

湖州西塞山开发建设有限公司

公司债券年度报告

2016年度

二〇一七年四月

## 重要提示

一、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。

二、中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了标准无保留意见的审计报告。

三、公司负责人徐伟平、主管会计工作负责人姚新芳及会计机构负责人施李倩声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

## 重大风险提示

投资者在评价和购买本公司债券时，应当认真考虑各项可能对公司债券的偿付、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“风险与对策”等有关章节的内容。

截至本年度报告批准报出日，公司面临的其他风险因素与募集说明书中“第十五条 风险与对策”章节没有重大变化。

# 目 录

释义 .....	1
<b>第一章 公司及相关中介机构简介 .....</b>	<b>3</b>
一、公司简介 .....	3
二、相关中介机构情况.....	6
<b>第二章 公司债券基本情况.....</b>	<b>8</b>
一、公司债券基本情况.....	8
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.....	9
四、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况 .....	9
五、公司债券债券持有人会议召开情况.....	11
六、公司债券债权代理人履职情况.....	11
<b>第三章 公司财务和资产情况 .....</b>	<b>12</b>
一、主要会计数据和财务指标.....	12
二、财务报告事项说明.....	14
三、资产、负债状况分析.....	14
四、资产受限情况.....	17
五、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况 .....	18
六、公司担保情况.....	18
七、公司授信情况、使用情况及偿还银行贷款情况 .....	20
<b>第四章 公司业务和治理情况 .....</b>	<b>22</b>
一、公司的业务情况.....	22
二、报告期内公司经营情况.....	25
三、公司与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约事项 .....	27
四、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况说明 .....	27
五、非经营性往来占款、资金拆借及违规担保情况 .....	27
六、公司治理和内部控制等方面情况.....	27
<b>第五章 重大事项 .....</b>	<b>28</b>
一、报告期内公司重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚事项 .....	28
二、报告期内公司破产重整事项.....	28
三、公司债券面临暂停或者停止上市风险情况 .....	28
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 .....	28
五、报告期内其他重大事项.....	28

<b>第六章 财务报告 .....</b>	<b>29</b>
<b>第七章 备查文件 .....</b>	<b>30</b>
一、 备查文件目录 .....	30
二、 查询地址 .....	30

## 释义

在本年度报告中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

发行人/西塞山/公司	指	湖州西塞山开发建设有限公司。
本期债券	指	发行总额为人民币 10 亿元的 2014 年湖州西塞山开发建设有限公司公司债券。
本次发行	指	本期债券的发行。
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2014 年湖州西塞山开发建设有限公司公司债券募集说明书》。
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2014 年湖州西塞山开发建设有限公司公司债券募集说明书摘要》。
簿记管理人	指	制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者；就本期债券而言，为中信建投证券股份有限公司。
主承销商	指	中信建投证券股份有限公司。
承销团	指	主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团队。
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员签署的湖州西塞山开发建设有限公司公司债券承销团协议。
债券托管机构/证券登记机构	指	中央国债登记结算有限责任公司（简称“中央国债登记公司”）或中国证券登记结算有限责任公司上海分公司（简称“中国证券登记公司上海分公司”）。
监管银行/债权代理人/偿债资金专户监管人/中信银行湖州支行	指	中信银行股份有限公司湖州支行。
债券持有人	指	持有 2014 年湖州西塞山开发建设有限公司公司债券的投资者。
债权代理协议	指	发行人与债权代理人签订的湖州西塞山开发建设有限公司公司债券债权代理协议。
债券持有人会议规则	指	发行人与债权代理人制定的湖州西塞山开发建设有限公司公司债券债券持有人会议规则。
偿债资金专户监管协议	指	发行人与偿债资金专户监管人签订的湖州西塞山开发建设有限公司公司债券偿债资金专户监管协议。
国家发改委/国家发展和改革委员会	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会。
住房和城乡建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部。
市政府	指	湖州市人民政府。

市国资委/湖州市国资委/湖州市国有资产监督管理委员会	指	湖州市人民政府国有资产监督管理委员会。
湖州经开区/经开区/开发区	指	湖州经济技术开发区。
管委会/开发区管委会	指	湖州经济技术开发区管理委员会。
城西新农村公司	指	湖州城西新农村建设投资有限公司。
科建公司	指	湖州南太湖科创建设开发有限公司。
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）。
计息年度	指	本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止。
报告期	指	2016 年度（2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元。

注：本年度报告中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一章 公司及相关中介机构简介

### 一、公司简介

#### (一) 公司基本情况

公司中文名称：湖州西塞山开发建设有限公司

中文简称：西塞山

注册资本：人民币 50,000 万元

公司法定代表人：徐伟平

成立日期：2009 年 09 月 11 日

住所：湖州市龙溪路 208 号第四层 410、411 室

办公地址：湖州市龙溪路 208 号第四层 410、411 室

邮政编码：313000

信息披露事务负责人：盛军

电话：0572-2668213

传真：0572-2590076

邮箱：2tiger@126.com

经营范围：城市基础设施开发建设和维护管理，农房改造，拆迁服务，房地产开发经营，水利设施建设，农业旅游开发，办理城市建设用地受让事项。

统一社会信用代码：913305006938849600



投资者可至本公司查阅年度公司债券年度报告，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）与中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）查阅。

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

### 1、公司控股股东、实际控制人变更情况

报告期内公司股东及实际控制人未发生变更，湖州市人民政府国有资产监督管理委员会为发行人的唯一股东，持有发行人 100% 的股权。发行人的实际控制人为湖州市人民政府国有资产监督管理委员会。

### 2、公司董事、监事、高级管理人员的变更情况

#### （1）变更前情况：

姓名	性别	出生年月	现任职务
肖学良	男	1973.01	董事长、总经理
徐伟平	男	1977.07	董事、副总经理
黄永斌	男	1979.10	董事
赵青刚	男	1972.04	董事
张永慧	女	1963.05	监事会主席
周海霞	女	1964.10	监事
潘荣林	男	1956.09	监事
沈晓波	男	1982.09	监事
卢晔佳	女	1981.07	监事
张银荣	男	1962.03	财务总监

#### （2）变更后情况：

姓名	性别	出生年月	现任职务	任职日期
徐伟平	男	1977.07	董事长、总经理	2016.01.14
姚新芳	男	1965.12	董事、财务负责人	2016.01.14
黄永斌	男	1979.10	董事	2016.01.14
褚悦	女	1978.05	监事会主席	2016.01.14
聂帅	男	1983.05	监事	2016.01.14
沈晓波	男	1982.09	监事	2016.01.14
沈玮	男	1982.11	监事	2016.01.14
吴丹	女	1988.08	监事	2016.01.14

### (3) 新任董事、监事和高级管理人员简历

徐伟平先生，1977 年出生，大学学历，工程师。现任湖州西塞山开发建设有限公司董事长、总经理。曾任湖州经济技术开发区拆迁测绘所所长，西塞山分区南片建设指挥部副总指挥。

姚新芳先生，1965 年出生，大学学历，经济师。现任湖州西塞山开发建设有限公司董事、财务负责人。

黄永斌先生，1979 年出生，大学学历，工程师，中共党员。现任湖州西塞山开发建设有限公司董事。曾任浙江新中环建筑设计有限公司湖州分公司工程师。

褚悦女士，1978 年出生，本科学历，高级工程师。现任湖州西塞山开发建设有限公司监事会主席。曾任湖州市房地产开发实业总公司首席工程师，湖州经济技术开发区管量委员会公用事业管理处高级工程师。

聂帅先生，1983 年出生，在职研究生，工程师。现任湖州西塞山

开发建设有限公司监事。曾任湖州西塞山开发建设有限公司工程师。

沈晓波先生，1982 年出生，大专学历，工程师。现任湖州西塞山开发建设有限公司职工监事。曾任湖州东田交通设施工程有限公司部门副总。

沈玮先生，1982 年出生，大学学历，工程师。现任湖州西塞山开发建设有限公司职工监事。曾任湖州市交通工程处委派至长湖申线湖州段航道扩建工程第二合同段担任项目常务副经理，曾任湖州经济技术开发区房屋征收补偿管理办公室工作人员。

吴丹女士，1988 年出生，大学学历，中级会计师。现任湖州西塞山开发建设有限公司监事。曾任湖州经济开发区管理委员会财政局会计。

## 二、相关中介机构情况

2014 年湖州西塞山开发建设有限公司公司债券相关中介机构情况如下：

### （一）会计师事务所

名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

办公地址：北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层

签字会计师姓名：江亮春、张晓萌

电话：010-51120378

传真：010-51120377

### （二）主承销商

名称：中信建投证券股份有限公司

办公地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层

联系人：杜美娜、王崇赫、任贤浩、段小刚、刘国平、彭子源

电话：010-65608354

### **（三）律师事务所**

名称：浙江银湖律师事务所

办公地址：浙江省湖州市陵阳路 1000 号

联系人：方建平、徐晓青

电话：0572-2129718、0572-2119221

### **（四）信用评级机构**

名称：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

办公地址：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

联系人：叶晓明

电话：021-63501349

### **（五）监管银行/债权人/偿债资金专户监管人**

名称：中信银行股份有限公司湖州支行

办公地址：浙江省湖州市环城西路 318 号

联系人：董君明

电话：0572-2226095

## 第二章 公司债券基本情况

### 一、公司债券基本情况

#### （一）基本情况

公司在本年度报告批准报出日未到期的公司债券情况如下所示：

公司债券名称	2014 年湖州西塞山开发建设有限公司公司债券
简称	14 西塞山（上海），14 西塞山债（银行间债券）
代码	124739.SH（上海），1480274.IB（银行间债券）
发行日	2014 年 4 月 28 日
到期日	2021 年 4 月 28 日
债券余额	8.00 亿元
利率	7.80%
还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款。自本期债券存续期第 3 年末起，逐年分别兑付债券本金的 20%，最后 5 期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。
交易场所	上海证券交易所、全国银行间债券市场
报告期内付息兑付情况	本期债券已于 2017 年 4 月 21 日兑付债券本金的 20%，已于 2017 年 4 月 25 日兑付第三期利息，不存在兑付违约情况。
特殊条款	设置提前偿付本金条款

#### （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

2014 年湖州西塞山开发建设有限公司公司债券募集资金 10 亿元人民币，全部用于固定资产投资项。截至 2016 年 12 月 31 日，募集资金已按约定用途投入上述项目中，投入金额为 10 亿元，剩余 0

亿元尚未使用。

### 三、公司债券资信评级情况

本公司已委托上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪”）担任 2014 年湖州西塞山开发建设有限公司公司债券跟踪评级机构，将在债券的存续期内进行定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

2013 年 5 月 2 日，上海新世纪出具《2014 年湖州西塞山开发建设有限公司公司债券信用评级报告》，报告显示，本期债券信用评级为 AA，公司主体评级为 AA，评级展望为稳定。

2014 年 6 月 27 日，上海新世纪出具《2014 年湖州西塞山开发建设有限公司公司债券跟踪评级报告》，报告显示，本期债券信用评级为 AA，公司主体评级为 AA，评级展望为稳定。

2015 年 7 月 31 日，上海新世纪出具《2014 年湖州西塞山开发建设有限公司公司债券跟踪评级报告》，报告显示，本期债券信用评级为 AA，公司主体评级为 AA，评级展望为稳定。

2016 年 6 月 30 日，上海新世纪出具《2014 年湖州西塞山开发建设有限公司公司债券跟踪评级报告》，报告显示，本期债券信用评级为 AA，公司主体评级为 AA，评级展望为稳定。

### 四、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

#### （一）增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变更情况

报告期内，公司在增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施方面

未发生变更。

## （二）增信机制情况

报告期内，公司发行的公司债券的增信机制情况未发生变化。

## （三）偿债计划及其他偿债保障措施

发行人指定计划财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作，该部门将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，建立偿债专用资金池，形成年度偿债资金的合理归集和调配模式，以保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

本期债券的利息支付将由发行人通过证券登记机构办理，偿债资金将来源于发行人日常生产经营所产生的现金收入，并以发行人的日常营运资金为保障。针对发行人未来的财务状况，本期债券自身的特征、募集资金投向的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于本期债券还本付息，并根据实际情况进行调整。

## （四）专项偿债账户

发行人与中信银行股份有限公司湖州支行签订了偿债资金专户监管协议，发行人将在中信银行股份有限公司湖州支行设立“募集资金托管账户”专门用于存放本期债券募集资金，账户内资金严格按照本期债券最终核准的用途使用；同时设立“偿债资金专户”，建立偿债资金提前准备机制，发行人将于本期债券付息日和兑付日前按时、

足额将偿债资金存入该账户，专项用于本期债券的本息偿付。

## 五、公司债券债券持有人会议召开情况

报告期内，本期债券未召开债券持有人会议。

## 六、公司债券债权人履职情况

根据发行人与中信银行股份有限公司湖州支行签订了债权代理协议及债券持有人会议规则，中信银行股份有限公司湖州支行将在本期债券存续期间充分行使债权代理人的权利和职责，按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务，从而保障本期债券投资者的利益。

债权代理人在履行职责时无利益冲突情形发生。



### 第三章 公司财务和资产情况

本节的财务会计信息及有关分析反映了公司报告期内的财务和资产情况。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2016 年度的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，报告编号为中兴华审字（2017）第 010921 号。

#### 一、主要会计数据和财务指标

主要会计数据和财务指标表汇总表

单位：亿元

项目	2016 年 (末)	2015 年 (末)	同比变动比例	变动原因（同比变动超过 30%）
总资产	181.88	159.33	14.15%	-
归属于母公司股东的净资产	85.71	83.96	2.09%	-
营业收入	5.61	5.25	6.84%	-
归属于母公司股东的净利润	1.75	1.89	-7.05%	-
净利润	1.65	1.77	-6.67%	-
利息支出	3.49	2.10	65.98%	主要由于 2016 年公司 有息负债增加较多，利息支出相应增长所致。
所得税	0.09	0.11	-13.80%	-
摊销及折旧	0.18	0.14	33.58%	主要由于 2015 年公司 计入长期待摊费用的融资费用较多，2016 年长期待摊费用摊销相应增长所致。
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	2.38	2.31	3.00%	-
息税前利润（EBIT）	2.19	2.17	1.08%	-

项目	2016 年 (末)	2015 年 (末)	同比变动比例	变动原因 (同比变动超过 30%)
经营活动产生的现金流量净额	-26.20	-9.91	164.47%	主要由于 2016 年公司以现金支付的往来款及其他费用增长较多所致。
投资活动产生的现金流量净额	-1.66	-0.20	740.54%	主要由于 2016 年公司投资支付的现金增长较多所致。
筹资活动产生的现金流量净额	17.19	15.03	14.39%	-
期末现金及现金等价物余额	4.88	15.55	-68.60%	主要由于 2016 年公司经营活动现金流出增加较多所致。
流动比率 (倍)	9.35	9.13	2.35%	-
速动比率 (倍)	4.61	4.71	-2.11%	-
资产负债率 (%)	52.37%	46.66%	12.23%	-
全部债务	73.40	60.24	21.84%	-
EBITDA 全部债务比 (倍) *	0.03	0.04	-15.46%	-
利息保障倍数 (倍) *	0.63	1.03	-39.10%	主要由于 2016 年公司利息支出增加较多所致。
现金利息保障倍数 (倍) *	-4.07	-1.74	133.21%	主要由于 2016 年公司以现金支付的往来款及其他费用增长较多所致。
EBITDA 利息保障倍数 (倍) *	0.68	1.10	-37.95%	主要由于 2016 年公司利息支出增加较多所致。
贷款偿还率*	100.00%	100.00%	0.00%	-
利息偿付率 (实际支付利息/应付利息)	100.00%	100.00%	0.00%	-

\*说明: 1.EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

2.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)

3.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

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

5.贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

6.利息偿付率=实际支付利息/应付利息

## 二、财务报告事项说明

2016 年审计机构出具标准无保留意见审计报告，该项说明不适用。

## 三、资产、负债状况分析

### （一）资产项目变动情况分析

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		同比变动比例
	金额	占总资产比重	金额	占总资产比重	
货币资金	83,216.00	4.58%	189,889.40	11.92%	-56.18%
应收账款	8.85	0.00%	7.08	0.00%	25.09%
预付款项	634.64	0.03%	63,834.72	4.01%	-99.01%
其他应收款	778,853.17	42.82%	539,941.49	33.89%	44.25%
存货	886,170.59	48.72%	745,043.34	46.76%	18.94%
<b>流动资产合计</b>	<b>1,748,883.25</b>	<b>96.16%</b>	<b>1,538,716.03</b>	<b>96.57%</b>	<b>13.66%</b>
可供出售金融资产	8,767.00	0.48%	6,448.80	0.40%	35.95%
持有至到期投资	14,250.00	0.78%	-	-	-
固定资产	42,307.32	2.33%	42,864.24	2.69%	-1.30%
在建工程	1,276.80	0.07%	1,397.45	0.09%	-8.63%
无形资产	903.76	0.05%	923.49	0.06%	-2.14%
长期待摊费用	2,384.38	0.13%	2,953.37	0.19%	-19.27%
<b>非流动资产合计</b>	<b>69,889.26</b>	<b>3.84%</b>	<b>54,587.35</b>	<b>3.43%</b>	<b>28.03%</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,818,772.51</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,593,303.38</b>	<b>100.00%</b>	<b>14.15%</b>

对同比变动幅度超过 30%的科目分析如下：

#### 1、货币资金

截至 2016 年末，公司货币资金较去年同期下降 56.18%，主要系公司以现金支付的往来款及其他费用增长较多，银行存款相应减少所

致。

## 2、预付款项

截至 2016 年末，公司预付款项较去年同期下降 99.01%，主要系公司 2015 年末存在将其他应付款负值重分类到预付款项的审计调整所致。

## 3、其他应收款

截至 2016 年末，公司其他应收款较去年同期上升 44.25%，主要系应收湖州新城公用工程有限公司款项增加较多所致。

## 4、可供出售金融资产

截至 2016 年末，公司可供出售金融资产较去年同期上升 35.95%，主要系公司增加对湖州湖皖高速公路有限公司股权投资所致。

## 5、持有至到期投资

截至 2016 年末，公司新增持有至到期投资 14,250.00 万元，主要系公司申购 2019 年 8 月 12 日到期的湖州南太湖产业集聚区城镇化建设基金 2 号产品所致。

## （二）负债项目变动情况分析

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		同比变动比例
	金额	占总负债比重	金额	占总负债比重	
短期借款	16,500.00	1.73%	32,850.00	4.42%	-49.77%
应付账款	42,384.24	4.45%	0.18	0.00%	23,546,697.34%
预收款项	65.75	0.01%	40.73	0.01%	61.43%
应交税费	9,250.78	0.97%	8,108.99	1.09%	14.08%

项目	2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		同比变动比例
	金额	占总负债 比重	金额	占总负债 比重	
应付利息	5,339.46	0.56%	5,339.46	0.72%	0.00%
其他应付款	35,648.49	3.74%	28,645.68	3.85%	24.45%
一年内到期的非流动负债	77,953.21	8.18%	93,544.14	12.58%	-16.67%
<b>流动负债合计</b>	<b>187,141.92</b>	<b>19.65%</b>	<b>168,529.17</b>	<b>22.67%</b>	<b>11.04%</b>
长期借款	468,500.00	49.19%	357,470.00	48.08%	31.06%
应付债券	171,047.71	17.96%	118,585.00	15.95%	44.24%
长期应付款	97,266.24	10.21%	57,287.75	7.71%	69.79%
专项应付款	28,512.69	2.99%	41,612.70	5.60%	-31.48%
<b>非流动负债合计</b>	<b>765,326.64</b>	<b>80.35%</b>	<b>574,955.44</b>	<b>77.33%</b>	<b>33.11%</b>
<b>负债合计</b>	<b>952,468.56</b>	<b>100.00%</b>	<b>743,484.61</b>	<b>100.00%</b>	<b>28.11%</b>

对同比变动幅度超过 30%的科目分析如下：

#### 1、短期借款

截至 2016 年末，公司短期借款较去年同期下降 49.77%，主要系公司调整有息债务结构，短期借款下降较多所致。

#### 2、应付账款

截至 2016 年末，公司应付账款较去年同期上升 23,546,697.34%，主要系公司应付湖州银河房地产发展有限公司工程款 40,353.85 万元所致。

#### 3、预收款项

截至 2016 年末，公司预收款项较去年同期上升 61.43%，主要系公司预收人才公寓房租、物业及水电费增加较多所致。

#### 4、长期借款

截至 2016 年末，公司长期借款较去年同期上升 31.06%，主要系

公司调整有息债务结构，长期保证借款增加较多所致。

#### 5、应付债券

截至 2016 年末，公司应付债券较去年同期上升 44.24%，主要系公司 2016 年发行 15 西塞山债、16 西塞山债共计面值 52,695.00 万元所致。

#### 6、长期应付款

截至 2016 年末，公司长期应付款较去年同期上升 69.79%，主要系公司应付湖州市财政局定向债券置换款增加较多所致。

#### 7、专项应付款

截至 2016 年末，公司专项应付款较去年同期下降 31.48%，主要系公司偿还应付杨家庄村拆迁安置用房项目建设款所致。

### （三）逾期未偿还债项说明

截至 2016 年末，公司未有逾期未偿还债项。

## 四、资产受限情况

截至 2016 年末，发行人受限资产为 157,998.06 万元，明细情况如下所示：

单位：万元

资产类别	权证编号	原值金额	受限原因
货币资金-定期存款	-	33,400.00	向云南国际信托有限公司、湖州银行股份有限公司营业部质押借款 33,300.00 万元
其他应收款	-	86,299.42	向四川信托有限公司质押借款 30,000.00 万元
存货-拟开发土地	湖土国用（2011）第 016260 号	0.00	向中国建设银行湖州分行

资产类别	权证编号	原值金额	受限原因
	湖土国用（2011）第 015991 号	0.00	抵押借款 12,120.00 万元
货币资金-保证金	-	1,000.00	向恒丰银行杭州分行抵押借款 21,250.00 万元
固定资产-房屋建筑物	湖房权证湖州市字第 110030974 号	9,433.68	
	湖房权证湖州市字第 110232770 号	27,604.27	
	湖房权证湖州市字第 110232769 号		
无形资产-土地使用权	湖土国用（2009）第 2-19854 号	260.69	
	湖开国用（2014）第 001012 号	0.00	
<b>合计</b>	-	<b>157,998.06</b>	-

注：2016 年末，发行人存在一笔 5,000.00 万元的以定期存款质押的借款，借款期限是 2016.02.29-2017.02.23。

报告期内，除上述受限资产外，本公司不存在其他资产抵押质押的情况。

## 五、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

报告期内，发行人债券和债务融资工具明细情况如下所示：

单位：元

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限
14 西塞山债	1,000,000,000.00	7.80%	2014.4.28	2014.4.28-2021.4.28
15 西塞山债	26,950,000.00	6.80%	2016.4.29	2016.4.29-2019.4.29
16 西塞山债	500,000,000.00	5.32%	2016.12.29	2016.12.29-2019.12.29
湖州城西新农村建设投资有限公司 2015 年浙江股权交易中心私募债券	200,000,000.00	5.60%	2015.5.26	2015.5.26-2018.5.25

报告期内，除上述债券和债务融资工具外，公司无其他债券和债务融资工具。上述债券和债务融资工具均按期偿还利息或兑付本金。

## 六、公司担保情况

截至 2016 年 12 月末，公司关联担保和对外担保情况如下：

### 公司关联担保情况

单位：万元

被担保单位	贷款银行	担保金额	担保期限	担保形式	关联方关系
浙江湖州环太湖集团有限公司	华能贵诚信托	170,000.00	2016.04.01-2021.03.21	保证	同受实际控制人控制
浙江湖州环太湖集团有限公司	北京银行	60,000.00	2016.06.20-2018.05.22	保证	同受实际控制人控制
浙江湖州环太湖集团有限公司	渤海国际信托	50,000.00	2016.02.23-2019.02.23	保证	同受实际控制人控制
浙江湖州环太湖集团有限公司	浙商金汇信托	50,000.00	2015.04.15-2017.04.10	保证	同受实际控制人控制
浙江湖州环太湖集团有限公司	民生银行	40,000.00	2014.12.19-2017.11.19	保证	同受实际控制人控制
浙江湖州环太湖集团有限公司	中融国际信托	40,000.00	2015-12.02-2018.12.02	保证	同受实际控制人控制
浙江湖州环太湖集团有限公司	万向信托	35,000.00	2015.02.15-2017.07.31	保证	同受实际控制人控制
浙江湖州环太湖集团有限公司	中国银行	35,000.00	2016.3.30-2019.12.30	保证	同受实际控制人控制
浙江湖州环太湖集团有限公司	南京银行	30,000.00	2016.02.04-2019.02.03	保证	同受实际控制人控制
浙江湖州环太湖集团有限公司	杭州银行	25,000.00	2014.12-19-2017.12.08	保证	同受实际控制人控制
浙江湖州环太湖集团有限公司	恒丰银行	24,000.00	2015.12.22-2018.12.21	保证	同受实际控制人控制
浙江湖州环太湖集团有限公司	厦门国际银行	10,000.00	2016.06.01-2017.06.01	保证	同受实际控制人控制
<b>合计</b>		<b>569,000.00</b>	-	-	-

### 公司对外担保情况

单位：万元

被担保单位	贷款银行	担保金额	担保期限	担保形式
湖州聚源城市建设发展有限公司	兴业银行	35,000.00	2016.11.16-2019.11.16	保证
湖州聚源城市建设发展有限公司	中国农业银行	25,000.00	2014.12.19-2019.12.19	保证
湖州新城公用工程有限公司	浙商银行	10,000.00	2016.01.26-2017.01.25	保证
湖州新城公用工程有限公司	华夏银行	7,800.00	2016.02.29-2019.02.28	保证



浙江南太湖控股集团有限公司	恒丰银行	20,000.00	2015.12.24-2021.12.24	保证
合计		<b>97,800.00</b>	-	-

## 七、公司授信情况、使用情况及偿还银行贷款情况

截至 2016 年 12 月 31 日,公司合并口径授信总额为 58.49 亿元,未使用授信额度为 5.5 亿元,具体情况如下表:

单位:万元

授信银行	授信额度	已用额度	剩余额度
湖州银行开发区支行	5,000.00	5,000.00	-
上海爱建信托有限责任公司	11,500.00	11,500.00	-
嘉兴银行股份有限公司湖州分行	20,000.00	20,000.00	-
中国建设银行湖州分行	7,000.00	7,000.00	-
中国建设银行湖州分行	3,000.00	3,000.00	-
中国建设银行湖州分行	5,000.00	5,000.00	-
中国建设银行湖州分行	6,000.00	6,000.00	-
中国建设银行湖州分行	14,000.00	14,000.00	-
安徽国元信托	30,000.00	30,000.00	-
南京银行股份有限公司杭州分行	60,000.00	60,000.00	-
恒丰银行杭州分行	20,000.00	20,000.00	-
湖州银行南园支行	10,000.00	10,000.00	-
国家开发银行浙江省分行	11,000.00	11,000.00	-
国家开发银行浙江省分行	12,500.00	12,500.00	-
国家开发银行浙江省分行	14,500.00	14,500.00	-
国家开发银行浙江省分行	500.00	500.00	-
国家开发银行浙江省分行	1,500.00	1,500.00	-
南充商业银行股份有限公司	10,000.00	10,000.00	-
四川信托有限公司	30,000.00	30,000.00	-
江苏银行杭州分行	30,000.00	30,000.00	-
厦门国际银行上海分行	5,000.00	5,000.00	-
鑫沅资产管理有限公司(稠州银行 P2P)	15,000.00	15,000.00	-
湖州银行股份有限公司营业部	3,300.00	3,300.00	-

云南国际信托有限公司	10,000.00	10,000.00	-
云南国际信托有限公司	20,000.00	20,000.00	-
渤海国际信托有限公司	30,000.00	30,000.00	-
渤海国际信托有限公司	40,000.00	40,000.00	-
中国建设银行湖州分行	500.00	500.00	-
中国建设银行湖州分行	2,000.00	2,000.00	-
中国建设银行湖州分行	1,220.00	1,220.00	-
中国建设银行湖州分行	400.00	400.00	-
中国建设银行湖州分行	2,000.00	2,000.00	-
中国建设银行湖州分行	2,000.00	2,000.00	-
中国建设银行湖州分行	1,000.00	1,000.00	-
中国建设银行湖州分行	800.00	800.00	-
中国建设银行湖州分行	2,200.00	2,200.00	-
恒丰银行杭州分行	23,000.00	23,000.00	-
中国银行湖州分行	75,000.00	20,000.00	55,000.00
江苏银行杭州分行	50,000.00	50,000.00	-
<b>合计</b>	<b>584,920.00</b>	<b>529,920.00</b>	<b>55,000.00</b>

报告期内，公司按时偿还银行贷款本息。

## 第四章 公司业务和治理情况

### 一、公司的业务情况

#### （一）公司主要业务介绍

本公司的经营范围：城市基础设施开发建设和维护管理，农房改造，拆迁服务，房地产开发经营，水利设施建设，农业旅游开发，办理城市建设用地受让事项。

#### （二）公司所处行业情况介绍

##### 1、城市基础设施建设行业

城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础，也是保障城市居民生活条件、城市运行秩序的硬件设施。城市基础设施在城市发展的各个阶段均有重大作用，贯穿于城市形态的确立、成熟和拓展的全过程，是城市经济发展的重要动力、投资环境改善的关键抓手和城市综合服务职能不断完善的基础保证。

改革开放以来，我国的城镇化进程逐步启动并加速，近年来随着加速城镇化和小城镇建设战略的推出，我国城镇化水平不断提高，至 2012 年已突破 50%。随着城镇建设规模的扩展和建设水平的深入，城市基础设施建设的需求和要求日益提高，全行业都处于稳健增长的状态。未来，随着我国经济的不断发展，和城镇化发展的转型，为修正城镇化建设中存在的导向性偏差、解决基础设施水平与城镇化水平

不相符问题、缩小中西部城市与东部城市发展水平的差距，我国城市基础设施建设行业将继续保持不断发展的态势。

十二五期间，湖州市固定资产投资五年累计达 5,491 亿元，较十一五翻一番。根据《湖州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，2011-2015 年期间杭宁高铁开通运营，湖州迈入“高铁时代”，一批国省道、农村公路建成通车，港口集约化建设和航道改造工程有序推进。湖州市的基础设施建设行业正处于加快发展阶段。

## 2、土地开发行业

土地开发是为解决建设和生活不断发展的用地需要，采用一定的现代科学技术手段，扩大对土地的有效利用范围、提高对土地的利用深度所进行的活动。随着城镇化进程的推进和城市建设水平的不断提高，对土地开发的需求和要求也日渐提升：一方面，在新城镇建设的过程中，首先需要将闲置土地或其他用途的土地进行整理开发，达到城镇建设的基本用地要求；另一方面，在已建成城区的深入开发和旧城改造过程中，也需要将腾退土地进行再次开发，以便投入新的用途。

从全球来看，城市化进程开展较早、完成程度较高的国家和地区目前的城市化率基本稳定维持在 90%以上，城市用地和其他用地的规划和布局均经过反复修整，已日趋成熟。相比之下，我国目前仍然有潜力在未来较长时间内保持对城市化用地的旺盛需求。同时，目前部分建设较早的城市已经出现了由于规划不科学等原因造成的内城衰败现象，旧城改造工作正在大面积展开。因此，随着城镇化水平的提

高和大量城市开始更加注重城市建设的科学性，土地开发行业将作为先导和基础行业不断稳定增长。

截至 2015 年末，湖州市总面积 5,818 平方公里，城市化水平达到 68%，正处于城市化加速推进和质量改善的关键阶段；根据《湖州中心城市建设行动纲要（2013-2016）》，至 2016 年，湖州市中心城市人口达到 97 万人，建成区面积达到 102 平方公里，各区域之间的功能分化尚未完成。因此，湖州市在未来较长一段时间内对新增土地的需要和建成区内土地的归置整理均有较高要求，为土地开发行业带来新一轮发展契机。

### 3、安置房建设行业

安置房、保障房等特殊用途住房一直以来受到政府的高度重视。近年来，国务院牵头住房和城乡建设部、财政部等部委对特殊用途住房建设给予了特殊政策优惠。1998 年，《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》的出台标志着我国以商品房、经济适用房、廉租房等种类组成的多层次城镇住房供应体系基本建立；自 2007 年 8 月，国务院发布《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24 号）以来，我国的各类保障性住房建设取得了重大进展。根据我国《国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》，我国将在“十二五”期间建设 3,600 万套城镇保障性安居住房；2012 年，国务院办公厅和住房和城乡建设部相继下发了《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》和《关于做好 2012 年城镇保障性

安居工程工作的通知》，保障房建设进入新一轮建设高峰；2013 年以来，住房和城乡建设部已代表国务院保障性安居工程建设领导小组与大部分省市签订了 2013 年的保障房建设目标责任书。这表明包括安置房建设在内的整个保障房建设行业将继续在相关政策的有力支持下，作为关系国计民生的重要特殊行业稳定发展。

湖州市政府长期以来高度重视保障房建设，从 2002 年建立廉租住房保障制度至今，已初步建立起了以“6+2”为主要内容的住房保障体系，将经济适用房、廉租房、限价商品房、农民工公寓、人才公寓、公共租赁房和城市老居住区改造、农村危旧房改造有机结合，已惠及超过 15 万市民。未来，湖州市将继续加大保障房建设力度，明确在《湖州市区“十二五”住房保障规划》中提出实现各类保障房“供需平衡、梯度覆盖、形式多样”的目标。2013-2015 年，全市将完成新建和改造各类保障性住房 551.67 万平方米。特别地，湖州市将在“十二五”期间集中完成超过 270 万平米老旧小区综合整治，配套的安置房建设项目将对发行人的安置房建设业务起到有力支持作用。

## 二、报告期内公司经营情况

### （一）主要经营业务及利润分析

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	同比变动 (%)
一、营业收入	56,070.87	52,480.22	6.84%
减：营业成本	50,856.98	48,076.01	5.78%
营业税金及附加	378.72	227.76	66.28%

项目	2016 年度	2015 年度	同比变动 (%)
管理费用	2,295.55	1,357.30	69.13%
财务费用	4,527.69	4,089.61	10.71%
二、营业利润	-1,988.08	-1,270.45	56.49%
加：营业外收入	20,000.00	19,999.16	0.00%
减：营业外支出	609.09	0.00	-
三、利润总额	17,402.84	18,728.71	-7.08%
减：所得税费用	917.65	1,064.61	-13.80%
四、净利润	16,485.19	17,664.10	-6.67%

### 1、营业利润

公司 2016 年营业利润为负，且较 2015 年亏损进一步增大，主要由发行人租赁和业务管理业务板块存在一定亏损所致。

### 2、管理费用

公司 2016 年管理费用较去年同期增加 69.13%，主要系 2015 年公司计入长期待摊费用的融资费用较多，2016 年长期待摊费用摊销相应增长所致。

### 3、财务费用

公司 2016 年财务费用较去年同期增加 10.71%，主要系 2016 年公司有息负债增加较多，利息支出相应增长所致。

报告期内，公司保持良好的盈利能力，收入和利润总体波动较为平稳，具有较好的盈利能力和偿债能力。

## （二）投资情况

报告期内，公司在建工程项目中的“科创中心二期 6 号楼装修”工程完工并转为固定资产，其他在建工程项目未发生变化。截至 2016

年 12 月末，公司重点在建工程情况如下：

单位：万元

工程名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
框架道路	812.10	-	-	812.10
科创中心二期 6 号楼装修	136.68	-	136.68	-
行政审批服务中心工程项目	448.67	16.03	-	464.70
<b>合计</b>	<b>1,397.45</b>	<b>16.03</b>	<b>136.68</b>	<b>1,276.80</b>

### 三、公司与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约事项

报告期内，公司与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生过违约现象。

### 四、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况说明

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，董事会、监事会及各职能部门均能独立运作，具有独立完整的业务和自主经营能力。

### 五、非经营性往来占款、资金拆借及违规担保情况

报告期内，公司不存在非经营性往来占款、资金拆借及违规担保情况。

### 六、公司治理和内部控制等方面情况

报告期内，本公司治理、内部控制等方面不存在违反《公司法》、《公司章程》规定的情况；募集说明书相关约定或承诺的执行情况良好，不存在违反约定或承诺的情况。



## 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，公司不存在对公司财务状况及运营情况产生重大不利影响的重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项。

### 二、报告期内公司破产重整事项

报告期内，公司不存在破产重整事项。

### 三、公司债券面临暂停或者停止上市风险情况

报告期内，本公司债券不存在面临暂停上市或终止上市风险。

### 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、仲裁事项和行政处罚案例。

### 五、报告期内其他重大事项

无。

## 第六章 财务报告

公司财务报告详见附件 1：公司《2016 年度财务报表及审计报告》。

## 第七章 备查文件

### 一、 备查文件目录

（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）签名并盖章的公司 2016 年年度财务报表；

（二）报告期内在指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

（三）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、 查询地址

浙江省湖州市龙溪路 208 号。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《湖州西塞山开发建设有限公司公司债券 2016 年度报告》之盖章页）

湖州西塞山开发建设有限公司  
2017年4月27日



湖州西塞山开发建设有限公司

2016 年度财务报表

审计报告



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市西城区阜外大街1号四川大厦东座15层

邮编：100037

电话：(010) 68364873

传真：(010) 68348135

# 湖州西塞山开发建设有限公司

2016 年度

## 审计报告及财务报表

<u>目 录</u>	<u>页 次</u>
一、审计报告	1-2
二、合并资产负债表	3-4
三、合并利润表	5
四、合并所有者权益变动表	6-7
五、合并现金流量表	8
六、母公司资产负债表	9-10
七、母公司利润表	11
八、母公司所有者权益变动表	12-13
九、母公司现金流量表	14
十、财务报表附注	15-63
十一、审计报告附件	
中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件	
中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书复印件	
中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）证券、期货相关业务许可证复印件	
注册会计师执业证书复印件	



## 审计报告

中兴华审字（2017）第010921号

湖州西塞山开发建设有限公司全体股东：

### 一、对财务报表出具的审计报告

我们审计了后附的湖州西塞山开发建设有限公司（以下简称西塞山开发）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、合并及母公司所有者权益变动表、合并及母公司现金流量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西塞山开发管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

#### （二）注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。



（三）审计意见

我们认为，西塞山开发财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了西塞山开发2016年12月31日的合并及母公司财务状况以及2016年度的合并及母公司经营成果和现金流量。



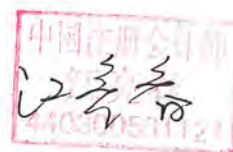
中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



（盖章）

中国·北京

中国注册会计师：



（签名并盖章）

中国注册会计师：



（签名并盖章）

二〇一七年四月二十四日



## 合并资产负债表

编制单位：湖州西塞山开发建设有限公司

项 目	注释	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产：			
货币资金	七、1	832,159,991.74	1,898,893,974.86
存出保证金			
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	七、2	88,531.74	70,771.74
预付款项	七、3	6,346,368.00	638,347,248.00
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七、4	7,788,531,658.51	5,399,414,889.56
买入返售金融资产			
存货	七、5	8,861,705,917.71	7,450,433,380.28
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		17,488,832,467.70	15,387,160,264.44
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	七、6	87,670,000.00	64,488,000.00
持有至到期投资	七、7	142,500,000.00	
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
未确认融资费用			
固定资产	七、8	423,073,217.66	428,642,374.45
在建工程	七、9	12,767,959.67	13,974,468.00
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	七、10	9,037,634.92	9,234,942.43
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、11	23,843,784.46	29,533,707.81
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		698,892,596.71	545,873,492.69
资产总计		18,187,725,064.41	15,933,033,757.13

(承上页)

合并资产负债表(续)

编制单位: 福州西山开发建设有限公司

项目	注释	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产:			
短期借款	七、12	165,000,000.00	328,500,000.00
存入保证金			
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	七、13	423,842,352.06	1,800.00
预收款项		657,517.60	407,299.41
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、14		
应交税费	七、15	92,507,817.71	81,089,876.07
应付利息	七、16	53,394,560.12	53,394,560.12
应付股利			
其他应付款	七、17	356,484,856.73	286,456,765.15
担保赔偿准备			
未到期责任准备			
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	七、18	779,532,060.99	935,441,371.36
其他流动负债			
流动负债合计		1,871,419,165.21	1,685,291,672.11
非流动负债:			
长期借款	七、19	4,685,000,000.00	3,574,700,000.00
应付债券	七、20	1,710,477,103.18	1,185,849,960.32
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款	七、21	972,662,449.45	572,877,510.47
长期应付职工薪酬			
专项应付款	七、22	285,126,857.00	416,126,979.00
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		7,653,266,409.63	5,749,554,449.79
负债合计		9,524,685,574.84	7,434,846,121.90
所有者权益:			
实收资本	七、23	500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	七、24	6,551,469,362.44	6,551,469,362.44
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、25	155,632,184.45	132,879,231.04
一般风险准备			
未分配利润	七、26	1,364,126,561.51	1,211,404,846.86
归属于母公司所有者权益合计		8,571,228,108.40	8,395,753,440.34
少数所有者权益		91,811,381.17	102,434,194.89
所有者权益合计		8,663,039,489.57	8,498,187,635.23
负债和所有者权益总计		18,187,725,064.41	15,933,033,757.13

法定代表人:

*[Signature]*

主管会计工作负责人:

*[Signature]*

会计机构负责人:

*[Signature]*

# 合并利润表

编制单位：湖州西山建设开发有限公司

项	注释	2016年度	2015年度
一、营业总收入		560,708,684.34	524,802,244.02
其中：营业收入	七、27	560,708,684.34	524,802,244.02
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		580,589,446.13	537,506,723.18
其中：营业成本	七、27	508,569,827.68	480,760,056.04
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	七、28	3,787,187.38	2,277,621.82
销售费用			
管理费用		22,955,534.83	13,572,954.20
财务费用	七、29	45,276,896.24	40,896,091.12
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）		-19,880,761.79	-12,704,479.16
加：营业外收入	七、30	200,000,000.00	199,991,600.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	七、31	6,090,872.51	-
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		174,028,365.70	187,287,120.84
减：所得税费用	七、32	9,176,511.36	10,646,084.66
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		164,851,854.34	176,641,036.18
归属于母公司所有者的净利润		175,474,668.06	188,793,561.31
少数所有者损益		-10,622,813.72	-12,152,525.13
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
归属于少数所有者的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		164,851,854.34	176,641,036.18
归属于母公司所有者的综合收益总额		175,474,668.06	188,793,561.31
归属于少数所有者的综合收益总额		-10,622,813.72	-12,152,525.13
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

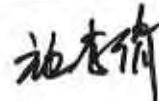
法定代表人：



主管会计工作负责人



会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

金额单位：人民币元

编制单位：湖州西塞山开发建设有限公司

2016年度

	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	少数所有者权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	500,000,000.00	-	-	-	6,551,469,362.44	-	-	-	132,879,231.04	-	1,211,404,846.86	-	102,434,194.89	8,498,187,635.23
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	500,000,000.00	-	-	-	6,551,469,362.44	-	-	-	132,879,231.04	-	1,211,404,846.86	-	102,434,194.89	8,498,187,635.23
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									22,752,953.41	-	152,721,714.65	-	-10,622,813.72	164,851,854.34
（一）综合收益总额											175,474,668.06		-10,622,813.72	164,851,854.34
（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									22,752,953.41		-22,752,953.41			
（三）利润分配														
1、提取盈余公积									22,752,953.41		-22,752,953.41			
2、提取一般风险准备														
3、对所有者的分配														
4、其他														
（四）所有者权益内部结转														
1、资本公积转增资本（或实收资本）														
2、盈余公积转增资本（或实收资本）														
3、盈余公积弥补亏损														
4、其他														
（五）专项储备														
1、本期提取														
2、本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	500,000,000.00	-	-	-	6,551,469,362.44	-	-	-	155,632,184.45	-	1,364,126,561.51	-	91,811,381.17	8,663,039,489.57

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



### 合并所有者权益变动表

金额单位：人民币元

编制单位：湖州西塞山开发建设有限公司

2015年度

	归属于母公司所有者的所有者权益											少数所有者权 益	所有者权益合计	
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准 备	未分配利润			其他
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	500,000,000.00	-	-	-	6,551,469,362.44	-	-	-	109,686,245.64	-	1,045,804,270.95	-	114,586,720.02	8,321,546,599.05
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	500,000,000.00	-	-	-	6,551,469,362.44	-	-	-	109,686,245.64	-	1,045,804,270.95	-	114,586,720.02	8,321,546,599.05
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									23,192,985.40		165,600,575.91		-12,152,525.13	176,641,036.18
（一）综合收益总额											188,793,561.31		-12,152,525.13	176,641,036.18
（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									23,192,985.40		-23,192,985.40			
1、提取盈余公积									23,192,985.40		-23,192,985.40			
2、提取一般风险准备														
3、对所有者的分配														
4、其他														
（四）所有者权益内部结转														
1、资本公积转增资本（或实收资本）														
2、盈余公积转增资本（或实收资本）														
3、盈余公积弥补亏损														
4、其他														
（五）专项储备														
1、本期提取														
2、本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	500,000,000.00	-	-	-	6,551,469,362.44	-	-	-	132,879,231.04	-	1,211,404,846.86	-	102,434,194.89	8,498,187,635.23

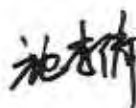
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



## 合并现金流量表

编制单位：温州西家山开发建设有限公司

项 目	注释	2016年度	2015年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		562,410,287.44	525,136,526.55
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			
收到原保险合同赔付款项的现金			
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		338,406.32	216,254.00
收到其他与经营活动有关的现金	九、3	4,002,889,092.04	3,622,708,719.86
经营活动现金流入小计		4,565,637,785.80	4,148,061,500.41
购买商品、接受劳务支付的现金		1,899,069,514.15	939,812,200.26
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		859,045.50	1,544,040.28
支付的各项税费		1,290,069.68	4,413,012.98
支付其他与经营活动有关的现金	九、4	5,284,773,453.63	4,193,069,222.24
经营活动现金流出小计		7,185,992,082.96	5,138,838,475.76
经营活动产生的现金流量净额		-2,620,354,297.16	-990,776,975.35
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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		143,190.84	15,240,527.96
投资支付的现金		165,682,000.00	4,488,000.00
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		165,825,190.84	19,728,527.96
投资活动产生的现金流量净额		-165,825,190.84	-19,728,527.96
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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		2,950,600,000.00	3,291,400,000.00
发行债券收到的现金		26,572,700.00	190,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	九、5	77,755,489.00	768,380,000.00
筹资活动现金流入小计		3,054,928,189.00	4,250,180,000.00
偿还债务支付的现金		1,093,800,000.00	1,304,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			876,471,682.04
发行债券支付的现金			-
支付其他与筹资活动有关的现金	九、6	241,682,684.12	566,581,322.62
筹资活动现金流出小计		1,335,482,684.12	2,747,053,004.66
筹资活动产生的现金流量净额		1,719,445,504.88	1,503,126,995.34
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
			-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-1,066,733,983.12	492,621,492.03
加：期初现金及现金等价物余额		1,554,893,974.86	1,062,272,482.83
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	九、2	488,159,991.74	1,554,893,974.86

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：湖州西塞山开发建设有限公司

项 目	注释	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产：			
货币资金		626,301,762.16	1,617,360,219.01
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			-
应收账款			-
预付款项		-	630,000,000.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	八、1	7,162,455,491.36	4,518,949,441.83
存货		6,867,148,649.45	5,708,162,721.19
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		14,655,905,902.97	12,474,472,382.03
非流动资产：			
可供出售金融资产		87,670,000.00	64,488,000.00
持有至到期投资		142,500,000.00	
长期应收款			
长期股权投资	八、2	233,500,000.00	233,500,000.00
投资性房地产			
未确认融资费用			
固定资产		202,919.46	311,225.59
在建工程		-	-
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		1,592,500.00	3,867,500.00
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		465,465,419.46	302,166,725.59
资产总计		15,121,371,322.43	12,776,639,107.62

(承上页)

### 母公司资产负债表(续)

编制单位: 四川西华山开发建设有限公司

项 目	注释	2016年12月31日	2015年12月31日
流动负债:			
短期借款		115,000,000.00	228,500,000.00
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		423,807,782.06	-
预收款项			-
应付职工薪酬			-
应交税费		92,541,748.47	81,022,237.11
应付利息		49,498,000.00	49,498,000.00
应付股利			
其他应付款		153,334,057.98	77,948,851.87
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		441,018,962.16	725,509,771.36
其他流动负债			
流动负债合计		1,275,200,550.67	1,162,478,860.34
非流动负债:			
长期借款		3,877,000,000.00	2,743,000,000.00
应付债券		1,515,262,380.96	990,415,238.10
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款		658,000,000.00	156,310,530.47
长期应付职工薪酬			
专项应付款		81,508,915.00	237,564,537.00
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		6,131,771,295.96	4,127,290,305.57
负债合计		7,406,971,846.63	5,289,769,165.91
所有者权益:			
实收资本		500,000,000.00	500,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		5,658,533,413.44	5,658,533,413.44
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		155,632,184.45	132,879,231.04
一般风险准备			
未分配利润		1,400,233,877.91	1,195,457,297.23
所有者权益合计		7,714,399,475.80	7,486,869,941.71
负债和所有者权益总计		15,121,371,322.43	12,776,639,107.62

法定代表人:

主管会计工作负责人

会计机构负责人:



## 母公司利润表



编制单位：湖州西塞山开发建设有限公司

	注释	2016年度	2015年度
一、营业收入	八、3	550,000,000.00	520,000,000.00
减：营业成本	八、3	495,000,000.00	468,000,000.00
营业税金及附加		2,358,000.00	1,747,200.00
销售费用			-
管理费用		8,596,725.47	4,837,845.47
财务费用		7,339,229.08	2,830,615.88
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）		36,706,045.45	42,584,338.65
加：营业外收入		200,000,000.00	199,991,600.00
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）		236,706,045.45	242,575,938.65
减：所得税费用		9,176,511.36	10,646,084.66
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		227,529,534.09	231,929,853.99
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			
6、其他			
六、综合收益总额		227,529,534.09	231,929,853.99
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 母公司所有者权益变动表

编制单位：湖州西塞山开发建设有限公司

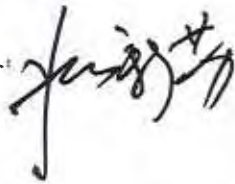
金额单位：人民币元

项	2016年度											
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	500,000,000.00	-	-	-	5,658,533,413.44	-	-	-	132,879,231.04	-	1,195,457,297.23	7,486,869,941.71
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	500,000,000.00	-	-	-	5,658,533,413.44	-	-	-	132,879,231.04	-	1,195,457,297.23	7,486,869,941.71
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									22,752,953.41		204,776,580.68	227,529,534.09
（一）综合收益总额											227,529,534.09	227,529,534.09
（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									22,752,953.41		-22,752,953.41	
（三）利润分配									22,752,953.41		-22,752,953.41	
1、提取盈余公积									22,752,953.41		-22,752,953.41	
2、提取一般风险准备												
3、对所有者的分配												
4、其他												
（四）所有者权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或实收资本）												
2、盈余公积转增资本（或实收资本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	500,000,000.00	-	-	-	5,658,533,413.44	-	-	-	155,632,184.45	-	1,400,233,877.91	7,714,399,475.80

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



## 母公司所有者权益变动表

编制单位：潮州西寨山开发建设有限公司

金额单位：人民币元

	2015年度											
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	500,000,000.00	-	-	-	5,658,533,413.44	-	-	-	109,686,245.64	-	986,720,428.64	7,254,940,087.72
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年初余额	500,000,000.00	-	-	-	5,658,533,413.44	-	-	-	109,686,245.64	-	986,720,428.64	7,254,940,087.72
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	23,192,985.40	-	208,736,868.59	231,929,853.99
（一）综合收益总额											231,929,853.99	231,929,853.99
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	23,192,985.40	-	-23,192,985.40	-
1、提取盈余公积									23,192,985.40	-	-23,192,985.40	-
2、提取一般风险准备												-
3、对所有者的分配												-
4、其他												-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或实收资本）												-
2、盈余公积转增资本（或实收资本）												-
3、盈余公积弥补亏损												-
4、其他												-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取												-
2、本期使用												-
（六）其他												-
四、本期期末余额	500,000,000.00	-	-	-	5,658,533,413.44	-	-	-	132,879,231.04	-	1,195,457,297.23	7,486,869,941.71

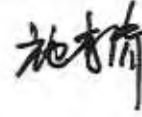
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



## 母公司现金流量表

编制单位：湖州西山开发建设有限公司

项	注释	2016年度	2015年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		550,000,000.00	520,000,000.00
收到的税费返还			-
收到其他与经营活动有关的现金		3,115,004,858.06	3,320,381,702.70
经营活动现金流入小计		3,665,004,858.06	3,840,381,702.70
购买商品、接受劳务支付的现金		1,639,159,907.90	574,664,453.67
支付给职工以及为职工支付的现金		458,738.50	955,302.84
支付的各项税费			2,725,007.64
支付其他与经营活动有关的现金		4,648,043,832.14	3,553,455,932.05
经营活动现金流出小计		6,287,662,478.54	4,131,800,696.20
经营活动产生的现金流量净额		-2,622,657,620.48	-291,418,993.50
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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		71,595.42	9,500.00
投资支付的现金		165,682,000.00	4,488,000.00
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		165,753,595.42	4,497,500.00
投资活动产生的现金流量净额		-165,753,595.42	-4,497,500.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			-
取得借款收到的现金		2,640,600,000.00	2,636,400,000.00
发行债券收到的现金		26,572,700.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金		31,944,378.00	127,000,000.00
筹资活动现金流入小计		2,699,117,078.00	2,763,400,000.00
偿还债务支付的现金		854,300,000.00	550,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			831,929,939.95
发行债券支付的现金			-
支付其他与筹资活动有关的现金		47,464,318.95	476,451,322.62
筹资活动现金流出小计		901,764,318.95	1,858,381,262.57
筹资活动产生的现金流量净额		1,797,352,759.05	905,018,737.43
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
			-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		1,283,360,219.01	674,257,975.08
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		292,301,762.16	1,283,360,219.01

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 一、公司的基本情况

湖州西塞山开发建设有限公司(以下简称“本公司”)系由湖州市人民政府国有资产监督管理委员会出资组建的国有独资公司,取得湖州市工商行政管理局核发的统一社会信用代码913305006938849600(1/1)号营业执照。公司注册资本人民币50,000.00万元,分三期缴足。第一期实收资本为人民币10,000.00万元,于2009年9月9日足额缴纳,其中股东名称、出资金额和出资比例情况如下:

股东名称	出资金额	出资比例(%)
湖州市人民政府国有资产监督管理委员会	100,000,000.00	100.00
合计	100,000,000.00	100.00

上述实收资本业经湖州汇丰创业会计师事务所有限公司汇丰验报字[2009]092号验资报告验证。

第二期实收资本5,000.00万元于2010年3月17日足额缴纳。增资后,本公司股东名称、出资金额和出资比例情况如下:

股东名称	出资金额	出资比例(%)
湖州市人民政府国有资产监督管理委员会	150,000,000.00	100.00
合计	150,000,000.00	100.00

上述实收资本业经湖州汇丰创业会计师事务所有限公司汇丰验报字[2010]030号验资报告验证。

第三期实收资本35,000.00万元于2010年11月12日足额缴纳。增资后,本公司股东名称、出资金额和出资比例情况如下:

股东名称	出资金额	出资比例(%)
湖州市人民政府国有资产监督管理委员会	500,000,000.00	100.00
合计	500,000,000.00	100.00

上述实收资本业经湖州汇丰创业会计师事务所有限公司汇丰验报字[2010]111号验资报告验证。

法定代表人:徐伟平。注册地址:湖州市龙溪路208号第四层410、411室。

本公司经营范围:城市基础设施开发建设和维护管理,农房改造,拆迁服务,房地产开发经营,水利设施建设,农业旅游开发,办理城市建设用地受让事项。(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)

## 二、财务报表的编制基础

### (一) 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础,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》(财政部令第33号发布、财政部令第76号修订)、于2006年2月15日及其后颁布和修订的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(以下合称“企业会计准则”)编制。

根据企业会计准则的相关规定,本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外,本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

## (二) 持续经营

公司自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力,无影响持续经营能力的重大事项。

## 三、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司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合并及母公司现金流量等有关信息。

## 四、重要会计政策和会计估计

### (一) 会计期间

本公司会计期间采用公历年度,即每年自1月1日起至12月31日止。

### (二) 营业周期

本公司的营业周期为12个月。

### (三) 记账本位币

本公司及子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### (四) 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础,除交易性金融资产、可供出售金融资产以公允价值计量外,均以历史成本为计价原则。

### (五) 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。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。

### (六) 外币业务和外币报表折算

#### 1、外币业务

本公司发生外币业务,按交易发生日的即期汇率或采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日,对外币货币性项目,采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额,计入当期损益;对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;对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,折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额,计入当期损益。

#### 2、外币财务报表的折算

资产负债表日,对境外子公司外币财务报表进行折算时,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,股东权益项目除“未分配利润”外,其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目,采用交易发生日的即期汇率或采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。

现金流量表所有项目均按照现金流量发生日的即期汇率或按照系统合理的方法确定的、与现金流量发生日即期汇率近似的汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目,在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额,在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。

处置境外经营并丧失控制权时,将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额,全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

#### (七) 金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产,并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

##### 1、金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的,终止确认:

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止;
- ②该金融资产已转移,且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

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

以常规方式买卖金融资产,按交易日进行会计确认和终止确认。

##### 2、金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下四类: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、借款和应收款项、可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,相关交易费用直接计入当期损益,其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产,采用公允价值进行后续计量,公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

持有至到期投资

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

应收款项

应收款项,是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产,包括应收账款和其他应收款等(附注四、(八))。应收款项采用实际利率法,按摊余成本进行后续计量,在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失,计入当期损益。

可供出售金融资产

可供出售金融资产,是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产,以及除上述金融资产类别以外的金融资产。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量,其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外,可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益,在该金融资产终止确认时转出,计入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入,计入当期损益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按成本计量。

### 3、金融负债分类和计量

本公司的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、其他金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的,相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债,按照公允价值进行后续计量,公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债

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

### 4、金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、(八)。

### 5、金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外,本公司于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查,有客观证据表明该金融资产发生减值的,计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据,是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响,且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据,包括下列可观察到的情形:

- ①发行方或债务人发生严重财务困难;
- ②债务人违反了合同条款,如偿付利息或本金发生违约或逾期等;
- ③本公司出于经济或法律等方面因素的考虑,对发生财务困难的债务人作出让步;
- ④债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组;
- ⑤因发行方发生重大财务困难,导致金融资产无法在活跃市场继续交易;
- ⑥无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少,但根据公开的数据对其进行总体评价后发现,该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量,包括:

-该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化;



-债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况;

⑦债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化,使权益工具投资人可能无法收回投资成本;

⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌,如权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过50%(含50%)或低于其初始投资成本持续时间超过12个月(含12个月)。

低于其初始投资成本持续时间超过12个月(含12个月)是指,权益工具投资公允价值月度均值连续12个月均低于其初始投资成本。

⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值,则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值,减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值,按照该金融资产原实际利率折现确定,并考虑相关保证物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试,如有客观证据表明其已发生减值,确认减值损失,计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产,可以单独进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产),包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产,不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后,如有客观证据表明该金融资产价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,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金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值,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,计入当期损益。该转出的累计损失,为可供出售金融资产的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。

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,不通过损益转回。

以成本计量的金融资产

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时,将该金融资产的账面价值,与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额,确认为减值损失,计入当期损益。发生的减值损失一经确认,不得转回。

## 6、金融资产转移

金融资产转移,是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方(转入方)。

本公司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的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,分别下列情况处理:放弃了对该金融资产控制的,终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债;未放弃对该金融资产控制的,按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。

#### 7、金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利,且目前可执行该种法定权利,同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时,金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外,金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不予相互抵销。

#### (八) 公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债,假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行;不存在主要市场的,本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债,本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的,本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的,考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力,或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术,优先使用相关可观察输入值,只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债,根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值,确定所属的公允价值层次:第一层次输入值,是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价;第二层次输入值,是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值;第三层次输入值,是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日,本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估,以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

#### (九) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

##### 1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准:期末余额达到200万元(含200万元)以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

(1) 信用风险特征组合的确定依据：

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大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，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据：

组合名称	计提方法	确定组合的依据
无风险组合	不计提坏账准备	根据业务性质，认定无信用风险，主要包括融资平台公司资金往来款、代建单位的代收代付的安置房款和借款、内部结算单位的暂存款、未涉及诉讼的保证款项等
账龄分析法组合	账龄分析法	包括除上述组合之外的应收款项，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，按应收款项的账龄进行信用风险组合分类

(2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法：

①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	5.00	5.00
1-2年	10.00	10.00
2-3年	20.00	20.00
3-4年	50.00	50.00
4-5年	100.00	100.00
5年以上	100.00	100.00

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(十) 委托借款

1、委托借款的计价和利息确认方法

本公司于资产负债表日按委托借款的合同本金和合同约定的名义利率计算确定应收利息，按委托借款的摊余成本和实际利率计算确定投资收益，差额计入委托借款（利息调整）。

2、委托借款减值准备的确认标准和计提方法

本公司于资产负债表日对存在减值迹象的委托借款进行全面检查，如有证据表明委托借款账面价值高于可收回金额的，按其差额确认资产减值损失，计提减值准备；按委托借款的摊余成本和实际利率计算确定的利息收入确认为投资收益，并减少委托借款减值准备，同时将按合同本金和合同

约定的名义利率计算确定的应收利息金额进行表外登记。

#### (十一) 存货核算方法

1、存货的分类：包括原材料、库存商品、低值易耗品，拟开发土地、开发成本（包括土地整理成本，基础设施建设成本）等。

2、拟开发土地包括政府注入的土地及自行购入的土地，是指本公司已决定将之出售或开发的土地。

3、开发成本（土地整理成本、基础设施建设成本）：是指由政府授权委托本公司，对一定区域范围内的城市国有土地(毛地)或乡村集体土地(生地)进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件(熟地)，再对熟地进行有偿出让或转让的过程。项目开发时，按照各项目实际发生的成本计入各项目成本，间接费用在各项目间进行分摊。公共配套设施按实际成本计入开发成本。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。

#### 4、存货取得和发出的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。

原材料、库存商品发出时采用加权平均法计价，拟开发土地、开发成本（包括土地整理成本，基础设施建设成本）的发出采用个别计价法。

#### 5、低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法摊销。

#### 6、存货的盘存制度

存货实行永续盘存制。

7、质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留，列入“其他应付款”，待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，根据实际情况和合同约定支付给施工单位。

#### 8、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

#### (十二) 长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

#### 1、投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，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份额作为投资成本;非同一控制下企业合并取得的长期股权投资,按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资:支付现金取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为初始投资成本;发行权益性证券取得的长期股权投资,以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

## 2、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;对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资,除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外,被投资单位宣告分派的现金股利或利润,确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资,初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,不调整长期股权投资的投资成本;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,对长期股权投资的账面价值进行调整,差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额,分别确认投资收益和其他综合收益,同时调整长期股权投资的账面价值;按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分,相应减少长期股权投资的账面价值;被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,并按照本公司的会计政策及会计期间,对被投资单位的净利润进行调整后确认。

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应当转入改按权益法核算的当期损益。

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,处置后的剩余股权应当改按《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》进行会计处理,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,应当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;原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的,处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按权益法核算,并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整;处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理,其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分,在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失,属于

所转让资产减值损失的，不予以抵销。

### 3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再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。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%（含20%）以上但低于50%的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

### 4、减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见附注四、（十七）。

#### （十三）投资性房地产

1、投资性房地产的分类：房屋、建筑物和土地使用权。

2、投资性房地产的计价：投资性房地产按其成本作为入账价值，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；投资者投入的投资性房地产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

#### （十四）固定资产

##### 1、固定资产确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度、价值超过2,000.00元的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

##### 2、各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认

时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	净残值率 (%)	折旧年限 (年)	年折旧率 (%)
房屋建筑物	5	50	1.90
机器设备	5	5-10	19.00-9.50
运输设备	5	6	15.83
电子设备及其他	5	5	19.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、(十七)。

4、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。

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

③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

5、每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

6、大修理费用

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

(十五) 在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到

预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注四、(十八)。

#### (十六) 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。借款费用同时满足下列条件的,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

本公司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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用,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在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的,暂停借款费用的资本化;正常中断期间的借款费用继续资本化。

##### 3、借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用,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予以资本化;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,确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内,外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化;外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

#### (十七) 无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、专利技术、办公软件等。

无形资产按照成本进行初始计量,并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的,自无形资产可供使用时起,采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法,在预计使用年限内摊销;无法可靠确定预期实现方式的,采用直线法摊销;使用寿命不确定的无形资产,不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下:

类别	使用寿命	摊销方法
土地使用权	47年、50年、70年	直线法
专利技术	10年	直线法



类别	使用寿命	摊销方法
办公软件	3-10年	直线法

本公司于每年年度终了,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核,与以前估计不同的,调整原先估计数,并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的,将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注四、(十八)。

#### (十八) 资产减值

对子公司、联营企业的长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等(存货、递延所得税资产、金融资产除外)的资产减值,按以下方法确定:

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象,存在减值迹象的,本公司将估计其可收回金额,进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象,每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额;难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定,以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时,本公司将其账面价值减记至可收回金额,减记的金额计入当期损益,同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言,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。相关的资产组或资产组组合,是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合,且不大于本公司确定的报告分部。

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,首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,确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,比较其账面价值与可收回金额,如可收回金额低于账面价值的,确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

#### (十九) 商誉

商誉为股权投资成本或非同一控制下企业合并成本超过应享有的或企业合并中取得的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示,与联营企业和合营企业有关的商誉,包含在长期股权投资的账面价值中。

#### (二十) 长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价,并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计

期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

#### (二十一) 职工薪酬

##### 1、职工薪酬的范围

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

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

##### 2、短期薪酬

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

##### 3、离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。本公司仅涉及设定提存计划。

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。

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

##### 4、辞退福利

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

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

##### 5、其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。

#### (二十二) 应付债券

本公司对外发行的债券按照实际的发行价格计价，实际收到的款项与票面价值之间的差额，作为债券溢价或折价，计入“应付债券—利息调整”科目，并在债券的存续期内采用实际利率法进行摊销，并按借款费用的处理原则处理。

#### (二十三) 预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件,本公司将其确认为预计负债:

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

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。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核,并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

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

#### (二十四) 收入

##### 1、一般原则

###### ①销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方,既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售商品实施有效控制,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,确认商品销售收入的实现。

###### ②提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下,本公司于资产负债表日按完工百分比法确认收入。

劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占应提供劳务总量的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足:A、收入的金额能够可靠地计量;B、相关的经济利益很可能流入企业;C、交易的完工程度能够可靠地确定;D、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计,则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入,并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的,则不确认收入。

###### ③让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时,本公司确认收入。

##### 2、收入确认的具体方法

本公司的营业收入主要包括销售商品收入、提供劳务收入、项目开发收入、基础设施建设收入、租赁收入、物业管理收入、其他收入,收入确认原则如下:

(1) 销售商品:在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方,本公司不再对该商品实施与所有权有关的继续管理权和实际控制权,与交易相关的经济利益能够流入企业,相关的收入和成本能够可靠地计量时,确认商品销售收入的实现。

本公司按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定销售商品收入金额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；

(2) 提供劳务：在同一年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入；劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入；

(3) 项目开发、基础设施建设收入：按照公司与政府签订的BT协议，收到政府回购款项后，确认收入；

(4) 租赁、物业管理收入：根据合同或协议签订的金额，按照合同或协议约定的时间在收取客户支付的租赁费、物业费时，给客户开具收款收据，在确认客户没有退款的情况下，按收费金额开具发票并确认收入；

(5) 其他收入：按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

#### (二十五) 政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。其中，对期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按应收金额计量；否则，按照实际收到的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额1元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用期限内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，如果用于补偿已发生的相关费用或损失，则计入当期损益；如果用于补偿以后期间的相关费用或损失，则计入递延收益，于费用确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

#### (二十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

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

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

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

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

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

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

于资产负债表日,本公司对递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量,并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

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

#### (二十七) 经营租赁与融资租赁

本公司将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确认为融资租赁,除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

##### 1、本公司作为出租人

融资租赁中,在租赁开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值,同时记录未保证余值;将最低租赁收款额、初始直接费用及未保证余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

经营租赁中的租金,本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用,计入当期损益。

##### 2、本公司作为承租人

融资租赁中,在租赁开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值,将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值,其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

经营租赁中的租金,本公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益;发生的初始直接费用,计入当期损益。

#### (二十八) 所得税的会计处理方法

本公司所得税的会计核算采用资产负债表债务法核算。

本公司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,确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对已确认的递延所得税资产,当预计到未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产时,应当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。

#### (二十九) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### 1、同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并,合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债,除因会计政策不同而进行的调整以外,按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。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积,资本公积不足冲减的,调整留存收益。

##### 通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中,以合并日持股比例计算的合并日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作为该项投资的初始投资成本;初始投资成本与原持有投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和的差额,调整资本公积,资本公积不足冲减的,调整留存收益。

在合并财务报表中,合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债,除因会计政策不同而进行的调整以外,按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量;原持有投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和,与合并中取得的净资产账面价值的差额,调整资本公积,资本公积不足冲减的,调整留存收益。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,应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

##### 2、非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并,合并成本为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。在购买日,取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

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,按成本扣除累计减值准备进行后续计量;对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,经复核后计入当期损益。

##### 通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

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,作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,应当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,应当在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的,原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和；对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动应当转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

### 3、企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

#### (三十) 合并财务报表编制方法

##### 1、合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。

##### 2、合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果和现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表中。

因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

##### 3、丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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，同时冲减商誉。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，应当在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

#### 4、分步处置股权至丧失控制权的特殊处理

分步处置股权至丧失控制权的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，本公司将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- ①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

分步处置股权至丧失控制权的各项交易，在个别财务报表中，相应结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益。

在合并财务报表中，分步处置股权至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照上述“丧失子公司控制权的处理”。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：

①属于“一揽子交易”的，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。

②不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

#### (三十一) 重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。

很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

##### 1、商誉减值

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

##### 2、坏账准备

本公司以应收款项的可收回性为判断基础确认坏账准备，当存在迹象表明应收款项无法收回时需要确认坏账准备。坏账准备的确认需要运用判断和估计，如重新估计结果与现有估计存在差异，该差异将会影响估计变化期间的应收款项账面价值。



### 3、递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内,应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额,结合纳税筹划策略,以决定应确认的递延所得税资产的金额。

### 4、存货跌价准备

本公司根据存货会计政策,按照成本与可变现净值孰低计量,对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货,计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据,并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

### 5、持有至到期投资减值

本公司确定持有至到期投资是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断。发生减值的客观证据包括发行方发生严重财务困难使该金融资产无法在活跃市场继续交易、无法履行合同条款(例如,偿付利息或本金发生违约)等。在进行判断的过程中,本公司需评估发生减值的客观证据对该项投资预计未来现金流的影响。

### 6、可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设,以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中,本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间,以及被投资对象的财务状况和短期业务展望,包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

### 7、非金融非流动资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产,除每年进行的减值测试外,当其存在减值迹象时,也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产,当存在迹象表明其账面金额不可收回时,进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额,即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者,表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额,参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格,减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时,需要对该资产(或资产组)的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料,包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时,本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量,同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

### 8、折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

#### 9、预计负债

本公司在期末根据历史经验以及对未来事件的合理预期等因素对未来作出了下列主要不确定估计，并且会不断地对其进行后续评估。

##### (1) 保证赔偿准备

本公司定期对客户保证情况进行检查。判断是否有客观证据表明对客户保证发生了减值损失。若有客观证据表明对客户保证发生了减值损失，本公司将估算减值损失的金额。在估算减值损失的过程中，需要作出大量判断来确定是否存在客观证据表明减值损失的发生，期末按保证余额1%的比例计提保证赔偿准备。

##### (2) 未到期责任准备

本公司按当期保证费收入50%的比例计提未到期责任准备。

### 五、重要会计政策、会计估计的变更

#### (1) 重要会计政策变更

2014年1月至7月，财政部发布了《企业会计准则第39号——公允价值计量》（简称 企业会计准则第39号）、《企业会计准则第40号——合营安排》（简称 企业会计准则第40号）和《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》（简称 企业会计准则第41号），修订了《企业会计准则第2号——长期股权投资》（简称 企业会计准则第2号）、《企业会计准则第9号——职工薪酬》（简称 企业会计准则第9号）、《企业会计准则第30号——财务报表列报》（简称 企业会计准则第30号）、《企业会计准则第33号——合并财务报表》（简称 企业会计准则第33号）和《企业会计准则第37号——金融工具列报》（简称 企业会计准则第37号），除企业会计准则第37号在2014年年度及以后期间的财务报告中使用时外，上述其他准则于2014年7月1日起施行。

公司报告期内，因会计政策变更导致的影响不重大。

#### (2) 重要会计估计变更

公司报告期内，无重要会计估计变更事项。

### 六、税项

#### (一) 主要税种及税率：

税种	计税依据	法定税率	备注
增值税	增值税	3%、5%、 6%、13%、 17%	土地整理和基础设施建设项目适用税率为3%；开发产品销售收入、提供劳务收入、房屋租赁收入适用税率为5%；物业收入适用税率为6%；水费收入适用税率为13%；电费收入适用税率为17%；其他服务收入适用税率为3%-5%。

税种	计税依据	法定税率	备注
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	3%	
地方教育费附加	应纳流转税额	2%	
地方水利建设基金	营业额	0.1%	
房产税	房产原值×70%、租金收入	1.2%、12%	非出租房产，按房产原值×70%计税，适用税率为1.2%；出租房产，按租金收入计税，适用税率为12%。
企业所得税	应纳税所得额	25%	

## (二) 税收优惠及批文

报告期内，本公司无税收优惠。

## 七、合并财务报表主要项目注释

本财务报表的报告期为2016年度，附注中期末指2016年12月31日，本期特指2016年度。

## 1、货币资金

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
现金	27,654.47	2,780.35
银行存款	378,582,337.27	1,115,341,194.51
其他货币资金	453,550,000.00	783,550,000.00
合计	832,159,991.74	1,898,893,974.86

注：(1) 其他货币资金系在途资金、保证金存款、定期存款等。

类别	2016年12月31日	2015年12月31日
在途资金		0.00
定期存款	443,550,000.00	773,550,000.00
保证金	10,000,000.00	10,000,000.00
合计	453,550,000.00	783,550,000.00

(2) 本公司承兑保证金、定期存款、被冻结款项等对变现有限制的款项。

类别	2016年12月31日	2015年12月31日
被冻结资金		
定期存款	334,000,000.00	334,000,000.00
保证金	10,000,000.00	10,000,000.00
合计	344,000,000.00	344,000,000.00

## 2、应收账款

## (1) 应收账款账龄

项目	2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	17,760.00	20.06	70,771.74	100.00
1-2年	70,771.74	79.94		
2-3年				
3年以上				
合计	88,531.74	100.00	70,771.74	100.00

(2) 期末应收账款中不含持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

### 3、预付账款

(1) 预付账款账龄

项目	2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	999,120.00	15.74	475,000,000.00	74.41
1-2年	2,000,000.00	31.51	161,827,450.00	25.35
2-3年	1,827,450.00	28.80	1,477,455.00	0.23
3年以上	1,519,798.00	23.95	42,343.00	0.01
合计	6,346,368.00	100.00	638,347,248.00	100.00

(2) 期末预付账款中不含持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

(3) 金额较大的预付款的性质或内容

欠款单位	金额	性质或内容
浙江即富金融数据处理有限公司	1,000,000.00	项目补偿款
浙江百奥迈斯生物科技有限公司	1,000,000.00	项目补偿款
中科院上海硅酸盐研究所湖州先进材料产业创新中心	2,000,000.00	碳化项目装修补助款
浙江泰仑电力集团有限公司	1,214,991.00	设备款
合计	5,214,991.00	

### 4、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

种类	2016年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	7,788,531,658.51	100.00			7,788,531,658.51
其中：账龄组合					
无风险组合	7,788,531,658.51	100.00			7,788,531,658.51
小计	7,788,531,658.51	100.00			7,788,531,658.51
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	7,788,531,658.51	100.00			7,788,531,658.51

续：

种类	2015年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账					

种类	2015年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	5,399,414,889.56	100.00			5,399,414,889.56
其中: 账龄组合					
无风险组合	5,399,414,889.56	100.00			5,399,414,889.56
小计	<b>5,399,414,889.56</b>	<b>100.00</b>			<b>5,399,414,889.56</b>
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	<b>5,399,414,889.56</b>	<b>100.00</b>			<b>5,399,414,889.56</b>

(2) 信用风险组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

无

(3) 信用风险组合中,按无风险组合汇集的其他应收款

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
资金往来款	7,788,531,658.51	5,399,414,889.56
合计	<b>7,788,531,658.51</b>	<b>5,399,414,889.56</b>

(4) 报告期计提、收回或转回的坏账准备情况

无

2016年度收回或转回坏账准备金额0.00元;2015年度计提坏账准备金额0.00元,收回或转回坏账准备金额0.00元;

(5) 报告期无实际核销的其他应收款;

(6) 截止2016年12月31日,本公司及子公司应收湖州经济技术开发区管委会项目开发收入及资金往来款2,489,717,413.11元;

(7) 期末金额较大的其他应收款的性质或内容

欠款单位	金额	性质或内容
湖州经济技术开发区管委会	2,489,717,413.11	项目开发收入及资金往来款
湖州新城公用工程有限公司	3,764,601,370.06	资金往来款
湖州聚源城市建设发展有限公司	1,276,000,000.00	资金往来款
远东国际融资租赁	87,291,111.00	资金往来款
合计	<b>7,617,609,894.17</b>	

## 5、存货及跌价准备

(1) 存货的类别

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
开发成本	3,211,187,717.83	2,929,030,702.43
基础设施建设成本	2,074,128,568.88	945,013,046.85

湖州西塞山开发建设有限公司财务报表附注

2016年1月1日至2016年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
拟开发土地	3,576,389,631.00	3,576,389,631.00
合计	8,861,705,917.71	7,450,433,380.28

(2) 拟开发土地明细

权属单位	权证编号	金额(万元)	面积(M <sup>2</sup> )	抵押情况
湖州西塞山开发建设有限公司	湖土国用(2010)第027109号	14,740.28	27,917.20	否
湖州西塞山开发建设有限公司	湖土国用(2010)第027110号	7,101.01	20,763.20	否
湖州西塞山开发建设有限公司	湖土国用(2010)第027111号	7,318.45	13,860.70	否
湖州西塞山开发建设有限公司	湖土国用(2010)第027113号	9,225.42	26,974.90	否
湖州西塞山开发建设有限公司	湖土国用(2010)第027112号	7,778.41	22,743.90	否
湖州西塞山开发建设有限公司	湖土国用(2010)第027114号	53,945.50	144,626.00	否
湖州西塞山开发建设有限公司	湖土国用(2013)第006978号	30,700.00	136,444.00	否
湖州西塞山开发建设有限公司	湖土国用(2013)第006979号	46,695.00	207,535.00	否
湖州西塞山开发建设有限公司	湖土国用(2013)第006980号	40,235.00	178,820.00	否
湖州西塞山开发建设有限公司	湖土国用(2013)第006982号	52,667.00	234,075.00	否
湖州城西新农村建设投资有限公司	湖土国用(2011)第016257号	23,359.68	50,073.70	否
湖州城西新农村建设投资有限公司	湖土国用(2011)第016260号	0.00	62,883.40	是
湖州城西新农村建设投资有限公司	湖土国用(2011)第016261号	7,922.21	31,816.10	否
湖州城西新农村建设投资有限公司	湖土国用(2013)第006987号	33,986.00	151,048.00	否
湖州城西新农村建设投资有限公司	湖土国用(2011)第015991号	0.00	15,310.40	是
湖州南太湖科创建设开发有限公司	湖土国用(2013)第006737号	21,965.00	97,623.00	否
合计		357,638.96		

①自有土地使用权借款抵押明细:

权证编号	抵押权人	抵押期限
湖土国用(2011)第016260号 湖土国用(2011)第015991号	中国建设银行湖州分行	2013.6.19-2017.6.16
	中国建设银行湖州分行	2013.7.19-2017.6.16
	中国建设银行湖州分行	2013.10.18-2017.6.16
	中国建设银行湖州分行	2014.2.12-2018.02.09.
	中国建设银行湖州分行	2014.3.18-2018.02.09.
	中国建设银行湖州分行	2014.4.8-2018.02.09.
	中国建设银行湖州分行	2014.9.26-2018.02.09.
	中国建设银行湖州分行	2014.9.26-2017.6.16

②截至2016年12月31日本公司无自有土地使用权对外提供抵押。

(3) 存货跌价准备

截止2016年12月31日,未发现存货存在明显减值迹象,故未计提存货跌价准备。

6、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产

湖州西塞山开发建设有限公司财务报表附注

2016年1月1日至2016年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
其他	87,670,000.00	64,488,000.00
合计	87,670,000.00	64,488,000.00

(2) 可供出售金融资产-其他明细

被投资单位	直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
湖州南太湖产业集聚区建设开发有限公司	12.000		60,000,000.00			60,000,000.00
湖州湖皖高速公路有限公司	2.244		4,488,000.00	23,182,000.00		27,670,000.00
合计			64,488,000.00	23,182,000.00		87,670,000.00

7、持有至到期投资

项目名称	2015年12月31日	本年增加	本年减少	2016年12月31日
湖州建信投资基金管理有限公司	0.00	142,500,000.00		142,500,000.00
合计	0.00	142,500,000.00		142,500,000.00

\*持有至到期投资为湖州南太湖产业集聚区城镇化建设基金2号,到期日2019年8月12日。

8、固定资产

(1) 固定资产类别明细

项目名称	2015年12月31日	本年增加	本年减少	2016年12月31日
原价				
房屋建筑物	447,939,093.83	3,672,790.65		451,611,884.48
运输设备	639,109.94			639,109.94
电子设备及其他	2,260,234.00	71,595.42		2,331,829.42
合计	450,838,437.77	3,744,386.07		454,582,823.84
累计折旧				
房屋建筑物	21,084,134.35	8,690,847.70		29,774,982.05
运输设备	242,834.04	101,136.96		343,971.00
电子设备及其他	869,094.93	521,558.20		1,390,653.13
合计	22,196,063.32	9,313,542.86		31,509,606.18
账面价值				
房屋建筑物	426,854,959.48			421,836,902.43
运输设备	396,275.90			295,138.94
电子设备及其他	1,391,139.07			941,176.29
合计	428,642,374.45			423,073,217.66

(2) 房屋建筑物产权明细

权属单位	权证编号	原值金额 (万元)	建筑面积	抵押情况
			(M <sup>2</sup> )	
湖州南太湖科创建设开发有限公司	湖房权证湖州市字第110027986号	3,566.75	13,642.12	否
湖州南太湖科创建设开发有限公司	湖房权证湖州市字第110027987号	3,546.85	13,604.07	否
湖州南太湖科创建设开发有限公司	湖房权证湖州市字第110030974号	9,433.68	28,813.94	是

2016年1月1日至2016年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

权属单位	权证编号	原值金额 (万元)	建筑面积	抵押 情况
			(M <sup>2</sup> )	
湖州南太湖科创建设开发有限公司	湖房权证湖州市字第110232770号	27,604.27	14,389.68	是
湖州南太湖科创建设开发有限公司	湖房权证湖州市字第110232769号		56,950.25	是
合计		<b>44,151.55</b>	<b>127,400.06</b>	

## (3) 自有房产借款抵押明细:

权证编号	抵押权人	抵押期限
湖房权证湖州市字第110030974号	恒丰银行杭州分行	2015.09.25.-2022.12.20.
湖房权证湖州市字第110232770号		
湖房权证湖州市字第110232769号		

(4) 截止2016年12月31日, 固定资产账面成本不高于可收回金额, 故无需计提减值准备。

## 9、在建工程

工程项目名称	2015年12月31日	本年增加	本年减少	2016年12月31日
框架道路	8,120,975.00			8,120,975.00
科创中心二期6号楼装修	1,366,805.00		1,366,805.00	
行政审批服务中心工程项目	4,486,688.00	160,296.67		4,646,984.67
合计	<b>13,974,468.00</b>	<b>160,296.67</b>	<b>1,366,805.00</b>	<b>12,767,959.67</b>

截止2016年12月31日, 在建工程账面成本不高于可收回金额, 故无需计提减值准备。

## 10、无形资产

## (1) 无形资产类别明细

项目	2015年12月31日	本年增加	本年减少	2016年12月31日
账面原值	<b>10,408,234.38</b>			<b>10,408,234.38</b>
土地使用权	10,408,234.38			10,408,234.38
累计摊销	<b>1,173,291.95</b>	<b>197,307.51</b>		<b>1,370,599.46</b>
土地使用权	1,173,291.95	197,307.51		1,370,599.46
无形资产账面价值	<b>9,234,942.43</b>			<b>9,037,634.92</b>
土地使用权	9,234,942.43			9,037,634.92

## (2) 土地使用权明细

权属单位	权证编号	原值金额(万元)	面积	抵押 情况
			(M <sup>2</sup> )	
湖州南太湖科创建设开发有限公司	湖土国用(2008)第2-19266号	316.41	12,133.00	未抵押
湖州南太湖科创建设开发有限公司	湖土国用(2009)第2-19854号	260.69	16,293.00	抵押
湖州南太湖科创建设开发有限公司	湖开国用(2014)第001012号	0.00	13,562.00	抵押
湖州南太湖科创建设开发有限公司	湖土国用(2010)第026166号	463.72	13,562.00	未抵押
合计		<b>1,040.82</b>	<b>55,550.00</b>	

## (3) 自有土地使用权借款抵押明细

权证编号	抵押权人	抵押期限
湖土国用(2009)第2-19854号	恒丰银行杭州分行	2015.9.25-2022.12.20.
湖开国用(2014)第001012号		



湖州西塞山开发建设有限公司财务报表附注  
2016年1月1日至2016年12月31日  
(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

11、长期待摊费用

项目	2015年12月31日	本年增加	本年摊销	本年减少	2016年12月31日
空调安装工程	132,480.00		66,240.00		66,240.00
科创中心11楼装修工程	333,024.00		166,512.00		166,512.00
科创中心10、11层北楼装修工程	52,092.70		26,046.35		26,046.35
融资费用	25,516,111.11	2,992,500.00	8,023,625.00		20,484,986.11
融资承诺费	3,500,000.00		400,000.00		3,100,000.00
合计	29,533,707.81	2,992,500.00	8,682,423.35		23,843,784.46

12、短期借款

(1) 借款类别

借款类别	2016年12月31日	2015年12月31日
抵押借款		40,000,000.00
保证借款	115,000,000.00	70,000,000.00
质押借款	50,000,000.00	218,500,000.00
合计	165,000,000.00	328,500,000.00

(2) 借款明细

借款银行	2016年12月31日	借款期限	借款条件	保证单位/抵押
湖州银行	50,000,000.00	2016.02.29-2017.02.23	质押	定期存单质押
上海爱建信托有限责任公司信托	115,000,000.00	2016.6.27-2017.6.27	保证	浙江湖州环太湖集团有限公司
合计	165,000,000.00			

13、应付账款

(1) 应付账款按账龄列示

项目	2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	423,840,552.06	99.99		
1-2年			1,800.00	100.00
2-3年	1,800.00	0.01		
3年以上				
合计	423,842,352.06	100.00	1,800.00	100.00

(2) 期末应付账款中不含持本公司5%及5%以上表决权股份的股东单位的应付款。

(3) 金额较大的应付账款的性质或内容:

欠款单位	金额	性质或内容
湖州银河房地产发展有限公司	403,538,471.46	工程款
浙江登峰交通集团有限公司	7,981,730.00	工程款
中铁隧道集团三处有限公司	5,008,789.00	工程款
宇杰集团股份有限公司	4,500,000.00	工程款

欠款单位	金额	性质或内容
浙江省隧道工程公司	1,778,791.60	工程款
华煜建设集团有限公司	1,000,000.00	工程款
合计	423,807,782.06	

## 14、应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬		820,691.76	820,691.76	
二、离职后福利设定提存计划		38,353.74	38,353.74	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计		859,045.50	859,045.50	

## (2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴		571,313.65	571,313.65	
2、职工福利费		76,077.91	76,077.91	
3、社会保险费		31,264.20	31,264.20	
其中：医疗保险费		26,833.31	26,833.31	
工伤保险费		2,248.06	2,248.06	
生育保险费		2,182.83	2,182.83	
4、住房公积金		142,036.00	142,036.00	
5、工会经费和职工教育经费				
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、非货币性福利				
合计		820,691.76	820,691.76	

## (3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险		28,801.72	28,801.72	
2、失业保险费		9,552.02	9,552.02	
3、企业年金缴费				
合计		38,353.74	38,353.74	

## 15、应交税费

税种	适用税率	2016年12月31日	2015年12月31日
增值税	3%、5%、6%、 13%、17%	11,317,683.81	9,743,837.10
城市建设维护税	7%	799,137.39	682,068.60
教育费附加	3%	342,487.43	323,515.10
地方教育费附加	2%	65,399.52	751.29
水利基金	0.1%	1,013,191.74	520,751.28

税种	适用税率	2016年12月31日	2015年12月31日
房产税	12%、1.2%		25,359.04
企业所得税	25%	78,970,648.18	69,794,136.82
其他		-730.36	-543.16
合计		92,507,817.71	81,089,876.07

## 16、应付利息

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
应付借款利息		
应付债券利息	53,394,560.12	53,394,560.12
合计	53,394,560.12	53,394,560.12

## 17、其他应付款

## (1) 其他应付款按账龄列示

项目	2016年12月31日		2015年12月31日	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	91,355,577.95	32.53	257,285,348.05	89.82
1-2年	250,693,972.88	63.79	17,203,690.30	6.01
2-3年	4,731,379.10	1.20	14,742.00	0.01
3年以上	9,703,926.80	2.47	11,952,984.80	4.16
合计	356,484,856.73	100.00	286,456,765.15	100.00

(2) 截止2016年12月31日,其他应付款中不含持本公司5%及5%以上表决权股份的股东单位的应付款。

## (3) 金额较大的其他应付款的性质或内容:

欠款单位	金额	性质或内容
湖州市人民政府康山街道办事处	150,000,000.00	拆迁补偿款
浙江大东吴集团建设有限公司	45,402,458.50	保证金
美信佳集团建设有限公司	23,056,533.60	保证金
湖州市政工程有限公司	18,068,419.30	工程保证金
浙江天力建设集团有限公司	17,016,168.00	工程保证金
浙江同泰建设集团有限公司	12,786,300.00	工程保证金
合计	266,329,879.40	

## 18、一年内到期的非流动负债

借款类别	2016年12月31日	2015年12月31日
抵押借款	75,700,000.00	142,500,000.00
保证借款	293,000,000.00	66,900,000.00
质押借款	200,000,000.00	197,400,000.00
信用借款	0.00	300,000,000.00
应付融资租赁款	210,832,060.99	228,641,371.36
合计	779,532,060.99	935,441,371.36

2016年1月1日至2016年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

详细借款抵押、保证、质押、信用明细见附注七、19(2)(3)(4)(5),应付融资租赁款明细详见附注七、21(2)。

## 19、长期借款

## (1) 长期借款类别

借款类别	2016年12月31日	2015年12月31日
抵押借款	258,000,000.00	333,700,000.00
保证借款	3,294,000,000.00	2,208,000,000.00
质押借款	433,000,000.00	333,000,000.00
信用借款	700,000,000.00	700,000,000.00
合计	4,685,000,000.00	3,574,700,000.00

## (2) 抵押借款明细

借款银行	2016年12月31日	其中:一年内到期的非流动负债	借款期限	借款单位	抵押物
中国建设银行湖州分行	20,000,000.00	20,000,000.00	2013.6.19-2017.6.16	湖州城西新农村建设投资有限公司	湖土国用(2011)第016260号、湖土国用(2011)第015991号
中国建设银行湖州分行	20,000,000.00	20,000,000.00	2013.7.19-2017.6.16	湖州城西新农村建设投资有限公司	湖土国用(2011)第016260号、湖土国用(2011)第015991号
中国建设银行湖州分行	1,200,000.00	1,200,000.00	2013.10.18-2017.6.16	湖州城西新农村建设投资有限公司	湖土国用(2011)第016260号、湖土国用(2011)第015991号
中国建设银行湖州分行	20,000,000.00		2014.2.12-2018.02.09.	湖州城西新农村建设投资有限公司	湖土国用(2011)第016260号、湖土国用(2011)第015991号
中国建设银行湖州分行	20,000,000.00		2014.3.18-2018.02.09.	湖州城西新农村建设投资有限公司	湖土国用(2011)第016260号、湖土国用(2011)第015991号
中国建设银行湖州分行	10,000,000.00		2014.4.8-2018.02.09.	湖州城西新农村建设投资有限公司	湖土国用(2011)第016260号、湖土国用(2011)第015991号
中国建设银行湖州分行	8,000,000.00		2014.9.26-2018.02.09.	湖州城西新农村建设投资有限公司	湖土国用(2011)第016260号、湖土国用(2011)第015991号
中国建设银行湖州分行	22,000,000.00	22,000,000.00	2014.9.26-2017.6.16	湖州城西新农村建设投资有限公司	湖土国用(2011)第016260号、湖土国用(2011)第015991号
恒丰银行杭州分行	212,500,000.00	12,500,000.00	2015.9.25-2022.12.20.	湖州南太湖科创建设开发有限公司	抵押物:湖开国用(2014)第001012号、湖土国用(2009)第2-19854号土地使用权;湖房权证湖州

湖州西塞山开发建设有限公司财务报表附注

2016年1月1日至2016年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

借款银行	2016年12月31日	其中:一年内到期的非流动负债	借款期限	借款单位	抵押物
					市字第110030974号、湖房权证湖州市字第110232770号、湖房权证湖州市字第110232769号房屋建筑物保证人:湖州西塞山开发建设有限公司,质押物:定期存单
合计	333,700,000.00	75,700,000.00			

(3) 保证借款明细

借款银行	2016年12月31日	其中:一年内到期的非流动负债	借款期限	借款单位	保证单位
嘉兴银行股份有限公司湖州分行	190,000,000.00	190,000,000.00	2015.12.15-2017.12.14	湖州西塞山开发建设有限公司	浙江湖州环太湖集团有限公司
中国建设银行湖州分行	70,000,000.00		2014.9.29-2019.5.28	湖州西塞山开发建设有限公司	湖州聚源城市建设发展有限公司
中国建设银行湖州分行	30,000,000.00		2014.10.13-2019.5.28	湖州西塞山开发建设有限公司	湖州聚源城市建设发展有限公司
中国建设银行湖州分行	60,000,000.00	5,000,000.00	2014.12.01-2019.5.28	湖州西塞山开发建设有限公司	湖州聚源城市建设发展有限公司
中国建设银行湖州分行	130,000,000.00		2016.8.11-2020.5.10	湖州西塞山开发建设有限公司	浙江湖州环太湖集团有限公司
南京银行股份有限公司杭州分行	600,000,000.00		2015.9.29-2020.9.28	湖州西塞山开发建设有限公司	湖州市中兴建设开发公司
恒丰银行杭州分行	199,000,000.00		2015.12.14-2018.12.24	湖州西塞山开发建设有限公司	浙江环太湖控股集团有限公司
鑫沅资产管理有限公司	100,000,000.00		2015.11.5-2020.9.29	湖州西塞山开发建设有限公司	湖州市中兴建设开发公司
江苏银行杭州分行	300,000,000.00		2016.6.2-2019.6.1	湖州西塞山开发建设有限公司	浙江湖州环太湖集团有限公司
厦门国际银行	47,500,000.00		2016.5.27-2019.5.27	湖州城西新农村建设投资有限公司	浙江湖州环太湖集团有

湖州西塞山开发建设有限公司财务报表附注

2016年1月1日至2016年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

借款银行	2016年12月31日	其中:一年内到期的非流动负债	借款期限	借款单位	保证单位
				限公司	限公司
安徽国元信托有限公司	300,000,000.00		2016.7.7-2019.7.7	湖州城西新农村建设投资有限公司	浙江湖州环太湖集团有限公司
湖州建信投资基金管理有限公司	712,500,000.00		2016.8.12-2019.8.11	湖州城西新农村建设投资有限公司	浙江湖州环太湖集团有限公司
中国银行	200,000,000.00		2016.12.15-2023.6.20	湖州城西新农村建设投资有限公司	浙江湖州环太湖集团有限公司
国家开发银行浙江省分行	110,000,000.00		2014.9.30-2024.9.30	湖州城西新农村建设投资有限公司	浙江湖州环太湖集团有限公司
国家开发银行浙江省分行	125,000,000.00		2014.9.30-2024.9.30	湖州城西新农村建设投资有限公司	浙江湖州环太湖集团有限公司
国家开发银行浙江省分行	145,000,000.00		2014.9.30-2024.9.30	湖州城西新农村建设投资有限公司	浙江湖州环太湖集团有限公司
国家开发银行浙江省分行	5,000,000.00		2015.2.27-2024.9.30	湖州城西新农村建设投资有限公司	浙江湖州环太湖集团有限公司
国家开发银行浙江省分行	15,000,000.00		2015.3.25-2024.9.30	湖州城西新农村建设投资有限公司	浙江湖州环太湖集团有限公司
南充商业银行股份有限公司	98,000,000.00	98,000,000.00	2015.11.23-2017.11.17	湖州城西新农村建设投资有限公司	湖州西塞山开发建设有限公司
稠州银行	150,000,000.00		2016.01.27-2018.01.16	湖州城西新农村建设投资有限公司	浙江湖州环太湖集团有限公司
合计	3,587,000,000.00	293,000,000.00			

(4) 质押借款明细

借款银行	2016年12月31日	其中:一年内到期的非流动负债	借款期限	借款单位	质押物
云南国际信托有限公司	100,000,000.00		2015.5.25-2018.5.21	湖州西塞山开发建设有限公司	定期存单质押
云南国际信托有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00	2015.5.25-2017.5.21	湖州西塞山开发建设有限公司	定期存单质押
湖州银行股份有限公司营业部	33,000,000.00		2015.5.26-2018.5.25	湖州西塞山开发建设有限公司	定期存单质押

2016年1月1日至2016年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

借款银行	2016年12月31日	其中:一年内到期的非流动负债	借款期限	借款单位	质押物
四川信托有限公司	300,000,000.00		2016.3.2-2019.1.29	湖州西塞山开发建设有限公司	应收账款质押
合计	633,000,000.00	200,000,000.00			

## (5) 信用借款明细

借款银行	2016年12月31日	其中:一年内到期的非流动负债	借款期限	借款单位	备注
渤海国际信托有限公司	300,000,000.00		2015.5.15-2018.5.15	湖州西塞山开发建设有限公司	
渤海国际信托有限公司	400,000,000.00		2015.7.9-2018.7.8	湖州西塞山开发建设有限公司	
合计	700,000,000.00				

## 20、应付债券

## (1) 应付债券类别

债券名称	2015年12月31日	本年增加	本年减少	2016年12月31日
14 西塞山债--面值	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
14 西塞山债--利息调整	-9,584,761.90	1,797,142.86		-7,787,619.04
16 西塞山债--面值		500,000,000.00		500,000,000.00
16 西塞山债--利息调整			3,900,000.00	-3,900,000.00
15 西塞山债--面值		26,950,000.00		26,950,000.00
15 西塞山债--利息调整		269,500.00	269,500.00	0.00
湖州城西新农村建设投资有限公司 2015 年浙江股权交易中心私募债券-面值	200,000,000.00			200,000,000.00
湖州城西新农村建设投资有限公司 2015 年浙江股权交易中心私募债券--利息调整	-4,565,277.78	2,180,000.00	2,400,000.00	-4,785,277.78
合计	1,185,849,960.32	531,196,642.86	6,569,500.00	1,710,477,103.18

## (2) 应付债券明细

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额
14 西塞山债	1,000,000,000.00	7.80%	2014.4.28	2014.4.28-2021.4.28	987,420,000.00
16 西塞山债	500,000,000.00	5.32%	2016-12.29	2016-12.29-2019.12.29	496,100,000.00
15 西塞山债	26,950,000.00	6.80%	2016-4.29	2016-4.29-2019.4.29	26,680,500.00
湖州城西新农村建设投资有限公司 2015 年浙江股权交易中心私募债券	200,000,000.00	5.60%	2015.5.26	2015.05.26.-2018.05.25.	194,300,000.00

## 21、长期应付款

湖州西塞山开发建设有限公司财务报表附注

2016年1月1日至2016年12月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(1) 长期应付款类别

项目名称	2016年12月31日	2015年12月31日
浙江省铁投融资租赁公司-融资租赁		48,209,771.36
浙江省铁投融资租赁公司-未确认融资费用		-6,899,240.89
远东国际租赁有限公司-融资租赁	360,118,984.86	487,790,000.00
远东国际租赁有限公司-未确认融资费用	-45,456,535.41	-71,223,020.00
湖州市财政局-定向债券置换	658,000,000.00	115,000,000.00
合计	972,662,449.45	572,877,510.47

(2) 长期应付款明细

项目名称	2016年12月31日	其中:1年内到期的非流动负债	提供融资业务的单位	保证人
应付融资租赁款	49,715,301.28	49,715,301.28	浙江省铁投融资租赁公司	浙江湖州环太湖集团有限公司
应付融资租赁款-未确认融资费用	-3,696,339.12	-3,696,339.12	浙江省铁投融资租赁公司	浙江湖州环太湖集团有限公司
应付融资租赁款	524,932,083.69	164,813,098.83	远东国际租赁有限公司	浙江湖州环太湖集团有限公司
应付融资租赁款-未确认融资费用	-45,456,535.41		远东国际租赁有限公司	浙江湖州环太湖集团有限公司
定向债券置换	658,000,000.00		湖州市财政局	
合计	1,183,494,510.44	210,832,060.99		

22、专项应付款

拨款单位	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年12月31日	内容或性质
湖州经济技术开发区管委会	205,126,979.00	68,999,878.00		274,126,857.00	土地复垦专项基金、租赁住房专项基金、公跨铁建设工程款、西塞山分区污水提升泵站及配套污水主干管工程、2013年城镇供排水设施中央基建补助、棚户区改造专项资金、农村土地综合整治示范项目、省新墙材资金、凤西保障性安居工程
湖州交通枢纽运输局	11,000,000.00			11,000,000.00	省级经费资金专户湖州综合枢纽至11省道连接线工程项目补助款
湖州环太湖集团有限公司	200,000,000.00		200,000,000.00	0.00	杨家庄村拆迁安置用房项目建设款
合计	416,126,979.00	68,999,878.00	200,000,000.00	285,126,857.00	

23、实收资本



## (1) 实收资本列示

股东名称	2016年12月31日	2015年12月31日
湖州市人民政府国有资产监督管理委员会	500,000,000.00	500,000,000.00
合计	<b>500,000,000.00</b>	<b>500,000,000.00</b>

## (2) 实收资本变化情况如下

①本公司注册资本人民币 50,000.00 万元,分三期缴足。第一期实收资本为人民币 10,000.00 万元,于 2009 年 9 月 9 日足额缴纳,并经湖州汇丰创业会计师事务所有限公司汇丰验报字[2009]092 号验资报告验证;

②第二期实收资本 5,000.00 万元于 2010 年 3 月 17 日足额缴纳。经湖州汇丰创业会计师事务所有限公司汇丰验报字[2010]030 号验资报告验证;

③第三期实收资本 35,000.00 万元于 2010 年 11 月 12 日足额缴纳。经湖州汇丰创业会计师事务所有限公司汇丰验报字[2010]111 号验资报告验证。

## 24、资本公积

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
拨款转入	3,710,383,130.44	3,710,383,130.44
股本溢价	651,090,732.00	651,090,732.00
资产划拨	2,189,995,500.00	2,189,995,500.00
合计	<b>6,551,469,362.44</b>	<b>6,551,469,362.44</b>

## 25、盈余公积

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
法定盈余公积	155,632,184.45	132,879,231.04
合计	<b>155,632,184.45</b>	<b>132,879,231.04</b>

注:本公司法定盈余公积按照净利润的 10%计提。

## 26、未分配利润

项目	2016年度	2015年度
期初未分配利润	1,211,404,846.86	1,045,804,270.95
加:本年净利润	175,474,668.06	188,793,561.31
减:提取法定盈余公积	22,752,953.41	23,192,985.40
提取任意盈余公积		
期末未分配利润	<b>1,364,126,561.51</b>	<b>1,211,404,846.86</b>

## 27、营业收入、营业成本

项目	2016年度	2015年度
营业收入		
项目开发收入	528,168,239.99	123,989,491.64
基础设施建设收入	21,831,760.01	396,010,508.36
租赁收入	6,156,558.92	2,499,639.72
物业管理收入	4,552,125.42	2,302,604.30
其他收入		
合计	<b>560,708,684.34</b>	<b>524,802,244.02</b>

项目	2016年度	2015年度
营业成本		
项目开发成本	475,351,415.99	111,590,542.48
基础设施建设成本	19,648,584.01	356,409,457.52
租赁成本	8,022,880.37	8,526,429.60
物业管理成本	5,546,947.31	4,233,626.44
其他成本		
合计	508,569,827.68	480,760,056.04
营业毛利		
项目开发毛利	52,816,824.00	12,398,949.16
基础设施建设毛利	2,183,176.00	39,601,050.84
租赁毛利	-1,866,321.45	-6,026,789.88
物业管理毛利	-994,821.89	-1,931,022.14
其他毛利		-
合计	52,138,856.66	44,042,187.98

28、营业税金及附加

项目	计缴基数	计缴比例	2016年度	2015年度
营业税	营业额	3%、5%	1,882,355.37	1,771,738.08
城市维护建设税	流转税	7%	143,525.08	124,021.66
教育费附加	流转税	3%	61,510.74	53,152.15
地方教育费附加	流转税	2%	41,007.17	35,434.76
房产税	房产原值*70%或租金	1.2%或12%	793,715.81	293,275.17
其他			865,073.21	
合计			3,787,187.38	2,277,621.82

29、财务费用

项目	2016年度	2015年度
利息支出	36,160,038.36	19,091,110.23
减：利息收入	9,711,083.03	9,165,575.66
利息净支出	26,448,955.33	9,925,534.57
其他	18,827,940.91	30,970,556.55
合计	45,276,896.24	40,896,091.12

\*其他为手续费支出、顾问费等。

30、营业外收入

(1) 营业外收入列示

项目	2016年度	2015年度
处置固定资产净收益		
政府补助	200,000,000.00	199,991,600.00
其他		
合计	200,000,000.00	199,991,600.00

\*政府补助主要为财政补贴收入。

湖州西塞山开发建设有限公司财务报表附注  
 2016年1月1日至2016年12月31日  
 (本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

(2) 政府补助及其他明细

拨款单位	2016年度	2015年度	文件及性质
湖州经济技术开发区管理委员会	200,000,000.00	199,991,600.00	湖州经济技术开发区管理委员会通知
合计	200,000,000.00	199,991,600.00	

31、营业外支出

项目	2016年度	2015年度
固定资产处置损失		
对外捐赠		
其他	6,090,872.51	
合计	6,090,872.51	

\*营业外支出主要为浙江环球市政工程有限公司向湖州工行开发区支行贷款到期未归还1000万元整,由湖州城西新农村建设投资有限公司提供担保,并代为偿还。现剩余610万未向浙江环球市政工程有限公司收回,已决诉讼已于2016年7月25日落实,限于十日内付清,但至今仍未归还。

32、所得税费用

项目	2016年度	2015年度
当期所得税费用	9,176,511.36	10,646,084.66
递延所得税费用		
合计	9,176,511.36	10,646,084.66

八、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

种类	2016年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	7,162,455,491.36	100.00			7,162,455,491.36
其中:账龄组合					
无风险组合	7,162,455,491.36	100.00			7,162,455,491.36
小计	7,162,455,491.36	100.00			7,162,455,491.36
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	7,162,455,491.36	100.00			7,162,455,491.36

续:

种类	2015年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	4,518,949,441.83	100.00			4,518,949,441.83
其中:账龄组合					
无风险组合	4,518,949,441.83	100.00			4,518,949,441.83
小计	<b>4,518,949,441.83</b>	<b>100.00</b>			<b>4,518,949,441.83</b>
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	<b>4,518,949,441.83</b>	<b>100.00</b>			<b>4,518,949,441.83</b>

(2) 信用风险组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

无

(3) 信用风险组合中,按无风险组合汇集的其他应收款

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
资金往来款	7,162,455,491.36	4,518,949,441.83
合计	<b>7,162,455,491.36</b>	<b>4,518,949,441.83</b>

(4) 报告期计提、收回或转回的坏账准备情况

2016年度计提坏账准备金额0.00元,收回或转回坏账准备金额0.00元;2015年度计提坏账准备金额0.00元,收回或转回坏账准备金额0.00元;

(5) 报告期无实际核销的其他应收款;

(6) 截止2016年12月31日,本公司应收湖州经济技术开发区管委会项目开发收入及资金往来款2,342,636,969.30元;

(7) 金额较大的其他应收款的性质或内容

欠款单位	金额	性质或内容
湖州经济技术开发区管委会	2,342,636,969.30	项目开发收入及资金往来款
湖州新城公用工程有限公司	3,720,601,370.06	资金往来款
湖州聚源城市建设发展有限公司	1,010,000,000.00	资金往来款
浙江铁投融资租赁有限公司	13,000,000.00	保证金
合计	<b>7,086,238,339.36</b>	

## 2、长期股权投资

(1) 长期股权投资列示

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
长期股权投资	233,500,000.00	233,500,000.00

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
减:长期股权投资减值准备		
长期股权投资净值	233,500,000.00	233,500,000.00

## (2) 长期股权投资明细

被投资单位名称	持股比例(%)	2015年12月31日	本年增加	本年减少	2016年12月31日
湖州城西新农村建设投资有限公司	100.00	200,000,000.00			200,000,000.00
湖州南太湖科创建设开发有限公司	67.00	33,500,000.00			33,500,000.00
合计		233,500,000.00			233,500,000.00

(3) 被投资单位与本公司的会计政策不存在重大差异,投资变现及投资收益的汇回也不存在重大限制。

## 3、营业收入、营业成本

项目	2016年度	2015年度
营业收入		
项目开发收入	528,168,239.99	123,989,491.64
基础设施建设收入	21,831,760.01	396,010,508.36
其他收入		
合计	550,000,000.00	520,000,000.00
营业成本		
项目开发成本	475,351,415.99	111,590,542.48
基础设施建设成本	19,648,584.01	356,409,457.52
其他成本		
合计	495,000,000.00	468,000,000.00
营业毛利		
项目开发毛利	52,816,824.00	12,398,949.16
基础设施建设毛利	2,183,176.00	39,601,050.84
其他毛利		
合计	55,000,000.00	52,000,000.00

## 九、现金流量表补充资料及主表相关资料

## 1、净利润调节为经营活动合并现金流量的信息

项目名称	2016年度	2015年度
净利润	164,851,854.34	176,641,036.18
加:计提的资产减值准备		
固定资产折旧	9,313,542.86	9,419,499.93
无形资产摊销	197,307.51	197,307.51
长期待摊费用摊销	8,682,423.35	4,002,687.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)		
固定资产报废损失		
财务费用	45,276,896.24	40,896,091.12
投资损失(减:收益)		

湖州西塞山开发建设有限公司财务报表附注  
 2016年1月1日至2016年12月31日  
 (本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

项目名称	2016年度	2015年度
递延税款贷项(减:借项)		
存货的减少(减:增加)	-1,643,692,567.02	-1,089,843,720.70
经营性应收项目的减少(减:增加)	-1,202,197,766.35	-75,544,026.18
经营性应付项目的增加(减:减少)	-2,785,988.09	-56,545,850.45
其他		
经营活动产生的现金流量净额	<b>-2,620,354,297.16</b>	<b>-990,776,975.35</b>
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净增加情况:		
现金的期末余额	832,159,991.74	1,898,893,974.86
减:保证金	344,000,000.00	344,000,000.00
减:现金的期初余额	1,898,893,974.86	1,082,272,482.83
加:现金等价物的期末余额		
加:期初保证金	344,000,000.00	20,000,000.00
减:现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	<b>-1,066,733,983.12</b>	<b>492,621,492.03</b>

续①:列示于现金流量表的现金及现金等价物包括

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
货币资金余额	832,159,991.74	1,898,893,974.86
减:保证金	344,000,000.00	344,000,000.00
现金及现金等价物期末余额	488,159,991.74	1,554,893,974.86
减:现金的期初余额	1,898,893,974.86	1,082,272,482.83
加:期初保证金	344,000,000.00	20,000,000.00
减:现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	<b>-1,066,733,983.12</b>	<b>492,621,492.03</b>

续②:收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2016年度	2015年度
营业外收入	200,000,000.00	199,991,600.00
往来款及其他	3,802,889,092.04	3,422,717,119.86
合计	<b>4,002,889,092.04</b>	<b>3,622,708,719.86</b>

续③:支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2016年度	2015年度
办公费	2,004,538.86	719,653.44
业务招待费	110,783.80	132,807.42
汽车费用	57,703.69	69,586.74
审计及评估费	7,421,679.00	5,738,409.60
物业费		

湖州西塞山开发建设有限公司财务报表附注  
 2016年1月1日至2016年12月31日  
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2016年度	2015年度
维修费	11,130.00	
差旅费	29,895.00	30,169.30
债券公告费		
往来款及其他费用	5,275,137,723.28	4,186,378,595.74
合计	5,284,773,453.63	4,193,069,222.24

续④: 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2016年度	2015年度
融资租赁借款融资	45,811,111.00	641,380,000.00
收到湖州市财政局专项拨款		
湖州交通枢纽运输局拨款		11,000,000.00
和湖州经济技术开发区管理委员会拨款	3,944,378.00	1,000,000.00
收到湖州市财政局定向发行置换债券拨款	28,000,000.00	115,000,000.00
合计	77,755,489.00	768,380,000.00

续⑤: 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2016年度	2015年度
偿还融资租赁款	241,682,684.12	78,721,255.43
支付融资租赁手续费		42,000,000.00
保函、信贷资产转让手续费		111,860,067.19
定期存单		334,000,000.00
合计	241,682,684.12	566,581,322.62

2、净利润调节为经营活动母公司现金流量的信息

项目名称	2016年度	2015年度
净利润	227,529,534.09	231,929,853.99
加: 计提的资产减值准备		
固定资产折旧	108,306.13	124,757.30
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	2,275,000.00	1,592,500.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减: 收益)		
固定资产报废损失		
财务费用	7,339,229.08	2,830,615.88
投资损失(减: 收益)		
递延税款贷项(减: 借项)		
存货的减少(减: 增加)	-1,392,448,398.14	-659,751,342.02
经营性应收项目的减少(减: 增加)	-1,554,246,567.81	93,972,910.53
经营性应付项目的增加(减: 减少)	86,785,276.17	37,881,710.82
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,622,657,620.48	-291,418,993.50
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动:		
债务转为资本		

湖州西塞山开发建设有限公司财务报表附注  
 2016年1月1日至2016年12月31日  
 (本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

项目名称	2016年度	2015年度
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增加情况:		
现金的期末余额	626,301,762.16	1,617,360,219.01
减: 保证金	334,000,000.00	334,000,000.00
减: 现金的期初余额	1,617,360,219.01	694,257,975.08
加: 现金等价物的期末余额		
加: 期初保证金	334,000,000.00	20,000,000.00
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-991,058,456.85	609,102,243.93

续①: 列示于现金流量表的现金及现金等价物包括

项目	2016年12月31日	2015年12月31日
货币资金余额	626,301,762.16	1,617,360,219.01
减: 保证金	334,000,000.00	334,000,000.00
现金及现金等价物期末余额	292,301,762.16	1,283,360,219.01
减: 现金的期初余额	1,617,360,219.01	694,257,975.08
加: 期初保证金	334,000,000.00	20,000,000.00
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-991,058,456.85	609,102,243.93

续②: 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2016年度	2015年度
营业外收入	200,000,000.00	199,991,600.00
往来款及其他	2,915,004,858.06	3,120,390,102.70
合计	3,115,004,858.06	3,320,381,702.70

续③: 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2016年度	2015年度
办公费	246,498.43	373,960.18
业务招待费	72,312.80	21,169.00
汽车费用		1,097.00
审计及评估费	7,421,679.00	2,767,075.00
物业费		
维修费		
差旅费	25,092.50	18,819.80
债券公告费		
往来款及其他费用	4,640,278,249.41	3,550,273,811.07
合计	4,648,043,832.14	3,553,455,932.05

续④: 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2016年度	2015年度
融资租赁借款融资	28,000,000.00	126,000,000.00



项目	2016年度	2015年度
收到湖州市财政局专项拨款		
湖州交通枢纽运输局拨款		
和湖州经济技术开发区管理委员会拨款	3,944,378.00	1,000,000.00
收到湖州市财政局定向发行置换债券拨款		
合计	<b>31,944,378.00</b>	<b>127,000,000.00</b>

续⑤：支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2016年度	2015年度
偿还融资租赁款	47,464,318.95	48,721,255.43
支付融资租赁手续费		42,000,000.00
保函、信贷资产转让手续费		51,730,067.19
定期存单		334,000,000.00
合计	<b>47,464,318.95</b>	<b>476,451,322.62</b>

#### 十、合并范围

##### 1、纳入合并的子公司

\*本公司报告期纳入合并范围的子公司2家。

子公司情况详见本附注十一“在其他主体中的权益”的披露。

##### 2、无未纳入合并的子公司。

#### 十一、在其他主体中的权益

##### 1、在子公司中的权益

###### (1) 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	级次
				直接	间接		
湖州城西新农村建设投资有限公司	湖州市	湖州市		100.00		投资设立	二级
湖州南太湖科创建设开发有限公司	湖州市	湖州市		67.00		投资设立	二级

###### (2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例%	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
湖州南太湖科创建设开发有限公司	67.00	91,811,381.17		91,811,381.17

###### (3) 重要非全资子公司的主要财务信息：

子公司名称	期末数		
	流动资产	非流动资产	资产合计
湖州南太湖科创建设开发有限公司	404,498,328.35	467,486,480.64	871,984,808.99
	流动负债	非流动负债	负债合计
	213,860,302.41	379,908,200.00	593,768,502.41

湖州西塞山开发建设有限公司财务报表附注  
2016年1月1日至2016年12月31日  
(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

续(1):

子公司名称	期初数		
	流动资产	非流动资产	资产合计
湖州南太湖科创建设开发有限公司	505,230,877.16	490,238,349.84	995,469,227.00
	流动负债	非流动负债	负债合计
	211,591,375.83	473,471,200.00	685,062,575.83

续(2):

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
湖州南太湖科创建设开发有限公司	10,708,684.34	-32,190,344.59	-32,190,344.59	110,586,748.68

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
湖州南太湖科创建设开发有限公司	4,802,244.02	-36,825,833.73	-36,825,833.73	110,586,748.68

## 十二、关联方关系及其交易

### (一) 关联方关系

#### 1、存在控制关系的关联方

关联方名称	所在地址	与本公司关系
湖州市人民政府国有资产监督管理委员会	湖州市	母公司
浙江湖州环太湖集团有限公司	湖州市	同受实际控制人控制

#### 2、存在控制关系的关联方的所持股本及其变化

关联方名称	持股金额(万元)		持股比例%	
	2016年	2015年	2016年	2015年
湖州市人民政府国有资产监督管理委员会	50,000.00	50,000.00	100.00	100.00

3、子公司情况见“附注十一、在其他主体中的权益1”。

#### 4、其他关联方

关联方名称	注册地址	与本公司关系
湖州湖皖高速公路有限公司	本公司参股公司	子公司参股公司
湖州南太湖产业集聚区建设开发有限公司	本公司参股公司	子公司参股公司

### (二) 关联交易

#### 1、关联方为本公司借款保证

##### (1) 2016年度

截止2016年12月31日,关联方为本公司及子公司借款保证事项如下:

①短期借款 11,500.00 万元、一年内到期的非流动负债中借款 19,000.00 万元、应付融资租赁款 210,832,060.99 元、长期借款中的保证借款 224,000.00 万元、长期应付款中的融资租赁款 314,662,449.45 元,由浙江湖州环太湖集团有限公司提供保证。

(2) 2015 年度

截止 2015 年 12 月 31 日,关联方为本公司及子公司借款保证事项如下:

①短期借款 32,850.00 万元、一年内到期的非流动负债中借款 6,490.00 万元、应付融资租赁款 228,641,371.36 元、长期借款中的保证借款 100,000.00 万元、长期应付款中的融资租赁款 535,999,771.36 元,由浙江湖州环太湖集团有限公司提供保证。

2、本公司为关联方借款保证

(1) 2016 年度

截止 2016 年 12 月 31 日,本公司及子公司为关联方借款保证事项如下:

①公司为浙江湖州环太湖集团有限公司借款提供的其他保证金额为 569,000.00 万元。

(2) 2015 年度

截止 2015 年 12 月 31 日,本公司及子公司为关联方借款保证事项如下:

①本公司以存货中的湖土国用(2013)第 006978 号土地使用权为浙江湖州环太湖集团有限公司向四川信托有限公司借款 20,000 万元提供抵押保证,抵押期限为 2014 年 01 月 22 日至 2017 年 02 月 28 日;

②本公司以存货中的湖土国用(2013)第 006980 号土地使用权为浙江湖州环太湖集团有限公司向华能贵诚信托有限公司借款 45,000 万元提供抵押保证,抵押期限为 2014 年 04 月 24 日至 2016 年 04 月 25 日;

③子公司湖州南太湖科创建设开发有限公司以存货中的湖土国用(2013)第 006737 号土地使用权为浙江湖州环太湖集团有限公司向中国民生信托有限公司借款 22,000 万元借款提供抵押保证。抵押期限为 2013 年 7 月 9 日至 2015 年 7 月 8 日,截止财务报告报出日,尚未解押;

④本公司为浙江湖州环太湖集团有限公司借款提供的其他保证金额为 283,000.00 万元;

⑤子公司湖州城西新农村建设投资有限公司以存货中的湖土国用(2013)第 006987 号土地使用权为浙江湖州环太湖集团有限公司在五矿国际信托有限公司借款 12,000.00 万元提供抵押保证,抵押期限为 2014 年 06 月 04 日至 2017 年 06 月 04 日。

上述以土地使用权为关联方借款抵押保证情况详见:附注七、5(2)②。

十三、或有事项

1、截止 2016 年 12 月 31 日,本公司及子公司对外借款保证事项如下:

担保单位名称	被担保单位	担保金额(万元)	担保方式
本公司	浙江南太湖控股集团有限公司	20,000.00	保证
本公司	湖州聚源城市建设发展有限公司	60,000.00	保证
本公司	湖州新城公用工程有限公司	17,800.00	保证
合计		97,800.00	

2、截止 2015 年 12 月 31 日,本公司及子公司对外借款保证事项如下:

担保单位名称	被担保单位	担保金额(万元)	担保方式
本公司	浙江南太湖控股集团有限公司	20,000.00	保证
本公司	湖州新城公用工程有限公司	10,000.00	土地使用权抵押
本公司	湖州聚源城市建设发展有限公司	25,000.00	保证
本公司	湖州新城公用工程有限公司	7,800.00	保证
合计		62,800.00	

#### 十四、承诺事项

1、本公司及子公司以自有资产作为借款抵押的事项如下:

##### (1) 2016年度

①子公司湖州城西新农村建设投资有限公司以存货中的湖土国用(2011)第016260号、湖土国用(2011)第015991号土地使用权为中国建设银行湖州分行借款12,120.00万元提供抵押,其中一年内到期借款6,320.00万元,抵押期限为2013年06月17日至2018年06月16日;

②子公司湖州南太湖科创建设开发有限公司以无形资产中的湖开国用(2014)第001012号土地使用权、无形资产中的湖土国用(2009)第2-19854号土地使用权、固定资产中的湖房权证湖州市字第110030974号、湖房权证湖州市字第110232770号、湖房权证湖州市字第110232769号房屋建筑物为恒丰银行杭州分行借款21,250.00万元进行抵押,其中一年内到期借款1,250.00万元,抵押期限为2015年09月25日至2022年12月20日。

##### (2) 2015年度

①本公司以存货中的湖土国用(2010)第027112号、湖土国用(2010)第027114号土地使用权为向中国建设银行湖州分行30,000万元借款提供抵押,抵押期限为2011年01月13日至2016年01月12日;

②本公司以存货中的湖土国用(2013)第006982号土地使用权为向浙商银行借款33,000万元借款提供抵押,抵押期限为2014年02月24日至2017年02月23日;

③子公司湖州城西新农村建设投资有限公司以存货中的湖土国用(2011)第016257号土地使用权为向中信银行借款4,000万元提供抵押,抵押期限为2015年05月27日至2016年05月27日;

④子公司湖州城西新农村建设投资有限公司以存货中的湖土国用(2011)第016260号、湖土国用(2011)第016261号、湖土国用(2011)第015991号土地使用权为中国建设银行湖州分行借款13,620万元提供抵押,抵押期限为2013年06月17日至2018年06月16日;

⑤子公司湖州南太湖科创建设开发有限公司以无形资产中的湖开国用(2014)第001012号土地使用权、无形资产中的湖土国用(2009)第2-19854号土地使用权、固定资产中的湖房权证湖州市字第110030974号、湖房权证湖州市字第110232770号、湖房权证湖州市字第110232769号房屋建筑物为恒丰银行杭州分行借款22,500.00万元进行抵押,抵押期限为2015年09月25日至2022年12月20日;

⑥子公司湖州南太湖科创建设开发有限公司以无形资产中的湖土国用(2008)第2-19266号土地使用权、固定资产中的湖房权证湖州市字第110027986号、湖房权证湖州市字第110027987号房

湖州西塞山开发建设有限公司财务报表附注

2016年1月1日至2016年12月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

屋建筑物为中国工商银行湖州经济开发区支行借款10,000万元提供抵押,抵押期限为2014年12月22日至2015年06月17日,截止财务报告报出日,尚未解押。

以上土地使用权属及房屋建筑物权属抵押情况详见:附注七、5(2)①,附注七、10(3),附注七、8(3)。

2、除存在上述承诺事项外,截止2016年12月31日,本公司无需说明的其他重大承诺事项。

#### 十五、资产负债表日后事项

截止财务报告报出日,本公司无需披露的重大资产负债表日后事项。

#### 十六、其他事项说明

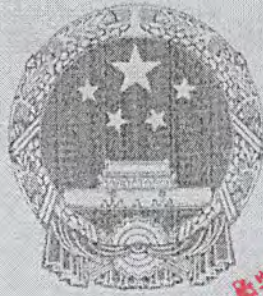
2017年03月15日,由中国农发重点建设基金有限公司投资4,000.00万元,本公司实收资本由50,000.00万元增至54,000.00万元,其中:湖州市人民政府国有资产监督管理委员会出资50,000.00万元,中国农发重点建设基金有限公司出资4,000.00万元。



湖州西塞山开发建设有限公司

2017年04月24日

编号: 1 02895605



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)  
报告专用章

# 营业执照

(3-1)

(副本)



统一社会信用代码 91110102082881146K

名称 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

执行事务合伙人 李尊农

成立日期 2013年11月04日

合伙期限 2013年11月04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;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

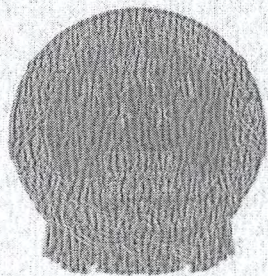
登记机关



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 年 12 月 28 日

证书序号: NO. 019763



# 会计师事务所 执业证书

名称: 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 李尊农

办公场所: 北京市西城区阜外大街1号四川大厦东座15层

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11000167

注册资本(出资额): 2900万元

批准设立文号: 京财会许可(2013)0066号

批准设立日期: 2013-10-25

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)  
报告专用章

## 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



二〇一六年六月二十日

中华人民共和国财政部制



证书序号：000179

# 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：李尊农

证书号：24

发证时间：二〇一五年十二月十日

证书有效期至：二〇一七年十二月九日



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）  
报告专用章




  
 THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
 中国注册会计师协会



姓名: 江克春  
 Full name: 江克春  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1974-10-21  
 Date of birth: 1974-10-21  
 工作单位: 信永中和会计师事务所深圳分所  
 Working unit: 信永中和会计师事务所深圳分所  
 身份证号码: 430104197410212536  
 Identity card No: 430104197410212536

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，准予  
 This certificate is valid for  
 this renewal.

证书编号: 440300591121  
 No. of Certificate: 440300591121

批准注册协会: 深圳中注协会计师事务所  
 Authorized Institute of CPAs: 深圳中注协会计师事务所

发证日期: 2003年5月13日  
 Date of Issue: 2003年5月13日






年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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






2012-6-28

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日  
/ /

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

中兴会计师事务所  
 深圳分所  
 事务所  
 CPAs

转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 2017年3月30日  
 / /

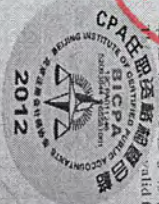
理由: 中兴会计师事务所  
 一、注册会计师执业者，应当妥善保管出  
 本证书，不得私自出借、转借、涂改、  
 伪造、变造、冒用、转让、买卖、抵押、  
 质押、担保、质押、抵押、担保、  
 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会  
 报告，登报声明作废。

NOTES

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



证书编号: 110002960012  
 批准注册协会: 北京注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs  
 发证日期: 2005-9-30  
 Date of Issuance



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书在有效期内有效, 期满前一年, 应办理续期登记手续。  
 This certificate is valid for another year after...

2006年3月1日



姓名: 张晓萌  
 Full name: Zhang Xiaomeng  
 性别: 女  
 Sex: Female  
 出生日期: 1971-7-23  
 Date of birth: 1971-7-23  
 工作单位: 北京红日会计师事务所有限责任公司  
 Working unit: Beijing Hongri Accounting Firm Co., Ltd.  
 身份证号码: 132903197107236947  
 Identity card No. 132903197107236947

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书在有效期内有效, 期满前一年, 应办理续期登记手续。  
 This certificate is valid for another year after...



2010

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration



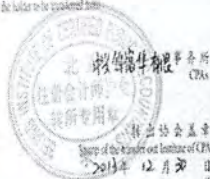
2016



2011

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

同意转出  
 Agree to be transferred from



同意转入  
 Agree to be transferred to



注意事项

- 一、注册会计师执业, 必须持有委托方委托证书。
- 二、本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执业或注销时, 应将本证书退还主管注册会计师协会。
- 四、本证书遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废, 办理补发手续。

NOTES

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