

温州市鹿城城市发展有限公司

审计报告

2017 年度



中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

JONTEN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

目 录

一、审计报告	页 次
二、审定财务报表	1-3
1. 合并资产负债表	4-5
2. 合并利润表	6
3. 合并现金流量表	7
4. 合并所有者权益变动表	8-9
5. 母公司资产负债表	10-11
6. 母公司利润表	12
7. 母公司现金流量表	13
8. 母公司所有者权益变动表	14-15
三、财务报表附注	16-81
四、事务所营业执照复印件	
五、签字注册会计师资质证明复印件	

审计报告

中天运 [2018] 审字第 91104 号

温州市鹿城城市发展有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了温州市鹿城城市发展有限公司（以下简称“温州城发”）的财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2017 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附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，公允反映了温州城发 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2017 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

二、形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于温州城发，并履行了职业道德方面的其他责任。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、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

1、期末存货账面价值占资产总额 59.64%，该事项被认定为审计中最为重要的事项之一，因而被确定为关键审计事项。

2、我们对期末存货按工程项目进行实地观察，结合询问施工单位管理人员和监理单位人员确定存货期末余额和存货的状况。经我们审计后，期末存货中土地开发成本、房地产项目、市政工程项目均处于正常开发状态。我们认为该事项在财务报告中已经得到充分地披露。

四、其他信息

温州市鹿城城市发展有限公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括 2018 年温州市鹿城城市发展有限公司城市停车场建设专项债券募集说明书中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

温州城发管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制合并财务报表，使其实现公允反映，并设计、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。

在编制财务报表时，管理层负责评估温州城发的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算温州城发、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督温州城发的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，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。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对温州城发持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致温州城发不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

郑彦臣

中国注册会计师
郑彦臣
211202900004

中国注册会计师：

郭蓓

中国注册会计师
郭蓓
110002040167

中国·北京

二〇一八年七月十五日

合并资产负债表

编制单位：温州市鹿城城市发展有限公司

2017年12月31日

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	附五、1	1,581,894,380.84	3,621,893,495.82
△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			
应收票据及应收账款	附五、2	1,635,771,878.72	2,024,918,292.10
预付款项	附五、3	750,641,905.87	201,504,805.53
△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	附五、4	4,385,944,305.42	898,020,470.97
△买入返售金融资产			
存货	附五、5	12,839,195,547.11	10,343,299,989.33
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	附五、6	66,450,620.00	17,551,924.04
流动资产合计		21,259,898,637.96	17,107,188,977.79
非流动资产：			
△发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	附五、7	261,888,060.10	140,080,339.20
投资性房地产			
固定资产	附五、8	5,872,800.26	580,075.28
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	附五、9	13,281.37	14,168.39
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		267,774,141.73	140,674,582.87
资产总计		21,527,672,779.69	17,247,863,560.66

法定代表人：徐策

主管会计工作负责人：陈辉

会计机构负责人：陈辉

合并资产负债表（续）

编制单位：温州市鹿城城市发展有限公司

2017年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	附五、10	181,122,932.60	187,409,267.38
△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			
应付票据及应付账款	附五、11	231,291,966.07	575,187,344.62
预收款项	附五、12	2,537,753,901.88	1,666,420,163.65
△卖出回购金融资产款			
△应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	附五、13	656,271.19	639,557.25
应交税费	附五、14	515,383,047.81	450,369,928.52
其他应付款	附五、15	4,217,966,311.25	1,527,383,567.24
△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			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	附五、16	350,000,000.00	
其他流动负债	附五、17	219,550,629.36	
流动负债合计		8,253,725,060.16	4,407,409,828.66
非流动负债：			
长期借款	附五、18	2,377,470,000.00	2,286,523,989.84
应付债券	附五、19	955,227,817.78	1,192,909,048.34
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	附五、20	1,915,348,842.00	1,800,524,792.00
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债	附五、21		219,550,629.36
非流动负债合计		5,248,046,659.78	5,499,508,459.54
负债合计		13,501,771,719.94	9,906,918,288.20
所有者权益：			
股本	附五、22	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	附五、23	5,441,387,714.43	4,760,280,583.79
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	附五、24	257,531.92	257,531.92
△一般风险准备			
未分配利润	附五、25	1,177,047,709.32	1,666,856,976.77
归属于母公司所有者权益合计		6,718,692,955.67	6,527,395,092.48
少数股东权益		1,307,208,104.08	813,550,179.98
所有者权益（或股东权益）合计		8,025,901,059.75	7,340,945,272.46
负债和所有者权益（或股东权益）总计		21,527,672,779.69	17,247,863,560.66

法定代表人：徐策

主管会计工作负责人：陈辉

会计机构负责人：陈辉

合并利润表

编制单位：温州市鹿城城市发展有限公司

2017年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		254,742,891.84	1,515,171,484.75
其中：营业收入	附五、26	254,742,891.84	1,515,171,484.75
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本		630,694,731.79	1,092,323,556.80
其中：营业成本		400,650,246.32	1,052,737,627.14
△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	附五、27	1,531,214.42	25,937,208.40
销售费用			
管理费用	附五、28	16,342,733.38	11,432,606.95
研发费用			
财务费用	附五、29	212,170,537.67	2,216,114.31
其中：利息费用		154,426,382.99	5,299,913.23
利息收入		57,733,756.37	3,308,638.10
资产减值损失			
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	附五、30	-155,290,727.70	-112,160.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-192,279.10	-112,160.80
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-531,242,567.65	422,735,767.15
加：营业外收入	附五、31	0.02	12.01
减：营业外支出	附五、32	14,387.02	42,053.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-531,256,954.65	422,693,725.68
减：所得税费用	附五、33	79,384.70	195,035,772.14
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-531,336,339.35	227,657,953.54
归属于母公司所有者的净利润		-489,809,267.45	239,281,337.77
（一）归属于母公司所有者的持续经营净利润		-489,809,267.45	239,281,337.77
（二）归属于母公司所有者的终止经营净利润			
少数股东损益		-41,527,071.90	-11,623,384.23
六、其他综合收益的税后净额		-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、重新计量设定受益计划变动额		-	-
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
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			
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		-531,336,339.35	227,657,953.54
归属于母公司所有者的综合收益总额		-489,809,267.45	239,281,337.77
归属于少数股东的综合收益总额		-41,527,071.90	-11,623,384.23
十、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			

法定代表人：徐策

主管会计工作负责人：陈辉

会计机构负责人：陈辉

合并现金流量表

编制单位：温州市鹿城城市发展有限公司

2017年度

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	附五、34	1,304,114,912.06	1,134,770,076.85
△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		6,759,710,706.03	1,490,016,846.48
经营活动现金流入小计		8,063,825,618.09	2,624,786,923.33
购买商品、接受劳务支付的现金		3,650,618,892.99	2,930,742,299.77
△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		14,569,428.09	16,371,032.60
支付的各项税费		196,538.93	100,680,509.90
支付其他与经营活动有关的现金		7,135,385,025.92	317,682,510.89
经营活动现金流出小计		10,800,769,885.93	3,365,476,353.16
经营活动产生的现金流量净额		-2,736,944,267.84	-740,689,429.83
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		68,943.41	
投资活动现金流入小计		68,943.41	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,691,636.15	355,873.77
投资支付的现金		122,000,000.00	
△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			140,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		127,691,636.15	140,355,873.77
投资活动产生的现金流量净额		-127,622,692.74	-140,355,873.77
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,235,325,050.07	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		535,184,996.00	
取得借款收到的现金		538,719,482.00	1,900,209,733.44
△发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			1,498,660,000.00
筹资活动现金流入小计		1,774,044,532.07	3,398,869,733.44
偿还债务支付的现金		606,059,806.62	386,876,743.97
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		277,993,899.37	144,522,412.22
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		216,666.67	65,000,000.00
筹资活动现金流出小计		884,270,372.66	596,399,156.19
筹资活动产生的现金流量净额		889,774,159.41	2,802,470,577.25
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		1,974,792,801.17	1,921,425,273.65
加：期初现金及现金等价物余额		3,556,790,804.46	1,635,365,530.81
六、期末现金及现金等价物余额		1,681,998,003.29	3,556,790,804.46

法定代表人：徐策

主管会计工作负责人：陈辉

会计机构负责人：陈辉

合并所有者权益变动表

2017年度

单位：人民币元

归属于母公司所有者权益

本年金额

附注	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	优先股	其他权益工具	其他	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		
一、上年期末余额	100,000,000.00	-	-	-	4,760,280,593.79	-	-	-	257,531.92	-	1,666,856,976.77	813,550,179.98	7,340,945,272.46
二、本年期初余额	100,000,000.00	-	-	-	4,760,280,593.79	-	-	-	257,531.92	-	1,666,856,976.77	813,550,179.98	7,340,945,272.46
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	681,107,130.64	-	-	-	-	-	-489,809,267.45	493,657,924.10	684,955,787.29
（一）综合收益总额	-	-	-	-	681,107,130.64	-	-	-	-	-	-489,809,267.45	41,527,071.90	-531,336,339.35
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	681,107,130.64	-	-	-	-	-	-	535,184,996.00	1,216,292,126.64
1.股东投入的普通股	-	-	-	-	681,107,130.64	-	-	-	-	-	-	535,184,996.00	1,216,292,126.64
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.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	100,000,000.00	-	-	-	5,441,387,714.43	-	-	-	257,531.92	-	1,177,047,709.32	1,307,208,104.08	8,025,901,059.75

主管会计工作负责人：陈辉

会计机构负责人：陈辉

陈辉

陈辉

陈策

合并所有者权益变动表

编制单位：温州市鹿城区城市发展有限公司

2016年度

单位：人民币元

2016年度															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	
															上年金额		归属于母公司所有者权益		其他权益工具					股本		附注		单位：人民币元	

主管会计工作负责人：陈辉

会计机构负责人：陈辉

陈辉

陈辉

徐策

母公司资产负债表

编制单位：温州市鹿城城市发展有限公司

2017年12月31日

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		842,421,433.91	2,448,920,634.00
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			
应收票据及应收账款			
预付款项		2,974,578.02	2,642,178.02
其他应收款	附注十一、 1	3,470,134,833.69	1,367,976,908.73
存货		813,577,029.86	762,729,614.16
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		5,129,107,875.48	4,582,269,334.91
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	附注十二、 2	5,538,714,493.22	5,411,441,572.32
投资性房地产			
固定资产		25,419.42	26,866.22
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,538,739,912.64	5,411,468,438.54
资产总计		10,667,847,788.12	9,993,737,773.45

法定代表人：徐策

主管会计工作负责人：陈辉

会计机构负责人：陈辉

母公司资产负债表（续）

编制单位：温州市鹿城城市发展有限公司

2017年12月31日

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		113,122,932.60	146,813,822.60
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			
应付票据及应付账款		6,678,143.60	16,476,837.60
预收款项		423,180,730.00	23,180,730.00
应付职工薪酬			
应交税费		931,200.83	893,027.10
其他应付款		2,309,316,566.18	1,858,912,318.32
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		300,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		3,153,229,573.21	2,046,276,735.62
非流动负债：			
长期借款		400,000,000.00	300,000,000.00
应付债券		955,227,817.78	1,192,909,048.34
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		1,213,079,800.00	1,211,579,800.00
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,568,307,617.78	2,704,488,848.34
负债合计		5,721,537,190.99	4,750,765,583.96
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		5,066,353,733.12	5,066,353,733.12
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		237,280.43	237,280.43
未分配利润		-220,280,416.42	76,381,175.94
所有者权益（或股东权益）合计		4,946,310,497.13	5,242,972,189.49
负债和所有者权益（或股东权益）总计		10,667,847,788.12	9,993,737,773.45

法定代表人：徐策

主管会计工作负责人：陈辉

会计机构负责人：陈辉

母公司利润表

编制单位：温州市鹿城城市发展有限公司

2017年度

单位：人民币元

项 目	附 注	本期金额	上期金额
一、营业收入	附注十二、3	668,040.31	60,000.00
减：营业成本	附注十二、3		
税金及附加		4,090.04	
销售费用			
管理费用		9,798,500.54	2,331,197.01
研发费用			
财务费用		132,236,314.39	43,577,005.79
其中：利息费用			
利息收入			
资产减值损失			
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	附注十二、4	-155,290,727.70	-112,160.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-192,279.10	-112,160.80
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-296,661,592.36	41,193,647.98
加：营业外收入			
减：营业外支出			30,291.48
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-296,661,592.36	41,163,356.50
减：所得税费用			
四、净利润（亏损总额以“-”号填列）		-296,661,592.36	41,163,356.50
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-296,661,592.36	41,163,356.50
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
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		-296,661,592.36	41,163,356.50
七、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			

法定代表人：徐策

主管会计工作负责人：陈辉

会计机构负责人：陈辉

母公司现金流量表

编制单位：温州市鹿城城市发展有限公司

2017年度

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		400,702,124.00	23,240,730.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,147,209,724.09	2,139,093,025.88
经营活动现金流入小计		2,547,911,848.09	2,162,333,755.88
购买商品、接受劳务支付的现金		60,978,509.70	89,239,151.66
支付给职工以及为职工支付的现金		471,027.40	354,782.80
支付的各项税费			136,555.83
支付其他与经营活动有关的现金		3,651,631,115.48	318,705,743.81
经营活动现金流出小计		3,713,080,652.58	408,436,234.10
经营活动产生的现金流量净额		-1,165,168,804.49	1,753,897,521.78
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		132,465,200.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			325,280,339.20
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		132,465,200.00	325,280,339.20
投资活动产生的现金流量净额		-132,465,200.00	-325,280,339.20
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		306,109,482.00	227,685,743.60
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		306,109,482.00	227,685,743.60
偿还债务支付的现金		441,800,372.00	40,963,364.95
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		173,174,305.60	94,575,535.65
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		614,974,677.60	135,538,900.60
筹资活动产生的现金流量净额		-308,865,195.60	92,146,843.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-1,606,499,200.09	1,520,764,025.58
加：期初现金及现金等价物余额		2,448,920,634.00	928,156,608.42
六、期末现金及现金等价物余额		842,421,433.91	2,448,920,634.00

法定代表人：徐策

主管会计工作负责人：陈辉

会计机构负责人：陈辉

母公司所有者权益变动表

编制单位：温州市鹿城区城市发展有限公司

2017年度

单位：人民币元

附注	其他权益工具				本年金额			所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	
一、上年年末余额	100,000,000.00			5,066,353,733.12				5,242,972,189.49
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年年初余额	100,000,000.00			5,066,353,733.12				5,242,972,189.49
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								
（一）综合收益总额								
（二）所有者投入和减少资本								
1.所有者投入的普通股								
2.其他权益工具持有者投入资本								
3.股份支付计入所有者权益的金额								
4.其他								
（三）利润分配								
1.提取盈余公积								
2.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.设定受益计划变动额结转留存收益								
5.其他								
（五）专项储备提取和使用								
1.提取专项储备								
2.使用专项储备								
（六）其他								
四、本年年末余额	100,000,000.00			5,066,353,733.12			237,280.43	4,946,310,597.13

主管会计工作负责人：陈辉

会计机构负责人：陈辉

4,946,310,597.13

母公司所有者权益变动表

编制单位：温州市鹿城城市发展有限公司

2016年度

单位：人民币元

项 目	附注	其他权益工具			上年金额		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	资本公积	股本						
一、上年年末余额					5,071,161,233.12					237,280.43	35,107,932.68	5,206,506,446.23
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额					5,071,161,233.12					237,280.43	35,107,932.68	5,206,506,446.23
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-4,807,500.00						41,163,356.50	36,355,856.50
（一）综合收益总额											41,163,356.50	41,163,356.50
（二）所有者投入和减少资本					-4,807,500.00							-4,807,500.00
1.股东投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配					-5,000,000.00							-5,000,000.00
1.提取盈余公积												
2.对所有者（或股东）的分配					192,500.00							192,500.00
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.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他												
（五）专项储备提取和使用												
1.提取专项储备												
2.使用专项储备												
六、其他												
四、本年年末余额					5,066,353,733.12					237,280.43	109,886.76	5,242,372,189.49

法定代表人：徐策

主管会计工作负责人：陈辉

会计机构负责人：陈辉

温州市鹿城城市发展有限公司

财务报表附注

2017 年 1 月 1 日—2017 年 12 月 31 日

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、公司的基本情况

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

2012年12月20日, 经温州市鹿城区人民政府批准(温鹿政发[2012]120号), 公司注册资本增加到人民币1亿元。

截至 2017 年 12 月 31 日, 本公司注册资本为人民币 1 亿元, 实收资本为人民币 1 亿元, 实收资本(股东)情况详见附注五、26。

1、 本公司注册地、组织形式和总部地址

本公司组织形式: 有限责任公司

本公司注册地址: 本公司位于浙江省温州市广场路188号。

本公司总部办公地址: 本公司位于浙江省温州市鹿城区江滨西路522号233室。

2、 本公司的业务性质和主要经营活动

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

本公司及子公司(以下合称“本公司”)主要经营: 城市综合开发建设投资、基础设施建设投资、农房改造投资, 城乡一体化建设与保障房、安置房建设及投资。

3、 母公司以及集团最终母公司的名称

本公司控股股东为温州市鹿城区财政局。

本公司合并财务报表范围以控制为基础给予确定。截至报告期末, 纳入合并财务报表范围的子公司共计19家, 具体详见本附注七、1。

本报告期合并财务报表范围新增1家子公司, 减少1家子公司, 具体详见本附注六。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本财务报表以持续经营为基础编制, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和41项具体会计准则, 以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定, 并基于以下三点所

述重要会计政策、会计估计进行编制。

（二）持续经营

本公司评价自报告期末起 12 个月的持续经营能力不存在重大疑虑因素或事项。

三、重要会计政策和会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了公司2017年12月31日的财务状况以及2017年度的经营成果和现金流量等相关信息。

（二）会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

（三）营业周期

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

（四）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（五）企业合并会计处理

本公司将两个或者两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项确定为企业合并。

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并两种类型。其会计处理如下：

1、同一控制下企业合并在合并日的会计处理

（1）一次交易实现同一控制下企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并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计量。合并方长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的直接相关费用计入当期损益。

（2）多次交易分步实现同一控制下企业合并

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并的，在母公司财务报表中，合并日时点按照新增后的持股比例计算被合并方所有者权益在最终控制方合并报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本，初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股权新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，应视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时作为比较数据追溯调整的最早期间进

行合并报表编制。对被合并方的有关资产、负债并入合并财务报表增加的净资产调整所有者权益项下“资本公积”项目。同时对合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已经确认损益、其他综合收益部分冲减合并报表期初留存收益或当期损益，但被合并方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2、非同一控制下企业合并在购买日的会计处理

(1) 一次交易实现非同一控制下企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。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。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

(2) 多次交易分步实现非同一控制下企业合并

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在母公司财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益，但被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。同时，购买日之前所持被购买方的股权于购买日的公允价值与购买日新购入股权所支付对价之和作为合并成本，合并成本与购买日中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉或合并当期损益。

3、分步处置子公司股权至丧失控制权的会计处理方法

(1) 判断分步处置股权至丧失控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

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时，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理。具体原则：

①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(2) 属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的各项交易的会计处理方法

对于属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的情形，应当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。具体在母公司财务报表和合并财务报表中会计处理方法如下：

在母公司财务报表中，将每一次处置价款与所处置投资对应的账面价值的差额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；对于失去控制权之后的剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，失去控制权之后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按权益法的相关规定进行会计处理。

在合并财务报表中，对于失去控制权之前的每一次交易，将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。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，在丧失控制权时转为当期投资收益。但原子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 不属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的各项交易的会计处理方法

对于失去控制权之前的每一次交易，在母公司财务报表中将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益；在合并财务报表中将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计入资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，调整留存收益。

对于失去控制权时的交易，在母公司财务报表中，对于处置的股权，按照处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益；同时，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。在合并财务报表中，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，在丧失控制权时转为当期投资收益。但原子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(六) 合并财务报表的编制方法

本公司以控制为基础确定合并范围。将拥有实质性控制权的子公司、结构化主体以及可分割主体纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第33号——合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或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，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的年初已经发生，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

（七）合营安排

本公司将一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排确定为合营安排。参与方为共同控制的一方时界定为合营安排中的合营方，否则界定为合营安排中的非合营方。

合营安排根据合营方是否为享有该安排相关资产权利且承担相关负债义务，还是仅对该安排的净资产享有权利划分为共同经营或合营企业两种类型。

1、共同经营的会计处理方法

本公司为共同经营中的合营方，应当确认其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。

本公司为共同经营中非合营方比照上述合营方进行会计处理。

2、合营企业的会计处理方法

本公司为合营企业的合营方，应当按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的相关规定进行核算及会计处理。

（八）现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短、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。

（九）金融工具的确认和计量

（1）金融工具的分类、确认和计量

金融工具划分为金融资产或金融负债。

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（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)、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。

金融负债于初始确认时分类为:以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债(包括交易性金融负债和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)以及其他金融负债。

本公司成为金融工具合同的一方时,确认为一项金融资产或金融负债。

本公司金融资产或金融负债初始确认按公允价值计量。后续计量则分类进行处理:以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量;持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量。

本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失,除与套期保值有关外,按照如下方法处理:①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公允价值变动形成的利得或损失,计入公允价值变动损益;在资产持有期间所取得的利息或现金股利,确认为投资收益;处置时,将实际收到的金额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可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益;持有期间按实际利率法计算的利息,计入投资收益;可供出售权益工具投资的现金股利,于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益;处置时,将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

(2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司金融资产转移的确认依据:金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时,或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,但放弃了对该金融资产控制的,应当终止确认该项金融资产。

本公司金融资产转移的计量:金融资产满足终止确认条件,应进行金融资产转移的计量,即将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额部分,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,并将终止确认部分的账面价值与终止确认部分的收到对价和原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额部分,计入当期损益。

(3) 金融负债终止确认条件

本公司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,则应终止确认该金融负债或其一部分。

(4) 金融资产和金融负债的公允价值确认方法

本公司对金融资产和金融负债的公允价值的确认方法:如存在活跃市场的金融工具,以活跃市场中的报价确定其公允价值;如不存在活跃市场的金融工具,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资产的当前公允价值、现金流量折现法等。采用估值技术时，优先最大程度使用市场参数，减少使用与本公司及其子公司特定相关的参数。

(5) 金融资产减值

本公司在资产负债表日对除以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行减值检查，当客观证据表明金融资产发生减值，则应当对该金融资产进行减值测试，以根据测试结果计提减值准备。

本公司对应收款项减值详见“本附注四之十一应收款项”部分。

本公司持有至到期投资发生减值时，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。可供出售金融资产发生减值时，将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，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。

本公司各类可供出售金融资产减值的认定标准包括下列各项：

- ①行方或债务人发生严重财务困难；
- ②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- ③债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- 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无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- ⑦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；
- ⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- ⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

(十) 应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

1、坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计

提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；
③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

2、坏账准备的计提方法

本公司的坏账准备核算采用按信用风险特征组合计提坏账准备。

组合名称	方法说明
风险类别	具备下列任一条件，按 100%计提坏账准备 ①债务人发生严重的财务困难； ②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）； ③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
无风险类别	不具备上述条件，不计提坏账准备

（3）坏账准备的转回

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

（十一）存货

1、存货的分类和计量

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

（2）存货的确认：本公司存货同时满足下列条件的，予以确认：

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

（3）存货取得和发出的计价方法：本公司取得的存货按成本进行初始计量，发出按个别计价法确定发出存货的实际成本。其中土地开发成本的结转按照存货土地开发成本的金额除以企业土地使用权证面积与无权证土地面积的合计面积，计算得出单位土地成本面积，再乘以出让土地的面积确认。

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

①可变现净值的确定方法：

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

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价

格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的, 该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货, 其可变现净值以合同价格为基础计算。

持有存货的数量多于销售合同订购数量的, 超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

②存货跌价准备按照单个存货项目计提。

(十二) 持有待售的确认标准和会计处理方法

(1) 持有待售的确认标准

本公司划分为持有待售的非流动资产、处置组的确认标准: ①据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例, 在当前状况下即可立即出售; ②出售计划需获相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的, 已经获得批准; ③出售极可能发生, 即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺, 预计出售将在一年内完成。

本公司将符合持有待售条件的非流动资产或处置组在资产负债表日单独列报为流动资产中“持有待售资产”或与划分持有待售类别的资产直接相关负债列报在流动负债中“持有待售负债”。

(十三) 长期股权投资的计量

1、初始投资成本确定

(1) 对于企业合并取得的长期股权投资, 如为同一控制下的企业合并, 应当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确认为初始成本; 非同一控制下的企业合并, 应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本;

(2) 以支付现金取得的长期股权投资, 初始投资成本为实际支付的购买价款;

(3) 以发行权益性证券取得的长期股权投资, 初始投资成本为发行权益性证券的公允价值;

(4) 非货币性资产交换取得或债务重组取得的, 初始投资成本根据准则相关规定确定。

2、后续计量及损益确认方法

长期股权投资后续计量分别采用权益法或成本法。采用权益法核算的长期股权投资, 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, 并调整长期股权投资。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分, 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, 应当调整长期股权投资及所有者权益项目。

采用成本法核算的长期股权投资, 除追加或收回投资外, 账面价值一般不变。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分, 确认投资收益。

长期股权投资具有共同控制、重大影响的采用权益法核算, 具有控制的采用成本法核算

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

(1) 确定对被投资单位具有共同控制的判断标准: 两个或多个合营方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。

(2) 确定对被投资单位具有重大影响的判断标准：当持有被投资单位20%以上至50%的表决权股份时，具有重大影响。或虽不足20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：

- ①.在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；
- ②.参与被投资单位的政策制定过程；
- ③.向被投资单位派出管理人员；
- ④.被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；
- ⑤.其他能足以证明对被投资单位具有重大影响的情形。

(十四) 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的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：

- 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、 固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

各类固定资产的使用寿命、残值率、年折旧率列示如下：

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

3、 融资租入固定资产

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；⑤租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；

融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧。

（十五）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

本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。

2、资本化金额计算方法

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。

暂停资本化期间：在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化期间。

资本化金额计算：①借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；②占用一般借款按照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，资本化率为一般借款的加权平均利率；③借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

（十六）无形资产

1、无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量，分别为：①使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。②使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

2、使用寿命有限的无形资产使用寿命估计

本公司对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：①运用该资产生产的产品通常

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

3、使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命不确定的判断依据：①来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；②综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等确定。

（十七）长期资产减值

本公司长期资产主要指长期股权投资、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、无形资产、商誉等资产。

1、长期资产减值测试方法

资产负债表日，本公司对长期资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备。

可收回金额按照长期资产的公允价值减去处置费用后的净额与长期资产预计未来现金流量的现值之间孰高确定。长期资产的公允价值净额是根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该长期资产处置费用的金额确定。

本公司在确定公允价值时优先考虑销售协议价格，其次如不存在销售协议价格但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格确定；如按照上述规定仍然无法可靠估计长期资产的公允价值，以长期资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

本公司在确定长期资产预计未来现金流量现值时：①其现金流量分别根据资产持续使用过程中以及最终处置时预计未来现金流量进行测算，主要依据公司管理层批准的财务预算或预测数据，以及预测期之后年份的合理增长率为基础进行最佳估计确定。预计未来现金流量充分考虑历史经验数据及外部环境因素的变化等确定。

②其折现率根据资产负债日与预测期间相同的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定。

2、长期资产减值的会计处理方法

本公司对长期资产可收回金额低于其账面价值的，应当将长期资产账面价值减记至可收

回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应长期资产的减值准备。相应减值

资产折旧或摊销费用在未来期间作相应调整。减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

3、商誉的减值测试方法及会计处理方法

本公司每年年末对商誉进行减值测试，具体测试方法如下：

①先对不包含商誉的资产组或资产组组合进行减值测试，确认可收回金额，按资产组或资产组组合账面价值与可收回金额孰低计提减值损失；②再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，确认其可收回金额，按包括分摊商誉的资产组或资产组组合账面价值与可收回金额孰低部分，首先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

商誉减值会计处理方法：根据商誉减值测试结果，对各项资产账面价值的抵减，应当作为各单项资产包括商誉的减值损失处理，计入当期损益。抵减后各项资产账面价值不得低于该资产公允价值净额、该资产预计未来现金流量现值和零三者之中最高者。未能分摊的减值损失在资产组或资产组组合中其他各项资产的账面价值所占比重进行分配。

（十八）职工薪酬

1、职工薪酬分类

本公司将为获取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确定为职工薪酬。

本公司对职工薪酬按照性质或支付期间分类为短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2、职工薪酬会计处理方法

（1）短期薪酬会计处理：在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；

（2）离职后福利会计处理：根据本公司与职工就离职后福利达成的协议、制定章程或办法等，将是否承担进一步支付义务的离职福利计划分类为设定提存计划或设定受益计划两种类型。①设定提存计划按照向独立的基金缴存固定费用确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；②设定受益计划采用预期累计福利单位法进行会计处理。具体为：本公司将根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务折合为离职时点的终值；之后归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

（3）辞退福利会计处理：满足辞退福利义务时将解除劳动关系给予的补偿一次计入当期损益。

（4）其他长期职工福利会计处理：根据职工薪酬的性质参照上述会计处理原则进行处理。预计负债的确认标准和计量方法

（十九）预计负债

1、预计负债的确认标准

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能

够可靠地计量时确认该义务为预计负债。

2、预计负债的计量方法

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，如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，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当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，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

（二十）收入

1、销售商品

本公司销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠地计量；④相关的经济利益很可能流入企业；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

2、提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。本公司根据实际成本占预计总成本的比例确定完工进度，在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；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

本公司在让渡资产使用权相关的经济利益很可能流入并且收入的金额能够可靠地计量时确认让渡资产使用权收入。

（二十一）政府补助

1、政府补助类型

政府补助为本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政贷款贴息、建设资金补贴款等。政府补助主要包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

2、政府补助的会计处理方法

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。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。

(1) 与资产相关的政府补助的会计处理方法

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。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。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，应当区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值。

(2) 与收益相关的政府补助的会计处理方法

与收益相关的政府补助，应当分情况按照以下规定进行会计处理：

①用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；

②用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

(3) 与本公司日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

(二十二) 重要会计政策和会计估计变更

1、重要的会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
根据财政部2017年5月10日发布的《企业会计准则第 16 号——政府补助》（财会〔2017〕15 号），自2017年6月12 日起施行，2017年1月1日存在的政府补助和2017年新增的政府补助适用该准则。根据该准则，对于与企业日常活动相关的政府补助，在计入利润表时，按照经济业务实质，由原计入营业外收入改为计入其他收益；与企业日常经营活动无关的政府补助，计入营业外收入。该会计政策变更未对比较报表产生影响。本年度也未涉及该事项。	不适用	
根据财政部2017年5月16日发布的《关于印发<企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营>的通知》（财会〔2017〕13号），对持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报作出了规定，在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益，并采用未来适用法进行处理。该会计政策变更未对比较报表产生影响。本年度也未涉及该事项。	不适用	

2、重要会计估计变更：

无。

四、税项

税 种	计税依据	税率
增值税	销项税额减去进项税额	5%
城市维护建设税	实际缴纳的增值税	7%
企业所得税	企业经营所得	25%

五、合并会计报表项目附注

1、货币资金

项 目	期末余额	年初余额
库存现金	24,253.73	8,491.12
银行存款	1,581,766,504.66	3,556,782,313.34
其他货币资金	103,622.45	65,102,691.36
合 计	1,581,894,380.84	3,621,893,495.82

注：其他货币资金中 103,622.45 为保证金。

2、应收票据及应收账款

(1) 应收账款分类披露：

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,635,771,878.72	100.00			1,635,771,878.72
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	1,635,771,878.72	100.00			1,635,771,878.72

续表：

类别	期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,024,918,292.10	100.00			2,024,918,292.10
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	2,024,918,292.10	100.00			2,024,918,292.10

组合中, 采用信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款情况:

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
风险组合			
无风险组合	1,635,771,878.72		
合 计	1,635,771,878.72		

(2) 应收账款坏账准备变动情况

本期计提坏账准备金额 0 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

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

单位名称	期末余额	
	金额	计提坏账金额
温州市鹿城区财政局	1,605,289,910.33	
合 计	1,605,289,910.33	

(4) 期末应收账款金额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占期末余额的比例(%)	坏账准备
温州市鹿城区财政局	1,605,289,910.33	98.14	
合 计	1,605,289,910.33	98.14	

(5) 政府性应收账款总额为 2,266,732,086.53 元, 明细情况如下:

应收对方	期末余额	款项性质	审计程序	坏账准备
鹿城区财政局	1,605,289,910.33	土地出让金	函证	
合 计	1,605,289,910.33			

3、 预付账款

(1) 预付账款按账龄结构列示:

账龄结构	期末余额		年初余额	
	金额	占总额的比例(%)	金额	占总额的比例(%)
1年以内(含1年)	549,137,100.35	73.16	53,478,560.00	26.54
1年至2年(含2年)	53,478,560.00	7.12	116,788,246.30	57.96
2年至3年(含3年)	116,788,246.30	15.56	25,219,903.28	12.52
3年以上	31,237,999.22	4.16	6,018,095.94	2.98
合计	750,641,905.87	100.00	201,504,805.53	100.00

(2) 期末预付款项金额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额的比例(%)	未结算原因
温州通润建设有限公司	443,282,070.00	59.05	未到结算期
温州海嘉建设有限公司	162,188,115.15	21.61	未到结算期
温州市鹿城区保障房建设办公室	76,800,000.00	10.23	未到结算期
温州市公用事业开发公司	11,505,355.60	1.53	未到结算期
浙江绿色园林市政有限公司	5,680,807.20	0.76	未到结算期
合计	699,456,347.95	93.18	

(3) 账龄超过1年且金额重要的预付账款

单位名称	期末余额	账龄
温州海嘉建设有限公司		1-2 年
	124,704,805.52	2-3 年
温州市鹿城区保障房建设办公室		2-3 年
	76,800,000.00	3 年以上
合计	201,504,805.52	

4、 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露:

类 别	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	4,386,064,305.42	100.00	120,000.00		4,385,944,305.42
3. 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	4,386,064,305.42	100.00	120,000.00		4,385,944,305.42

续表:

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	898,140,470.97	100.00	120,000.00		898,020,470.97
3. 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	898,140,470.97	100.00	120,000.00		898,020,470.97

组合中, 采用信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款情况:

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
风险组合(温州市诚德鞋业科技创新服务有限公司)	120,000.00	120,000.00	100
无风险组合	4,385,944,305.42		
合 计	4,386,064,305.42	120,000.00	

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(3) 期末其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额
关联方往来款	1,365,150,414.72
代垫款	2,862,821,431.72
代收代付款项	157,175,270.47

款项性质	期末账面余额
保证金及押金	917,188.51
合计	4,386,064,305.42

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

无。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占期末余额 合计数的比 例（%）	坏账 准备 期末 余额
藤桥镇人民政府	代垫款	244,024,984.00	1 年以内 3 年以上	5.56	
温州市鹿城区进城口改建工程指挥部	代垫款	118,680,000.00	1 年以内	2.71	
鹿城区基础配套基建专户	代垫款	161,500,000.00	1 年以内	3.68	
温州市国土资源局	代垫款	87,000,000.00	1 年以内	1.98	
温州市物业维修资金管理中心	代收代付	17,484,620.21	2-3 年	0.40	
合计		628,689,604.21		14.33	

(6) 账龄3年以上的重大其他应收款项

单位名称	款项性质	期末余额	占期末余额 合计数的比 例（%）	坏账准备 期末余额
温州市鹿城区藤桥镇人民政府	代垫款	193,550,000.00	4.41	
温州市物业维修资金管理中心	代收代付	17,484,620.21	0.40	
中国鞋都屿头安心公寓工程办公室	代垫款	10,300,000.00	0.23	
合计		221,334,620.21	5.05	

(7) 政府性其他应收款总额为 387,102,698.84 元，明细情况如下：

应收对方	期末余额	款项性质	审计程序	坏账准备
藤桥镇人民政府	244,024,984.00	代垫款	函证	
温州市国土资源局	87,000,000.00	代垫款	替代程序	
温州市物业维修资金管理中心	17,484,620.21	代收代付	替代程序	
中国鞋都屿头安心公寓工程办公室	10,300,000.00	代垫款	替代程序	
温州市鹿城区人民政府双屿街道办事处	10,020,000.00	代垫款	替代程序	
温州市城市拆迁管理办公室	5,701,500.00	代垫款	替代程序	
温州市鹿城区七都街道办事处	2,502,997.00	代垫款	函证	
温州市鹿城区山福镇人民政府	2,500,000.00	代垫款	替代程序	
双屿镇正岙村	2,100,000.00	代垫款	替代程序	
温州市征收管理办公室	1,339,066.00	代垫款	替代程序	
温州房管局拆迁办公室	1,000,000.00	代垫款	替代程序	
中国鞋都派出所	708,091.80	代垫款	替代程序	
双屿镇潘岙村	500,000.00	代垫款	替代程序	
温州市城市规划设计研究院	400,000.00	代垫款	替代程序	
温州市鹿城区建设局	373,315.00	代垫款	替代程序	
温州市鹿城区双屿街道建设工作委员会	346,903.36	代垫款	替代程序	
温州市鹿城区人民政府南郊街道办事处	316,629.75	代垫款	替代程序	
双屿镇牛岭村委会	189,307.95	代垫款	替代程序	
温州市鹿城区住房和城乡建设局	129,770.00	代垫款	替代程序	
温州市鹿城区丰门街道办事处	115,513.77	代垫款	替代程序	
温州市行政审批与公共资源交易服务管理中心鹿城分中心	50,000.00	代垫款	替代程序	
合计	387,102,698.84			

5、 存货

(1) 存货分类：

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
土地开发成本	4,950,797,819.24		4,950,797,819.24

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发	4,014,280,209.14		4,014,280,209.14
市政工程项目	3,874,117,518.73		3,874,412,858.73
合计	12,839,195,547.11		12,839,195,547.11

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
土地开发成本	3,430,009,272.17		3,430,009,272.17
房地产开发	3,391,255,510.60		3,391,255,510.60
市政工程项目	3,522,035,206.56		3,522,035,206.56
合计	10,343,299,989.33		10,343,299,989.33

注：其中市政工程项目为本公司根据温州市鹿城区人民政府（温鹿政发【2016】13 号）受托承建的道路、桥梁等基础设施项目。

(2) 截至 2017 年 12 月 31 日，存货明细如下：

序号	项目	金额
一	土地开发	
1	汇昌河葡萄居住区	676,833,747.58
2	七都地块	539,626,343.22
3	横渚河西地块建设工程项目	598,375,857.14
4	东屿村地段	301,817,587.35
5	吴桥路拓宽改造工程	295,859,784.99
6	东龙路北段与划龙桥西路	244,921,525.63
7	特色轻工产业园区	210,233,615.19
8	牛岭村地块	117,014,571.60
9	鞋都产业园区三期	116,351,443.32
10	纺织路	105,884,240.54
11	广化片区土地成本	85,472,110.48
12	汇昌河一、二期	79,278,500.12

序号	项目	金额
13	瓯浦垟地块	291,218,041.66
14	牛山片区牛桥底地块建设工程项目	83,069,479.07
15	垟田地块	106,419,045.86
16	鞋都产业园区一期	46,360,058.12
17	18、19号地块	35,037,473.01
18	岩门制革B-18地块	43,657,182.14
19	菜篮子	16,271,823.37
20	总部经济园二期（C、D、E、G）地块	47,548,764.67
21	鞋都产业园区二期	14,932,760.36
22	吴桥路	8,095,446.58
23	淡水养殖场	7,923,630.35
24	C地块办公楼	6,995,740.68
25	永楠地块	5,698,884.21
26	龙方地块建设工程项目	2,622,303.80
27	新纺织路	6,639,506.00
28	三角巷地板	1,936,897.18
29	山根村地块	100,774,825.39
30	东屿村7号地块	1,135,554.83
31	灰桥浦加固	1,039,545.30
32	其他项目	751,751,529.50
	土地开发合计	4,950,797,819.24
二	房地产开发	
1	汇昌河葡萄居住区	702,323,898.89
2	横渚河西地块安置房	651,954,209.05
3	南岸新家园项目	137,292,221.31
4	中央涂A-2安置房	381,933,077.15
5	鞋都安置房工程	281,925,851.83
6	横山安置房项目	206,109,048.59

序号	项目	金额
7	永川路安置房	193,379,671.38
8	七都金融科技文化中心建设工程	191,300,877.77
9	农房改造德政集聚点工程	116,329,663.32
10	双潮新社区项目	61,033,870.21
11	庄头	141,913,850.67
12	C地块办公房	60,256,060.70
13	进城口2号安置房	57,877,470.00
14	安置房吴桥路A2 项目	298,521,291.06
15	18、19号地块安置房	47,466,088.41
16	人才公寓	40,957,677.98
17	丰收村B-1地块安置房项目	22,381,565.83
18	驿头安置房项目	20,091,650.29
19	吴滨巷	46,644,304.43
20	九山一号地块	59,193,784.09
21	中央涂A-2地块	15,338,400.00
22	广华南路	13,975,941.65
23	矮凳桥周转房	6,836,860.11
24	里垟保障性安居工程	12,560,116.51
25	上成轻工园安置房项目	5,832,395.00
26	瑞都锦园安置房	5,750,926.10
27	永楠地块-安置房	7,978,268.40
28	东屿村地段	14,631,790.51
29	仰义街道农居房二期	5,796,976.85
30	其他项目	206,692,401.05
	小计	4,014,280,209.14
三	市政工程项目	
1	七都大桥	653,843,849.29
2	七都堤塘	418,878,363.14

序号	项目	金额
3	特色轻工产业园区一期市政道路工程	378,318,440.02
4	鞋都产业园区三期	317,658,244.34
5	牛山北路拓宽工程	245,788,930.45
6	戍浦江河道整治工程	178,601,075.89
7	纬一路	140,250,698.31
8	特色轻工产业园区一期市政桥梁工程	146,488,622.08
9	经四路	124,850,223.08
10	鱼藤道路工程	106,642,430.20
11	纬二路	145,250,759.90
12	总部经济园一期（A、B）地块	74,042,010.23
13	经三路	63,038,659.01
14	七都千亩征地综合开发	58,433,433.85
15	德政东路	59,314,108.90
16	广化南路（鹿城段）市政道路工程	54,499,646.29
17	城市综合道路修复提升工程	113,030,774.70
18	会展中心	36,542,965.18
19	江滨路	30,177,506.64
20	汇昌河一、二期	66,229,994.25
21	蛟凤北路	31,210,336.69
22	鞋都产业园区二期	30,213,807.52
23	戍浦江综合治理工程拆迁安置房（二期）项目	28,079,977.10
24	垃圾转运站	19,844,627.88
25	永川路	20,950,216.41
26	博物馆	14,530,595.62
27	东龙路北段与划龙桥西路	22,691,871.02
28	特色轻工产业园区一期市政绿化工程	13,606,882.40
29	鞋都产业园区一期	13,305,862.96
30	西站东路	16,304,088.00

5	七都金融科技文化中心建设工程	2,679,413.61
6	驿头安置房项目	966,857.26
7	北岸新社区项目	2,259,888.00
8	棚户区（城中村）改造项目	470,084.87
9	九山一号地块	8,887,813.45
10	永川路安置房	4,612,452.94
11	农房改造德政集聚点工程	1,541,952.02
12	横渚河西地块安置房	13,764,543.89
13	丰收村B-1地块安置房项目	6,924,886.45
14	仰义街道农居房二期	3,011,250.00
15	中央涂A-2地块	8,030,000.00
16	里垟保障性安居工程	6,524,375.00
17	汇昌河葡萄居住区	26,801,813.17
	小计	116,480,802.46
	市政工程项目	
1	山福镇小城镇环境综合整治工程	686,657.55
2	藤桥镇小城镇环境综合整治工程	1,261,560.42
3	制革基地B5、B9一期及仰新路	5,018,750.00
4	西进城口及郑桥广场	2,509,375.00
	小计	9,476,342.97
	合计	125,957,145.43

（4）存货不存在抵押情况：

无。

（5）存货中土地使用权均为无偿划拨取得，明细如下：

权证编号	坐落	使用权类型	使用权面积 (m ²)
温国用（2009）第1-101777号	鹿城区中国鞋都三期B地块	划拨	4,490.00
温国用（2009）第1-121678号	鹿城区轻工园区横四路与纵三路口西南侧	划拨	11,679.67
温国用（2009）第1-135597号	鹿城区吴桥路拓宽工程A-2地块	划拨	9,221.26

序号	项目	金额
31	灰桥浦加固	10,239,766.83
32	园区路道路工程	8,670,572.63
33	特色轻工产业园区一期其他市政配套工程	70,491,343.61
34	戍浦江大坝（江堤外移）工程	6,022,994.00
35	吴桥路拓宽改造工程	5,949,582.00
36	南塘西片区东屿地段（东屿路、东屿中路、东屿西路、东屿北路）	7,760,266.49
37	标准堤塘附属绿化工程	11,205,692.00
38	原鞋都园区基础配套	5,198,401.83
39	新纺织路	5,119,285.00
40	制革基地B5、B9一期及仰新路	9,661,628.08
41	甲里路	9,150,426.85
42	西进城口及郑桥广场	4,830,814.04
43	马坑路一期	2,252,375.00
44	跳舟桥路	4,334,500.74
45	葡萄路	3,446,007.06
46	标准堤塘保滩护岸工程	2,167,362.00
47	其他项目	84,997,499.22
	小计	3,874,117,518.73
	总计	12,839,195,547.11

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末余额中，含有借款费用资本化金额合计数为 848,012,263.13 元。其中本期借款费用资本化金额

125,957,145.43 元，明细如下：

序号	项目	资本化金额
	房地产开发	
1	横山安置房项目	260,893.29
2	南岸新家园项目	20,091,200.53
3	上成轻工园安置房项目	8,090,832.62
4	双潮新社区项目	1,562,545.36

权证编号	坐落	使用权类型	使用权面积 (m ²)
温国用(2009)第1-70448号	鹿城区葡萄居住区7-1号、7-2号地块	划拨	4,152.00
温国用(2010)第1-150239号	鹿城区双屿镇牛岭村	划拨	9,860.20
温国用(2010)第1-152912号	鹿城区中国鞋都三期铁路沿线	划拨	27,458.12
温国用(2010)第1-155798号	鹿城区汇昌河南岸三板桥至南塘大桥	划拨	31,392.34
温国用(2010)第1-180408号	鹿城区双屿镇嵇师村	划拨	3,938.61
温国用(2010)第1-199348号	温州(鹿城)轻工产业园区纵一支一路、纵二路	划拨	5,105.50
温国用(2011)第1-199347号	温州(鹿城)轻工产业园区横七路、横八路	划拨	24,673.91
温国用(2011)第1-207299号	鹿城区葡萄居住区	划拨	13,840.00
温国用(2011)第1-215264号	鹿城区中国鞋都三期铁路沿线西侧11号地块	划拨	17,283.00
温国用(2011)第1-222360号	鹿城区轻工产业园区纵一支二路(1)	划拨	2,003.85
温国用(2011)第1-222372号	鹿城区轻工产业园区纵一支二路(2)	划拨	2,275.10
温国用(2011)第1-222379号	鹿城区轻工产业园区横八路东段	划拨	855.22
温国用(2011)第1-229717号	鹿城区吴桥工业区南片	划拨	1,419.00
温国用(2011)第1-240394号	鹿城区藤桥镇	划拨	31,527.00
温国用(2011)第1-240396号	鹿城区藤桥镇	划拨	30,642.00
温国用(2011)第1-243232号	鹿城区藤桥镇	划拨	17,419.00
温国用(2011)第1-244759号	温州(鹿城)轻工产业园区横二路	划拨	25,993.00
温国用(2011)第1-244769号	鹿城区藤桥镇	划拨	10,779.61
温国用(2011)第1-247544号	温州鹿城轻工产业园区中央大道(纵八路-纵五路)	划拨	36,105.80
温国用(2011)第1-247545号	温州鹿城轻工产业园区中央大道(纵八路-纵五路)	划拨	10,683.06
温国用(2011)第1-251161号	鹿城区南门街道荷花村	划拨	10,334.00
温国用(2011)第1-253667号	鹿城区吴桥路C地块	划拨	5,113.00
温国用(2011)第1-254399	鹿城区南郊街道德政村	划拨	12,208.00
温国用(2011)第1-255274号	鹿城区鞋都总部二期	划拨	4,390.00
温国用(2011)第257090号	七都街道老涂村	划拨	39,937.00
温国用(2012)第1-266348号	鹿城区轻工产业园区一期(横三路一期)	划拨	2,882.00
温国用(2012)第1-273685号	鹿城区轻工产业园区纵七支二路	划拨	3,511.01

权证编号	坐落	使用权类型	使用权面积 (m ²)
温国用(2012)第1-273688号	鹿城区轻工产业园区纵七支二路	划拨	1,625.72
温国用(2012)第1-273689号	鹿城区轻工产业园区横一路	划拨	17,119.05
温国用(2012)第1-273956号	鹿城区南汇街道龙方村	划拨	26,697.00
温国用(2012)第1-274493号	鹿城区双屿街道鞋都三期	划拨	2,358.00
温国用(2012)第1-275145号	鹿城区南汇街道葡萄村	划拨	3,425.00
温国用(2012)第1-275156号	鹿城区南汇街道葡萄村	划拨	2,492.00
温国用(2013)第1-298554号	鹿城区江滨西路中央涂A-2地块	划拨	33,676.54
温国用(2009)第1-101777号	鹿城区中国鞋都三期B地块	划拨	4,490.00
温国用(2009)第1-121678号	鹿城区轻工园区横四路与纵三路口西南侧	划拨	11,679.67
温国用(2009)第1-135597号	鹿城区吴桥路拓宽工程A-2地块	划拨	9,221.26
温国用(2009)第1-70448号	鹿城区葡萄居住区7-1号、7-2号地块	划拨	4,152.00
温国用(2010)第1-150239号	鹿城区双屿镇牛岭村	划拨	9,860.20
温国用(2010)第1-152912号	鹿城区中国鞋都三期铁路沿线	划拨	27,458.12
温国用(2010)第1-155798号	鹿城区汇昌河南岸三板桥至南塘大桥	划拨	31,392.34
温国用(2010)第1-180408号	鹿城区双屿镇嵇师村	划拨	3,938.61
温国用(2010)第1-199348号	温州(鹿城)轻工产业园区纵一支一路、纵二路	划拨	5,105.50
温国用(2011)第1-199347号	温州(鹿城)轻工产业园区横七路、横八路	划拨	24,673.91
温国用(2011)第1-207299号	鹿城区葡萄居住区	划拨	13,840.00
温国用(2011)第1-215264号	鹿城区中国鞋都三期铁路沿线西侧11号地块	划拨	17,283.00
温国用(2011)第1-222360号	鹿城区轻工产业园区纵一支二路(1)	划拨	2,003.85
温国用(2011)第1-222372号	鹿城区轻工产业园区纵一支二路(2)	划拨	2,275.10
温国用(2011)第1-222379号	鹿城区轻工产业园区横八路东段	划拨	855.22
温国用(2011)第1-229717号	鹿城区吴桥工业区南片	划拨	1,419.00
温国用(2011)第1-240394号	鹿城区藤桥镇	划拨	31,527.00
温国用(2011)第1-240396号	鹿城区藤桥镇	划拨	30,642.00
温国用(2011)第1-243232号	鹿城区藤桥镇	划拨	17,419.00
温国用(2011)第1-244759号	温州(鹿城)轻工产业园区横二路	划拨	25,993.00

权证编号	坐落	使用权类型	使用权面积 (m ²)
温国用(2011)第1-244769号	鹿城区藤桥镇	划拨	10,779.61
温国用(2011)第1-247544号	温州鹿城轻工产业园区中央大道(纵八路-纵五路)	划拨	36,105.80
温国用(2011)第1-247545号	温州鹿城轻工产业园区中央大道(纵八路-纵五路)	划拨	10,683.06
温国用(2011)第1-251161号	鹿城区南门街道荷花村	划拨	10,334.00
温国用(2011)第1-253667号	鹿城区吴桥路C地块	划拨	5,113.00
温国用(2011)第1-254399	鹿城区南郊街道德政村	划拨	12,208.00
温国用(2011)第1-255274号	鹿城区鞋都总部二期	划拨	4,390.00
温国用(2011)第257090号	七都街道老涂村	划拨	39,937.00
温国用(2012)第1-266348号	鹿城区轻工产业园区一期(横三路一期)	划拨	2,882.00
温国用(2012)第1-273685号	鹿城区轻工产业园区纵七支二路	划拨	3,511.01
温国用(2012)第1-273688号	鹿城区轻工产业园区纵七支二路	划拨	1,625.72
温国用(2012)第1-273689号	鹿城区轻工产业园区横一路	划拨	17,119.05
温国用(2012)第1-273956号	鹿城区南汇街道龙方村	划拨	26,697.00
温国用(2012)第1-274493号	鹿城区双屿街道鞋都三期	划拨	2,358.00
温国用(2012)第1-275145号	鹿城区南汇街道葡萄村	划拨	3,425.00
温国用(2012)第1-275156号	鹿城区南汇街道葡萄村	划拨	2,492.00
温国用(2013)第1-298554号	鹿城区江滨西路中央涂A-2地块	划拨	33,676.54
温国用(2013)第1-301683	鹿城区南汇街道东屿村6号地块保障房建设工程	划拨	11,290.00
温国用(2013)第1-301684	鹿城区南汇街道东屿村6号地块保障房建设工程	划拨	16,964.00
温国用(2013)第1-302027号	鹿城区藤桥镇	划拨	3,055.00
温国用(2013)第1-302036号	鹿城区藤桥镇	划拨	23,852.00
温国用(2013)第1-302038号	鹿城区藤桥镇	划拨	5,232.28
温国用(2013)第1-302089号	鹿城区东起划龙桥西路吴桥路交叉西至104国道	划拨	25,527.53
温国用(2013)第1-304861号	鹿城区轻工产业园区一期D-16地块	划拨	3,938.00
温国用(2013)第1-307118号	鹿城区南汇街道庄头地块(北边)	划拨	1,308.92
温国用(2013)第1-30769号	温州市高新技术产业园区炬光园18号地块	划拨	1,773.97
温国用(2013)第1-309593号	温州市江滨路鹿城段工程建设指挥部	划拨	13,448.00

权证编号	坐落	使用权类型	使用权面积 (m ²)
温国用(2013)第1-315800号	鹿城区东屿村c-7-1地块	划拨	18,646.00
温国用(2013)第1-316329	温州市南塘西片区D-13-2a	划拨	31,381.00
温国用(2013)第1-316518号	温州市汇昌河葡萄居住区9-1地块	划拨	25,338.00
温国用(2013)第1-317403号	鹿城区东屿村c-2-5地块	划拨	9,483.00
温国用(2013)第1-322339	鹿城区吴桥单元丰收村B-1地块	划拨	8,131.25
温国用(2013)第1-325713号	鹿城区汇昌河水上公园庄头地块北侧路	划拨	9,498.90
温国用(2013)第1-326611号	鹿城区西进城口改建区2号地块	划拨	3,912.00
温国用(2013)第1-326624号	鹿城区西进城口改建区2号地块	划拨	7,271.00
温国用(2013)第1-327945号	鹿城区轻工产业园区一期	划拨	2,208.80
温国用(2013)第1-327947号	鹿城区轻工产业园区一期	划拨	2,334.00
温国用(2013)第1-327949号	鹿城区轻工产业园区一期	划拨	6,562.80
温国用(2013)第1-327950号	鹿城区轻工产业园区一期	划拨	30,028.90
温国用(2013)第1-327958号	鹿城区轻工产业园区一期	划拨	3,736.23
温国用(2013)第1-327965号	鹿城区轻工产业园区一期	划拨	3,205.00
温国用(2013)第1-327969号	鹿城区轻工产业园区一期	划拨	4,391.80
温国用(2013)第1-329262	鹿城区南汇街道横渎河西A-37A-1地块	划拨	24,242.00
温国用(2013)第1-329543号	鹿城区七都街道老涂村、上沙村	划拨	32,337.90
温国用(2013)第1-331551号	温州市汇昌河葡萄居住区13-1地块	划拨	25,255.00
温国用(2013)第1-331553号	鹿城区汇昌河葡萄居住区控规10-1地块	划拨	12,134.00
温国用(2013)第1-332312号	温州市江滨路鹿城段工程建设指挥部	划拨	22,899.83
温国用(2013)第1-340674号	鹿城区双屿街道营楼桥村	划拨	16,743.19
温国用(2013)第1-342304号	鹿城区汇昌河南岸,西起吴桥路东至三板桥	划拨	2,399.00
温国用(2013)第1-346099号	鹿城区南汇街道葡萄村(汇昌河A1段市政道路)	划拨	3,971.00
温国用(2013)第1-346574号	温州市汇昌河葡萄居住区6-3地块	划拨	25,193.00
温国用(2014)第1-00780号	鹿城区汇昌河南岸吴桥至三板桥	划拨	12,911.03
温国用(2014)第1-06029号	鹿城区双屿街道岩门村	划拨	13,127.85
温国用(2014)第1-348189号	温州市鹿城区南汇街道东屿村c2-3-2a地块	划拨	2,472.00

权证编号	坐落	使用权类 型	使用权面积 (m ²)
温国用(2014)第1-350868号	鹿城区藤桥镇周徐村、上桥村、外垟村	划拨	1,244.38
温国用(2014)第1-350870号	鹿城区藤桥镇周徐村、上桥村、外垟村	划拨	31,401.59
温国用(2014)第1-350885号	鹿城区藤桥镇周徐村、上桥村、外垟村	划拨	4,887.84
温国用(2014)第1-350888号	鹿城区藤桥镇周徐村、上桥村、外垟村	划拨	94.08
温国用(2014)第1-350891号	鹿城区藤桥镇周徐村、上桥村、外垟村	划拨	962.44
温国用(2014)第1-362018号	七都街道老涂村	划拨	31,478.00
温国用(2014)第1-362021号	七都街道上沙村、樟里村、板桥村、老涂村	划拨	86,845.00
温国用(2014)第1-362028号	七都街道老涂村、板桥村	划拨	60,656.00
温国用(2014)第1-362040号	七都街道老涂村、上沙村、樟里村	划拨	32,182.00
温国用(2014)第357768号	鹿城区七都街道	划拨	10,391.00
温国用(2015)第1-016641号	鹿城区五马街道	划拨	1,815.00
温国用(2015)第1-04398号	温州市鹿城区藤桥镇周徐村	划拨	14,968.45
温国用(2015)第1-11665号	温州市鹿城区南汇街道横渡村	划拨	25,953.00
温国用(2015)第1-12080号	鹿城区双屿街道簪笠岙村	划拨	1,833.16
温国用(2015)第1-14292号	鹿城区七都街道	划拨	1,792.54
温国用(2015)第1-15097号	鹿城区南汇街道丰收村	划拨	9,367.80
温国用(2015)第1-16456号	温州市鹿城区藤桥镇周徐村(产业园区A-4-4地块)	划拨	9,628.48
温国用(2015)第1-2110号	温州市鹿城区五马街道永川路	划拨	3,951.00
温国用(2015)第1-22441号	鹿城区南汇街道	划拨	12,208.00
温国用(2015)第1-23645号	鹿城区滨江街道	划拨	8,238.00
温国用(2015)第1-24588号	温州市鹿城区藤桥镇	划拨	16,868.73
温国用(2015)第1-26709号	温州市鹿城区五马街道	划拨	1,862.00
温国用(2015)第1-26711号	温州市鹿城区五马街道	划拨	13,144.00
温国用(2015)第1-26870号	牛山北路	划拨	65,493.00
温国用(2015)第1-27018号	鹿城区鹿城轻工产业园区一期(北岸)	划拨	4,189.94
温国用(2015)第26870号	温州市鹿城区南汇街道德政村里垟村	划拨	65,493.00
温国用(2016)第1-00114号	蛟凤北路	划拨	12,169.00

权证编号	坐落	使用权类型	使用权面积 (m ²)
温国用(2016)第1-00830号	鹿城区东屿村c-1-6地块	划拨	7,983.00
温国用(2016)第1-01405号	甲里路	划拨	8,204.00
温国用(2016)第1-01697号	鹿城区南汇街道庄头地块(南边)	划拨	4,580.00
温国用(2016)第1-04235号	德胜路市政工程	划拨	1,124.00
温国用(2016)第1-05023号	葡萄路	划拨	12,283.07
温国用(2016)第1-05029号	眺舟桥路	划拨	5,389.00
温国用(2016)第1-05190号	东屿北路	划拨	2,149.00
温国用(2016)第1-07390号	东屿路	划拨	3,601.00
温国用(2016)第1-16916号	丰门城市建设	划拨	43,267.00
温国用(2016)第1-17069号	东屿西路	划拨	4,447.00
温土资字[2011]1044号	七都镇	划拨	197,258.68
温土资字[2015]1024号)	鹿城区七都街道	划拨	42,268.00
浙(2016)第0004516号	东屿中路	划拨	7,061.00
浙(2016)第0018256号	鹿城区东屿村c-2-3b	出让	2,575.00
浙土字G220067-0346	杨府山至七都岛	划拨	68,208.00

6、其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
预缴税费	66,450,620.00	17,551,924.04
合计	66,450,620.00	17,551,924.04

7、长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	权益法下确认的投资损益	计提减值准备	其他所有者权益变动
一、联营企业					
温州市七都大桥北 汉桥建设有限公司	15,000,000.00				

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	权益法下确认 的投资损益	计提减值准 备	其他所有者 权益变动
温州市鹿城区创富 投资合伙企业（有 限合伙）	125,080,339.20	122,000,000.00	-192,279.10		
小计	140,080,339.20	122,000,000.00	-192,279.10		
合 计	140,080,339.20	122,000,000.00	-192,279.10		

续表

被投资单位	期末余额	减值准备期末余额
一、联营企业		
温州市七都大桥北汊桥建设有限公司	15,000,000.00	
温州市鹿城区创富投资合伙企业（有限合伙）	246,888,060.10	
小计	261,888,060.10	
合 计	261,888,060.10	

注：温州市七都大桥北汊桥建设有限公司处于建设期。

8、 固定资产

(1) 固定资产

项目	运输工具	电子设备	办公设备	其他	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	990,441.00	1,254,035.59	76,740.90	863,255.57	3,184,473.06
2. 本期增加金额	4,374,794.00	689,358.69	13,800.00	613,683.46	5,691,636.15
(1) 购置	4,374,794.00	689,358.69	13,800.00	613,683.46	5,691,636.15
3. 本期减少金额	287,340.00	195,196.00		57,220.00	539,756.00
(1) 处置或报废	287,340.00	195,196.00		57,220.00	539,756.00
4. 期末余额	5,077,895.00	1,748,198.28	90,540.90	1,419,719.03	8,336,353.21
二、累计折旧					

项目	运输工具	电子设备	办公设备	其他	合计
1. 期初余额	955,122.04	958,496.52	49,874.68	640,904.54	2,604,397.78
2. 本期增加金额	2,369.56	205,706.48	15,246.80	161,221.33	384,544.17
(1) 计提	2,369.56	205,706.48	15,246.80	161,221.33	384,544.17
3. 本期减少金额	272,973.00	187,196.00		57,220.00	517,389.00
(1) 处置或报废	272,973.00	187,196.00		57,220.00	517,389.00
4. 期末余额	684,518.60	977,007.00	65,121.48	744,905.87	2,445,652.95
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
3. 本期减少金额					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	4,393,376.40	771,191.28	25,419.42	674,813.16	5,864,800.26
2. 期初账面价值	35,318.96	295,539.07	26,866.22	222,351.03	580,075.28

(2) 固定资产清理

项 目	期末余额	期初余额
电 脑	8,000.00	
合 计	8,000.00	

9、 无形资产

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
一、账面原值					
1. 期初余额			15,941.75		15,941.75
2. 本期增加					
(1) 购置					
(2) 内部研发					

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
3、本期减少金额					
(1) 处置					
(2) 其他					
4、期末余额			15,941.75		15,941.75
二、累计摊销					
1、期初余额			1,773.36		1,773.36
2、本期增加金额					
(1) 计提			887.02		887.02
3、本期减少金额					
(1) 处置					
4、期末余额			2,660.38		2,660.38
三、减值准备					
1、期初余额					
2、本期增加金额					
(1) 计提					
3、本期减少金额					
(1) 处置					
4、期末余额					
四、账面价值					
1、期末账面价值			13,281.37		13,281.37
2、期初账面价值			14,168.39		14,168.39

10、短期借款

(1) 短期借款分类

借款条件	期末余额	年初余额
信用借款	118,000,000.00	
保证借款	50,000,000.00	40,595,444.78
抵押借款	13,122,932.60	146,813,822.60
合 计	181,122,932.60	187,409,267.38

注：抵押借款为交通银行温州鹿城支行。以南汇街道横渎河西 A-37a-1 地块进行抵押，贷款余额为 13,122,932.60 元，贷款期限为 2014 年 12 月 3 日至 2017 年 12 月 31 日。

(2) 已逾期未偿还的短期借款

本期末无已逾期未偿还的短期借款。

11、应付账款

(1) 应付账款列示

账 龄	期末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	112,093,817.13	468,799,777.78
1 年至 2 年（含 2 年）	37,002,929.40	60,696,062.50
2 年至 3 年（含 3 年）	43,460,837.00	583,769.80
3 年以上	38,734,382.54	45,107,734.54
合 计	231,291,966.07	575,187,344.62

(2) 期末应付款项金额前五名单位情况

单位名称	款项性质	期末余额	占比（%）
温州海嘉建设有限公司	工程款	6,604,133.60	2.86
宁波市政工程建设集团股份有限公司	工程款	1,408,638.70	0.61
浙江新邦建设股份有限公司	工程款	484,054.00	0.21
浙江坤宇建设有限公司	工程款	59,894.50	0.03
浙江园林发展实业有限公司	工程款	55,976.00	0.02
合 计		8,612,696.80	3.72

(3) 账龄超过 1 年的重要应付账款

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
中纬建设工程有限公司	33,104,192.00	未结算
温州海嘉建设有限公司	24,165,182.10	未结算

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
中铁十局集团有限公司	21,268,184.15	未结算
华昌市政建设有限公司	20,838,814.00	未结算
浙江省第一水电建设集团有限公司	15,463,624.00	未结算
合计	114,839,996.25	

12、预收账款

(1) 预收款项明细情况

账 龄	期末余额	年初余额
1年以内（含1年）	1,022,591,742.95	709,992,207.93
1年至2年（含2年）	1,038,149,426.94	849,465,909.14
2年至3年（含3年）	97,345,481.58	98,545,481.58
3年以上	379,667,250.41	8,416,565.00
合 计	2,537,753,901.88	1,666,420,163.65

注：账龄超一年以上的预收款项系安置房未完工交付预收房款。

13、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	595,466.29	13,755,935.96	13,710,719.17	640,683.08
二、离职后福利—设定提存计划	44,090.96	766,904.50	795,407.35	15,588.11
合计	639,557.25	14,522,840.46	14,506,126.52	656,271.19

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	565,314.90	12,059,804.14	12,007,404.32	617,714.72
2、职工福利费		829,332.32	829,332.32	
3、社会保险费	30,151.39	728,881.50	736,064.53	22,968.36
其中：医疗保险费	27,462.00	658,992.83	665,484.05	20,970.78
工伤保险费	387.68	27,456.79	26,958.99	885.48
生育保险费	2,301.71	42,431.88	43,621.49	1,112.10

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
4、住房公积金		133,640.00	133,640.00	
5、工会经费和职工教育经费		4,278.00	4,278.00	
合计	595,466.29	13,755,935.96	13,710,719.17	640,683.08

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险费	40,044.97	733,300.76	758,600.57	14,745.16
2、失业保险费	4,045.99	33,603.74	36,806.78	842.95
合计	44,090.96	766,904.50	795,407.35	15,588.11

14、 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	15,290,759.92	2,760,551.14
营业税	69,626,674.03	24,349,095.98
企业所得税	393,576,385.74	393,535,227.19
个人所得税	702.92	5,800.33
城市维护建设税	2,768,676.24	199,836.95
土地增值税	21,640,679.89	21,640,679.89
教育费附加及地方教育附加	5,801,636.89	1,224,118.86
其他（残保金）	6,677,532.18	6,654,618.18
合计	515,383,047.81	450,369,928.52

15、 其他应付款

(1) 应付利息

项目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	4,155,533.68	5,404,679.42
企业债券利息	10,602,000.00	11,160,000.00
短期借款应付利息	941,749.25	1,524,232.56
合计	15,699,282.93	18,088,911.98

(2) 其他应付款

A、其他应付款按款项性质分明细：

项 目	期末余额	年初余额
保证金及保证金	4,223,891.10	630,002,023.89
代收代付	22,182,707.88	650,749,483.86
代扣代缴	238,027,250.04	226,287.51
工程资金监管	3,937,833,179.3	228,316,860.00
合 计	4,202,267,028.32	1,509,294,655.26

B、账龄超过一年以上的重大其他应付款款项：

项 目	期末余额
温州市鹿城区土地储备中心	77,959,042.65
温州中恒投资发展有限公司	38,515,000.00
温州市鹿城区保障房办公室	37,918,640.34
温州海嘉建设有限公司	30,838,250.09
合 计	185,230,933.08

C、期末余额前五名的其他应付款情况

单位名称	款项性质	期末余额	占比（%）
温州市鹿城区财政局	往来款	968,780,143.02	23.05
温州市鹿城区土地储备中心	往来款	77,959,042.65	1.86
温州中恒投资发展有限公司	往来款	38,515,000.00	0.92
温州市鹿城区保障房办公室	往来款	37,918,640.34	0.90
温州海嘉建设有限公司	往来款	30,838,250.09	0.73
合 计	--	1,154,011,076.10	27.46

16、一年内到期的非流动负债

类 别	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	350,000,000.00	
合 计	350,000,000.00	

17、其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额

应返还安置房款	219,550,629.36	
合 计	219,550,629.36	

18、长期借款

项 目	期末余额	年初余额
信用借款	995,100,000.00	995,100,000.00
质押借款	400,000,000.00	
保证借款	982,370,000.00	1,291,423,989.84
合 计	2,377,470,000.00	2,286,523,989.84

银行借款分类说明：

贷款单位	贷款余额	贷款期限	借款类别	说明
杭州银行股份有限公司深圳分行	995,100,000.00	2016/11/29-2021/11/29 2016/12/1-2021/11/29	信用借款	注 1
中国建设银行瓯江支行	400,000,000.00	2016/12/29-2021/12/29 2017/3/9-2021/3/9	质押贷款	注 2
华夏银行温州分行	26,470,000.00	2017/1/19-2019/1/15	保证借款	注 3
华夏银行温州分行	5,900,000.00	2017/7/26-2019/7/15	保证借款	注 3
中国民生银行江滨支行	50,000,000.00	2016/9/28 至 2021/9/27	保证借款	注 4
中国民生银行江滨支行	140,000,000.00	2017/1/22 至 2021/9/27	保证借款	注 4
中国民生银行江滨支行	100,000,000.00	2017/8/29 至 2021/9/27	保证借款	注 5
温州银行鹿城支行	560,000,000.00	2016/11/15-2018/12/20	保证借款	注 5
浙江温州鹿城农村商业银行股份有限公司藤桥支行	100,000,000.00	2016/5/31-2018/5/17	保证借款	注 6
合 计	2,377,470,000.00	—		

注 1：杭州银行股份有限公司深圳分行信用借款。其中 445,100,000 元借款日期为 2016 年 11 月 29 日至 2021 年 11 月 29 日，550,000,000 元借款日期为 2016 年 12 月 1 日至 2021 年 11 月 29 日。

注 2：中国建设银行瓯江支行质押贷款。用应收账款质押。

注 3：华夏银行温州分行保证担保借款。担保人为温州市鹿城城市发展有限公司，担保金额为 50,000,000 元，担保期限为 2017 年 1 月 17 日至 2019 年 1 月 17 日。

注 4：中国民生银行江滨支行保证担保借款，担保人为温州市鹿城城市发展有限公司，担保金额为 480,000,000.00 元，担保期限为 2016 年 9 月 27 日至 2021 年 9 月 27 日。

注 5：温州银行鹿城支行保证担保借款。担保人为温州市鹿城城市发展有限公司，担保金额为 341,000,000.00 元、220,000,000.00 元和 110,000,000.00 元，担保期限分别为 2015 年 11 月 2 日至 2019 年 11 月 2 日、2015 年 12 月 16 日至 2019 年 06 月 16 日和 2016 年 09 月 07 日至 2019 年 09 月 07 日。

注 6：浙江温州鹿城农村商业银行股份有限公司藤桥支行保证担保借款。担保人为温州市西都森林公园投资建设服务有限公司，担保金额为 118,000,000.00 元，担保期限为 2016 年 5 月 18 日至 2018 年 5 月 17 日。

19、应付债券

应付债券分类：

项 目	期末余额	年初余额
2014鹿城债	955,227,817.78	1,192,909,048.34
合 计	955,227,817.78	1,192,909,048.34

债券利息明细：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2014年温州市鹿城城市发展有限公司公司债券	1,200,000,000.00	2014年11月4日	7年	1,187,909,500.00

(续表)

年初余额	本期 发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
1,192,909,048.34		66,960,000.00	2,571,843.31	306,960,000.00	955,227,817.78

20、长期应付款

(1) 长期应付款

项 目	期末余额	年初余额
政府债置换代偿款	465,260,000.00	481,504,992.00
温州宁建金科投资管理有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
温州中恒投资发展有限公司	851,940,000.00	850,440,000.00
合 计	1,517,200,000.00	1,531,944,992.00

政府债置换代偿款由下列内容组成：

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

注 2: 温州市鹿城城市发展有限公司、温州市鹿城区财政局、交通银行股份有限公司鹿城支行签订《公开发行置换债券债权解除协议》，约定将公司与交行鹿城支行于 2013 年 9 月签订的银行借款协议 3.5 亿元中的 30,560,000.00 元纳入地方政府债券置换存量债务，温州市鹿城区财政局于 2016 年 11 月代公司偿还 30,560,000.00 元存量债务本金。

注 3: 温州市鹿城区七都综合建设开发有限责任公司、温州市鹿城区财政局、交通银行股份有限公司温州鹿城支行签订《地方政府债券置换存量债务协议》，约定将公司与交通银行股份有限公司温州鹿城支行于 2013 年 11 月签订的银行借款协议 1.99 亿元中的 80,000,000.00 元纳入地方政府债券置换存量债务，温州市鹿城区财政局于 2015 年 10 月代公司偿还 80,000,000.00 元存量债务本金。

注 4: 温州市鹿城区七都综合建设开发有限责任公司、温州市鹿城区财政局、交通银行股份有限公司温州鹿城支行签订《公开发行置换债券债权解除协议》，约定将公司与交通银行股份有限公司温州鹿城支行于 2013 年 11 月签订的银行借款协议 1.99 亿元中的 57,700,000.00 元纳入地方政府债券置换存量债务，温州市鹿城区财政局于 2016 年 8 月代公司偿还 57,700,000.00 元存量债务本金。

注 5: 2015 年 8 月，温州市鹿城区七都标准堤塘工程建设指挥部、温州市鹿城区财政局、中国农业发展银行温州市分行签订《定向发行置换债券债权解除协议》，约定将公司与中国农业发展银行温州市分行于 2012 年 12 月 27 日签订的银行借款协议 2.48 亿元中的 148,000,000.00 元纳入地方政府债券置换存量债务，温州市鹿城区财政局于 2015 年 8 月代公司偿还 148,000,000.00 元存量债务本金。

注 6: 2015 年 9 月，温州市鹿城区七都标准堤塘工程建设指挥部、温州市鹿城区财政局、中国农业发展银行温州市分行签订《关于 2015 年地方政府债券置换存量债务的备忘录》，约定将公司与中国农业发展银行温州市分行于 2012 年 12 月 27 日签订的银行借款协议 2.48 亿元中的 30,000,000.00 元纳入地方政府债券置换存量债务，温州市鹿城区财政局于 2015 年 9 月汇款于温州市鹿城区七都标准堤塘工程指挥部 30,000,000.00 元用于偿还存量债务本金。

注 7: 2016 年 4 月，温州市鹿城区七都标准堤塘工程建设指挥部、温州市鹿城区财政局、中国农业发展银行温州市分行签订《定向发行置换债券债权解除协议》，约定将公司与中国农业发展银行温州市分行于 2012 年 12 月 27 日签订的银行借款协议 2.48 亿元中的 20,000,000.00 元纳入地方政府债券置换存量债务，温州市鹿城区财政局于 2016 年 4 月汇款于温州市鹿城区七都标准堤塘工程指挥部 20,000,000.00 元用于偿还存量债务本金。

注 8: 2015 年 9 月, 温州市鹿城区藤桥镇新农村建设投资有限公司、温州市鹿城区财政局、交通银行股份有限公司温州信河支行签订《定向发行置换债券债权解除协议》, 约定将公司与交通银行股份有限公司温州信河支行于 2013 年 6 月签订的银行借款协议 3.1 亿元中的 37,000,000.00 元纳入地方政府债券置换存量债务, 温州市鹿城区财政局于 2015 年 10 月代公司偿还 37,000,000.00 元存量债务本金。

(2) 专项应付款

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
中央拨付工程建设专项资金	268,579,800.00	129,569,042.00		398,148,842.00
其中: 1、牛山片区改造工程 中央专项建设资金	266,579,800.00			266,579,800.00
2、横渎河西 A-37a-1 地块建 设工程中央建设专项资金	2,000,000.00			2,000,000.00
3、里垟地块建设工程		94,779,768.00		94,779,768.00
4、蛟尾堡地块建设工程		29,789,274.00		29,789,274.00
5、葡萄居住区		5,000,000.00		5,000,000.00

21、其他非流动负债

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

22、实收资本

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

23、资本公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	4,760,280,583.79	681,107,130.64		5,441,387,714.43
合 计	4,760,280,583.79	681,107,130.64		5,441,387,714.43

注：其他资本公积中 5,441,195,214.43 元为财政资本性拨款，192,500.00 元为确认的联营企业的其他权益变动。本期增加为财政资本性拨款。

24、盈余公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	237,280.43			257,531.92
合 计	237,280.43			257,531.92

25、未分配利润

项 目	本年	上年
调整前年初未分配利润	1,666,856,976.77	1,429,113,850.47
加：年初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	1,666,856,976.77	1,429,113,850.47
加：本年归属于母公司所有者的净利润	-489,809,267.45	239,281,337.77
减：提取法定盈余公积		20,251.49
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他		-1,517,959.98
期末未分配利润	1,177,047,709.32	1,666,856,976.77

26、营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	254,074,851.53	400,650,246.32	1,515,111,484.75	1,052,737,627.14
其他业务	668,040.31		60,000.00	
合计	254,742,891.84	400,650,246.32	1,515,171,484.75	1,052,737,627.14

主营业务按业务类别列示:

项目	本年发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
土地开发项目（注）			972,090,523.80	178,366,904.49
房地产开发项目	254,074,851.53	400,650,246.32	543,020,960.95	874,370,722.65
合计	254,074,851.53	400,650,246.32	1,515,111,484.75	1,052,737,627.14

27、税金及附加

项 目	本年发生额	上期发生额
营业税		22,888,854.95
城市维护建设税	893,208.41	1,602,219.85
教育费附加及地方教育附加	638,006.01	1,144,442.75
水利建设基金		301,690.85
合 计	1,531,214.42	25,937,208.40

28、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,716,343.73	7,661,326.28
折旧	326,542.33	5,282.33
办公费	9,820,612.71	1,780,532.79
差旅费	8,487.00	8,509.00
印花税		161,236.90
其他	3,470,747.61	1,976,956.55
合计	16,342,733.38	11,432,606.95

29、财务费用

项目	本年发生额	上期发生额
利息支出	154,426,382.99	5,299,913.23
减：利息收入	57,733,756.37	3,308,638.10
银行手续费及其他	10,398.31	224,839.18
合 计	212,170,537.67	2,216,114.31

30、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-192,279.10	-112,160.80
处置长期股权投资产生的投资收益	-155,098,448.60	
合计	-155,098,448.60	-112,160.80

注：处置长期股权投资产生的投资损失为本期无偿转让温州市鹿城区新鹿城市建设投资有限公司 100%股权。

31、营业外收入

项目	本年发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
现金盘盈		12.01	
无法偿付的款项	0.02		0.02
合计	0.02	12.01	0.02

32、营业外支出

项目	本年发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
赔偿金、违约金及罚款支出	20.02	42,053.48	20.02
报废固定资产损失	14,367.00		14,367.00
合计	14,387.02	42,053.48	14,387.02

33、所得税费用**(1) 所得税费用表**

项 目	本年发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	79,384.70	195,035,772.14
加：递延所得税费用（收益以“-”列示）		
所得税费用	79,384.70	195,035,772.14

(2) 会计利润与所得税费用调整过程：

项目	本期发生额
利润总额	-531,256,954.65
按法定/适用税率计算的所得税费用	
子公司适用不同税率的影响	

调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	79,384.70
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
所得税费用	79,384.70

34、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量等信息

项目	本年数	上期数
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-531,336,339.35	227,657,953.54
加：资产减值准备		
固定资产折旧	384,544.17	229,679.38
无形资产摊销	887.02	1,773.36
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）	14,367.00	
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	277,993,899.37	
投资损失（收益以“－”号填列）	-155,290,727.70	112,160.80
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）	-2,495,895,557.78	-2,447,193,123.58
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-3,647,914,521.41	-277,526,237.57
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	3,815,099,180.84	1,756,028,364.24
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,736,944,267.84	-740,689,429.83
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		

项目	本年数	上期数
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,581,790,758.39	3,556,790,804.46
减：现金的年初余额	3,556,790,804.46	1,635,365,530.81
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,974,792,801.17	1,921,425,273.65

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	本金额
一、现金	1,581,790,758.39
其中：库存现金	24,253.73
可随时用于支付的银行存款	1,581,766,504.66
可随时用于支付的其他货币资金	
二、现金等价物	
其中：三个月内到期的债券投资	
三、期末现金及现金等价物余额	1,581,790,758.39
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	

六、合并范围的变更

本年度新成立 1 家子公司，温州市鹿城区山福镇美丽乡村建设投资有限公司。

本年度因转让所持 100% 股份减少 1 家子公司，温州市鹿城区新鹿城市道路建设投资有限公司。

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经	注册地	注册资本	业务	持股比例(%)	表决权	取得方
-------	-----	-----	------	----	---------	-----	-----

	营地		(人民币 万元)	性质	直接	间 接	比例(%)	式
温州市南汇城市投资有限公司	温州市	温州市	500.00	市政 建设	100.00		100.00	设立
温州鞋都投资开发有限公司	温州市	温州市	3,000.00	市政 建设	100.00		100.00	划转
温州鹿城区七都综合建设开发有限责任公司	温州市	温州市	1,000.00	市政 建设	100.00		100.00	划转
温州市鹿城区藤桥镇新农村建设投资有限公司	温州市	温州市	10,780.00	市政 建设	92.76		92.76	划转
温州市鹿城区塘河改造与建设开发有限责任公司	温州市	温州市	500.00	市政 建设	100.00		100.00	划转
温州市鹿城区双屿城中村改造建设有限公司	温州市	温州市	500.00	市政 建设	100.00		100.00	设立
温州市五马城市投资有限公司	温州市	温州市	500.00	市政 建设	100.00		100.00	设立
温州市松台城市投资有限公司	温州市	温州市	500.00	市政 建设	100.00		100.00	设立
温州市南郊城市投资有限公司	温州市	温州市	8,000.00	市政 建设	100.00		100.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本 (人民币 万元)	业务 性质	持股比例(%)		表决权 比例(%)	取得方 式
					直接	间接		
温州市鹿城区大南城市投资有限公司	温州市	温州市	3,000.00	市政 建设	100.00		100.00	设立
温州市广华城市投资有限公司	温州市	温州市	7,000.00	市政 建设	100.00		100.00	设立
温州市鹿城轻工产业园区建设投资有限公司	温州市	温州市	500.00	市政 建设	100.00		100.00	设立
温州市丰门城市建设有限公司	温州市	温州市	500.00	市政 建设	100.00		100.00	设立
温州市蒲鞋市城市投资有限公司	温州市	温州市	500.00	市政 建设	100.00		100.00	设立
温州市鹿城区城市综合开发投资管理有限公司	温州市	温州市	500.00	市政 建设	100.00		100.00	设立
温州市鹿城区城改建建设有限公司	温州市	温州市	1,000.00	市政 建设	51.00		51.00	设立
温州市兴银建设投资有限公司	温州市	温州市	1,000.00	市政 建设	51.00		51.00	设立
温州市鹿城区杭银城中村改造有限公司	温州市	温州市	1,000.00	市政 建设	51.00		51.00	设立
温州市鹿城区山福镇美丽乡村建设投资有限公司	温州市	温州市	5,000.00	市政	100.00		100.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本 (人民币 万元)	业务 性质	持股比例(%)		表决权 比例(%)	取得方 式
					直接	间接		
限公司				建设				

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

注2：根据2013年1月4日温州市鹿城区藤桥镇人民政府下发的鹿藤政（2013）1号《关于温州市鹿城区藤桥镇新农村建设投资有限公司要求增加注册资本金请示》：2012年10月，区政府决定将市农投780万统筹城乡专项资金投入温州市鹿城区藤桥镇新农村建设投资有限公司，作为市农投公司增资入股，并由温州市鹿城城市发展有限公司增加注册资金5,000万元。增资后，温州市鹿城区藤桥镇新农村建设投资有限公司注册资本为10,780万元，温州市鹿城城市发展有限公司股权占比92.76%，市农投公司股权占比为7.24%。

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

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	少数股东的表决权比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额	备注
温州市鹿城区藤桥镇新农村建设投资有限公司	7.24	7.24	-10,771,662.36		62,530,200.46	
温州市鹿城区城改建设有限公司	49.00	49.00	21,646.62		486,185,840.78	
温州市兴银建设投资有限公司	49.00	49.00	23,148.08		786,576,056.96	
温州市鹿城区杭银城中村改	49.00	49.00	-30,800,204.24		-28,083,994.12	

造有限公司						
合计	—		-41,527,071.90		1,307,208,104.08	

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额 (单位: 万元)					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
温州市鹿城区藤桥镇 新农村建设投资有限 公司	201,544.89	0.17	201,545.06	45,477.38	69,700.00	115,177.38
温州市鹿城区城改建 建设有限公司	98,715.47		98,715.47	3.87		3.87
温州市兴银建设投资 有限公司	160,530.97		160,530.97	5.24		5.24
温州市鹿城区杭银城 中村改造有限公司	111,617.44		111,617.44	17,838.86	99,510.00	117,348.86

(续表)

子公司名称	期初余额 (单位: 万元)					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
温州市鹿城区藤桥镇新 农村建设投资有限公司	201,213.20	0.30	201,213.50	27,654.43	75,842.40	103,496.83
温州市鹿城区城改建设 有限公司	50,009.58		50,009.58	2.39		2.39
温州市兴银建设投资有 限公司	100,524.67		100,524.67	3.67		3.67
温州市鹿城区杭银城中 村改造有限公司	110,600.00		110,600.00	11,552.24	99,510.00	111,062.24

续表

子公司名称	本期发生额 (单位: 万元)
-------	----------------

	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
温州市鹿城区藤桥镇新农村建设投资有限公司	24,982.29	-14,877.99	-14,877.99	3,572.41
温州市鹿城区城改建设有限公司		4.42	4.42	-48,694.11
温州市兴银建设投资有限公司		4.72	4.72	-59,993.70
温州市鹿城区杭银城中村改造有限公司		-6,285.76	-6,285.76	5,270.16

续表

子公司名称	上期发生额（单位：万元）			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
温州市鹿城区藤桥镇新农村建设投资有限公司	33,416.71	-13,161.18	-13,161.18	-14,051.73
温州市鹿城区城改建设有限公司		7.18	7.18	-49,990.42
温州市兴银建设投资有限公司		11.00	11.00	-100,495.33
温州市鹿城区杭银城中村改造有限公司		-445.67	-445.67	-99,493.43

2、联营企业中的权益

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接		
温州市七都大桥北汊桥建设有限公司	温州市	温州市	建筑工程	30.00		30.00	权益法
温州市鹿城区创富投资合伙企业(有限合伙)	温州市	温州市	投资管理	25.00		25.00	权益法

八、关联方关系及其交易

1、本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
-------	-----	------	-----------------	------------------

温州市鹿城区财政局	温州市	机关法人	100.00	100.00
-----------	-----	------	--------	--------

注：本企业最终控制方是温州市鹿城区财政局。

2、本公司的子公司

本公司的子公司情况详见附注七、1。

3、本公司的联营企业情况

本公司的联营企业情况详见附注七、2。

4、其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
温州市西郊森林公园投资建设服务有限公司	同一控股股东控制
温州市鹿城区城市建设投资有限公司	同一控股股东控制
温州市鹿城交通投资有限公司	同一控股股东控制
温州市鹿城区进城口改建工程指挥部	同一控股股东控制
温州市城市道路桥梁建设处	同一控股股东控制
温州市公用事业开发公司	同一控股股东控制
温州市鹿城区水利建设投资有限责任公司	同一控股股东控制

5、关联方交易

(1) 关联担保

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司为关联方担保的情况如下：

担保方	被担保方	担保金额	期末担保余额	担保起始日	担保到期日	是否已履行完
温州市鹿城城市发展有限公司	温州市鹿城交通投资有限公司	500,000,000.00	500,000,000.00	2016/6/17	2021/6/16	否
温州市鹿城城市发展有限公司	温州市鹿城区水利建设投资有限责任公司	240,000,000.00	240,000,000.00	2016/5/10	2025/5/9	否
温州市鹿城城市	温州市鹿城区藤桥镇新农村建设投资有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	2016/5/31	2020/5/30	否

担保方	被担保方	担保金额	期末担保余额	担保起始日	担保到期日	是否 已履 行完
发展有限公司	公司					
温州市鹿城区七都综合建设开发有限责任公司	温州市西郊森林公园投资建设服务有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00	2016/2/1	2020/12/31	否
温州市鹿城城市发展有限公司	温州市鹿城区藤桥镇新农村建设投资有限公司	341,000,000.00	341,000,000.00	2015/11/2	2019/11/2	否
温州市鹿城城市发展有限公司	温州市鹿城区藤桥镇新农村建设投资有限公司	220,000,000.00	220,000,000.00	2015/12/16	2019/6/6	否
温州市鹿城城市发展有限公司	温州市鹿城区藤桥镇新农村建设投资有限公司	110,000,000.00	110,000,000.00	2016/9/7	2019/9/7	否
温州市鹿城城市发展有限公司	温州市鹿城区水利建设投资有限公司	700,000,000.00	700,000,000.00	2015/2/17	2022/2/17	否
温州市鹿城城市发展有限公司	温州市鹿城区水利建设投资有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	2015/9/8	2027/9/7	否
温州市鹿城城市发展有限公司	温州市鹿城区水利建设投资有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00	2015/12/11	2027/12/10	否
温州市鹿城城市发展有限公司	温州市鹿城区水利建设投资有限公司	80,000,000.00	80,000,000.00	2016/4/20	2028/4/19	否
温州市鹿城城市发展有限公司	温州市鹿城区塘河改造与开发建设有限责任公司	480,000,000.00	480,000,000.00	2016/9/27	2021/9/27	否
温州市鹿城城市发展有限公司	温州市鹿城轻工产业园区建设投资有限公司	59,000,000.00	59,000,000.00	2016/11/11	2020/11/10	否
温州市鹿城城市	温州市鹿城轻	50,000,000.00	50,000,000.00	2017/1/17	2021/1/17	否

担保方	被担保方	担保金额	期末担保余额	担保起始日	担保到期日	是否 已履 行完
发展有限公司	工产业园区建 设投资有限公司					
温州市鹿城城市 发展有限公司	温州市鹿城区 水利建设投资 有限责任公司	110,000,000.00	110,000,000.00	2016/12/21	2020/12/21	否
温州市鹿城城市 发展有限公司	温州市鹿城区 藤桥镇新农村 建设投资有限公司	35,300,000.00	35,300,000.00	2017/6/1	2021/6/30	否
温州市鹿城城市 发展有限公司	温州市鹿城区 福山镇美丽乡 村建设投资有 限公司	24,000,000.00	24,000,000.00	2017/6/1	2021/6/30	否
温州市鹿城城市 发展有限公司	温州市西郊森 林公园投资建 设服务有限公司	220,000,000.00	220,000,000.00	2017/6/22	2021/6/22	否
温州市鹿城城市 发展有限公司	温州市鹿城交 通投资有限公 司	500,000,000.00	500,000,000.00	2016/6/17	2021/6/16	否
合计		7,819,300,000.00	7,819,300,000.00	—		

截至 2017 年 12 月 31 日，关联方为本公司担保的情况如下：

担保方	被担保方	担保金额	期末担保余额	担保起始日	担保到期日	是否 已经 履行 完毕
温州市鹿城区 水利建设投资 有限责任公司	温州市鹿城城 市发展有限公 司	250,000,000.00	250,000,000.00	2015/12/28	2018/12/27	否
温州市西郊森 林公园投资建 设服务有限公 司	温州市鹿城区 藤桥镇新农村 建设投资有限 公司	118,000,000.00	100,000,000.00	2016/5/18	2018/5/17	否

合计		368,000,000.00	350,000,000.00			
----	--	----------------	----------------	--	--	--

6、关联方应收应付款项余额

(1) 应收关联方款项

项目	关联方	期末余额	
		账面余额	坏账准备
应收账款	温州市鹿城区财政局	2,388,037,910.33	
其他应收款	温州市鹿城区进城口改建工程指挥部	118,680,000.00	
其他应收款	温州市鹿城区水利建设投资有限公司	46,758,760.00	
预付账款	温州市公用事业开发公司	11,505,355.60	

(2) 应付关联方款项

项 目	关联方	期末账面余额
其他应付款	温州市鹿城区财政局	968,780,143.02
专项应付款	温州市鹿城区财政局	5,000,000.00
长期应付款	温州市鹿城区财政局	572,700,000.00
其他应付款	温州市鹿城区城市建设投资有限公司	65,816,483.00
其他应付款	温州市鹿城交通投资有限公司	130,000,000.00
其他应付款	温州市西郊森林公园投资建设服务有限公司	222,410,250.00

九、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

截至2017年12月31日，本公司无需要披露的重要承诺事项。

2、或有事项

截至2017年12月31日，本公司对外担保事项如下：

担保方	被担保方	担保金额	期末担保余额	担保起始日	担保到期日	是否 已经 履行 完毕
温州市鹿城城市发展有限公	温州市鹿城交通投资有	500,000,000.00	500,000,000.00	2016/6/17	2021/6/16	否

担保方	被担保方	担保金额	期末担保余额	担保起始日	担保到期日	是否 已经 履行 完毕
司	限公司					
温州市鹿城城市发展有限公司	温州市鹿城区水利建设投资有限责任公司	240,000,000.00	240,000,000.00	2016/5/10	2025/5/9	否
温州市西郊森林公园投资建设服务有限公司	温州市鹿城区藤桥镇新农村建设投资有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	2016/5/31	2020/5/30	否
温州市鹿城城市发展有限公司	温州市西郊森林公园投资建设服务有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00	2016/2/1	2020/12/31	否
温州市鹿城城市发展有限公司	温州市鹿城区藤桥镇新农村建设投资有限公司	341,000,000.00	341,000,000.00	2015/11/2	2019/11/2	否
温州市鹿城城市发展有限公司	温州市鹿城区藤桥镇新农村建设投资有限公司	220,000,000.00	220,000,000.00	2015/12/16	2019/6/6	否
温州市鹿城城市发展有限公司	温州市鹿城区藤桥镇新农村建设投资有限公司	110,000,000.00	110,000,000.00	2016/9/7	2019/9/7	否
温州市鹿城城市发展有限公司	温州市鹿城区水利建设投资有限责任公司	700,000,000.00	700,000,000.00	2015/2/17	2022/2/17	否
温州市鹿城城市发展有限公司和温州市鹿城区七都综合建设开发有限责任公司	温州市鹿城区水利建设投资有限责任公司	20,000,000.00	20,000,000.00	2015/9/8	2027/9/7	否
温州市鹿城城市发展有限公司和温州市鹿城区七都综合建设开发有限责任公司	温州市鹿城区水利建设投资有限责任公司	30,000,000.00	30,000,000.00	2015/12/11	2027/12/10	否
温州市鹿城城市发展有限公司和温州市鹿城区七都综合建设开发有限责任公司	温州市鹿城区水利建设投资有限责任公司	80,000,000.00	80,000,000.00	2016/4/20	2028/4/19	否
温州市鹿城城市发展有限公司	温州市鹿城区塘河改造	480,000,000.00	480,000,000.00	2016/9/27	2021/9/27	否

担保方	被担保方	担保金额	期末担保余额	担保起始日	担保到期日	是否已经履行完毕
司	与开发建设有限责任公司					
温州市鹿城城市发展有限公司	温州市鹿城轻工产业园区建设投资有限公司	59,000,000.00	59,000,000.00	2016/11/11	2020/11/10	否
温州市鹿城城市发展有限公司	温州市鹿城轻工产业园区建设投资有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	2017/1/17	2021/1/17	否
温州市鹿城城市发展有限公司	温州市鹿城区水利建设投资有限公司	110,000,000.00	110,000,000.00	2016/12/21	2020/12/21	否
温州市鹿城城市发展有限公司	温州市鹿城区藤桥镇新农村建设投资有限公司	35,300,000.00	35,300,000.00	2017/6/1	2021/6/30	否
温州市鹿城城市发展有限公司	温州市鹿城区福山镇美丽乡村建设投资有限公司	24,000,000.00	24,000,000.00	2017/6/1	2021/6/30	否
温州市鹿城城市发展有限公司	温州市西郊森林公园投资建设服务有限公司	220,000,000.00	220,000,000.00	2017/6/22	2021/6/22	否
合计		7,819,300,000.00	7,819,300,000.00		—	

十、资产负债表日后事项

截止审计报告日，公司经温州市鹿城区人民政府批准同意拟公开发行 2018 年温州市鹿城城市发展有限公司城市停车场建设专项债券，募集资金不超过人民币 13 亿元，债券的期限为 7 年，该债券采用固定利率形式，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

十一、其他重要事项

截止 2017 年 12 月 31 日，本公司作为项目委托方的 BT 项目明细如下（单位万元）：

项目名称	业主单位	BT 项目建设单位	合同金额	存货金额
温州市飞霞北路和新株柏路道路市政工程	温州市江滨路鹿城段工程建设指挥部	温州鲲鹏项目管理有限公司	2,825.00	75.75
永川路安置房二期建设工程	温州市江滨路鹿城段工程建设指挥部	温州鲲鹏项目管理有限公司	23,715.00	19,337.97

温州市核心片区吴桥单元丰收村 B-1 地块建设工程(五马街道丰收村地块)	温州市鹿城城市发展有限公司	温州海嘉建设有限公司	11,000.00	2,032.11
温州市纺织路庄头改建安置房建设工程	温州市鹿城区温瑞塘河保护管理委员会	中铝国际工程股份有限公司	43,800.00	14,191.39
温州市鹿城区南汇街道东屿村城中村改造 C-12-1 地块建设工程	温州市南汇城市投资有限公司	中铝国际工程股份有限公司	13,336.00	583.21
温州市鹿城区南汇街道东屿村城中村改造 C-8-2 地块建设工程	温州市南汇城市投资有限公司	中铝国际工程股份有限公司	11,192.00	559.06
温州市鹿城区南汇街道东屿村城中村改造 C-7-1 地块建设工程	温州市南汇城市投资有限公司	中铝国际工程股份有限公司	26,390.00	773.31
南汇街道东屿村旧村改造 C-1-6 地块	温州市南汇城市投资有限公司	中铝国际工程股份有限公司	11,335.00	473.16
温州市南塘片整合规划东屿村地段 C-2-5 地块	温州市南汇城市投资有限公司	中铝国际工程股份有限公司	13,470.00	350.87
温州市汇昌河葡萄居住区 9-1 地块建设工程	温州市南汇城市投资有限公司	中铝国际工程股份有限公司	48,046.00	1,010.86
温州市汇昌河葡萄居住区 6-3 地块建设工程(一期)	温州市南汇城市投资有限公司	温州海嘉建设有限公司	53,200.00	28,979.71
温州市汇昌河葡萄居住区 10-1 地块建设工程	温州市南汇城市投资有限公司	温州海嘉建设有限公司	51,110.00	37,209.08
温州市汇昌河葡萄居住区 13-1 地块建设工程	温州市南汇城市投资有限公司	温州海嘉建设有限公司	25,190.00	13,999.79
温州市城市中心区横渚河西 A18-1 地块建设工程	温州市南汇城市投资有限公司	温州海嘉建设有限公司	47,100.00	29,035.96
温州市九山 1 号地块(电子元件城)改造工程	温州市松台城市投资有限公司	中鼎国际工程有限责任公司	29,852.00	5,919.38-
滨江商务区 A02-08 地块安置房建设工程	温州市五马城市投资有限公司	温州鲲鹏项目管理有限公司	15,780.00	797.83
鹿城区五马统筹安置房工程	温州市五马城市投资有限公司	温州鲲鹏项目管理有限公司	4,645.00	166.81
温州市鹿城区中央涂 A-2 安置地块建设工程 1 标	温州鞋都投资开发有限公司	温州海嘉建设有限公司	43,500.00	16,570.59
温州市鹿城区中央涂 A-2 安置地块建设工程 2 标	温州鞋都投资开发有限公司	温州海嘉建设有限公司	43,500.00	10,000.00
温州市西进城口改建区 2 号地块安居工程	温州鞋都投资开发有限公司	温州海嘉建设有限公司	27,600.00	5,787.75
温州市西进城口郑桥广场建设工程	温州鞋都投资开发有限公司	温州海嘉建设有限公司	2,834.00	1,08.33
合计			546,586.00	120,442.67

十二、 母公司财务报表主要项目附注

1、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露:

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,470,134,833.69	100			3,470,134,833.69
3. 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	3,470,134,833.69	100			3,470,134,833.69

续表

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例(%)	
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,367,976,908.73	100			1,367,976,908.73
3. 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	1,367,976,908.73	100			1,367,976,908.73

组合中, 按其他方法计提坏账准备的其他应收款情况:

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
风险组合			
无风险组合	3,470,134,833.69		
合 计	3,470,134,833.69		

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况: 本期计提坏账准备金额 0 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
------	--------	--------

关联方往来款	2,774,157,303.51	1,354,886,140.54
代垫款	695,977,530.18	13,090,768.19
合计	3,470,134,833.69	1,367,976,908.73

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例 (%)	坏账准 备期末 余额
温州市鹿城区双屿 城中村改造建设有 限公司	关联方往来款	837,518,200.00	1 年以内 1-2 年	24.14	
温州白鹿城市建设 投资有限公司	关联方往来款	439,000,000.00	1 年以内	12.65	
温州新鹿城市建设 投资有限公司	关联方往来款	344,357,151.40	1 年以内 1-2 年	9.92	
温州市鹿城区七都 综合建设开发有限 责任公司	关联方往来款	340,660,000.00	1 年以内 1-2 年	9.82	
塘河改造与建设开 发公司	关联方往来款	314,985,764.97	1 年以内 1-2 年	9.08	
合 计	—	2,276,521,116.37	—	65.60	

2、长期股权投资

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
子公司	5,276,826,433.12		5,276,826,433.12	5,271,361,233.12		5,271,361,233.12
联营企 业	261,888,060.10		261,888,060.10	140,080,339.20		140,080,339.20
合计	5,538,714,493.22		5,538,826,433.12	5,411,441,572.32		5,411,441,572.32

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少
-------	------	------	------

温州市南汇城市投资有限公司	5,000,000.00		
温州鞋都投资开发有限公司	576,511,366.21		
温州鹿城区七都综合建设开发有限责任公司	2,206,491,773.43		
温州市鹿城区藤桥镇新农村建设投资有限公司	979,835,698.34		
温州市鹿城区塘河改造与建设开发有限责任公司	1,303,322,395.14		
温州市鹿城区双屿城中村改造建设有限公司	5,000,000.00		
温州市五马城市投资有限公司	5,000,000.00		
温州市松台城市投资有限公司	5,000,000.00		
温州市广华城市投资有限公司	70,000,000.00		
温州市南郊城市投资有限公司	80,000,000.00		
温州市蒲鞋市城市投资有限公司	5,000,000.00	3,515,200.00	
温州市丰门城市建设有限公司	5,000,000.00		
温州市鹿城区城市综合开发投资管理有限公司	5,000,000.00		
温州市鹿城区新鹿城市道路建设投资有限公司	5,000,000.00	150,000,000.00	155,000,000.00
温州市兴银建设投资有限公司	5,100,000.00		
温州市鹿城轻工产业园区建设投资有限公司	5,000,000.00		
温州市鹿城区杭银城中村改造有限公司	5,100,000.00		
温州市大南城市投资有限公司		4,950,000.00	
温州市鹿城区山福镇美丽乡村建设投资有限公司		2,000,000.00	
合计	5,271,361,233.12	160,465,200.00	155,000,000.00

续表

被投资单位	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
温州市南汇城市投资有限公司	5,000,000.00		
温州鞋都投资开发有限公司	576,511,366.21		
温州鹿城区七都综合建设开发有限责任公司	2,206,491,773.43		
温州市鹿城区藤桥镇新农村建设投资有限公司	979,835,698.34		
温州市鹿城区塘河改造与建设开发有限责任公司	1,303,322,395.14		
温州市鹿城区双屿城中村改造建设有限公司	5,000,000.00		
温州市五马城市投资有限公司	5,000,000.00		

温州市松台城市投资有限公司	5,000,000.00		
温州市广华城市投资有限公司	70,000,000.00		
温州市南郊城市投资有限公司	80,000,000.00		
温州市蒲鞋市城市投资有限公司	8,515,200.00		
温州市丰门城市建设有限公司	5,000,000.00		
温州市鹿城区城市综合开发投资管理有限公司	5,000,000.00		
温州市鹿城区新鹿城市道路建设投资有限公司			
温州市兴银建设投资有限公司	5,100,000.00		
温州市鹿城轻工产业园区建设投资有限公司	5,000,000.00		
温州市鹿城区杭银城中村改造有限公司	5,100,000.00		
温州市大南城市投资有限公司	4,950,000.00		
温州市鹿城区山福镇美丽乡村建设投资有限公司	2,000,000.00		
合计	5,276,826,433.12		

(2) 对联营企业投资

投资单位	期初余额	本期增减变动				期末余额
		追加投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	
温州市七都大桥北汊桥建设有限公司	15,000,000.00					15,000,000.00
温州市鹿城区创富投资合伙企业(有限合伙)	125,080,339.20	122,000,000.00	-192,279.10			246,888,060.10
小计	140,080,339.20	122,000,000.00	-192,279.10			261,888,060.10
合计	140,080,339.20	122,000,000.00	-192,279.10			261,888,060.10

4、营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	668,040.31		60,000.00	
合计	668,040.31		60,000.00	

5、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-192,279.10	-112,160.80
处置长期股权投资产生的投资收益	-155,098,448.60	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	-155,290,727.70	-112,160.80

十三、 财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2018年7月15日决议批准。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

16 页至第 81 页的财务报表附注由下列负责人签署：

法定代表人：徐策

主管会计工作负责人：陈辉

会计机构负责人：陈辉

签名：

签名：

签名：

日期：

日期：

日期：

温州市鹿城城市发展有限公司

2018 年 7 月 15 日



营业执照

(11-3)

(副本)

统一社会信用代码 91110102089661664J

名称 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1门701-704

执行事务合伙人 祝卫

成立日期 2013年12月13日

合伙期限 2013年12月13日至 长期

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;资产评估;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。

2018

qyxy.barc.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: 000410

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
中天运会计师事务所 (特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

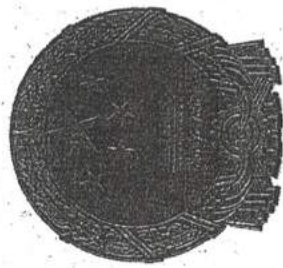
首席合伙人: 祝卫



证书号: 27

发证时间: 二〇一〇年十二月二十六日

证书有效期至: 二〇一〇年十二月二十六日



会计师事务所 执业证书

名称：中天运会计师事务所（特殊普通合伙）

主任会计师：祝卫

办公场所：北京市西城区车公庄大街9号院1号楼1门
701—704

组织形式：特殊普通合伙

会计师事务所编号：11000204

注册资本(出资额)：1000万元

批准设立文号：京财会许可〔2013〕0079号

批准设立日期：2013-12-02



证书序号：NO. 019580

说明

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



中华人民共和国财政部制

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

年 / 月 / 日



姓名
Full name

郑彦臣

性别
Sex

男

出生日期
Date of birth

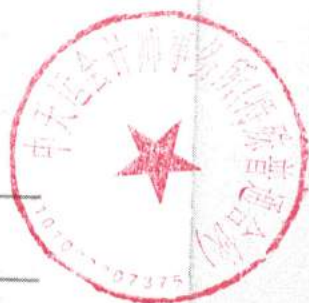
1968-09-07

工作单位
Working unit

中天运会计师事务所有限公司
杭州分所

身份证号码
Identity card No.

211302680907045



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.

注册会计师任职资格检查

(浙注协[2018]28号)

2018 检

浙江省注册会计师协会

2018年3月01日
/m /d

211202900004

证书编号:
No. of Certificate

浙江省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

1997

年 /y

发证日期:
Date of Issuance





姓 名 郭蓓

Full name

性 别 女

Sex

出 生 日 期 1968-07-16

Date of birth

工 作 单 位 中天运会计师事务所
Working unit 有限公司杭州分所

身 份 证 号 码 652301196807165547

Identity card No.



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.

注册会计师任职资格检查

(浙注协[2018]28号)

2018
检

浙江省注册会计师协会

年 y / 月 m / 日 d

20120101

证书编号:
No. of Certificate

110002040167

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

浙江省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2011年 二月 十五日

