

松原市城市建设开发有限责任公司
公司债券 2016 年年度报告

二〇一七年四月

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

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“第十五条 风险与对策”等有关章节内容。

截至 2016 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“相关章节没有重大变化。

目 录

第一章 公司及相关中介机构简介	5
一、公司基本情况	5
二、相关中介机构情况	6
第二章 公司债券事项	7
一、公司债券基本情况	7
二、公司债券募集资金使用情况	8
三、公司债券资信评级情况	8
四、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施	9
五、公司债券债券持有人会议召开情况	12
六、公司债券受托管理人履职情况	12
第三章 财务和资产情况	13
一、对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的分析说明	13
二、主要会计数据和财务指标	13
三、主要资产和负债变动情况	15
五、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况	16
六、对外担保情况	17
七、银行授信及使用情况说明	17
第四章 业务和公司治理情况	18
一、公司业务情况	18
二、报告期内公司经营情况	21
三、公司发展战略目标	23
四、报告期内公司与主要客户业务往来时发生的严重违约事项	24
五、公司独立情况	24
六、报告期内公司非经营性往来占款及资金拆借情况	24
七、报告期内公司违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保情况	25
八、报告期内公司违法违规及执行募集说明书约定情况	25
第五章 重大事项	26
一、报告期内公司重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚事项	26
二、报告期内公司破产重整事项	26
三、公司债券面临暂停或终止上市风险情况	26
四、公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，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的情况	26
五、报告期内其他重大事项	26
第六章 财务报告	28
第七章 备查文件目录	29
一、备查文件	29
二、查阅地点	29

释义

本年度报告中，除非另有说明，下列简称具有如下意义：

公司、本公司、本企业、发行人	指	松原市城市开发建设有限责任公司
本次债券	指	发行人本次面向合格投资者公开发行的“松原市城市开发建设有限责任公司12松原城开债、14松原城开债”
本次发行	指	本次债券的公开发行
主承销商、国开证券	指	国开证券有限责任公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
国务院	指	中华人民共和国国务院
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构、登记机构、登记托管机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《2012年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券债权代理协议》、《2014年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券债权代理协议》及其变更和补充协议
《债券持有人会议规则》	指	《2012年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券持有人会议规则》、《2014年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券持有人会议规则》及其变更和补充协议
承销团	指	由主承销商为承销本次发行而组织的承销机构的总称
认购人、投资者、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、购买或以其他方式取得并持有本次债券的主体

发行人律师	指	北京仁人德赛（武汉）律师事务所
会计师事务所	指	北京兴华会计师事务所
资信评级机构	指	大公国际资信评估有限公司
报告期	指	2016年
《公司章程》	指	《松原市城市开发建设有限责任公司章程》
《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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
募集说明书	指	本公司根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《松原市城市开发建设有限责任公司2012年公开发行公司债券募集说明书》、《松原市城市开发建设有限责任公司2014年公开发行公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	本公司根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《松原市城市开发建设有限责任公司2012年公开发行公司债券募集说明书摘要》、《松原市城市开发建设有限责任公司2014年公开发行公司债券募集说明书摘要》
发行公告	指	本公司根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《松原市城市开发建设有限责任公司2012年公开发行公司债券发行公告》、《松原市城市开发建设有限责任公司2014年公开发行公司债券发行公告》
工作日	指	商业银行对公营业日
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）
元	指	人民币元

第一章 公司及相关中介机构简介

一、公司基本情况

（一）公司名称

公司中文名称松原市城市开发建设有限责任公司。

（二）公司法定代表人

公司法定代表人：焦洪学。

（三）信息披露事务负责人信息

信息披露事务负责人：孙源

联系地址：松原市宁江区沿江西路2555号

电话号码：0438-2196040

传 真：0438-2196040

邮政编码：138000

（四）公司其他信息

注册地址：松原市宁江区沿江西路2555号

办公地址：松原市宁江区沿江西路2555号

邮政编码：138000

（五）公司登载年度报告的交易场所网址及年度报告备置地

投资者可至本公司查阅本次公司债券年度报告，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）进行查阅。

（六）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、公司控股股东、实际控制人变更情况

报告期内，公司控股股东变更为：松原城市发展投资控股集团有限公司

2、公司董事、监事、高级管理人员的变更情况

公司董事长变更为：焦洪学

孙永举为副董事长兼总经理

董事变更为：孙永举、邵佰超、孙建成、杨龔昇

监事会主席变更为：毕荣波

监事变更为：杨亮、高明、刘岩、郑喜勇

二、相关中介机构情况

松原市城市开发建设有限责任公司公司债券相关中介机构情况如下所示：

（一）会计师事务所

会计师事务所名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：北京市西城区裕民路18号北环中心22层

法定代表人：陈胜华

签字会计师姓名：洪一五 时磊

联系电话：010-82250666

传真：010-82250851

邮政编码：100029

（二）债券受托管理人

债权代理人名称：国家开发银行股份有限公司吉林省分行

办公地址：吉林省长春市南湖大路399号

负责人：刘洪滨

联系人：李娜

联系地址：吉林省长春市南湖大路399号

联系电话：0431-85279694

传真：0431-85279624

邮政编码：130022

（三）资信评级机构（跟踪评级机构）

信用评级机构名称：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：吴洋、李旭敏

联系地址：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座2901

联系电话：010-51087768 传真：010-84583355

邮政编码：100125

第二章 公司债券事项

一、公司债券基本情况

(一) 基本情况

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额(亿元)	利率(%)	特殊条款
2012 年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券	12 松原城开债	122584.SH/ 1280256.IB	2012 年 8 月 29 日	2019 年 8 月 29 日	7.8	7.3	本金提前偿还条款，自债券存续期的第 3 至 7 年末（2015 年至 2019 年），每年按照债券发行总额 20% 的比例偿还债券本金。
2014 年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券	14 松原城开债	127050.SH/ 1480581.IB	2014 年 12 月 4 日	2021 年 12 月 4 日	11	5.79	本金提前偿还条款，自债券存续期的第 3 至 7 年末，每年按照债券发行总额 20% 的比例偿还债券本金。

公司“12松原城开债”及“14松原城开债”均为面向合格投资者公开发行的公司债券，其投资者适当，还本付息方式均为每年付息，到期一次还款，其中“12松原城开债”附加本金提前偿还条款，自债券存续期的第3 至7 年末（2015年至2019年），每年按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金，报告期内已偿还债券本金40%。“14松原城开债”附加本金提前偿还条款，自债券存续期的第3 至7 年末，每年按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金，报告期内不存在相关条款的执行。

（二）公司债券其他情况的说明

无。

二、公司债券募集资金使用情况

（一）2012年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券（第一期）

松原市城市开发建设有限责任公司于2012年8月29日发行了13亿元的2012年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券。该期债券募集资金扣除发行费用后的70,000万元将用于松原市2011-2013年保障性安居工程建设项目，另外60,000万元将用于松原市松花江流域城区段环境综合治理配套建设工程项目，与募集说明书披露的一致。

（二）2014年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券（第二期）

松原市城市开发建设有限责任公司于2014年12月4日发行了11亿元的2014年松原市城市开发建设有限责任公司公司债券。该期债券募集资金扣除发行费用后的资金全部用于松原市老旧小区改造和中心城区内涝综合治理项目。目前，该期债券资金共计使用73,778.825万元。其中江南城区及江北城区混凝土地坪及其他附属工程款为23,750万元。二期工程工程款为25,600.3439万元。长宁街改造工程款为8988万元。青年大街南北段工程款为3,725.3086万元。瓦房街工程款为5,686.86万元。乌兰大街道路工程款为2,728.32万元。新城东路道路改造工程为3,300万元。总计73,778.83万元。其募集资金用途与募集说明书中披露的一致。

三、公司债券资信评级情况

公司已委托大公国际资信评估有限公司担任松原市城市开发建设有限责任公司公司债券的跟踪评级机构，大公国际资信评估有限公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在大公网站和交易所网站予以公告。

截至目前，公司存续的公开发行债务融资产品在证监会与发改委认可的评级机构方面均仅由大公国际资信评估有限公司进行过评级。截止到2016年6月16日，大公国际资信评估有限公司将公司的主体评级保持为AA级，评级展望维持稳定。“12松原城开债”信用等级维持AA，“14松原城开债”信用等级维持AA+。

四、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内，公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施与募集说明书中“偿债计划及其他保障措施”没有重大变化。

公司以其合法拥有的76宗国有土地使用权为“14松原城开债/14松原债”的还本付息提供抵押担保，抵押权人为“14松原城开债/14松原债”全体持有人。根据公司与国家开发银行股份有限公司吉林省分行签订的《抵押资产监管协议》（以下简称“监管协议”）约定，在“14松原城开债/14松原债”存续期间，公司应聘请经监管人认可的具备相应资质的资产评估机构按年对抵押资产的价值进行评估，年度评估报告的基准日期应为每年12月31日，年度评估报告的出具时间应为每年4月30日前。

截至报告出具日，公司用于“14松原城开债/14松原债”的抵押土地无释放或置换。根据吉林益多土地估价咨询有限公司出具的《土地估价报告》（吉益多土评报字[2017]第A052号至吉益多土评报字[2017]第A127号）及吉国土资发[2016]110号《关于公布实施全省新一轮城镇基准地价更新与平衡结果的通知》及松原市城镇基准地价更新综合报告，全省新一轮基准地价基准日为2015年10月8日，从2016年10月1日起开始统一实施，此次价值时点为2017年4月24日，以新的基准地价为准，进行年期因素修正、区域因素修正、个别因素修正等，计算出土地价值；另外再以剩余法（假设开发法）计算出土地价值，综合得出松原市城市开发建设有限责任公司76宗国有土地使用权单价。公司用于“14松原城开债/14松原债”抵押的76宗土地评估价值合计为384,981万元（估价基准日为2016年4月24日），较上期评估值上升0.94%，抵押资产价值为“14松原城开债/14松原债”发行总额的3.5倍，抵押资产价值与“14松原城开债/14松原债”未偿还本金和一年利息之和比率为3.31倍。

专项偿债账户资金提取情况如下：

12 松原城开债

序号	提取金额	提取时间	用途	与募集说明书承诺是否一致
1	20,000 万元	2012 年 9 月	松花江流域城区段环境综合治理配套-前程大路、扶余大路及	一致

			晨光街工程款	
2	10,000 万元	2012 年 9 月	松花江流域城区段环境综合治理配套-伯都讷大街、建华路、文化路、哈达大街	一致
3	5,000 万元	2012 年 9 月	松花江流域城区段环境综合治理配套-松江街体育馆西路征收补偿款	一致
4	10,000 万元	2012 年 10 月	松花江流域城区段环境综合治理配套-哈达大街、前程大路、和平西路征收补偿款	一致
5	10,000 万元	2012 年 10 月	松花江流域城区段环境综合治理配套-哈达大街、前程大路、和平西路征收补偿款	一致
6	5,000 万元	2012 年 10 月	松花江流域城区段环境综合治理配套-哈达大街、前程大路、和平西路征收补偿款	一致
7	10,000 万元	2012 年 11 月	松原市 2011-2013 年保障性安居工程建设项目征收款	一致
8	7,000 万元	2012 年 11 月	松原市 2011-2013 年保障性安居工程建设项目征收款	一致
9	10,000 万元	2012 年 12 月	松原市 2011-2013 年保障性安居工程建设项目征收补偿款	一致
10	10,000 万元	2012 年 12 月	松原市 2011-2013 年保障性安居工程建设项目征收补偿款	一致
11	10,000 万元	2012 年 12 月	松原市 2011-2013 年保障性安居工程建设项目征收补偿款	一致
12	20,000 万元	2012 年 12 月	松原市 2011-2013 年保障性安居工程建设项目征收补偿款	一致
13	2,514 万元	2014 年 8 月	松原市 2011-2013 年保障性安居工程建设项目征收补偿款	一致

			居工程建设项目-二标段工程款	
合计	129,514 万元			

14 松原城开债：

序号	提取金额	提取时间	用途	与募集说明书承诺是否一致
1	10,000 万元	2014 年 12 月	江南城区及江北城区混凝土地坪及其他附属工程款	一致
2	13,750 万元	2014 年 12 月	江南城区及江北城区混凝土地坪及其他附属工程款	一致
3	5,457.7 万元	2015 年 2 月	二期工程工程款	一致
4	4,542.6439 万元	2015 年 2 月	二期工程工程款	一致
5	4,903 万元	2015 年 2 月	二期工程工程款	一致
6	3,289 万元	2015 年 2 月	二期工程工程款	一致
7	1,808 万元	2015 年 2 月	二期工程工程款	一致
8	2,100 万元	2015 年 3 月	二期工程工程款	一致
9	3,500 万元	2015 年 3 月	二期工程工程款	一致
10	4,960 万元	2015 年 5 月	长宁街改造工程款	一致
11	2,446.9762 万元	2015 年 5 月	青年大街北段工程款	一致
12	1,278.3324 万元	2015 年 5 月	青年大街南段工程款	一致
13	4,028 万元	2015 年 5 月	长宁街改造工程款	一致
14	4,786.7772 万元	2015 年 6 月	瓦房街工程款	一致
15	2,728.3152 万元	2015 年 6 月	乌兰大街道工程款	一致

16	900.0801 万元	2015 年 6 月	瓦房街道路工程款	一致
17	3,300 万元	2015 年 12 月	新城东路道路改造工程款	一致
合计	73,778.825 万元			

五、公司债券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、公司债券受托管理人履职情况

公司债券存续期内，债券受托管理人（债权代理人）国家开发银行股份有限公司吉林省分行严格按照《受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

第三章 财务和资产情况

本节的财务会计信息及有关分析反映了本公司报告期内和上年末的财务和资产情况。

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司2015、2016年度的财务报表进行了审计，并出具了[2016]京会兴审字第15010030号、[2017]京会兴审字第55000112号标准无保留意见的审计报告。本节所引用2015、2016年度财务数据均摘自上述经审计的审计报告。

一、对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的分析说明

（一）重要会计政策变更

☐适用 ☒不适用

（二）重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

1、会计估计变更的内容和原因

2、受重要影响的报表项目和金额

3、重要会计差错更正

☐适用 ☒不适用

二、主要会计数据和财务指标

公司最近两年主要会计数据以及财务指标列示如下：

单位：万元

项目	2016 年末	2015 年末	同期变动	变动较大幅度原因(对其中变动超过 30%的项目请解释)
总资产	3,230,625.25	2,918,156.07	10.7%	
归属于母公司股东的净资产	2,106,953.31	2,125,253.19	-0.86%	
流动比率（倍）	5.81	8.59	-32.36%	2016 年较 2015 年流动负债减少
速动比率（倍）	1.4	1.08	29.6%	
资产负债率（%）	34.6%	26.97%	4.7%	
全部债务	1,117,895.25	787,159.63	42%	2016 年其他应付款金额增加
贷款偿还率（%）	100%	100%	0	
利息偿付率（%）	100%	100%	0	

项目	2016 年	2015 年	同期变动	变动较大幅度原因（对其中变动超过 30%的项目请解释）
营业收入	78,953.58	72,872.90	8.3%	
归属于母公司股东的净利润	28,562.71	27,334.36	4.5%	
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	30,315.15	28,419.95	6.7%	
经营活动产生的现金流量净额	-131,449.59	94,722.99	-238%	2016 年对外单位付款金额较去年增加，所以支付其他与经营活动有关的现金增加，故而经营活动产生的现金流量金额减少。
投资活动产生的现金流量净额	-111,530.18	-146,941.73	-24%	
筹资活动产生的现金流量净额	257,140.29	-38,318.97	-771%	2016 年取得借款收到的现金较去年增多 32 亿元
期末现金及现金等价物余额	55,874.96	41,714.44	33.9%	2016 年取得借款收到的现金较去年增多 32 亿元，相应的期末现金及现金等价物有所增加
EBITDA 全部债务比	0.027	0.036	-25%	
利息保障倍数（倍）	2	1.23	62.6%	2016 年收入较去年有所增加，相应息税前利润有所增加
现金利息保障倍数（倍）	-7.53	5.16	-245%	2016 年较 2015 年经营活动产生的现金流量净额减少
EBITDA 利息保障倍数（倍）	2	1.23	62.6%	2016 年收入增加，利润总额增加，所以相应利息保障倍数增加

注：上述财务指标计算方法如下：

①流动比率=流动资产/流动负债；

②速动比率=（流动资产－存货）/流动负债；

③资产负债率=负债总额/资产总额；

④EBITDA 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现金利息保障倍数=(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出；

⑦EBITDA 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）；

⑧贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

⑨利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出；

⑩EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销。

⑩全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券
+一年内到期的非流动负债

三、主要资产和负债变动情况

(一) 主要资产情况

单位：万元

项目	2016年度		2015年度		本期比上 年 同期增减	变动较大幅度 原因
	金额	占总资产 比例	金额	占总资产 比例		
货币 资金	55,874.96	1.73%	41,714.45	1.43%	33.95%	2016年筹资业务 较去年增多
应收 账款	20,931.94	0.65%	46,057.08	1.58%	-54.55%	收回应收账款项 较去年增多。
其他 应收 款	437,638.46	13.55%	164,400.87	5.63%	166.20%	投资活动较去年 增加
存货	1,622,711.96	50.23%	1,754,532.57	60.12%	-7.51%	
固定 资产	280,305.63	8.68%	280,113.29	9.60%	0.07%	
在建 工程	803,162.29	24.86%	631,337.81	21.63%	27.22%	

(二) 主要负债情况

单位：万元

项目	2016年度		2015年度		本期比上 年 同期增减	变动较大幅 度原因
	金额	占总负债 比例	金额	占总负债 比例		
应付账款	0.00	0.00%	0.00	0.00%		

应交税费	28,240.89	2.53%	26,330.69	3.35%	7.25%	
其他应付款	205,896.53	18.42%	147,310.73	18.71%	39.77%	2016年负债增加
短期借款	8,600.00	0.77%	0.00	0.00%		
其他流动负债	0.00	0.00%	0.00	0.00%		
长期借款	344,588.54	30.82%	358,189.00	45.50%	-3.80%	
应付债券	141,340.46	12.64%	195,275.21	24.81%	-27.62%	

截至2016年12月31日，公司受限资产总计737859.42万元，具体情况如下：

受限资产	抵/质押权人	期限	2016 年末账面价值
土地	国家开发银行	2007/9/28-2017/9/27	32,021.11
土地	国家开发银行	2012/6/27--2027/6/26	1,097.6,3
土地	国家开发银行	2014/10/20--2017/10/19	1,839.87
土地	国家开发银行	2012/12/24-2022/12/23	104,681
土地	国家开发银行	2004/6/8-2021/4/19	82,890.76
土地	远东宏信（天津）融资租赁有限公司（为松原市供热公司担保）	2014/2/26-2024/2/25	67,603.63
土地	吉林银行	2015/8/21-2018/8/20	57,918.82
土地	远东宏信（天津）融资租赁有限公司	2016/12/21-2020/12/22	4,825.82
土地	国开证券-二期债	2014/12/4-2021/12/3	384,980.76
合计			737,859.42

五、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日的已发行且在存续期内的其他债券信息如下【包含票据等各种债务融资工具】：

单位：万元

债务工具简称	起息日	到期日	期限	余额	偿还情况
--------	-----	-----	----	----	------

12 松原城开债	2012.8.29	2019.8.29	7 年	89,388	本息已按期偿还
14 松原城开债	2014.12.4	2021.12.4	7 年	129,071	本息已按期偿还

截至本报告出具之日，公司已发行债券不存在延迟支付本息的情况。

六、对外担保情况

截至2016年12月31日，公司对外担保总额为146900万元，与2015年相比，减少了57500万元，具体情况如下所示：

截至 2016年末公司对外担保明细：

单位：万元

序号	担保对象	担保方式	金额	到期时间
1	松原市中西医结合医院	单人担保	3,400	2012/3/30-2020/3/29
2	松原市供热公司	抵押担保	10,000	2014/2/26-2024/2/25
3	松原市天和投资股份有限公司	单人担保	80,000	2014/3/25-2024/3/24
4	松原市天和投资股份有限公司	单人担保	14,500	2016/4/19-2023/11/20
5	松原市住建房地产开发有限公司	抵押担保	24,000	2015/8/21-2018/8/20
6	松原市沿江开发建设有限责任公司	单人担保	15,000	2015/9/23-2018/9/22
2016 年 6 月末实际担保金额合计			146,900	
实际担保总额占公司净资产的比例			6.95%	

七、银行授信及使用情况说明

公司具有良好的信用状况，在各大银行均具有良好的信誉，获得了各大银行较高的授信额度。截至2016年12月31日，发行人在金融机构的授信额度总额为985,611万元，其中已使用授信额度850,833万元，未使用额度134,778万元。

报告期内，公司均按时偿还银行贷款，未发生过违约现象。

第四章 业务和公司治理情况

一、公司业务情况

(一) 公司主要业务介绍

公司是松原市最重要的城市基础设施建设投融资主体，承担着松原市城市基础设施及社会重大项目建设投资、保障性住房建设和土地整理开发等任务。公司主营业务范围涉及城市基础设施建设、保障性住房建设和土地整理开发等。

(二) 公司所处行业情况介绍

1、城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施建设行业承担为城市提供公共设施、公共服务的职责，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。针对我国城市基础设施水平还比较落后的状况，国家相继出台了一系列优惠和引导政策，积极引入竞争机制。同时由于基础设施建设市场化改革的不断深入，投资主体与融资渠道向多元化发展，这些因素推动了城市基础设施建设行业快速发展。

1998 年以来，我国城市化水平年均保持 1.5%-2.2% 的增长速度，2013 年末的城镇化率为 53.7%，较 2012 年提高 1.1 个百分点。城市化进程不断加快和城市人口持续增长，对我国城市基础设施建设的要求日益提高。国家统计局数据显示：2003 至 2015 年我国基础设施投资累计完成 75.01 万亿元，年均增长 21.04%，保持着非常高的增长速度。2014 年全年基础设施投资 112,174 亿元，同比增长 19.82%，2015 年全年基础设施投资 131,265 亿元，同比增长 17.02%。“十二五”以来，是松原市建市以来城市发展最迅速，取得成果最大的阶段。其间松原市抓住振兴东北老工业基地的有利契机，坚持科学发展观，围绕着“五城联创”的中心目标，城市发展取得了巨大的成就。主要表现为加大投资力度，中心城区市政基础设施建设上的政府性投入合理布局、科学提速，建设紧紧围绕“五城联创”的中心战略，不断提高城市发展质量，全面提升城市面貌。松原市在城市建设中重视以美化、绿化、亮化为标志的市容市貌工程，通透、疏朗、绿色、人文的城市品格日益显现。大力建设 12 条精品街路，新建和改造公园、广场；到 2015 年城市建成区绿地率已经提高到 45% 左右，绿化覆盖率超过 40%，人均公共绿地面积提高到了 12 平方米左右。松原市加快实施了“沿江发展”战略，完成了滨江新

区的科学规划，并有序推进。因此，松原市城市基础设施建设的需求与投入将进入快速增长期。

（二）保障性住房建设行业的现状和前景

保障性住房是政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租房、经济适用房、公租房、限价房以及棚改房构成。我国正处在城镇化快速发展时期，解决城镇居民住房问题，将是一项长期而艰巨的任务。当前，加快保障性住房建设，不仅有利于进一步改善民生，也有利于增加投资、扩大居民消费，对拉动内需、促进经济平稳较快增长意义重大。近年来，为调整住房供应结构、稳定住房价格、加快转变经济发展方式、保障和改善民生，国务院出台了一系列加大国家保障性住房建设、抑制投资性住房需求的政策措施。“十二五”规划提出，保障房建设立足保障基本需求、引导合理消费，加快构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系。“十二五”期间计划建设保障性住房和棚户区改造住房 3,600 万套，到 2015 年，全国保障性住房覆盖面达到 20% 左右。2011 年保障性住房基本建成 400 万套以上、超额完成 1,000 万套保障性住房和棚户区改造住房任务；2012 年全国新开工建设城镇保障性安居工程住房 781 万套（户），基本建成城镇保障性安居工程住房 601 万套，总投资额 71,804 亿元，比上年增长 16.2%。来自住房城乡建设部的数据显示，2008 至 2012 年，全国共开工建设城镇保障性住房和棚户区改造住房超过 3,000 万套，基本建成 1,700 万套以上。2013 年，全国城镇保障性安居工程超额完成了基本建成 470 万套、新开工 630 万套的建设任务，2014 年，全国城镇保障性安居工程完成了基本建成 511 万套、新开工 740 万套；2015 年全国城镇保障性安居工程完成了基本建成 480 万套、新开工 740 万套。总体来看，保障性住房将极大程度地改善城市低收入居民的居住条件，改善民生，促进社会和谐稳定，促进我国经济社会发展。在国家巨大的政策和资金支持背景下，保障性住房建设行业必将迎来一个前所未有的历史新阶段。

（三）土地整理开发行业现状和前景

土地整理开发是指由政府或其授权委托的企业，按照土地利用总体规划或城市规划确定的目标和用途，采取行政、经济等手段，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地统一组织征地补偿、拆迁安置、土地平整、市政基础设施和社会公共配套设施建设，使其达

到土地出让标准的土地开发行为。土地整理开发可有效提高土地利用率和产出率，改善生产、生活条件和生态环境。

随着近年来土地储备制度实行范围的不断扩大，土地整理开发行业规模也逐渐扩大。在可持续发展战略的实施下，土地整理开发行业将朝着提高土地的经济承载能力和土地的收益率方向发展。从供给方面来看，土地总供给受城市规划与耕地面积限制，且国家对耕地占补的要求趋严，土地新增供给压力较大。从需求方面来看，随着我国经济的高速发展，城市化进程加快，居民购买力不断提高，土地需求将持续保持旺盛局面。由于土地的稀缺性和社会需求增长的矛盾日益突出，土地开发需求十分稳定，土地长期内将保持升值趋势。同时，土地整理开发的收益情况主要与土地的出让价格直接相关，土地整理开发行业受国家调控政策影响较大。

总体来看，随着我国国民经济的持续增长和城市化、工业化进程的稳步推进，对土地依然存在大量需求，土地整理开发行业面临着良好的发展空间和机遇。根据松原市城市化发展的需要和城市规划的布局，松原市整个城市发展方向为沿江发展，工业用地以西南、东北为主。其中用地选择以松花江为轴，主要包括四个区块：分别是江北城区的西北区块、江北城区的东北区块、江南城区的西南区块、江南城区的中部区块，面积共约40 平方公里，成“一心两翼、三区五片”的城市空间结构。在这规划下，松原市将形成“一心”是指江南与江北城区、中心城区与前郭县城统一规划，共同高水平建设滨江新区；“两翼”是指设施相对自成体系的江南、江北两个城区。同时，依托跨江交通，加强两翼的联系，明确分工、并进发展；“三区”是指三个工业区，即雅达虹工业区、江南东南工业区、江南西南工业区。到2020 年，松原市城市规划区规划总人口为105 万人；城市规划区规划城镇人口为96 万人；规划中心城区人口为70 万人。在行政办公设施布局上，松原市规划行政办公用地116.9 公顷，占城市建设用地1.5%，人均行政办公用地1.7 平方米。规划保留现状沿江路沿线等处的行政办公用地。在江北城区沿江地区新建政务服务中心；在江南城区圈儿河沿岸预留行政办公用地。在商业设施布局上，松原市规划商业金融业用地363.1 公顷，占城市建设用地4.5%，人均商业金融业用地5.2 平方米。在文化设施布局上，松原市规划文化娱乐用地29.4 公顷，占城市建设用地0.4%，人均文化娱乐用地0.4 平方米。在体育设施布局上，

松原市规划体育用地41.9 公顷，占城市建设用地0.5%，人均体育用地0.6 平方米。医疗卫生设施布局上，松原市规划医疗卫生用地50.1 公顷，占城市建设用地0.6%，人均医疗卫生用地0.7 平方米。在教育科研设施布局上，松原市规划教育科研设计用地154.8 公顷，占城市建设用地1.9%，人均教育科研设计用地2.2 平方米。在其它公共设施布局上，松原市规划其它公共设施用地13.3 公顷，占城市建设用地0.2%，人均其它公共设施用地0.2 平方米。

随着松原市城市化向纵深发展和城市规划的科学布局、快速发展，发行人在土地一级开发和整理方面的业务将有更大的空间和更好的前景。

二、报告期内公司经营情况

（一）主要经营业务

公司主营业务为城市基础设施建设、保障性住房建设和土地整理开发，2015 年、2016年度公司主营收入合并为代建收入。

公司近两年经营情况表

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	同比变动	变动较大幅度原因
一、营业总收入	78,953.58	72,872.9	8.34%	
其中：营业收入	78,953.58	72,872.9	8.34%	
1.【内环建设项目】收入	23,077.20	41,952.99	-44.99%	项目接近尾声，投入资金减少，收入是根据实际投入资金加成管理费的，故而也今年比去年少
2.【松原市城区市政基础设施建设项目】收入	18,058.41	30,919.9	-41.60%	项目接近尾声，投入资金减少，收入是根据实际投入资金加成管理费的，故而也今年比去年少
3.【棚户区改造项目】收入	34,420.27	0		
4.【松原市 2015 年市政基础设施建设工程】收入	3,397.70	0		

二、营业总成本	74,023.04	68,589.48	7.92%	
其中：营业成本	71,966.53	66,248.09	8.63%	
1.【内环建设项目】成本	21,034.97	38,139.09	-44.85%	项目接近尾声，投入成本相应减少
2.【松原市城区市政基础设施建设项目】成本	16,460.32	28,109.00	-41.44%	项目接近尾声，投入成本相应减少
3.【棚户区改造项目】成本	31,374.23	0		
4.【松原市 2015 年市政基础设施建设工程】成本	3,097.01	0		
营业税金及附加	1,225.18	2,316.05	-47.10%	营改增后，无营业税
销售费用	0	0		
管理费用	391.72	165.22	137.09%	2016 年 6 月后企业员工增加，业务增加，企业发展扩大，相应的管理费用增加
财务费用	-263.15	-139.88	88.13%	2016 年货币资金增加，相应的银行存款利息收入增加
资产减值损失	0	0		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0	0		
投资收益（损失以“-”号填列）	0	0		
三、营业利润（亏损总额以“-”号填列）	5,633.30	4,283.42	31.51%	2016 年整体收入较去年有所增加，相应的营业利润增加
加：营业外收入	24,662	24,122.46	2.24%	
减：营业外支出	0	0		
四、利润总额（亏损	30,295.30	28,405.88	6.65%	

总额以“-”号填列)				
减：所得税费用	1,699.13	1,071.69	58.55%	2016 年整体收入较去年有所增加，相应的营业利润增加，所得税增加。 262,959.1
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	28,596.16	27,334.20	4.62%	

三、公司发展战略目标

发行人未来发展的总体思路是成为产权清晰、权责明确、管理科学的经营主体，逐渐发展成为以基础设施建设为支柱、资本运营为导向的基础设施综合开发经营产业集团，并通过扩大融资规模，加快资源整合、提高营运能力，加大投资力度、推进项目建设，全面提高经营管理水平，进一步做强做大。按照松原市政府的要求与规划，发行人将立足城市基础设施建设与经营，通过资源整合、资产重组、资本运作等方式，积极拓宽经营范围，自我发展、自主经营，不断扩大规模和效益。未来发展规划包括：

一是加大融资力度，实现融资多元化。充分利用国家开发银行等金融机构的“投、贷、债、租”等融资方式，继续加强与银行及其他金融机构的全方位、多层次的合作，重点做好松原市重大基础设施工程项目的投融资及建设工作。

二是完善平台建设。首先，建立以国有资产为纽带的母子公司经营管理框架，以发行人为基础，划转其他国有公司作为发行人子公司。未来发行人将是松原市经济发展和城市建设的投融资主体，统一负责政府投资项目的投融资工作，统一管理各类资本金和融资资金，统一负责承接国债资金及国家投资的基础设施和产业类资金；其次，加强资产注入管理，整合政府投资资源。政府将采取国有资产划转、专项资金拨付、规费注入、授予特许经营权以及资本运作等方式，增强发行人盈利能力，扩大现金流量，使公司的盈利性资产规模符合国家有关要求；第三，统筹安排，加强偿债资金管理。

三是加强公司建设，完善法人治理结构。严格按照法律法规的要求，加强公司建设，建立科学有效的管理机制，使公司高效、科学、廉洁运行；按照现代企业制度，完善公司董事会、监事会结构，切实发挥其应有的作用。

期内公司与主要客户业务往来时发生的严重违约事项

公司在报告期内与主要客户发生的业务往来中，未曾有严重违约情况。

五、公司独立情况

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

六、报告期内公司非经营性往来占款及资金拆借情况

截至 2016 年 12 月 31 日，公司非经营性往来占款或资金拆借主要如下表所示：

（一）其他应收款项

单位：万元

单位名称	有无关联关系	账面余额	占比	内容
松原市市政发展有限责任公司		94,200.00	22%	
松原城市发展投资控股集团有限公司	关联	60,242.00	13.76%	
松原市利民投资股份有限公司	关联	53,580.1	12.24%	
松原经济技术开发区管理委员会项目用地服务中心		28,935.00	6.6%	
松原市公用事业局		26,002.00	5.9%	
合计		262,959.1		

（二）其他应付款项

单位：万元

单位名称	有无关联关系	账面余额	占比	内容
松原市顺通城市管廊维修有限公司	关联	73,399.00	35.64%	
松原市住建房地产开发有限公司		17,306.00	8.4%	
松原市供热公司		15,992.16	7.76%	

松原市职业技术学院		15,992.16	7.76%	
松原土地开发建设投资有限公司	关联	35,900.00	17.43%	
合计		158,589.32		

七、报告期内公司违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保情况

报告期内，公司不存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的行为。

八、报告期内公司违法违规及执行募集说明书约定情况

报告期内，本公司在公司治理、内部控制等方面，均不存在违反《公司法》、《公司章程》规定的情况。同时，公司亦不存在违反募集说明书中约定或承诺的情况。

第五章 重大事项

一、报告期内公司重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚事项

报告期内，本公司不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

二、报告期内公司破产重整事项

报告期内，本公司不存在破产重整事项。

三、公司债券面临暂停或终止上市风险情况

报告期内，本公司债券不存在面临暂停或终止上市风险的情况。

四、公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，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的情况

报告期内，本公司控股股东不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

五、报告期内其他重大事项

披露其他在报告期内发生的《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的重大事项，以及公司董事会或有权机构判断为重大的事项，说明该事项的最新进展以及对公司经营情况和偿债能力的影响。

公司是否发生重大事项的说明

序号	相关事项	是否发生 前述事项
1	发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；	否
2	债券信用评级发生变化；	否
3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结；	否
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；	否
5	发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的	否

	20%;	
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的 10%;	否
7	发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失;	否
8	发行人作出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定;	否
9	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化;	否
10	其他对债券持有人权益有重大影响的事项	否

第六章 财务报告

本公司 2016 年经审计的财务报告请参见附件。

第七章 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。

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，为松原市城市开发建设有限责任公司公司债券年度报告（2016年）之盖章页)

松原市城市开发建设有限责任公司



2017年4月27日

松原市城市开发建设有限责任公司

2016 年度财务报表审计报告

目 录

一、审计报告	1—2 页
二、审计报告附件	
1、合并资产负债表	3—4 页
2、母公司资产负债表	5—6 页
3、合并利润表	7 页
4、母公司利润表	8 页
5、合并现金流量表	9 页
6、母公司现金流量表	10 页
7、合并所有者权益变动表	11—12 页
8、母公司所有者权益变动表	13—14 页
9、财务报表附注	15—62 页



审计报告

[2017]京会兴审字第 55000112 号

松原市城市开发建设有限责任公司董事会:

我们审计了后附的松原市城市开发建设有限责任公司(以下简称城开公司)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城开公司管理层的责任,这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

我们认为，城开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，公允反映了城开公司 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。

北京兴华
会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国·北京
二〇一七年三月三十日

中国注册会计师：



合并资产负债表

编制单位：松原市城市开发建设有限责任公司

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	六、（一）	558,749,601.80	417,144,475.97
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	六、（二）	209,319,444.72	460,570,781.98
预付款项			
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、（三）	4,376,384,645.13	1,644,008,749.14
买入返售金融资产			
存货	六、（四）	16,227,119,630.19	17,545,325,653.33
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		21,371,573,321.84	20,067,049,660.42
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	六、（五）	100,000,000.00	
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	六、（六）	2,803,056,275.75	2,801,132,934.50
在建工程	六、（七）	8,031,622,869.69	6,313,378,059.78
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		10,934,679,145.44	9,114,510,994.28
资产总计		32,306,252,467.28	29,181,560,654.70

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

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）

编制单位：徐州城市开发建设有限公司

项目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	六、（八）	86,000,000.00	
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	六、（九）	57,000.00	
应交税费	六、（十）	282,408,892.68	263,306,946.42
应付利息			
应付股利			
其他应付款	六、（十一）	2,058,965,269.48	1,473,107,308.73
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	六、（十二）	1,251,624,600.00	600,540,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		3,679,055,762.16	2,336,954,255.15
非流动负债：			
长期借款	六、（十三）	3,445,885,400.00	3,581,890,000.00
应付债券	六、（十四）	1,413,404,611.11	1,952,752,111.11
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	六、（十五）	2,640,606,714.02	
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		7,499,896,725.13	5,534,642,111.11
负债合计		11,178,952,487.29	7,871,596,366.26
所有者权益：			
实收资本	六、（十六）	960,000,000.00	960,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、（十七）	17,323,926,528.03	17,792,552,475.83
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、（十八）	277,968,541.52	250,041,138.77
一般风险准备			
未分配利润	六、（十九）	2,507,638,022.86	2,249,938,268.19
归属于母公司所有者权益合计		21,069,533,092.41	21,252,531,882.79
少数股东权益	六、（二十）	57,766,887.58	57,432,405.65
所有者权益合计		21,127,299,979.99	21,309,964,288.44
负债和所有者权益总计		32,306,252,467.28	29,181,560,654.70

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

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

编制单位：宁波市城市开发建设有限责任公司

单位：人民币元

	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		309,507,526.39	197,929,413.03
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	十、（一）	209,319,444.72	460,570,781.98
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十、（二）	4,665,371,473.56	2,095,248,749.14
存货		15,062,936,630.19	15,531,565,817.99
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		20,247,135,074.86	18,285,314,762.14
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产		100,000,000.00	
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十、（三）	97,315,000.00	97,315,000.00
投资性房地产			
固定资产		2,803,056,275.75	2,801,132,934.50
在建工程		5,635,646,191.71	4,860,034,844.97
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		8,636,017,467.46	7,758,482,779.47
资产总计		28,883,152,542.32	26,043,797,541.61

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

邵伟超

会计机构负责人：

邵伟超

母公司资产负债表（续）

编制单位：松原市城市开发建设有限责任公司

项目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		86,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		282,408,892.68	263,306,946.42
应付利息			
应付股利			
其他应付款		1,525,053,069.48	1,296,107,308.73
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		1,227,624,600.00	501,600,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		3,121,086,562.16	2,061,014,255.15
非流动负债：			
长期借款		1,638,775,400.00	1,771,400,000.00
应付债券		1,413,404,611.11	1,952,752,111.11
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		2,640,606,714.02	
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		5,692,786,725.13	3,724,152,111.11
负债合计		8,813,873,287.29	5,785,166,366.26
所有者权益：			
实收资本		960,000,000.00	960,000,000.00
其他权益工具			
其中：永续债			
资本公积		16,329,593,839.94	16,798,219,787.74
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		277,968,541.52	250,041,138.77
一般风险准备			
未分配利润		2,501,716,873.57	2,250,370,248.84
所有者权益合计		20,069,279,255.03	20,258,631,175.35
负债和所有者权益总计		28,883,152,542.32	26,043,797,541.61

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

孙永希

会计机构负责人：

邵佰超

合并利润表

编制单位：松原市城市建设开发有限责任公司

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		789,535,751.57	728,728,986.47
其中：营业收入	六、（二十一）	789,535,751.58	728,728,986.47
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		740,230,398.69	685,894,758.76
其中：营业成本	六、（二十一）	719,665,331.08	662,480,896.79
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	六、（二十二）	12,251,762.82	23,160,505.39
销售费用			
管理费用	六、（二十三）	3,917,179.69	1,652,185.07
财务费用	六、（二十四）	-2,631,503.85	-1,398,828.49
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		56,332,981.84	42,834,227.71
加：营业外收入	六、（二十五）	246,620,000.00	241,224,600.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		302,952,981.84	284,058,827.71
减：所得税费用	六、（二十六）	16,991,342.49	10,716,852.31
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		285,961,639.35	273,341,975.40
归属于母公司所有者的净利润		285,627,157.42	273,343,634.48
少数股东损益		334,481.93	-1,659.08
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
以后将重分类进损益的其他综合收益			
其中：权益法核算的在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
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		285,961,639.35	273,341,975.40
归属于母公司所有者的综合收益总额		285,627,157.42	273,343,634.48
归属于少数股东的综合收益总额		334,481.93	-1,659.08

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

孙永沛

会计机构负责人：

邵佰超

母公司利润表

编制单位：杭州新城市开发建设有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十、(四)	769,535,751.58	728,728,986.47
减：营业成本	十、(四)	719,665,331.08	662,480,896.79
税金及附加		293,455.76	23,160,505.39
销售费用			
管理费用		3,855,657.99	1,554,343.07
财务费用		-2,244,063.22	-1,334,168.01
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		67,965,369.97	42,867,409.23
加：营业外收入		228,300,000.00	241,224,600.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		296,265,369.97	284,092,009.23
减：所得税费用		16,991,342.49	10,716,852.31
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		279,274,027.48	273,375,156.92
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定收益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
.....			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
.....			
六、综合收益总额		279,274,027.48	273,375,156.92

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

孙永平

会计机构负责人：

邵有超



合并现金流量表

编制单位：郑州市城市开发建设有限公司

单位：人民币元

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		430,000,000.00	541,966,578.81
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	六、（二十七）	6,199,212,830.97	1,105,474,873.62
经营活动现金流入小计		6,629,212,830.97	1,647,441,452.43
购买商品、接受劳务支付的现金		288,072,192.37	431,876,396.79
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		796,037.20	六、（二十七）
支付的各项税费		178,667,628.46	
支付其他与经营活动有关的现金	六、（二十七）	7,476,172,896.30	267,854,722.78
经营活动现金流出小计		7,943,708,754.33	700,211,535.21
经营活动产生的现金流量净额		-1,314,495,923.36	947,229,917.22
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			4,000,000.00
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	4,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,015,301,829.36	1,473,417,317.03
投资支付的现金		100,000,000.00	
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		1,115,301,829.36	1,473,417,317.03
投资活动产生的现金流量净额		-1,115,301,829.36	-1,469,417,317.03
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			-
取得借款收到的现金		3,612,443,478.00	417,400,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			-
筹资活动现金流入小计		3,612,443,478.00	417,400,000.00
偿还债务支付的现金		694,436,763.98	383,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		346,603,835.47	417,489,735.47
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			
筹资活动现金流出小计		1,041,040,599.45	800,589,735.47
筹资活动产生的现金流量净额		2,571,402,878.55	-383,189,735.47
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		141,605,125.83	-905,377,135.28
加：期初现金及现金等价物余额		417,144,475.97	1,322,521,611.25
六、期末现金及现金等价物余额		558,749,601.80	417,144,475.97

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

张永希

会计机构负责人：

邵佰超

母公司现金流量表

编制单位: 松原市城市开发建设有限责任公司

单位: 人民币元

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		430,000,000.00	541,966,578.81
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		5,469,887,230.98	992,410,213.14
经营活动现金流入小计		5,899,887,230.98	1,534,376,791.95
购买商品、接受劳务支付的现金		288,072,192.37	431,876,396.79
支付给职工以及为职工支付的现金		796,037.20	386,815.64
支付的各项税费		99,687,558.15	
支付其他与经营活动有关的现金		7,008,911,006.92	271,120,480.78
经营活动现金流出小计		7,397,466,794.64	703,383,693.21
经营活动产生的现金流量净额		-1,497,579,563.66	830,993,098.74
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			4,000,000.00
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	4,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,015,301,829.36	678,720,908.56
投资支付的现金		100,000,000.00	
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		1,115,301,829.36	678,720,908.56
投资活动产生的现金流量净额		-1,115,301,829.36	-674,720,908.56
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,612,443,478.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		3,612,443,478.00	-
偿还债务支付的现金		634,436,763.98	313,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		253,547,207.64	333,629,463.40
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		887,983,971.62	646,729,463.40
筹资活动产生的现金流量净额		2,724,459,506.38	-646,729,463.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	十、(六)	111,578,113.36	-496,457,273.22
加: 期初现金及现金等价物余额	十、(六)	197,929,413.03	688,386,686.25
六、期末现金及现金等价物余额	十、(六)	309,507,526.39	197,929,413.03

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人:



主管会计工作负责人:

孙永平

会计机构负责人:

邵佰超

合并所有者权益变动表

单位：人民币元

编制单位：杭州恒信投资管理有限公司

2016年度

归属于母公司的所有者权益

项目	其他权益工具				资本公积	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	其他	少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	940,000,000.00	-	-	-	17,792,552,475.53	-	-	250,041,138.77	-	2,248,538,268.19	-	57,432,405.55	21,309,954,281.44
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额	940,000,000.00	-	-	-	17,792,552,475.53	-	-	250,041,138.77	-	2,248,538,268.19	-	57,432,405.55	21,309,954,281.44
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-468,625,947.80	-	-	27,927,402.75	-	257,898,754.87	-	334,481.93	-182,664,308.45
（一）净利润										285,627,157.42		334,481.93	285,961,639.35
（二）其他综合收益													
上述（一）和（二）小计										285,627,157.42		334,481.93	285,961,639.35
（三）投资者投入和减少资本					-468,625,947.80								-468,625,947.80
1.所有者投入资本					-468,625,947.80								-468,625,947.80
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.其他													
（四）利润分配								27,927,402.75		-27,927,402.75			
1.提取盈余公积								27,927,402.75		-27,927,402.75			
2.提取一般风险准备													
3.对所有者的分配													
4.其他													
（五）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本													
2.盈余公积转增资本													
3.盈余公积弥补亏损													
4.其他													
（六）专项储备													
1.本期提取													
2.本期使用													
（七）其他													
四、本期期末余额	940,000,000.00	-	-	-	17,323,926,527.73	-	-	277,968,541.52	-	2,507,438,022.86	-	57,766,887.48	21,127,299,379.59



法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

邵佰超

合并所有者权益变动表

单位：人民币元

编制单位：黔东南州城市开发建设有限责任公司	2015年度									
	归属于母公司的所有者权益									
	实收资本	其他权益工具	资本公积	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	其他	少数股东权益
一、上年年末余额	960,000,000.00	-	15,585,959,118.92	-	-	222,703,623.08	-	2,003,932,149.40	-	4,956,752.82
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	960,000,000.00	-	15,585,959,118.92	-	-	222,703,623.08	-	2,003,932,149.40	-	4,956,752.82
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	2,206,593,356.91	-	-	27,337,515.69	-	246,006,118.79	-	52,475,652.83
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	-	273,343,634.48	-	-1,659.08
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）投资者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入资本	-	-	2,206,593,356.91	-	-	-	-	-	-	52,477,311.91
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	325,819,287.31
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,206,593,356.91
（四）利润分配	-	-	2,206,593,356.91	-	-	-	-	-27,337,515.69	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	27,337,515.69	-	-27,337,515.69	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（七）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	960,000,000.00	-	17,792,552,475.83	-	-	250,041,138.77	-	2,249,938,268.19	-	57,432,405.65

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

邵佰超



母公司所有者权益变动表

单位：人民币元

项目	2016年度						
	实收资本	其他权益工具 永续债 其他	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	960,000,000.00	-	16,798,219,787.74	-	-	250,041,138.77	2,250,370,248.84
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	960,000,000.00	-	16,798,219,787.74	-	-	250,041,138.77	2,250,370,248.84
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-468,625,947.80	-	-	27,927,402.75	251,346,624.73
（一）净利润							279,274,027.48
（二）其他综合收益							
上述（一）和（二）小计							
（三）股东投入和减少资本			-468,625,947.80	-	-		
1. 股东投入资本			-468,625,947.80				
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 其他							
（四）利润分配						27,927,402.75	-27,927,402.75
1. 提取盈余公积						27,927,402.75	-27,927,402.75
2. 提取一般风险准备							
3. 对股东的分配							
4. 其他							
（五）股东权益内部结转							
1. 资本公积转增资本							
2. 盈余公积转增资本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
（六）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
（七）其他							
四、本期末余额	960,000,000.00	-	16,329,593,839.94	-	-	277,968,541.52	2,501,716,873.57

后附财务报表附注为本报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

邵佰超



松原市城市开发建设有限责任公司

2016年度财务报表附注

(金额单位:人民币元)

一、公司基本情况

松原市城市开发建设有限责任公司(以下简称:“本公司”、“公司”)根据松原市人民政府松政函[2003] 56 号批文《关于成立松原市城市开发建设有限责任公司的通知》批准,由松原市国有资产管理委员会出资成立的国有独资公司。公司成立于 2003 年 6 月 4 日,经松原市工商行政管理局批准取得企业法人营业执照,注册号 220700000031960,注册资本 100,000,000.00 元,实收资本 100,000,000.00 元,松原市国有资产管理委员会以松国资字【2003】18 号文所列国有企业资产经营权折合人民币 100,000,000.00 元出资成立,经吉林大公会会计师事务所有限公司松原分所出具吉大松所验字【2003】56 号验资报告确认。

2005 年 8 月 16 日,根据松原市国有资产管理委员会松国资字【2005】5 号批文《关于授权土地增资的批复》、松国资字【2005】6 号批文《关于土地作价入股的批复》及修改后的公司章程规定,公司增加注册资本 860,000,000.00 元,以土地使用权出资 860,000,000.00 元(经松原市天顺地产评估有限责任公司出具松天顺评字【2005】第 066 号土地估价报告确认,土地使用权评估价值 960,000,000.00 元,其中 860,000,000.00 元用于增资,其余 100,000,000.00 元计入资本公积)。本次增资后注册资本 960,000,000.00 元,实收资本 960,000,000.00 元,经吉林中瑞华会计师事务所有限公司出具吉中验字【2005】第 008 号验资报告确认。

2016 年 5 月 13 日,根据松原市人民政府文件及修改后的公司章程规定将公司整体资产无偿划转至松原城市发展投资控股有限公司。统一社会信用代码:912207017493204284。法定代表人:焦洪学。

公司注册地址:松原市青年大街 4569 号;经营范围:城市基础设施项目开发、投资;相关国有资产经营;房地产开发与经营;公交客运;小区物业管理;重点工业项目投资开发、土地开发整理(涉及前置的待取得前置后方可经营)。

二、合并财务报表范围

2016 年纳入合并财务报表范围的主体 6 家,比上年增加 4 家,具体见本附注“七、在其他主体中的权益”。

三、编制财务报表基础

公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》及 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下简称“企业会计准则”)。

四、重要会计政策及会计

(一)遵循企业会计准则的声明

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

(二)会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三）营业周期

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

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

在企业合并中取得的资产和负债，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。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司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，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

（1）确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。

（2）长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，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（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

（3）合并日之前持有的股权投资，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，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，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应全部结转。

（4）在合并财务报表中的会计处理见本附注四、（六）。

2、非同一控制下企业合并

参与合并的各方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。

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

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所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。

购买方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；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：（1）源于合同性权利或其他法定权利；（2）能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

购买方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。

非同一控制下企业合并，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；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。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司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，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被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，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，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应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注四、（六）。

购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，将该股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本，原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。

3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

- (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) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(六) 合并财务报表

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，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。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的，将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响，内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失；站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

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

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

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的份额的，其余部分仍冲减少数股东权益。

向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

本公司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，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司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（资本溢价或股本溢价），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的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得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与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，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，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；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

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，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对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（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，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或合并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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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，如果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。

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

（七）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。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。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- 1、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- 2、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- 3、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 5、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（八）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（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及价值变动风险很小的投资。

（九）外币业务和外币报表折算

1、外币交易折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

2、外币报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在其他综合收益项目下单独列示“外币报表折算差额”项目。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

（十）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接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；持有至到期投资；应收款项；可供出售金

融资产；其他金融负债等。

2、金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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到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。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 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。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

于到期日前出售或重分类了较大金额的持有至到期类投资，则将该类投资的剩余部分重分类为可供出售金融资产，且在本会计期间或以后两个完整会计年度内不再将任何金融资产分类为持有至到期，但下列情况除外：出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近（如到期前三个月内），市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响；根据合同约定的定期偿付或提前还款方式收回该投资几乎所有初始本金后，将剩余部分予以出售或重分类；出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事项所引起。

(3) 应收款项

对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、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。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（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）和相关交易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。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资，作为可供出售金融资产列报，按成本进行后续计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原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，计入投资损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

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。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。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) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，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，则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。

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承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

6、金融资产（不含应收款项）减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

(1) 可供出售金融资产的减值

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入其他综合收益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于可供出售金融资产由于下列损失事项影响其预计未来现金流量减少,并且能够可靠计量,将认定其发生减值:

- ① 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;
- 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做出让步;
- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组;
- ⑤ 因发行方发生重大财务困难,该金融资产无法在活跃市场继续交易;
- ⑥ 权益工具发行方经营所处的技术、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;

⑦ 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。认定其已发生减值,将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出,确认减值损失。对于已确认减值损失的可供出售债务工具,在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失,不得通过损益转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十一) 应收款项坏账准备

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值,则将其账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益。可收回金额是通过对其未来现金流量(不包括尚未发生的信用损失)按原实际利率折现确定,并考虑相关担保物的价值(扣除预计处置费用等)。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小,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。

1、按组合计提坏账准备应收款项

对于单项金额非重大的应收款项,与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合,根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础,结合现时情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例,据此计算本期应计提的坏账准备。

确定组合的依据	
账龄组合	风险相同或相似
不计提坏账组合	风险相同或相似
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	按照账龄分析计提
不计提坏账组合	不计提

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的:

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)		
1-2年	5	5
2-3年	10	10

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
3-4 年	30	30
4-5 年	50	50
5 年以上	100	100

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的:

组合名称	方法说明
不计提坏账组合	不计提坏账

(十二) 存货

1、存货的分类

存货分类为: 拟开发土地和工程施工。

2、发出存货的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

存货发出时按先进先出法、个别认定法计价。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后, 按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货, 在正常生产经营过程中, 以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额, 确定其可变现净值; 需要经过加工的材料存货, 在正常生产经营过程中, 以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额, 确定其可变现净值; 为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货, 其可变现净值以合同价格为基础计算, 若持有存货的数量多于销售合同订购数量的, 超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备; 但对于数量繁多、单价较低的存货, 按照存货类别计提存货跌价准备; 与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的, 且难以与其他项目分开计量的存货, 则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的, 减记的金额予以恢复, 并在原已计提的存货跌价准备金额内转回, 转回的金额计入当期损益。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法;

(2) 包装物采用一次转销法。

6、开发成本的核算方法

本公司开发项目的成本包括:

(1) 土地征用及拆迁补偿费: 归集开发房地产所购买或参与拍卖土地所发生的各项费用, 包括土地价款、安置费、原有建筑物的拆迁补偿费、契税、拍卖服务费等。

(2) 前期工程费: 归集开发前发生的规划、设计、可行性研究以及水文地质勘查、测绘、

场地平整等费用。

(3) 基础设施费：归集开发过程中发生的供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、绿化、环卫设施、光彩工程以及道路等基础设施费用。

(4) 建筑安装工程费：归集开发过程中按建筑安装工程施工图施工所发生的各项建筑安装工程费和设备费。

(5) 配套设施费：归集在开发项目内发生的公共配套设施费用，如锅炉房、水塔（箱）、自行车棚、治安消防室、配电房、公厕、幼儿园、学校、娱乐文体设施、会所、居委会、垃圾房等设施支出。

开发间接费用：归集在开发项目现场组织管理开发工程所发生的不能直接确定由某项目负担的费用，月末需按一定标准在各个开发项目间进行分配。包括：开发项目完工之前所发生的借款费用、工程管理部门的办公费、电话费、交通差旅费、修理费、劳动保护费、折旧费、低值易耗品摊销，周转房摊销、管理机构人员的薪酬、以及其他支出等。

开发项目竣工时，经有关政府部门验收合格达到交房条件时，计算或预计可售住宅、商铺、写字间及车位等开发产品的总可售面积，并按各开发产品的可售面积占总可售面积的比例将归集的开发成本在各开发产品之间进行分摊，计算出各开发产品实际成本。尚未决算的，按预计成本计入开发产品，并在决算后按实际成本数与预计成本的差额调整开发产品。

7、意图出售而暂时出租的开发产品和周转房的摊销方法

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。

意图出售而暂时出租的开发产品的摊销额作为出租房屋经营期间的费用，计入当期经营成本。

周转房的摊销额作为开发期间的费用，计入土地、房屋的开发成本。

8、开发用土地的核算方法

开发用土地为本公司购入的计划用于房地产开发的土地使用权，在“存货-拟开发土地”项目核算，待该项土地开发时再将其账面价值转入“存货-开发成本”项目核算。

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本。

连同房产整体开发的项目，按开发项目占地面积计算分摊计入项目的开发成本，如果项目各种类型开发项目的容积率差异较大导致按占地面积计算分摊不合理的，则按开发项目建筑面积计算分摊。

9、公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按实际发生额核算。能够认定到所属开发项目的公共配套设施，直接计入所属开发项目的开发成本；不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集，在公共配套设施项目竣工决算时，该单独归集的开发成本按开发产品可售面积分摊并计入各受益开发项目中去；如果公共配套设施晚于有关开发项目完工的，则先由有关开发项目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。

能有偿转让或拥有收益权的公共配套设施：以各配套设施项目作为独立成本核算对象，归集所发生的成本。

（十三）划分为持有待售资产的确认标准

同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产，下同）确认为持有待售：该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；企业已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；该项转让将在一年内完成。

（十四）长期股权投资

1、长期股权投资的分类及其判断依据

（1）长期股权投资的分类

长期股权投资分为三类，即是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

（2）长期股权投资类别的判断依据

① 确定对被投资单位控制的依据：

② 确定对被投资单位具有重大影响的依据：

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制定。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

A. 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并相应享有实质性的参与决策权，投资方可以通过该代表参与被投资单位财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。

B. 参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下，在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

C. 与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要性，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

D. 向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

E. 向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资方的技术或技术资料，表明投资方对被投资单位具有重大影响。

公司在判断是否对被投资方具有重大影响时，不限于是否存在上述一种或多种情形，还需要综合考虑所有事实和情况来做出综合的判断。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③ 确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

2、长期股权投资初始成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照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合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，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（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：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。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。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。

合并方或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用于发生时计入当期损益。

（2）其他方式取得的长期股权投资

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

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备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为基础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。

3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

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

对合营企业和联营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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差额，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差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司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；本公司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。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的,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等。

本公司确认被投资单位发生的净亏损,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限,本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的,本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后,恢复确认收益分享额。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时,与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分,予以抵销,在此基础上确认投资收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失,按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的,全额确认交易损失。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的,按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的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转入改按权益法核算的当期损益。

本公司因处置部分股权投资等原因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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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。

本公司因处置部分权益性投资等原因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《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。

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

(十五) 投资性房地产

1、投资性房地产的初始计量

本公司投资性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和已出租的建筑物。

本公司对没有正式明确以出租获取租金作为长期持有目的的出租开发产品,不确认为投资性房地产,在“存货-意图出售而暂时出租的开发产品”项目核算;对于以出租为目的的开发产品,将其账面价值转入投资性房地产核算。

本公司的投资性房地产按其成本进行初始计量,外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出;自行建造投资性房地产的成本,由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

2、投资性房地产的后续计量

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

（十六）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、办公设备、其他设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、折旧方法

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

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
市政设施			
机器设备	5-10	5	9.50-19.00
办公设备	5-10	5	9.50-19.00

注：根据松国资字[2005]1号文件规定对公司市政设施资产不计提折旧。

3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

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

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- （3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- （4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

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

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

（十七）在建工程

在建工程以立项项目分类核算。

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

（十八）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

2、借款费用资本化期间

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

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

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

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

本公司房地产开发项目的借款费用在满足资本化条件时予以资本化，计入“开发成本-开发间接费用”项目；开发项目竣工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实质上已经完成的，发生的借款费用停止资本化直接计入当期损益。

3、借款费用暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用及其辅助费，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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。

（十九）生物资产

1、生物资产的分类及确定标准

生物资产分为消耗性生物资产、生产性生物资产和公益性生物资产。

消耗性生物资产，是指为出售而持有的、或在将来收获为农产品的生物资产，包括生长中的大田作物、蔬菜、用材林以及存栏待售的牲畜等。

生产性生物资产，是指为产出农产品、提供劳务或出租等目的而持有的生物资产，包括经济林、薪炭林、产畜和役畜等。

公益性生物资产，是指以防护、环境保护为主要目的的生物资产，包括防风固沙林、水土保持林和水源涵养林等。

2、生物资产的初始计量

生物资产按照成本进行初始计量。

（1）外购生物资产的成本，包括购买价款、相关税费、运输费、保险费以及可直接归属于购买该资产的其他支出。

（2）自行栽培、繁殖或养殖的消耗性生物资产的成本，按照以下方式确定：

① 自行栽培的大田作物和蔬菜的成本，包括在收获前耗用的种子、肥料、农药等材料费、人工费和应分摊的间接费用等必要支出。

② 自行繁殖的育肥畜的成本，包括出售前发生的饲料费、人工费和应分摊的间接费用等必要支出。

（3）自行繁殖的生产性生物资产的成本，按照以下方式确定：

自行繁殖的产畜和役畜的成本，包括达到预定生产经营目的（成龄）前发生的饲料费、人工费和应分摊的间接费用等必要支出。达到预定生产经营目的，是指生产性生物资产进入正常生产期，可以多年连续稳定产出农产品、提供劳务或出租。

（4）自行营造的公益性生物资产的成本，按照郁闭前发生的造林费、抚育费、森林保护费、营林设施费、良种试验费、调查设计费和应分摊的间接费用等必要支出确定。

（5）应计入生物资产成本的借款费用，借款费用的相关规定处理。

（6）投资者投入生物资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

（7）生物资产在郁闭或达到预定生产经营目的后发生的管护、饲养费用等后续支出，计入当期损益。

3、生物资产的后续计量

（1）公司对达到预定生产经营目的的生产性生物资产，按期计提折旧，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期损益。

（2）公司根据生产性生物资产的性质、使用情况和有关经济利益的预期实现方式，合理确定其使用寿命、预计净残值和折旧方法。选用折旧方法年限平均法/工作量法/产量法计提折旧。

（3）公司在确定生产性生物资产的使用寿命，综合考虑下列因素：该资产的预计产出能力

或实物产量；该资产的预计有形损耗，如产畜和役畜衰老、经济林老化等；该资产的预计无形损耗，如因新品种的出现而使现有的生产性生物资产的产出能力和产出农产品的质量等方面相对下降、市场需求的变化使生产性生物资产产出的农产品相对过时等。

4、生物资产的收获与处置

(1) 对于消耗性生物资产，在收获或出售时，按照其账面价值结转成本。结转成本的方法加权平均法。

(2) 生产性生物资产收获的农产品成本，按照产出或采收过程中发生的材料费、人工费和应分摊的间接费用等必要支出计算确定，并采用加权平均法，将其账面价值结转为农产品成本。

(3) 生物资产改变用途后的成本，按照改变用途时的账面价值确定。

(4) 生物资产出售、盘亏或死亡、毁损时，将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的余额计入当期损益。

(二十) 无形资产

1、无形资产的计价方法

(1) 取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

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

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

本公司的无形资产包括土地使用权、软件。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	40-70 年	土地使用权证

每期末,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核,本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日,本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

4、划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

5、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出,同时满足下列条件时确认为无形资产:

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图;
- (3) 无形资产产生经济利益的方式,包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场,无形资产将在内部使用的,能够证明其有用性;
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持,以完成该无形资产的开发,并有能力使用或出售该无形资产;
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出,若不满足上列条件的,于发生时计入当期损益。研究阶段的支出,在发生时计入当期损益。

6、与研究开发项目相关的无形资产的确认、计量

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出,自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产。

合作研发下根据交易经济实质判断合作研发交易经济实质属于自行开发相关技术(研发劳务外包)还是外购技术。

交易经济实质属于自行开发的,则按照上述自行研究开发支出资本化的条件以及确认无形资产的标准进行会计处理。

交易经济实质属于外购技术的,研发支出先由预付款项科目归集,项目约定进程达到目标(一般为取得国家食品药品监督管理局颁发新药注册证书)后确认为无形资产,未达到项目约定进程但全部研发支出可以回收的情况下,冲减预付款项;未达到项目约定进程但研发支出部分可以回收的情况下,按可回收金额冲减预付款项,不可回收部分计入当期损益。

许可使用技术下,支出先由预付款项科目归集,项目约定进程达到目标后确认为无形资产,未达到项目约定进程但全部支出可以回收的情况下,冲减预付款项;未达到项目约定进程但部分支出可以回收的情况下,按可回收金额冲减预付账款,不可回收部分计入当期损益。

(二十一) 长期资产的减值测试方法及会计处理方法

在每个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物性资产、油气资产使用寿命确定的无形资产等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可收回金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间做相应调整，使资产在剩余寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

对于使用寿命不确定的无形资产、尚未达到使用状态的无形资产以及合并所形成的商誉每年年度终了进行减值测试。

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

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

（二十二）长期待摊费用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

（二十三）职工薪酬

职工薪酬是指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。包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1、短期薪酬的会计处理方法

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

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现,包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

设定受益计划存在资产的,将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的,企业以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中,资产上限,是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末,将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本;重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益,并且在后续会计期间不允许转回至损益,可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下,在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时,确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

3、辞退福利的会计处理方法

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:

- (1) 企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时;
- (2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的,适用短期薪酬的相关规定;辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的,适用其他长期职工福利的有关规定。

4、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利,符合设定提存计划条件的,根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的,适用关于设定受益计划的有关规定,确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末,将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(二十四) 预计负债

涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时,如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的,确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量,并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的,通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数;因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额,确认为利息费用。

于资产负债表日,对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整,以反映当前的最佳估计数。

(二十五) 收入

1、销售商品收入的确认

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方;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；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

2、提供劳务收入的确认

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

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：

(1) 已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按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。

(2) 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、让渡资产使用权收入的确认

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

(1) 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。

(2) 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、建造合同收入的确认

(1) 建造合同的结果能够可靠估计

在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和费用。完工百分比法，是指根据合同完工进度确认收入与费用的方法。采用累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度根据累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

固定造价合同的结果能够可靠估计确定依据为：

- ① 合同总收入能够可靠地计量；
- ② 与合同相关的经济利益很可能流入本公司；
- ③ 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
- ④ 合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计，确定依据为：

- ① 与合同相关的经济利益很可能流入本公司；
- ② 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

(2) 建造合同的结果不能可靠估计

建造合同的结果不能可靠估计的，分别情况进行处理：

① 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；

② 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。

5、公司收入确认与成本结转的具体原则与方法

①商品房销售收入：对于商品房销售，在买卖双方签订销售合同并在国土部门备案；房地产开发产品已建造完工并达到预期可使用状态，经相关主管部门验收合格并办妥备案手续；买方按销售合同付款条款支付了约定的购房款项（通常支付销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）并办理完成商品房实物移交手续时，确认销售收入的实现。

若买方接到书面交房通知，未在规定的时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，于书面交房通知所规定的时限结束后的次日确认销售收入的实现。

本公司将取得预售许可证后预售商品房所取得价款，先作为预收款项管理，待商品房完工并验收合格后于办理移交手续时确认销售收入的实现。

②土地销售收入：对于土地销售，在买卖双方已经签订销售合同；已将土地移交给买方并取得交付土地证明；收到款项或取得收款凭证时，确认销售收入的实现。

③物业管理收入：在物业服务已按照合同或协议提供并取得收取服务费的权利时确认收入。

④出租物业收入：按与承租方签订的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。合同约定有免租期的，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法对应收取的租赁费进行分摊，确认为出租收入。

⑤代建房屋和工程结算收入：对于代建房屋和工程结算，在签订了不可撤销的建造合同，代建房屋和工程的完工程度能够可靠地确定；公司根据累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例（或者：已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例或者：实际测定的完工进度）确定完工百分比，按照完工百分比法确认收入。

（二十六）政府补助

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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属于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，并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

除与资产相关的政府补助之外的政府补助为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

（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）用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及有确凿证据表明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时，可以按应收金额予以确认和计量。

（二十七）递延所得税资产和递延所得税负债

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

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当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时，才确认递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

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

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，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，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(二十八) 租赁

1、经营租赁会计处理

(1) 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。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承租方承担的与租赁相关的费用时，将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者

中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十九) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

本公司关联方包括但不限于：

- 1、母公司；
- 2、子公司；
- 3、受同一母公司控制的其他企业；
- 4、实施共同控制的投资方；
- 5、施加重大影响的投资方；
- 6、合营企业，包括合营企业的子公司；
- 7、联营企业，包括联营企业的子公司；
- 8、主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- 9、本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- 10、本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

(三十) 主要会计政策、会计估计的变更

根据财会〔2016〕22号财政部关于印发《增值税会计处理规定》的通知规定：“全面试行营业税改征增值税后，“营业税金及附加”科目名称调整为“税金及附加”科目，该科目核算企业经营活动发生的消费税、城市维护建设税、资源税、教育费附加及房产税、土地使用税、车船税、印花税等相关税费；利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。”

1、重要会计政策、会计估计的变更

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额
根据财会〔2016〕22号财政部关于印发《增值税会计处理规定》的通知规定：“全面试行营业税改征增值税后，“营业税金及附加”科目名称调整为“税金及附加”科目，该科目核算企业经营活动发生的消费税、城市维护建设税、资源税、教育费附加及房产税、土地使用税、车船税、印花税等相关税费；利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。”	税金及附加	11,958,307.06
	管理费用	- 11,958,307.06

上述会计政策变更对 2016 年度、2015 年度净利润的影响如下：

项目	2016 年度	2015 年度
税金及附加	11,958,307.06	
管理费用	-11,958,307.06	

五、税项

（一）本集团主要税种及税率

本集团本报告期适用的主要税种及其税率列示如下

税种	计税依据	税率
增值税	计税依据应为应纳税销售额	3%
营业税	应纳税营业额	3%、5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	5%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

注：根据财税〔2016〕36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。自 2016 年 5 月 1 日起，本公司原计缴营业税的主要业务改为计缴增值税。

（二）税收优惠及批文

按照财政部、国家税务总局财税【2011】70 号《关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》中的免征企业所得税的规定，对企业在本报告期间从县级以上各级人民政府财政部门及其他部门取得的应计入收入总额的财政性资金，凡同时符合规定条件的，可以作为不征税收入。

六、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元。）

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	9,935.31	685.14
银行存款	558,739,666.49	417,143,790.83
合计	558,749,601.80	417,144,475.97
其中：存放在境外的款项总额		

注：截至 2016 年 12 月 31 日，本公司无受限的货币资金。

（二）应收账款

1、应收账款按种类披露

种类	期末余额	
	账面余额	坏账准备

	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款				
账龄组合	209,319,444.72	100.00		
组合小计	209,319,444.72	100.00		
合计	209,319,444.72	100.00		

续上表

种类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款				
账龄组合	460,570,781.98	100.00		
组合小计	460,570,781.98	100.00		
合计	460,570,781.98	100.00		

组合中，应收账款账龄分析

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	209,319,444.72	100.00		419,529,986.47	91.09	
1 至 2 年				41,040,795.51	8.91	
2 至 3 年						
3 年以上						
合计	209,319,444.72	100.00		460,570,781.98	100.00	

2、期末应收账款欠款明细

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
松原市天和投资股份有限公司	非关联方	34,067,166.10	1 年以内	16.28
松原市财政局	非关联方	175,252,278.62	1 年以内	83.72
合计		209,319,444.72		100.00

3、期末应收账款中无关联方单位欠款情况。

(三) 其他应收款

1、其他应收款按种类披露

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄组合	4,376,384,645.13	100.00		
组合小计	4,376,384,645.13	100.00		
合计	4,376,384,645.13	100.00		

续上表

种类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄组合	1,644,008,749.14	100.00		
组合小计	1,644,008,749.14	100.00		
合计	1,644,008,749.14	100.00		

组合中，其他应收款的账龄分析

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	3,630,072,792.42	82.95		207,565,793.24	12.63	
1 至 2 年	73,566,369.23	1.68		900,796,995.52	54.79	
2 至 3 年	176,663,497.06	4.04		20,836,019.48	1.27	
3 年以上	496,081,986.42	11.34		514,809,940.9	31.31	
合计	4,376,384,645.13	100.00		1,644,008,749.14	100.00	

2、期末其他应收款中应收关联方欠款情况。

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 (%)
松原城市发展投资控股集团有限公司	母公司	602,420,000.00	1 年以内	13.77
前郭查干湖旅游经济开发区华日房地产开发有限公司	同一控制方	188,000,000.00	1 年以内	4.30
松原市土地开发建设投资有限公司	同一控制方	50,000,000.00	1 年以内	1.14
松原市沿江开发建设有限责任公司	同一控制方	11,500,000.00	1 年以内	0.26
松发控股集团文化传媒有限公司	同一控制方	3,588,658.00	1 年以内	0.08
合计	--	855,508,658.00	--	19.55

3、期末其他应收款中欠款金额前五名。

单位名称	与本公司关系	2016 年 12 月 31 日	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)
松原市市政发展有限责任公司	非关联方	875,610,400.00	1 年以内	20.01
松原城市发展投资控股集团有限公司	关联方	602,420,000.00	1 年以内	13.77
松原经济技术开发区管理委员会项目用地服务中心	非关联方	279,350,000.00	1 年以内	6.38
松原市公用事业局	非关联方	260,020,000.00	0-5 年	5.94
前郭尔罗斯查干湖旅游经济开发区管理委员会	非关联方	229,000,000.00	1 年以内	5.23
合计	--	2,246,400,400.00	--	51.33

(四) 存货

1、 存货分类

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
开发成本	236,427,772.40		236,427,772.40	1,086,004,607.74		1,086,004,607.74
周转材料				3,240.00		3,240.00
拟开发土地	15,990,691,857.79		15,990,691,857.79	16,459,317,805.59		16,459,317,805.59
合计	16,227,119,630.19		16,227,119,630.19	17,545,325,653.33		17,545,325,653.33

2、存货跌价准备

期末存货账面成本低于可变现净值，不存在跌价准备。

(五) 可供出售金融资产

1、可供出售金融资产的构成

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
可供出售权益工具：						
按成本计量的	100,000,000.00		100,000,000.00			
合计	100,000,000.00		100,000,000.00			

2、按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	期末余额				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额		
松原市中小企业信用担保有限责任公司		100,000,000.00		100,000,000.00	30.30	
合计		100,000,000.00		100,000,000.00	30.30	

续上表

被投资单位	期初余额				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额		
桦甸弘力水电投资开发有限公司	4,000,000.00		4,000,000.00	-	-	
合计	4,000,000.00		4,000,000.00	-	-	

说明：本公司对松原市中小企业信用担保有限责任公司出资额占该公司注册资本的 30.30%，但根据《公司章程》约定我公司对松原市中小企业信用担保有限责任公司的生产经营及财务政策无重大影响。

(六) 固定资产

1、固定资产情况

项目	市政设施	运输工具	办公设备	合计
----	------	------	------	----

项目	市政设施	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	2,800,674,916.82	1,718,260.00	268,505.00	2,802,661,681.82
2. 本期增加金额		1,941,747.58	180,095.63	2,121,843.21
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	2,800,674,916.82	3,660,007.58	448,600.63	2,804,783,525.03
二、累计折旧				
1. 期初余额		1,273,204.94	255,542.38	1,528,747.32
2. 本期增加金额		183,801.0	14,700.96	198,501.96
3. 本期减少金额				
4. 期末余额		1,457,005.94	270,243.34	1,727,249.28
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期初余额	2,800,674,916.82	445,055.06	12,962.62	2,801,132,934.50
2. 期末余额	2,800,674,916.82	2,203,001.64	178,357.29	2,803,056,275.75

2、其他说明

(1) 截止 2016 年 12 月 31 日，本公司固定资产不存在减值迹象。

(2) 截止 2016 年 12 月 31 日，本公司无抵押的固定资产。

(3) 期末固定资产中市政设施为城区道路和堤防，根据松国资字[2005]1 号文件规定对此项资产未计提折旧。

(七) 在建工程

1、在建工程项目

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
基建支出	8,031,622,869.69		8,031,622,869.69
合计	8,031,622,869.69		8,031,622,869.69

续上表

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
基建支出	6,313,378,059.78		6,313,378,059.78
合计	6,313,378,059.78		6,313,378,059.78

2、本期在建工程状况良好，无减值迹象，未计提相应的减值准备

(八) 短期借款

种类	期末余额	期初余额
信用借款	86,000,000.00	-

种类	期末余额	期初余额
合计	86,000,000.00	-

说明：（1）2016 年 12 月 5 日，取得中国建设银行松原市分行信用借款 36,000,000.00 元，截止 2016 年 12 月 31 日，借款余额为 36,000,000.00 元。

（2）2016 年 12 月 22 日，取得中国建设银行松原市分行信用借款 50,000,000.00 元，截止 2016 年 12 月 31 日，借款余额为 50,000,000.00 元。

（九）应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬		1,098,465.45	1,041,465.45	57,000.00
二、离职后福利-设定提存计划		58,027.36	58,027.36	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计		1,156,492.81	1,099,492.81	57,000.00

2、短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		919,655.26	862,655.26	57,000.00
二、职工福利费		26,700.00	26,700.00	
三、社会保险费		99,088.19	99,088.19	
四、住房公积金		25,056.00	25,056.00	
五、工会经费和职工教育经费		27,966.00	27,966.00	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计		1,098,465.45	1,041,465.45	57,000.00

3、设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.基本养老保险		53,479.35	53,479.35	
2.失业保险费		4,548.01	4,548.01	
3.企业年金缴费				
合计		58,027.36	58,027.36	

（十）应交税费

税种	期末余额	期初余额
营业税	86,392,789.59	86,392,789.59
企业所得税	187,718,293.71	170,726,951.22
城建税	1,779,541.87	3,534,923.12
教育费附加	3,681,651.00	2,467,463.09
地方教育附加	2,572,268.72	184,819.40

税种	期末余额	期初余额
代扣代缴个人所得税	226,741.65	
合计	282,371,286.54	263,306,946.42

(十一) 其他应付款

1、其他应付款按账龄如下

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	1,311,570,873.07	969,441,484.05
1-2 年	446,366,343.48	198,707,872.00
2-3 年	96,871,000.00	57,734,530.00
3 年以上	204,157,052.93	247,223,422.68
合计	2,058,965,269.48	1,473,107,308.73

2、期末数中欠关联方款项情况。

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占其他应付款总额的比例(%)
松原土地开发建设投资有限公司	同一控制方	359,000,000.00	1 年以内	17.44
前郭县华日物业有限公司	同一控制方	70,000,000.00	1 年以内	3.40
松发控股集团宁江土地开发建设投资有限公司	同一控制方	25,000,000.00	1 年以内	1.21
合计	--	454,000,000.00	--	22.05

3、金额较大其他应付款的具体内容

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占其他应付款总额的比例(%)
松原市市政发展有限责任公司	非关联方	834,000,000.00	1 年以内	40.51
松原市房屋征收经办中心	非关联方	177,000,000.00	4-5 年	8.60
松原土地开发建设投资有限公司	关联方	171,000,000.00	1 年以内	8.31
松原市住建房地产开发有限公司	非关联方	165,560,000.00	1-2 年	8.04
松原市供热公司	非关联方	149,921,551.61	1-2 年	7.28
松原市职业技术学院	非关联方	116,084,791.87	1-2 年	5.64
合计		1,613,566,343.48		78.37

(十二) 一年内到期的非流动负债

1、一年内到期的非流动负债明细

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	771,624,600.00	340,540,000.00
1 年内到期的应付债券	480,000,000.00	260,000,000.00
合计	1,251,624,600.00	600,540,000.00

2、1 年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押、质押借款	132,400,000.00	197,400,000.00
抵押担保借款	448,000,000.00	
质押借款	115,000,000.00	87,140,000.00
信用借款	76,224,600.00	56,000,000.00
合计	771,624,600.00	340,540,000.00

说明：1 年内到期的长期借款说明见本财务报表附注六、（十三）长期借款。

3、1 年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期末余额	期初余额
12 松原城开债	1,300,000,000.00	2012/8/29	7 年	1,300,000,000.00	260,000,000.00	260,000,000.00
14 松原城开债	1,100,000,000.00	2014/12/4	7 年	1,100,000,000.00	220,000,000.00	
合计	2,400,000,000.00			2,400,000,000.00	480,000,000.00	260,000,000.00

（十三）长期借款

1、长期借款分类

类别	币种	期末余额	期初余额
抵押借款	人民币	495,000,000.00	495,000,000.00
质押借款	人民币	2,119,110,000.00	1,613,490,000.00
抵押、质押借款	人民币	425,600,000.00	558,000,000.00
抵押担保借款	人民币	0.00	448,000,000.00
信用借款	人民币	406,175,400.00	467,400,000.00
合计		3,445,885,400.00	3,581,890,000.00

2、抵押借款明细情况见下表

借款单位	贷款单位	借款期限	期末余额	其中一年内到期金额	抵押物
利民公司	国家开发银行	2012/12/24-2022/12/23	495,000,000.00	0.00	松国用（2012）第 070001575 号、松国用（2012）第 070001576 号、松国用（2012）第 070001577 号土地
合计			495,000,000.00	0.00	

3、质押借款详细情况见下表

借款单位	贷款单位	借款期限	期末余额	其中一年内到期金额	质押物
利民公司	国家开发银行	2013/12/24-2028/12/23	395,550,000.00	24,000,000.00	吉林省投资集团有限公司与吉林省政府签订的《委托代建协议》项下的全部权益和收益
利民公司	国家开发银行	2013/12/24-2028/12/23	103,100,000.00	0.00	
利民公司	国家开发银行	2014/3/31-2028/12/23	266,740,000.00	0.00	

借款单位	贷款单位	借款期限	期末余额	其中一年内到期金额	质押物
利民公司	国家开发银行	2014/4/24-2028/12/23	570,720,000.00	0.00	
本公司	国家开发银行	2009/7/2-2019/7/1	15,000,000.00	5,000,000.00	由出质人城开公司以其依法可以出质的与松原市政府签订的回购协议项下享有的全部权益和收益形成的应收账款做质押担保；由出质人松原职业技术学院以其依法可以出质的贷款期内学校享有的教育事业收费权形成的应收账款做质押担保
本公司	国家开发银行	2009/11/6-2019/11/5	24,000,000.00	10,000,000.00	
本公司	国家开发银行	2010/6/29-2020/6/28	215,000,000.00	70,000,000.00	以其与松原市政府签订的本项目委托代建协议项下享有的全部权益和收益提供质押担保
本公司	国家开发银行	2012/4/20-2020/6/28	20,000,000.00		
本公司	国家开发银行	2010/6/18-2020/6/17	24,000,000.00	6,000,000.00	以其依法可以出质的与松原市人民政府签订的《松原市垃圾无害化处理工程江南垃圾处理场项目委托代建协议》项下的全部权益和收益，形成的应收账款提供质押担保
本公司	中国建设银行股份有限公司松原分行	2016/5/11-2021/5/10	600,000,000.0	0.00	利民 95%股权收益权
合计			2,234,110,000.00	115,000,000.00	

4、抵押、质押借款详细情况见下表

借款单位	贷款单位	借款期限	期末余额	其中一年内到期金额	抵、质押物
本公司	国家开发银行	2007/9/28-2017/9/27	3,000,000.00	3,000,000.00	以其依法拥有的 403.6 公顷土地使用权做抵押担保；以政府补助资金形成的企业受益权做质押担保
本公司	国家开发银行	2007/9/28-2017/9/27	3,500,000.00	3,500,000.00	
本公司	国家开发银行	2011/7/20-2021/7/19	4,500,000.00	900,000.00	
本公司	国家开发银行	2007/9/28-2017/9/27	26,000,000.00	26,000,000.00	
本公司	国家开发银行	2007/9/27-2017/9/26	20,000,000.00	20,000,000.00	
本公司	国家开发银行	2004/6/8-2019/6/7	14,000,000.00	6,000,000.00	以政府补贴的市政设施配套费、排污费、垃圾处理费收费权及土地收益权做质押；以松花江堤坝前移收回的 280 万平方米的土地使用权做抵押
本公司	国家开发银行	2004/9/24-2019/9/23	27,000,000.00	8,000,000.00	
本公司	国家开发银行	2004/9/24-2019/9/23	15,000,000.00	6,000,000.00	
本公司	国家开发银行	2006/4/20-2021/4/19	84,000,000.00	16,000,000.00	
本公司	国家开发银行	2004/9/24-2019/9/23	8,000,000.00	2,000,000.00	以其依法拥有的可以抵押的松花江堤坝前移收回的 1416552.8 平方米土地使用权做抵押；以其

借款单位	贷款单位	借款期限	期末余额	其中一年内到期金额	抵、质押物
本公司	国家开发银行	2008/12/5-2023/12/4	136,000,000.00	20,000,000.00	依法可以出质的松原市政府补贴的市政设施配套费、排污费、垃圾处理费收费权及土地收益权做质押
本公司	国家开发银行	2009/9/25-2019/9/24	27,000,000.00	9,000,000.00	由抵押人雅达虹工业园建设开发有限公司以其依法拥有的可以抵押的位于松原市宁江区雅达虹工业区的面积为 473635 平方米土地的使用权做抵押；由出质人城开公司以其依法可以出质的与松原市政府签订的回购协议项下享有的全部权益和收益形成的应收账款做质押担保
本公司	国家开发银行	2012/6/27-2027/6/26	170,000,000.00	12,000,000.00	由抵押人城开公司以松国用（2009）第 070000715 号土地使用权作抵押担保；由出质人自来水公司以其依法可以出质的水费收费权及其项下全部收益做质押担保
本公司	国家开发银行	2013/11/29-2027/6/26	20,000,000.00	0.00	
合计			558,000,000.00	132,400,000.00	

5、抵押担保借款详细情况见下表

借款单位	贷款单位	借款期限	期末余额	其中一年内到期金额	抵、质押物
本公司	吉林银行松原松北支行	2014/7/16-2017/7/15	288,200,000.00	288,200,000.00	松国用(2009)第 07000306 号土地使用权
本公司	吉林银行松原松北支行	2014/9/16-2017/9/15	110,200,000.00	110,200,000.00	松国用(2009)第 070000714 号土地使用权
本公司	吉林银行松原松北支行	2014/10/20-2017/10/19	49,600,000.00	49,600,000.00	松国用(2009)第 070000928 号土地使用权
合计			448,000,000.00	448,000,000.00	

6、信用借款详细情况见下表

借款单位	贷款单位	借款期限	期末余额	其中一年内到期金额
本公司	吉林省债务管理服务中心	2007/6/29-2017/6/28	30,000,000.00	30,000,000.00
本公司	松原市财政局	2005/12/23-2030/12/22	110,000,000.00	11,512,300.00
本公司	松原市财政局	2005/10/19-2030/10/18	110,000,000.00	11,512,300.00
本公司	吉林省国有资产经营管理有限责任公司	2006/12/19-2026/12/18	232,400,000.00	23,200,000.00
合计			482,400,000.00	76,224,600.00

(十四) 应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期末余额	期初余额
12 松原城开债	1,300,000,000.00	2012/8/29	7 年	1,300,000,000.00	520,000,000.00	780,000,000.00
14 松原城开债	1,100,000,000.00	2014/12/4	7 年	1,100,000,000.00	880,000,000.00	1,100,000,000.00
合计	2,400,000,000.00			2,400,000,000.00	1,400,000,000.00	1,880,000,000.00

续上表

债券名称	期末余额	期初余额
12 松原城开债应付利息	5,267,666.67	48,504,444.44
14 松原城开债应付利息	8,136,944.44	24,247,666.67
合计	13,404,611.11	72,752,111.11

说明：（1）本公司“12 松原城开债”经国家发展和改革委员会发改财金[2012]2151 号文批准，于 2012 年 8 月 29 日发行 7 年期固定利率公司债券，债券利率为 7.30%，发行总额为 13 亿元，付息频率 12 月/次，所筹措资金中 7 亿用于松原市 2011-2013 年保障性安居工程建设项目，6 亿用于松原市松花江流域城区段环境综合治理配套建设工程项目。截止 2016 年 12 月 31 日，应付债券面值是 780,000,000.00 元，其中一年内到期的应付债券面值为 260,000,000.00 元。

（2）本公司“14 松原城开债”经国家发展和改革委员会发改财金[2014]2522 号文批准，于 2014 年 12 月 4 日发行 7 年期固定利率公司债券，债券利率为 5.79%，发行总额为 11 亿元，付息频率 12 月/次，所筹措资金全部用于松原市老旧小区改造和中心城区内涝综合治理项目。截止 2016 年 12 月 31 日，应付债券面值是 1,100,000,000.00 元，其中一年内到期的应付债券面值为 220,000,000.00 元。

(十五) 长期应付款

单位	期限	初始金额	期末余额	期初余额	借款条件
深圳市前海德创融资租赁有限公司	5 年	2,000,000,000.00	1,773,636,799.89	-	保证
中航国际租赁有限公司	5 年	150,000,000.00	140,526,436.13	-	保证
皖江金融租赁股份有限公司	5 年	220,000,000.00	213,400,000.00	-	保证
东航国际融资租赁有限公司	5 年	150,000,000.00	150,000,000.00	-	保证

远东国际租赁有限公司	5 年	76,086,957.00	76,086,957.00	-	保证
远东宏信（天津）融资租赁有限公司	5 年	86,956,521.00	86,956,521.00	-	保证
基石国际融资租赁有限公司	5 年	200,000,000.00	200,000,000.00	-	保证
合计		2,883,043,478.00	2,640,606,714.02	-	

(十六) 实收资本

股东名称	期初余额	本次增减变动（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
松原市国有资产管理委员会	960,000,000.00				-960,000,000.00	-960,000,000.00	-
松原城市发展投资控股有限公司	-				960,000,000.00	960,000,000.00	960,000,000.00
合计	960,000,000.00	-	-	-	-	-	960,000,000.00

(十七) 资本公积

类别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	17,792,552,475.83		468,625,947.80	17,323,926,528.03
合计	17,792,552,475.83		468,625,947.80	17,323,926,528.03

说明：（1）本期无偿划拨松国用（2013）第 070002096 号土地使用权至松原市土地收储中心，减少资本公积 48,258,210.00 元。

（2）本期无偿划拨松国用（2013）第 070002098 号土地使用权至松原市土地收储中心，减少资本公积 48,290,350.00 元。

（3）本期无偿划拨松国用（2013）第 070002145 号土地使用权至松原市土地收储中心，减少资本公积 48,242,140.00 元。

（4）本期无偿划拨松国用（2013）第 070002069 号土地使用权至松原市土地收储中心，减少资本公积 48,348,844.80 元。

（5）本期无偿划拨松国用（2013）第 070002155 号土地使用权至松原市土地收储中心，减少资本公积 48,354,469.30 元。

（6）本期无偿划拨松国用（2013）第 070002044 号土地使用权至松原市土地收储中心，减少资本公积 48,354,630.00 元。

（7）本期无偿划拨松国用（2013）第 070002038 号土地使用权至松原市土地收储中心，减少资

本公积 48,353,023.00 元。

(8) 本期无偿划拨松国用(2013)第 070002018 号土地使用权至松原市土地收储中心,减少资本公积 48,353,344.40 元。

(9) 本期无偿划拨松国用(2013)第 070002148 号土地使用权至松原市土地收储中心,减少资本公积 33,703,611.00 元。

(10) 本期无偿划拨松国用(2013)第 070002159 号土地使用权至松原市土地收储中心,减少资本公积 48,367,325.30 元。

(十八) 盈余公积

类别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	250,041,138.77	27,927,402.75	-	277,968,541.52
合计	250,041,138.77	27,927,402.75	-	277,968,541.52

说明: 根据《中华人民共和国公司法》、本公司章程及董事会的决议, 本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金, 当法定盈余公积金累计额达到实收资本的 50% 以上时可不再提取。法定盈余公积金经有关部门批准后可用于弥补亏损, 或者增加实收资本。

本公司 2016 年按净利润的 10%提取法定盈余公积金 27,927,402.75 元。

(十九) 未分配利润

项目	期末余额	期初余额
调整前 上年末未分配利润	2,249,938,268.19	2,003,932,149.40
调整 年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后 年初未分配利润	2,249,938,268.19	2,003,932,149.40
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	285,627,157.42	273,343,634.48
减: 提取法定盈余公积	27,927,402.75	27,337,515.69
应付投资者红利		
期末未分配利润	2,507,638,022.86	2,249,938,268.19

(二十) 少数股东权益

项目	期末余额	期初余额
松原市利民投资股份有限公司	57,766,887.58	57,432,405.65
合计	57,766,887.58	57,432,405.65

(二十一) 营业收入、营业成本

1、营业收入和营业成本

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	789,535,751.58	728,728,986.47
主营业务成本	719,665,331.08	662,480,896.79

2、主营业务(分产品)

产品名称	本期金额		上期金额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
工程代建收入	789,535,751.58	719,665,331.08	728,728,986.47	662,480,896.79
合计	789,535,751.58	719,665,331.08	728,728,986.47	662,480,896.79

(二十二) 税金及附加

税种	本期金额	上期金额
营业税		21,861,869.59
城建税	146,727.88	649,317.90
教育费附加	104,805.63	463,798.50
地方教育费附加	41,922.25	185,519.40
印花税	11,958,307.06	
合计	12,251,762.82	23,160,505.39

(二十三) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
差旅费	184,736.75	166,988.80
职工薪酬	1,158,211.07	481,415.64
办公费	214,572.87	120,063.80
邮电费	23,023.28	24,474.70
燃修费	94,505.60	189,371.18
交通费	9,050.00	12,834.00
折旧、摊销	208,401.96	140,696.95
审计费	728,721.02	360,000.00
其他	161,405.40	129,140.00
租赁费		27,200.00
会议费	4,718.45	
业务招待费	16,927.00	
评估费	624,290.16	
咨询、顾问费	388,349.52	
税金	900.00	
培训费	10,600.00	
劳务费	39,225.81	
印刷费	49,540.80	
合计	3,917,179.69	1,652,185.07

(二十四) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	175,208.34	
减：利息收入	2,826,182.81	1,409,181.08

项目	本期金额	上期金额
利息净支出	-2,650,974.47	-1,409,181.08
手续费支出	19,470.62	10,352.59
合计	-2,631,503.85	-1,398,828.49

(二十五) 营业外收入

1、营业外收入分项目情况

项目	本期金额	上期金额
政府补助	246,620,000.00	238,500,000.00
其他		2,724,600.00
合计	246,620,000.00	241,224,600.00

2、政府补助明细

项目	具体性质和内容	形式	取得时间	本期金额	上期金额
政府补助	财政补贴	拨款	2016 年	246,620,000.00	238,500,000.00
合计	--	--	--	246,620,000.00	238,500,000.00

说明：根据松原市财政文件，本公司将收到的补贴资金 246,620,000.00 元确认为 2016 年度财政补贴。

(二十六) 所得税费用

项目	本期金额	上期金额
当期所得税	16,991,342.49	10,716,852.31
合计	16,991,342.49	10,716,852.31

(二十七) 现金流量表项目注释

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
营业外收入收到的现金	90,300,000.00	238,500,000.00
利息收入收到的现金	2,826,182.81	
往来款项等收到的现金	6,106,086,648.16	866,974,873.62
合计	6,199,212,830.97	1,105,474,873.62

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
银行手续费等支付的现金	19,470.62	
管理费用支付的现金	2,724,179.04	1,031,072.48
往来款项等支付的现金	7,473,429,246.64	266,823,650.3
合计	7,476,172,896.30	267,854,722.78

(二十八) 现金流量表补充资料

1、采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	285,961,639.35	273,341,975.40
加：资产减值准备	-	
固定资产折旧	198,501.96	140,696.95
油气资产折耗	-	
生产性生物资产折旧	-	
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损失	-	
固定资产报废损失	-	
公允价值变动损失	-	
财务费用	175,208.34	
投资损失	-	
递延所得税资产减少	-	
递延所得税负债增加	-	
存货的减少	-342,806,246.00	230,669,160.48
经营性应收项目的减少	-4,023,498,734.69	-462,650,718.44
经营性应付项目的增加	2,765,473,707.68	905,728,802.83
其 他	-	
经营活动产生的现金流量净额	-1,314,495,923.36	947,229,917.22
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：		
现金的年末余额	558,749,601.80	417,144,475.97
减：现金的年初余额	417,144,475.97	1,322,521,611.25
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	141,605,125.83	-905,377,135.28

2、现金和现金等价物

项目	期末余额	期初余额
一、现金	558,749,601.80	417,144,475.97
其中：库存现金	9,935.31	685.14
可随时用于支付的银行存款	558,739,666.49	417,143,790.83
可随时用于支付的其他货币资金		

项目	期末余额	期初余额
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	558,749,601.80	417,144,475.97

七、在其他主体中的权益

（一）企业集团的构成

1、2016 年 12 月 31 日企业集团构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
松原市利民投资股份有限公司	松原市	松原市	企业以自有资金对建筑业、房地产开发、土地开发行业进行投资，资产管理，投资管理。（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）	95.00		货币出资
松原市柏泰食品科技有限公司	松原市	松原市	食品研发与销售；芽菜制品、果蔬、粮油食品、海产品、杂粮杂豆等产品的经销；饮品、绿豆制品研发、深加工及销售。（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）	51.00		货币认缴
松原市招商引资服务有限公司	松原市	松原市	为全市提供专项招商引资服务，组织大型招商活动，开展驻点招商、为客户提供全方位服务。（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）	100.00		货币认缴
松原市顺通城市管廊维修有限公司	松原市	松原市	城市管廊维修、基础设施建设、市内道路铺设与修缮（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）	100.00		货币认缴
松原市惠民秸秆收储有限责任公司	松原市	松原市	秸秆收集、储存、运输、销售，投资理财咨询，商务信息咨询，农业机械设备配套服务。（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）	100.00		货币认缴

（二）在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

无。

八、关联方及关联交易

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

（一）本公司的股东情况

母公司名称	关联关系	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）	本企业最终控制方
-------	------	-----------------	------------------	----------

母公司名称	关联关系	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)	本企业最终控制方
松原城市发展投资控股有限公司	母公司	100.00	100.00	松原市财政投资管理中心

(二) 本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见附注七、(一)。

(三) 关联方应收应付款项

项目	单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄
其他应收款	松原市沿江开发建设有限责任公司	同一控制方	11,500,000.00	1 年以内
其他应收款	松原城市发展投资控股集团有限公司	母公司	602,420,000.00	1 年以内
其他应收款	前郭查干湖旅游经济开发区华日房地产开发有限公司	同一控制方	188,000,000.00	1 年以内
其他应收款	松原市土地开发建设投资有限公司	同一控制方	50,000,000.00	1 年以内
其他应收款	松发控股集团文化传媒有限公司	同一控制方	3,588,658.00	1 年以内
其他应付款	松原土地开发建设投资有限公司	同一控制方	359,000,000.00	1 年以内
其他应付款	前郭县华日物业有限公司	同一控制方	70,000,000.00	1 年以内
其他应付款	松发控股集团宁江土地开发建设投资有限公司	同一控制方	25,000,000.00	1 年以内

九、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至 2016 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的重要承诺事项。

(二) 或有事项

截至 2016 年 12 月 31 日，资产负债表日存在以下重要或有事项：

1、对外担保情况：

被担保单位	贷款金融机构	担保金额	借款期限	类型
松原市中西医结合医院	国家开发银行股份有限公司	34,000,000.00	2012/3/30-2020/3/29	单人担保
松原市供热公司	国家开发银行股份有限公司	100,000,000.00	2014/2/26-2024/2/25	抵押担保
松原市天和投资股份有限公司	国家开发银行股份有限公司	800,000,000.00	2014/3/25-2024/3/24	单人担保
松原市天和投资股份有限公司	中国农业发展银行松原市分行营业部	145,000,000.00	2016/4/19-2023/11/20	单人担保
松原市住建房地产开发有限公司	吉林银行股份有限公司松原银鹰支行	240,000,000.00	2015/8/21-2018/8/20	抵押担保
松原市沿江开发建设有限责任公司	中国建设银行股份有限公司松原分行	150,000,000.00	2015/9/23-2018/9/22	单人担保
合计		1,469,000,000.00		

十、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、应收账款按种类披露

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款				
账龄组合	209,319,444.72	100.00		
组合小计	209,319,444.72	100.00		
合计	209,319,444.72	100.00		

续上表

种类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款				
账龄组合	460,570,781.98	100.00		
组合小计	460,570,781.98	100.00		
合计	460,570,781.98	100.00		

组合中，应收账款账龄分析

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	209,319,444.72	100.00		419,529,986.47	91.09	
1 至 2 年				41,040,795.51	8.91	
2 至 3 年						
3 年以上						
合计	209,319,444.72	100.00		460,570,781.98	100.00	

2、期末应收账款欠款明细

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
松原市天和投资股份有限公司	非关联方	34,067,166.10	1 年以内	16.28
松原市财政局	非关联方	175,252,278.62	1 年以内	83.72
合计		209,319,444.72		100.00

3、期末应收账款中无关联方单位欠款情况。

(二) 其他应收款

1、其他应收款按种类披露

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄组合	4,665,371,473.56	100.00		
组合小计	4,665,371,473.56	100.00		

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
合计	4,665,371,473.56	100.00		

续上表

种类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄组合	2,095,248,749.14	100.00		
组合小计	2,095,248,749.14	100.00		
合计	2,095,248,749.14	100.00		

组合中，其他应收款的账龄分析

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	3,636,318,620.85	77.94		392,835,793.24	18.75	
1 至 2 年	258,836,369.23	5.55		1,015,796,995.52	48.48	
2 至 3 年	274,134,497.06	5.88		20,836,019.48	0.99	
3 年以上	496,081,986.42	10.63		665,779,940.90	31.78	
合计	4,665,371,473.56	100.00		2,095,248,749.14	100.00	

2、 期末余额中应收关联方账款情况

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 (%)
松原市利民投资股份有限公司	子公司	430,071,000.00	0-3 年	9.22
松原城市发展投资控股集团有限公司	同一控制下	602,420,000.00	1 年以内	12.91
前郭查干湖旅游经济开发区华日房地产开发有限公司	同一控制下	188,000,000.00	1 年以内	4.03
松原市沿江开发建设有限责任公司	同一控制下	11,500,000.00	1 年以内	0.25
松发控股集团文化传媒有限公司	同一控制下	3,588,658.00	1 年以内	0.08
合计		1,235,579,658.00		26.48

3、 期末其他应收款中欠款金额前五名

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 (%)
松原市市政发展有限责任公司	非关联方	875,610,400.00	1 年以内	18.77
松原城市发展投资控股集团有限公司	非关联方	602,420,000.00	1 年以内	12.91
松原市利民投资股份有限公司	子公司	430,071,000.00	0-3 年	9.22
松原经济技术开发区管理委员会项目用地服务中心	非关联方	279,350,000.00	1 年以内	5.99

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 (%)
松原市公用事业局	非关联方	260,020,000.00	0-5 年	5.57
合计		2,447,471,400.00		52.46

(三) 长期股权投资

1、长期股权投资分类如下

项目	期末余额		期初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
对子公司的长期股权投资	97,315,000.00		97,315,000.00	
合计	97,315,000.00		97,315,000.00	-

2、被投资单位主要信息

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	其中：联营及合营企业其他综合收益变动中享有的份额	期末余额
对子公司的长期股权投资						
松原市利民投资股份有限公司	成本法	25,000,000.00	97,315,000.00			97,315,000.00
松原市柏泰食品科技有限公司	成本法	-	-			-
松原市招商引资服务有限公司	成本法	-	-			-
松原市顺通城市管廊维修有限公司	成本法	-	-			-
松原市惠民秸秆收储有限责任公司	成本法	-	-			-
合计		25,000,000.00	97,315,000.00			97,315,000.00

续表一

被投资单位	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
松原市利民投资股份有限公司	95.00	95.00				
松原市柏泰食品科技有限公司	95.00	51.00				
松原市招商引资服务有限公司	51.00	100.00				
松原市顺通城市管廊维修有限公司	100.00	100.00				
松原市惠民秸秆收储有限责任公司	100.00	100.00				

(四) 营业收入及营业成本

1、营业收入和营业成本

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	789,535,751.58	728,728,986.47
主营业务成本	719,665,331.08	662,480,896.79

2、主营业务（分产品）

产品名称	本期金额		上期金额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
工程代建收入	789,535,751.58	719,665,331.08	728,728,986.47	662,480,896.79
合计	789,535,751.58	719,665,331.08	728,728,986.47	662,480,896.79

(五) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	279,274,027.48	273,375,156.92
加：资产减值准备		
固定资产折旧	198,501.96	140,696.95
油气资产折耗		
生产性生物资产折旧		
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损失		
固定资产报废损失		
公允价值变动损失		
财务费用	175,208.34	
投资损失		
递延所得税资产减少		
递延所得税负债增加		
存货的减少	-342,806,246.00	230,604,500.00
经营性应收项目的减少	-2,953,424,563.12	-456,856,057.96
经营性应付项目的增加	1,519,003,507.68	783,728,802.83
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,497,579,563.66	830,993,098.74
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：		

补充资料	本期金额	上期金额
现金的年末余额	309,507,526.39	197,929,413.03
减：现金的年初余额	197,929,413.03	688,386,686.25
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	111,578,113.36	-490,457,273.22

松原市城市开发建设有限责任公司



编号: 1 02458827



营业执照

(2-1)

(副本)

统一社会信用代码 911101020855463270

名称 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市西城区裕民路18号2206房间

执行事务合伙人 陈胜华

成立日期 2013年11月22日

合伙期限 2013年11月22日至 2063年11月21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

登记机关

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。

2016 07 13
年 月 日

qyxy.bjnc.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号: NO. 019788

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

二〇一〇年七月十日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称: 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 陈胜华

办公场所: 北京市西城区裕民路18号2206房间

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11000010

注册资本(出资额): 4800万元

批准设立文号: 京财企许可(2013) 0060号

批准设立日期: 2013-10-10





证书序号: 000485

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
北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 陈胜华



证书号: 10

发证时间: 二〇一六年七月二十日

证书有效期至: 二〇一八年七月二十七日



姓名 Full name 洪一五
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1969-06-02
工作单位 Working unit 北京兴华会计师事务所(特殊普通
合伙人)
身份证号 Identity card No. 342622196906020197



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
No. of Certificate

341300190015

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

安徽省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2005-07-06

年 / 月 / 日





姓名 Full Name 时磊
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of Birth 1975-12-07
 工作单位 Working Unit 华普天健会计师事务所 (特殊普通合伙) 安徽分所
 身份证号码 Identity card No. 342101197512071050



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: 340801820001
 No. of Certificate

批准注册会计师协会: 安徽省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008-10-30
 Date of Issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



6

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.



7

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
Agree the holder to be transferred from

华普天健安徽分所 事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年12月30日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

安徽辰龙 事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016年12月30日

10

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
Agree the holder to be transferred from

新思维 事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年12月22日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京兴华 事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年12月22日

11