

威海市文登区城市资产经营有限公司
2016 年年度报告

威海市文登区城市资产经营有限公司

二〇一七年四月

重要提示

本公司董事、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。

本公司 2016 年年度财务报告经中勤万信会计师事务所有限公司（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

目 录

第一章	重大风险提示.....	4
第二章	公司及相关中介机构简介	5
第三章	公司债券事项.....	9
第四章	财务和资产情况.....	16
第五章	业务和公司治理情况	21
第六章	重大事项	29
第七章	财务报告	31
第八章	备查文件目录.....	32

第一章 重大风险提示

经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的威海市文登区城市资产经营有限公司审计报告（勤信审字【2017】第 11174 号），截至 2016 年末，公司资产总计 325.10 亿元，所有者权益合计为 238.27 亿元，资产负债率为 26.71%。公司 2016 年度实现营业收入 25.82 亿元，净利润 4.01 亿元，营业收入相比 2015 年的 26.18 亿元减少了 0.37 亿元，降幅 1.41%。

第二章 公司及相关中介机构简介

一、公司信息

名称：威海市文登区城市资产经营有限公司

住所：山东省威海市文登区峰山路 6 号（天福办）

法定代表人：洪涛

联系人：黄颂春

联系地址：威海市文登区峰山路 6 号

电话：0631-8452366

传真：0631-8452366

邮政编码：264400

二、信息披露及备置地点

（一）登载年度报告的网址：

1、www.sse.com.cn（上交所）

2、www.chinabond.com.cn（中债）

（二）公司年度报告备置地点：

威海市文登区峰山路 6 号

三、报告期内公司控股股东及实际控制人变动情况

报告期内，公司控股股东与实际控制人未发生变化。

四、相关中介机构基本情况

（一）公司聘请的会计师事务所

名称：中勤万信会计师事务所有限公司（特殊普通合伙）

办公地址：北京市西城区西直门外大街 110 号中糖大厦 11 层

执行事务合伙人：胡柏和

联系人：梁海涌

联系地址：北京市西直门外大街 110 号中糖大厦 11 层

电话：010-68360123-3101

传真：010-68360123-3000

邮政编码：100044

（二）监管银行、债权代理人

1、2011 年文登市城市资产经营有限公司公司债券

（1）债权代理人：安信证券股份有限公司

住所：深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 35 层、28 层 A02 单元

法定代表人：牛冠兴

联系人：董忠云、李杰、韩志广、刘静、杨欢朔、陈志刚

联系地址：北京市西城区金融街 5 号新盛大厦 B 座 19 层

深圳市福田区深南大道 2008 号中国凤凰大厦 1 栋 9 层

联系电话：010-66581738、0755-82558254

传真：010-66581751（北京）、0755-82558006（深圳）

邮政编码：100034（北京）、518026（深圳）

（2）监管银行：中国建设银行股份有限公司文登支行

负责人：李晓

联系人：谭晓广、袁明

联系地址：威海市文登区龙山路 19 号

联系电话：0631-8989653/8451332

传真：0631-8451674

邮政编码：264400

2、2013 年文登市城市资产经营有限公司公司债券

监管银行、债权代理人：文登市农村信用合作联社

住所：威海市文登区龙山路 68 号

负责人：王志勇

联系人：王文强

联系地址：威海市文登区龙山路 68 号

电话：0631-8459243

传真：0631-8455728

邮政编码：264400

3、2014 年文登市城市资产经营有限公司公司债券

监管银行、债权代理人：威海市商业银行股份有限公司天福支行

住所：威海市文登区米山东路 18 号龙港外滩 1-13 至 1-16 号

负责人：邓晓

联系人：王杨

联系地址：威海市文登区米山东路 18 号龙港外滩 1-13 至 1-16 号

电话：0631-8801966

传真：0631-8801966

邮编：264400

4、2016 年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券

监管银行、债权代理人：威海市商业银行股份有限公司文登支行

住所：威海市文登区文山路甲 79 号

负责人：王文

联系人：邵燕丽

联系地址：威海市文登区文山路甲 79 号

电话：0631-8471388

传真：0631-8471388

邮编：264400

（三）报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构

名称：大公国际资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 2901

法定代表人：关建中

联系人：杨依水

联系地址：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 2901

电话：010-51087768-2793

传真：010-84583355

邮政编码：100125

第三章 公司债券事项

一、已发行债券基本情况

（一）2011 年文登市城市资产经营有限公司公司债券

1、债券名称：2011 年文登市城市资产经营有限公司公司债券

2、债券简称：11 文登债

3、债券代码：1180044.IB（银行间）

4、债券发行日：2011 年 3 月 1 日

5、债券到期日：2019 年 3 月 1 日

6、债券发行额：人民币 13 亿元

7、债券年利率：7.75%

8、还本付息方式：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。

9、上市或转让的交易场所：银行间债券市场

10、报告期内公司债券的付息兑付情况：截至 2016 年末，本期债券每年利息均已按时足额兑付。

（二）2013 年文登市城市资产经营有限公司公司债券

1、债券名称：2013 年文登市城市资产经营有限公司公司债券

2、债券简称：13 文登债

3、债券代码：1380095.IB（银行间）

4、债券发行日：2013 年 3 月 6 日

5、债券到期日：2020 年 3 月 6 日

6、债券发行额：人民币 7 亿元

7、债券年利率：6.38%

8、还本付息方式：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券的本金在本期债券存续期的第 3 年至第 7 年分期兑付，第 3 年至第 7 年每年末分别兑付本期债券本金的 20%。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

9、上市或转让的交易场所：银行间债券市场

10、报告期内公司债券的付息兑付情况：截至 2016 年末，本期债券本息均按时足额兑付。

（三）2014 年文登市城市资产经营有限公司公司债券

1、债券名称：2014 年文登市城市资产经营有限公司公司债券

2、债券简称：14 文登债

3、债券代码：124893.SH(上交所)、1480433.IB（银行间）

4、债券发行日：2014 年 7 月 28 日

5、债券到期日：2021 年 7 月 28 日

6、债券发行额：人民币 12 亿元

7、债券年利率：6.99%

8、还本付息方式：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起

不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券的本金在本期债券存续期的第3年至第7年分期兑付，第3年至第7年每年末分别兑付本期债券本金的20%。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

9、上市或转让的交易场所：上海证券交易所、银行间债券市场

10、报告期内公司债券的付息兑付情况：截至2016年末，本期债券每年利息均按时兑付。

（四）普惠-粤股交城资债1期

- 1、债券名称：文登区城市资产经营有限公司私募债券
- 2、债券发行场所：广东金融高新区股权交易中心
- 3、债券发行日：2015年8月12日
- 4、债券到期日：2017年8月22日
- 5、债券发行额：人民币3亿元
- 6、债券年利率：7.30%
- 7、还本付息方式：到期一次还本付息

（五）2016年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券

- 1、债券名称：2016年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券
- 2、债券简称：16文登债
- 3、债券代码：139125.SH(上交所)、1680245.IB(银行间)

4、债券发行日：2016 年 5 月 26 日

5、债券到期日：2023 年 5 月 26 日

6、债券发行额：人民币 10 亿元

7、债券年利率：4.80%

8、还本付息方式：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券的本金在本期债券存续期的第 3 年至第 7 年分期兑付，第 3 年至第 7 年每年末分别兑付本期债券本金的 20%。每次还本时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

9、上市或转让的交易场所：上海证券交易所、银行间债券市场

10、报告期内公司债券的付息兑付情况：截至 2016 年末，本期债券尚未到还本付息期。

二、含权条款的执行情况

（一）2011 年文登市城市资产经营有限公司公司债券

在本期债券存续期的第 5 年末，公司有权决定是否上调本期债券最后 3 年的票面利率，上调幅度为 0 至 100 个基点(含本数)；投资者有回售选择权。

报告期内，公司决定不上调本期债券最后 3 年的票面利率，并发布本期债券的投资人回售选择权行使公告，投资人回售申请开始日为 2016 年

01月21日，申请截止日为2016年01月27日。中央国债登记结算有限责任公司（中债登）于2016年3月2日公告含权债券履行结果，回售面额：0万元，继续托管总面额：130,000.00万元。

（二）2013年文登市城市资产经营有限公司公司债券

本期债券未设置含权条款。

（三）2014年文登市城市资产经营有限公司公司债券

本期债券未设置含权条款。

（四）普惠-粤股交城资债1期001-150

本期债券未设置含权条款。

（五）2016年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券

本期债券未设置含权条款。

三、募集资金使用及募集资金专户运作情况

（一）2011年文登市城市资产经营有限公司公司债券

本期债券募集资金13亿元，全部用于文登市南部沿海路网改建工程、文登市南海新区区间路网改建工程、文登市城区路网改建工程、农村路网改建工程等基础设施建设，截至2016年末，募集资金使用与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致，募投项目已全部完工并投入使用。

公司聘请中国建设银行股份有限公司文登支行担任本期债券的监管银行。公司在监管银行处开设募集资金账户和偿债账户，专项用于本期债券募集资金和偿债资金的存储和监管。

公司每年付息兑付能够按照募集说明书约定的日期内向偿债专户归集并划转偿债资金。

（二）2013 年文登市城市资产经营有限公司公司债券

本期债券募集资金 7 亿元，全部用于昆嵛山文化旅游开发建设项目、昌阳河综合治理工程项目，截至 2016 年末，募集资金使用与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致，募投项目已全部完工并投入使用。

公司聘请文登市农村信用合作联社担任本期债券的监管银行。公司在监管银行处开设募集资金账户和偿债账户，专项用于本期债券募集资金和偿债资金的存储和监管。

公司每年本息兑付能够按照募集说明书约定的日期内向偿债专户归集并划转偿债资金。

（三）2014 年文登市城市资产经营有限公司公司债券

本期债券募集资金 12 亿元，全部用于文登城区管网改造建设项目，截至 2016 年末，募集资金使用与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致，募投项目进展顺利，投资完成比例 99.93%。

公司聘请威海市商业银行股份有限公司天福支行担任本期债券的监管银行。公司在监管银行处开设募集资金账户和偿债账户，专项用于本期债券募集资金和偿债资金的存储和监管。

公司每年付息兑付能够按照募集说明书约定的日期内向偿债专户归集并划转偿债资金。

（四）2016 年威海市文登区城市资产经营有限公司公司债券

本期债券募集资金 10 亿元，全部用于文登圣经山旅游开发建设项目，截至 2016 年末，募集资金使用与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致，募投项目进展顺利，投资完成比例 61.15%。

公司聘请威海市商业银行股份有限公司天福支行担任本期债券的监管银行。公司在监管银行处开设募集资金账户和偿债账户，专项用于本期债券募集资金和偿债资金的存储和监管。

截至 2016 年末，本期债券尚未进入还本付息期。

四、跟踪评级安排

根据监管部门规定及大公国际资信评估有限公司跟踪评级制度，大公国际在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，评级机构将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次。届时发行主体须向评级机构提供最新的财务报告及相关资料，评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。

公司已发行且尚处于存续期的四期企业债券最新跟踪评级预计将于 2016 年公司年度报告出具后在中国债券信息网进行披露。

五、报告期内公司增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施执行情况

报告期内，公司增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化。

六、报告期内债券持有人会议召开情况

报告期内，未召开债券持有人会议。

七、报告期内债券债权代理人履行职责的情况

报告期内，本期债券未出现债权代理人需进行信息披露的事项。

第四章 财务和资产情况

本部分财务数据来源于公司 2016 年经审计的财务报告。公司 2016 年度的财务报告经中勤万信会计师事务所有限公司（特殊普通合伙）审计，并出具了 2016 年度标准无保留意见的审计报告（勤信审字【2017】第 11174 号）。

一、主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2016 年度/末	2015 年度/末	同比变动
总资产	3,250,991.57	2,891,309.26	12.44%
总负债	868,314.14	748,297.20	16.04%
净资产	2,382,677.43	2,143,012.06	11.18%
归属于母公司的净资产	2,382,677.43	2,143,012.06	11.18%
营业收入	258,158.31	261,849.91	-1.41%
净利润	40,092.18	42,850.02	-6.44%
归属于母公司的净利润	40,092.18	42,850.02	-6.44%
资产负债率	26.71%	25.88%	3.20%

二、会计政策、会计估计变更

（一）会计政策变更

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则——基本准则》（修订）以及《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》（修订）等 8 项会计准则的规定，进行比较财务报表追溯重述，并编制本年度财务报表。按照会计准则披露，2015 年 12 月 31 日的长期股权投资调入可供出售金融资产，金额为 6,000,000.00 元；应交税金以及其他应交款放入应交税费项目，金额合计 138,584,816.21 元。

公司根据《增值税会计处理规定》（财会【2016】22 号）的规定，2016 年 5 月 1 日之后发生的与增值税相关交易，影响资产、负债等金额的，按

该规定调整。利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目，房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等原计入管理费用的相关税费，自 2016 年 5 月 1 日起调整计入“税金及附加”，影响金额为 165,380,250.48 元。

（二）会计估计变更

无。

（三）前期重大会计差错更正情况

无。

三、财务分析

截至 2016 年末，公司资产总计 3,250,991.57 万元，同比增长 12.44%，所有者权益合计 2,382,677.43 万元，同比增长 11.18%，资产负债率为 26.71%，较上年提高 0.83 个百分点。2016 年度，公司实现营业收入 258,158.31 万元，实现净利润 40,092.18 万元，同比略有下滑。

2016 年度，公司现金及现金等价物净增加额为 167,880.12 万元，由负转正。期末现金及现金等价物余额为 185,379.92 万元，同比增长 959.33%。公司在加大基础设施项目建设投入的同时，通过发行债券、银行借款等途径筹集资金，现金流状况有较大幅度的改善。

总体来看，公司资产负债率水平保持在较低水平，盈利能力较强，在业务开展方面也得到了当地政府和银行等金融机构的大力支持，企业信用状况良好，具备较强的偿债能力。

四、资产抵质押情况

截至 2016 年 12 月 31 日，公司资产抵质押情况如下：

1、银行存款中 2,100.00 万元定期存款用于质押借款，500.00 万元定期存款用于再就业贴息贷款保证金；

2、房屋建筑物中存在抵押的账面价值为 2,127.90 万元；

3、土地使用权中存在抵押的账面价值为 402,009.79 万元。

五、报告期内其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

截至 2016 年 12 月 31 日，除本年报提及的四期企业债券和一期私募债券外，公司无已公开发行在存续期内的其他企业（公司）债券、中期票据和短期融资券。

六、报告期内对外担保变动情况

截至 2016 年 12 月 31 日，公司对外担保情况如下所示：

序号	被担保单位	担保金额（万元）	担保方式	担保到期日
1	威海市文登区蓝海投资开发有限公司	10,000.00	保证	2017/1/6
2	威海市文登区水利建设开发有限公司	40,000.00	保证	2021/5/21
3	威海蓝创建设投资有限公司	10,000.00	保证	2017/7/2
4	威海市文登区自来水公司	30,000.00	抵押	2018/6/2
5	威海市文登区自来水公司	5,760.42	保证	2018/11/4
6	威海市文登区自来水公司	5,781.27	保证	2018/9/8
7	威海蓝创建设投资有限公司	24,000.00	抵押	2019/8/14
8	威海蓝创建设投资有限公司	20,200.00	保证	2019/12/28
9	威海蓝创建设投资有限公司	15,000.00	保证	2019/5/27
10	威海蓝创进出口有限公司	8,800.00	保证	2018/12/7
11	威海金泰物流有限公司	2,200.00	保证	2018/4/18
12	威海市文登区自来水公司	3,900.00	抵押	2018/2/2
13	威海市文登区市政工程管理处	4,000.00	抵押	2017/8/7
14	文登市米山水库管理局	6,527.90	抵押	2018/5/6
15	威海市文登区交通建设开发有限公司	20,000.00	抵押	2021/4/22
16	威海市文登区自来水公司	6,400.00	保证	2017/3/17
17	威海市文登区市政工程管理处	3,000.00	保证	2021/3/23

序号	被担保单位	担保金额（万元）	担保方式	担保到期日
18	威海市文登区妇幼保健院	2,600.00	保证	2017/3/14
19	威海创文建设工程有限公司	4,900.00	保证	2020/11/25
20	威海富德装饰工程有限公司	4,600.00	保证	2021/3/15
21	文登市西郊热电有限公司	3,000.00	抵押	2018/10/19
22	威海文盛石材有限公司	6,400.00	保证	2017/3/20
23	文登市园林绿化工程处	4,900.00	保证	2021/3/24
24	威海市厚德科技孵化器有限公司	4,500.00	保证	2021/3/15
25	威海思源农业科技服务有限公司	4,400.00	保证	2021/3/14
26	文登市广播电视台	3,368.00	保证	2018/8/7
27	威海市文登区蓝海投资开发有限公司	1,950.00	保证	2017/3/7
28	威海市文登区蓝海投资开发有限公司	4,450.00	保证	2017/3/16
29	威海市文登区自来水公司	14,980.00	保证	2018/10/14
30	威海市文登热电厂有限公司	3,431.61	保证	2020/9/22
31	威海市文登热电厂有限公司	2,058.96	保证	2020/9/22
32	威海市文登热电厂有限公司	1,372.64	保证	2020/9/22
33	威海汇昌建设发展有限公司	20,000.00	保证	2024/12/1
34	威海市文登区蓝海投资开发有限公司	305,128.00	抵押/保证	2030/7/16
35	威海市文登区水利建设开发有限公司	311,833.00	保证	2036/2/25
36	威海市文登区交通建设开发有限公司	34,334.00	保证	2028/1/11
37	威海市文登区交通建设开发有限公司	9,681.70	抵押	2028/1/11
38	威海市文登区蓝海投资开发有限公司	10,000.00	保证	2017/3/31
39	威海市文登区蓝海投资开发有限公司	150,000.00	质押	2023/10/26
合 计		1,123,457.50		

七、报告期内银行授信情况

截至 2016 年 12 月 31 日，银行授信情况如下：

公司授信情况

单位：万元

序号	贷款银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	国家开发银行	20,000.00	20,000.00	
2	中国农业发展银行	40,000.00	38,000.00	2,000.00
3	中国工商银行	90.00	90.00	
4	交通银行	100,000.00	71,000.00	29,000.00
5	青岛银行	140,000.00	140,000.00	
6	中信信托	50,000.00	50,000.00	
合计		350,090.00	319,090.00	31,000.00

第五章 业务和公司治理情况

一、报告期内主要业务回顾

（一）公司所在行业现状和发展趋势

1、我国城市基础设施建设业概况

城市基础设施是国民经济持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的作用，城市基础设施建设行业承担着公共服务功能，其发展一直受到中央和各级地方政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程稳步推进，城市已成为我国经济发展的重要载体。到 2015 年底，我国城镇人口已达 7.71 亿人，城镇化率为 56.10%，处于世界平均水平，但距离发达国家 85% 的水平仍有较大差距。据社科院蓝皮书预计，今后一段时间，中国城镇化进程仍将处于一个快速推进的时期，到 2030 年将达到 65% 左右。在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，对城市基础设施的需求必然将不断增加。

作为一个大规模城市化刚刚起步的发展中国家，城市基础设施相对滞后仍是我国城市面临的紧迫问题。伴随着城市化进程的推进和经济的快速增长，我国城市基础设施建设的规模不断扩大，发展速度不断加快，国家相继出台有关政策加快城市基础设施建设行业投资体制改革的进程。随着我国国民经济持续稳定快速发展和各级政府财政收入的不增长，国家及地方政府对城市基础设施建设的投资仍将保持快速增长的趋势。十八大将

“推进新型城镇化建设”确定为国家战略，未来我国固定资产投资规模将继续保持增长，地方政府基础设施建设仍具备继续发展的空间。市政建设企业面临大发展的最佳历史时期，地方政府投融资类企业作为市政建设企业的中坚力量，在城市基础设施建设方面将继续发挥重要作用。

2、公司所在地区城市基础设施建设的现状及前景

近几年来，文登区在城市基础设施建设方面投入了大量的人力、财力、物力，城市基础设施和市政公用设施建设得到了突飞猛进的发展。中心城区统筹推进老城区改造和新城区建设，实施了峰山森林公园、抱龙河城区段沿岸整治等工程，新建改造城市道路 52 条，新增绿地 285 万平方米，城市综合服务功能日趋完善，成为山东省服务业发展重点城区；经济开发区加快园区拓展升级，迪嘉高精化等一批高端产业项目相继落地，产业发展层次和质量迈上新台阶，成为山东省高端装备制造产业园区；南海新区进一步完善基础设施和公共服务，南海高中、客运站等一批公建设施投入使用，引进重点产业项目 100 多个，城市功能、生态环境和产业层次不断提升，成为中国十佳最具投资营商价值区域；综合保税区正式获国务院批复，基础设施和招商合作同步推进，成为对外开放的新窗口；昆嵛山旅游度假区启动整体开发建设，累计完成投入 8.5 亿元，带动文登发展的西部引擎初步显现。

自撤市设区以来，文登城市建设规模、档次、现代化建设水平得到全面提升，城市面貌发生了翻天覆地的变化，一座三季有花，四季常青，山、水、文特色浓郁的现代化、生态化城市已初具规模。未来五年，文登区将大力实施“全域统筹、工业带动、同城共建、创新开放、绿色发展、民生共

享”六大战略，统筹推进经济建设、政治建设、文化建设、社会建设和生态文明建设，全力打造威海经济中心。

（二）公司在行业中的地位和竞争优势

公司是文登区规模最大的基础设施建设投资主体，承担了城区全部和南海新区部分基础设施投资建设任务。自成立以来，在区政府的大力支持下，公司先后完成了城区路网改建、农村路网改建、体育公园一期、南海新区区间路网工程、文山东路和文昌路等市政道路基础设施建设（道路一期）和世纪大道及环山路等道路基础设施建设（道路二期）、城区管网改造项目等重大工程，公司经营规模和实力不断壮大，形成较强的竞争优势，拥有良好的发展前景。

二、报告期内主要经营情况

（一）公司主营业务分析

公司经营范围为受委托负责土地、基础设施、公用设施的资产经营；实施土地收购、储备、整理；以自有资产在法律、行政法规允许范围内对外投资；企业资产管理服务；对水利工程项目投资。

2016 年度，公司主营业务收入 258,158.31 万元，同比下降 1.41%，主要是公司控制了土地转让的规模，土地转让收入大幅下降所致。其中，工程转让收入 233,286.66 万元，同比增长 23.16%；土地转让收入 13,996.23 万元，同比下降 77.13%；房屋租赁收入 10,875.42 万元，同比下降 3.71%。详见下表：

主营业务收入、成本、利润情况表

单位：万元

项目	2016 年度		2015 年度	
	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	258,158.31	100.00%	261,849.92	100.00%
工程转让	233,286.66	90.37%	189,413.54	72.35%
土地转让	13,996.23	5.42%	61,204.38	23.38%
房屋租赁	10,875.42	4.21%	11,232.00	4.28%
主营业务成本	214,468.39	100.00%	200,801.33	100.00%
工程转让	203,971.21	95.11%	153,721.04	76.55%
土地转让	10,497.18	4.89%	47,080.29	23.45%
房屋租赁	0.00	0.00%	0.00	0.00%
主营业务毛利润	43,689.92	100.00%	61,048.59	100.00%
工程转让	29,315.45	67.10%	35,692.5	58.47%
土地转让	3,499.05	8.01%	14,124.09	23.14%
房屋租赁	10,875.42	24.89%	11,232.00	18.40%
主营业务毛利率	16.92%		23.31%	
工程转让	12.57%		18.84%	
土地转让	25.00%		23.08%	
房屋租赁	100.00%		100.00%	

报告期内，公司继续推进转型发展，持续加大基础设施建设业务的开发力度，进一步减少对土地转让的依赖，工程转让收入占比由上年的 72.35% 提高至 90.37%，土地转让收入占比由上年的 23.38% 下降至 5.42%。公司正在加速构建可持续的盈利模式，实现经济效益和社会效益的有机统一，为地方经济社会建设发展聚力加油。

（二）公司投资状况

报告期内，公司投资设立两家全资子公司，参股一家公司，详情如下：

被投资单位	核算方法	投资成本	持股比例 (%)	表决权 比例(%)
合计		1,004,000,000.00		
一、子企业		1,000,000,000.00		
威海泰宏实业有限公司	成本法	500,000,000.00	100.00	100.00
威海汇昌建设发展有限公司	成本法	500,000,000.00	100.00	100.00
二、合营企业				
三、联营企业		4,000,000.00		
威海市文登智慧城市信息技术有限公司	权益法	4,000,000.00	40.00	40.00

(三) 关于公司未来发展的讨论与分析

1、坚持以市政建设为基础，加大城市基础设施的投资建设力度，严格项目建设管理，保证项目的顺利实施和工程质量，保持市政建设收入的持续稳定增长；

2、积极开展多元化经营，依托文登全国优秀旅游城市的平台和丰富的旅游资源，深入挖掘旅游文化，大力发展旅游产业，加大旅游产业投资，培育新的利润增长点；

3、进一步优化融资结构，拓宽融资渠道，建立以政策性银行长期贷款及发行公司债券为主、商业银行贷款为辅、财政资金为调剂的多元化融资体系，降低融资成本，满足业务发展的资金需求，同时加强资金管理，提高资金使用效率，形成良性循环、长中短期结合的可持续融资模式，实现资金“借、用、管、还”的动态平衡；

4、按照《公司法》和现代企业制度的要求，持续完善内部控制，加强

日常管理，依法经营，规范运作，使公司的经营管理迈上新的台阶。

（四）公司的独立性

公司的业务、资产、人员、机构和财务均独立于控股股东，具有面向市场自主经营的能力。

（五）公司客户严重违约事项

报告期内，公司与主要客户发生业务往来时，无严重违约事项。

（六）公司资金违规占用及违规担保情况

报告期内，公司无资金违规占用与违规提供担保情况。

（七）公司治理及内部控制

1、公司按照现代企业制度和《中华人民共和国公司法》的要求成立并运作，具有完善的法人治理结构，制定了《威海市文登区城市资产经营有限公司章程》（以下简称“《章程》”）。

2、公司不设股东会，股东是公司的最高权力机构，行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派董事，决定有关董事的报酬事项；
- （3）委派监事，决定监事的报酬事项；
- （4）审议批准董事会的报告；
- （5）审议批准公司的监事报告；
- （6）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- （8）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （9）对发行公司债券作出决议；

(10) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

(11) 修改公司章程；

(12) 公司章程规定的其他职权。

3、根据《章程》规定，公司设有董事会，成员为三人，由股东委派。董事会设董事长一人，由董事会选举产生。董事长为公司的法定代表人。董事会行使下列职权：

(1) 向股东报告工作；

(2) 执行股东决议；

(3) 决定公司的经营计划和投资方案；

(4) 制订公司的年度财务方案、决算方案；

(5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(6) 制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；

(7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

(8) 决定公司内部管理机构的设置；

(9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及决定其报酬事项；

(10) 制定公司的基本管理制度；

(11) 公司章程规定的其他职权。

4、根据《章程》规定，公司设总经理一人，由董事会聘任或者解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (8) 董事会授予的其他职权。

5、根据《章程》规定，公司不设立监事会，设监事一人，由股东委派。监事行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事长、董事、经理行使公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；
- (3) 当董事长、董事和经理的行为损害公司的利益时，要求董事长、董事和经理予以纠正；
- (4) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (5) 公司章程规定的其他职权。

在本报告期内，公司在公司治理、内部控制等方面无违反《公司法》、《公司章程》以及《募集说明书》的情况。

第六章 重大事项

一、报告期内重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

报告期内，公司无重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项。

二、报告期内发生的破产重整相关事项

报告期内，公司未发生破产重整相关事项。

三、暂停或终止上市风险

截至本报告出具日，公司已发行的债券不存在暂停或终止上市风险。

四、其他重大事项

（一）2016年8月18日，上海浦耀信晔投资管理有限公司出资700.00万元（普通合伙人）、招商证券资产管理有限公司出资70,000.00万元（有限合伙人-优先级）、威海市文登区城市资产经营有限公司出资2,000.00万元（有限合伙人-劣后级），成立上海熠琦企业管理合伙企业（有限合伙），普通合伙人为合伙企业的执行事务合伙人，存续期为10年期，同时合伙企业出资72,000.00万元，用于向威海市文登区水利建设开发有限公司进行投资。

根据合伙份额转让合同，本公司在合伙企业存续期满前受让招商证券资产管理有限公司、上海浦耀信晔投资管理有限公司持有的合伙企业全部财产份额，并在其首笔出资支付至合伙企业之日后按照协议约定清偿转让本金，同时按照年收益率5.54%支付转让溢价款。

（二）2016年4月29日，豪迈资本管理有限公司出资100.00万元（普通合伙人）、万家共赢资产管理有限公司出资100,000.00万元（有限合伙人-优先级）、威海市文登区城市资产经营有限公司出资25,000.00万元（有限合伙人-劣后级），设立威海市青文城市建设投资中心（有限合伙），存续期为

7年期，普通合伙人为合伙企业的执行事务合伙人，同时合伙企业出资125,000.00万元，用于向威海市文登区水利建设开发有限公司进行投资。

根据威海市青文城市建设投资中心（有限合伙）基金份额转让协议，约定万家共赢资产管理有限公司在合伙公司存续第6年转让50,000.00万元，第7年转让50,000.00万元给威海市文登区城市资产经营有限公司，年收益率按照6.10%支付。在受让完万家共赢资产管理有限公司的合伙份额后，受让豪迈资本管理有限公司的合伙份额，受让对价为100.00万元，年收益率为6%。

第七章 财务报告

详见附件。

第八章 备查文件目录

一、载有法定代表人、主管会计工作及会计机构负责人签章并盖章的会计报表；

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、报告期内在指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

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

（以下无正文）

(本页无正文，为《威海市文登区城市资产经营有限公司 2016 年年度报告》盖章页)

威海市文登区城市资产经营有限公司



威海市文登区城市资产经营有限公司

审计报告

勤信审字【2017】第 11174 号

目 录

<u>内 容</u>	<u>页 次</u>
一、审计报告	1-2
二、已审财务报表	
1. 合并资产负债表	3-4
2. 母公司资产负债表	5-6
3. 合并利润表	7
4. 母公司利润表	8
5. 合并现金流量表	9
6. 母公司现金流量表	10
7. 合并所有者权益变动表	11-12
8. 母公司所有者权益变动表	13-14
三、财务报表附注	15-49

中勤万信会计师事务所

地址：北京西直门外大街 110 号中糖大厦 11 层

电话：(86-10) 68360123

传真：(86-10) 68360123-3000

邮编：100044

审 计 报 告

勤信审字【2017】第 11174 号

威海市文登区城市资产经营有限公司：

我们审计了后附的威海市文登区城市资产经营有限公司（以下简称“文登城资公司”）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文登城资公司管理层的责任，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职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。



三、审计意见

我们认为，文登城资公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了文登城资公司 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。

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）



二〇一七年四月二十五日

中国注册会计师：

梁海涌

中国注册会计师：

吴国文

合并资产负债表

2016年12月31日

编制单位：威海市文登区城市资产经营有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	八、（一）	1,879,799,216.37	174,998,023.67
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收保费			
应收分保账款			
应收分保准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	八、（二）	4,710,595,604.03	3,750,250,279.11
买入返售金融资产			
存货	八、（三）	19,220,087,338.54	18,171,533,928.38
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		25,810,482,158.94	22,096,782,231.16
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	八、（四）	270,300,000.00	6,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	八、（五）	3,947,385.18	-
投资性房地产			
固定资产	八、（六）	2,086,165,224.99	2,134,235,205.96
在建工程	八、（七）	4,334,264,166.64	4,676,075,203.45
工程物资			
固定资产清理	八、（八）	4,756,739.10	
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,699,433,515.91	6,816,310,409.41
资产总计		32,509,915,674.85	28,913,092,640.57

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并资产负债表（续）

2016年12月31日

单位:元 币种:人民币

编制单位:威海市文登区城市资产经营有限公司

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债:			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬			
应交税费	八、(九)	198,085,539.58	138,584,816.21
应付利息	八、(十)	205,409,555.57	163,425,000.00
应付股利			
其他应付款	八、(十一)	228,746,286.11	328,762,226.11
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	八、(十二)	780,900,000.00	781,300,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,413,141,381.26	1,412,072,042.32
非流动负债:			
长期借款	八、(十三)	3,590,000,000.00	2,710,900,000.00
应付债券	八、(十四)	3,680,000,000.00	3,360,000,000.00
其中:优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,270,000,000.00	6,070,900,000.00
负债合计		8,683,141,381.26	7,482,972,042.32
所有者权益(或股东权益):			
实收资本	八、(十五)	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积	八、(十六)	20,297,838,882.16	18,302,107,029.50
减:库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	八、(十七)	254,049,937.21	213,693,617.08
一般风险准备			
未分配利润	八、(十八)	2,274,885,474.22	1,914,319,951.67
归属于母公司所有者权益合计		23,826,774,293.59	21,430,120,598.25
少数股东权益			
所有者权益合计		23,826,774,293.59	21,430,120,598.25
负债和所有者权益总计		32,509,915,674.85	28,913,092,640.57

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

单位:元 币种:人民币

编制单位:威海市文登区城市资产经营有限公司

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		1,665,279,879.45	174,998,023.67
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十四、1	3,711,300,744.03	3,750,250,279.11
存货		19,220,087,338.54	18,171,533,928.38
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		24,596,667,962.02	22,096,782,231.16
非流动资产:			
可供出售金融资产		270,300,000.00	6,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、2	1,003,947,385.18	
投资性房地产			
固定资产		2,086,165,224.99	2,134,235,205.96
在建工程		4,133,447,500.00	4,676,075,203.45
工程物资			
固定资产清理		4,756,739.10	
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		7,498,616,849.27	6,816,310,409.41
资产总计		32,095,284,811.29	28,913,092,640.57

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





母公司资产负债表（续）

2016年12月31日

单位：元 币种：人民币

编制单位：威海市文登区城市资产经营有限公司

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		198,085,539.58	138,584,816.21
应交税费		205,137,333.37	163,425,000.00
应付利息			
应付股利		11,746,286.11	328,762,226.11
其他应付款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		780,900,000.00	781,300,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,195,869,159.06	1,412,072,042.32
非流动负债：			
长期借款		3,390,000,000.00	2,710,900,000.00
应付债券		3,680,000,000.00	3,360,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,070,000,000.00	6,070,900,000.00
负债合计		8,265,869,159.06	7,482,972,042.32
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		20,297,838,882.16	18,302,107,029.50
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		254,049,937.21	213,693,617.08
未分配利润		2,277,526,832.86	1,914,319,951.67
所有者权益合计		23,829,415,652.23	21,430,120,598.25
负债和所有者权益总计		32,095,284,811.29	28,913,092,640.57

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并利润表

单位:元 币种:人民币

编制单位:威海市文登区城市资产经营有限公司

2016年度

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		2,581,583,140.61	2,618,499,143.54
其中:营业收入	八、(十九)	2,581,583,140.61	2,618,499,143.54
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,885,094,643.98	2,753,113,666.01
其中:营业成本	八、(十九)	2,144,683,894.76	2,008,013,305.81
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	八、(二十)	231,091,541.58	146,635,952.04
销售费用			
管理费用		122,327,276.89	308,470,610.55
财务费用	八、(二十一)	386,991,930.75	289,993,797.61
资产减值损失			
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)	八、(二十二)	-52,614.82	
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		-303,564,118.19	-134,614,522.47
加:营业外收入	八、(二十三)	704,486,060.87	563,114,771.81
其中:非流动资产处置利得			
减:营业外支出	八、(二十四)	100.00	
其中:非流动资产处置损失			
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		400,921,842.68	428,500,249.34
减:所得税费用			
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		400,921,842.68	428,500,249.34
归属于母公司所有者的净利润		400,921,842.68	428,500,249.34
少数股东损益		-	-
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
其中:1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
其中:1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		400,921,842.68	428,500,249.34
归属于母公司所有者的综合收益总额		400,921,842.68	428,500,249.34
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益:			
基本每股收益			
稀释每股收益			

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



母公司利润表

编制单位: 威海市文登区城市资产经营有限公司

2016年度

单位: 元 币种: 人民币

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十四、3	2,581,583,140.61	2,618,499,143.54
减: 营业成本	十四、3	2,144,683,894.76	2,008,013,305.81
税金及附加		231,081,541.58	146,635,952.04
销售费用			
管理费用		119,226,116.89	308,470,610.55
财务费用		387,461,732.11	289,993,797.61
资产减值损失			
加: 公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)			
投资收益 (损失以“-”号填列)		-52,614.82	
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		-300,922,759.55	-134,614,522.47
加: 营业外收入	十四、4	704,486,060.87	563,114,771.81
其中: 非流动资产处置利得			
减: 营业外支出		100.00	
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		403,563,201.32	428,500,249.34
减: 所得税费用			
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		403,563,201.32	428,500,249.34
五、其他综合收益的税后净额		-	-
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
其中: 1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
其中: 1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		403,563,201.32	428,500,249.34
七、每股收益:			
基本每股收益			
稀释每股收益			

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

单位:元 币种:人民币

编制单位:威海市文登区城市资产经营有限公司

2016年度

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,617,201,804.08	2,618,499,143.54
客户存款和同业存放款项净增加额		-	-
向中央银行借款净增加额		-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额		-	-
收到原保险合同保费取得的现金		-	-
收到再保险业务现金净额		-	-
保户储金及投资款净增加额		-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		-	-
收取利息、手续费及佣金的现金		-	-
拆入资金净增加额		-	-
回购业务资金净增加额		-	-
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		3,293,943,612.64	3,059,476,764.82
经营活动现金流入小计		5,911,145,416.72	5,677,975,908.36
购买商品、接收劳务支付的现金		2,956,359,526.00	1,845,106,322.92
客户贷款及垫款净增加额		-	-
存放中央银行和同业款项净增加额		-	-
支付原保险合同赔付款项的现金		-	-
支付利息、手续费及佣金的现金		-	-
支付保单红利的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
支付的各项税费		257,357,570.14	408,723,158.30
支付其他与经营活动有关的现金		3,516,658,899.24	3,505,296,655.16
经营活动现金流出小计		6,730,375,995.38	5,759,126,136.38
经营活动产生的现金流量净额		-819,230,578.66	-81,150,228.02
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		5,600.00	4,650,925.00
投资支付的现金		268,300,000.00	-
质押贷款净增加额		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		268,305,600.00	4,650,925.00
投资活动产生的现金流量净额		-268,305,600.00	-4,650,925.00
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		-	-
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款所收到的现金		3,500,000,000.00	980,000,000.00
发行债券收到的现金		993,000,000.00	297,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,553,226,796.36	429,570,000.00
筹资活动现金流入小计		6,046,226,796.36	1,706,570,000.00
偿还债务所支付的现金		1,137,000,000.00	1,152,164,500.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		446,889,425.00	407,677,201.95
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		1,696,000,000.00	256,000,000.00
筹资活动现金流出小计		3,279,889,425.00	1,815,841,701.95
筹资活动产生的现金流量净额		2,766,337,371.36	-109,271,701.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		1,678,801,192.70	-195,072,854.97
五、现金及现金等价物净增加额			
加:期初现金及现金等价物余额		174,998,023.67	370,070,878.64
六、期末现金及现金等价物余额			
		1,853,799,216.37	174,998,023.67

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



母公司现金流量表

编制单位：威海市文登区城市资产经营有限公司

2016年度

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,617,201,804.08	2,618,499,143.54
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,293,469,246.97	3,059,476,764.82
经营活动现金流入小计		5,910,671,051.05	5,677,975,908.36
购买商品、接收劳务支付的现金		2,756,359,526.00	1,845,106,322.92
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		257,347,570.14	408,723,158.30
支付其他与经营活动有关的现金		3,517,258,314.93	3,505,296,655.16
经营活动现金流出小计		6,530,965,411.07	5,759,126,136.38
经营活动产生的现金流量净额		-620,294,360.02	-81,150,228.02
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		5,600.00	4,650,925.00
投资支付的现金		1,268,300,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,268,305,600.00	4,650,925.00
投资活动产生的现金流量净额		-1,268,305,600.00	-4,650,925.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		3,300,000,000.00	980,000,000.00
取得借款所收到的现金		993,000,000.00	297,000,000.00
发行债券收到的现金		1,336,226,796.36	429,570,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		5,629,226,796.36	1,706,570,000.00
筹资活动现金流入小计		1,137,000,000.00	1,152,164,500.00
偿还债务所支付的现金		446,344,980.56	407,677,201.95
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		693,000,000.00	256,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		2,276,344,980.56	1,815,841,701.95
筹资活动现金流出小计		3,352,881,815.80	-109,271,701.95
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		1,464,281,855.78	-195,072,854.97
五、现金及现金等价物净增加额		174,998,023.67	370,070,878.64
加：期初现金及现金等价物余额		1,639,279,879.45	174,998,023.67
六、期末现金及现金等价物余额			

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

单位:元 币种:人民币

2016年度

本 期

归属于母公司所有者权益

	实收资本	其他权益工具		资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债									
一、上年期末余额	1,000,000,000.00			18,302,107,029.50				213,693,617.08		1,914,319,951.67		21,430,120,598.25
加:会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	1,000,000,000.00			18,302,107,029.50				213,693,617.08		1,914,319,951.67		21,430,120,598.25
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)				1,995,731,852.66				40,356,320.13		360,565,522.55		2,396,653,695.34
(一)综合收益总额				1,995,731,852.66						400,921,842.68		400,921,842.68
(二)所有者投入和减少资本												
1.所有者投入的资本												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
(三)利润分配												
1.提取盈余公积												
2.提取一般风险准备												
3.对所有者(或股东)的分配												
4.其他												
(四)所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本(或股本)												
2.盈余公积转增资本(或股本)												
3.盈余公积弥补亏损												
4.其他												
(五)专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
(六)其他												
四、本期期末余额	1,000,000,000.00			20,297,838,882.16				254,049,937.21		2,274,885,474.22		23,826,774,293.59

会计机构负责人:

主管会计工作负责人:

法定代表人:

林丛印

春黄印

洪涛

合并所有者权益变动表

单位:元 币种:人民币

2016年度

上期

归属于母公司所有者权益

编制单位:威海市文登区城市资产经营有限公司

项 目	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	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	1,000,000,000.00				18,902,969,468.42				170,843,592.15		1,528,669,727.26		21,602,482,787.83
加:会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,000,000,000.00				18,902,969,468.42				170,843,592.15		1,528,669,727.26		21,602,482,787.83
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-600,862,438.92				42,850,024.93		385,650,224.41		-172,362,189.58
(一)综合收益总额					-600,862,438.92				42,850,024.93		428,500,249.34		428,500,249.34
(二)所有者投入和减少资本													
1.所有者投入的资本													
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他													
(三)利润分配													
1.提取盈余公积													
2.提取一般风险准备													
3.对所有者(或股东)的分配													
4.其他													
(四)所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本(或股本)													
2.盈余公积转增资本(或股本)													
3.盈余公积弥补亏损													
4.其他													
(五)专项储备													
1.本期提取													
2.本期使用													
(六)其他													
四、本期末余额	1,000,000,000.00				18,302,107,029.50				213,693,617.08		1,914,319,951.67		21,430,120,598.25

会计机构负责人:

主管会计工作负责人:

法定代表人:

林丛印

春黄印

洪涛

母公司所有者权益变动表

单位:元 币种:人民币

2016年度

项 目	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、上年期末余额	1,000,000,000.00				18,302,107,029.50				213,693,617.08	1,914,319,951.67	21,430,120,598.25
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,000,000,000.00				18,302,107,029.50				213,693,617.08	1,914,319,951.67	21,430,120,598.25
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					1,995,731,852.66				40,356,320.13	363,206,881.19	2,399,295,053.98
(一)综合收益总额										403,563,201.32	403,563,201.32
(二)所有者投入和减少资本					1,995,731,852.66						1,995,731,852.66
1.所有者投入的资本											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三)利润分配											
1.提取盈余公积									40,356,320.13	-40,356,320.13	
2.对所有者(或股东)的分配									40,356,320.13	-40,356,320.13	
3.其他											
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
(五)专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	1,000,000,000.00				20,297,838,882.16				254,049,937.21	2,277,526,832.86	23,829,415,652.23

林丛印

会计机构负责人:

春黄印

主管会计工作负责人:

洪涛

法定代表人:



母公司所有者权益变动表

单位:元 币种:人民币

2016年度

上期

项目	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、上年期末余额	1,000,000,000.00				18,902,969,468.42				170,843,592.15	1,528,669,727.26	21,602,482,787.83
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,000,000,000.00				18,902,969,468.42				170,843,592.15	1,528,669,727.26	21,602,482,787.83
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-600,862,438.92				42,850,024.93	385,650,224.41	-172,362,189.58
(一)综合收益总额					-600,862,438.92					428,500,249.34	428,500,249.34
(二)所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的资本											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他					-600,862,438.92				42,850,024.93	-42,850,024.93	-600,862,438.92
(三)利润分配									42,850,024.93	-42,850,024.93	
1.提取盈余公积											
2.对所有者(或股东)的分配											
3.其他											
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
(五)专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	1,000,000,000.00				18,302,107,029.50				213,693,617.08	1,914,319,951.67	21,430,120,598.25



会计机构负责人:

主管会计工作负责人:

法定代表人:

威海市文登区城市资产经营有限公司**2016 年度财务报表附注**

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

一、公司基本情况

威海市文登区城市资产经营有限公司(以下简称公司)是根据文登市人民政府《关于组建文登市城市资产经营有限公司的实施方案》(文政办发[2003]47号)组建的具有独立法人地位的有限责任公司。公司是由威海市文登区公有资产经营公司、文登市财政投资公司代表政府分别出资9亿元和1亿元发起设立,公司于2003年6月30日在文登市工商行政管理局登记注册,统一社会信用代码:91371081751768264K。法定代表人洪涛,注册地址在山东省威海市文登区峰山路6号。公司初始注册资本人民币1亿元,2012年增资后注册资本达10亿元,2014年10月23日文登市财政投资公司将其持有公司1亿元股权无偿划拨给威海市文登区公有资产经营公司。

公司经营范围为受委托负责土地、基础设施、公用设施的资产经营;实施土地收购、储备、整理;以自有资产在法律、行政法规允许范围内对外投资;企业资产管理服务;对水利工程建设项目投资。

本年度财务报表经公司董事会于2017年4月25日批准报出。

截至报告期末,纳入合并财务报表范围的子公司共计2家,详见本附注(七)、合并财务报表

二、财务报表的编制基础**(一) 编制基础**

本财务报表以公司持续经营假设为基础,根据实际发生的交易事项,按照企业会计准则的有关规定,并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

(二) 持续经营

本公司自本报告期末起12个月内不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定(统称“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、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二）营业周期

正常营业周期，是指企业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。本公司正常营业周期长于一年。

（三）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（四）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（五）合并财务报表的编制方法

1、合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

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企业或主体。

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

2、合并财务报表编制的方法

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

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

的对比数。

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

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

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（六）金融工具

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

1.金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

2.金融资产的分类、确认和计量

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

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

(2) 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未

来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

（3）贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

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

（4）可供出售金融资产

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

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

3. 金融资产减值

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

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

（1）持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

(2) 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时,表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过20%;“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过12个月。

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

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

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失,不予转回。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

5. 金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他

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

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

(2) 其他金融负债

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

6. 金融负债的终止确认

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

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

7. 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。

8. 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。企业合并中合并方发行权益工具发生的交易费用抵减权益工具的溢价收入，不足抵减的，冲减留存收益。其余权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加股东权益。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。

(七) 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 100 万元以上(含)且占应收款项账面余额 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	单独进行减值测试, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。
----------------------	--

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

(1) 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

按组合计提坏账准备的计提方法

账龄分析法组合	按账龄特征进行分析
按信用风险特征组合	按款项性质以及客户信用风险特征进行辨别, 不计提坏账或全额确认坏账。

(2) 账龄分析法

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, 以下同)	0%	0%
1-2 年	5%	5%
2-3 年	20%	20%
3-4 年	50%	50%
4-5 年	80%	80%
5 年以上	100%	100%

(3) 信用风险特征组合

组合名称	方法说明
押金	业务进行中, 押金不提坏账
保证金	业务进行中, 保证金不提坏账
关联方往来	关联方信用风险低, 未出现信用明显恶化的情况下, 不计提坏账准备
地方财政及国资系统内往来	地方财政及国资系统信用风险低, 未出现信用明显恶化的情况下, 不计提坏账准备

3. 对应收票据、预付款项其他应收款项, 存在减值迹象的, 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。

(八) 存货

1. 存货的类别

存货分为土地、市政工程项目等。

2. 发出存货的计价方法

存货按照取得时的实际成本计价。领用或发出存货，按个别计价法确定成本。

3. 确定不同类别存货可变现净值的依据及存货跌价准备的计提方法

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。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；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。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

（九）长期股权投资

长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、重大影响的权益性投资，以及对其合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权益性投资，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。

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

1. 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益（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/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初

始投资成本，长期股权投资初始投资成本与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）。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和（通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，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，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）。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

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

2. 后续计量及损益确认方法

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

（1）成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

（2）权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或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。本公司自联营企业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。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（3）收购少数股权

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

（4）处置长期股权投资

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

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

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

权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；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，改按金融工具确认和计量准则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之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按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法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，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，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：（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。

本公司的固定资产分为：房屋及建筑物、通用设备、专用设备、电子设备、交通运输工具、其他等。

2. 固定资产的初始计量及后续计量

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起计提折旧。

3. 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	年限平均法	25-50 年	5	1.90-3.80
机器设备	年限平均法	10-12 年	5	7.92-9.50
运输设备	年限平均法	5 年	5	19.00
其 他	年限平均法	5 年	5	19.00

(十一) 在建工程

(1) 在建工程结转为固定资产的标准

在建工程在达到预定可使用状态时结转为固定资产。对在建工程在达到预定可使用状态之前发生的工程借款利息、折价或溢价和外币折算差额计入在建工程成本。

(2) 在建工程减值准备的确认标准及计提方法

在期末时按照在建工程账面价值与可收回金额孰低计量，对可收回金额低于账面价值的差额，按单个项目计提在建工程减值准备。

(3) 在建工程核算具体项目

在建工程包含未完工的基础设施等。

(十二) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；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) 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。

(3) 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可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

(十三) 长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产是否存在可能发生减值的迹象，如果有确凿证据表明长期资产存在减值迹象，应当进行减值测试长期资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额，将所估计的资产可收回金额与其账面价值相比较，以确定资产是否发生了减值，以及是否需要计提资产减值准备并确认相应的减值损失。资产可收回金额的估计，应当根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

因企业合并形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，对于这些资产，无论是否存在减值迹象，都应当至少于每年年度终了进行减值测试。

长期资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(十四) 预计负债

1. 预计负债的确认标准

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务。
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业。
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的最佳估计数按该范围的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数按如下方法确定：

- (1) 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定。

(2) 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生金额及其发生概率计算确定。

公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认预计负债的账面价值。

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

(十五) 收入

1. 收入确认原则

(1) 基础设施及配套建设项目转让收入在同时满足下列条件时予以确认：将基础设施及配套建设项目所有权上的主要风险和报酬转移给受让方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(2) 供水管网租赁收入在同时满足下列条件时予以确认：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。

2. 收入确认的具体方法

公司收入主要为城市基础设施及配套建设项目转让收入和房屋租赁收入。

本公司采取“投资市政设施——改善投资和人居环境——工程转让及土地开发增值——加大市政建设投资”的业务模式，以商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品有关的成本能够可靠的计量时，确认收入的实现。销售商品的收入按合同金额或双方接受的金额确定。

(十六) 政府补助

1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。

2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本公司取得的除与资产相关的政府补助之外的政府补助，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，将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据：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。

与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关费用或损失的,确认为递延收益,在确认相关费用的期间,计入当期损益;用于补偿已发生的相关费用或损失的,直接计入当期损益。

3. 政府补助的确认时点

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

4. 政府补助的核算方法

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

五、主要会计政策、会计估计的变更、重大会计差错更正的说明

(一) 重要会计政策变更

1. 会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
公司从 2016 年 1 月 1 日起开始执行企业会计准则	股东会议决议	

会计政策变更对报表的影响:

本公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则—基本准则》(修订)以及《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》(修订)等 8 项会计准则的规定,进行比较财务报表追溯重述,并编制本年度财务报表。按照会计准则披露,2015 年 12 月 31 日的长期股权投资调入可供出售金融资产,金额为 6,000,000.00 元;应交税金以及其他应交款放入应交税费项目,金额合计 138,584,816.21 元。

2. 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额
根据《增值税会计处理规定》(财会【2016】22 号)的规定,2016 年 5 月 1 日之后发生的与增值税相关交易,影响资产、负债等金额的,按该规定调整。利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目,房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等原计入管理费用的相关税费,自 2016 年 5 月 1 日起调整计入“税金及附加”	①、税金及附加	①、165,380,250.48
	②、管理费用	②、-165,380,250.48

(二) 会计估计变更情况

无

(三) 前期重大会计差错更正情况

无

六、税项

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税额	11%、5%
营业税	应纳税营业额	5%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	10 元/平米
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

七、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

公司名称	公司类型	注册地	注册资本	经营范围	年末投资金额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益
威海汇昌建设发展有限公司	有限责任公司	威海市	50,000.00 万元	土木工程、房屋建筑工程、市政工程、路面路基工程、棚户区改造工程、水利工程、桥梁工程、室内外装饰工程施工；土地开发整理和经营。	50,000.00 万元		100%	100%	是	
威海泰宏实业有限公司	有限责任公司	威海市	50,000.00 万元	防腐、保温、输气、输油、排水用管道生产销售；管道工程、给排水工程、暖通工程、水电暖工程施工；土地开发整理和经营；市政工程、路面路基工程施工；房地产开发、经营；室内外装饰工程施工；水利工程施工；旅游景区开发、经营、管理；备案范围内的货物进出口。	50,000.00 万元		100%	100%	是	

(二) 本期新纳入合并范围的子公司

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
威海汇昌建设发展有限公司	威海市	工程建设	500,000,000.00	100.00%	100.00%
威海泰宏实业有限公司	威海市	工程建设	500,000,000.00	100.00%	100.00%

八、财务报表主要项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	58,753.99	18,856.49
银行存款	1,879,740,462.38	174,979,167.18
其他货币资金		
合 计	1,879,799,216.37	174,998,023.67

注：银行存款中2100万定期存款用于银行借款质押，使用受限；500万元定期存款用于再就业贴息贷款保证金，使用受限。

(二) 其他应收款

1.按类别列示

类别	期末余额				期初余额			
	金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)	金额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备计提比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款	4,710,595,604.03	100.00			3,750,250,279.11	100.00		
账龄分析法								
按信用风险特征不计提坏账准备的其他应收款	4,710,595,604.03	100.00			3,750,250,279.11	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	4,710,595,604.03	100.00			3,750,250,279.11	100.00		

2.按账龄列示

项 目	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	3,255,001,744.44	69.10	3,220,551,762.98	85.88
1 至 2 年 (含 2 年)	929,215,343.46	19.73	120,103,000.00	3.20
2 至 3 年 (含 3 年)	120,103,000.00	2.55	193,276,028.36	5.15
3 至 4 年 (含 4 年)	193,276,028.36	4.10	7,753,486.77	0.21
4 至 5 年 (含 5 年)	7,753,486.77	0.16	16,322,813.00	0.44
5 年以上	205,246,001.00	4.36	192,243,188.00	5.12
合 计	4,710,595,604.03	100.00	3,750,250,279.11	100.00

3.按信用风险特征不计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末余额	比例	账龄	性质或内容
威海市文登区财政局	1,680,420,218.46	35.67%	1 年以内	往来款
威海庆文实业有限公司	1,000,000,005.00	21.23%	1 年以内	往来款
山东省艺达有限公司	401,773,188.00	8.53%	2 年以内	借款
威海文盛石材公司	270,000,000.00	5.73%	4 年以内	往来款
威海蓝创建设投资有限公司	556,000,000.00	11.80%	2 年以内	借款
山东文登农村商业银行股份有限公司	300,000,000.00	6.37%	1-2 年	往来借款
威海市政府投融资管理中心	92,000,000.00	1.95%	1-2 年	借款
山东长江汇泉集团有限公司	82,615,279.32	1.75%	1-2 年	借款
威海南海新区财政局	84,502,741.36	1.79%	3 年以上	往来款
威海市文登区水利局	53,100,000.00	1.13%	5 年以上	往来款
威海蓝海创业投资中心 (有限合伙)	47,138,400.00	1.00%	1-2 年	借款
文登金滩投资管理有限公司	37,000,000.00	0.79%	1-2 年	往来款
威海市文登区教育会计核算中心	30,360,000.00	0.64%	1-2 年	往来款
威海融信达投资担保有限公司	20,000,000.00	0.42%	5 年以上	借款
威海市文登区社会保险服务中心	15,500,000.00	0.33%	1-2 年	往来款
威海市文登区公有资产经营公司	12,880,000.00	0.27%	3 年以上	往来款
其他	27,305,771.89	0.58%		
合计	4,710,595,604.03	100.00%		

(三) 存货

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
海域使用权	45,044,970.90		45,044,970.90	44,619,844.20		44,619,844.20
工程项目	6,764,325,144.45		6,764,325,144.45	6,260,415,741.71		6,260,415,741.71
土地	12,410,717,223.19		12,410,717,223.19	11,866,498,342.47		11,866,498,342.47
合计	19,220,087,338.54		19,220,087,338.54	18,171,533,928.38		18,171,533,928.38

注：2016年末，土地中存在抵押的金额为4,020,097,879.99元。

(四) 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

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
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	270,300,000.00		270,300,000.00	6,000,000.00		6,000,000.00
按公允价值计量的						
按成本计量的	270,300,000.00		270,300,000.00	6,000,000.00		6,000,000.00
合计	270,300,000.00		270,300,000.00	6,000,000.00		6,000,000.00

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末		
威海蓝海创业投资中心(有限合伙)	6,000,000.00			6,000,000.00	6.00	
上海熠琦企业管理合伙企业(有限合伙)		14,300,000.00		14,300,000.00	2.75	
威海市青文城市建设投资中心(有限合伙)		250,000,000.00		250,000,000.00	19.98	
合计	6,000,000.00	264,300,000.00		270,300,000.00	/	

(五) 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		增加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
一、联营企业					
威海市文登智慧城市信息技术有限公司		4,000,000.00		-52,614.82	
合计		4,000,000.00		-52,614.82	

续上表:

被投资单位	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		
一、联营企业					
威海市文登智慧城市信息技术有限公司				3,947,385.18	
合计				3,947,385.18	

(六) 固定资产

(1) 固定资产分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	2,289,598,485.00	5,600.00	4,635,000.00	2,284,969,085.00
其中：房屋建筑物	2,289,344,100.00		4,635,000.00	2,284,709,100.00
办公设备	106,385.00	5,600.00		111,985.00
运输设备	148,000.00			148,000.00
二、累计折旧合计	155,363,279.04	43,535,984.72	95,403.75	198,803,860.01
其中：房屋建筑物	155,193,501.98	43,497,537.85	95,403.75	198,595,636.08
办公设备	89,187.53	10,326.87		99,514.40
运输设备	80,589.53	28,120.00		108,709.53
三、减值准备累计金额合计				
四、固定资产账面价值合计	2,134,235,205.96			2,086,165,224.99
其中：房屋建筑物	2,134,150,598.02			2,086,113,463.92
办公设备	17,197.47			12,470.60
运输设备	67,410.47			39,290.47

(2) 本年增加的累计折旧中，本年计提的折旧费用43,535,984.72元。其中用于抵押担保房屋建筑物账面价值为21,279,034.53元。

(3) 本期减少的房屋建筑物已经过拍卖，截止报告日尚未办理过户。

(七) 在建工程

项目	期初余额	增加	减少	期末余额
香水河下游综合治理	2,166,840,972.20	14,676,250.00	2,181,517,222.20	
抱龙河中上游	397,164,231.25	51,320,000.00	448,484,231.25	
城区管网	2,112,070,000.00	483,880,000.00		2,595,950,000.00
文登圣经山旅游开发建设		1,028,000,000.00		1,028,000,000.00

项目	期初余额	增加	减少	期末余额
南海新区北部盐碱地平整及基础设施建设项目		509,497,500.00		509,497,500.00
文登圣经山旅游基础设施建设项目		200,816,666.64		200,816,666.64
合计	4,676,075,203.45	2,288,190,416.64	2,630,001,453.45	4,334,264,166.64

(八) 固定资产清理

项目	期末余额	期初余额
待清理房屋建筑物	4,756,739.10	
合计	4,756,739.10	

(九) 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	35,133,679.08	
营业税	10,245,218.50	3,920,980.75
城建税	3,210,471.73	274,468.65
房产税	4,807,622.61	-8,671,055.13
土地使用税	51,389,034.91	52,277,483.25
企业所得税	90,547,679.84	90,547,679.84
教育费附加	2,293,194.10	196,049.04
其他	458,638.81	39,209.81
合计	198,085,539.58	138,584,816.21

(十) 应付利息

项目	期末余额	年初余额
应付债券利息	205,137,333.37	163,425,000.00
应付长期借款利息	272,222.20	
合计	205,409,555.57	163,425,000.00

(十一) 其他应付款

(1) 其他应付款明细情况

项目	期末余额	期初余额
合计	228,746,286.11	328,762,226.11
其中：1 年以上	7,392,417.08	

(2) 本公司无欠持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位及其他关联方的款项。

(3) 大额其他应付款情况

单位名称	期末余额	比例	账龄	性质或内容
中国农发重点建设基金有限公司	214,000,000.00	93.55%	1 年以内	借款
威海市勇泰融资担保有限公司	5,105,786.11	2.23%	1-2 年	往来款
威海市文登区财政局	3,000,000.00	1.31%	1 年以内	往来款
威海蓝创建设投资有限公司	3,000,000.00	1.31%	1 年以内	往来款
威海投融资中心	2,200,000.00	0.96%	2 年以内	借款

(十二) 一年内到期的非流动负债

借款类别	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	100,900,000.00	641,300,000.00
其中：信用借款		10,500,000.00
其中：保证借款	100,000,000.00	10,000,000.00
其中：抵押借款	900,000.00	457,000,000.00
其中：质押借款		163,800,000.00
一年内到期的应付债券	680,000,000.00	140,000,000.00
合 计	780,900,000.00	781,300,000.00

(十三) 长期借款

(1) 长期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
信用借款		105,000,000.00
保证借款	2,910,000,000.00	85,000,000.00
抵押借款	380,900,000.00	2,215,900,000.00
质押借款	400,000,000.00	946,300,000.00
合 计	3,690,900,000.00	3,352,200,000.00
减：一年内到期部分	100,900,000.00	641,300,000.00
归属长期借款余额	3,590,000,000.00	2,710,900,000.00

(2) 长期借款具体明细

贷款单位	期末金额	其中：一年内到期部分	贷款性质	抵/质押物、担保人
交通银行股份有限公司威海文登支行	200,000,000.00	40,000,000.00	保证借款	威海市文登区蓝海投资开发有限公司土地使用权抵押、文登金滩投资管理有限公司提供担保
交通银行股份有限公司威海文登支行	170,000,000.00	20,000,000.00	保证借款	威海市文登区蓝海投资开发有限公司土地使用权抵押、文登金滩投资管理有限公司提供担保

贷款单位	期末金额	其中：一年内到期部分	贷款性质	抵/质押物、担保人
交通银行股份有限公司威海文登支行	340,000,000.00	40,000,000.00	保证借款	威海泰赫投资有限公司土地使用权抵押
中信信托投资有限责任公司	500,000,000.00		保证借款	文登金滩投资管理有限公司提供担保、应收“政府购买服务协议”的款项进行质押
中江国际信托股份有限公司	300,000,000.00		保证借款	威海嘉恒房地产开发有限公司以土地抵押担保、威海中阳房地产开发有限公司土地抵押、威海恒利房地产开发有限公司以土地进行抵押、文登金滩投资管理有限公司、威海市文登区自来水公司、威海市文登区国有资产经营公司提供连带责任保证担保
中国工商银行股份有限公司文登支行	900,000.00	900,000.00	抵押借款	土地使用权抵押
国家开发银行山东省分行	200,000,000.00		质押借款	文登金滩投资管理有限公司担保、本公司“抱龙河上游流域综合治理工程项目委托代建协议”下的应收账款质押、本公司国开行 2100 万定期存款质押
中国农业发展银行文登市支行	380,000,000.00		抵押借款	本公司土地使用权抵押
申万宏源证券有限公司	700,000,000.00		保证借款	文登金滩投资管理有限公司定期存款质押担保
申万宏源证券有限公司	700,000,000.00		保证借款	威海市文登区蓝海投资开发有限公司、文金滩投资管理有限公司
中国建设银行股份有限公司文登支行	200,000,000.00		质押借款	本公司应收账款质押、威海市文登区城市资产经营有限公司保证
合计	3,690,900,000.00	100,900,000.00		

(十四) 应付债券

债券名称	期初余额	本年增加	本年减少		期末余额
			本年减少	其中：一年内到期	
11 文登债	1,300,000,000.00				1,300,000,000.00
13 文登债	560,000,000.00		140,000,000.00	140,000,000.00	420,000,000.00
14 文登债	1,200,000,000.00		240,000,000.00	240,000,000.00	960,000,000.00
普惠-粤股交城资债 1 期 001-150	300,000,000.00		300,000,000.00	300,000,000.00	
16 文登债		1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
合计	3,360,000,000.00	1,000,000,000.00	680,000,000.00	680,000,000.00	3,680,000,000.00

注：本公司于2016年5月25日发行总额为1,000,000,000.00元债券，债券名称为：2016年威

海市文登区城市资产经营有限公司公司债券（简称“16文登债”），债券为7年期固定利率债券，票面利率为4.80%，自债券存续期第3年起，每年需偿还本金金额为20,000.00万元，按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。

（十五）实收资本（股本）

项目	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
威海市文登区公有资产经营公司	1,000,000,000.00	100.00			1,000,000,000.00	100.00
合 计	1,000,000,000.00	100.00			1,000,000,000.00	100.00

（十六）资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	18,302,107,029.50	3,378,985,796.36	1,383,253,943.70	20,297,838,882.16
合 计	18,302,107,029.50	3,378,985,796.36	1,383,253,943.70	20,297,838,882.16

注：本期增加的资本公积为威海市文登区财政局无偿划入的资金1,177,685,796.36元，债务置换资金2,201,300,000.00元作为对本公司的投入，不需要偿还。

本期减少的资本公积为威海市文登区人民政府“威文政地字【2016】12号”批复收回14宗土地使用权，账面价值为658,420,670.39元；威海市文登区人民政府“威文政地字【2016】63号”批复收回8宗土地使用权，账面价值为366,762,818.45元；威海市文登区人民政府“威文政地字【2016】28号”批复收回7宗土地使用权，账面价值为358,070,454.86元。本期减少为威海市文登区国土资源局收回的土地使用权，之后由文登区财政局拨入资金重新进行招拍挂。

（十七）盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	213,693,617.08	40,356,320.13		254,049,937.21
任意盈余公积				
合 计	213,693,617.08	40,356,320.13		254,049,937.21

（十八）未分配利润

项目	本期金额	上期金额
上年年末余额	1,914,319,951.67	1,528,669,727.26
会计差错更正		
本年年初余额	1,914,319,951.67	1,528,669,727.26
本年增加额	400,921,842.68	428,500,249.34
其中：本年净利润转入	400,921,842.68	428,500,249.34

项目	本期金额	上期金额
其他增加		
本年减少额	40,356,320.13	42,850,024.93
其中：提取法定盈余	40,356,320.13	42,850,024.93
其他		
年末余额	2,274,885,474.22	1,914,319,951.67

(十九) 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	2,581,583,140.61	2,618,499,143.54
其他业务收入		
合计	2,581,583,140.61	2,618,499,143.54
主营业务成本	2,144,683,894.76	2,008,013,305.81
其他业务成本		
合计	2,144,683,894.76	2,008,013,305.81

主营业务—按产品分类

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入		
工程转让收入	2,332,866,560.37	1,894,135,390.11
土地转让收入	139,962,341.04	612,043,801.43
房屋租赁收入	108,754,239.20	112,319,952.00
合计	2,581,583,140.61	2,618,499,143.54
主营业务成本		
工程转让收入	2,039,712,138.98	1,537,210,381.63
土地转让收入	104,971,755.78	470,802,924.18
房屋租赁收入		
合计	2,144,683,894.76	2,008,013,305.81

(二十) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
营业税	31,373,931.07	130,924,957.19
城市维护建设税	4,689,481.61	9,164,746.99
房产税	26,298,248.70	
土地使用税	138,518,173.68	
教育费附加	3,349,629.72	6,546,247.86

项目	本期金额	上期金额
房产税	26,298,248.70	
印花税	563,828.10	
合计	231,091,541.58	146,635,952.04

(二十一) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	396,878,986.68	293,184,681.84
减：利息收入	9,936,369.36	3,235,112.51
加：其他	49,313.43	44,228.28
合计	386,991,930.75	289,993,797.61

(二十二) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-52,614.82	
处置长期股权投资产生的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
合计	-52,614.82	

(二十三) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	704,486,060.87	563,114,771.81
合计	704,486,060.87	563,114,771.81

政府补助明细：

项目	本期发生额	上期发生额
专项资金补贴	704,486,060.87	563,114,771.81

(二十四) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
其他	100.00	
合计	100.00	

(二十五) 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
净利润	400,921,842.68	428,500,249.34
加：资产减值准备		

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	43,535,984.72	43,478,309.03
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	396,878,986.68	293,184,681.84
投资损失（收益以“-”号填列）	-52,614.82	
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）	-2,089,179,650.41	1,889,520,341.27
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	553,924,395.08	-2,797,631,778.37
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-125,259,522.59	61,797,968.87
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-819,230,578.66	-81,150,228.02
二、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
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增加情况：		
现金的期末余额	1,853,799,216.37	174,998,023.67
减：现金的期初余额	174,998,023.67	370,070,878.64
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	1,678,801,192.70	-195,072,854.97

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金		
其中：库存现金	58,753.99	18,856.49
可随时用于支付的银行存款	1,853,740,462.38	174,979,167.18
可随时用于支付的其他货币资金		

项 目	期末余额	期初余额
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	1,853,799,216.37	174,998,023.67

注：期末银行存款中2100万元定期存款用于质押借款，使用受限；500万元定期存款用于再就业贴息贷款保证金，使用受限。

(二十六) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	账面价值	受限原因
货币资金-银行存款	21,000,000.00	质押
货币资金-银行存款	5,000,000.00	保证金
固定资产-房屋建筑物	21,279,034.53	抵押
存货-土地使用权	4,020,097,879.99	抵押
合计	4,067,376,914.52	--

九、在其他主体中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
威海市文登智慧城市信息技术有限公司	威海市	威海市	项目规划等	40%		权益法

2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	威海市文登智慧城市信息技术有限公司
流动资产	9,582,581.03
非流动资产	247,169.36
资产合计	9,829,750.39
流动负债	-38,712.56
非流动负债	
负债合计	-38,712.56
少数股东权益	
归属于母公司股东权益	9,868,462.95
按持股比例计算的净资产份额	

项目	威海市文登智慧城市信息技术有限公司
营业收入	365,929.00
净利润	-131,537.05
终止经营的净利润	
其他综合收益	
综合收益总额	
本年度收到的来自联营企业的股利	

十、关联方关系及其交易

1. 本公司最终控制方为威海市文登区人民政府。

2. 本公司的子企业情况

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
威海汇昌建设发展有限公司	威海市	工程建设	500,000,000.00	100.00%	100.00%
威海泰宏实业有限公司	威海市	工程建设	500,000,000.00	100.00%	100.00%

3. 关联交易

无。

4. 关联方往来余额情况

无。

十一、或有事项及承诺事项

1. 诉讼

无。

2. 对外担保

截止期末，本公司为其他单位银行贷款提供担保情况如下：

序号	被担保单位	担保金额（万元）	担保方式	担保到期日
1	威海市文登区蓝海投资开发有限公司	10,000.00	保证	2017/1/6
2	威海市文登区水利建设开发有限公司	40,000.00	保证	2021/5/21
3	威海蓝创建设投资有限公司	10,000.00	保证	2017/7/2
4	威海市文登区自来水公司	30,000.00	抵押	2018/6/2
5	威海市文登区自来水公司	5,760.42	保证	2018/11/4

序号	被担保单位	担保金额(万元)	担保方式	担保到期日
6	威海市文登区自来水公司	5,781.27	保证	2018/9/8
7	威海蓝创建设投资有限公司	24,000.00	抵押	2019/8/14
8	威海蓝创建设投资有限公司	20,200.00	保证	2019/12/28
9	威海蓝创建设投资有限公司	15,000.00	保证	2019/5/27
10	威海蓝创进出口有限公司	8,800.00	保证	2018/12/7
11	威海金泰物流有限公司	2,200.00	保证	2018/4/18
12	威海市文登区自来水公司	3,900.00	抵押	2018/2/2
13	威海市文登区市政工程管理处	4,000.00	抵押	2017/8/7
14	文登市米山水库管理局	6,527.90	抵押	2018/5/6
15	威海市文登区交通建设开发有限公司	20,000.00	抵押	2021/4/22
16	威海市文登区自来水公司	6,400.00	保证	2017/3/17
17	威海市文登区市政工程管理处	3,000.00	保证	2021/3/23
18	威海市文登区妇幼保健院	2,600.00	保证	2017/3/14
19	威海创文建设工程有限公司	4,900.00	保证	2020/11/25
20	威海富德装饰工程有限公司	4,600.00	保证	2021/3/15
21	文登市西郊热电有限公司	3,000.00	抵押	2018/10/19
22	威海文盛石材有限公司	6,400.00	保证	2017/3/20
23	文登市园林绿化工程处	4,900.00	保证	2021/3/24
24	威海市厚德科技孵化器有限公司	4,500.00	保证	2021/3/15
25	威海思源农业科技服务有限公司	4,400.00	保证	2021/3/14
26	文登市广播电视台	3,368.00	保证	2018/8/7
27	威海市文登区蓝海投资开发有限公司	1,950.00	保证	2017/3/7
28	威海市文登区蓝海投资开发有限公司	4,450.00	保证	2017/3/16
29	威海市文登区自来水公司	14,980.00	保证	2018/10/14
30	威海市文登热电厂有限公司	3,431.61	保证	2020/9/22
31	威海市文登热电厂有限公司	2,058.96	保证	2020/9/22
32	威海市文登热电厂有限公司	1,372.64	保证	2020/9/22
33	威海汇昌建设发展有限公司	20,000.00	保证	2024/12/1
34	威海市文登区蓝海投资开发有限公司	305,128.00	抵押/保证	2030/7/16
35	威海市文登区水利建设开发有限公司	311,833.00	保证	2036/2/25
36	威海市文登区交通建设开发有限公司	34,334.00	保证	2028/1/11
37	威海市文登区交通建设开发有限公司	9,681.70	抵押	2028/1/11
38	威海市文登区蓝海投资开发有限公司	10,000.00	保证	2017/3/31

序号	被担保单位	担保金额(万元)	担保方式	担保到期日
39	威海市文登区蓝海投资开发有限公司	150,000.00	质押	2023/10/26
	合计	1,123,457.50		

3.截止报表报出日，本公司无重大承诺事项。

十二、资产负债表日后事项

截止报告日，本公司无需披露的资产负债表日后事项。

十三、非货币性交易和债务重组

2016年度本公司无需要说明的重大非货币性交易和债务重组事

十四、母公司会计报表的主要项目

1. 其他应收款

(1)按类别列示

类别	期末余额				期初余额			
	金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备计提比例(%)	金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备计提比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款	3,711,300,744.03	100.00			3,750,250,279.11	100.00		
账龄分析法								
按信用风险特征组合不计提坏账准备的其他应收款	3,711,300,744.03	100.00			3,750,250,279.11	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	3,711,300,744.03	100.00			3,750,250,279.11	100.00		

(2) 按信用风险特征组合不计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末余额	比例	账龄	性质或内容
威海市文登区财政局	1,680,420,218.46	44.72%	1 年以内	往来款
威海蓝创建设投资有限公司	556,000,000.00	14.80%	2 年以内	借款
山东省艺达有限公司	401,773,188.00	10.69%	2 年以内	往来款

单位名称	期末余额	比例	账龄	性质或内容
山东文登农村商业银行股份有限公司	300,000,000.00	7.98%	1-2 年	借款
威海文盛石材公司	270,000,000.00	7.19%	4 年以内	往来款
威海市政府投融资管理中心	92,000,000.00	2.45%	1-2 年	往来款
威海南海新区财政局	84,502,741.36	2.25%	3 年以上	往来款
山东长江汇泉集团有限公司	82,615,279.32	2.20%	1-2 年	借款
威海市文登区水利局	53,100,000.00	1.41%	5 年以上	往来款
威海蓝海创业投资中心（有限合伙）	47,138,400.00	1.25%	1-2 年	借款
文登金滩投资管理有限公司	37,000,000.00	0.98%	1-2 年	往来款
文登区教育会计核算中心	30,360,000.00	0.81%	1-2 年	往来款
威海融信达投资担保有限公司	20,000,000.00	0.53%	5 年以上	往来款
文登区社会保险服务中心	15,500,000.00	0.41%	1-2 年	往来款
威海市文登区国有资产经营公司	12,880,000.00	0.34%	3 年以上	往来款
其他	28,010,916.89	0.75%		
合计	3,711,300,744.03	100.00%		

2. 长期股权投资

1) 投资类别

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
对联营企业投资		4,000,000.00	52,614.82	3,947,385.18
小计		1,004,000,000.00	52,614.82	1,003,947,385.18
减：长期投资减值准备				
合计		1,004,000,000.00	52,614.82	1,003,947,385.18

2) 长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	期末减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
合计		1,004,000,000.00		1,003,947,385.18	1,003,947,385.18					
一、子企业		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00					
威海泰宏实业有限公司	成本法	500,000,000.00		500,000,000.00	500,000,000.00	100.00	100.00			
威海汇昌建设发展有限公司	成本法	500,000,000.00		500,000,000.00	500,000,000.00	100.00	100.00			

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	期末减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
二、合营企业										
三、联营企业		4,000,000.00		3,947,385.18	3,947,385.18					
威海市文登智慧城市信息技术有限公司	权益法	4,000,000.00		3,947,385.18	3,947,385.18	40.00	40.00			

3. 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	2,581,583,140.61	2,618,499,143.54
其他业务收入		
合计	2,581,583,140.61	2,618,499,143.54
主营业务成本	2,144,683,894.76	2,008,013,305.81
其他业务成本		
合计	2,144,683,894.76	2,008,013,305.81

主营业务—按产品分类

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入		
工程转让收入	2,332,866,560.37	1,894,135,390.11
土地转让收入	139,962,341.04	612,043,801.43
房屋租赁收入	108,754,239.20	112,319,952.00
合计	2,581,583,140.61	2,618,499,143.54
主营业务成本		
工程转让收入	2,039,712,138.98	1,537,210,381.63
土地转让收入	104,971,755.78	470,802,924.18
房屋租赁收入		
合计	2,144,683,894.76	2,008,013,305.81

4. 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助	704,486,060.87	563,114,771.81
合 计	704,486,060.87	563,114,771.81

十五、其他重要事项

1、2016年8月18日，上海浦耀信晔投资管理有限公司出资700.00万元（普通合伙人）、招商证券资产管理有限公司出资70,000.00万元（有限合伙人-优先级）、威海市文登区城市资产经营有限公司出资2,000.00万元（有限合伙人-劣后级），成立上海熠琦企业管理合伙企业（有限合伙），普通合伙人为合伙企业的执行事务合伙人，存续期为10年期，同时合伙企业出资72,000.00万元，用于向威海市文登区水利建设开发有限公司进行投资。

根据合伙份额转让合同，本公司在合伙企业存续期满前受让招商证券资产管理有限公司、上海浦耀信晔投资管理有限公司持有的合伙企业全部财产份额，并在其首笔出资支付至合伙企业之日后按照协议约定清偿转让本金，同时按照年收益率5.54%支付转让溢价款。

2、2016年4月29日，豪迈资本管理有限公司出资100.00万元（普通合伙人）、万家共赢资产管理有限公司出资100,000.00万元（有限合伙人-优先级）、威海市文登区城市资产经营有限公司出资25,000.00万元（有限合伙人-劣后级），设立威海市青文城市建设投资中心（有限合伙），存续期为7年期，普通合伙人为合伙企业的执行事务合伙人，同时合伙企业出资125,000.00万元，用于向威海市文登区水利建设开发有限公司进行投资。

根据威海市青文城市建设投资中心（有限合伙）基金份额转让协议，约定万家共赢资产管理有限公司在合伙公司存续第6年转让50,000.00万元，第7年转让50,000.00万元给威海市文登区城市资产经营有限公司，年收益率按照6.10%支付。在受让完万家共赢资产管理有限公司的合伙份额后，受让豪迈资本管理有限公司的合伙份额，受让对价为100万元，年收益率为6%。

威海市文登区城市资产经营有限公司

2017年4月25日



编号:0 02405124

营业执照

统一社会信用代码 91110102089698790Q

名称 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市西城区西直门外大街110号11层

执行事务合伙人 胡柏和

成立日期 2013年12月13日

合伙期限 2013年12月13日至2043年12月12日

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

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

登记机关

2016

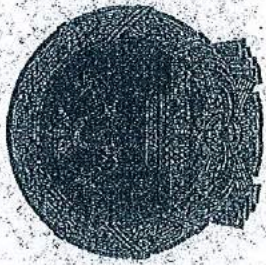


年 12 月 07 日

企业信用信息公示系统网址:

qjxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



会计师事务所

执业证书



名称：

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）

主任会计师：

胡柏和

办公场所：

北京市西城区西直门外大街110号11层

组织形式：

特殊普通合伙

会计师事务所编号：

11000162

注册资本(出资额)：

1800万元

批准设立文号：

京财会许可（2013）0083号

批准设立日期：

2013-12-11

证书序号：NO. 019760

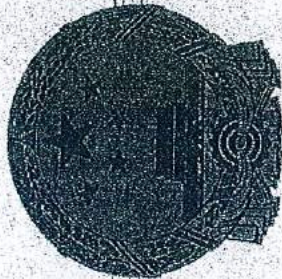
说明

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



发证机关：北京市财政局

中华人民共和国财政部制

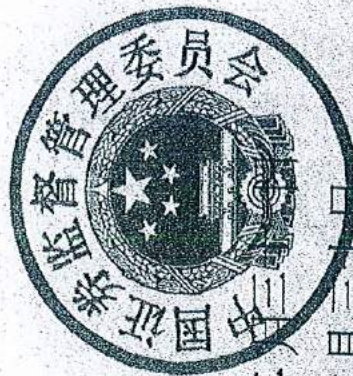
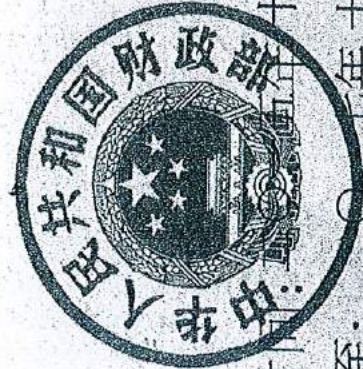


证书序号: 000436

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

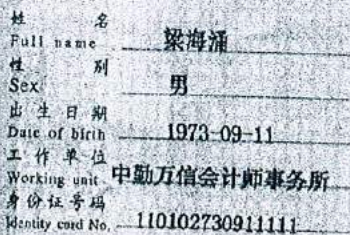
首席合伙人: 胡柏和



证书号: 05

发证时间: 二〇一七年十二月三十日

证书有效期至: 二〇一七年十二月三十日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

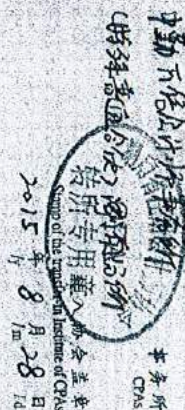
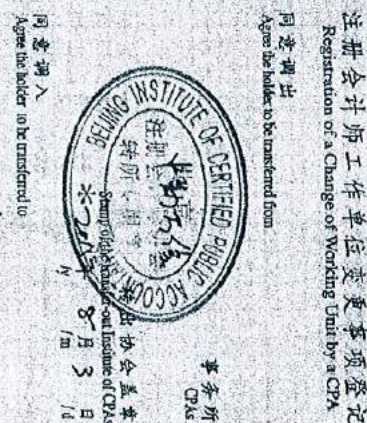
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



证书编号: 110001620030
No. of Certificate
批准注册协会 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2003 年 07 月 23 日
Date of Issuance

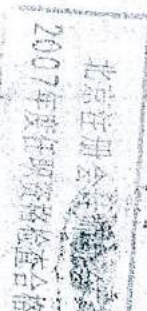


格，继续有效一年
valid for another year after



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



1988年3月10日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 190056100011
Authorized Institute: 190056100011
发证日期: 2005-6-15
北京信会会计师事务所



姓名: 吴南义
Full name: 吴南义
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1973-10-21
Date of birth: 1973-10-21
工作单位: 中天联合会计师事务所有限责任公司
Working unit: 中天联合会计师事务所有限责任公司
身份证号码: 342324731021547
Identity card No.: 342324731021547



注意事项

- 一、注册会计师执业，必须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师在执业过程中，应遵守职业道德，不得损害国家利益、社会公共利益和他人合法权益。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废，办理补发手续。

NOTES

1. When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

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

同意调出



同意调入

