

中磊会计师事务所 有限责任公司

ZHONGLEI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD

报告书

中磊审字[2009] 3008 号

嘉兴城市建设投资有限公司
审计报告

报告日期：二〇〇九年三月二十三日

中国·浙江

CHINA BEIJING

中磊会计师事务所有限责任公司

关于嘉兴城市建设投资有限公司

二〇〇八年度会计报表的

审计报告

目 录

目 录	页 次
一. 审计报告	1-2
二. 已审会计报表	
合并资产负债表	3
合并利润表及合并利润分配表	4
合并现金流量表	5
母公司资产负债表	6
母公司利润及利润分配表	7
母公司现金流量表	8
三. 会计报表附注	9-45



中磊会计师事务所

地址 (Add): 北京丰台区星火路 1 号昌宁大厦 8 层
电话 (Tel): (086—010) 51120372 51120373 51120375
传真 (Fax): (086—010) 51120377 邮编 (Post): 100070
网址: www.zlcpa.com.cn 邮箱 (E-mail): zl-cpa@263.net

ZHONG LEI CERTIFIED
PUBLIC ACCOUNTANTS

Add: Changning Building Xinghuo Road
Fengtai District Beijing CHINA

审计报告

中磊审字[2009]3008 号

嘉兴城市建设投资有限公司全体股东:

我们审计了后附的嘉兴城市建设投资有限公司（以下简称贵公司）2008 年 12 月 31 日的合并资产负债表和母公司资产负债表，2008 年度的合并利润及利润分配表和母公司利润及利润分配表，以及 2008 年度的合并现金流量表和母公司现金流量表。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施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，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，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，贵公司财务报表已经按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2008 年 12 月 31 日的财务状况，2008 年度的经营成果和现金流量。

中磊会计师事务所
有限责任公司



中国注册会计师：



中国注册会计师：



报告日期：二〇〇九年三月二十三日

资产负债表及合并资产负债表

编制单位：嘉兴城市建设投资有限公司

2008年12月31日



资 产	行次	年初数		年末数		负债及所有者权益	行次	年初数		年末数	
		母公司	合并数	母公司	合并数			母公司	合并数	母公司	合并数
流动资产：	1					流动负债：	51				
货币资金	2	279,878,166.64	378,952,643.42	449,548,315.12	517,587,227.80	短期借款	52	863,500,000.00	917,500,000.00	686,500,000.00	713,500,000.00
短期投资	3					应付票据	53	18,800,000.00	32,600,000.00		
应收票据	4					应付账款	54	353,855,556.02	511,106,476.01	307,106,444.14	389,806,688.36
应收股利	5					预收账款	55	48,961,609.10	75,497,386.63	20,717,699.58	55,583,575.51
应收利息	6					应付工资	56				
应收账款	7	28,762,919.63	89,836,818.66	23,705,284.10	65,848,232.42	应付福利费	57	187,132.81	2,660,214.26	133,586.38	1,260,401.56
其他应收款	8	599,383,714.00	633,855,273.79	1,320,379,855.22	1,355,539,842.03	应付股利	58		500,776.46		500,776.46
预付账款	9	664,302.50	30,202,463.81	664,302.50	24,338,241.62	应交税金	59	5,409,966.56	6,514,596.80	41,950,986.75	43,057,099.77
应收补贴款	10					其他未交款	60	181,740.29	207,766.04	101,127.68	136,901.26
存货	11	3,487,572,045.29	3,759,640,607.81	3,695,665,520.32	3,889,902,237.16	其他应付款	61	903,091,269.25	947,220,164.89	529,455,881.66	587,007,622.67
待摊费用	12	1,543,500.00	1,610,619.04		72,467.51	预提费用	62	5,583,202.82	5,682,225.32	5,685,171.42	5,685,171.42
一年内到期的长期股权投资	13					预计负债	63				
其他流动资产	14					一年内到期的长期负债	64	106,500,000.00	106,500,000.00	633,460,000.00	633,460,000.00
	15					其他流动负债	65				
	16						66				
流动资产合计	17	4,397,804,648.06	4,894,098,426.53	5,489,963,277.26	5,853,288,248.54	流动负债合计	67	2,306,070,476.85	2,605,989,606.41	2,225,110,897.61	2,429,998,237.01
	18						68				
长期投资：	19					长期负债：	69				
长期股权投资	20	92,282,931.22	17,004,304.75	96,012,090.10	14,103,254.02	长期借款	70	1,569,870,000.00	1,569,870,000.00	1,037,410,000.00	1,037,410,000.00
长期债权投资	21					应付债券	71			1,741,614,583.31	1,741,614,583.31
长期投资合计	22	92,282,931.22	17,004,304.75	96,012,090.10	14,103,254.02	长期应付款	72				
其中：合并价差	23		16,900,138.65		14,103,254.02	专项应付款	73	23,360,222.00	218,466,587.50	136,147,253.66	331,897,619.16
固定资产：	24					其他长期负债	74	1,478,782.32	1,478,782.32	2,134,894.53	2,134,894.53
固定资产原价	25	31,043,895.70	63,032,665.80	31,499,594.00	63,898,117.10		75				
减：累计折旧	26	4,162,510.36	13,732,188.50	5,147,546.15	16,695,104.78	长期负债合计	76	1,594,709,004.32	1,789,815,369.82	2,917,306,731.50	3,113,057,097.00
固定资产净值	27	26,881,385.34	49,300,477.30	26,352,047.85	47,203,012.32		77				
减：固定资产减值准备	28					递延税项：	78				
固定资产净额	29	26,881,385.34	49,300,477.30	26,352,047.85	47,203,012.32	递延税款贷项	79				
工程物资	30						80				
在建工程	31	1,177,440,403.88	1,179,855,075.57	1,403,343,186.78	1,425,418,102.74	负 债 合 计	81	3,900,779,481.17	4,395,804,976.23	5,142,417,629.11	5,543,055,334.01
固定资产清理	32						82				
	33					少数股东权益	83				
固定资产合计	34	1,204,321,789.22	1,229,155,552.87	1,429,695,234.63	1,472,621,115.06		84				
无形资产及其他资产：	35					所有者权益：	85				
无形资产	36		32,846,833.07		43,671,057.52	实收资本	86	213,222,600.00	213,222,600.00	213,222,600.00	213,222,600.00
长期待摊费用	37		87,747.89	30,978,266.67	31,085,281.98	资本公积	87	3,572,680,505.11	3,572,680,505.11	3,882,643,557.40	3,882,643,557.40
其他长期资产	38	2,561,999,142.42	2,564,530,276.09	2,872,825,524.44	2,884,175,775.30	盈余公积	88	71,429,939.42	73,318,325.63	82,576,407.62	84,562,917.15
	39					其中：法定公益金	89				
无形资产及其他资产合计	40	2,561,999,142.42	2,597,464,857.05	2,903,803,791.11	2,958,932,114.80	未分配利润	90	498,295,985.22	483,925,806.61	598,614,198.97	575,485,063.34
递延税项：	41					未确认投资损失	91		-1,229,072.38		-24,739.48
递延税款借项	42					所有者权益合计	92	4,355,629,029.75	4,341,918,164.97	4,777,056,763.99	4,755,889,398.41
	43						93				
	44						94				
	45						95				
	46						96				
	47						97				
	48						98				
	49						99				
资产总计	50	8,256,408,510.92	8,737,723,141.20	9,919,474,393.10	10,298,944,732.42	负债及所有者权益合计	100	8,256,408,510.92	8,737,723,141.20	9,919,474,393.10	10,298,944,732.42

单位负责人：薛金泉

会计机构负责人：姜铭恩

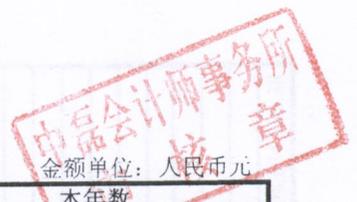
制表人：刘雯

利润表及合并利润表

编制单位：嘉兴城市建设投资有限公司

2008年度

金额单位：人民币元



项 目	行次	上年数		本年数	
		母公司	合并数	母公司	合并数
一、主营业务收入	1	181,740,288.79	209,293,208.93	50,415,584.90	104,782,254.24
减：主营业务成本	2	88,025,310.13	95,271,347.29	23,576,380.97	50,965,682.91
主营业务税金及附加	3	10,232,534.70	13,333,623.46	2,882,918.82	6,718,952.11
	4				
二、主营业务利润	7	83,482,443.96	100,688,238.18	23,956,285.11	47,097,619.22
加：其他业务利润	8	-2,119,529.72	2,679,716.66	-4,736,046.39	-2,291,991.04
减：营业费用	9	2,400,000.00	11,580,910.47	3,439,496.14	19,434,365.67
管理费用	10	2,190,746.14	18,605,584.63	1,628,112.85	16,783,969.84
财务费用	11	35,311,235.42	35,217,962.79	43,495,894.68	43,443,491.67
	12				
三、营业利润	14	41,460,932.68	37,963,496.95	-29,343,264.95	-34,856,199.00
加：投资收益	15	-610,242.34	-2,796,884.63	-1,270,841.12	-2,796,884.63
补贴收入	16	125,000,000.00	125,000,000.00	180,000,000.00	180,400,000.00
营业外收入	17				26,663.17
减：营业外支出	18	1,443,795.98	1,575,969.29		160,248.10
未确认投资收益	19	0.00	3,424,260.76		1,186,960.07
四、利润总额	21	164,406,894.36	155,166,382.27	149,385,893.93	141,426,371.37
减：所得税	22	3,830,094.85	5,293,098.95	37,921,211.98	38,622,523.12
少数股东本期损益	23	0.00	-1,410,863.79	0.00	0.00
五、净利润	24	160,576,799.51	151,284,147.11	111,464,681.95	102,803,848.25

补充资料：

项 目	上年数		本年数	
	母公司	合并数	母公司	合并数
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益				
2、自然灾害发生的损失				
3、会计政策变更增加利润总额(减少以“-”表示)				
4、会计估计变更增加利润总额(减少以“-”表示)				
5、债务重组损失				
6、其他				

单位负责人：薛金泉

会计机构负责人：姜铭恩

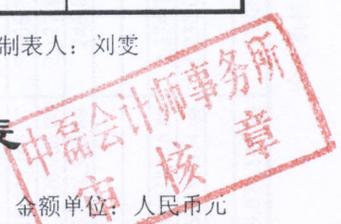
制表人：刘雯

利润分配表及合并利润分配表

编制单位：嘉兴城市建设投资有限公司

2008年度

金额单位：人民币元



项 目	行次	上年数		本年数	
		母公司	合并数	母公司	合并数
一、净利润	1	160,576,799.51	151,284,147.11	111,464,681.95	102,803,848.25
加：年初未分配利润	2	353,762,667.41	348,789,757.69	498,295,985.22	483,925,806.61
盈余公积金转入数	3				
	4				
二、可供分配的利润	5	514,339,466.92	500,073,904.80	609,760,667.17	586,729,654.86
减：提取法定公积金	6	16,043,481.70	16,148,098.19	11,146,468.20	11,244,591.52
提取法定公益金	7				
职工福利及奖励金	8				
	9				
	10				
三、可供股东分配的利润	11	498,295,985.22	483,925,806.61	598,614,198.97	575,485,063.34
减：应付优先股股利	12				
提取任意盈余公积金	13				
应付普通股股利	14				
转作资本的普通股股利	15				
	16				
四、未分配利润	17	498,295,985.22	483,925,806.61	598,614,198.97	575,485,063.34

单位负责人：薛金泉

会计机构负责人：姜铭恩

制表人：刘雯

嘉兴城市建设投资有限公司

合并报表附注

截止 2008 年 12 月 31 日

人民币



一、 本公司的基本情况

1. 本公司的历史沿革

嘉兴城市建设投资有限公司(以下简称本公司或公司)于 2000 年 5 月成立, 经嘉兴市人民政府嘉政发[1999]58 号“关于同意成立嘉兴城市建设投资总公司的批复”由嘉兴市国有资产管理局投资组建, 取得嘉兴市工商行政管理局核发的注册号为 330400000007243 号《企业法人营业执照》, 注册资本 213,222,600.00 元, 住所: 嘉兴市环城西路 2418 号, 企业类型: 有限责任公司(国有独资), 法定代表人: 薛金泉, 经营范围: 对城市基础设施及相关行业进行投资、开发、房屋拆迁及经营管理; 市场经营管理; 房地产开发与经营(凭资质经营); 土地的收购、储备、经营。

注册资本 213,222,600.00 元由嘉兴市国有资产管理局以净资产、实物资产、货币资金投入, 出资比例 100%, 并已经嘉兴恒信会计师事务所审验并出具嘉恒会内验(2000)036 号验资报告。后于 2003 年 4 月嘉兴市国有资产管理委员会以嘉兴市城市建设投资有限公司全资股权投资组建嘉兴市城市发展投资集团有限公司, 嘉兴市城市发展投资集团有限公司成立后, 嘉兴市国有资产管理局对嘉兴市城市建设投资有限公司的 100% 股权由嘉兴市城市发展投资集团有限公司持有, 嘉兴市城市发展投资集团有限公司名称已于 2007 年 8 月 28 日变更为嘉兴市文化名城投资集团有限公司。

二、 本公司主要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

1. 会计准则和会计制度: 本公司及子公司执行国家颁布的企业会计准则、《企业会计制度》及其补充规定。

本公司及本公司控股子公司嘉兴市沙龙国际宾馆有限公司、嘉兴市城建房地产开发有限公司、嘉兴市嘉城城市建设开发有限公司、嘉兴市嘉城环艺物业管理服务有限公司均执行《企业会计制度》。

2. 会计年度: 自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3. 记账本位币：人民币。

4. 记账基础：权责发生制。

5. 计价原则：历史成本。

6. 外币业务核算方法

会计年度内涉及外币的经济业务，按发生当月月初中国人民银行公布的市场汇价（中间价）折合人民币入账。月末将外币账户中的外币余额按月末市场汇价（中间价）进行调整，发生的差额（损益），与购建固定资产有关的外币专门借款的本金及利息在所购建的固定资产达到预定可使用状态前发生的部分予以资本化，属于筹建期间的部分计入长期待摊费用，其它部分计入当期费用。

7. 现金等价物的确定标准

母公司及子公司持有的期限短、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，确认为现金等价物。

8. 短期投资核算方法

(1) 短期投资计价及其收益确认方法

根据《企业会计准则—投资》规定，短期投资以其初始投资成本，即取得投资时实际支付的全部价款(包括税金、手续费和相关费用)扣除实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，或已到付息期但尚未领取的债券利息入账。短期证券投资持有期间所收到的股利和利息不确认为投资收益，作为冲减投资成本处理。在处置时，按所收到的处置收入与短期投资账面价值的差额确认为当期投资损益。

(2) 短期投资跌价准备的确认标准及计提方法

短期投资在中期末或年终按成本与市价孰低法计价，市价低于成本的部分确认为跌价准备。具体计提方法为：按单项投资计算并确定所计提的跌价损失准备，并计入当

期损益。

9. 应收款项坏账损失核算方法

(1)、采用备抵法核算坏账损失。

(2)、坏账的确认标准为：

①因债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回的应收款项；

②因债务人逾期未履行偿债义务并且具有明显特征表明无法收回的应收款项。

对确实不能收回的应收款项，经批准后作为坏账损失，并冲销提取的坏账准备。

(3)、坏账准备的计提方法和计提比例

公司在期末对应收款项（包括应收账款、其他应收款）的可收回性进行全面分析，预计可能产生的坏账损失，采用个别认定法与余额百分比法结合计提坏账准备。

①余额百分比法

按应收账款、其他应收款 6%比例计提坏账准备，公司合并范围内各公司之间的应收款项不计提坏账准备。

②个别认定法

对有确凿证据表明不能收回或收回的可能性不大的应收款项，如债务单位已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重的自然灾害等导致停产而在短时间内无法偿付债务，采用个别认定法全额计提坏账准备。

10. 存货核算方法

1. 存货包括正常生产经营过程中持有以备出售的产成品或商品，或者为了出售仍然处于生产过程中的在产品，或者将在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料、物料等，以及在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时

嘉兴城市建设投资有限公司

合并报表附注（续）

截止 2008 年 12 月 31 日

人民币

出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等、在开发过程中的开发成本。

2. 本公司存货以取得时的实际成本计价，其中：(1)开发用土地按取得时的实际成本入账。在项目开发时，按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。(2)开发成本按实际成本入账，待项目完工并验收合格后按实际成本转入开发产品。(3)开发产品按实际成本入账，发出开发产品按成本系数分摊法核算。(4)意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按实际成本入账，按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。(5)公共配套设施按实际成本入账。如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的实际开发成本计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

其他存货 1) 购入的，按买价加应计入成本的税金及费用的金额确定；2) 自制的，按制造过程中的各项实际支出确定；3) 委托外单位加工的，按实际耗用的原材料或半成品加加工费等相关税费的金额确定；4) 投资者投入的，按投资各方确认的价值确定；5) 接受捐赠的，按捐赠方提供凭据上标明的金额或类似存货市场估计价格，加应支付的相关税费的金额确定；6) 债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的或以应收债权换入的，按应收债权的账面价值，减去可抵扣的增值税进项税额后的差额，加上应支付的相关税费确定；7) 以非货币性交易换入的，按换出资产的账面价值减去可抵扣的增值税进项税额后的差额，加上应支付的相关税费确定；8) 取得存货涉及补价的按相关规定处理。

3. 本公司发出存货成本根据各子公司的具体情况，原材料、产成品采用先进先出法或全月一次加权平均法核算。本公司存货盘存制度为永续盘存制。低值易耗品采用五五摊销法核算。

4. 由于存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时和销售价格低于成本等原因造成的存货成本不可收回的部分，按单个存货项目的成本高于可变现净值的差额提取存货跌价准备；但对为开发产品而持有的库存材料、库存设备等，如果用其开发的产品的可变现净值高于成本，则该库存材料、库存设备仍然按成本计量，如果库存材料、库存设备价格的下降表明开发产品的可变现净值低于成本，则该库存材料、库存设备按可变现净值计量。

开发产品、出租开发产品、开发成本：按周边楼盘（可比较）的市场售价，结合企业已售产品的售价及开发产品、出租开发产品、开发成本的层次、朝向、房型等因素，确定预计的售价及可变现净值，对其计提跌价准备。

11. 长期投资的核算方法

(1) 长期股权投资计价和收益确认方法：长期股权投资包括股票投资和其它股权投资。长期股权投资按其初始投资成本入账，即投资时实际支付的全部价款。

本公司对被投资企业无控制、无共同控制且无重大影响的，长期股权投资采用成本法核算；本公司对被投资企业具有控制、共同控制或者重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。

(2) 股权投资差额的会计处理：对外长期股权投资采用权益法核算时，其取得成本大于其在被投资企业所有者权益中所占份额之间的差额，计入长期股权投资差额，并按规定年限 10 年平均摊销计入损益。对于取得成本小于其在被投资企业所有者权益中所占份额之间的差额，如相应的投资是在 2002 年或其以前年度发生的，则计入长期股权投资差额，并按规定年限 10 年平均摊销计入损益；如相应的投资是在 2003 年或其以后年度发生的，则计入资本公积。

(3) 长期债权投资的计价及收益确认方法：按其初始投资成本，即取得时实际支付的全部价款扣除实际支付的分期付息债券价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息后的余额作为实际成本记账，并按权责发生制原则按期计提利息，经调整溢(折)价

摊销额后，计入投资收益。

(4) 长期债券投资溢价和折价的摊销方法：在债券购入后至到期日止的期间内按直线法，于确认相关债券利息收入的同时摊销。

(5) 长期投资减值准备的确认标准和计提方法：采用逐项计提的方法。本公司对被投资企业由于市价持续下跌或被投资企业经营情况变化等原因，导致其可收回金额低于长期投资账面价值，按可收回金额低于长期投资账面价值的差额，计提长期投资减值准备，计入当年度损益。

12. 固定资产计价与折旧政策及固定资产减值准备的计提方法

(1) 固定资产的标准：固定资产是指同时具有以下特征的有形资产：①为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有；②使用期限超过 1 年；③单位价值较高。具体标准为：①使用期限超过一年的房屋及建筑物、机器、机械、运输工具以及其它与生产、经营有关的设备、器具、工具等；②单位价值在 2,000 元以上，并且使用期超过 2 年的，不属于生产、经营主要设备的物品。

(2) 固定资产分类为：房屋建筑物、机器设备、运输设备、办公设备、配属设备、其他设备。

(3) 固定资产计价和减值准备的确认标准、计提方法：固定资产按实际成本或确定的价值入账。

每年中期期末或年终，对固定资产逐项进行检查，将由于市价持续下跌、技术陈旧、损坏或长期闲置等原因导致的可收回金额低于其账面价值的差额作为固定资产减值准备，计入当期损益。固定资产减值准备按单项资产计提。

(4) 固定资产的折旧方法

固定资产的折旧方法及折旧年限：

嘉兴城市建设投资有限公司

合并报表附注（续）

截止 2008 年 12 月 31 日

人民币

类 别	估计经济使用年限	估计残值率	年折旧率
房屋及建筑物	10-30 年	0%-10%	3%-10%
机器设备	5	5%	19%
运输设备	5-10 年	0%-10%	9.00%-20%
办公设备	5-10 年	0%-10%	9%-20%
配属设备	8 年	3%	12.125%
其他设备	3-8	3%-5%	11.875%-32.33%

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。融资租赁方式租入的固定资产发生的符合资本化条件的装修费用，在两次装修期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产的账面价值，以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额；如果已计提减值准备的固定资产价值又得以恢复，则按照该项固定资产恢复后的账面价值，以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。

13. 在建工程核算方法

在建工程按实际发生的支出入账，并在达到预定可使用状态时，按工程的实际成本确认为固定资产。每年中期期末或年终，对在建工程进行全面检查，如果有证据表明在建工程已经发生了减值，则计提减值准备，计入当期损益。在建工程减值准备按单项资产计提。

14. 借款费用的核算方法

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

依照《企业会计准则—借款费用》的规定，为购建固定资产所借入的专门借款，发生的利息、折价或溢价的摊销费用和汇兑差额，在同时符合以下条件时予以资本化，计

入该项资产的成本：①资产支出已经发生；②借款费用已经发生；③为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。其它的借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，计入发生当期的损益。

若固定资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始。

当所购建的固定资产达到预定可使用状态时，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

因安排专门借款而发生的辅助费用，属于在所购建固定资产达到预定可使用状态之前发生的，在发生时予以资本化；其它辅助费用于发生当期确认为费用。若辅助费用的金额较小，于发生当期确认为费用。

(2) 借款费用资本化金额的计算方法

每一会计期间的利息资本化金额为至当期末止购建固定资产累计支出加权平均数和资本化率的乘积。但是利息和折价或溢价摊销的资本化金额不超过当期专门借款实际发生的利息和折价或溢价的摊销金额。

15. 无形资产计价及摊销方法

① 无形资产的计价：无形资产按购入时实际支付的价款或投资各方确认的价值计价。

无形资产的摊销方法和摊销年限：自取得当月起按预计使用年限、合同规定的受益年限与法律规定的有效年限三者中的最短者平均摊销(如合同未规定受益年限，法律也未规定有效年限，则摊销年限最长不超过 10 年)。

② 无形资产减值准备的确认标准和计提方法：于每年中期或年末终了，检查各项无形资产预计给本公司带来未来经济利益的能力，对预计可收回金额低于其账面价值的，应当计提减值准备，计入当期损益。无形资产减值准备按单项项目计提。

16. 长期待摊费用的摊销方法

本公司长期待摊费用根据具体内容按预计受益期限分期平均摊销。如长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则长期待摊费用余额全部转入当期损益。

17. 非货币性交易中换入资产的计价方法

各项资产涉及非货币性交易的，以换出资产的账面价值，加上应支付的相关税费，加上所支付的补价(或减去所收到的补价并加上所确认的收益)作为换入资产的入账价值。如果同时换入多项资产，则按换入各项资产的公允价值与换入资产公允价值总额的比例，对换出资产的账面价值总额与应支付的相关税费进行分配，以确定各项换入资产的入账价值。

18. 收入确认方法

(1). 商品销售

当本公司将产品上的主要风险和报酬转移给购买方，对该产品不再继续保留管理权和实际控制权，与交易相关的价款已经收到或已取得了收款的证据，与收入相关的产品成本能够可靠地计量时确认产品销售收入。

(2). 提供劳务

当本公司已经提供劳务，相关的成本能够可靠计算，其经济利益能够流入时确认劳务收入。

(3). 让渡资产使用权

与交易相关的经济利益能够流入公司，收入的金额能够可靠地计量时确认收入。

(4). 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开

发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该项目实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且该项目有关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

分期收款销售：在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关价款已经收到或取得了收款的证据，并且该开发产品有关的成本能够可靠地计量时，按合同约定的收款日期和价款确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该房屋实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且该房屋有关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

代建房屋和工程业务：企业承接的代建房屋和工程项目，企业参与项目的管理，根据签订的代建协议收取管理费，根据协议规定的收款期间确认营业收入的实现。

(5). 出租物业收入

按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据确认出租物业收入的实现。

(6). 物业管理收入

在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

(7). 其他业务收入

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

19. 所得税的会计处理方法

采用应付税款法。

嘉兴城市建设投资有限公司

合并报表附注（续）

截止 2008 年 12 月 31 日

人民币

20. 利润分配政策

根据《公司法》和《公司章程》规定，按当年税后利润提取 10% 的法定盈余公积金，根据股东会决议，提取任意盈余公积金及分配股利。

21. 合并会计报表编制方法

合并范围的确定原则和合并所采用的会计方法：根据财政部财会字(1995)11 号《关于印发<合并会计报表暂行规定>的通知》和财会二字(96)2 号《关于合并报表合并范围请示的复函》等文件的规定，以本公司本部和纳入合并范围的子公司本年度的财务报表以及其它有关资料为依据，合并各项目数额编制而成。合并时，公司间的重大内部交易和资金往来均相互抵消。

三、 税项

本公司适用的税种与税率

税 种	计税依据	税率
土地增值税	根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定，房地产开发企业出售普通标准住宅增值额，未超过扣除项目金额之和 20% 的，免缴土地增值税；增值额超过 20%，按税法规定的税率计缴。根据国家税务总局国税发[2004]100 号文和房地产项目开发所在地地方税务局的有关规定，从事房地产开发的控股子公司按照房地产销售收入和预收房款的一定比例计提和预缴土地增值税，待项目全部竣工决算并实现销售后向税务机关申请清算。各地子公司房地产开发产品销售取得的收入按当地税务机关规定的纳税规定缴纳土地增值税。	
增值税	产品或劳务收入	4%、17%
营业税	营业收入或营业收入净额	5%
城建税	增值税、营业税额	7%
房产税	房屋余值、租金收入	1.2%、12%
所得税	应纳税所得额	33%
其他税	按国家有关规定缴纳	

嘉兴城市建设投资有限公司

合并报表附注（续）

截止 2008 年 12 月 31 日

人民币

本公司适用的费种与费率

费用	费率	计费基数
教育费附加	4%、3%	按应交流转税额计缴
地方教育费附加	2%	按应交流转税额计缴

四、控股子公司及合营公司

(一)、本公司控制的境内外所有子公司情况表

被投资企业全称	注册资本	经营范围	报告期末本公司实际投资额	报告期末合并范围内所占权益比例(%)	是否合并
嘉兴市沙龙国际宾馆有限公司	RMB 20,750,000.00	住宿、餐饮；多功能卡拉 OK、歌舞、会议厅服务、桑拿、休闲健身、棋牌、美容美发服务；小卖部（副食品、饮料、日用百货、国产卷烟、进口卷烟的零售）；足浴男；农副产品收购（不含皮棉、烟叶、鲜茧、粮食、油料）。	RMB 20,750,000.00	100.00%	是
嘉兴市城建房地产开发有限公司	RMB 20,000,000.00	房地产开发、经营；拆迁安置房建造等。	RMB 20,000,000.00	100%	是
嘉兴市嘉城城市建设开发有限公司	RMB 20,000,000.00	承接各类政府性和社会性房地产项目代建管理；房地产开发、建筑工程施工；市政工程施工（以上凭有效资质证书经营）；钢材、建筑材料、装饰材料（不含油漆）的销售。	RMB 20,000,000.00	100.00%	是
嘉兴市嘉城环艺物业管理有限公司	RMB 2,570,000.00	物业管理、园林工程施工及养护、承接旧房拆除工程（凭资质证书经营）；市场管理；受委托从事徐王村地块临时过渡房、社会停车场的租赁；建筑材料及装饰材料（不含化学危险品）、农副产品（国家限定的禁止除外）的销售；一般商品信息服务；停车服务。	RMB 2,570,000.00	100.00%	是
嘉兴市真如乡村餐饮有限公司	RMB 500,000.00	饭、菜、面点供应；酒、饮料的零售。	RMB 500,000.00	100.00%[注 1]	否

[注 1] 本公司子公司嘉兴市城建房地产开发有限公司直接持有该公司 60% 股权，本公司子公司嘉兴市嘉城环艺物业管理有限公司直接持有该公司 40% 股权，故本公司间接拥有该公司 100% 的股权。

A、合并范围的说明：

1、嘉兴市沙龙国际宾馆有限公司成立于 1999 年 12 月 1 日，营业期限：10 年，住所：嘉兴市环城南路 393 号，法定代表人：陈士洪，注册登记号：3304001002583。

嘉兴城市建设投资有限公司

合并报表附注（续）

截止 2008 年 12 月 31 日

人民币

本公司直接持有该公司 100.00% 股权，对其拥有直接控制权，因此将其纳入合并范围。

2、嘉兴市城建房地产开发有限公司成立于 2000 年 12 月 6 日，营业期限：20 年，住所：嘉兴市环城西路 2418 号，法定代表人：周利明，注册登记号：3304001002697。

本公司直接持有该公司 100% 股权，对其拥有直接控制权，因此将其纳入合并范围。

3、嘉兴市城投城市建设开发有限公司成立于 2004 年 4 月 28 日，营业期限：20 年，住所：嘉兴市环城西路 2418 号，法定代表人：杨杭加，注册登记号：3304001500739。

本公司直接持有该公司 100% 股权，对其拥有直接控制权，因此将其纳入合并范围。

4、嘉兴市嘉城环艺物业管理服务有限公司成立于 1997 年 6 月 23 日，营业期限：30 年，住所：嘉兴市中和街 8 号，法定代表人：沈乐铭，注册登记号：3304001001032。

本公司直接持有该公司 100% 股权，对其拥有直接控制权，因此将其纳入合并范围。

5、嘉兴市真如乡村餐饮有限公司成立于 2004 年 3 月 24 日，营业期限：5 年，住所：嘉兴市中环南路嘉兴大桥北侧，法定代表人：周利明，注册登记号：3304001500706
2008 年收回对外承包的经营权，因此 2008 年纳入合并范围。

B、未纳入合并范围子公司，未纳入的原因及对财务状况、经营成果的影响说明：
（单位：万元）

无

（二）、本公司不拥有控制的境内外所有子公司

无。

五、合并财务报表主要项目附注

a) 货币资金

项目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------

嘉兴城市建设投资有限公司

合并报表附注（续）

截止 2008 年 12 月 31 日

人民币

现金	97,226.57	113,952.07
银行存款	306,572,001.23	96,088,789.18
其它货币资金	210,918,000.00	282,749,902.17
合计	<u>517,587,227.80</u>	<u>378,952,643.42</u>

b) 应收账款

账龄	2008年12月31日				2007年12月31日			
	余额	占应收款总额比例 (%)	坏账准备	净值	余额	占应收款总额比例 (%)	坏账准备	净值
1年以内	3,981,410.10	5.66%	224,492.23	3,756,917.87	5,193,602.15	5.42	337,416.14	4,856,186.01
1-2年	7,858,976.53	11.18%	471,538.59	7,387,437.94	35,746,930.99	37.31	2,119,015.86	33,627,915.13
2-3年	18,666,872.02	26.56%	1,120,012.33	17,546,859.69	24,886,049.54	25.97	1,493,162.97	23,392,886.57
3年以上	39,779,052.50	56.60%	2,622,035.58	37,157,016.92	29,994,812.11	31.30	2,034,981.16	27,959,830.95
合计	<u>70,286,311.15</u>	<u>100</u>	<u>4,438,078.73</u>	<u>65,848,232.42</u>	<u>95,821,394.79</u>	<u>100</u>	<u>5,984,576.13</u>	<u>89,836,818.66</u>

2008年12月31日本项目中无持本公司5%（含%）以上表决权股份的股东单位的欠款。

c) 其它应收款

账龄	2008年12月31日				2007年12月31日			
	余额	占应收款总额比例 (%)	坏账准备	净值	余额	占应收款总额比例 (%)	坏账准备	净值
1年以内	752,537,435.14	53.82%	6,642,776.60	745,894,658.54	73,653,019.94	10.90	5,052,805.46	68,600,214.48
1-2年	66,321,119.11	4.74%	611,118.92	65,710,000.19	23,494,109.00	3.48	872,784.54	22,621,324.46
2-3年	12,638,182.92	0.90%	205,677.00	12,432,505.92	22,205,157.77	3.29	627,140.19	21,578,017.58
3年以上	566,847,063.02	40.54%	35,344,385.63	531,502,677.39	556,220,999.12	82.33	35,165,281.85	521,055,717.27
合计	<u>1,398,343,800.19</u>	<u>100</u>	<u>42,803,958.16</u>	<u>1,355,539,842.03</u>	<u>675,573,285.83</u>	<u>100</u>	<u>41,718,012.04</u>	<u>633,855,273.79</u>

[注 1] 2008 年对纳入母公司合并报表范围内关联方的其他应收款，账龄 1 年以内的

嘉兴城市建设投资有限公司

合并报表附注（续）

截止 2008 年 12 月 31 日

人民币

不计提坏账准备。

[注 2]2008 年 12 月 31 日本项目中持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款

单位名称	持有本公司股份比例	年初余额	年末余额	性质
嘉兴市文化名城投资集团有限公司	100%	—	255,015,069.66	往来款

d) 预付账款

账龄	2008 年 12 月 31 日				2007 年 12 月 31 日			
	余额	占预付款 总额比例 (%)	坏账准备 计提比例 (%)	坏账 准备	余额	占预付款 总额比例 (%)	坏账准备 计提比例 (%)	坏账 准备
1 年以内	11,539,524.00	47.41%	—	—	2,832,940.03	9.38	—	—
1—2 年	2,088,560.12	8.58%	—	—	1,892,677.50	6.27	—	—
2—3 年	892,677.50	3.67%	—	—	6,100,846.28	20.20	—	—
3 年以上	9,817,480.00	40.34%	—	—	19,376,000.00	64.15	—	—
合计	<u>24,338,241.62</u>	<u>100</u>			<u>30,202,463.81</u>	<u>100</u>		

2008 年 12 月 31 日本项目中无本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款。

e) 存货

项目名称	2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
开发产品	451,851,416.44		471,779,245.49	
开发成本	551,551,006.87		368,068,616.35	
出租开发产品	126,428,836.15		130,892,319.90	
原材料	985,202.12	15,167.93	2,473,373.65	15,167.93

嘉兴城市建设投资有限公司

合并报表附注（续）

截止 2008 年 12 月 31 日

人民币

工程施工	1,473,108.75		29,736,944.68	
土地储备	2,573,789,202.35		2,573,789,202.35	
低值易耗品	21,679.00		21,679.00	
库存商品	345,001.31	187.57	110,958.35	819.57
受托开发产品	183,472,139.67		182,784,255.54	
合 计	<u>3,889,917,592.66</u>	<u>15,355.50</u>	<u>3,759,656,595.31</u>	<u>15,987.50</u>

注:1、期末存货中本公司将出租开发产品—梅湾街西片古街建筑面积 18347.80 平方米评估作价 12333.54 万元用作债务抵押。

2、期末存货中本公司将出租开发产品—徐王公寓面积 33773.63 平方米及土地使用权 34869.30 平方米评估作价 7422 万元用作债务抵押。

3、期末存货中本公司将开发产品—梅湾街西片商办楼 6-10 楼 23448.61 平方米及土地使用权面积 23346.30 平方米评估作价 15000 万元用作债务抵押。

详见本会计报表附注十一之说明。

注 2：上述存货中禾东公寓、中南公寓、府南一期、府南二期、府南三期、百妙二期、烟雨二期、烟雨三期、泾水一期、泾水二期、泾水三期、东升苑安置房、秋景公寓、大部分用于安置，剩余部分经嘉兴市人民政府批准销售。

存货—开发成本

项目名称	开工时间	预计竣 工时间	预计总投资 (万元)	2007 年 12 月 31	2008 年 12 月 31
梅湾街东片工程	2005 年 6 月			192,126,201.36	245,197,336.33
中基路月河工程	2003 年 12 月		34620.22	97,244,819.32	120,434,939.40
南都苑			5720.05	8,229,666.38	8,240,166.38
南风苑			5440	25,041,040.20	25,041,040.20
汽配厂地块				26,100.00	26,100.00

嘉兴城市建设投资有限公司

合并报表附注（续）

截止 2008 年 12 月 31 日

人民币

秋泾公寓二期	16,052,360.86	35,001,584.61
芦席汇	49,131.81	12,788,941.12
百和公寓	9,590,129.19	25,801,508.27
禾东公寓二期	8,357,016.81	28,410,060.52
饮马公寓	6,517,615.78	20,372,942.81
百花新村二期	3,761,062.70	8,132,033.16
百绿公寓	1,073,471.94	22,104,354.07
合计	<u>368,068,616.35</u>	<u>551,551,006.87</u>

南都苑、南风苑期末余额主要系支付的土地出让金等前期开发成本，尚未动工。

存货—开发产品

项目名称	竣工时间	2007 年 12 月 31	本期增加	本期减少	2008 年 12 月 31
花园小区新秀苑	1999 年 8 月	1,735,370.09	—	—	1,735,370.09
禾东公寓	2005 年 8 月	25,499,960.16	612,176.77	429,484.64	25,682,652.28
中南小区(中南公寓)	2006 年 11 月	51,641,934.04	—	2,797,597.07	48,844,336.96
府南一期	2003 年 8 月	2,976,718.97	—	977,429.93	1,999,289.04
府南二期	2005 年 12 月	40,989,949.99	—	3,142,349.27	37,847,600.72
府南三期	2005 年 11 月	51,921,614.18	—	2,795,469.75	49,126,144.43
百妙二期	2002 年 7 月	3,829,076.60	—	603,447.70	3,225,628.90
烟雨二期	2002 年 1 月	2,785,625.94	—	146,133.58	2,639,492.37
烟雨三期	2002 年 7 月	494,865.45	—	115,131.80	379,733.65
泾水一期	2006 年 5 月	36,642,224.47	3,927,700.87	3,510,923.77	37,059,001.57
泾水二期	2005 年 11 月	21,136,811.99	2,096,879.76	766,186.24	22,467,505.51
泾水三期	2006 年 5 月	37,265,785.92	—	7,648,012.44	29,617,773.48
东升苑安置房	2004 年 4 月	10,180,997.57	222,565.61	70,813.75	10,332,749.43
秋景公寓	2006 年 12 月	48,792,605.92	—	2,468,285.75	46,324,320.17
梅湾街西片 1-11 号	2006 年 8 月	112,792,736.77	—		112,792,736.77
花园小高层	2005 年 11 月	2,957,352.13		229,669.74	2,727,682.39

嘉兴城市建设投资有限公司

合并报表附注（续）

截止 2008 年 12 月 31 日

人民币

项目名称	竣工时间	2007 年 12 月 31	本期增加	本期减少	2008 年 12 月 31
南秀花园	2002 年 1 月	6,313,891.37		302,044.03	6,011,847.34
烟雨一期	2001 年 1 月	107,659.32		—	107,659.32
王冠里东边商店	2007 年 5 月	652,866.90			652,866.90
居民委楼下	2007 年 5 月	241,874.20			241,874.20
王安里店面	2007 年 5 月	64,230.70			64,230.70
零星小区[注]	2005 年 12 月	12,755,092.81		784,172.59	11,970,920.21
合计		<u>471,779,245.49</u>	<u>6,859,323.01</u>	<u>26,787,152.05</u>	<u>451,851,416.44</u>

[注]：零星小区系 2007 年从嘉兴市城市开发办公室转入。

存货—出租开发产品

项目名称	2007 年 12 月 31	2008 年 12 月 31 日
徐王村临时过渡房	33,425,164.34	32,255,591.37
府南农贸市场	14,959,192.80	14,363,477.05
梅湾街(西片)老街	82,507,962.76	79,809,767.76
合计	<u>130,892,319.90</u>	<u>126,428,836.18</u>

注：本年减少原因是出租房屋成本摊销。

存货—受托开发产品

项目名称	2007 年 12 月 31	2008 年 12 月 31 日
嘉兴电厂	169,506,903.59	169,506,903.59
非典用房	1,569,350.74	1,631,542.74
心连心	1,555,000.00	1,555,000.00
其他零星项目	10,090,809.21	10,778,693.34
合计	<u>182,784,255.54</u>	<u>183,472,139.67</u>

嘉兴城市建设投资有限公司

合并报表附注（续）

截止 2008 年 12 月 31 日

人民币

存货跌价准备明细如下：

项目名称	2007年12月31日	本期增加	本期减少	2008年12月31日
原材料	15,167.93			15,167.93
库存商品	819.57		632.00	187.57
合计	<u>15,987.50</u>			<u>15,355.50</u>

本公司上述存货期末数中所包含的存货项目的取得方式有：外购、自建。

存货可变现净值确定依据为：对单个价值大的存货采用按市价个别确定，对单个价值小的存货按市价分类确定。开发产品、出租开发产品、开发成本：按周边楼盘（可比较）的市场售价，结合企业已售产品的售价及开发产品、出租开发产品、开发成本的层次、朝向、房型等因素，确定预计的售价及可变现净值，对其计提跌价准备。

f) 长期投资

明细项目

项目	2008年12月31日	2007年12月31日
长期股权投资帐面余额		104,166.10
股权投资差额	14,103,254.02	16,900,138.65
减：长期投资减值准备	—	—
合计	<u>14,103,254.02</u>	<u>17,004,304.75</u>

(1) 股权投资差额：

被投资单位名称	形成原因	摊销期限	初始金额	2007年12月31日	本期增减	本期摊销	2008年12月31日
嘉兴市沙龙国际宾馆有限公司	以资产置换股权与其净资产的差额	10年	27,572,743.53	16,543,646.13		2,757,274.35	13,786,371.78
嘉兴市城投城市建设开发有限公司	溢价购入股权	10年	396,102.80	356,492.52		39,610.28	316,882.24
合计			<u>27,968,846.33</u>	<u>16,900,138.65</u>		<u>2,796,884.63</u>	<u>14,103,254.02</u>

嘉兴城市建设投资有限公司

合并报表附注（续）

截止 2008 年 12 月 31 日

人民币

本公司长期股权投资期末未发生减值。

本公司与被投资企业会计政策无重大差异。

g) 固定资产及累计折旧

固定资产分类	2007年12月31日	本期增加	本期减少	2008年12月31日	备注
(1)固定资产原值	—	—	—	—	—
房屋及建筑物	48,847,693.63		21,408.70	48,826,284.93	—
机器设备	321,594.00	—	—	321,594.00	—
办公设备	5,325,404.41	103,052.00	23,200.00	5,405,256.41	—
运输设备	6,937,359.48	416,277.00	—	7,353,636.48	—
附属设备	714,860.00	325,800.00	90,000.00	950,660.00	—
其他设备	885,754.28	163,610.00	8,679.00	1,040,685.28	—
合计	<u>63,032,665.80</u>	<u>1,008,739.00</u>	<u>143,287.70</u>	<u>63,898,117.10</u>	—
(2)累计折旧					—
房屋及建筑物	5,404,771.60	1,498,906.38	—	6,903,677.98	—
机器设备	239,781.66	48,996.51	—	288,778.17	—
办公设备	3,248,727.76	565,474.72	13,042.42	3,801,160.06	—
运输设备	3,527,594.60	814,880.68		4,342,475.28	—
附属设备	693,414.20		87,300.00	606,114.20	—
其他设备	617,898.68	143,419.04	8,418.63	752,899.09	—
合计	<u>13,732,188.50</u>	<u>3,071,677.33</u>	<u>108,761.05</u>	<u>16,695,104.78</u>	—
(3)净值	<u>49,300,477.30</u>	—	—	<u>47,203,012.32</u>	—
减：减值准备					—
(4)净额	<u>49,300,477.30</u>	—	—	<u>47,203,012.32</u>	—

公司不存在固定资产的市价持续下跌或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的情况，故本期未计提固定资产减值准备。

本公司期末固定资产余额中的房屋及建筑物中有 9,922,250.50 元产权与其他安置户共享。

本公司于 2007 年 1 月将中山西路 235 号建工大楼面积 5306.03 平方米及土地使用

嘉兴城市建设投资有限公司

合并报表附注（续）

截止 2008 年 12 月 31 日

人民币

权 14837.50 平方米抵押给中国建设银行股份有限公司嘉兴分行取得长期借款 1500 万元。

本公司子公司嘉兴市沙龙国际宾馆有限公司将嘉兴市环城南路 143 号沙龙国际宾馆大楼面积 4258.30 平方米及土地使用权 14837.50 平方米抵押给华夏银行股份有限公司杭州天目山路支行为本公司取得 4000 万长期借款。

h) 在建工程

工程名称	2008 年 12 月 31 日金额	2007 年 12 月 31 日金额
环城路一期污水工程	5,140,766.87	5,140,766.87
环城路二期污水工程	18,915,073.66	18,915,073.66
环城三期污水工程	5,704,992.76	5,156,347.76
精严寺	452,470.00	429,384.00
环城河立面整治平改坡	13,699,608.93	8,554,439.19
南苑小学工程	18,311,531.77	15,657,915.98
南堰地块	58,838,518.11	58,822,485.15
芦苇汇	35,997,203.90	35,823,106.97
新马路	2,305,962.40	2,219,944.65
光明街	9,084,548.34	8,928,972.48
三中地块	—	4,561,973.69
藤字芋（经济适用房）	1,650,880.43	1,649,658.23
香缘浜（解放路）	—	155,762,432.08
中基路片	198,913,409.00	175,655,705.72
天后宫	24,264,317.31	21,921,517.37
大年堂	220,000.00	220,000.00
秋泾桥地块	70,490,072.03	68,307,733.24
南湖三期	3,239,755.24	3,357,952.42
一中地块	4,782,907.03	4,782,907.03
荣军医院	22,503,290.58	4,408,828.38
建国北路新都地块	2,872,991.19	2,872,991.19
拆迁周转房	53,148.81	53,148.81
徐王经开代拆地块	178,466.40	178,466.40
徐王地块 1-130	37,725,031.53	37,695,011.03
南湖四期地块(珠庵村)	180,341,153.08	179,190,316.62
真如四期（城南路安置地块）	1,565,791.85	1,565,791.85

嘉兴城市建设投资有限公司

合并报表附注（续）

截止 2008 年 12 月 31 日

人民币

工程名称	2008 年 12 月 31 日金额	2007 年 12 月 31 日金额
郭家桥村	2,494,675.57	2,471,605.06
少体校地块	3,387,218.10	3,377,218.10
嘉兴学院	6,341,485.35	6,183,239.08
拆违（城中村改造）	2,494,797.43	2,463,606.50
卫校地块	2,927,408.26	1,670,952.05
杨家门（城中村改造）	4,880,188.83	4,372,923.65
泾水地块(工农村)	—	—
西马桥（城中村改造）	19,069,248.46	4,142,382.82
西居（城中村改造）	941,066.84	564,181.88
吴家桥（城中村改造）	6,775,149.62	5,705,233.12
章基浜(城中村改造)	9,543,489.59	3,591,282.42
南湖五期(汇农村)	98,496,407.72	105,973,012.40
秋泾桥（城中村改造）	15,680,277.28	14,754,331.31
城南变电所	78,232.00	78,232.00
徐王村（城中村改造）	19,974,900.16	9,647,069.27
东栅农电站	6,019.00	6,019.00
财政局地块	2,299,922.77	2,218,550.42
库存回购	9,031,349.70	9,031,349.70
办证中心	20,088,990.25	7,032,224.25
经济适用房	139,834.30	139,834.30
1812 中基路(2007 年拆)	15,652,829.65	13,113,898.95
1812 闸前街	15,982,360.07	12,750,609.47
1812 落帆亭	4,312,646.88	3,450,318.12
1812 环城（工具量具厂）	7,626,755.48	4,352,155.69
东片楔形绿地	49,130.72	49,130.72
1812 环教（工具量具厂）	2,363,516.92	1,997,838.40
1812 府忠埭南侧	1,687,753.00	17,224.00
南湖七期（邱家桥）	22,303,109.88	14,882,010.89
南湖七期（七里店）	22,045,586.66	12,518,003.00
南湖七期（建新村）	32,217,056.83	14,052,631.07
南湖七期（雀墓桥）	14,407,042.60	7,467,119.40
南湖七期（许安村）	15,175,700.52	7,308,743.08
1812 斜西街南侧砖桥弄	169,401.47	70,220.22
1812 南杨路南侧砖桥弄地块	353,188.00	289,367.20
1812 南杨路小学	2,175,502.90	1,126,170.34
1812 竹篱弄	2,799,869.51	2,047,530.08

嘉兴城市建设投资有限公司

合并报表附注（续）

截止 2008 年 12 月 31 日

人民币

工程名称	2008 年 12 月 31 日金额	2007 年 12 月 31 日金额
1812 秀州路机械研究所东侧	230,072.30	18,048.00
1812 冷仙亭地块	461,390.67	49,998.00
1812 卫校西侧地块	803,339.00	2,650.00
1812 建国南路仪器厂	9,692.00	9,692.00
1812 清真寺	45,809.00	42,404.00
植物园	343,114.92	3,760,044.92
1812 百福弄	2,420,112.98	926,029.50
1812 探花弄	433,469.99	3,311,647.24
百福弄科协	37,715.80	323,511.00
烟雨变（植物园）	239,298.00	159,506.40
1812 秀洲路拓宽	4,556,172.62	3,186,843.47
南湖六期	43,007,840.55	30,080,999.31
拆迁废料款冲成本	-2,000,000.00	-2,000,000.00
太平桥地块改造整治工程	1,856,816.88	828,161.00
征地费	258,157,652.13	38,406,452.00
会展中心	116,175.00	—
闸前街	10,000.00	—
双魁巷	4,800.00	—
1812 百花停车场	2,007,735.50	—
蚕种场	5,352.00	—
沙龙宾馆扩建工程	1,447,539.86	—
合计	<u>1,425,418,102.74</u>	<u>1,179,855,075.57</u>

i) 无形资产

类别	2008 年 1 月 1 日	本年增加额	本年转出	本年摊销额	累计摊销额	2008 年 12 月 31 日
土地使用权	8,811,779.42	—	—	267,022.80	2,136,182.70	8,544,756.62
土地使用权-东侧	9,395,351.51	11,784,829.95	—	317,485.06	1,404,790.66	20,862,696.40
土地使用权-西侧	14,632,072.88	—	—	372,791.64	652,371.37	14,259,281.24
软件	—	—	—	—	—	—
财务软件	7,629.26	—	—	3,306.00	12,176.74	4,323.26

嘉兴城市建设投资有限公司

合并报表附注（续）

截止 2008 年 12 月 31 日

人民币

合计 32,846,833.07 11,784,829.95 960,605.50 4,255,521.47 43,671,057.52

j) 长期待摊费用

项目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
厨具改造费	94,892.95	-
装修费	12,122.36	87,747.89
发债费用	30,978,266.67	
合计	<u>31,085,281.98</u>	<u>87,747.89</u>

注：2008 年 9 月本公司发行企业债券 17 亿元，期限是 5 加 2 年，与发债相关的费用分 5 年摊销，本年已摊销四个月。

k) 其他长期资产 期末数 2,884,175,775.30 元。

根据嘉兴城市建设投资有限公司与嘉兴市规划与建设局、嘉兴市财政局签订的《嘉兴市区基础设施工程项目委托建设与回购协议》，在委托的市区基础设施工程项目竣工决算后，以项目审计后的工程总结算造价加为项目发生的融资费用作为项目回购的总回购价，由嘉兴市规划与建设局从项目竣工验收合格之日起，五年内按回购总价分年等额于每年年底向嘉兴城市建设投资有限公司支付回购价款，回购市政项目资金的支付由嘉兴市财政局提供连带责任保证；在未付清全部回购资金时，项目所有权归嘉兴城市建设投资有限公司所有，本公司暂不进行处理，列入其他长期资产。

l) 短期借款

借款类别	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
信用借款	194,500,000.00	209,500,000.00
抵押借款		187,000,000.00
保证借款	320,000,000.00	285,000,000.00
质押借款	199,000,000.00	236,000,000.00
合计	<u>713,500,000.00</u>	<u>917,500,000.00</u>

m) 应付票据

嘉兴城市建设投资有限公司

合并报表附注（续）

截止 2008 年 12 月 31 日

人民币

类别	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	—	240,000,000.00
合计	<u>—</u>	<u>240,000,000.00</u>

n) 应付账款 **期末数 389,806,688.36 元**

本项目期末数中无应付给持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

o) 预收账款 **期末数 55,583,575.51 元**

本项目年末数中无应付给持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

p) 应交税金

税种	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
增值税	-509.98	26,673.90
营业税	852,088.68	-812,083.36
城市维护建设税	58,281.52	-115,917.55
企业所得税	41,607,185.25	7,255,164.89
代缴个人所得税	7,053.39	9,139.27
其它	441,732.41	149,819.65
土地增值税	-40,030.73	1,800.00
印花税	131,299.23	
合计	<u>43,057,099.77</u>	<u>6,514,596.80</u>

q) 其它应付款 **期末余额为：587,007,622.67 元。**

本项目期末数中无应付给持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的欠款情况。

r) 一年内到期的长期借款

借款类别	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
信用借款	175,000,000.00	

嘉兴城市建设投资有限公司

合并报表附注（续）

截止 2008 年 12 月 31 日

人民币

抵押借款	284,000,000.00	96,500,000.00
保证借款	174,460,000.00	10,000,000.00
质押借款		—
合计	<u>633,460,000.00</u>	<u>106,500,000.00</u>

s) 预提费用

费用项目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	期末结存原因
利息	5,685,171.42	5,682,225.32	计提的年末 11 天利息
合计	<u>5,685,171.42</u>	<u>5,682,225.32</u>	

t) 长期借款

借款类别	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
信用借款		473,000,000.00
抵押借款	714,870,000.00	766,000,000.00
保证借款	322,540,000.00	330,870,000.00
质押借款		—
合计	<u>1,037,410,000.00</u>	<u>1,569,870,000.00</u>

u) 专项应付款

项目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
办证中心	20,228,240.00	20,228,240.00
嘉兴发电公司	169,528,125.50	169,528,125.50
心连心工程	1,850,000.00	1,850,000.00
环城路一期、二期、三期污水工程	23,360,222.00	23,360,222.00
2007 年中心城区 19 条路	3,500,000.00	3,500,000.00
财政拨入土地款	112,787,031.66	
其他	644,000.00	
合计	<u>331,897,619.16</u>	<u>218,466,587.50</u>

v) 实收资本

嘉兴城市建设投资有限公司

合并报表附注（续）

截止 2008 年 12 月 31 日

人民币

投资主体	2007 年 12 月 31 日	比例%	本期 增加	本期 减少	2008 年 12 月 31 日	比例%
嘉兴市文化名城投资集团有限公司	213,222,600.00	100.00	—	—	213,222,600.00	100.00
合计	<u>213,222,600.00</u>	<u>100.00</u>	—	—	<u>213,222,600.00</u>	<u>100</u>

注册资本 213,222,600.00 元由嘉兴市国有资产管理局投入，出资比例 100%，并已经嘉兴恒信会计师事务所审验并出具嘉恒会内验（2000）036 号验资报告。后于 2003 年 4 月嘉兴市国有资产管理委员会以嘉兴市城市建设投资有限公司全资股权投资组建嘉兴市城市发展投资集团有限公司，嘉兴市城市发展投资集团有限公司成立后，嘉兴市国有资产管理局对嘉兴市城市建设投资有限公司的 100% 股权由嘉兴市城市发展投资集团有限公司持有。嘉兴市城市发展投资集团有限公司已于 2007 年 8 月 28 日更名为嘉兴市文化名城投资集团有限公司。

w) 资本公积

项目	2008 年度	2007 年度
资本(或股本)溢价	1,371,490.05	1,371,490.05
股权投资准备	9,638,849.37	9,638,849.37
拨款转入	1,296,581,961.90	1,016,618,909.61
土地储备	2,573,789,202.35	2,573,789,202.35
其他资本公积	1,262,053.73	1,262,053.73
合计	<u>3,882,643,557.40</u>	<u>3,572,680,505.11</u>

x) 盈余公积

项目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
法定盈余公积	84,562,917.15	70,318,325.63
公益金	—	—
合计	<u>84,562,917.15</u>	<u>73,318,325.63</u>

y) 未分配利润

2008 年度

2007 年度

嘉兴城市建设投资有限公司

合并报表附注（续）

截止 2008 年 12 月 31 日

人民币

年初未分配利润额	483,925,806.61	348,789,757.69
加：当年度净利润	102,803,848.25	151,284,147.11
减：提取法定盈余公积金	11,244,591.52	16,148,098.19
提取法定公益金	—	—
提取任意盈余公积	—	—
减：分配上年度股利	—	—
减：转作股本的普通股股利	—	—
年末未分配利润余额	<u>575,485,063.34</u>	<u>483,925,806.61</u>

z) 主营业务收入和主营业务成本

i. 营业收入/营业成本行业分配报表

行业种类	2008 年	2007 年
房地产销售收入	39,520,072.05	181,740,288.79
餐饮、客房收入	22,697,644.60	21,016,774.56
货物销售收入	689,069.86	2,864,861.38
工程结算收入	34,823,351.35	
物管等收入	7,052,116.38	3,671,284.20
合计	104,782,254.24	<u>209,293,208.93</u>
房地产销售成本	19,115,465.88	85,025,310.13
餐饮、客房成本	8,382,069.71	7,017,888.92
货物销售成本	718,766.20	2,846,418.29
工程结算成本	22,749,381.12	381,729.95
合计	<u>50,965,682.91</u>	<u>95,271,347.29</u>

aa) 主营业务税金及附加

项目	2008 年	2007 年
营业税	5,674,149.77	11,844,284.19
城建税	399,043.75	875,209.91
教育费附加	284,881.33	547,331.75

嘉兴城市建设投资有限公司

合并报表附注（续）

截止 2008 年 12 月 31 日

人民币

土地增值	21,603.88	11,188.45
税		
消费税		
其它	339,273.38	55,609.16
合计	<u>6,718,952.11</u>	<u>13,333,623.46</u>

bb) 财务费用

项目	2008 年	2007 年
利息支出	41,614,583.31	35,311,235.42
减：利息收入	545,725.45	250,421.98
汇兑损失		
其它	2,374,633.81	157,149.35
合计	<u>43,443,491.67</u>	<u>35,217,962.79</u>

cc) 投资收益

其中：	2008 年	2007 年
长期投资产生的投资收益		
股票投资收益		
成本法核算分配来的利润		
股权投资转让收益		
短期投资跌价准备		
股权投资差额摊销	-2,796,884.63	-2,796,884.63
基金投资收益		
合计	<u>-2,796,884.63</u>	<u>-2,796,884.63</u>

dd) 补贴收入

项目	2008 年	2007 年
财政补贴	180,400,000.00	125,000,000.00
合计	<u>180,400,000.00</u>	<u>125,000,000.00</u>

嘉兴城市建设投资有限公司

合并报表附注（续）

截止 2008 年 12 月 31 日

人民币

根据嘉兴市财政局嘉财企[2007]679 号文件的批复”，同意 2007 年拨入 12500 万元补贴收入。

根据嘉兴市财政局嘉财企[2008] 730 号文件的批复”，同意 2008 年拨入 10000 万元补贴收入。

六、 母公司财务报表主要项目附注

a) 货币资金

项目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
现金	56,952.34	65,622.26
银行存款	269,491,362.78	70,862,642.21
其它货币资金	180,000,000.00	208,949,902.17
合计	<u>449,548,315.12</u>	<u>279,878,166.64</u>

注：其他货币资金是向银行借款的保证金，其中民生银行钱塘支行 16000 万元，华夏银行杭州天目山路支行 2000 万元。

b) 应收账款

账龄	2008 年 12 月 31 日				2007 年 12 月 31 日			
	余额	占应收款总额比例 (%)	坏账准备	净值	余额	占应收款总额比例 (%)	坏账准备	净值
1 年以内	3,582,373.85	14.25%	144,142.43	3,438,231.42	6,618,899.05	21.68	335,933.95	6,282,965.10
1-2 年	3,087,234.86	12.28%	185,234.09	2,902,000.77	18,049,549.50	59.11	1,082,972.97	16,966,576.53
2-3 年	12,611,158.49	50.16%	756,669.52	11,854,488.97	3,252,538.74	10.65	195,152.32	3,057,386.42
3 年以上	5,862,301.00	23.32%	351,738.06	5,510,562.94	2,612,757.00	8.56	156,765.42	2,455,991.58
合计	<u>25,143,068.20</u>	<u>100</u>	<u>1,437,784.10</u>	<u>23,705,284.10</u>	<u>30,533,744.29</u>	<u>100</u>	<u>1,770,824.66</u>	<u>28,762,919.63</u>

2007 年 12 月 31 日本项目中无持本公司 5%（含%）以上表决权股份的股东单位的欠款。

c) 其它应收款

嘉兴城市建设投资有限公司

合并报表附注（续）

截止 2008 年 12 月 31 日

人民币

账龄	2008年12月31日			2007年12月31日		
	余额	占应收款总额比例 (%)	净值	余额	占应收款总额比例 (%)	净值
1 年以内	733,496,848.96	53.96%	727,906,856.25	69,367,303.98	10.89	65,821,573.16
1-2 年	58,773,577.21	4.32%	58,748,390.76	10,843,036.53	1.70	10,192,454.34
2-3 年	10,404,116.04	0.77%	10,272,663.71	9,074,818.22	1.43	8,530,329.13
3 年以上	556,669,358.28	40.95%	523,451,944.50	547,701,444.01	85.98	514,839,357.37
合计	<u>1,359,343,900.49</u>	<u>100.00</u>	<u>1,320,379,855.22</u>	<u>636,986,602.74</u>	<u>100.00</u>	<u>599,383,714.00</u>

2008 年 12 月 31 日本项目中持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位款项。

单位名称	持有本公司股份比例	年初余额	年末余额	性质
嘉兴市文化名城投资集团有限公司	100%	—	255,015,069.66	往来款

d) 其它应付款

账龄	2008年12月31日		2007年12月31日	
	余额	占应付款总额比例 (%)	余额	占应付款总额比例 (%)
1 年以内	165,929,220.70	42.25%	580,711,253.53	64.30
1—2 年	176,687,417.75	28.07%	22,879,660.48	2.53
2—3 年	22,895,658.19	3.64%	43,572,008.60	4.83
3 年以上	163,943,585.02	26.05%	255,928,346.64	28.34
合计	<u>529,455,881.66</u>	<u>100</u>	<u>903,091,269.25</u>	<u>100</u>

2008 年 12 月 31 日本项目中无应付给持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款情况。

e) 长期投资

明细项目

项目	2008年12月31日	2007年12月31日
----	-------------	-------------

嘉兴城市建设投资有限公司

合并报表附注（续）

截止 2008 年 12 月 31 日

人民币

长期股权投资	96,012,090.10	92,282,931.22
减：长期投资减值准备	—	—
合计	<u>96,012,090.10</u>	<u>92,282,931.22</u>

(1) 长期股权投资按被投资单位列示明细如下：

被投资单位名称	投资所占比例(%)	核算方法	初始投资金额	期初数	增减投资成本	本期权益调整	红利	期末数
嘉兴市沙龙国际宾馆有限公司	100	权益法	20,750,000.00	39,372,738.22		-1,750,346.64		37,622,391.58
嘉兴市城建房地产开发有限公司	100	权益法	20,000,000.00	34,869,964.12	5,000,000.00	-208,981.42		39,660,982.70
嘉兴市城投城市建设开发有限公司	100	权益法	20,000,000.00	18,040,228.88		612,811.77		18,653,040.65
嘉兴市城投环艺物业管理有限公司	100	权益法	2,570,000.00	—		75,675.17		75,675.17
合计				<u>92,282,931.22</u>		<u>-1,375,007.22</u>		<u>96,012,090.10</u>

(2) 股权投资差额：

被投资单位名称	形成原因	摊销期限	初始金额	2007年12月31日	本期增减	本期摊销	2008年12月31日
嘉兴市沙龙国际宾馆有限公司	以资产置换股权与其净资产的差额	10年	27,572,743.53	16,543,646.13		2,757,274.35	13,786,371.78
嘉兴市城投城市建设开发有限公司	溢价购入股权	10年	396,102.80	356,492.52		39,610.28	316,882.24
合计			<u>27,968,846.33</u>	<u>16,900,138.65</u>		<u>2,757,274.35</u>	<u>14,103,254.02</u>

本公司长期股权投资期末未发生减值。

f) 投资收益

本年发生额：-1,270,841.12 元。

其中：	2008年	2007年
长期投资产生的投资收益	1,526,043.51	2,186,642.29
股票投资收益		
成本法核算分配来的利润		
股权投资转让收益		
短期投资跌价准备		

嘉兴城市建设投资有限公司

合并报表附注（续）

截止 2008 年 12 月 31 日

人民币

股权投资差额摊销	-2,796,884.63	-2,796,884.63
基金投资收益		
合计	<u>-1,270,841.12</u>	<u>-610,242.34</u>

七、关联方关系及其交易的披露

(二) 关联方关系

1、存在控制关系的关联方情况

企业名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	经济性质或类型	法定代表人
嘉兴市国有资产监督管理委员会	浙江嘉兴	国有资产监督管理	实际控制人	机关法人	
嘉兴市文化名城投资集团有限公司	浙江嘉兴	受国有资产监督管理委员会的委托从事国有资产投资、经营、管理。	母公司	国有独资	薛金泉
嘉兴市沙龙国际宾馆有限公司	浙江嘉兴	住宿、餐饮；多功能卡拉OK、歌舞、会议厅服务、桑拿、休闲健身、棋牌、美容美发服务；小卖部（副食品、饮料、日用百货、国产卷烟、进口卷烟的零售）；足浴男；农副产品收购（不含皮棉、烟叶、鲜茧、粮食、油料）。	子公司	有限责任公司	陈士洪
嘉兴市城建房地产开发有限公司	浙江嘉兴	房地产开发、经营；拆迁安置房建造等。	子公司	有限责任公司	周利明
嘉兴市城投城市建设开发有限公司	浙江嘉兴	承接各类政府性和社会性房地产项目代建管理；房地产开发、建筑工程施工；市政工程施工（以上凭有效资质证书经营）；钢材、建筑材料、装饰材料（不含油漆）的销售。	子公司	有限责任公司	杨杭加
嘉兴市嘉城环艺物业经营管理有限公司	浙江嘉兴	物业管理、园林工程施工及养护、承接旧房拆除工程（凭资质证书经营）；市场管理；受委托从事徐王村地块临时过渡房、社会停车场的租赁；建筑材料及装饰材料（不含化学危险品）、农副产品（国家限定的禁止除外）的销售；一般商品信息服务；停车服务。	子公司	有限责任公司	沈乐铭
嘉兴市真如乡村餐饮有限公司	浙江嘉兴	饭、菜、面点供应；酒、饮料的零售。	孙公司	有限责任公司	周利明

2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化情况

企业名称	2007年12月31日	本期增加	本期减少	2008年12月31日
嘉兴市文化名城投资集团有限公司	2,036,000,000.00	0	—	2,036,000,000.00
嘉兴市沙龙国际宾馆有限公司	20,750,000.00	—	—	20,750,000.00
嘉兴市城建房地产开发有限公司	15,000,000.00	5,000,000.00	—	20,000,000.00
嘉兴市城投城市建设开发有限公司	20,000,000.00	—	—	20,000,000.00
嘉兴市嘉城环艺物业经营管理有限公司	2,570,000.00	—	—	2,570,000.00
嘉兴市真如乡村餐饮有限公司	500,000.00	—	—	500,000.00

嘉兴城市建设投资有限公司

合并报表附注（续）

截止 2008 年 12 月 31 日

人民币

3、存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化情况

企业名称	2007年12月31日		本期增加		本期减少		2008年12月31日	
	金额	%	金额	%	金额	%	金额	%
嘉兴市城市发展投资集团有限公司	213,222,600.00	100.00%	—	—	—	—	213,222,600.00	100.00%
嘉兴市沙龙国际宾馆有限公司	20,750,000.00	100%	—	—	—	—	20,750,000.00	100%
嘉兴市城建房地产开发有限公司	15,000,000.00	100.00%	5,000,000.00	20%	—	—	20,000,000.00	100.00%
嘉兴市城投城市建设开发有限公司	20,000,000.00	100.00%	—	—	—	—	20,000,000.00	100.00%
嘉兴市嘉城环艺物业经营管理有限公司	2,570,000.00	100.00%	—	—	—	—	2,570,000.00	100.00%
嘉兴市真如乡村餐饮有限公司	500,000.00	100%	—	—	—	—	500,000.00	100%

4、不存在控制关系的关联方情况

企业名称	与本企业的关系
嘉兴市房屋拆迁有限公司	同一母公司
嘉兴市天然气管网建设管理有限公司	同一母公司
嘉兴市嘉城资产实业有限公司	同一母公司
嘉兴市月河资产经营管理有限公司	同一母公司
嘉兴市南湖名胜发展有限公司	同一母公司
浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	同一母公司
嘉兴市嘉城旅游发展有限公司	同一母公司
嘉兴市燃气有限公司	同一母公司
嘉兴市七星投资有限公司	同一母公司
嘉兴湘家荡投资有限公司	同一母公司
嘉兴市南湖建设发展总公司	母公司划入单位
上实置业嘉兴中环建设发展有限公司	母公司划入单位
嘉兴城市开发办公室	母公司受托管理的事业单位
嘉兴市旧城改造指挥部	母公司受托管理的事业单位
嘉兴市杨柳湾农贸市场	母公司受托管理的事业单位
嘉兴燃气有限公司	母公司受托管理的企业

嘉兴城市建设投资有限公司

合并报表附注（续）

截止 2008 年 12 月 31 日

人民币

（三）关联方交易

1、本公司为关联方借款提供保证情况如下：

	期末数
嘉兴市燃气有限公司	29,000,000.00
嘉兴市天然气管网建设管理有限公司	75,000,000.00
嘉兴市南湖名胜发展有限公司	90,000,000.00

2、截至 2008 年 12 月 31 日止，嘉兴市文化名城投资集团有限公司为本公司向深发展淮海支付短期借款 4000 万元提供保证。

3、截至 2008 年 12 月 31 日止，嘉兴市沙龙国际宾馆有限公司与浙江中元建设股份有限公司、嘉兴市嘉源给排水有限公司、嘉兴市园林绿化有限公司、嘉兴交通建设开发有限责任公司为本公司取得 7946 万元一年内到期长期借款和 5754 万元的长期借款提供保证。

4、嘉兴市沙龙国际宾馆有限公司将嘉兴市环城南路 143 号沙龙国际宾馆大楼面积 4258.30 平方米及土地使用权 14837.50 平方米抵押给华夏银行股份有限公司杭州天目山路支行为本公司取得 4000 万一年内到期长期借款。

嘉兴市沙龙国际宾馆有限公司以西侧地块 5347.5 平方米、东侧地块 4358.3 平方米的土地使用权作抵押为本公司向中国建设银行嘉兴分行取得 4300 万元的长期借款。

5、嘉兴市城投城市建设开发有限公司以西南路东 6247.5 平方米的土地使用权作抵押为本公司向中国建设银行嘉兴分行取得长期借款 1870 万元。

6、为市政公用设施的建设，2006 年 1 月 3 日嘉兴市城市发展投资集团有限公司与中冶京诚工程技术有限公司签订嘉兴市三环路东南段工程项目投资建设和移交(BT)合同，采用“建设—移交”方式建设嘉兴市三环路东南段工程，嘉兴市政府授权嘉兴市城市发展投资集团有限公司对该项目进行建设管理与回购，本公司为嘉兴市文化名城投资集团有限公司回购责任和回购资金的支付提供连带责任保证（所担保的主债权金额为主

嘉兴城市建设投资有限公司

合并报表附注（续）

截止 2008 年 12 月 31 日

人民币

合同约定的全部工程项目回购金额，即工程总价款暂定 22850 万，以审计后的确认的主合同总价为准），同时本公司将梅湾街西片古街建筑面积 18347.80 平方米抵押给中冶京诚工程技术有限公司为项目回购担保。

7、本公司本期向关联方嘉兴市房屋拆迁有限公司销售库存房源取得销售收入 7,003,777.96 元，销售成本为 4,114,598.60 元，税金及附加为 401,316.48 元。

8、子公司嘉兴市嘉城环艺物业管理服务有限公司向关联方嘉兴市南湖名胜发展有限公司提供绿化工程服务 16,160,000.00 元，施工成本 14,094,000.00 元。

（四）关联方往来款项余额

2006 年 12 月 31 日和 2007 年 12 月 31 日与关联方应收款、应付款（单位：元）

项目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
应收帐款		
嘉兴城市开发办公室	4,627,810.80	4,627,810.80
嘉兴市嘉城资产实业有限公司	2,200,000.00	2,200,000.00
小计	<u>6,827,810.80</u>	<u>6,827,810.80</u>
应付帐款		
嘉兴城市开发办公室	1,387,672.22	1,387,672.22
应付股利		
嘉兴市旧城改造指挥部		500,776.46
预付账款		
嘉兴城市开发办公室		50,000.00
嘉兴市燃气有限公司	117,081.12	
嘉兴市南湖名胜发展有限公司	650000.00	
小计	<u>767,081.12</u>	<u>50,000.00</u>
其它应收款		
嘉兴城市开发办公室		
嘉兴市南湖名胜发展有限公司	71,128,472.04	
嘉兴市旧城改造指挥部	6,750,000.00	6,750,000.00
嘉兴市文化名城投资集团有限公司	255,015,069.66	

嘉兴城市建设投资有限公司

合并报表附注（续）

截止 2008 年 12 月 31 日

人民币

上实置业嘉兴中环建设发展有限公司	229,761,033.61	229,027,879.48
嘉兴市嘉城资产实业有限公司	223,100,000.00	
嘉兴市杨柳湾农贸市场		3,180,000.00
嘉兴市南湖建设发展总公司	184,539,358.20	273,274,387.17
浙江省嘉兴湘家荡开发建设有限公司	214,031,869.67	60,092,695.00
小计	<u>1,184,325,803.18</u>	<u>572,324,961.65</u>
其它应付款		
嘉兴市文化名城投资集团有限公司		124,984,930.34
嘉兴城市开发办公室	65,752,815.39	65,752,815.39
嘉兴市旧城改造指挥部	35,000,125.39	35,040,114.01
嘉兴市房屋拆迁有限公司	29705084.79	124,225,086.75
嘉兴城投资产经营管理有限公司	28,500,000.00	45,094,000.00
嘉兴市南湖名胜发展有限公司	2,700,000.00	
嘉兴市南湖建设发展总公司		3,429,134.85
嘉兴市天然气管网建设管理有限公司		72,496,000.00
小计	<u>161,658,025.57</u>	<u>471,022,081.34</u>

八、或有事项

1、关联方担保事项见七（二）。

2、截至 2008 年 12 月 31 日止，本公司为嘉兴市经济适用住房发展中心 4500 万元贷款提供保证。

3、截至 2008 年 12 月 31 日止，本公司为嘉兴市高等级公路投资有限公司向中国粗农业银行嘉兴支行 18300 万元贷款提供保证。

4、截至 2008 年 12 月 31 日止，本公司为浙江中元建设股份有限公司 3980 万元贷款提供保证。

截至 2008 年 12 月 31 日止，本公司为浙江中元建设股份有限公司银行承兑汇票提供 1030 万元的保证。

5、截至 2008 年 12 月 31 日止，本公司为浙江嘉兴港物流有限公司 24000 万元贷款提供保证。

嘉兴城市建设投资有限公司

合并报表附注（续）

截止 2008 年 12 月 31 日

人民币

6、截至 2008 年 12 月 31 日止，本公司为嘉兴市交通投资集团有限公司 15000 万元贷款提供保证。

7、截至 2008 年 12 月 31 日止，本公司为嘉兴市土地储备中心 5600 万元贷款以本公司东升路北 62552.3 平方米的土地使用权及丝厂二路西 11408.3 平方米的土地使用权作抵押。

截至 2008 年 12 月 31 日止，本公司为嘉兴市土地储备中心 20000 万元贷款以本公司城北路 294 号 132872.5 平方米的土地使用权作抵押。

8、截至 2008 年 12 月 31 日止，本公司为嘉兴市嘉绍高速公路投资开发有限责任公司 60000 万元贷款提供保证。

9、本公司及子公司嘉兴市城建房地产开发有限公司与中国工商银行股份有限公司嘉兴分行、嘉兴市住房公积金管理中心签订的《楼宇按揭贷款合作协议书》，公司为购房按揭借款人在房屋他项权证办妥并将他项权利证书及抵押证明文件交付贷款人保管之前提供偿还贷款本息阶段性连带责任保证。

九、 承诺事项

本公司本期无重大承诺事项。

十、 资产负债表日后事项

本公司本期无重大资产负债表日后事项。

十一、 其它重要事项

(一) 截止 2007 年 12 月 31 日，公司资产质押、抵押情况：

1、关联单位抵押情况见七（二）。

2、本公司于 2007 年 1 月将中山西路 235 号建工大楼面积 5306.03 平方米及土地使用权 14837.50 平方米抵押给中国建设银行股份有限公司嘉兴分行取得长期借款 1500 万

嘉兴城市建设投资有限公司

合并报表附注（续）

截止 2008 年 12 月 31 日

人民币

元。

3、本公司于 2007 年 1 月将位于 07 省道、货场路口徐王公寓面积 33773.63 平方米及土地使用权 34869.30 平方米抵押给中国建设银行股份有限公司嘉兴分行取得长期借款 4800 万元。

4、本公司将梅湾街西片商办楼 6-10 楼 23448.61 平方米及土地使用权面积 23346.30 平方米评估作价 15000 万元，一年内到期长期借款 5000 万元。

5、本公司将定期存单 2000 万质押给华夏银行股份有限公司杭州分行取得 2000 万元的短期借款。

6、本公司将定期存单 16000 万质押给民生银行杭州钱塘支行取得 15200 万元的短期借款。

7、嘉兴市嘉城城市建设开发有限公司将定期存单 3000 万质押给中国光大银行股份有限公司杭州余杭支行取得 2700 万元的短期借款。

8、本公司以同禾路南、月河西 7073.5 平方米的土地使用权作抵押向中国建设银行嘉兴分行取得长期借款 1000 万元。

9、本公司以建国路西、运河北 69878.9 平方米的土地使用权作抵押向中国建设银行嘉兴分行取得长期借款 11000 万元。

10、本公司以东方路西、秋泾桥路北 25381.3 平方米的土地使用权作抵押向中国建设银行嘉兴分行取得长期借款 2200 万元。

11、本公司以规划凌塘路南、东升路北 94293.9 平方米的土地使用权作抵押向中国建设银行嘉兴分行取得长期借款 10200 万元。

12、本公司以南湖路东 147203.5 平方米、纺工路西 7466.6 平方米的土地使用权作抵押向中国工商银行嘉兴分行取得长期借款 54187 万元。

嘉兴城市建设投资有限公司

合并报表附注（续）

截止 2008 年 12 月 31 日

人民币

十二、 财务报表的批准报出

嘉兴城市建设投资有限公司

二〇〇九年三月二十三日