所得税负债	五(十五)	58	188,355,066.05	223,618,449.88
无形资产	五(十三)	26	130,187,471.66	130,606,625.70	其他非流动负债	59	59		
开发支出	27	27			非流动负债合计	60	60	4,949,540,065.30	3,508,667,676.09
商誉	28	28			负债合计	61	61	8,530,297,625.42	5,518,142,776.27
长期待摊费用	五(十四)	29	228,223.65	477,735.61	所有者权益：				
递延所得税资产	五(十五)	30	25,000.00	284,377.44	实收资本	五(二十八)	62	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他非流动资产	五(十六)	31	2,370,880,802.81	2,370,880,802.81	其他权益工具	63	63		
非流动资产合计	32	32	14,685,925,548.12	9,577,517,901.35	其中：优先股	64	64		
资产总计	33	33	18,431,054,954.73	13,397,082,084.21	永续债	65	65		
					资本公积	五(二十九)	66	3,212,320,651.14	2,483,812,360.31
					减：库存股	67	67		
					其他综合收益	五(三十)	68	565,065,198.15	670,855,349.58
					专项储备	69	69		
					盈余公积	五(三十一)	70	68,109,652.31	57,799,814.85
					未分配利润	五(三十二)	71	957,760,753.65	868,443,168.28
					归属于母公司所有者权益合计	72	72	6,803,256,255.25	6,080,910,693.02
					少数股东权益	73	73	3,097,501,074.06	1,798,028,614.92
					所有者权益合计	74	74	9,900,757,329.31	7,878,939,307.94
					负债和所有者权益总计	75	75	18,431,054,954.73	13,397,082,084.21

法定代表人：

丁建印

主管会计工作负责人：

明秀印

会计机构负责人：

张信印

# 合并利润表

2016年度

会合02表

编制单位：温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	行次	本期数	上年数
一、营业收入	五(三十三)	1	128,189,209.87	33,567,172.63
减：营业成本	五(三十三)	2	220,240,863.85	7,798,559.37
税金及附加	五(三十四)	3	5,413,445.83	2,660,967.05
销售费用	五(三十五)	4	2,177,611.84	794,012.75
管理费用	五(三十六)	5	27,148,463.66	27,583,385.37
财务费用	五(三十七)	6	10,709,342.73	25,247,627.07
资产减值损失	五(三十八)	7	1,167,115.73	288,707.96
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		8		
投资收益(损失以“-”号填列)	五(三十九)	9	139,738,673.89	58,610,921.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		10	-268,734.84	-907,194.55
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		11	1,071,040.12	27,804,834.76
加：营业外收入	五(四十)	12	100,645,528.23	101,485,394.79
其中：非流动资产处置利得		13		
减：营业外支出	五(四十一)	14	500,502.95	546,065.26
其中：非流动资产处置损失		15	2,631.30	6,266.10
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		16	101,216,065.40	128,744,164.29
减：所得税费用	五(四十二)	17	318,798.19	-131,053.87
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		18	100,897,267.21	128,875,218.16
归属于母公司所有者的净利润		19	101,366,517.24	129,052,921.94
少数股东损益		20	-469,250.03	-177,703.78
五、其他综合收益的税后净额	五(四十三)	21	-105,790,151.43	96,387,810.55
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		22		
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益		23		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		23		
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		24		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益	五(四十三)	24	-105,790,151.43	96,387,810.55
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		25		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	五(四十三)	25	-105,790,151.43	96,387,810.55
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		26		
4.现金流量套期损益的有效部分		26		
5.外币财务报表折算差额		27		
6.其他		27		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		28		
六、综合收益总额(综合亏损总额以“-”号填列)		28	-4,892,884.22	225,263,028.71
归属于母公司所有者的综合收益总额		29	-4,423,634.19	225,440,732.49
归属于少数股东的综合收益总额		30	-469,250.03	-177,703.78
七、每股收益：				
(一)基本每股收益		31		
(二)稀释每股收益		32		

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并现金流量表

2016年度

会合03表

编制单位：温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	行次	本期数	上年数
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金		1	134,621,036.93	30,326,955.93
收到的税费返还		2		
收到其他与经营活动有关的现金	五(四十四)1	3	177,375,497.57	123,706,478.89
经营活动现金流入小计		4	311,996,534.50	154,033,434.82
购买商品、接受劳务支付的现金		5	18,462,113.45	11,145,541.95
支付给职工以及为职工支付的现金		6	24,024,564.11	16,361,625.95
支付的各项税费		7	8,059,924.36	7,526,329.02
支付其他与经营活动有关的现金	五(四十四)2	8	43,552,052.63	99,190,271.51
经营活动现金流出小计		9	94,098,654.55	134,223,768.43
经营活动产生的现金流量净额		10	217,897,879.95	19,809,666.39
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金		11	148,060,132.84	
取得投资收益收到的现金		12	41,341,142.33	59,505,968.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13		580.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		14		
收到其他与投资活动有关的现金	五(四十四)3	15		504,888,888.84
投资活动现金流入小计		16	189,401,275.17	564,395,437.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17	4,215,992,438.57	1,925,124,667.04
投资支付的现金		18	362,418,351.98	507,557,852.15
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		19		
支付其他与投资活动有关的现金	五(四十四)4	20	220,000,000.00	47,169.81
投资活动现金流出小计		21	4,798,410,790.55	2,432,729,689.00
投资活动产生的现金流量净额		22	-4,609,009,515.38	-1,868,334,251.76
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金		23	1,300,000,000.00	300,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		24		
取得借款收到的现金		25	4,920,000,000.00	3,500,000,000.00
发行债券收到的现金		26	1,022,790,000.00	1,500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五(四十四)5	27	658,450,000.00	811,500,000.00
筹资活动现金流入小计		28	7,901,240,000.00	6,111,500,000.00
偿还债务支付的现金		29	3,300,000,000.00	4,300,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		30	253,572,819.12	24,926,803.21
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		31		
支付其他与筹资活动有关的现金	五(四十四)6	32	30,118,450.00	156,593,065.75
筹资活动现金流出小计		33	3,583,691,269.12	4,481,519,868.96
筹资活动产生的现金流量净额		34	4,317,548,730.88	1,629,980,131.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		35		
五、现金及现金等价物净增加额		36	-73,562,904.55	-218,544,454.33
加：期初现金及现金等价物余额		37	1,921,264,789.66	2,139,809,243.99
六、期末现金及现金等价物余额		38	1,847,701,885.11	1,921,264,789.66

法定代表人：

印建

主管会计工作负责人：

明包  
印秀

会计机构负责人：

才张  
印信

# 合并所有者权益变动表

## 2016年度



会合04表-1

金额单位：人民币元

编制单位：温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司

本期数

项 目	行次	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计		
		其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			未分配利润	
		实收资本	优先股	永续债									其他
一、上期期末余额	1	2,000,000,000.00				2,483,812,360.31		670,855,349.58		57,799,814.85	868,443,168.28	1,798,028,614.92	7,878,939,307.94
加：会计政策变更	2												
前期差错更正	3												
同一控制下企业合并	4												
其他	5												
二、本年期初余额	6	2,000,000,000.00				2,483,812,360.31		670,855,349.58		57,799,814.85	868,443,168.28	1,798,028,614.92	7,878,939,307.94
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	7					728,508,290.83		-105,790,151.43		10,309,837.46	89,317,585.37	1,299,472,459.14	2,021,818,021.37
(一) 综合收益总额	8							-105,790,151.43			101,366,517.24	-469,250.03	-4,892,884.22
(二) 所有者投入和减少资本	9					728,508,290.83						1,299,941,709.17	2,028,450,000.00
1. 股东投入的普通股	10					728,450,000.00						1,300,000,000.00	2,028,450,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	11												
3. 股份支付计入所有者权益的金额	12												
4. 其他	13					58,290.83						-58,290.83	
(三) 利润分配	14									10,309,837.46	-12,048,931.87		-1,739,094.41
1. 提取盈余公积	15									10,309,837.46	-10,309,837.46		
2. 对所有者的分配	16										-1,739,094.41		-1,739,094.41
3. 其他	17												
(四) 所有者权益内部结转	18												
1. 资本公积转增资本	19												
2. 盈余公积转增资本	20												
3. 盈余公积弥补亏损	21												
4. 其他	22												
(五) 专项储备	23												
1. 本期提取	24												
2. 本期使用	25												
(六) 其他	26												
四、本期期末余额	27	2,000,000,000.00				3,212,320,651.14		565,065,198.15		68,109,652.31	957,760,753.65	3,097,501,074.06	9,900,757,329.31

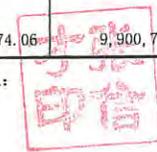
法定代表人：



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(续)

## 2016年度



编制单位：温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司

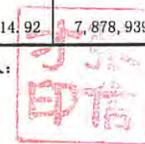
会合04表-2  
金额单位：人民币元

项目	行次	上年数											
		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	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备			盈余公积	未分配利润
优先股	永续债		其他										
一、上期期末余额	1	2,000,000,000.00				1,670,704,158.31		574,467,539.03		46,137,836.97	757,281,110.76	1,498,206,318.70	6,546,796,963.77
加：会计政策变更	2												
前期差错更正	3												
同一控制下企业合并	4												
其他	5												
二、本年期初余额	6	2,000,000,000.00				1,670,704,158.31		574,467,539.03		46,137,836.97	757,281,110.76	1,498,206,318.70	6,546,796,963.77
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	7					813,108,202.00		96,387,810.55		11,661,977.88	111,162,057.52	299,822,296.22	1,332,142,344.17
(一) 综合收益总额	8							96,387,810.55			129,052,921.94	-177,703.78	225,263,028.71
(二) 所有者投入和减少资本	9					813,108,202.00						300,000,000.00	1,113,108,202.00
1. 股东投入的普通股	10					813,108,202.00						300,000,000.00	1,113,108,202.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	11												
3. 股份支付计入所有者权益的金额	12												
4. 其他	13												
(三) 利润分配	14									11,661,977.88	-17,890,864.42		-6,228,886.54
1. 提取盈余公积	15									11,661,977.88	-11,661,977.88		
2. 对所有者的分配	16										-6,228,886.54		-6,228,886.54
3. 其他	17												
(四) 所有者权益内部结转	18												
1. 资本公积转增资本	19												
2. 盈余公积转增资本	20												
3. 盈余公积弥补亏损	21												
4. 其他	22												
(五) 专项储备	23												
1. 本期提取	24												
2. 本期使用	25												
(六) 其他	26												
四、本期期末余额	27	2,000,000,000.00				2,483,812,360.31		670,855,349.58		57,799,814.85	868,443,168.28	1,798,028,614.92	7,878,939,307.94

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 母公司资产负债表

2016年12月31日

会企01表

编制单位：温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司

金额单位：人民币元

资产	注释号	行次	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释号	行次	期末数	期初数
流动资产：					流动负债：				
货币资金		1	822,553,020.51	575,316,860.23	短期借款		34	820,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		2			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		35		
衍生金融资产		3			衍生金融负债		36		
应收票据		4			应付票据		37		
应收账款		5			应付账款		38	214,489,715.00	77,515.00
预付款项		6	227,350.42	97,435.90	预收款项		39		
应收利息		7	73,911.75	616,591.07	应付职工薪酬		40	5,778,666.15	5,213,516.37
应收股利		8			应交税费		41	466,126.91	758,153.51
其他应收款	十三(一)	9	2,162,206,861.08	2,055,395,321.55	应付利息		42	42,924,240.01	31,239,358.45
存货		10			应付股利		43		
划分为持有待售的资产		11			其他应付款		44	748,793,575.21	295,033,912.48
一年内到期的非流动资产		12			划分为持有待售的负债		45		
其他流动资产		13	13,597,411.77	2,916,694.30	一年内到期的非流动负债		46		
流动资产合计		14	2,998,658,555.53	2,634,342,903.05	其他流动负债		47		
非流动资产：					流动负债合计		48	1,832,452,323.28	332,322,455.81
可供出售金融资产		15	100,000.00	100,000.00	非流动负债：				
持有至到期投资		16			长期借款		49	150,000,000.00	1,000,000,000.00
长期应收款		17			应付债券		50	2,509,667,326.64	1,484,497,565.14
长期股权投资	十三(二)	18	4,004,786,627.83	3,339,314,994.66	其中：优先股		51		
投资性房地产		19			永续债		52		
固定资产		20	3,137,027.21	3,302,577.76	长期应付款		53		
在建工程		21	1,488,682,770.50	12,967,436.12	长期应付职工薪酬		54		
工程物资		22			专项应付款		55		
固定资产清理		23			预计负债		56		
生产性生物资产		24			递延收益		57		
油气资产		25			递延所得税负债		58		
无形资产		26	123,814.62	351,974.91	其他非流动负债		59		
开发支出		27			非流动负债合计		60	2,659,667,326.64	2,484,497,565.14
商誉		28			负债合计		61	4,492,119,649.92	2,816,820,020.95
长期待摊费用		29			所有者权益：				
递延所得税资产		30			实收资本		62	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他非流动资产		31	2,370,880,802.81	2,370,880,802.81	其他权益工具		63		
非流动资产合计		32	7,867,711,042.97	5,726,917,786.26	其中：优先股		64		
					永续债		65		
					资本公积		66	3,708,192,482.99	2,979,742,482.99
					减：库存股		67		
					其他综合收益		68		
					专项储备		69		
					盈余公积		70	68,109,652.31	57,799,814.85
					未分配利润		71	597,947,813.28	506,898,370.52
					所有者权益合计		72	6,374,249,948.58	5,544,440,668.36
资产总计		33	10,866,369,598.50	8,361,260,689.31	负债和所有者权益总计		73	10,866,369,598.50	8,361,260,689.31

法定代表人：

印建

主管会计工作负责人：

印秀

会计机构负责人：

印信

# 母公司利润表

2016年度

会企02表

金额单位：人民币元

编制单位：温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司

项 目	注释号	行次	本期数	上年数
一、营业收入	十三(三)	1	295,717.92	214,318.01
减：营业成本		2		136,718.01
税金及附加		3		12,001.81
销售费用		4		208,312.72
管理费用		5	6,561,857.42	6,169,770.39
财务费用		6	5,536.25	2,969.57
资产减值损失		7	9,371.45	4,062.93
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		8		
投资收益(损失以“-”号填列)	十三(四)	9	9,034,623.03	22,424,286.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		10	3,053,281.19	-584,712.62
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		11	2,753,575.83	16,104,769.17
加：营业外收入		12	100,600,856.50	100,885,764.56
其中：非流动资产处置利得		13		
减：营业外支出		14	256,057.70	370,754.92
其中：非流动资产处置损失		15		
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		16	103,098,374.63	116,619,778.81
减：所得税费用		17		
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		18	103,098,374.63	116,619,778.81
五、其他综合收益的税后净额		19		
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益		20		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		21		
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		22		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		23		
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		24		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		25		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		26		
4.现金流量套期损益的有效部分		27		
5.外币财务报表折算差额		28		
6.其他		29		
六、综合收益总额(综合亏损总额以“-”号填列)		30	103,098,374.63	116,619,778.81
七、每股收益：				
(一)基本每股收益		31		
(二)稀释每股收益		32		

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 母公司现金流量表

2016年度

会企03表

编制单位：温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	行次	本期数	上年数
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金		1	313,461.01	214,318.01
收到的税费返还		2		
收到其他与经营活动有关的现金		3	134,453,842.84	106,125,359.13
经营活动现金流入小计		4	134,767,303.85	106,339,677.14
购买商品、接受劳务支付的现金		5		
支付给职工以及为职工支付的现金		6		
支付的各项税费		7		1,581,558.33
支付其他与经营活动有关的现金		8	30,362,095.14	460,450,816.88
经营活动现金流出小计		9	30,362,095.14	462,032,375.21
经营活动产生的现金流量净额		10	104,405,208.71	-355,692,698.07
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金		11		
取得投资收益收到的现金		12	5,981,341.84	22,996,851.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13		500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		14		
收到其他与投资活动有关的现金		15	1,059,313,479.39	504,888,888.84
投资活动现金流入小计		16	1,065,294,821.23	527,886,240.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17	1,269,040,424.28	373,767,601.72
投资支付的现金		18	662,418,351.98	722,557,852.15
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		19		
支付其他与投资活动有关的现金		20	597,503,567.08	100,047,169.81
投资活动现金流出小计		21	2,528,962,343.34	1,196,372,623.68
投资活动产生的现金流量净额		22	-1,463,667,522.11	-668,486,383.48
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金		23		
取得借款收到的现金		24	2,492,790,000.00	3,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		25	728,450,000.00	811,500,000.00
筹资活动现金流入小计		26	3,221,240,000.00	3,811,500,000.00
偿还债务支付的现金		27	1,500,000,000.00	3,200,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		28	114,623,076.32	127,672,736.54
支付其他与筹资活动有关的现金		29	118,450.00	
筹资活动现金流出小计		30	1,614,741,526.32	3,327,672,736.54
筹资活动产生的现金流量净额		31	1,606,498,473.68	483,827,263.46
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>				
		32		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>				
		33	247,236,160.28	-540,351,818.09
加：期初现金及现金等价物余额		34	575,316,860.23	1,115,668,678.32
六、期末现金及现金等价物余额		35	822,553,020.51	575,316,860.23

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 母公司所有者权益变动表

## 2016年度



会企04表-1

编制单位：温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司

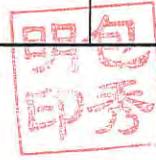
金额单位：人民币元

项 目	行次	本期数										
		实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
			优先股	永续债	其他							
一、上期期末余额	1	2,000,000,000.00				2,979,742,482.99				57,799,814.85	506,898,370.52	5,544,440,668.36
加：会计政策变更	2											
前期差错更正	3											
其他	4											
二、本年期初余额	5	2,000,000,000.00				2,979,742,482.99				57,799,814.85	506,898,370.52	5,544,440,668.36
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	6					728,450,000.00				10,309,837.46	91,049,442.76	829,809,280.22
(一) 综合收益总额	7										103,098,374.63	103,098,374.63
(二) 所有者投入和减少资本	8					728,450,000.00						728,450,000.00
1. 股东投入的普通股	9											
2. 其他权益工具持有者投入资本	10											
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11											
4. 其他	12					728,450,000.00						728,450,000.00
(三) 利润分配	13									10,309,837.46	-12,048,931.87	-1,739,094.41
1. 提取盈余公积	14									10,309,837.46	-10,309,837.46	
2. 对所有者的分配	15										-1,739,094.41	-1,739,094.41
3. 其他	16											
(四) 所有者权益内部结转	17											
1. 资本公积转增资本	18											
2. 盈余公积转增资本	19											
3. 盈余公积弥补亏损	20											
4. 其他	21											
(五) 专项储备	22											
1. 本期提取	23											
2. 本期使用	24											
(六) 其他	25											
四、本期末余额	26	2,000,000,000.00				3,708,192,482.99				68,109,652.31	597,947,813.28	6,374,249,948.58

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 母公司所有者权益变动表(续)

## 2016年度

会企04表-2  
金额单位:人民币元

行次	项目	上年数						所有者权益合计			
		实收资本	其他权益工具		资本公积	减:库存股	其他综合收益		专项储备	盈余公积	未分配利润
			优先股	永续债							
1	一、上期期末余额	2,000,000,000.00			2,166,634,280.99		46,137,836.97	408,169,456.13	4,620,941,574.09		
2	加:会计政策变更										
3	前期差错更正										
4	其他										
5	二、本年期初余额	2,000,000,000.00			2,166,634,280.99		46,137,836.97	408,169,456.13	4,620,941,574.09		
6	三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)				813,108,202.00		11,661,977.88	98,728,914.39	923,499,094.27		
7	(一) 综合收益总额							116,619,778.81	116,619,778.81		
8	(二) 所有者投入和减少资本				813,108,202.00				813,108,202.00		
9	1. 股东投入的普通股										
10	2. 其他权益工具持有者投入资本										
11	3. 股份支付计入所有者权益的金额										
12	4. 其他										
13	(三) 利润分配				813,108,202.00		11,661,977.88	-17,890,864.42	813,108,202.00		
14	1. 提取盈余公积							-11,661,977.88	-6,228,886.54		
15	2. 对所有者的分配							-6,228,886.54	-6,228,886.54		
16	3. 其他										
17	(四) 所有者权益内部结转										
18	1. 资本公积转增资本										
19	2. 盈余公积转增资本										
20	3. 盈余公积弥补亏损										
21	4. 其他										
22	(五) 专项储备										
23	1. 本期提取										
24	2. 本期使用										
25	(六) 其他										
26	四、本期末余额	2,000,000,000.00			2,979,742,482.99		57,799,814.85	506,898,370.52	5,544,400,668.36		



法定代表人: **丁建宇** 印

主管会计工作负责人: **明包** 印

会计机构负责人: **印**

# 温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司

## 财务报表附注

2016 年度

### 一、公司基本情况

#### (一) 公司概况

温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司(以下简称公司或本公司)系温州市人民政府国有资产监督管理委员会投资设立的国有独资公司,经温州市人民政府批准(温政函[2011]22号)于2011年4月14日在温州市工商行政管理局登记注册,取得营业执照,统一社会信用代码91330300575342052A。公司住所:温州市锦江路458号深蓝大厦10楼,法定代表人:丁建宇。

公司成立时注册资本人民币200,000.00万元,实收资本人民币50,000.00万元。2012年4月16日,温州市人民政府国有资产监督管理委员会缴纳第2期出资人民币150,000.00万元,增资后公司注册资本为人民币200,000.00万元,实收资本为人民币200,000.00万元。截止2015年12月31日,公司注册资本为人民币200,000.00万元,实收资本为人民币200,000.00万元。由温州市人民政府国有资产监督管理委员会全额出资。

本公司属基础设施建设行业(国有资产投资管理)。经营范围为:对铁路和城市轨道交通工程项目及沿线配套项目的投资、建设、营运、管理;铁路和城市轨道交通沿线的仓储、物流服务的建设、开发、经营及物业管理、广告经营;铁路和城市轨道交通沿线配套土地的收储、开发;房地产开发经营;旅游、宾馆、餐饮的经营管理(限下设分支机构经营)。

本公司的最终实际控制人为温州市人民政府国有资产监督管理委员会。

本公司拥有温州幸福轨道交通股份有限公司、温州市轨道交通置业有限公司、温州市轨道交通资产管理有限公司3家全资及控股子公司,并下设温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司运营分公司、温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司建设分公司2家分公司。

#### (二) 合并范围

本公司2016年度纳入合并范围的子公司共3家,详见附注七“在其他主体中的权益”,与上年度相比,本期未发生合并范围变更。

### 二、财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则——

基本准则》和各项具体会计准则、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”),以及中国证监会监督委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2014年修订)的披露规定编制财务报表。

### 三、主要会计政策和会计估计

本公司及各子公司根据实际生产经营特点,依据相关企业会计准则的规定,对应收账款、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易和事项指定了若干具体会计政策和会计估计,具体会计政策参见附注三(十)、附注三(十四)、附注三(十七)和附注三(二十一)等相关说明。

#### (一) 遵循企业会计准则的声明

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

#### (二) 会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

#### (三) 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期,并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

#### (四) 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。

#### (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理

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的会计处理

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。

公司在企业合并中取得的资产和负债,合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债,除因会计政策不同而进行的调整以外,按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司取得的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。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并,合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付

对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## 2. 非同一控制下企业合并的会计处理

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。

公司在购买日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；对于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，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，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。

如果在购买日或合并当期期末，因各种因素影响无法合理确定作为合并对价付出的各项资产的公允价值，或合并中取得被购买方各项可辨认资产、负债的公允价值，合并当期期末，公司以暂时确定的价值为基础对企业合并进行核算。自购买日算起 12 个月内取得进一步的信息表明需对原暂时确定的价值进行调整的，则视同在购买日发生，进行追溯调整，同时对以暂时性价值为基础提供的比较报表信息进行相关的调整；自购买日算起 12 个月以后对企业合并成本或合并中取得的可辨认资产、负债价值的调整，按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的原则进行处理。

公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。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，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，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，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。多次交易的条款、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。

属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，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；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

### 3. 企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。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。

## (六) 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(含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等)。

### 2. 合并报表的编制方法

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并报表。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定、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本公司整体财务状况、经营成果和现金流量。

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

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。在报告期内，同时调整合并资产负债表的期初数，同时对比报表的相关项目进行调整，视同合并后的报表主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本期若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；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。将子公司自购买日至期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至期末的现金流量纳入合并现金流量表。

子公司少数股东应占的权益、损益和当期综合收益中分别在合并资产负债表中所有者权益项目

下、合并利润表中净利润项目和综合收益总额项下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

### 3. 购买少数股东股权及不丧失控制权的部分处置子公司股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资成本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。

### 4. 丧失控制权的处置子公司股权

本期本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；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，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和，形成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被购买方直接处置相关资产和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外净负债或者净资产导致的变动以外，其余一并转入当期投资收益）。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，详见本附注三（十五）“长期股权投资的确认和计量”或本附注三（十）“金融工具的确认和计量”。

### 5. 分步处置对子公司股权投资至丧失控制权的处理

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，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”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。即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自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，作为权益性交易计入资本

公积(股本溢价)。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

#### (七) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时,将本公司库存现金及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指企业持有的期限短(一般是指从购买日起3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。

#### (八) 金融工具的确认和计量

金融工具是指形成一个企业的金融资产,并形成其他单位的金融负债或者权益工具的合同。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。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:1)取得该金融资产的目的,主要是为了近期内出售;2)属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分,且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理;3)属于衍生工具,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:1)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;2)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取得时以公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已付息期但尚未领取的债券利息)作为初始确认金额,相关的交易费用计入当期损益。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

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。

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

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。以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。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

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。

取得时按照公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。期末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确认为当期损益外，可供出售金融资产的

公允价值变动确认为其他综合收益；但是，对于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，按成本计量。处置时，将取得的价款与该项金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

## 2. 金融资产转移的确认依据及计量方法

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付该金融资产发行方以外的另一方。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

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的控制。

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。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该项金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和；(2)所转移金融资产的账面价值。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)终止确认部分收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和；(2)终止确认部分的账面价值。

## 3. 金融负债的分类、确认和计量

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。

### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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，其分类与前述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。对于此类金融负债，按照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。

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

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

#### 5. 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)，减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

金融负债与权益工具的区分：

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

(1) 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。

(2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

(3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

(4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

#### 6. 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。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余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。

#### 7. 金融工具公允价值的确定

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见本附注三(九)。

#### 8. 金融资产的减值准备

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，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。

表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：①发行方或债务人发生严重财务困难；②债务人违反了合同条款，如偿

付利息或本金发生违约或逾期等；③本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；④债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；⑤因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；⑥无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或者债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；⑦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；⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

#### (1) 持有至到期投资、贷款和应收账款减值测试

先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，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。测试结果表明其发生了减值的，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；短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。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，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

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，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。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，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予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，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，发生的减值损失一经确认，不予转回。

#### 9. 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。

#### (九) 公允价值

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。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

#### (十) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

##### 1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收账款——金额 500 万元以上(含)且占应收账款账面余额 10%以上的款项；其他应收款——金额 500 万元以上(含)且占其他应收款账面余额 10%以上的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；经单独进行减值测试未发生减值的，将其划入具有类似信用风险特征的若干组合计提坏账准备。

##### 2. 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	确定组合的依据	坏账准备的计提方法
账龄组合	以账龄为信用风险组合确认依据	账龄分析法
无风险组合	政府部门或行政性投资主体往来形成的应收款项及关联方往来形成的款项	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

以账龄为信用风险组合的应收款项坏账准备计提方法:

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年,下同)	1	1
1-2年	5	5
2-3年	20	20
3年以上	50	50

### 3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由 有确凿证据表明可收回性存在明显差异

坏账准备的计提方法 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

4. 对于其他应收款项(包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等),根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

5. 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。

### (十一) 存货的确认和计量

1. 存货按房地产开发存货和非房地产开发存货分类。房地产开发存货包括拟开发土地、开发产品、处在开发过程中的开发成本、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房,以及在开发经营过程中耗用的库存材料和低值易耗品等;非房地产开发存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 公司取得存货按实际成本计量。房地产工程开发过程中所发生的各项直接和间接费用计入开发成本,待工程完工结转开发产品。

#### 3. 存货发出的核算方法:

(1) 发出材料采用月末一次加权平均法。

(2) 项目开发时,开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按个别计价法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的实际开发成本分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

(6) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

包装物按照一次转销法进行摊销。

4. 资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。开发产品等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过开发的存货，在正常生产经营过程中以所形成的开发产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

5. 存货的盘存制度为永续盘存制。

## (十二) 长期股权投资的确认和计量

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，包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。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，其会计政策详见本附注三(八)“金融工具的确认和计量”。

### 1. 共同控制和重大影响的判断标准

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。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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指定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司

联营企业。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

## 2. 长期股权投资的投资成本的确定

(1) 同一控制下的合同形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。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、所承担债务账面价值或发行股份的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。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东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达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为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。购买方为企业合并而发生的审计、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；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。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本；原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理；原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

(3) 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：以支付现金取

得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本，与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第37号——金融工具列报》的有关规定确定；在非货币性资产交换具有商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。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，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

### 3. 长期股权投资的后续计量及损益确认方法

#### (1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

#### (2) 权益核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

采用权益法核算的长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照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，并据以确认投资损益和其他综合收益等。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；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。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。公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。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，全额确认。

在公司确认应分担被投资单位发生亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期账面价值为限继续确认投资损失、冲减长期应收项目的账面价值。经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

对于本公司向合营企业与联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或者联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

#### 4. 长期股权的处置

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。

##### (1) 权益法核算下的长投股权投资的处置

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，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或者负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、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。

因处置部分股权投资等原因丧失了对投资单位的共同控制或者重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益核算而确认的其他综合收益，在终止确认权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。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，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

#### (2) 成本法核算下的长期股权投资的处置

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者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者负债相同的基础进行处理，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、其他综合收益和净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。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位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。

公司因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，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和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，其他综合收益和其他所有者权益全部结转为当期损益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

#### (十三) 投资性房地产的确认和计量

1. 投资性房地产是指为赚取租金或资本增值、或者两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。如与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房

地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

3. 对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。

4. 投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。自用房地产的用途或者存货改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

5. 当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、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计入当期损益

#### (十四) 固定资产的确认和计量

##### 1. 固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：(1)为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；(2)使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：(1)与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；(2)该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

##### 2. 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

##### 3. 固定资产分类及折旧计提方法

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同的方式为企业经济利益，则选择不同折旧率和折旧方法，分别计提折旧。各类固定资产折旧年限和折旧率如下：

固定资产类别	折旧方法	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	平均年限法	20	5	4.75
机器设备	平均年限法	10	5	9.50
运输工具	平均年限法	5	5	19.00
电子设备	平均年限法	3-5	5	19.00-31.67

说明：

(1)符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

(2)已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算折旧率。

(3)公司至少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。

#### 4. 融资租入固定资产的认定依据和计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

(1)在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司；

(2)本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权；

(3)即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；

(4)本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；

(5)租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。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采用实际利率法进行分摊。

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

#### 5. 其他说明

(1)因开工不足、自然灾害等导致连续3个月停用的固定资产确认为闲置固定资产(季节性停用除外)。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

(2)若固定资产处于处置状态，或者预期通过使用或处置不能产生经济利益，则终止确认，并停止折旧和计提减值。

(3) 固定资产出售、转让、报废或者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。

(4) 本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

#### (十五) 在建工程的确认和计量

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠地计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工结算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

#### (十六) 借款费用的确认和计量

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

##### 1. 借款费用资本化的确认原则

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

##### 2. 借款费用资本化期间

(1) 当同时满足下列条件时，开始资本化：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可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 暂停资本化：若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，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。该项中断如是所构建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。

(3) 停止资本化：当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。当构建或者生产符合资本化的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。构建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或者对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

##### 3. 借款费用资本化金额

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(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销)，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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率(加权平均利率)，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或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之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

## (十七) 无形资产的确认和计量

### 1. 无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。外购无形资产的成本，包括购买价、相关税费以及直接归属于该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。在非货币性资产交换具备商业实质且换入或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此之外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发构建厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

### 2. 无形资产使用寿命及摊销

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因

素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：(1)运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；(2)技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；(3)以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；(4)现在或潜在的竞争者预期采取的行动；(5)为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；(6)对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；(7)与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
软件	3年	预计受益期限
网站	3年	预计受益期限
海域使用权	50年	海域使用权证书年限
土地使用权	40年/50年	土地使用权证年限

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理；预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

### 3. 内部研究开发项目支出的确认和计量

内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。划分研究阶段和开发阶段的标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；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、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3)无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用

的，可证明其有用性；(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。如不满足上述条件的，于发生时计入当期损益；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。

## (十八) 长期资产的减值损失

### 1. 长期资产的减值计提方法

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。公允价值的确定方法详见附注三(九)；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，以资产组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收益中收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者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者资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或者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。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年终终了进行减值测试。

上述资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

### 2. 判断相关长期资产减值迹象的方法

#### (1) 长期股权投资

如果由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致长期投资可收回金额低于账面价值的，应当计提长期投资减值准备。

1) 对有市价的长期投资存在以下迹象时，可能发生了减值：

①市价持续 2 年低于账面价值；

- ②该项投资暂停交易 1 年或 1 年以上;
- ③被投资单位当年发生严重亏损;
- ④被投资单位持续 2 年发生亏损;
- ⑤被投资单位进行清理整顿、清算或出现其他不能持续经营的迹象。

2)对无市价的长期投资存在以下迹象时,可能发生了减值:

①影响被投资单位经营的政治或法律环境的变化,如税收、贸易等法规的颁布或修订,可能导致被投资单位出现巨额亏损;

②被投资单位所供应的商品或提供的劳务因产品过时或消费者偏好改变而使市场的需求发生变化,从而导致被投资单位财务状况发生严重恶化;

③被投资单位所在行业的生产技术或竞争者数量等发生重大变化,被投资单位已失去竞争能力,从而导致财务状况发生严重恶化,如进行清理整顿、清算等;

④有证据表明该项投资实质上已经不能再给企业带来经济利益的其他情形。

#### (2) 固定资产的减值测试

当存在下列迹象的,表明固定资产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企业经营所处的经济、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,从而对企业产生不利影响;

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企业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。

#### (3) 在建工程减值测试

存在下列一项或若干项情况的,应当对在建工程进行减值测试:

①长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工的在建工程;

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

③其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

#### (4) 无形资产的减值测试

存在下列一项或多项以下情况的，对无形资产进行减值测试：

- ①该无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；
- ②该无形资产的市价在当期大幅下跌，并在剩余年限内可能不会回升；
- ③其他足以表明该无形资产的账面价值已超过可收回金额的情况。

#### (十九) 长期待摊费用的确认和摊销

长期待摊费用按实际支出入账，在受益期或规定的期限内平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

融资租赁方式租入的固定资产符合资本化条件的装修费用，按两次装修间隔期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

#### (二十) 职工薪酬

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

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“其他非流动负债”项目。

##### 1. 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

##### 2. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业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。

#### 设定提存计划

本公司按当期政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，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。

除基本养老保险外，本公司还依据国际企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴纳制度(补充养老保险)或者企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费或者年金计划缴费，相应支出计入当期损益或者相关资产成本。

#### 3. 辞退福利的会计处理方法

在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或者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或费用时两者孰早日，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与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)。正式退休日期之后的经济补偿(如正常养老退休金)，按照离职后福利处理。

#### 4. 其他长期职工福利的会计处理方法

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，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

### (二十一) 收入确认原则

#### 1. 收入的总确认原则

##### (1) 销售商品

商品销售收入同时满足下列条件时予以确认：(1)公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；(2)公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；(3)收入的金额能够可靠地计量；(4)相关的经济利益很可能流入企业；(5)相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时。

##### (2) 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可

靠地计量), 采用完工百分比法确认提供劳务收入, 并按已完工作的测量结果确定提供劳务交易的完工进度。

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: 若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; 若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) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入的金额能够可靠地计量时, 确认让渡资产使用权的收入。利息收入金额, 按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定; 使用费收入金额, 按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### (4) 建造合同

1) 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的, 根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的, 若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; 若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。

2) 固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计: 合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计: 与合同相关的经济利益很可能流入; 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

3) 确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

4) 资产负债表日, 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。执行中的建造合同, 按其差额计提存货跌价准备; 待执行的亏损合同, 按其差额确认预计负债。

## 2. 本公司收入的具体确认原则

### (1) 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格, 签订了销售合同并履行了合同规定的义务, 在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方, 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制, 收入的金额能够可靠地计量, 相关的经济利益很可能流入, 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时, 确认开发产品的销售收入。

### (2) 租赁收入

租赁在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入的金额能够可靠地计量时，确认租赁的收入。租赁收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### (3) 物业管理服务收入

在资产负债表日提供物业管理服务的结果能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量)，采用完工百分比法确认物业管理服务收入，并按已完工作的测量结果确定物业管理服务的完工进度。

## (二十二) 政府补助的确认和计量

### 1. 政府补助的分类

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：政府补助文件未明确约定补助款项用于购建资产的，将其确认为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：(1)政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；(2)政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助

### 2. 政府补助的确认和计量

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

(1) 应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；

(2) 所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的(任何符合规定条件的企业均可申请)，而不是专门针对特定企业制定的；

(3)相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；

(4)根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件(如有)。

政府补助为货币性资产的，按收到或应收的金额计量；为非货币性资产的，按公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按名义金额计量。

公司取得与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。公司取得与收益相关的政府补助，分别下列情况进行处理：(1)用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；(2)用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

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

### (二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

#### 1. 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

本公司根据资产、负债与资产负债日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1)企业合并；(2)直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1)该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

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

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1)商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2)对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的,该计税基础与其账面数之间的差额),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递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产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。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,确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。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,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,转回减记的金额。

2. 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。

#### (二十四) 租赁业务的确认和计量

##### 1. 租赁的分类

租赁分为融资租赁和经营租赁。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。

融资租赁的确认条件见本附注三(十四)4“融资租入固定资产的认定依据和计价方法”之说明。

##### 2. 经营租赁的会计处理

(1)出租人:公司出租资产收取的租赁费,在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分摊,确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用,计入当期费用;如金额较大的,则予以资本化,在这个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时,公司将该部分费用从租金收入总额扣除,按扣除后的租金费用在租赁期内分配。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2)租入人:公司租入资产所支付的租赁费,在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分摊,计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用,计入当期费用;资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时,公司将该部分费用从租金总额中扣除,按扣除后的租金

费用在租赁期内分摊，计入当期费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### 3. 融资租赁的会计处理

出租人：在租赁期开始日本公司按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采用实际利率法计算确认当期的融资收入。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别按长期债权和一年内到期的长期债权列示。或有租金于实际发生时计入当期损益。

承租人：在租赁期开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。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采用实际利率法计算确认当期的融资费用。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。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### (二十五) 重大会计判断和估计说明

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) 租赁的分类

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。应收款项减值基于对应收款项可收回性的评估，涉及管理层的判断和估计。实际的应收款项减值结果与原先估计的差异将在估计被

改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

#### (2) 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。

#### (3) 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。

#### (4) 非金融非流动资产减值

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。

本公司至少每年评估商誉是否发生减值，要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本公司需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

#### (5) 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。

#### (6) 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。

#### (7) 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。

#### (8) 公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据；如果无法获得第一层次输入值，则聘用第三方有资质的评估机构进行估值，在此过程中本公司管理层与其紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注三（九）“公允价值”披露。

### (二十六) 主要会计政策和会计估计变更说明

#### 1. 会计政策变更

本期公司无会计政策变更事项。

#### 2. 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

### (二十七) 前期差错更正说明

本期公司无重要前期差错更正事项。

## 四、税项

### 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	17%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%

税 种	计税依据	税 率
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

## 五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别注明，期初系指 2016 年 1 月 1 日，期末系指 2016 年 12 月 31 日；本期系指 2016 年度，上年系指 2015 年度。金额单位为人民币元。

### (一) 货币资金

币 种	期末数			期初数		
	外币金额	汇率	人民币金额	外币金额	汇率	人民币金额
库存现金						
人民币			6,984.72			10,450.10
银行存款						
人民币			1,827,634,767.55			1,921,254,339.56
其他货币资金						
人民币			20,060,132.84			
合 计			<u>1,847,701,885.11</u>			<u>1,921,264,789.66</u>

### (二) 应收账款

#### 1. 明细情况

种 类	期末数				期初数			
	账面余额	占总额 比例(%)	坏账准备	计提 比例(%)	账面余额	占总额 比例(%)	坏账准备	计提 比例(%)
单项金额重大并单 项计提坏账准备								
按组合计提坏账准 备	200,000.00	100.00	100,000.00	50.00	222,770.00	100.00	100,227.70	44.99
单项金额虽不重大 但单项计提坏账准 备								
合 计	<u>200,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>100,000.00</u>	<u>50.00</u>	<u>222,770.00</u>	<u>100.00</u>	<u>100,227.70</u>	<u>44.99</u>

[注]应收账款种类的说明

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备：金额500万元以上(含)且其他应收款账面余额10%以上，

单项计提坏账准备的应收账款。

(2) 按组合计提坏账准备：除已包含在范围(1)以外，按类似信用风险特征划分为若干组合，按组合计提坏账准备的应收账款。

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备：除已包含在范围(1)以外，有确凿证据表明可收回性存在明显差异，单项计提坏账准备的应收账款。

## 2. 坏账准备计提情况

### (1) 期末按组合计提坏账准备的应收账款

#### 账龄组合

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
3年以上	200,000.00	100,000.00	50.00

### 3. 期末应收账款金额前5名情况

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例(%)	账龄
温州市鹿城区人民政府	200,000.00	100.00	3年以上

## (三) 预付款项

### 1. 账龄分析

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	129,914.52	20.34	97,435.90	19.15
1-2年	97,435.90	15.26		
3年以上	411,351.20	64.40	411,351.20	80.85
合计	<u>638,701.62</u>	<u>100.00</u>	<u>508,787.10</u>	<u>100.00</u>

### 2. 预付款项金额前5名情况

单位名称	与本公司关系	期末数	账龄	未结算原因
温州市梧水管道安装有限公司	非关联方	57,000.00	3年以上	安装未完成
北京致远协创软件有限公司	非关联方	227,350.42	2年以内	软件款，合同未完成
武汉市纬博动力设备有限公司温州分公司	非关联方	354,351.20	3年以上	安装未完成
小计		<u>638,701.62</u>		

### 3. 账龄超过1年且金额重大的预付款项未及时结算的原因说明

债权人	金额	未及时结算的原因
温州市梧水管道安装有限公司	57,000.00	安装未完成

债权人	金 额	未及时结算的原因
北京致远协创软件有限公司	227,350.42	软件款, 合同未完成
武汉市纬博动力设备有限公司温州分公司	354,351.20	安装未完成
小 计	<u>638,701.62</u>	

#### (四) 应收利息

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
定期存款	3,166,409.36	163,587.40	3,166,409.36	163,587.40

#### (五) 其他应收款

##### 1. 明细情况

种 类	期末数				期初数			
	账面余额	占总额 比例 (%)	坏账准备	计提 比例 (%)	账面余额	占总额 比例 (%)	坏账准备	计提 比例 (%)
单项金额 重大并单 项计提坏 账准备	11,045,155.00	0.64	11,045,155.00	100.00	11,045,155.00	0.73	11,045,155.00	100.00
按组合计 提坏账准 备	1,718,229,371.37	99.24	2,236,510.09	0.13	1,499,511,676.37	99.13	1,069,166.66	0.07
单项金额 虽不重大 但单项计 提坏账准 备	2,100,000.00	0.12	2,100,000.00	100.00	2,100,000.00	0.14	2,100,000.00	100.00
合 计	<u>1,731,374,526.37</u>	<u>100.00</u>	<u>15,381,665.09</u>	<u>0.89</u>	<u>1,512,656,831.37</u>	<u>100.00</u>	<u>14,214,321.66</u>	<u>0.94</u>

##### [注]其他应收款种类的说明

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备: 金额500万元以上(含)且其他应收款账面余额10%以上, 单项计提坏账准备的其他应收款。

(2) 按组合计提坏账准备: 除已包含在范围(1)以外, 按类似信用风险特征划分为若干组合, 按组合计提坏账准备的其他应收款。

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备: 除已包含在范围(1)以外, 有确凿证据表明可收回性存在明显差异, 单项计提坏账准备的其他应收款。

##### 2. 坏账准备计提情况

##### (1) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	理由
温州市规划局汇昌项目配套费	11,045,155.00	11,045,155.00	100.00	预计无法收回

## (2) 期末按组合计提坏账准备的其他应收款

## 1) 账龄组合:

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	4,547,106.17	45,471.06	1.00
1-2年	1,309,962.34	65,498.12	5.00
2-3年	455,637.08	91,127.42	20.00
3年以上	4,068,826.96	2,034,413.49	50.00
小计	<u>10,381,532.55</u>	<u>2,236,510.09</u>	<u>21.54</u>

## 2) 其他组合:

组合	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
无风险组合	1,707,847,838.82		

## 3) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	理由
温州市纺织总公司供销经理部	2,100,000.00	2,100,000.00	100.00	预计无法收回

## 3. 期末其他应收款金额前5名情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)
市域铁路瓯江北口大桥前期经费	非关联方	5,000,000.00	3年以上	0.29
温州市规划局汇昌项目配套费	非关联方	11,045,155.00	3年以上	0.64
温州汇锦置业有限公司	关联方	74,426,333.34	1-2年: 1-2年: 50,000.00	4.30
温州幸福轨道投资管理服务中心(普通合伙)	关联方	441,143,124.29	2-3年: 368,723,124.29 3年以上: 72,370,000.00	25.48
温州市财政局	非关联方	1,187,278,381.19	1年以内: 249,978,828.66 1-2年: 409,716,959.62 2-3年: 162,033,524.62 3年以上: 365,549,068.29	68.57
小计		<u>1,718,892,993.82</u>		<u>99.28</u>

## (六) 存货

### 1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本			368,111,278.79			368,111,278.79
开发产品	109,575,608.97	109,575,608.97	18,995,170.18	18,995,170.18		18,995,170.18
合 计	<u>109,575,608.97</u>	<u>109,575,608.97</u>	<u>387,106,448.97</u>	<u>387,106,448.97</u>		<u>387,106,448.97</u>

2. 期末未发现存货存在明显减值迹象，故未计提存货跌价准备。

### 3. 期末存货余额中借款费用资本化金额

存货项目名称	期末数	其中借款费用资本化金额
开发产品-龙霞地块[注]	94,985,766.75	12,240,834.70

[注]：龙霞地块于2016年4月竣工验收并已交付使用。

## (七) 其他流动资产

### 1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
预缴企业所得税	4,223,578.94	4,223,578.94
预缴房产税		2,219.77
预缴土地增值税	1,817,429.16	
待抵扣进项税额	64,915,754.13	4,726,897.05
合 计	<u>70,956,762.23</u>	<u>8,952,695.76</u>

2. 期末未发现其他流动资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

## (八) 可供出售金融资产

### 1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
可供出售权益工具	766,995,100.00	910,180,257.94
按公允价值计量的	766,895,100.00	910,080,257.94
按成本计量的	100,000.00	100,000.00
合 计	<u>766,995,100.00</u>	<u>910,180,257.94</u>

2. 期末可供出售金融资产余额中无持有至到期投资重分类计入的情况。

### 3. 以公允价值计量的可供出售金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售权益工具	766,895,100.00	910,080,257.94

### 4. 以成本计量的可供出售金融资产

项 目	期末账面价值	期初账面价值
可供出售权益工具	100,000.00	100,000.00

其中可供出售权益性投资明细情况如下：

被投资单位名称	投资成本	期初数	增减变动	期末数	持股比例(%)	本期现金红利
温州市铁路与轨道交通建设工程技术中心	100,000.00	100,000.00		100,000.00	100.00	

5. 期末未发现可供出售金融资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

## (九) 长期股权投资

### 1. 分类情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	1,285,713,074.65		1,285,713,074.65	923,563,457.51		923,563,457.51

### 2. 长期股权投资明细情况

被投资单位名称	初始投资成本	期初数	本期变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益变动
温州中车四方轨道车辆有限公司	195,200,000.00	194,339,993.43			-294,578.54	
浙江乐清湾铁路有限公司	980,000,000.00	630,000,000.00	350,000,000.00			
中兴(温州)轨道交通技术有限公司	24,500,000.00	24,272,255.75			644,235.36	
温州市交通工程咨询监理有限公司	12,418,351.98		12,418,351.98		2,703,624.37	
温州高乐房地产开发有限公司[注]	12,750,000.00	12,750,000.00				
温州汇锦置业有限公司	9,036,000.00	62,201,208.33			-3,322,016.03	
合 计	<u>1,233,904,351.98</u>	<u>923,563,457.51</u>	<u>362,418,351.98</u>		<u>-268,734.84</u>	

(续上表)

被投资单位名称	本期变动			期末余额	减值准备
	宣告发放现金股利或者利润	计提减值准备	其他		
温州中车四方轨道车辆有限公司				194,045,414.89	
浙江乐清湾铁路有限公司				980,000,000.00	
中兴(温州)轨道通讯技术有限公司				24,916,491.11	
温州市交通工程咨询监理有限公司				15,121,976.35	
温州高乐房地产开发有限公司				12,750,000.00	
温州汇锦置业有限公司				58,879,192.30	
合计				<u>1,285,713,074.65</u>	

(续上表)

被投资单位名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
温州中车四方轨道车辆有限公司	40.00	40.00				
浙江乐清湾铁路有限公司	35.00	35.00				
中兴(温州)轨道通讯技术有限公司	49.00	49.00				
温州市交通工程咨询监理有限公司	30.00	30.00				
温州高乐房地产开发有限公司	25.00	25.00				
温州汇锦置业有限公司	45.00	45.00				

[注]: 截止报告日, 本公司之联营企业温州高乐房地产开发有限公司取得温国通[2015]15908号注销税务登记通知, 地税尚未进行注销。截至2016年12月31日, 公司长期股权投资-温州高乐房地产开发有限公司账面余额12,750,000.00元, 其他应付款-温州高乐房地产开发有限公司账面余额12,750,000.33元, 暂未做处理。

3. 期末未发现长期股权投资存在明显减值迹象, 故未计提减值准备。

#### (十) 投资性房地产

##### 1. 明细情况

项目	期初数	本期增加			本期减少		期末数
		外购	存货/固定资产/在建工程转入	企业合并增加	处置	其他转出	
1) 账面原值							
房屋及建筑物	13,638,194.14		67,481,960.10				81,120,154.24
土地使用权	6,398,022.40						6,398,022.40
合计	<u>20,036,216.54</u>		<u>67,481,960.10</u>				<u>87,518,176.64</u>

项 目	期初数	本期增加			本期减少		期末数
		外购	存货/固定资产/ 在建工程转入	企业合并 增加	处置	其他 转出	
2) 累计折旧/摊销		计提/摊销					
房屋及建筑物	3,694,048.68	507,272.40					4,201,321.08
土地使用权	1,153,291.46	164,755.92					1,318,047.38
合 计	<u>4,847,340.14</u>	<u>672,028.32</u>					<u>5,519,368.46</u>
3) 账面价值					摊销		
房屋及建筑物	9,944,145.46		67,481,960.10		507,272.40		76,918,833.16
土地使用权	5,244,730.94				164,755.92		5,079,975.02
合 计	<u>15,188,876.40</u>		<u>67,481,960.10</u>		<u>672,028.32</u>		<u>81,998,808.18</u>

2. 期末未发现投资性房地产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

3. 未办妥产权证书的投资性房地产情况说明

(1) 期末未办妥产权证书更名手续的投资性房地产原值为 11,087,965.26 元，净值为 8,710,968.04 元，明细情况如下：

资产名称	资产所有者名称	原值金额	累计折旧	净值
三桥场地（双桥村）	温州铁路房地产开发有限公司	6,398,022.40	1,318,047.38	5,079,975.02
东南大厦 113	温州铁路房地产开发有限公司	4,593,458.29	1,039,652.88	3,553,805.41
南浦闻莺 11 幢 101 室	温州铁路房地产开发有限公司	96,484.57	19,296.96	77,187.61
合 计		<u>11,087,965.26</u>	<u>2,376,997.22</u>	<u>8,710,968.04</u>

(2) 期末无产权证书的投资性房地产原值为 76,430,211.38 元，净值为 73,287,840.14 元，明细情况如下：

资产名称	资产所有者名称	原值金额	累计折旧	净值
三角巷	温州市瓯海区副食品公司	3,656,580.00	1,828,290.00	1,828,290.00
北京房产	中国建筑文化中心	3,600,000.00	931,200.00	2,668,800.00
汇昌小学店面	无	1,691,671.28	382,881.24	1,308,790.04
御龙公馆 1 层营业房		9,729,005.86		9,729,005.86
御龙公馆 2 层营业房		57,752,954.24		57,752,954.24
合 计		<u>76,430,211.38</u>	<u>3,142,371.24</u>	<u>73,287,840.14</u>

## (十一) 固定资产

### 1. 明细情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少		期末数
		购置	在建工程 转入	企业合 并增加	处置或报废	其他	
1) 账面原值							
房屋及建筑物	110,596,842.79	100,942.43					110,697,785.22
机器设备	14,420,686.29	62,393.16			74,250.00		14,408,829.45
运输工具	1,151,242.32						1,151,242.32
电子及其他设备	13,251,435.66	1,388,583.75			23,976.00		14,616,043.41
合 计	<u>139,420,207.06</u>	<u>1,551,919.34</u>			<u>98,226.00</u>		<u>140,873,900.40</u>
2) 累计折旧							
		计提					
房屋及建筑物	43,384,472.45	3,549,151.74					46,933,624.19
机器设备	11,035,068.76	98,577.28			70,537.50		11,063,108.54
运输工具	600,386.22	384,744.18					985,130.40
电子及其他设备	7,646,817.62	1,444,037.15			22,777.20		9,068,077.57
合 计	<u>62,666,745.05</u>	<u>5,476,510.35</u>			<u>93,314.70</u>		<u>68,049,940.70</u>
3) 账面价值							
					处置或报废	计提	
房屋及建筑物	67,212,370.34	100,942.43				3,549,151.74	63,764,161.03
机器设备	3,385,617.53	62,393.16			3,712.50	98,577.28	3,345,720.91
运输工具	1,990,239.13					384,744.18	1,605,494.95
电子及其他设备	4,258,861.44	1,388,583.75			1,198.80	1,444,037.15	4,202,209.24
合 计	<u>76,847,088.44</u>	<u>1,551,919.34</u>			<u>4,911.30</u>	<u>5,476,510.35</u>	<u>72,917,586.13</u>

[注]本期折旧 5,476,510.35 元。期末已提足折旧仍继续使用的固定资产原值 5,143,721.16 元。

2. 期末未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

3. 期末未发现暂时闲置的固定资产。

4. 期末无融资租赁租入的固定资产。

5. 期末无经营租赁租出的固定资产。

6. 未办妥产权证书的固定资产情况说明

(1) 期末未办妥产权证书更名手续的固定资产原值 102,608,808.54 元，净值 60,625,180.58 元，

明细情况如下：

房屋位置	所有人名称	原值	累计折旧	净值
县前头县前大楼 C 幢 607 室	温州铁路房地产开发有限公司			
县前头县前大楼 C 幢 707 室	温州铁路房地产开发有限公司	4,608,808.54	2,222,780.42	2,386,028.12
县前头县前大楼 C 幢 807 室	温州铁路房地产开发有限公司			
火车站大楼	温州市地方铁路有限公司	98,000,000.00	39,760,847.54	58,239,152.46
合 计		<u>102,608,808.54</u>	<u>41,983,627.96</u>	<u>60,625,180.58</u>

(2) 期末未办妥产权证书过户的固定资产原值 7,485,568.25 元，累计折旧 3,744,772.88 元，

明细情况如下：

房屋位置	所有人名称	原值	累计折旧	净值
朱冠巷 81 号	温州塑料制品二厂			
朱冠巷 82 号	温州塑料制品二厂	7,485,568.25	3,740,795.37	3,744,772.88

7. 期末无用于借款抵押的固定资产。

## (十二) 在建工程

### 1. 明细情况

工程名称	期末数		期初数			
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
市域铁路 S2 线工程	1,008,852,324.81		1,008,852,324.81	5,635,500.26		5,635,500.26
市域铁路 S3 线工程	527,830.19		527,830.19	391,981.14		391,981.14
灵昆车辆维修基地工程	1,251,577.36		1,251,577.36	1,223,275.48		1,223,275.48
温州市域铁路其他综合	2,431,149.18		2,431,149.18	332,679.24		332,679.24
上改下工程	773,529.73		773,529.73			
S1 线瑶溪北站城市支路工程	1,008,490.57		1,008,490.57			
乐清湾支线	305.66		305.66			
沿线物业	5,563.00		5,563.00			
市域铁路沿线土地款	464,410,000.00		464,410,000.00			
温州市域铁路 S1 线工程	8,020,286,134.37		8,020,286,134.37	5,036,369,070.67		5,036,369,070.67
温州市域铁路 S2 线工程	299,882,654.11		299,882,654.11	11,884,107.37		11,884,107.37

工程名称	期末数		期初数			
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
人才公寓项目	39,829,564.30		39,829,564.30	12,402,985.91		12,402,985.91
温州市域铁路运营控制中心工程	135,643,666.25		135,643,666.25	81,249,079.43		81,249,079.43
四楼装修工程	2,076,691.51		2,076,691.51			
合计	<u>9,976,979,481.04</u>		<u>9,976,979,481.04</u>	<u>5,149,488,679.50</u>		<u>5,149,488,679.50</u>

## 2. 重大在建工程增减变动情况

工程名称	预算数	期初数	本期增加	本期转入 固定资产	本期其 他减少	期末数
温州市域铁路 S1 线工程	186.07 亿	5,036,369,070.67	2,983,917,063.70			8,020,286,134.37
温州市域铁路 S2 线工程	238.17 亿	5,635,500.26	1,003,216,824.55			1,008,852,324.81
温州市域铁路运营控制中心工程	6.30 亿元	81,249,079.43	54,394,586.82			135,415,100.21
人才公寓项目	2.2749 亿	12,402,985.91	27,426,578.39			39,829,564.30
合计		<u>5,135,656,636.27</u>	<u>4,068,955,053.46</u>			<u>9,204,383,123.69</u>

(续上表)

工程名称	工程投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中:本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
温州市域铁路 S1 线工程	43.13	43.13	209,314,722.24	120,683,750.01		自筹
温州市域铁路 S2 线工程	4.24	4.24				自筹
温州市域铁路运营控制中心工程	21.49	21.49				自筹
人才公寓项目	5.45	5.45				自筹

3. 期末未发现存在在建工程存在明显减值迹象, 故未计提减值准备。

## (十三) 无形资产

### 1. 明细情况

项目	期初数	本期增加			本期减少		期末数
		购置	内部研发	企业合并增加	处置	其他转出	
1) 账面原值							
土地使用权	129,982,302.22						129,982,302.22
软件	1,139,599.59	28,301.88					1,167,901.47
网站	64,053.40						64,053.40

海域使用权	1,056,228.75					1,056,228.75
合计	<u>132,242,183.96</u>	<u>28,301.88</u>				<u>132,270,485.84</u>
2) 累计摊销		计提	其他		处置	其他
土地使用权	880,075.50	117,952.51				998,028.01
软件	698,999.56	287,027.73				986,027.29
网站	14,234.08	21,351.12				35,585.20
海域使用权	42,249.12	21,124.56				63,373.68
合计	<u>1,635,558.26</u>	<u>447,455.92</u>				<u>2,083,014.18</u>
3) 账面价值					计提	
土地使用权	129,102,226.72				117,952.51	128,984,274.21
软件	440,600.03	28,301.88			287,027.73	181,874.18
网站	49,819.32				21,351.12	28,468.20
海域使用权	1,013,979.63				21,124.56	992,855.07
合计	<u>130,606,625.70</u>	<u>28,301.88</u>			<u>447,455.92</u>	<u>130,187,471.66</u>

[注]本期摊销额 447,455.92 元。

2. 期末未发现无形资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

3. 期末无用于抵押或担保的无形资产

#### (十四) 长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数	剩余摊销期限
装修费	148,184.34		148,184.34			
土地征用补偿款	270,238.00		58,961.00		211,277.00	43 个月
退休养老保险费	59,313.27		42,366.62		16,946.65	5 个月
合计	<u>477,735.61</u>		<u>249,511.96</u>		<u>228,223.65</u>	

#### (十五) 递延所得税资产/递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认的未经抵销的递延所得税资产和负债：

递延所得税资产项目	期末数		期初数	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
坏账准备的所得税影响	25,000.00	100,000.00	25,056.93	100,227.70
未实现利润的所得税影响			259,320.51	1,037,282.04
合计	<u>25,000.00</u>	<u>100,000.00</u>	<u>284,377.44</u>	<u>1,137,509.74</u>

递延所得税负债项目	期末数		期初数	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
公允价值变动增加的所得税影响	188,355,066.05	753,420,264.20	223,618,449.88	894,473,799.50

## (十六) 其他非流动资产

### 1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
金温扩能投资项目[注 1]	234,330,000.00	234,330,000.00
金温铁路投资项目[注 2]	126,840,000.00	126,840,000.00
甬台温铁路投资项目[注 3]	594,359,226.00	594,359,226.00
温福铁路投资项目[注 4]	240,000,000.00	240,000,000.00
甬台温西线投资项目[注 5]	480,000,000.00	480,000,000.00
甬台温新温州站站房投资项目[注 6]	679,870,000.00	679,870,000.00
军分区油库码头项目	15,481,576.81	15,481,576.81
合 计	<u>2,370,880,802.81</u>	<u>2,370,880,802.81</u>

### 2. 金额较大的其他非流动资产的内容说明

[注 1]根据《关于转发金华至温州铁路扩能改造工程项目建议书的通知》(浙发改交通[2008]891号)、《浙江省政府专题会议纪要》([2006]9号)规定,金温扩能项目总投资额为165.3亿元。由铁道部和浙江省共同出资建设,资本金按总投资的50%考虑,其中铁道部出资45.46亿元,浙江省出资37.19亿元,温州市承担的项目资本金为2.4452亿元。截止2016年12月31日,公司作为温州市出资单位已承担项目资本金2.3433亿元。

[注 2]根据《关于金温铁路温州方资本金和股权管理意见的批复》(温国资委[2006]234号)规定,明确公司作为金温铁路温州方股权代表。温州市投入浙江金温铁道开发有限公司的资本金和持有的股权,由公司进行专项经营和管理,并履行相应的股东权利和职责。截止2016年12月31日,公司已确认由温州市划入的金温铁路股权1.2684亿元。

[注 3]根据《关于尽快落实甬台温铁路资本金的函》(浙铁资项[2005]21号)、《关于沿海铁路浙江温州段温州方资金筹集等有关问题的请示》(温财建[2005]20号)的规定和《温州市人民政府办公室抄告单》([2005]23号)的批复,截止2016年12月31日,公司已承担甬台温铁路项目温州段的资本金3.529001亿元。根据温州市铁路建设总指挥部关于要求拨付鹿城区瓯海区铁路用地购买耕地占卜平衡指标经费的请示(温铁总指[2008]33、53号)和温州市人民政府办公室抄告单

[2008]259、510号批复，截止2016年12月31日，共拨付鹿城、瓯海指挥部耕地占用平衡指标款24,145.9126万元。

[注4]根据浙计投资(2002)1176号专题会议纪要精神和《关于〈新建温福铁路可行性研究报告〉的补充意见》(铁计函[2004]250号)的规定，温福铁路浙江方所承担的项目资本金共计6.00亿元，由浙江省铁路建设投资总公司和温州市分别承担项目资金的60%和40%。截止2016年12月31日，公司已承担温福铁路浙江方40%的项目资本金2.40亿元。

[注5]根据2004年9月10日铁道部、浙江省人民政府共同签署的《关于浙江省铁路建设有关问题的会谈纪要》和铁鉴函[2005]623号铁道部、浙江省人民政府《关于新建铁路甬台温线初步设计的批复》，总投资155.30亿元，注册资本金按总投资的50%即铁道部出资60.00亿元，浙江省出资15.00亿元，甬台温铁路引入温州采用“西线”方案所增加的工程投资，温州市负责补偿5.30亿元。截止2016年12月31日，公司已承担项目资本金4.80亿元。

[注6]根据《关于要求拨付甬台温铁路新温州站站房建设投资经费的请示》(温地铁司[2008]24号)、《温州市人民政府办公室抄告单》[2008]258号的批复及《温州市铁路建设总指挥部关于调减甬台温铁路温州境内站房扩大面积出资的通知》(温铁总指[2010]9号)，温州市承担的铁路新温州站站场建设投资额为6.7987亿元。截止2016年12月31日，公司已承担项目资本金6.7987亿元。

#### (十七) 短期借款

##### 1. 明细情况

借款类别	期末数	期初数
保证借款	820,000,000.00	1,000,000,000.00
信用借款	1,300,000,000.00	
合计	<u>2,120,000,000.00</u>	<u>1,000,000,000.00</u>

##### 2. 期末无已逾期未偿还的短期借款。

#### (十八) 应付账款

##### 1. 明细情况

账龄	期末数	期初数
1年以内	782,129,137.17	486,684,907.02
1-2年	50,353,391.00	15,898,604.79
2-3年		77,515.00
3年以上	77,515.00	
合计	<u>832,560,043.17</u>	<u>502,661,026.81</u>

##### 2. 账龄超过1年的大额应付账款情况的说明

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
温州市龙湾区市域铁路建设办公室	50,275,490.00	尚未支付的S1线政策处理费

### (十九) 预收款项

#### 1. 明细情况

账龄	期末数	期初数
1年以内(含1年)	6,150,647.67	7,032,872.00
1年以上	5,184,915.27	5,184,915.27
合计	<u>11,335,562.94</u>	<u>12,217,787.27</u>

#### 2. 账龄超过1年的大额预收款项未结转原因的说明

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
李哲麟	1,714,920.00	购房款尚未结算
李福春	2,880,321.47	购房款尚未结算
胡钢	484,673.80	购房款尚未结算
林宗铭	105,000.00	购房款尚未结算
小计	<u>5,184,915.27</u>	

### (二十) 应付职工薪酬

#### 1. 明细情况

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
(1) 短期薪酬	11,787,080.44	63,340,881.46	65,593,938.62	9,534,023.28
(2) 离职后福利—设定提存计划	411,119.51	4,505,034.41	4,501,304.43	414,849.49
合计	<u>12,198,199.95</u>	<u>67,845,915.87</u>	<u>70,095,243.05</u>	<u>9,948,872.77</u>

#### 2. 短期薪酬

项目	期初数	本期增加	本期支付	期末数
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	11,424,240.66	51,157,438.04	53,400,572.09	9,181,106.61
(2) 职工福利费		3,545,517.61	3,545,517.61	
(3) 社会保险费	219,896.08	2,331,068.07	2,325,340.35	225,623.80
其中：医疗保险费	218,082.13	1,892,202.40	1,887,295.91	222,988.62
工伤保险费	362.79	169,811.49	169,357.76	816.52
生育保险费	1,451.16	162,280.34	161,912.84	1,818.66

项 目	期初数	本期增加	本期支付	期末数
其他		106,773.84	106,773.84	
(4)住房公积金		4,975,342.44	4,975,342.44	
(5)工会经费和职工教育经费	142,943.70	1,331,515.30	1,347,166.13	127,292.87
小 计	<u>11,787,080.44</u>	<u>63,340,881.46</u>	<u>65,593,938.62</u>	<u>9,534,023.28</u>

### 3. 设定提存计划

项 目	期初数	本期增加	本期支付	期末数
(1)基本养老保险	408,181.07	3,833,168.44	3,828,773.30	412,576.21
(2)失业保险费	2,938.44	224,598.27	225,263.43	2,273.28
(3)企业年金缴费		447,267.70	447,267.70	0.00
小 计	<u>411,119.51</u>	<u>4,505,034.41</u>	<u>4,501,304.43</u>	<u>414,849.49</u>

### (二十一) 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	6,923,951.21	
营业税	134,079.22	361,430.83
城市维护建设税	408,151.45	34,550.87
企业所得税	346,334.72	403,827.79
房产税	77,123.29	160,298.04
印花税	15,435.39	1,401.50
教育费附加	183,186.35	23,071.82
地方教育附加	112,445.98	5,702.97
水利建设专项资金	-26,413.04	2,734.36
耕地占用税	200,000.00	200,000.00
代扣代缴个人所得税	239,413.59	518,893.26
合 计	<u>8,613,708.16</u>	<u>1,711,911.44</u>

### (二十二) 应付利息

#### 1. 明细项目

项 目	期末数	期初数
短期借款	2,599,125.00	1,329,166.67

项目	期末数	期初数
长期借款	3,184,034.69	1,390,277.78
企业债券	41,983,219.18	31,010,191.78
合计	<u>47,766,378.87</u>	<u>33,729,636.23</u>

2. 期末无已逾期未支付的利息。

### (二十三) 其他应付款

#### 1. 明细项目

项目	期末数	期初数
押金保证金	322,036,040.97	132,709,598.68
暂借款	206,426,312.77	12,750,000.33
应付暂收款	22,005,411.55	298,746,115.38
其他	65,228.92	2,750,824.09
合计	<u>550,532,994.21</u>	<u>446,956,538.48</u>

#### 2. 账龄超过1年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
温州市龙湾区市域铁路建设办公室	160,579,246.00	城中村改造项目资金暂未支付
温州高乐房地产开发有限公司	12,750,000.33	暂借款
小计	<u>173,329,246.33</u>	

#### 3. 金额较大的其他应付款项性质或内容的说明

单位名称	期末余额	款项性质或内容
温州市龙湾区市域铁路建设办公室	160,579,246.00	瑶溪底岭下村城中村改造项目资金
温州市铁路建设指挥部	26,859,577.40	拆迁款
中铁隧道集团有限公司温州市域铁路S1线一期工程SG11A标段项目经理部	32,907,264.00	工程质保金
中铁四局集团有限公司温州市域铁路S1线一期工程SG14标段项目经理部	61,095,785.00	工程质保金
中铁二十一局集团有限公司温州市域铁路S1线一期工程SG11B标段项目经理部	30,513,703.00	工程质保金
温州高乐房地产开发有限公司	12,750,000.33	暂借款
小计	<u>324,705,575.73</u>	

### (二十四) 长期借款

借款类别	期末数	期初数
质押借款	1,750,000,000.00	
保证借款	330,000,000.00	800,000,000.00
信用借款	150,000,000.00	1,000,000,000.00
合计	<u>2,230,000,000.00</u>	<u>1,800,000,000.00</u>

### (二十五) 应付债券

#### 1. 应付债券

项目	期末数	期初数
债券面值	2,530,000,000.00	1,500,000,000.00
利息调整	-20,332,673.36	-15,502,434.86
合计	<u>2,509,667,326.64</u>	<u>1,484,497,565.14</u>

#### 2. 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
15 温州铁投可续期债（品种一：可续）	800,000,000.00	2015年8月	2020年8月	791,400,000.00
15 温州铁投债（品种二：超长）	700,000,000.00	2015年8月	2030年8月	692,475,000.00
16 温州铁投停车场债券	1,030,000,000.00	2016年9月	2031年9月	1,023,198,113.21
合计	<u>2,530,000,000.00</u>			<u>2,507,073,113.21</u>

#### 续上表

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
15 温州铁投可续期债（品种一：可续）	791,905,377.27		56,000,000.00	57,525,793.52		793,431,170.79
15 温州铁投债（品种二：超长）	692,592,187.87		35,280,000.00	35,631,220.09		692,943,407.96
16 温州铁投停车场债券		1,023,198,113.21	10,973,027.40	11,067,662.08		1,023,292,747.89
合计	<u>1,484,497,565.14</u>	<u>1,023,198,113.21</u>	<u>102,253,027.40</u>	<u>104,224,675.69</u>		<u>2,509,667,326.64</u>

### (二十六) 专项应付款

项目	期初数	本期新增	本期结转	期末数
防灾防险专用资金	551,661.07	212,615.31	56,603.77	707,672.61

### (二十七) 递延收益

#### 1. 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
人才公寓财政补助资金		20,810,000.00		20,810,000.00	财政补助

## 2. 其他说明

根据温州市财政局、温州市住房和城乡建设委员会《关于下达 2016 年省级住房与城市建设专项资金的通知》，下达本公司 2016 年度公共租赁住房补贴资金指标 2081 万元。

### (二十八) 实收资本

投资人	期初数	出资比例(%)	本期增加	本期减少	期末数	出资比例(%)
温州市人民政府国有资产监督管理委员会	2,000,000,000.00	100.00			2,000,000,000.00	100.00

### (二十九) 资本公积

#### 1. 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	2,483,812,097.47	728,450,000.00		3,212,262,097.47
其中：拨款转入[注 1]	1,453,500,000.00	728,450,000.00		2,181,950,000.00
无偿资产划拨[注 2]	1,030,312,097.47			1,030,312,097.47
其他资本公积[注 3]	262.84	58,290.83		58,553.67
合计	<u>2,483,812,360.31</u>	<u>728,508,290.83</u>		<u>3,212,320,651.14</u>

[注 1] 拨款转入主要系温州市人民政府国有资产监督管理委员会依据相关文件，对由本公司承担的温州市重点工程和项目投资的财政拨款。

[注 2] 无偿资产划拨，主要系温州市人民政府国有资产监督管理委员会依据温州市人民政府相关文件，划拨本公司的其他国有企业的股权以及土地。

[注 3] 其他系子公司温州幸福轨道交通股份有限公司吸收少数股东投资者时少数股东投资者承担的温州幸福轨道交通股份有限公司亏损。

#### 2. 资本公积增减变动原因及依据说明

本年新增资本公积 728,450,000.00 元系收到财政拨入的项目资本金；新增资本公积 58,290.83 元系子公司温州幸福轨道交通股份有限公司吸收少数股东投资者时少数股东投资者承担的温州幸福轨道交通股份有限公司亏损。

### (三十) 其他综合收益

项目	期初数	本期变动额			税后归属于少数股东	期末数
		本期所得税前发生额	减：所得税费用	税后归属于母公司		
以后将重分类进损益的其他综合收益	670,855,349.58	-141,053,535.26	-35,263,383.83	-105,790,151.43		565,065,198.15

项 目	期初数	本期变动额			期末数
		本期所得税前发生额	减：所得税费用	税后归属于母公司	
其中：可供出售金融资产公允价值变动损益	670,855,349.58	-141,053,535.26	-35,263,383.83	-105,790,151.43	565,065,198.15
合 计	<u>670,855,349.58</u>	<u>-141,053,535.26</u>	<u>-35,263,383.83</u>	<u>-105,790,151.43</u>	<u>565,065,198.15</u>

### (三十一) 盈余公积

#### 1. 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	57,799,814.85	10,309,837.46		68,109,652.31

#### 2. 盈余公积增减变动原因

本年母公司按照净利润的10%计提法定盈余公积10,309,837.46元。

### (三十二) 未分配利润

#### 1. 明细情况

项 目	金额
上年年末余额	868,443,168.28
加：本期归属于母公司所有者的净利润	101,366,517.24
减：提取法定盈余公积	10,309,837.46
应付普通股股利	1,739,094.41
期末未分配利润	<u>957,760,753.65</u>

#### 2. 利润分配情况说明

2016年度公司上缴2015年国有企业利润1,739,094.41元，减少未分配利润1,739,094.41元。

### (三十三) 营业收入/营业成本

#### 1. 明细情况

项 目	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
主营业务	116,364,159.64	217,903,159.47	25,593,973.90	6,377,908.09
其他业务	11,825,050.23	2,337,704.38	7,973,198.73	1,420,651.28
合 计	<u>128,189,209.87</u>	<u>220,240,863.85</u>	<u>33,567,172.63</u>	<u>7,798,559.37</u>

#### 2. 主营业务收入/主营业务成本(按业务类别分类)

业务类别	本期数		上年数	
	收入	成本	收入	成本
房产销售	101,535,180.80	212,421,516.40		
租赁	6,908,039.05	4,476,481.97	15,820,556.40	5,000,076.52
物业管理	4,301,873.52	1,005,161.10	9,335,417.50	1,377,831.57
其他	3,619,066.27		438,000.00	
小计	<u>116,364,159.64</u>	<u>217,903,159.47</u>	<u>25,593,973.90</u>	<u>6,377,908.09</u>

### 3. 前五大销售客户

项目	本期数
向前5名客户销售的收入总额	12,213,840.55
占当年营业收入比例(%)	9.53%

### (三十四) 税金及附加

项目	本期数	上年数
营业税	3,089,310.02	1,627,800.03
城市维护建设税	710,803.06	113,920.71
土地使用税	107,330.52	
教育费附加	304,629.88	48,823.15
地方教育附加	203,086.58	32,739.85
地方水利建设基金	56,168.53	
房产税	755,089.14	788,174.99
土地增值税		49,508.32
残疾人保障金	5,166.70	
印花税	181,861.40	
合计	<u>5,413,445.83</u>	<u>2,660,967.05</u>

[注]计缴标准详见本附注四“税项”之说明。

### (三十五) 销售费用

项目	本期数	上年数
办公费	83,950.43	53,624.00
物业管理费	19,349.51	0
广告费和业务宣传费	2,074,311.90	740,388.75
合计	<u>2,177,611.84</u>	<u>794,012.75</u>

(三十六) 管理费用

项 目	本期数	上年数
安全生产费	45,098.76	29,011.00
办公费	1,374,395.56	751,087.00
保险费	1,325.47	
残疾人就业保障金		7,128.00
差旅费	76,650.00	120,466.40
车辆费	91,429.11	71,088.59
党团活动费	300.00	1,646.00
职工薪酬	15,912,555.61	14,558,320.00
职工福利	903,969.38	771,733.46
社会保险费	2,741,056.71	1,855,914.14
职工教育经费	50,120.07	10,810.00
住房公积金	1,212,946.44	972,565.00
工会经费	325,489.48	286,146.40
固定资产折旧费	1,757,010.45	1,586,999.80
低值易耗品摊销	25,280.31	68,330.00
无形资产摊销费	308,378.85	297,239.44
会议费	38,625.00	
交通费	106,552.00	108,631.00
劳动保护费	4,109.40	34,657.35
劳务费	16,000.00	
水电费	862,801.12	448,616.54
税金	36,377.18	2,026,719.20
通讯费	50,157.68	63,644.78
图书资料费		4,043.00
物业管理费	177,468.28	517,398.00
协会会费	8,500.00	89,300.00
修理费	6,327.00	56,619.00

项 目	本期数	上年数
业务招待费	311,430.98	34,196.00
中介服务费	643,653.82	1,381,193.03
租赁费		600,000.00
其他	60,455.00	829,882.24
合 计	<u>27,148,463.66</u>	<u>27,583,385.37</u>

#### (三十七) 财务费用

项 目	本期数	上年数
利息支出	13,682,129.22	27,468,750.00
减：利息收入	3,022,589.56	2,230,968.47
手续费支出	49,803.07	9,845.54
合 计	<u>10,709,342.73</u>	<u>25,247,627.07</u>

#### (三十八) 资产减值损失

项 目	本期数	上年数
坏账损失	1,167,115.73	288,707.96

#### (三十九) 投资收益

##### 1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
权益法核算的长期股权投资收益	-268,734.84	-907,194.55
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	137,056,669.73	37,708,306.25
其他投资收益	2,950,739.00	21,809,810.00
合 计	<u>139,738,673.89</u>	<u>58,610,921.70</u>

##### 2. 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年数
温州中车四方轨道车辆有限公司	-294,578.54	-356,968.37
中兴(温州)轨道通讯技术有限公司	644,235.36	-227,744.25
温州市交通工程咨询监理有限公司	2,703,624.37	
温州高乐房地产开发有限公司		-3,009,718.17
温州汇锦置业有限公司	-3,322,016.03	2,687,236.24
小 计	<u>-268,734.84</u>	<u>-907,194.55</u>

3. 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

#### (四十) 营业外收入

##### 1. 明细情况

项 目	本期数	上年数	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	100,021,729.00	100,311,031.22	100,021,729.00
罚没及违约金收入	12,670.00		12,670.00
其他	611,129.23	1,174,363.57	611,129.23
合 计	<u>100,645,528.23</u>	<u>101,485,394.79</u>	<u>100,645,528.23</u>

##### 2. 政府补助说明

(1) 根据温州市人民政府办公室抄告单[2016]110号《关于要求给予市域铁路融资贴息政策支持请示》，公司本期收到温州市财政局与收益相关的政府补助100,000,000.00元，已计入本期营业外收入。

(2) 2016年取得增值税税控盘及税控技术服务费全额抵扣1,705.00元，已计入本期营业外收入。

(3) 2016年取得企业稳岗补贴20,024.00元，已计入本期营业外收入。

#### (四十一) 营业外支出

项 目	本期数	上年数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	2,631.30	6,266.10	2,631.30
其中：固定资产处置损失	2,631.30	6,266.10	2,631.30
对外捐赠	291,948.00	153,000.00	291,948.00
税收滞纳金、违约金	557.70	2,113.55	557.70
水利建设基金	6,693.03	32,329.63	
补偿金支出	191,500.00		191,500.00
其他	7,172.92	352,355.98	7,172.92
合 计	<u>500,502.95</u>	<u>546,065.26</u>	<u>493,809.92</u>

#### (四十二) 所得税费用

##### 1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
本期所得税费用	59,420.75	-14,663.24

项 目	本期数	上年数
递延所得税费用	259,377.44	-116,390.63
合 计	<u>318,798.19</u>	<u>-131,053.87</u>

## 2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数
利润总额	101,216,065.40
按法定/适用税率计算的所得税费用	25,304,016.35
调整以前期间所得税的影响	-6,665.70
非应税收入的影响	-26,650,952.92
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,482,913.91
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,755,452.47
本期确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	259,377.44
其他	1,140,484.46
所得税费用	<u>318,798.19</u>

## (四十三) 其他综合收益

### 1. 明细情况

项 目	本期数			
	税前金额	所得税	税后归属于母公司	税后归属于少数股东
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				
可供出售金融资产公允价值变动损益	-14,757,933.36	-3,689,483.35	-11,068,450.01	
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	126,295,601.90	31,573,900.48	94,721,701.42	
合 计	<u>-141,053,535.26</u>	<u>-35,263,383.83</u>	<u>-105,790,151.43</u>	

(续上表)

项 目	上期数			
	税前金额	所得税	税后归属于母公司	税后归属于少数股东
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益				

项 目	上期数			
	税前金额	所得税	税后归属于母公司	税后归属于少数股东
二、以后将重分类进损益的其他综合收益				
可供出售金融资产公允价值变动损益	128,517,080.76	32,129,270.21	96,387,810.55	
减：前期计入其他综合收益当期转入损益				
合 计	<u>128,517,080.76</u>	<u>32,129,270.21</u>	<u>96,387,810.55</u>	

#### (四十四) 合并现金流量表主要项目注释

##### 1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
利息收入	5,794,857.07	2,230,968.47
往来款收入	24,012,610.70	19,990,115.63
营业外收入	100,645,528.23	101,485,394.79
收保证金	7,740,350.30	
收市财政杭温高铁经费	6,000,000.00	
收财政拨款人才公寓补助资金	20,810,000.00	
代收款项	6,907,494.77	
其他	5,464,656.50	
合 计	<u>177,375,497.57</u>	<u>123,706,478.89</u>

##### 2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
往来款支出	31,470,903.60	92,888,976.54
销售费用和管理费用支出	9,123,841.33	5,783,979.90
营业外支出	491,178.62	507,469.53
手续费支出	49,803.07	9,845.54
保证金	816,389.65	
其他	1,599,936.36	
合 计	<u>43,552,052.63</u>	<u>99,190,271.51</u>

##### 3. 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
收回委托贷款及利息		504,888,888.84

#### 4. 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
城中村改造项目资金	220,000,000.00	
其他		47,169.81
合 计	<u>220,000,000.00</u>	<u>47,169.81</u>

#### 5. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
收到项目资本金	658,450,000.00	811,500,000.00

#### 6. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
温州幸福轨道投资管理服务中心回购款		156,593,065.75
借款手续费	30,000,000.00	
债券手续费	118,450.00	
合 计	<u>30,118,450.00</u>	<u>156,593,065.75</u>

### (四十五) 现金流量表补充资料

#### 1. 现金流量表补充资料

项 目	本期数	上年数
一、将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	100,897,267.21	128,875,218.16
加: 资产减值准备	1,167,115.73	288,707.96
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,783,459.86	5,680,179.76
无形资产摊销	169,869.19	415,191.95
长期待摊费用摊销		377,093.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	2,631.30	6,266.10
(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)		

项 目	本期数	上年数
财务费用(收益以“-”号填列)		27,468,750.00
投资损失(收益以“-”号填列)	-139,738,673.89	-58,610,921.70
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	259,320.51	-116,390.63
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)	210,048,879.90	-19,742,057.39
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	613,253,265.64	-46,569,973.87
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-572,945,255.50	-18,262,397.89
其他		
经营活动产生的现金流量净额	217,897,879.95	19,809,666.39

二、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

三、现金及现金等价物净变动情况:

现金的期末余额

减: 现金的期初余额

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

1,847,701,885.11 1,921,264,789.66

1,921,264,789.66 2,139,809,243.99

-73,562,904.55 -218,544,454.33

2. 现金和现金等价物

项 目	期末数	期初数
一、现金	1,847,701,885.11	1,921,264,789.66
其中: 库存现金	6,984.72	10,450.10
可随时用于支付的银行存款	1,827,634,767.55	1,921,254,339.56
可随时用于支付的其他货币资金	20,060,132.84	
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	1,847,701,885.11	1,921,264,789.66

## 六、合并范围的变更

本期未发生合并范围变更的情况。

## 七、在其他主体中的权益

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币万元。

### (一) 在子公司中的权益

#### 1. 企业集团的构成

子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
温州幸福轨道交通股份有限公司	一级	温州	温州市鹿城区温州大道温州火车站大楼三楼	基础设施建设行业	36.60	0.41	新设取得
温州市轨道交通置业有限公司	一级	温州	温州市锦江路 458 号汇锦深蓝国际大厦 5 楼	房地产开发行业（国有资产投资管理）	100.00	100.00	国有股权无偿划转
温州市轨道交通资产经营管理有限公司	一级	温州	温州市火车站客站	服务业	100.00	100.00	国有股权无偿划转

#### (1) 在子公司的持股比例不同于表决权比例的原因

本公司直接持有温州幸福轨道交通股份有限公司 36.60% 的股份，通过全资子公司温州市轨道交通资产经营管理有限公司间接持有温州幸福轨道交通股份有限公司 0.41% 的股份，故本公司合计持有该公司 37.01% 的股份，因其他股东不参与公司经营决策，所以本公司的表决权为 100%。

#### (2) 持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据

本期不存在母公司拥有半数或半数以下表决权而纳入合并财务报表范围的子公司情况。

#### (3) 其他说明

本期不存在母公司拥有半数以上表决权但未能对其形成控制的股权投资情况。

#### 2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东支付的股利	期末少数股东权益余额
温州幸福轨道交通股份有限公司	60.19%	-469,250.03		3,097,501,074.06

#### 3. 重要非全资子公司的主要财务信息

##### (1) 财务信息

子公司名称	期末数		
	流动资产	非流动资产	资产合计
温州幸福轨道交通股份有限公司	1,909,233,495.96	8,321,564,116.72	10,230,797,612.68

(续上表)

子公司名称	期末数		
	流动负债	非流动负债	负债合计
温州幸福轨道交通股份有限公司	3,018,110,666.00	2,080,707,672.61	5,098,818,338.61

(续上表)

子公司名称	期初数		
	流动资产	非流动资产	资产合计
温州幸福轨道交通股份有限公司	1,685,952,597.62	5,049,977,645.44	6,735,930,243.06

(续上表)

子公司名称	期初数		
	流动负债	非流动负债	负债合计
温州幸福轨道交通股份有限公司	2,402,615,143.39	800,551,661.07	3,203,166,804.46

(续上表)

子公司名称	本期数			
	营业收入	净利润	综合收益 总额	经营活动现金流量
温州幸福轨道交通股份有限公司		-784,164.53		-761,173,555.76

(续上表)

子公司名称	上期数			
	营业收入	净利润	综合收益 总额	经营活动现金流量
温州幸福轨道交通股份有限公司		-357,986.27		479,016,807.00

## (二) 在合营安排或联营企业中的权益

### 1. 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
温州中车四方轨道车辆有限公司	温州	温州市瓯江口新区管委会行政中心1号楼133室	交通运输业	40.00		权益法
浙江乐清湾铁路有限公司	温州	乐清市城南街道旭阳路1221号	交通运输业	35.00		权益法
中兴(温州)轨道通讯技术有限公司	温州	浙江省温州高新技术产业园区创新大楼六楼601室	交通技术服务业	49.00		权益法
温州市交通工程咨询监理有限公司	温州	温州市车站大道云锦大厦C幢303室	交通技术服务业	30.00		权益法
温州高乐房地产开发有限公司	温州	浙江省温州市人民东路中侨大楼二楼	房地产开发	25.00		权益法

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
温州汇锦置业有限公司	温州	温州市锦江路 458 号深蓝大厦 1803 室	房地产开发	45.00		权益法

## 八、公允价值的披露

以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：人民币元

项 目	期末公允价值			合 计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
持续的公允价值计量				
可供出售金融资产				
权益工具投资	766,895,100.00			766,895,100.00

## 九、关联方关系及其交易

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币元。

### (一) 关联方关系

#### 1. 本公司的母公司情况

本公司为温州市人民政府国有资产监督管理委员会所有的全资子公司，本公司的实际控制人为温州市人民政府国有资产监督管理委员会。

#### 2. 本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见本附注七(一)“在子公司中的权益”。

#### 3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见本附注七(二)“在合营安排或联营企业中的权益”

#### 4. 本公司的其他关联方情况

单位名称	与本公司的关系
温州幸福轨道投资管理服务中心(普通合伙)	持股 5%以上股东

### (二) 关联方交易

#### 1. 关联担保情况

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	备注
温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司	温州幸福轨道交通股份有限公司	330,000,000.00	2016.1.22	2026.1.22	否	[注1]
温州幸福轨道交通股份有限公司	温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司	500,000,000.00	2016.3.22	2017.3.22	否	[注2]
温州幸福轨道交通股份有限公司	温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司	300,000,000.00	2016.12.31	2017.12.5	否	[注3]
温州市轨道交通资产经营管理有限公司	温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司	20,000,000.00	2016.12.27	2017.12.27	否	[注4]

[注1]温州幸福轨道交通股份有限公司从中信银行股份有限公司温州分行取得贷款3.3亿元，由温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司对3.3亿元提供连带责任担保。

[注2]温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司从中国工商银行股份有限公司温州鹿城支行取得贷款5亿元，由温州幸福轨道交通股份有限公司对5亿元提供连带保证责任。

[注3]温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司从中国工商银行股份有限公司温州鹿城支行取得贷款5亿元，本年度提款3亿元，由温州幸福轨道交通股份有限公司对5亿元提供连带保证责任。

[注4]温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司从广发银行股份有限公司温州永嘉支行取得5亿元额度授信，由温州市轨道交通资产经营管理有限公司对5亿元提供连带责任担保。

### (三) 关联方应收应付款项

#### 1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	温州幸福轨道交通投资管理服务 中心(普通合伙)	441,143,124.29		441,143,124.29	
	温州汇锦置业有限公司	74,426,333.34		106,567,940.00	
	小计	<u>515,569,457.63</u>		<u>547,711,064.29</u>	

#### 2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应付款	温州高乐房地产开发有限公司	12,750,000.33		12,750,000.33	

## 十、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

#### 1. 已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出

截至 2016 年 12 月 31 日,公司已签署的与温州市域铁路 S1 线一期工程项目有关的工程施工、工程监理、工程迁改有关的各类合同和协议总金额为 15,573,121,812.91 元,实际已支付合同金额 4,876,666,937.94 元,尚未支付的合同金额为 10,696,454,874.97 元。

## (二) 或有事项

本公司为非关联方提供的担保事项

截止 2016 年 12 月 31 日,本公司为非关联方提供保证担保的情况(单位:万元):

担保单位	被担保单位	贷款金融机构	担保借款余额	借款到期日
温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司	温州市瓯飞经济技术开发区投资有限公司	农业银行温州分行	135,000.00	2040-11-16

## 十一、资产负债表日后非调整事项

截止财务报告批准报出日,本公司无应披露的重大资产负债表日后非调整事项。

## 十二、其他重要事项

1. 如本财务报表附注五(四十)所述,本公司本期取得政府补助 100,000,000.00 元,根据温州市人民政府办公室[2016]110 号抄告单批复,由市财政拨付的市域铁路 S1 线项目资本转为财政贴息,计入当期补贴收入。

2. 截止报告日,本公司之联营企业温州高乐房地产开发有限公司取得温国通[2015]15908 号注销税务登记通知,地税尚未进行注销。截至 2016 年 12 月 31 日止,公司长期股权投资-温州高乐房地产开发有限公司账面余额 12,750,000.00 元,其他应付款-温州高乐房地产开发有限公司账面余额 12,750,000.33 元,暂未做处理。

## 十三、母公司财务报表重要项目注释

以下注释项目除非特别注明,期初系指 2016 年 1 月 1 日,期末系指 2016 年 12 月 31 日;本期系指 2016 年度,上年系指 2015 年度。金额单位为人民币元。

### (一) 其他应收款

#### 1. 明细情况

种类	期末数				期初数			
	账面余额	占总额比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	占总额比例(%)	坏账准备	计提比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备	2,162,220,599.91	100.00	13,738.83	0.00	2,055,399,688.93	100.00	4,367.38	0.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备								
合计	<u>2,162,220,599.91</u>	<u>100.00</u>	<u>13,738.83</u>	<u>0.00</u>	<u>2,055,399,688.93</u>	<u>100.00</u>	<u>4,367.38</u>	<u>0.00</u>

[注]其他应收款种类的说明

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备：金额500万元以上(含)且其他应收款账面余额10%以上，单项计提坏账准备的其他应收款。

(2) 按组合计提坏账准备：除已包含在范围(1)以外，按类似信用风险特征划分为若干组合，按组合计提坏账准备的其他应收款。

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备：除已包含在范围(1)以外，有确凿证据表明可收回性存在明显差异，单项计提坏账准备的其他应收款。

2. 坏账准备计提情况

(1) 期末按组合计提坏账准备的其他应收款

1) 账龄组合：

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	1,373,883.12	1.00%	13,738.83

2) 其他组合：

组合	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
无风险组合	2,160,846,716.79		

2. 期末其他应收款金额前5名情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)
			1年以内：	
			90,143,178.73	
			1-2年：	
			490,143,253.45	
温州幸福轨道交通股份有限公司	关联方	774,892,023.16		35.84

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)
			2-3年:	
			90,838,374.33	
			3年以上:	
			103,767,216.65	
温州市轨道交通置业有限公司	关联方	193,676,312.44	3年以内	8.96
			1年以内:	
			249,978,828.66	
			1-2年:	
			409,716,959.62	
温州市财政局	非关联方	1,187,278,381.19	2-3年:	54.91
			162,033,524.62	
			3年以上:	
			365,549,068.29	
市域铁路瓯江北口大桥前期经费	非关联方	5,000,000.00	3年以上	0.23
小计		<u>2,160,846,716.79</u>		<u>99.94</u>

## (二) 长期股权投资

### 1. 明细情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,790,702,745.48	2,790,702,745.48	2,490,702,745.48	2,490,702,745.48	2,490,702,745.48	2,490,702,745.48
对联营、合营企业投资	1,214,083,882.35	1,214,083,882.35	848,612,249.18	848,612,249.18	848,612,249.18	848,612,249.18
合计	<u>4,004,786,627.83</u>	<u>4,004,786,627.83</u>	<u>3,339,314,994.66</u>	<u>3,339,314,994.66</u>	<u>3,339,314,994.66</u>	<u>3,339,314,994.66</u>

### 2. 子公司情况

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
温州幸福轨道交通股份有限公司	1,715,000,000.00	300,000,000.00		2,015,000,000.00		
温州市轨道交通置业有限公司	641,780,869.58			641,780,869.58		
温州市轨道交通资产经营管理有限公司	133,921,875.90			133,921,875.90		
合计	<u>2,490,702,745.48</u>	<u>300,000,000.00</u>		<u>2,790,702,745.48</u>		

### 3. 对联营、合营企业投资

投资单位	期初余额	本期增减变动			其他综合收益调整 其他权益变动
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	
一、联营企业					
温州中车四方轨道车辆有限公司	194,339,993.43			-294,578.54	
浙江乐清湾铁路有限公司	630,000,000.00	350,000,000.00			
中兴(温州)轨道通讯技术有限公司	24,272,255.75			644,235.36	
温州市交通工程咨询监理有限公司		12,418,351.98		2,703,624.37	
合计	<u>848,612,249.18</u>	<u>362,418,351.98</u>		<u>3,053,281.19</u>	

续表:

投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期 末余额
	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
一、联营企业						
温州中车四方轨道车辆有限公司					194,045,414.89	
浙江乐清湾铁路有限公司					980,000,000.00	
中兴(温州)轨道通讯技术有限公司					24,916,491.11	
温州市交通工程咨询监理有限公司					15,121,976.35	
合计					<u>1,214,083,882.35</u>	

### (三) 营业收入/营业成本

#### 1. 明细情况

##### (1) 营业收入

项 目	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
其他业务	295,717.92		214,318.01	136,718.01

### (四) 投资收益

#### 1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
成本法核算的长期股权投资收益	3,030,602.84	1,199,189.21
权益法核算的长期股权投资收益	3,053,281.19	-584,712.62
其他投资收益	2,950,739.00	21,809,810.00
合 计	<u>9,034,623.03</u>	<u>22,424,286.59</u>

2. 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年数
温州市轨道交通置业有限公司	2,991,549.74	1,032,081.21
温州市轨道交通资产经营管理有限公司	39,053.10	167,108.00
小 计	<u>3,030,602.84</u>	<u>1,199,189.21</u>

3. 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年数
温州中车四方轨道车辆有限公司	-294,578.54	-356,968.37
中兴(温州)轨道通讯技术有限公司	644,235.36	-227,744.25
温州市交通工程咨询监理有限公司	2,703,624.37	
小 计	<u>3,053,281.19</u>	<u>-584,712.62</u>

4. 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(五) 母公司现金流量表补充资料

项 目	本期数	上年数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	103,098,374.63	116,619,778.81
加: 资产减值准备	9,371.45	4,062.93
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		964,071.08
无形资产摊销		269,933.88
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)		4,357.60
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)		
投资损失(收益以“-”号填列)	-9,034,623.03	-22,424,286.59
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)		

项 目	本期数	上年数
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	2,139,623.93	84,447,568.12
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	8,192,461.73	-535,578,183.90
其他		
经营活动产生的现金流量净额	104,405,208.71	-355,692,698.07
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	822,553,020.51	575,316,860.23
减: 现金的期初余额	575,316,860.23	1,115,668,678.32
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	247,236,160.28	-540,351,818.09

温州市铁路与轨道交通投资集团有限公司

2017年3月23日





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91330000087374063A (1/1)

名称 中汇会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊的普通合伙企业

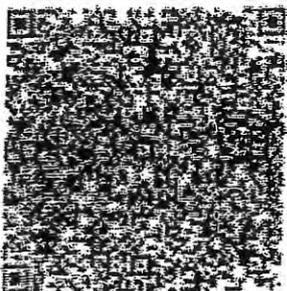
主要经营场所 杭州市江干区新业路8号华联时代大厦A幢601室

执行事务合伙人 余强

成立日期 2013年12月19日

合伙期限 2013年12月19日至长期

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度决算审计;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,经相关部门批准后方可开展经营活动)



仅供中汇 [2016] 1 号报告书使用

登记机关



2016年 05月 06日

应当于每年1月1日至6月30日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告