

	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。
债券信用等级	AA 级
债券上市地点	上海证券交易所，银行间交易市场

三、已发行债券兑付兑息情况

公司在 2014 年 12 月发行企业债券 12 亿元（14 邳恒润），截止 2014 年底，本期债券尚未到达兑付兑息日。

四、其他债券发行情况

除“14 邳恒润”外，截止 2014 年底，本公司无已发行尚未兑付的其他债券。

五、银行贷款本息有无逾期

本公司银行贷款本息不存在逾期未付的情况。

六、已发行债券兑付兑息是否存在违约以及未来是否存在按期偿付风险的情况说明

本公司发行债券兑付兑息不存在违约情况，并且尽本公司所知，亦没有迹象表明本公司未来按期偿付存在风险。

七、公司涉及的重大诉讼事项

本公司没有正在进行的或未决的会对本公司的财务状况和运营业绩产生重大不利影响的任何诉讼、仲裁或行政程序，并且尽本公司所知，亦不存在任何潜在的可能产生重大不利影响的诉讼、仲裁或行政程序。



八、已发行债券变动情况

截止 2014 年底，公司所发行债券未发生债券变动情况。

九、债券信用评级情况

2014 年 6 月 26 日大公国际资信评估有限公司出具了“邳州市恒润城市投资有限公司 2014 年公司债券信用评级报告”。大公国际资信评估有限公司对公司主体信用等级评为 AA 评级，对“14 邳恒润”信用等级评为 AA 评级。

十、募集说明书中约定的其他重大事项的履行情况

截止 2014 年底，公司不存在募集说明书中约定的其他重大事项。

十一、公司经审计的年度财务报告

本公司 2014 年审计报告详见附件。

邳州市恒润城市投资有限公司

2015 年 4 月 29 日



10
11

邳州市恒润城市投资有限公司



审计报告

00002015040058695691
报告文号：中兴华审字(2015)JG2000023号

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

中兴华审字[2015]JS2000023 号

审计报告

邳州市恒润城市投资有限公司全体股东：

我们审计了后附邳州市恒润城市投资有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括2014年12月31日、2013年12月31日和2012年12月31日的合并及母公司资产负债表，2014年度、2013年度和2012年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2014年12月31日、2013年12月31日和2012年12月31日的合并及母公司财务状况以及2014年度、2013年度和2012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)

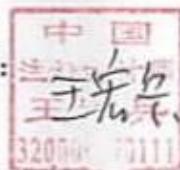


中国·南京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一五年四月十八日



合并资产负债表

会合01表
单位：元

编制单位：郑州市恒润城市投资有限公司

资产	注释	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：				
货币资金		1,213,600,241.90	398,895,989.79	27,348,831.46
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
应收票据				
应收账款		1,257,392,247.79	801,318,208.34	460,792,637.95
预付款项		1,594,662,434.36	116,226,700.00	71,420,000.00
应收利息				
应收股利				
其他应收款		348,071,809.43	572,361,072.70	353,166,529.64
存货		2,374,068,391.22	1,504,957,817.32	1,363,035,273.11
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计		6,787,795,124.70	3,393,759,788.15	2,275,763,272.16
非流动资产：				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产		1,773,258,614.40	1,825,236,338.63	1,199,264,069.04
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				
递延所得税资产		49,908.20	284,398.33	387,526.60
其他非流动资产				
非流动资产合计		1,773,308,522.60	1,825,520,736.96	1,199,651,595.64
资产总计		8,561,103,647.30	5,219,280,525.11	3,475,414,867.80

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并资产负债表(续)

编制单位：郑州市恒润城市投资有限公司

会合01表
单位：元

负债和所有者权益	注释	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动负债：				
短期借款		217,500,000.00	50,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
应付票据		15,000,000.00	287,000,000.00	200,000.00
应付账款		575,505,423.75	570,559,400.00	438,689,300.00
预收款项		48,435,866.90	36,301,005.30	34,112,263.00
应付职工薪酬				
应交税费		33,639,269.38	31,085,254.76	31,003,209.97
应付利息			8,373,750.00	
应付股利				
其他应付款		1,016,857,780.00	14,632,720.00	10,880,000.00
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计		1,906,938,340.03	997,952,130.06	514,894,772.97
非流动负债：				
长期借款		1,025,000,000.00	150,000,000.00	
应付债券		1,200,000,000.00		
长期应付款		129,059,104.70		
专项应付款				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		2,354,059,104.70	150,000,000.00	
负债合计		4,260,997,444.73	1,147,952,130.06	514,894,772.97
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)		1,017,000,000.00	1,017,000,000.00	567,000,000.00
资本公积		2,726,341,363.68	2,626,341,363.68	2,095,666,653.68
减：库存股				
其他综合收益				
盈余公积		56,288,326.41	43,214,514.85	30,051,300.23
未分配利润		500,476,512.48	384,772,516.52	267,802,140.92
归属于母公司所有者权益合计		4,300,106,202.57	4,071,328,395.05	2,960,520,094.83
少数股东权益				
所有者权益合计		4,300,106,202.57	4,071,328,395.05	2,960,520,094.83
负债和所有者权益总计		8,561,103,647.30	5,219,280,525.11	3,475,414,867.80

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并利润表

会合02表

单位：元

编制单位：邳州市恒润城市投资有限公司

项目	注释	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业收入		456,074,039.45	407,796,600.00	353,534,880.00
减：营业成本		380,061,699.54	339,830,500.00	294,612,400.00
营业税金及附加		2,554,014.62	2,242,881.30	1,944,441.84
销售费用				
管理费用		61,478,929.01	42,137,256.04	2,642,831.81
财务费用		24,065,516.68	22,906,539.73	522,146.42
资产减值损失		-937,960.53	-412,513.06	799,999.70
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）		-11,148,159.87	1,091,935.99	53,013,060.23
加：营业外收入		140,161,000.00	130,000,000.00	120,000,000.00
减：营业外支出		542.48	423,522.02	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		129,012,297.65	130,668,413.97	173,013,060.23
减：所得税费用		234,490.13	534,823.75	13,567,820.99
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		128,777,807.52	130,133,590.22	159,445,239.24
归属于母公司所有者的净利润		128,777,807.52	130,133,590.22	159,445,239.24
少数股东损益				
五、其他综合收益的税后净额				
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额				
1. 以后不能重分类进损益的其他综合收益				
其中：重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动				
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				
2. 以后将重分类进损益的其他综合收益				
其中：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所享有的份额				
可供出售金融资产公允价值变动损益				
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
现金流量套期损益的有效部分				
外币财务报表折算差额				
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
六、综合收益总额		128,777,807.52	130,133,590.22	159,445,239.24
归属于母公司所有者的综合收益总额		128,777,807.52	130,133,590.22	159,445,239.24
归属于少数股东的综合收益总额				
七、每股收益				
（一）基本每股收益				
（二）稀释每股收益				

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：_____元。

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

会合03表
单位：元

编制单位：邳州市恒润城市投资有限公司

项 目	注释	2014年度	2013年度	2012年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金		240,161,000.00	82,891,971.91	97,404,435.67
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		301,604,489.61	358,990,960.67	40,500,000.00
经营活动现金流入小计		541,765,489.61	441,882,932.58	137,904,435.67
购买商品、接受劳务支付的现金		2,351,936,708.26	250,162,982.12	153,345,225.91
支付给职工以及为职工支付的现金		363,000.00	945,220.00	993,980.00
支付的各项税费		4,712,417.98	3,229,093.17	
支付其他与经营活动有关的现金		103,038,316.83	672,738,077.95	141,054,990.01
经营活动现金流出小计		2,460,050,443.07	927,075,373.24	295,394,195.92
经营活动产生的现金流量净额		-1,918,284,953.46	-485,192,440.66	-157,489,760.25
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金			1,653,003,600.00	
投资活动现金流入小计			1,653,003,600.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		330,006,188.61	1,674,677,540.61	3,850.00
投资支付的现金				
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		330,006,188.61	1,674,677,540.61	3,850.00
投资活动产生的现金流量净额		-330,006,188.61	-21,673,940.61	-3,850.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			550,000,000.00	184,748,000.00
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		1,248,500,000.00	250,000,000.00	
发行债券收到的现金		1,190,400,000.00		
收到其他与筹资活动有关的现金			161,531,720.00	
筹资活动现金流入小计		2,438,900,000.00	961,531,720.00	184,748,000.00
偿还债务支付的现金		116,000,000.00	50,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		18,654,605.82	2,544,251.81	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金			30,573,928.59	264,000.00
筹资活动现金流出小计		134,654,605.82	83,118,180.40	264,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		2,304,245,394.18	878,413,539.60	184,484,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额				
加：期初现金及现金等价物余额		398,895,989.79	27,348,831.46	358,441.71
六、期末现金及现金等价物余额				
		454,850,241.90	398,895,989.79	27,348,831.46

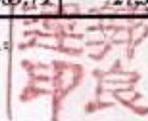
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并股东权益变动表

会计04表
单位：人民币元

编制单位：邳州市恒源城市投资有限公司

2014年度

项 目	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
	一、上年年末余额	1,017,000,000.00	2,626,341,363.68			43,214,514.85		
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	1,017,000,000.00	2,626,341,363.68			43,214,514.85	384,772,516.52	4,071,328,395.05	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		100,000,000.00			13,073,811.56	115,703,995.96	228,777,807.52	
（一）本年净利润						128,777,807.52	128,777,807.52	
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计						128,777,807.52	128,777,807.52	
（三）股东投入和减少资本		100,000,000.00					100,000,000.00	
1. 股东投入资本		100,000,000.00					100,000,000.00	
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					13,073,811.56	-13,073,811.56		
1. 提取盈余公积					13,073,811.56	-13,073,811.56		
2. 对股东的分配								
3. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本								
2. 盈余公积转增资本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本年年末余额	1,017,000,000.00	2,726,341,363.68			56,288,326.41	500,476,512.48	4,300,106,202.57	

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并股东权益变动表(续)

会计04表

单位:人民币元

2013年度

编制单位:苏州市恒利城市投资有限公司

项 目	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
	567,000,000.00	2,095,666,653.68		30,051,300.23	267,802,140.92	2,960,520,094.83		
一、上年年末余额								
加:会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	567,000,000.00	2,095,666,653.68		30,051,300.23	267,802,140.92		2,960,520,094.83	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	450,000,000.00	530,674,710.00		13,163,214.62	116,970,375.60		1,110,868,300.22	
(一)本年净利润					130,133,590.22		130,133,590.22	
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计					130,133,590.22		130,133,590.22	
(三)股东投入和减少资本	450,000,000.00	530,674,710.00					980,674,710.00	
1. 股东投入资本	450,000,000.00	530,674,710.00					980,674,710.00	
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四)利润分配								
1. 提取盈余公积				13,163,214.62	-13,163,214.62			
2. 对股东的分配				13,163,214.62	-13,163,214.62			
3. 其他								
(五)所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本								
2. 盈余公积转增资本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六)专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本年年末余额	1,017,000,000.00	2,626,341,363.68		43,214,514.85	384,772,516.52		4,071,328,395.05	

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



合并股东权益变动表(续)

会计04表
单位:人民币元

编制单位: 邳州市恒润城市投资有限公司

2012年度

项 目	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	20,000,000.00	1,258,706,853.68			13,980,953.93	124,427,247.98	1,417,115,055.59	
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年年初余额	20,000,000.00	1,258,706,853.68			13,980,953.93	124,427,247.98	1,417,115,055.59	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	547,000,000.00	836,959,800.00			16,070,346.30	143,374,822.94	1,543,405,039.24	
(一) 本年净利润						159,445,239.24	159,445,239.24	
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计						159,445,239.24	159,445,239.24	
(三) 股东投入和减少资本	547,000,000.00	836,959,800.00					1,383,959,800.00	
1. 股东投入资本	547,000,000.00	703,211,800.00					1,310,211,800.00	
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他		73,748,000.00					73,748,000.00	
(四) 利润分配					16,070,346.30	-16,070,346.30		
1. 提取盈余公积					16,070,346.30	-16,070,346.30		
2. 对股东的分配								
3. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本								
2. 盈余公积转增资本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本年年末余额	567,000,000.00	2,095,666,653.68			30,051,300.23	267,802,140.92	2,960,520,094.83	

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





资产负债表

会计报表

单位：元

编制单位：台州市恒腾城市投资有限公司

资产	注释	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日	负债和所有者权益（或股东权益）	注释	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：					流动负债：				
货币资金		1,209,601,143.95	389,218,210.75	12,293,695.57	短期借款		217,500,000.00	50,000,000.00	
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负债				
应收票据					应付票据		15,000,000.00	287,000,000.00	200,000.00
应收账款		1,257,392,247.79	801,318,208.34	460,792,637.95	应付账款		575,505,423.75	570,559,400.00	438,699,300.00
预付款项		1,578,742,434.36	104,426,700.00	57,820,000.00	预收款项				
应收利息					应付职工薪酬				
应收股利					应交税费		36,231,801.37	33,677,786.75	31,003,209.97
其他应收款		274,432,279.43	411,095,972.70	349,476,529.64	应付利息				
存货		2,011,608,250.07	1,347,524,370.07	1,240,949,122.46	应付股利				
一年内到期的非流动资产					其他应付款		890,395,060.00	2,280,000.00	1,580,000.00
其他流动资产					一年内到期的非流动负债				
					其他流动负债				
流动资产合计		6,331,776,355.60	3,053,583,461.86	2,121,331,985.62	流动负债合计		1,734,632,285.12	943,517,186.75	471,482,509.97
非流动资产：					非流动负债：				
可供出售金融资产					长期借款		875,000,000.00		
持有至到期投资					应付债券		1,200,000,000.00		
长期应收款					长期应付款		129,059,104.70		
长期股权投资		39,982,853.68	39,982,853.68	39,982,853.68	专项应付款				
投资性房地产					预计负债				
固定资产		1,773,156,275.12	1,825,162,210.05	1,199,211,800.00	递延收益				
在建工程					递延所得税负债				
工程物资					其他非流动负债				
固定资产清理					非流动负债合计		2,204,059,104.70		
生产性生物资产					负债合计		3,938,691,389.82	943,517,186.75	471,482,509.97
油气资产					所有者权益（或股东权益）：				
无形资产					实收资本（或股本）		1,017,000,000.00	1,017,000,000.00	567,000,000.00
开发支出					资本公积		2,626,341,363.68	2,526,341,363.68	2,021,918,653.68
商誉					减：库存股				
长期待摊费用					其他综合收益				
递延所得税资产		533.20	275,173.33	387,526.60	盈余公积		56,288,326.41	43,214,514.85	30,051,300.23
其他非流动资产					未分配利润		506,594,937.69	388,930,633.64	270,461,702.02
非流动资产合计		1,813,139,662.00	1,865,420,237.06	1,339,582,180.28	所有者权益（或股东权益）合计		4,206,224,627.78	3,975,486,512.17	2,889,431,655.93
资产总计		8,144,916,017.60	4,919,003,698.92	3,360,914,165.90	负债和所有者权益（或股东权益）总计		8,144,916,017.60	4,919,003,698.92	3,360,914,165.90

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





利润表

会企02表

单位：元

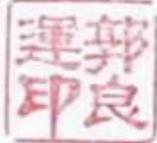
编制单位：郑州市恒润城市投资有限公司

项目	注释	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业收入		456,074,039.45	407,796,600.00	353,534,880.00
减：营业成本		380,061,699.54	339,830,500.00	294,612,400.00
营业税金及附加		2,554,014.62	2,242,881.30	1,944,441.84
销售费用				
管理费用		59,595,831.77	41,027,474.90	1,225,296.00
财务费用		24,109,298.31	22,968,961.87	681,458.50
资产减值损失		-1,098,560.53	-449,413.06	799,999.70
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）		-9,148,244.26	2,176,194.99	54,271,283.96
加：营业外收入		140,161,000.00	130,000,000.00	120,000,000.00
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）		131,012,755.74	132,176,194.99	174,271,283.96
减：所得税费用		274,540.13	544,048.75	13,567,820.99
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		130,738,115.61	131,632,146.24	160,703,462.97
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所享有的份额				
2.可供出售金融资产公允价值变动损益				
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4.现金流量套期损益的有效部分				
5.外币财务报表折算差额				
六、综合收益总额		130,738,115.61	131,632,146.24	160,703,462.97
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：



现金流量表

会企03表

单位：元

编制单位：邳州市恒润城市投资有限公司

项 目	注释	2014年度	2013年度	2012年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金		240,161,000.00	80,753,229.61	74,117,122.67
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		101,883,733.00	355,995,818.53	500,000.00
经营活动现金流入小计		342,044,733.00	436,749,048.14	74,617,122.67
购买商品、接受劳务支付的现金		2,146,910,014.36	232,655,300.00	60,469,154.46
支付给职工以及为职工支付的现金		90,400.00	757,500.00	763,000.00
支付的各项税费		4,689,346.18		
支付其他与经营活动有关的现金		14,538,316.83	441,414,977.95	112,152,812.87
经营活动现金流出小计		2,166,228,077.37	674,827,777.95	173,384,967.33
经营活动产生的现金流量净额		-1,824,183,344.37	-238,078,729.81	-98,767,844.66
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金			1,653,003,600.00	
投资活动现金流入小计			1,653,003,600.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		329,929,116.61	1,674,635,980.61	
投资支付的现金				
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		329,929,116.61	1,674,635,980.61	
投资活动产生的现金流量净额		-329,929,116.61	-21,632,380.61	
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			450,000,000.00	111,000,000.00
取得借款收到的现金		1,248,500,000.00	100,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		1,190,400,000.00	161,531,720.00	
筹资活动现金流入小计		2,438,900,000.00	711,531,720.00	111,000,000.00
偿还债务支付的现金		116,000,000.00	50,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		18,654,605.82	2,544,251.81	
支付其他与筹资活动有关的现金			22,351,842.59	
筹资活动现金流出小计		134,654,605.82	74,896,094.40	
筹资活动产生的现金流量净额		2,304,245,394.18	636,635,625.60	111,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额				
		150,132,933.20	376,924,515.18	12,232,155.34
加：期初现金及现金等价物余额		300,718,210.75	12,293,695.57	61,540.23
六、期末现金及现金等价物余额				
		600,984,077.15	389,218,210.75	12,293,695.57

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



股东权益变动表

会计04表

单位：人民币元

编制单位：郑州市恒源城市投资有限公司

2014年度

项目	2014年度							
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	1,017,000,000.00	2,526,341,363.68			43,214,514.85		388,930,633.64	3,975,486,512.17
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年期初余额	1,017,000,000.00	2,526,341,363.68			43,214,514.85		388,930,633.64	3,975,486,512.17
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		100,000,000.00			13,073,811.56		117,664,304.05	230,738,115.61
（一）本年净利润							130,738,115.61	130,738,115.61
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计								
（三）股东投入和减少资本		100,000,000.00						100,000,000.00
1. 股东投入资本		100,000,000.00						100,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配								
1. 提取盈余公积					13,073,811.56		-13,073,811.56	
2. 对股东的分配					13,073,811.56		-13,073,811.56	
3. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本								
2. 盈余公积转增资本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本年年末余额	1,017,000,000.00	2,626,341,363.68			56,288,326.41		506,594,937.69	3,206,224,627.78

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



股东权益变动表(续)

合并报表
单位:人民币元

2013年度

编制单位: 邳州市恒润城市建设投资有限公司

项目	2013年度							
	股本	资本公积	减:库存股	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	567,000,000.00	2,021,918,653.68			30,051,300.23		270,461,702.02	2,889,431,655.93
加:会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	567,000,000.00	2,021,918,653.68			30,051,300.23		270,461,702.02	2,889,431,655.93
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	450,000,000.00	504,422,710.00			13,163,214.62		118,468,931.62	1,086,054,656.24
(一)本年净利润							131,632,146.24	131,632,146.24
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计								
(三)股东投入和减少资本	450,000,000.00	504,422,710.00					131,632,146.24	131,632,146.24
1. 股东投入资本	450,000,000.00	504,422,710.00						954,422,710.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四)利润分配					13,163,214.62		-13,163,214.62	
1. 提取盈余公积					13,163,214.62		-13,163,214.62	
2. 对股东的分配								
3. 其他								
(五)所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本								
2. 盈余公积转增资本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六)专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本年年末余额	1,017,000,000.00	2,526,341,363.68			43,214,514.85		388,930,633.64	3,975,486,512.17

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



股东权益变动表(续)

会计准则
单位: 人民币元

项 目	2012年度							
	股本	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	20,000,000.00	1,258,706,853.68			13,980,953.93		125,828,685.35	1,418,516,392.96
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	20,000,000.00	1,258,706,853.68			13,980,953.93		125,828,685.35	1,418,516,392.96
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	547,000,000.00	763,211,800.00			16,070,346.30		144,633,116.67	1,470,915,262.97
(一) 本年净利润							160,703,462.97	160,703,462.97
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							160,703,462.97	160,703,462.97
(三) 股东投入和减少资本	547,000,000.00	763,211,800.00						1,310,211,800.00
1. 股东投入资本	547,000,000.00	763,211,800.00						1,310,211,800.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积					16,070,346.30		-16,070,346.30	
2. 对股东的分配					16,070,346.30		-16,070,346.30	
3. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本								
2. 盈余公积转增资本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本年年末余额	567,000,000.00	2,021,918,653.68			30,051,300.23		270,461,702.92	2,889,431,656.93

编制单位: 郑州市恒润城市投资有限公司



法定代表人:

主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



邳州市恒润城市投资有限公司

2012-2014年度财务报表附注

编制单位：邳州市恒润城市投资有限公司

金额单位：人民币元

附注一、公司基本情况简介

邳州市恒润城市投资有限公司（以下简称“本公司”）于2009年3月19日经徐州市邳州工商行政管理局注册登记成立。现注册资本为101700万元人民币，实收资本为101700万元人民币。现股东为邳州市人民政府（由邳州市住房和城乡建设局行使股东权利）。法定代表人：吴振辉。本公司住所：邳州市长安路行政中心8号楼。公司类型：有限责任公司（国有独资）。

本公司经营范围：房地产开发、销售；市政基础设施投资；市政工程、水利工程施工；建材、钢材、铝材、电气设备销售。（依法须经批准的项目经相关部门批准后方可开展经营活动）

附注二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则-基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

附注三、遵循企业会计准则的声明

本公司及子公司（以下合称“本公司”）编制的财务报表符合财政部颁布的《企业会计准则》及其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的要求，真实、完整地反映了本公司的2014年12月31日、2013年12月31日、2012年12月31日财务状况和2014年度、2013年度、2012年度的经营成果和现金流量等有关信息。

附注四、重要会计政策、会计估计

1. 会计年度

为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日。

2. 记账本位币及列报货币

以人民币为记账本位币。

3. 记账基础和计量属性

采用权责发生制为记账基础。

对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，但以下资产和负债项目除外：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债（包括交易性金融资产或金融负债）；

(2) 可供出售金融资产。

4. 外币业务交易

本公司外币交易在初始确认时按交易发生日的即期汇率折合为人民币。即期汇率是中国人民银行公布的人民币外汇牌价。

年末外币货币性项目，采用资产负债表日的即期汇率折算。由此产生的汇兑损益，除可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，应当予以资本化计入相关资产成本外，其余计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，属于可供出售金融资产的外币非货币性项目，其差额计入资本公积；属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的外币非货币性项目，其差额计入当期损益。

对境外经营的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，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负

债表中股东权益项目下单独列示。处置境外经营时，相关的外币财务报表折算差额自股东权益转入处置当期损益。

5. 现金及现金等价物的确定标准：

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。

6. 金融资产和金融负债

(1) 金融资产和金融负债的分类、确认和计量

金融资产、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资产或负债（以下分别简称为“交易性金融资产”和“交易性金融负债”）、应收款项、可供出售金融资产、持有至到期投资和其他金融负债。金融资产（负债）的分类取决于本公司对金融资产（负债）的持有意图和持有能力。

① 交易性金融资产（负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

② 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③ 应收款项

应收款项（包括应收账款、其他应收款和长期应收款）按合同或协议价款作为初始入账金额。凡因债务人破产，依照法律清偿程序清偿后仍无法收回；或因债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回；或因债务人逾期未能履行偿债义务，经法定程序审核批准，该等应收账款列为坏账损失。

本公司收回或处置应收款项时，取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

④可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

⑤其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

（2）金融工具公允价值的确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产的当前公允价值、现金流量折现法等。采用估值技术时，尽可能最大程度使用市场参数，减少使用与本公司特定相关的参数。

（3）金融资产转移的确认依据

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

(4) 金融资产的减值准备

①可供出售金融资产的减值准备

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

②持有至到期投资的减值准备

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

③ 应收款项的减值准备

本公司应收款项坏账损失核算采用备抵法。在资产负债表日,本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试,经测试发生了减值的,按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确定减值损失,计提坏账准备;对单项测试未减值的应收款项,汇同对单项金额非重大的应收款项,按类似的信用风险特征划分为若干组合,再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失,计提坏账准备(其中对应收政府单位款项不予计提减值准备),坏账准备按下列标准计提:

1年以内 0%; 1—2年 1%; 2—3年 5%; 3年以上 10%。

7. 存货核算方法

存货主要系开发成本、工程施工、土地开发成本等等。

存货在取得时,按成本进行初始计量。存货发出时,采用加权平均法确定发出存货的实际成本。低值易耗品采用一次转销法摊销。

本公司定期对存货进行清查，盘盈利得和盘亏损失计入当期损益。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因被淘汰、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因导致成本高于可变现净值的部分。存货跌价准备按存货类别的成本高于其可变现净值的差额提取，并以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

8. 长期股权投资核算方法

(1) 长期股权投资的分类、确认和计量

长期股权投资包括对子公司的投资、对合营企业、联营企业的投资和其他长期股权投资。

① 对子公司的投资

在本公司个别财务报表中，对子公司的长期股权投资采用成本法核算，对被投资单位宣告分派的现金股利或利润由本公司享有的部分确认为投资收益，但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除外。初始确认时，对子公司的长期股权投资的投资成本按以下原则计量：

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照合并日取得的被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。对于长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价（或资本溢价）；资本公积中的股本溢价（或资本溢价）不足冲减时，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，本公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。对于非企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在初始确认时，对于以支付现金取得的长期股权投资，本公司按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

② 对合营企业、联营企业的投资

合营企业指本公司与其他投资方根据合约安排对其实施共同控制的企业。共同控制指按照合同约定对经济活动所共有的控制,仅在与经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。

联营企业指本公司能够对其施加重大影响的企业。重大影响指,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。

本公司对合营企业和联营企业的长期股权投资采用权益法核算。

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

取得长期股权投资后,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额,确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分,相应减少长期股权投资的账面价值。

在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,对于被投资单位的会计政策或会计期间与本公司不同的,权益法核算时已按照本公司的会计政策或会计期间对被投资单位的财务报表进行必要调整。

③ 其他长期股权投资

本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响,并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

对于以支付现金取得的长期股权投资,本公司按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。其他长期股权投资初始投资成本计价,后续计量采用成本法

核算。

(2) 长期股权投资的减值

资产负债表日,若因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因使长期股权投资存在减值迹象时,根据长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时,将资产的账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益,同时计提相应的资产减值准备。长期股权投资减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

9. 投资性房地产

(1) 投资性房地产确认条件

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的能够单独计量和出售的房地产,包括:已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。投资性房地产在满足下列条件时予以确认:

- ①与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入本公司;
- ②该投资性房地产的成本能够可靠计量。

(2) 投资性房地产的计量

本公司投资性房地产投资性在同时满足下列条件时,按公允价值模式计量。

- ①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场;
- ②企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

与投资性房地产有关的后续支出,满足投资性房地产的计入投资性房地产成本。

(3) 投资性房地产减值

期末, 本公司对投资性房地产进行逐项检查, 当存在减值迹象时进行减值测试, 估计其可收回金额, 可收回金额低于其账面价值的, 确认相应的减值损失。

(4) 投资性房地产处置

当投资性房地产被处置, 或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时, 终止确认该项投资性房地产。本公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损, 将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

10. 固定资产计价和折旧方法

(1) 固定资产计价

固定资产指同时满足与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业和该固定资产的成本能够可靠地计量条件的, 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中,

外购的固定资产的成本包括买价、增值税、进口关税等相关税费, 以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本, 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。

投资者投入的固定资产, 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。

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。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付, 实质上具有融资性质

的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

(2) 折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。本公司对未计提减值准备的固定资产，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值计提折旧，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

资产类别	使用年限(年)	预计残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-30	5%	3.17%-4.75%
运输设备	4-8	5%	11.875%-23.75%
电子设备	3-5	5%	19%-31.67%
其它	10	5%	9.5%

注：对政府注入的城市道路资产因政府继续承担养护职能和费用，对城市道路资产不予计提折旧。

在使用年限内变更预计折旧年限或预计残值率，以及已计提减值准备的固定资产，按照该固定资产的账面价值以及尚可使用寿命重新计算确定折旧率和折旧额。因固定资产减值准备而调整固定资产折旧额时，对此前已计提的累计折旧不作调整。

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。

(3) 固定资产减值准备

资产负债表日，固定资产按照账面价值与可收回金额孰低计价。若固定资产的可收回金额低于账面价值，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(4) 固定资产减值处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止

确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

11. 在建工程核算方法

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价,实际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。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产,按照估计价值确定其成本,并计提折旧;待办理竣工决算后,再按实际成本调整原来的暂估价值,但不调整原已计提的折旧额。

资产负债表日,本公司对在在建工程按照账面价值与可收回金额孰低计量,按单项工程可收回金额低于账面价值的差额,计提在建工程减值准备,计入当期损益,同时计提相应的资产减值准备。在建工程减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

12. 无形资产计价和摊销方法

(1) 无形资产计价:

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。包括为建造自用物业所取得的土地使用权,为日常经营活动取得的土地使用权作为存货核算。

无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产,按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产,按投资合同或协议约定的价值确定实际成本,但合同或协议约定价值不公允的,按公允价值确定实际成本。

(2) 无形资产摊销方法:

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命,划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产,在使用寿命内采用直线法摊销;使用寿命不确

定的无形资产不摊销。

(3) 无形资产减值准备

资产负债表日，无形资产按照账面价值与可收回金额孰低计价。若无形资产的可收回金额低于账面价值，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

13. 借款费用核算方法

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

同时满足下列条件时，借款费用开始资本化：（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。

在资本化期间内，每一会计期间的资本化金额，为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

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。在中断期间发生的借款费用

确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用继续资本化。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，停止借款费用资本化。

14. 职工薪酬核算方法

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。

(1) 短期薪酬：

短期薪酬，是指企业预期在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内将全部予以支付的职工薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。

短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

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

(2) 离职后福利——设定提存计划

公司参与的设定提存计划是按照有关规定为职工缴纳的基本养老保险费、失业保险费、企业年金缴费等。公司根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而应缴存的金额，确认为职工薪酬负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(3) 辞退福利

辞退福利，是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

①企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。

②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4) 其他长期职工福利

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利和辞退福利以外的其他所

有职工福利。在报告期末，公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- ①服务成本。
- ②其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。
- ③重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

15. 预计负债核算方法

本公司发生与或有事项相关的义务并同时符合以下条件时，在资产负债表中确认为预计负债：

- (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企业；
- (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。因时间推移导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

16. 递延收益

本公司递延收益为应在以后期间计入当期损益的政府补助和出租资产的未确认收益。

17. 收入确认原则

(1) 销售商品

本公司销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：①已将商品所有权上的主要风险和报酬

转移给购货方；②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠地计量；④相关的经济利益很可能流入企业；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

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

（2）提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

本公司根据已完工作的测量确定提供劳务交易的完工进度（完工百分比）。在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（3）让渡资产使用权

本公司在与让渡资产使用权相关的经济利益能够流入和收入的金额能够可靠的计量时确认让渡资产使用权收入。

利息收入按使用货币资金的使用时间和适用利率计算确定。使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

18. 政府补助

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。政府拨入的投资补助等专项拨款中，国家相关文件规定作为资本公积处理的，也属于资本性投入的性质，不属于政府补助。

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

量。

与资产相关的政府补助，本公司确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

已确认的政府补助需要返还的，存在相关递延收益的，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。

19. 所得税

本公司所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产和递延所得税负债。

在资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量；对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司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应纳税所得额为限。对子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，予以确认，但同时满足能够控制应纳税暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认；对子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，该可抵扣暂时性差异同时满足在可预见的未来很可能转回即在可预见的将来有处置该项投资的明确计划，且预计在处置该项投资时，除了有足够的应纳税所得以外，还有足够的投资收益用以抵扣可

抵扣暂时性差异时，予以确认。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。除企业合并、直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益。

20. 企业合并

(1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(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，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

21. 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及本公司控制的子公司。

控制是指有权决定一个公司的财务和经营政策，并能据以从该公司的经营活动中获取利益。受控制子公司的经营成果和财务状况由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

本公司通过同一控制下企业合并取得的子公司,在编制合并当期财务报表时,视同被合并子公司在本公司最终控制方对其开始实施控制时纳入本公司合并范围,并对合并财务报表的年初数以及前期比较报表进行相应调整。本公司在编制合并财务报表时,自本公司最终控制方对被合并子公司开始实施控制时起将被合并子公司的各项资产、负债以其账面价值并入本公司合并资产负债表,被合并子公司的经营成果纳入本公司合并利润表。

本公司通过非同一控制下企业合并取得的子公司,在编制合并当期财务报表时,以购买日确定的各项可辨认资产、负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整,并自购买日起将被购买子公司资产、负债及经营成果纳入本公司财务报表中。

本公司自子公司的少数股东处购买股权,因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司可辨认净资产份额之间的差额,以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额,均调整合并资产负债表中的资本公积,资本公积不足冲减的,调整留存收益。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中股东权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。

如果归属少数股东的亏损超过少数股东在该子公司所有者权益中所享有的份额,除公司章程或协议规定少数股东有义务承担并且少数股东有能力予以弥补的部分外,其余部分冲减母公司股东权益。如果子公司以后期间实现利润,在弥补了由母公司股东权益所承担的属于少数股东的损失之前,所有利润全部归属于母公司股东权益。

附注五、税项

1、营业税

营业税:按应税金额的3%或5%计算缴纳。

2、城市维护建设税及教育费附加

城市维护建设税按应交流转税额的 7% 计算缴纳；

教育费附加按应交流转税额的 5% 计算缴纳。

3、企业所得税

本公司按应纳税所得额的 25% 缴纳企业所得税。

本公司及子公司根据财政部 国家税务总局《关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》（财税[2009]87号及财税[2011]70号），企业从县级以上各级人民政府财政部门及其他部门取得的应计入收入总额的财政性资金，符合文件规定条件的，当年作为不征税收入，在计算应纳税所得额时从收入总额中减除。

4、房产税

房产税按房产原值的 70% 为税基，税率为 1.2%，出租房以房产租金收入为计税依据，税率为 12%。

附注六、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

报告期内，本公司未变更主要的会计政策和会计估计，未发生重大的差错更正。

附注七、合并财务报表的合并范围及变化情况

（一）子公司情况

1、通过政府划转方式取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	注册资本	投资额
邳州市新嘉城置业有限公司	有限公司	邳州	14000 万元	14000 万元

子公司名称	经营范围	投资比例	是否纳入合并
邳州市新嘉城置业有限公司	房地产开发、销售	100%	是

（二）本公司合并范围变化及原因

报告期间合并范围无变化。

附注八、合并会计报表有关项目注释

1、货币资金

货币资金明细项目列示如下：

项 目	2014/12/31	2013/12/31
现 金	5,125.51	11,519.06
银行存款	454,845,116.39	310,384,470.73
其他货币资金	758,750,000.00	88,500,000.00
合 计	1,213,600,241.90	398,895,989.79

其他货币资金期末数中主要为保证金存款。

2、应收账款

(1) 应收账款账龄和坏账准备列示如下：

账龄	2014/12/31			2013/12/31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
1年以内	456,074,039.45		456,074,039.45	407,796,600.00		407,796,600.00
1~2年	407,796,600.00		407,796,600.00	353,534,880.00		353,534,880.00
2~3年	353,534,880.00		353,534,880.00	39,986,728.34		39,986,728.34
3年以上	39,986,728.34		39,986,728.34			
合计	1,257,392,247.79	-	1,257,392,247.79	801,318,208.34	-	801,318,208.34

期末应收账款主要单位名称、金额等情况列示如下：

单位名称	金 额	备注
邳州市人民政府（财政局）	1,257,392,247.79	代建工程款
合 计	1,257,392,247.79	

3、预付账款

(1) 预付账款账龄情况列示如下：

帐 龄	2014/12/31		2013/12/31	
	账面余额	比例	账面余额	比例
1年以内	1,543,502,434.36	96.79%	64,956,700.00	55.89%
1-2年	13,540,000.00	0.85%	40,670,000.00	34.99%
2-3年	27,020,000.00	1.69%	10,600,000.00	9.12%
3年以上	10,600,000.00	0.66%		
合 计	1,594,662,434.36	100.00%	116,226,700.00	100.00%

(2) 期末预付账款前五单位名称、金额等情况列示如下：

单位名称	金 额	备注
邳州市建设实业开发总公司	350,000,000.00	拆迁补偿款
徐州运成建设(集团)有限公司	316,316,700.00	工程款
邳州市东湖街道办事处	295,000,000.00	拆迁补偿款
邳州市运河街道办事处	205,000,000.00	拆迁补偿款
江苏成方建设工程有限公司	150,000,000.00	拆迁补偿款
合计	1,316,316,700.00	

4、 其他应收款

(1) 其他应收款账龄和坏账准备列示如下:

账龄	2014/12/31			2013/12/31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
1年以内	122,300,865.70		122,300,865.70	458,782,000.00		458,782,000.00
1~2年	222,253,910.50	13,266.17	222,240,644.33	114,706,000.00	1,137,060.00	113,568,940.00
2~3年	3,706,000.00	185,300.00	3,520,700.00	10,666.00	533.30	10,132.70
3年以上	10,666.00	1,066.60	9,599.40			
合计	348,271,442.20	199,632.77	348,071,809.43	573,498,666.00	1,137,593.30	572,361,072.70

(2) 期末其他应收款前五单位名称、金额等情况列示如下:

单位名称	金 额	备注
邳州市财政局	204,768,636.00	借款
邳州市政工程管理处	50,000,000.00	借款
新苏中心指挥部	37,730,744.00	借款
新城区服务中心	26,252,000.00	借款
华融金融租赁股份有限公司	13,500,000.00	保证金
合计	332,251,380.00	

5、 存货及存货跌价准备

存货明细项目列示如下:

项 目	2014/12/31		2013/12/31	
	成本	账面价值	成本	账面价值
开发成本	362,460,141.15	362,460,141.15	157,433,447.25	157,433,447.25
代建工程成本	35,252,370.46	35,252,370.46	43,762,770.46	43,762,770.46
土地开发成本	1,976,355,879.61	1,976,355,879.61	1,303,761,599.61	1,303,761,599.61
合 计	2,374,068,391.22	2,374,068,391.22	1,504,957,817.32	1,504,957,817.32

注 1: 开发成本为发行人之子公司邳州市新嘉城置业有限公司开发的棚户区改造等项目成本。

注 2: 土地开发成本为发行人日常经营活动取得的出让土地成本。

6、固定资产

固定资产明细：

项目	合计	房屋及建筑物	道路	运输设备	办公家具及电子设备
固定资产原值					
2013/12/31	1,864,471,916.71	1,428,305,229.00	436,000,000.00	106,481.71	60,206.00
本期增加	261,829.00			167,577.00	94,252.00
本期减少					
2014/12/31	1,864,733,745.71	1,428,305,229.00	436,000,000.00	274,058.71	154,458.00
固定资产折旧					
2013/12/31	39,235,578.08	39,143,018.95		68,291.72	24,267.41
本期增加	52,239,553.23	52,190,691.93		26,203.78	22,657.52
本期减少					
2014/12/31	91,475,131.31	91,333,710.88		94,495.50	46,924.93
固定资产减值准备					
2013/12/31					
本期增加					
本期减少					
2014/12/31					
固定资产净值					
2013/12/31	1,825,236,338.63	1,389,162,210.05	436,000,000.00	38,189.99	35,938.59
2014/12/31	1,773,258,614.40	1,336,971,518.12	436,000,000.00	179,563.21	107,533.07

注1：道路系本公司原股东邳州市灯桥管理处于2012年5月以实物方式出资形成，并经徐州天源会计师事务所有限公司2012年5月11日出具的《验资报告》（徐天会验字（2012）第025号）验证，并相应办理了工商登记变更手续。对政府注入的城市道路资产因政府继续承担养护职能和费用，对城市道路资产不予计提折旧。

7、递延所得税资产

项目	可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损		递延所得税资产	
	2014/12/31	2013/12/31	2014/12/31	2013/12/31
坏账准备	199,632.77	1,137,593.30	49,908.20	284,398.33
合计	199,632.77	1,137,593.30	49,908.20	284,398.33

8、资产减值准备

项目	2013/12/31	本期计提额	其他转入	本期减少额		2014/12/31
				转回	转销	
一、坏账准备						
其中：其他应收款	1,137,593.30	160,600.00		1,098,560.53		199,632.77
合计	1,137,593.30	160,600.00		1,098,560.53		199,632.77

9、短期借款

短期借款明细项目列示如下：

借款类别	2014/12/31	2013/12/31
保证借款	170,000,000.00	50,000,000.00
质押借款	47,500,000.00	
合 计	217,500,000.00	50,000,000.00

注1：2014年2月25日，公司与江苏银行股份有限公司邳州支行签订了编号为ZY 083814000005的质押担保合同，公司以人民币伍仟万元的定期存单为质物，与质权人江苏银行股份有限公司邳州支行签订的编号为JK 083814000104的借款合同提供质押担保，质押担保的金额为4,750.00万元。

注2：2014年9月3日，邳州市路桥工程处与公司签订了编号为PG-XZ14001的保函，以人民币6,000.00万元的应收账款及编号为HRTZ-20140815A的工业品买卖合同为担保，为公司与中国民生银行股份有限公司南京分行签订的编号为AMT-PG-XZ14001的ATM-PG业务合同提供担保，担保的金额为6,000.00万元。

注3：2014年9月2日，邳州市路桥工程处与公司签订了编号为PG-XZ14002的保函，以人民币一亿一千万的应收账款及编号为HRTZ-20140902A的工业品买卖合同为担保，为公司与中国民生银行股份有限公司南京分行签订的编号为AMT-PG-XZ14002的ATM-PG业务合同提供担保，担保的金额为1.1亿元。

10、应付票据

应付票据明细项目列示如下：

票据种类	2014/12/31	2013/12/31
银行承兑汇票	15,000,000.00	47,000,000.00
商业承兑汇票		240,000,000.00
合 计	15,000,000.00	287,000,000.00

11、 应付账款

应付账款明细项目列示如下：

账 龄	2014/12/31		2013/12/31	
	金 额	占总金额比例	金 额	占总金额比例
1年以内	4,946,023.75	0.86%	217,908,700.00	38.20%
1-2年	217,908,700.00	37.86%	208,563,800.00	36.55%
2-3年	208,563,800.00	36.24%	144,086,900.00	25.25%
3年以上	144,086,900.00	25.04%		

合 计	575,505,423.75	100.00%	570,559,400.00	100.00%
-----	----------------	---------	----------------	---------

12、 预收款项

预收款项明细项目列示如下：

账 龄	2014/12/31		2013/12/31	
	金 额	占总金额比例	金 额	占总金额比例
1年以内	46,247,124.60	95.48%	2,188,742.30	6.03%
1-2年	2,188,742.30	4.52%	23,287,313.00	64.15%
2-3年			10,824,950.00	29.82%
合 计	48,435,866.90	100.00%	36,301,005.30	100.00%

13、 应交税费

应交税费明细项目列示如下：

项 目	2014/12/31	2013/12/31
营业税	6,053,494.45	3,773,124.25
城建税	348,282.12	188,656.21
企业所得税	27,667,896.41	27,667,896.41
土地增值税	-682,245.26	-682,245.26
教育费附加	251,841.66	137,823.15
合 计	33,639,269.38	31,085,254.76

14、 其他应付款

其他应付款明细项目列示如下：

账 龄	2014/12/31		2013/12/31	
	金 额	占总金额比例	金 额	占总金额比例
1年以内	1,002,225,060.00	98.39%	5,052,720.00	34.53%
1-2年	5,052,720.00	0.56%	6,191,000.00	42.31%
2-3年	6,191,000.00	0.68%	2,309,000.00	15.78%
3年以上	3,389,000.00	0.37%	1,080,000.00	7.38%
合 计	1,016,857,780.00	100.00%	14,632,720.00	100.00%

15、 长期借款

长期借款明细项目列示如下：

借款类别	2014/12/31	2013/12/31
抵押借款	770,000,000.00	150,000,000.00
质押借款	255,000,000.00	
减：一年内到期的长期借款		
合 计	1,025,000,000.00	150,000,000.00

注 1: 2013 年 5 月 9 日, 邳州市新嘉城置业有限公司与江苏省国际信托有限公司签订了编号为邳土籍(2013)押合字第 151 号的最高额抵押合同, 以坐落在邳州市文苑路的宗地(土地证号: 邳国用(2012)字第 04673 号)的土地为抵押物, 为新嘉城置业有限公司与抵押权人江苏省国际信托有限公司签订的编号为【ZJXT(2013-079)PZBZ】的借款合同提供最高额抵押担保, 抵押担保的最高债权额为 15,000.00 万元。

注 2: (1) 邳州市润城资产经营集团有限公司与江苏省国际信托有限责任公司签订了编号为 DYDB(2014-127)PZHR 的《国有土地使用权抵押合同》, 以坐落在六保河、沙沟湖湿地公园内的土地证号: 邳国用(2012)第 02423 号的土地为抵押物, 为公司与抵押权人江苏省国际信托有限责任公司签订的编号为 DK(2014-242)PZHR 的借款合同提供国有土地使用权抵押担保, 抵押担保的金额为 35000 万元及对应的债务。(2) 公司与江苏省国际信托有限责任公司签订的编号为 DYDB(2014-128)PZHR 的《国有土地使用权抵押合同》, 以坐落在邳州市运河大道东侧奚中路南侧的土地证号: 邳国用(2014)第 02755 号的土地为抵押物, 为公司与江苏省国际信托有限责任公司签订的编号为 DK(2014-242)PZHR 的借款合同提供国有土地使用权抵押担保, 抵押担保的金额为 35000 万元及对应的债务。

注 3: 公司与中国民生银行股份有限公司徐州分行签订的编号为公担抵字第 DB1400000125289 号的抵押合同, 以坐落在邳州市奚仲路北侧、天山路东侧的土地证号: 邳国用(2014)第 03411 号的土地为抵押物, 与中国民生银行股份有限公司徐州分行签订的编号为公借贷字第 ZH1400000144563 的借款合同提供抵押担保, 抵押担保的金额为 6000 万元。

注 4: 邳州市润城资产经营集团有限公司与华夏银行股份有限公司签订的编号为 X205(高抵)20140002-21 的最高额抵押合同, 以坐落在邳州市花园路东、李口大沟北的房产证号: 邳房权证运河字第邳公房 121383 号, 土地证号: 邳国用(2014)第 03411 号的房产及对应的土地为抵押物, 公司与华夏银行股份有限公司签订的编号为 YZ0510220140017 的借款合同提供最高额抵押担保, 抵押担保的金额为 20000 万元。

注 5: 公司与东吴证券股份有限公司签订的编号为 DW-PH-质 001 号的存单质押合同, 以公司的 35000 万元定期存单为质押物, 与东吴证券股份有限公司签订的编号为 DW-PH-转 001 号的借款合同提供存单质押担保, 质押担保的金额为 25500 万元。

16、 应付债券

类别	2014/12/31	2013/12/31	备注
14邳州恒润债	1,200,000,000.00		注
合计			

注: 根据国家发展和改革委员会(发改财金[2014]2625号)文件《国家发展改革委关于江苏省邳州市恒润城市投资有限公司发行公司债券核准的批复》, 同意公司发行公司债券不超过 12 亿元, 所筹资金全部用于邳州市棚户区改造一期项目的建设。本期债券期限 7 年, 采用固定利率形式, 单利、按年计息, 在债券存续期的第三年至第七年末每年分别偿还本金的 20%, 当期利息随本金一起支付。2014 年公司发行了非公开定向债券, 付息日为 2015 年至 2021 年每年 12 月 5 日, 利率为 6.46%。

17、 长期应付款

长期应付款分类列示如下:

类别	2014/12/31	2013/12/31
融资租赁	129,059,104.70	
合计	129,059,104.70	

注: 2014 年 9 月 28 日, 华融金融租赁股份有限公司宁波分公司与邳州市恒润城市投资有限公司签订了编号为华融租赁(14)回字第 1400133104 号融资租赁合同, 租赁本金为 13,500.00 万元, 年租息率为 5.8950%, 租赁期限约 60 个月。除首付租金外, 第一期租金支付日定于起租日所在月后的第 3 个月之 15 日, 以后每 3 个月对应日支付一期租金, 共 20 期。

18、 实收资本

实收资本明细项目列示如下:

投资者名称	2013-12-31		本年增加	本年减少	2014-12-31	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
邳州市人民政府	1,017,000,000.00	100.00%			1,017,000,000.00	100.00%
合计	1,017,000,000.00	100.00%			1,017,000,000.00	100.00%

注 1: 2013 年 11 月, 本公司由原股东邳州市市政工程管理处以货币方式增资 20,000 万元, 实收资本由 56,700 万元变更为 76,700 万元, 亦经徐州迪联会计师事务所出具的徐迪会所验(2013)D163 号验资报告验证, 并办理了工商变更登记手续。

注 2: 2013 年 12 月, 本公司由原股东邳州市市政工程管理处以货币方式增资 13,000 万元, 实收资本由 76,700 万元变更为 89,700 万元, 亦经徐州迪联会计师事务所出具的徐迪会所验(2013)D185 号验资报告验证, 并办理了工商变更登记手续。

注 3: 2013 年 12 月, 本公司由原股东邳州市市政工程管理处以货币方式增资 12,000 万元, 实收资本由 89,700 万元变更为 101,700 万元, 亦经徐州迪联会计师事务所出具的徐迪会所验(2013)D194 号验资报告验证, 并办理了工商变更登记手续。

注 4: 2013 年 11 月 25 日, 邳州市人民政府作出《关于授权邳州市恒润城市投资有限公司出资人职责机构的决定》(邳政发[2013]103 号), 决定将邳州市灯桥管理处、邳州市市政工程管理处、邳州市路桥工程处等三家单位拥有的邳州市恒润城市投资有限公司 100% 的股权全部划转至邳州市人民政府, 授权邳州市住房和城乡建设局对相应国有资产统一运行管理, 履行股东职责。

19、 资本公积

资本公积明细项目列示如下:

项 目	2013/12/31	本年增加	本年减少	2014/12/31
其他资本公积	2,626,341,363.68	100,000,000.00		2,726,341,363.68
合 计	2,626,341,363.68	100,000,000.00		2,726,341,363.68

注: 本年增加系邳州市政府无偿注入财政拨款形成。

20、 盈余公积

盈余公积明细项目列示如下:

项 目	2013/12/31	本年增加	本年减少	2014/12/31
法定盈余公积金	43,214,514.85	13,073,811.56		56,288,326.41
合 计	43,214,514.85	13,073,811.56		56,288,326.41

21、 未分配利润

未分配利润明细项目列示如下：

项目	2014 年	2013 年	2012 年
年初未分配利润	384,772,516.52	267,802,140.92	124,427,247.98
本年增加数	128,777,807.52	130,133,590.22	159,445,239.24
其中：本年净利润转入	128,777,807.52	130,133,590.22	159,445,239.24
本年减少数	13,073,811.56	13,163,214.62	16,070,346.30
其中：提取盈余公积	13,073,811.56	13,163,214.62	16,070,346.30
年末未分配利润	500,476,512.48	384,772,516.52	267,802,140.92

22、 营业收入、成本

(1) 营业收入、成本构成：

项 目	营业收入			营业成本		
	2014 年度	2013 年度	2012 年度	2014 年度	2013 年度	2012 年度
主营业务	456,074,039.45	407,796,600.00	353,534,880.00	380,061,699.54	339,830,500.00	294,612,400.00
其他业务						
合 计	456,074,039.45	407,796,600.00	353,534,880.00	380,061,699.54	339,830,500.00	294,612,400.00

(2) 按业务类别列示：

项目	营业收入			营业成本		
	2014 年度	2013 年度	2012 年度	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、主营业务						
委托代建	456,074,039.45	407,796,600.00	353,534,880.00	380,061,699.54	339,830,500.00	294,612,400.00
合计	456,074,039.45	407,796,600.00	353,534,880.00	380,061,699.54	339,830,500.00	294,612,400.00

23、 财务费用

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
利息支出	18,654,605.82	21,012,531.81	680,000.00
利息收入	-3,564,992.55	-1,989,554.67	-159,312.08
其他	8,975,903.41	3,883,562.59	1,458.50
合 计	24,065,516.68	22,906,539.73	522,146.42

24、 资产减值损失

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
坏账准备	-937,960.53	-412,513.06	799,999.70
合 计	-937,960.53	-412,513.06	799,999.70

25、 营业外收入

项目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
政府补助	140,161,000.00	130,000,000.00	120,000,000.00
合计	140,161,000.00	130,000,000.00	120,000,000.00

26、 营业外支出

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
其他	542.48	423,522.02	
合 计	542.48	423,522.02	

27、 所得税费用

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
本期所得税费用		431,695.48	13,767,820.92
递延所得税费用	234,490.13	103,128.27	-199,999.93
合 计	234,490.13	534,823.75	13,567,820.99

28、 现金流量表附注

项目	2014年度	2013年度	2012年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	128,777,807.52	130,133,590.22	159,445,239.24
加：资产减值准备	-937,960.53	-412,513.06	799,999.70
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	52,239,553.23	39,162,719.41	44,008.22
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）			
固定资产报废损失（减：收益）			
公允价值变动损失（减：收益）			
财务费用（减：收益）	27,630,509.23	24,896,094.40	680,000.00
投资损失（减：收益）			
递延所得税资产减少（减：增加）	234,490.13	103,128.27	-199,999.93
递延所得税负债增加（减：减少）			
存货的减少（减：增加）	-3,879,026,208.54	-81,993,874.60	-108,329,225.91
经营性应收项目的减少（减：增加）	-3,312,856,927.22	-743,145,038.01	-515,191,737.95
经营性应付项目的增加（减：减少）	5,065,653,782.72	146,063,452.71	305,261,956.38
其他			
经营活动产生的现金流量净额	-1,918,284,953.46	-485,192,440.66	-157,489,760.25
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	454,850,241.90	398,895,989.79	27,348,831.46
减：现金的期初余额	398,895,989.79	27,348,831.46	358,441.71
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	55,954,252.11	371,547,158.33	26,990,389.75

附注九、公司财务报表项目注释

1、货币资金

货币资金明细项目列示如下：

项 目	2014-12-31	2013-12-31
现 金	2,269.10	7,662.00
银行存款	450,848,874.85	300,710,548.75
其他货币资金	758,750,000.00	88,500,000.00
合 计	1,209,601,143.95	389,218,210.75

2、应收账款

应收账款账龄和坏账准备列示如下：

账龄	2014-12-31			2013-12-31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
1年以内	456,074,039.45		456,074,039.45	407,796,600.00		407,796,600.00
1~2年	407,796,600.00		407,796,600.00	353,534,880.00		353,534,880.00
2~3年	353,534,880.00		353,534,880.00	39,986,728.34		39,986,728.34
3年以上	39,986,728.34		39,986,728.34			-
合计	1,257,392,247.79	-	1,257,392,247.79	801,318,208.34	-	801,318,208.34

3、其他应收款

其他应收款账龄和坏账准备列示如下：

账龄	2014-12-31			2013-12-31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
1年以内	118,752,129.70		118,752,129.70	301,170,000.00		301,170,000.00
1~2年	155,655,616.50	266.17	155,655,350.33	111,016,000.00	1,100,160.00	109,915,840.00
2~3年	16,000.00	800.00	15,200.00	10,666.00	533.30	10,132.70
3年以上	10,666.00	1,066.60	9,599.40			-
合计	274,434,412.20	2,132.77	274,432,279.43	412,196,666.00	1,100,693.30	411,095,972.70

4、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细项目分类列示如下：

项 目	2014-12-31	2013-12-31
子公司	39,982,853.68	39,982,853.68
减：减值准备		
合 计	39,982,853.68	39,982,853.68

(2) 对子公司投资

序号	被投资单位名称	投资比例	2014-12-31	2013-12-31
1	邳州市新嘉城置业有限公司	100.00%	39,982,853.68	39,982,853.68
	合计		39,982,853.68	39,982,853.68

5、应付账款

应付账款明细项目列示如下：

账 龄	2014-12-31		2013-12-31	
	金 额	占总金额比例	金 额	占总金额比例
1年以内	4,946,023.75	0.86%	217,908,700.00	38.20%
1-2年	217,908,700.00	37.86%	208,563,800.00	36.55%
2-3年	208,563,800.00	36.24%	144,086,900.00	25.25%
3年以上	144,086,900.00	25.04%		
合 计	575,505,423.75	100.00%	570,559,400.00	100.00%

6、其他应付款

其他应付款明细项目列示如下：

账 龄	2014-12-31		2013-12-31	
	金 额	占总金额比例	金 额	占总金额比例
1年以内	888,115,060.00	99.71%	900,000.00	39.47%
1-2年	900,000.00	0.11%	300,000.00	13.16%
2-3年	300,000.00	0.04%		
3年以上	1,080,000.00	0.14%	1,080,000.00	47.37%
合 计	890,395,060.00	100.00%	2,280,000.00	100.00%

7、资本公积

资本公积明细项目列示如下：

项 目	2013-12-31	本年增加	本年减少	2014-12-31
其他资本公积	2,526,341,363.68	100,000,000.00		2,626,341,363.68
合 计	2,526,341,363.68	100,000,000.00		2,626,341,363.68

注 1：本年增加系邳州市政府无偿划转注入房屋建筑物及财政拨款形成。

8、盈余公积

盈余公积明细项目列示如下：

项 目	2013-12-31	本年增加	本年减少	2014-12-31
法定盈余公积金	43,214,514.85	13,073,811.56		56,288,326.41
合 计	43,214,514.85	13,073,811.56		56,288,326.41

9、未分配利润

未分配利润明细项目列示如下：

项目	2014 年	2013 年	2012 年
年初未分配利润	388,930,633.64	270,461,702.02	125,828,585.35
本年增加数	130,738,115.61	131,632,146.24	160,703,462.97
其中：本年净利润转入	130,738,115.61	131,632,146.24	160,703,462.97
本年减少数	13,073,811.56	13,163,214.62	16,070,346.30
其中：提取盈余公积	13,073,811.56	13,163,214.62	16,070,346.30
年末未分配利润	506,594,937.69	388,930,633.64	270,461,702.02

10、营业收入、成本

(1) 营业收入、成本构成：

项 目	营业收入			营业成本		
	2014 年度	2013 年度	2012 年度	2014 年度	2013 年度	2012 年度
主营业务	456,074,039.45	407,796,600.00	353,534,880.00	380,061,699.54	339,830,500.00	294,612,400.00
其他业务						
合 计	456,074,039.45	407,796,600.00	353,534,880.00	380,061,699.54	339,830,500.00	294,612,400.00

(2) 按业务类别列示：

项目	营业收入			营业成本		
	2014 年度	2013 年度	2012 年度	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、主营业务						
委托代建	456,074,039.45	407,796,600.00	353,534,880.00	380,061,699.54	339,830,500.00	294,612,400.00
合计	456,074,039.45	407,796,600.00	353,534,880.00	380,061,699.54	339,830,500.00	294,612,400.00

11、财务费用

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
利息支出	18,654,605.82	21,012,531.81	680,000.00
利息收入	-3,520,423.22	-1,927,132.53	
金融手续费	8,975,115.71	3,883,562.59	1,458.50
合 计	24,109,298.31	22,968,961.87	681,458.50

附注十、或有事项

1、截止 2014 年 12 月 31 日本公司无为子公司实际融资额提供贷款或银行承兑汇票、开具信用证担保情况。

2、截止 2014 年 12 月 31 日本公司为外单位公司实际融资额提供贷款或银行承兑汇票、开具信用证担保情况如下(单位：万元)：

被担保人	银行或权利人	担保内容	担保人	担保金额
邳州市路桥工程处	华夏银行徐州分行	贷款	本公司	1,600.00
合计				1,600.00

3、截止 2014 年 12 月 31 日本公司及子公司的国有土地使用权证和房屋所有者权证已对外抵押情况如下：

土地使用权证号	土地使用权人	是否抵押
邳国用(2013)05696号	邳州市恒润城市投资有限公司	是
邳国用(2013)05697号	邳州市恒润城市投资有限公司	是
邳国用(2013)05189号	邳州市恒润城市投资有限公司	是
邳国用(2013)06311号	邳州市恒润城市投资有限公司	是
邳国用(2013)06312号	邳州市恒润城市投资有限公司	是
邳国用(2013)05190号	邳州市恒润城市投资有限公司	是
邳国用(2013)06304号	邳州市恒润城市投资有限公司	是
邳国用(2013)06303号	邳州市恒润城市投资有限公司	是
邳国用(2013)06900号	邳州市恒润城市投资有限公司	是
邳国用(2013)06639号	邳州市恒润城市投资有限公司	是
邳国用(2014)02755号	邳州市恒润城市投资有限公司	是
邳国用(2014)03411号	邳州市恒润城市投资有限公司	是
邳国用(2012)04673号	邳州市新嘉诚置业有限公司	是

所有权证号	房屋所有权人	是否抵押
邳房权证运河字第公房 130119-1 号	邳州市恒润城市投资有限公司	是
邳房权证运河字第公房 130119-2 号	邳州市恒润城市投资有限公司	是
邳房权证运河字第公房 130119-3 号	邳州市恒润城市投资有限公司	是
邳房权证运河字第公房 130115-1 号	邳州市恒润城市投资有限公司	是
邳房权证运河字第公房 130115-2 号	邳州市恒润城市投资有限公司	是
邳房权证运河字第公房 130116 号	邳州市恒润城市投资有限公司	是
邳房权证运河字第公房 130120 号	邳州市恒润城市投资有限公司	是
邳房权证运河字第公房 130114-1 号	邳州市恒润城市投资有限公司	是
邳房权证运河字第公房 130114-2 号	邳州市恒润城市投资有限公司	是
邳房权证运河字第公房 130114-3 号	邳州市恒润城市投资有限公司	是
邳房权证运河字第公房 130117 号	邳州市恒润城市投资有限公司	是
邳房权证运河字第公房 130118 号	邳州市恒润城市投资有限公司	是
邳房权证运河字第公房 130113-1 号	邳州市恒润城市投资有限公司	是
邳房权证运河字第公房 130113-2 号	邳州市恒润城市投资有限公司	是
邳房权证运河字第公房 130130 号	邳州市恒润城市投资有限公司	是

附注十一、资产负债表日后事项的说明

截止本报告日，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项。

附注十二、关联方关系及其交易

1、 存在控制关系的关联方情况

企业名称	单位性质	与本公司关系
邳州市人民政府	政府机关	股东

本公司及所属子公司控制的关系方主要为公司对外投资设立的子公司，详见附注七。

2、 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化（单位：万元）

关联方名称	2013-12-31	本期增加	本期减少	2014-12-31
邳州市新嘉城置业有限公司	14,000.00			14,000.00

3、存在控制关系的关联方的所持股份及其变化（单位：万元）

关联方名称	持股金额		持股比例	
	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31
邳州市新嘉城置业有限公司	14,000.00	14,000.00	100.00%	100.00%

(二) 关联方交易

无

附注十三、财务报表之批准

上述年度的财务报表和财务报表有关附注，系我们按企业会计准则的有关
规定编制，并业经本公司董事会于 2015 年 4 月 18 日批准报出。

邳州市恒润城市投资有限公司

法定代表人：



主管财务工作负责人：



会计机构负责人：



二〇一五年四月十八日

证书序号:000141

中兴华会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证监会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: 二〇一五年十二月九日

证书有效期至: 二〇一五年十二月九日



证书序号: NO 019544

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

中华人民共和国财政部



会计师事务所 执业证书



名称: 中兴会计师事务所(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甲9号(前门大街东段)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): 1000万元

批准设立文号: 京财会许可(2013) 0066号

批准设立日期: 2013-10-25

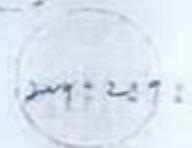
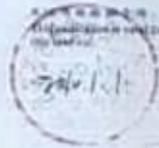
中兴会计师事务所(特殊普通合伙)
报告专用章



姓 名 任辉
 Full name 任 辉
 性 别 男
 Sex
 出生日期 1979-09-20
 Date of birth
 工作单位 江苏天华大彭会计师事务所有限公司
 Working unit
 身份证号码 320723197909200039
 Identity card No.

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

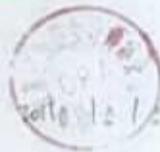
本证书自签发之日起，有效期限一年。
 This qualification is valid for one year after the issue.



注册号: 32000270001
 注册机构: 江苏省注册会计师协会
 注册日期: 二〇〇八 年 二 月



年度检验登记
 Annual Renewal Registration



年度检验登记
 Annual Renewal Registration



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

原工作单位: 江苏天华大彭会计师事务所
 Original Working Unit: 江苏天华大彭会计师事务所

原注册日期: 2008.2.2
 Original Registration Date: 2008.2.2

现工作单位: 江苏天华大彭会计师事务所
 (普通合伙) 常州分所
 Current Working Unit: 江苏天华大彭会计师事务所
 (普通合伙) 常州分所

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





姓 名: 王安强
 Full name: 王安强
 性 别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1974-12-02
 Date of birth: 1974-12-02
 工作单位: 江苏天华大野会计师事务所
 Working unit: 江苏天华大野会计师事务所
 身份证号: 320122197412022012
 Ident. card No.: 320122197412022012



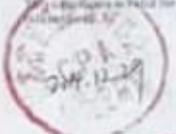
执业编号: 3200027011
 No. of CPAs: 3200027011
 江苏省注册会计师协会
 Jiangsu Provincial Association of CPAs

年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书自2011年1月1日起有效
 This certificate is valid for another year after 2011-01-01
 2011年1月1日



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书自2011年1月1日起有效
 This certificate is valid for another year after 2011-01-01

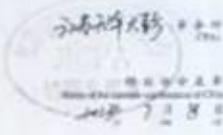


年度检验登记
 Annual Renewal Registration

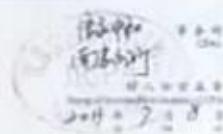
本证书自2011年1月1日起有效
 This certificate is valid for another year after 2011-01-01

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 transfer to the associated firm

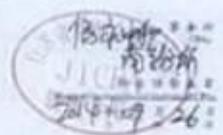


同意接收
 Agree to receive the associated firm

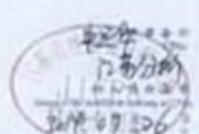


注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
 Agree to transfer to the associated firm



同意接收
 Agree to receive the associated firm





营业执照

(副本)⁽³⁻¹⁾

注册号 110102016435603

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。



中兴华会计师事务所
报告专用章



在线扫码获取详细信息

登记机关



2014年 03月 18日