

## 孝感市高创投资有限公司

### 2014 年年度报告

#### 重要提示:

本公司确信本报告所载资料不存在重大遗漏、虚假陈述或者严重误导,并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

本公司 2014 年度报告数据已经审计。

#### 一、发行人概况

公司名称: 孝感市高创投资有限公司

注册地址: 孝感市交通西路

法定代表人: 邓道伟

注册资本: 壹拾亿圆整

企业类型: 有限责任公司(国有控股)

经营范围: 凭资质证书从事城市基础设施、公用事业、基础产业的建设、运营; 本区范围内企(事)业、产业及项目参股、投资、咨询服务及凭资质证书从事城市建设综合开发; 凭资质证书从事房地产开发和农村基础设施建设; 新技术农业产品的开发、研制、经营; 电子电器产品的开发、研制、经营; 建筑材料销售; 对房地产业、工业、商业、服务业、市政工程、桥梁工程、装饰工程、土石方工程、建筑工程、园林工程的建设投资。(涉及许可经营项目, 应取得相关部门许可后方可经营)

公司经孝感高新区管委会授权，主要负责孝感高新区范围内城市建设资金的筹措、使用和偿还；负责孝感高新区基础设施建设和重点项目投资，行使出资人权利，并对所建设项目进行全过程管理，履行孝感高新区管委会制定的重点建设项目业主职责，管理建设项目的相关业务；负责孝感高新区范围内保障性住房项目的投资建设和管理工作；根据孝感高新区土地利用总体规划，进行高新区土地的整理开发业务；按照孝感高新区管委会要求履行孝感高新区国有股权、国有经营性资产的出资人职责，实现国有资产的保值增值。

## 二、发行人经审计的年度财务报告

（一）本公司 2014 年度财务报告已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该所出具了标准无保留意见的审计报告（信会师报字[2015]第 724444 号）；

（二）经审计的 2014 年度财务报告详见本年度报告附件。

## 三、已发行债券兑付兑息情况

截至本年报签署日，“14 孝高创债 01”和“14 孝高创债 02”兑付兑息不存在违约情况。

## 四、银行贷款本息有无逾期

本公司自 2014 年 1 月 1 日至本年度报告出具日未发生银行贷款本息逾期偿付的情况。

## 五、未来是否存在债券按期兑付兑息风险的情况说明

本公司已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。

## 六、债券跟踪评级情况说明

鹏元资信评估有限公司尚未出具本期债券 2015 年跟踪评级报告。

## 七、重大诉讼事项

本公司没有正在进行的或未决的会对公司的财务状况和运营业绩产生重大影响任何诉讼、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

2014 年第一期孝感市高创投资有限公司公司债券和 2014 年第二期孝感市高创投资有限公司公司债券基本条款未发生变动。

## 九、募集说明书中约定的其他重大事项的履行情况

募集说明书未约定需要履行的重大事项。

## 十、其他事项

无。

附件：孝感市高创投资有限公司 2014 年度财务报告

本页以下无正文

本页无正文，为《孝感市高创投资有限公司 2014 年年度报告》

签章页



孝感市高创投资有限公司

2014 年度

财务报表及审计报告

信会师报字[ 2015]第 724444 号

# 孝感市高创投资有限公司

## 审计报告及财务报表

(2014 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日止)

|    | 目录       | 页次   |
|----|----------|------|
| 一、 | 审计报告     | 1-2  |
| 二、 | 财务报表     |      |
|    | 资产负债表    | 1-2  |
|    | 利润表      | 3    |
|    | 现金流量表    | 4    |
|    | 所有者权益变动表 | 5-6  |
|    | 财务报表附注   | 1-32 |

# 审计报告



信会师报字[2015]第 724444 号

孝感市高创投资有限公司:

我们审计了后附的孝感市高创投资有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表,包括 2014 年 12 月 31 日的资产负债表,2014 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

## 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是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 日的财务状况以及 2014 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一五年四月二十五日

# 资产负债表

编制单位：孝感博创投资有限公司

2014年12月31日

金额单位：人民币元

| 项 目                    | 附注   | 2014-12-31              | 2013-12-31              |
|------------------------|------|-------------------------|-------------------------|
| <b>流动资产：</b>           |      |                         |                         |
| 货币资金                   | 七（一） | 694,705,639.18          | 213,153,922.17          |
| 拆出资金                   |      |                         |                         |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |      |                         |                         |
| 衍生金融资产                 |      |                         |                         |
| 应收票据                   |      |                         |                         |
| 应收账款                   | 七（二） | 87,523,302.60           | 92,323,986.03           |
| 预付款项                   |      | -                       |                         |
| 应收利息                   |      |                         |                         |
| 应收股利                   |      |                         |                         |
| 其他应收款                  | 七（三） | 447,900,893.26          | 202,986,607.70          |
| 买入返售金融资产               |      |                         |                         |
| 存货                     | 七（四） | 5,335,634,295.22        | 4,267,828,824.12        |
| 划分为持有待售的资产             |      |                         |                         |
| 一年内到期的非流动资产            |      |                         |                         |
| 其他流动资产                 | 七（五） | 91,465.95               |                         |
| <b>流动资产合计</b>          |      | <b>6,565,855,596.21</b> | <b>4,776,293,340.02</b> |
| <b>非流动资产：</b>          |      |                         |                         |
| 可供出售金融资产               | 七（六） | 5,000,000.00            |                         |
| 持有至到期投资                |      |                         |                         |
| 长期应收款                  |      |                         |                         |
| 长期股权投资                 |      | -                       |                         |
| 投资性房地产                 |      |                         |                         |
| 固定资产                   | 七（七） | 13,062,976.22           | 13,408,813.36           |
| 在建工程                   | 七（八） | 536,248,502.35          | 499,799,317.24          |
| 工程物资                   |      |                         |                         |
| 固定资产清理                 |      |                         |                         |
| 生产性生物资产                |      |                         |                         |
| 油气资产                   |      |                         |                         |
| 无形资产                   |      |                         |                         |
| 开发支出                   |      |                         |                         |
| 商誉                     |      |                         |                         |
| 长期待摊费用                 |      |                         |                         |
| 递延所得税资产                |      |                         |                         |
| 其他非流动资产                |      |                         |                         |
| <b>非流动资产合计</b>         |      | <b>554,311,478.57</b>   | <b>513,208,130.60</b>   |
| <b>资产总计</b>            |      | <b>7,120,167,074.78</b> | <b>5,289,501,470.62</b> |

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（续）

编制单位：孝感市汇创投资有限公司

2014年12月31日

金额单位：人民币元

| 项 目                    | 附注    | 年末余额             | 年初余额             |
|------------------------|-------|------------------|------------------|
| 流动负债：                  |       |                  |                  |
| 短期借款                   |       |                  |                  |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |       |                  |                  |
| 衍生金融负债                 |       |                  |                  |
| 应付票据                   |       |                  |                  |
| 应付账款                   |       |                  |                  |
| 预收款项                   | 七（九）  | 60,036.00        | 233,351.33       |
| 卖出回购金融资产款              |       |                  |                  |
| 应付手续费及佣金               |       |                  |                  |
| 应付职工薪酬                 |       |                  |                  |
| 应交税费                   | 七（十）  | 421,485.60       | 968,443.12       |
| 应付利息                   | 七（十一） | 45,531,777.77    |                  |
| 应付股利                   |       |                  |                  |
| 其他应付款                  | 七（十二） | -                | 1,210,047.50     |
| 划分为持有待售的负债             |       |                  |                  |
| 一年内到期的非流动负债            |       |                  |                  |
| 其他流动负债                 |       |                  |                  |
| 流动负债合计                 |       | 46,013,299.37    | 2,411,841.95     |
| 非流动负债：                 |       |                  |                  |
| 长期借款                   | 七（十三） |                  | 40,000,000.00    |
| 应付债券                   | 七（十四） | 1,589,548,360.00 |                  |
| 长期应付款                  |       |                  |                  |
| 长期应付职工薪酬               |       |                  |                  |
| 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                |       | 1,589,548,360.00 | 40,000,000.00    |
| 负 债 合 计                |       | 1,635,561,659.37 | 42,411,841.95    |
| 所有者权益：                 |       |                  |                  |
| 实收资本                   | 七（十五） | 960,000,000.00   | 960,000,000.00   |
| 其他权益工具                 |       |                  |                  |
| 其中：优先股                 |       |                  |                  |
| 永续债                    |       |                  |                  |
| 资本公积                   | 七（十六） | 3,786,798,824.12 | 3,786,798,824.12 |
| 减：库存股                  |       |                  |                  |
| 其他综合收益                 |       |                  |                  |
| 专项储备                   |       |                  |                  |
| 盈余公积                   | 七（十七） | 73,780,659.13    | 50,029,080.46    |
| 一般风险准备                 |       |                  |                  |
| 未分配利润                  | 七（十八） | 664,025,932.16   | 450,261,724.09   |
| 所有者权益合计                |       | 5,484,605,415.41 | 5,247,089,628.67 |
| 负债和所有者权益总计             |       | 7,120,167,074.78 | 5,289,501,470.62 |

法定代表人：

邓道印

主管会计工作负责人：

报表

李亦骥

会计机构负责人：

梅杨雅



## 利 润 表

编制单位：孝感市高创投资有限公司

2014年度

金额单位：人民币元

| 项                                      | 附注     | 本年金额           | 上年金额           |
|----------------------------------------|--------|----------------|----------------|
| 一、营业收入                                 | 七（十九）  | 600,384,317.80 | 191,050,909.42 |
| 减：营业成本                                 | 七（十九）  | 419,187,309.11 | 59,856,224.42  |
| 营业税金及附加                                |        | 96,458.70      | 89,301.08      |
| 销售费用                                   |        |                |                |
| 管理费用                                   |        | 4,052,038.77   | 1,793,946.54   |
| 财务费用                                   | 七（二十）  | -1,406,876.54  | -69,946.32     |
| 资产减值损失                                 | 七（二十一） | 1,206,601.02   | 318,770.99     |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）                  |        |                |                |
| 投资收益（损失以“-”号填列）                        |        |                |                |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益                     |        |                |                |
| 汇兑收益（损失以“-”号填列）                        |        |                |                |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）                      |        | 177,248,786.74 | 129,062,612.71 |
| 加：营业外收入                                | 七（二十二） | 60,267,000.00  |                |
| 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）                    |        | 237,515,786.74 | 129,062,612.71 |
| 减：所得税费用                                |        | -              |                |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）                      |        | 237,515,786.74 | 129,062,612.71 |
| 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                   |        |                |                |
| 其中：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                    |        |                |                |
| 其中：1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 |        |                |                |
| 2. 可供出售金融资产公允价值变动损益                    |        |                |                |
| 3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益               |        |                |                |
| 4. 现金流量套期损益的有效部分                       |        |                |                |
| 5. 外币财务报表折算差额                          |        |                |                |
| 六、综合收益总额                               |        | 237,515,786.74 | 129,062,612.71 |
| 七、每股收益：                                |        |                |                |
| 基本每股收益                                 |        |                |                |
| 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

编制单位：孝感市意创投资有限公司

2014年度

金额单位：人民币元

| 项 目                       | 附注 | 本年金额              | 上年金额            |
|---------------------------|----|-------------------|-----------------|
| 一、经营活动产生的现金流量：            |    |                   |                 |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |    | 437,070,000.00    | 270,727,312.00  |
| 收到的税费返还                   |    |                   |                 |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |    | 596,375,041.02    | 393,834,388.34  |
| 经营活动现金流入小计                |    | 1,033,445,041.02  | 664,561,700.34  |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |    | 1,464,429,847.00  | 73,077,569.00   |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |    | 288,569.28        |                 |
| 支付的各项税费                   |    | 1,468,443.12      |                 |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |    | 621,061,718.17    | 732,620,194.48  |
| 经营活动现金流出小计                |    | 2,087,248,577.57  | 805,697,763.48  |
| 经营活动产生的现金流量净额             |    | -1,053,803,536.55 | -141,136,063.14 |
| 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            |    | 1,594,633.56      |                 |
| 投资活动现金流入小计                |    | 1,594,633.56      | -               |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |    | 89,855.00         | 385,976.00      |
| 投资支付的现金                   |    |                   |                 |
| 质押贷款净增加额                  |    |                   |                 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |    | 5,000,000.00      |                 |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |    | 330,000,000.00    |                 |
| 投资活动现金流出小计                |    | 335,089,855.00    | 385,976.00      |
| 投资活动产生的现金流量净额             |    | -333,495,221.44   | -385,976.00     |
| 三、筹资活动产生的现金流量：            |    |                   |                 |
| 吸收投资收到的现金                 |    |                   | 468,970,000.00  |
| 取得借款收到的现金                 |    | 100,000,000.00    | 40,000,000.00   |
| 发行债券收到的现金                 |    | 1,588,800,000.00  |                 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |    |                   |                 |
| 筹资活动现金流入小计                |    | 1,688,800,000.00  | 508,970,000.00  |
| 偿还债务所支付的现金                |    | 140,000,000.00    |                 |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金        |    | 9,949,525.00      |                 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |    |                   | 158,970,000.00  |
| 筹资活动现金流出小计                |    | 149,949,525.00    | 158,970,000.00  |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |    | 1,538,850,475.00  | 350,000,000.00  |
| 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            |    | 151,551,717.01    | 208,477,960.86  |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |    | 213,153,922.17    | 4,675,961.31    |
| 六、期末现金及现金等价物余额            |    | 364,705,639.18    | 213,153,922.17  |

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



编制单位：孝感市广创投资有限公司

2014年度

金额单位：人民币元

所有者权益变动表

| 项 目                         |  | 行次 | 本 年 金 额        |            |                  |       |            |               |               |             |                |    |                  |
|-----------------------------|--|----|----------------|------------|------------------|-------|------------|---------------|---------------|-------------|----------------|----|------------------|
|                             |  |    | 实收资本           | 其他权益工<br>具 | 资本公积             | 减：库存股 | 其他综合收<br>益 | 专项储备          | 盈余公积          | △一般风险<br>准备 | 未分配利润          | 其他 | 所有者权益合计          |
| 一、上年年末余额                    |  | 1  | 960,000,000.00 | -          | 3,786,798,824.12 | -     | -          | -             | 50,029,080.46 | -           | 450,261,724.09 | -  | 5,247,089,628.67 |
| 加：会计政策变更                    |  | 2  |                |            |                  |       |            |               |               |             |                |    | -                |
| 前期差错更正                      |  | 3  |                |            |                  |       |            |               |               |             |                |    | -                |
| 其他                          |  | 4  |                |            |                  |       |            |               |               |             |                |    | -                |
| 二、本年初余额                     |  | 5  | 960,000,000.00 | -          | 3,786,798,824.12 | -     | -          | -             | 50,029,080.46 | -           | 450,261,724.09 | -  | 5,247,089,628.67 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）       |  | 6  | -              | -          | -                | -     | -          | -             | 23,751,578.67 | -           | 213,764,208.07 | -  | 237,515,786.74   |
| （一）综合收益总额                   |  | 7  |                |            |                  |       |            |               |               |             | 237,515,786.74 |    | 237,515,786.74   |
| （二）所有者投入和减少资本               |  | 8  | -              | -          | -                | -     | -          | -             | -             | -           | -              | -  | -                |
| 1.所有者投入的普通股                 |  | 9  |                |            |                  |       |            |               |               |             |                |    | -                |
| 2.其他权益工具持有者投入资本             |  | 10 |                |            |                  |       |            |               |               |             |                |    | -                |
| 3.股份支付计入所有者权益的金额            |  | 11 |                |            |                  |       |            |               |               |             |                |    | -                |
| 4.其他                        |  | 12 |                |            |                  |       |            |               |               |             |                |    | -                |
| （三）专项储备提取和使用                |  | 13 | -              | -          | -                | -     | -          | -             | -             | -           | -              | -  | -                |
| 1.提取专项储备                    |  | 14 |                |            |                  |       |            |               |               |             |                |    | -                |
| 2.使用专项储备                    |  | 15 |                |            |                  |       |            |               |               |             |                |    | -                |
| （四）利润分配                     |  | 16 | -              | -          | -                | -     | -          | -             | 23,751,578.67 | -           | -23,751,578.67 | -  | -                |
| 1.提取盈余公积                    |  | 17 | -              | -          | -                | -     | -          | -             | 23,751,578.67 | -           | -23,751,578.67 | -  | -                |
| 其中：法定公积金                    |  | 18 |                |            |                  |       |            | 23,751,578.67 |               |             | -23,751,578.67 |    | -                |
| 任意公积金                       |  | 19 |                |            |                  |       |            |               |               |             | -              |    | -                |
| 储备基金                        |  | 20 |                |            |                  |       |            |               |               |             |                |    | -                |
| 企业发展基金                      |  | 21 |                |            |                  |       |            |               |               |             |                |    | -                |
| 利润归还投资                      |  | 22 |                |            |                  |       |            |               |               |             |                |    | -                |
| 2.提取一般风险准备                  |  | 23 |                |            |                  |       |            |               |               |             |                |    | -                |
| 3.对所有者的分配                   |  | 24 |                |            |                  |       |            |               |               |             |                |    | -                |
| 4.其他                        |  | 25 |                |            |                  |       |            |               |               |             |                |    | -                |
| （五）所有者权益内部结转                |  | 26 | -              | -          | -                | -     | -          | -             | -             | -           | -              | -  | -                |
| 1.资本公积转增资本                  |  | 27 |                |            |                  |       |            |               |               |             |                |    | -                |
| 2.盈余公积转增资本                  |  | 28 |                |            |                  |       |            |               |               |             |                |    | -                |
| 3.盈余公积弥补亏损                  |  | 29 |                |            |                  |       |            |               |               |             |                |    | -                |
| 4.结转重新计量设定受益计划净资产或净负债所产生的变动 |  | 30 |                |            |                  |       |            |               |               |             |                |    | -                |
| 5.其他                        |  | 31 |                |            |                  |       |            |               |               |             |                |    | -                |
| 四、本年年末余额                    |  | 32 | 960,000,000.00 | -          | 3,786,798,824.12 | -     | -          | -             | 73,780,659.13 | -           | 664,025,932.16 | -  | 5,484,605,415.41 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



编制单位：孝感市高创投资有限公司

所有者权益变动表 (续)

2014年度

金额单位：人民币元

| 项 目                         |  | 行次 | 上 年 金 额        |        |                  |       |        |      |               |         |                |    |                  |
|-----------------------------|--|----|----------------|--------|------------------|-------|--------|------|---------------|---------|----------------|----|------------------|
|                             |  |    | 实收资本           | 其他权益工具 | 资本公积             | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积          | △一般风险准备 | 未分配利润          | 其他 | 所有者权益合计          |
| 一、上年年末余额                    |  | 1  | 12             | 13     | 14               | 15    | 16     | 17   | 18            | 19      | 20             | 21 | 22               |
| 加：会计政策变更                    |  | 2  |                |        | 1,553,115,393.00 |       |        |      | 37,122,819.19 |         | 334,105,372.65 |    | 1,934,343,584.84 |
| 前期差错更正                      |  | 3  |                |        |                  |       |        |      |               |         |                |    | -                |
| 其他                          |  | 4  |                |        |                  |       |        |      |               |         |                |    | -                |
| 二、本年年初余额                    |  | 5  | 10,000,000.00  | -      | 1,553,115,393.00 | -     | -      | -    | 37,122,819.19 | -       | 334,105,372.65 | -  | 1,934,343,584.84 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）       |  | 6  | 950,000,000.00 | -      | 2,233,683,431.12 | -     | -      | -    | 12,906,261.27 | -       | 116,156,351.44 | -  | 3,312,746,043.83 |
| （一）综合收益总额                   |  | 7  |                |        |                  |       |        |      |               |         | 129,062,612.71 |    | 129,062,612.71   |
| （二）所有者投入和减少资本               |  | 8  | 950,000,000.00 | -      | 2,233,683,431.12 | -     | -      | -    | -             | -       | -              | -  | 3,183,683,431.12 |
| 1.所有者投入的普通股                 |  | 9  | 950,000,000.00 |        | 2,233,683,431.12 |       |        |      |               |         |                |    | 3,183,683,431.12 |
| 2.其他权益工具持有者投入资本             |  | 10 |                |        |                  |       |        |      |               |         |                |    | -                |
| 3.股份支付计入所有者权益的金额            |  | 11 |                |        |                  |       |        |      |               |         |                |    | -                |
| 4.其他                        |  | 12 |                |        |                  |       |        |      |               |         |                |    | -                |
| （三）专项储备提取和使用                |  | 13 | -              | -      | -                | -     | -      | -    | -             | -       | -              | -  | -                |
| 1.提取专项储备                    |  | 14 |                |        |                  |       |        |      |               |         |                |    | -                |
| 2.使用专项储备                    |  | 15 |                |        |                  |       |        |      |               |         |                |    | -                |
| （四）利润分配                     |  | 16 | -              | -      | -                | -     | -      | -    | 12,906,261.27 | -       | -12,906,261.27 | -  | -                |
| 1.提取盈余公积                    |  | 17 | -              | -      | -                | -     | -      | -    | 12,906,261.27 | -       | -12,906,261.27 | -  | -                |
| 其中：法定公积金                    |  | 18 |                |        |                  |       |        |      | 12,906,261.27 |         | -12,906,261.27 |    | -                |
| 任意公积金                       |  | 19 |                |        |                  |       |        |      |               |         |                |    | -                |
| 储备基金                        |  | 20 |                |        |                  |       |        |      |               |         |                |    | -                |
| 企业发展基金                      |  | 21 |                |        |                  |       |        |      |               |         |                |    | -                |
| 利润归还投资                      |  | 22 |                |        |                  |       |        |      |               |         |                |    | -                |
| 2.提取一般风险准备                  |  | 23 |                |        |                  |       |        |      |               |         |                |    | -                |
| 3.对所有者的分配                   |  | 24 |                |        |                  |       |        |      |               |         |                |    | -                |
| 4.其他                        |  | 25 |                |        |                  |       |        |      |               |         |                |    | -                |
| （五）所有者权益内部结转                |  | 26 | -              | -      | -                | -     | -      | -    | -             | -       | -              | -  | -                |
| 1.资本公积转增资本                  |  | 27 |                |        |                  |       |        |      |               |         |                |    | -                |
| 2.盈余公积转增资本                  |  | 28 |                |        |                  |       |        |      |               |         |                |    | -                |
| 3.盈余公积弥补亏损                  |  | 29 |                |        |                  |       |        |      |               |         |                |    | -                |
| 4.结转重新计量设定受益计划净资产或净负债所产生的变动 |  | 30 |                |        |                  |       |        |      |               |         |                |    | -                |
| 5.其他                        |  | 31 |                |        |                  |       |        |      |               |         |                |    | -                |
| 四、本年年末余额                    |  | 32 | 960,000,000.00 | -      | 3,786,798,824.12 | -     | -      | -    | 50,029,080.46 | -       | 450,261,724.09 | -  | 5,247,089,628.67 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

邓印道

李亦骥印

梅杨雅印

## 孝感市高创投资有限公司 2014 年度财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

### 一、 公司概况

孝感市高创投资有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)前称为孝感市高创置业有限责任公司, 系于 2003 年 8 月 29 日在孝感市工商行政管理局注册成立, 注册号 4209001500357。2013 年 8 月 30 日, 公司名称变更为孝感市高创投资有限公司, 注册号变更为 420900000025278。公司股东为孝感市高新技术创业服务中心和孝感市城市建设投资公司, 分别持股 70%和 30%。

公司法定代表人: 邓道伟

公司住所: 孝感市交通西路

企业法人营业执照注册号: 420900000025278

经济性质: 有限责任公司(国有控股)

注册资本: 人民币壹拾亿元整

实收资本: 人民币玖亿陆仟万元整

公司经营范围: 凭资质证书从事城市基础设施、公用事业、基础产业的建设、营运; 本区范围内企(事)业、产业及项目参股、投资、咨询服务及凭资质证书从事城市建设综合开发; 凭资质证书从事房地产开发和农村基础设施建设; 新技术农业产品的开发、研制、经营; 电子电器产品的开发、研制、经营; 建筑材料销售; 对房地产业、工业、商业、服务业、市政工程、桥梁工程、装饰工程、土石方工程、建筑工程、园林工程的建设投资。(涉及许可经营项目, 应取得相关部门许可后方可经营)。

### 二、 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定(以下合称“企业会计准则”), 并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

### 三、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求, 真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

#### 四、 重要会计政策和会计估计

##### (一) 会计期间

本公司会计期间为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### (二) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

##### (三) 记账基础和计价原则

本公司采用借贷记账法，以权责发生制为记账基础，以历史成本计量为主。以公允价值计量且其变动记入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产和衍生金融工具等以公允价值计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可收回金额与现值孰高计量；盘盈资产等按重置成本计量。

##### (四) 外币业务和外币报表折算

本公司对发生的外币业务，按照交易发生日的即期汇率折合人民币记账。对各种外币账户的外币期末余额，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，发生的差额计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算；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，差额作为公允价值变动损益。

外币财务报表的折算遵循下列原则：

- 1.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；
- 2.利润表中的收入和费用项目，按照交易发生日的即期汇率折算；
- 3.按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示；
- 4.现金流量表按照交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示。

##### (五) 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金为公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

现金等价物是持有的期限短（一般是指自购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## (六) 金融工具

本公司的金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### 1、 金融工具的分类

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

### 2、 金融工具的确认依据和计量方法

本公司初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量。

#### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

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

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

#### (2) 持有至到期投资

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

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

#### (3) 应收款项

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款和长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

#### (4) 可供出售金融资产

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

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

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

#### （5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

### 3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

#### 4、 金融负债终止确认条件

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

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### 5、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

#### 6、 金融资产（不含应收款项）减值准备的计提方法及核销原则

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

##### （1）可供出售金融资产的减值准备

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

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

本公司各类可供出售金融资产减值的认定标准包括下列各项：

- ①发行方或债务人发生严重财务困难；
- ②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- ③债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作

出让步；

④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

⑤ 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

⑥ 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

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

⑧ 权益工具投资的公允价值发生严重（即公允价值下跌超过其持有成本 50%）或非暂时性下跌（即公允价值下跌持续 12 个月）；

⑨ 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

上段所述“成本”按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额确定；“公允价值”根据证券交易所期末收盘价确定，除非该项可供出售权益工具投资存在限售期。对于存在限售期的可供出售权益工具投资，采用如下方法确定公允价值：如果可供出售权益工具投资的初始取得成本高于在证券交易所上市交易的同一股票的市价，应采用在证券交易所上市交易的同一股票的市价作为估值日该股票的价值；如果可供出售权益工具投资的初始取得成本低于在证券交易所上市交易的同一股票的市价，应按以下公式确定该股票的价值：

$$FV = C + (P - C) \times (DI - Dr) / DI$$

其中：FV 为估值日该可供出售权益工具的公允价值；

C 为该可供出售权益工具的初始取得成本（因权益业务导致市场价格除权时，应于除权日对其初始取得成本作相应调整）；

P 为估值日在证券交易所上市交易的同一股票的市价；

DI 为该可供出售权益工具限售期所含的交易日的交易天数；

Dr 为估值日剩余限售期，即估值日至限售期结束所含的交易日的交易天数（不含估值日当天）

可供出售金融资产发生减值时，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入所有者权益。

(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。

当本公司没有合理的预期能够收回该金融资产时，应直接核销减值准备并减记金融资产账面价值。本公司将根据实际情况，核销该金融资产的整体或部分。

(七) 坏账损失核算方法

1、 坏账的确认

凡因债务人破产，依据法律清偿后确实无法收回的应收款项；债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；债务人逾期三年未能履行偿债义务，经公司董事会批准列作坏账的应收款项。

2、 公司坏账准备的核算方法

公司采用备抵法。公司根据按期末应收款项（含应收账款和其他应收款）余额的 0.5%计提坏账准备。

(八) 存货核算方法

- 1、 公司存货分为待转让土地使用权、原材料、低值易耗品、市政工程、开发产品等等。
- 2、 公司存货的取得及发出采用实际成本核算；低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。
- 3、 公司存货采用永续盘存制。
- 4、 公司存货发出的计价：采用加权平均法。
- 5、 存货跌价准备核算方法：期末对存货按成本与可变现净值孰低计量，对于可变现净值低于成本的部分，计提存货跌价准备。

(九) 长期股权投资

1、 投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担

债务账面价值以及发行股份的面值总额之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

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

#### （2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 2、 后续计量及损益确认

#### （1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

#### （2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权

投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损益，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照附注四（四）、（五）中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

### （3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处

置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

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

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

### 3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司的联营企业。

### 4、 减值测试方法及减值准备计提方法

于资产负债表日长期股权投资存在减值迹象的，进行减值测试。

对可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

## (十) 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个

会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认

### 1、 固定资产计价

购建的固定资产，按购建时实际成本计价；非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则——非货币性资产交换》、《企业会计准则——债务重组》、《企业会计准则——企业合并》和《企业会计准则——租赁》确定。

### 2、 固定资产折旧方法

本公司固定资产折旧采用年限平均法计提。各类固定资产的估计使用年限、预计净残值及年折旧率如下：

| 固定资产类别 | 估计经济使用年限 | 年折旧率（%） |
|--------|----------|---------|
| 房屋建筑物  | 8—50 年   | 2-12.5  |
| 机器设备   | 5—20 年   | 4.5-20  |
| 运输设备   | 5—12 年   | 7.5-20  |
| 其他设备   | 3—20 年   | 4.5-20  |

对于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（即固定资产原价减去累计折旧和已计提的减值准备），以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。本公司至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

### 3、 固定资产后续支出

与固定资产有关的后续支出，仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，否则发生时计入当期损益。

### 4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产的认定依据：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：

- （1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；
- （2）承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人会行使这种选择权；
- （3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；

(4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；

(5) 租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；租赁过程中发生的手续费、印花税等直接费用，计入租入资产初始成本。

融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

## 5、 固定资产减值准备

资产负债表日，本公司对固定资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

固定资产可收回金额根据资产公允价值减去处置费用后净额与资产预计未来现金流量的现值两者孰高确定。固定资产的公允价值减去处置费用后净额，如存在公平交易中的销售协议价格，则按照销售协议价格减去可直接归属该资产处置费用的金额确定；或不存在公平交易销售协议但存在资产活跃市场或同行业类似资产交易价格，按照市场价格减去处置费用后的金额确定。

## (十一) 在建工程

### 1、 在建工程计价

按各项工程所发生的实际成本核算。工程达到预定可使用状态时，按工程项目的实际成本结转固定资产。工程完工交付使用前发生的允许资本化的借款费用支出计入工程造价；交付使用后，其有关利息支出计入当期损益。

### 2、 在建工程结转固定资产的标准和时点

本公司在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：

- (1) 固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；
- (2) 已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；
- (3) 该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；
- (4) 所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

### 3、 在建工程减值准备

资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按相关资产（资产组）的可收回金额低于其账面价值的差额计提在建工程减值准备。

减值迹象主要包括：

- (1) 长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工的在建工程；
- (2) 所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；
- (3) 其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## (十二) 借款费用

本公司借款费用为因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

### 1、 借款费用资本化与费用化的原则

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- (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或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，暂停期间发生的借款费用计入当期损益。

### 2、 资本化金额的确定方法

本公司资本化金额的确定：

- (1) 借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额

确定；

(2) 占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；

(3) 借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

### (十三) 无形资产

#### 1、 无形资产的确认

本公司无形资产的确认标准：

- (1) 拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产；
- (2) 与该资产相关的预计未来经济利益很可能流入企业；
- (3) 该资产的成本能够可靠计量；

本公司的无形资产包括土地使用权、软件等。

无形资产按照成本进行初始计量。

#### 2、 无形资产的计价方法

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

#### 3、 无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统合理摊销，计入当期损益。无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。无形资产中由市政府有关部门无偿划入本公司的土地，本公司对于该类无形资产不摊销。

本公司至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

无法预见无形资产带来经济利益的期限的作为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产不摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

#### 4、 无形资产减值准备

资产负债表日，有迹象表明无形资产发生减值的，按相关资产（资产组）的可收回金额低于其账面价值的差额计提无形资产减值准备。

减值迹象主要包括：

- (1) 已被其他新技术等所替代；
  - (2) 市价在当期大幅下降，预期不会恢复；
  - (3) 已超过法律保护期限；
  - (4) 其他足以证明实质上已经发生了减值的情形。
- 无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

#### 5、 开发项目的研究阶段和开发阶段的划分标准，以及开发阶段支出符合资本化条件的确认标准

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

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

划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段的具体标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

#### (十四) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，主要包括长期预付租金、长期预付租赁费等。长期待摊费用在受益期限内采用直线法平均摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

#### (十五) 职工薪酬

##### 1、 职工薪酬内容

职工薪酬为企业为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出，主要包括：

- (1) 职工工资、奖金、津贴和补贴；
- (2) 职工福利费；

- (3) 医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费;
- (4) 住房公积金;
- (5) 工会经费和职工教育经费;
- (6) 非货币性福利;
- (7) 因解除与职工的劳动关系给予的补偿;
- (8) 其他与获得职工提供的服务相关的支出。

## 2、 职工薪酬的确认原则及会计处理方法

在职工为本公司提供服务的会计期间,根据提供服务的受益对象,将应确认的职工薪酬(包括货币性薪酬和非货币性福利)计入相关资产成本或当期损益,同时确认“应付职工薪酬”。但解除劳动关系补偿除外。

具体确认原则为:

- (1) 应由生产产品、提供劳务负担的职工薪酬,计入产品成本或劳务成本;
- (2) 应由在建工程、无形资产负担的职工薪酬,计入建造固定资产或无形资产成本;
- (3) 除上述以外的其他职工薪酬计入当期损益。

## 3、 职工薪酬的计量

职工薪酬的计量方法:

- (1) 国家规定了计提基础和计提比例的,应当按照国家规定的标准计提;
- (2) 没有规定计提基础和计提比例的,本公司根据历史经验数据和实际情况,合理预计当期应付职工薪酬。当期实际发生金额大于预计金额的,应当补提应付职工薪酬;当期实际发生金额小于预计金额的,应当冲回多提的应付职工薪酬;
- (3) 本公司以非货币性福利部分,根据受益对象按照公允价值计入相关资产成本或当期损益;
- (4) 其他职工薪酬根据实际发生成本计量。

## (十六) 股份支付

### 1、 股份支付的种类

本公司股份支付包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### 2、 权益工具的公允价值确定方法

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的,以授予职工权益工具的公允价值计量。

- (1) 存在活跃市场的,按照活跃市场中的报价确定;
- (2) 不存在活跃市场的,采用估值技术确定,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工具的当前公

允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

### 3、可行权权益工具最佳估计数的确定依据

在各个资产负债表日，根据最新取得的可行权人数变动、业绩指标完成情况等后续信息，修正预计可行权的股票期权数量，并以此为依据确认各期应分摊的费用。对于跨越多个会计期间的期权费用，一般可以按照该期权在某会计期间内等待期长度占整个等待期长度的比例进行分摊。

## (十七)应付债券

本公司所发行的债券，按照实际发行价格总额，作负债处理；债券发行价格总额与债券面值总额的差额，作为债券溢价或折价，在债券的存续期间内按实际利率法进行摊销。

## (十八)预计负债

### 1、预计负债的确认标准

或有事项相关义务同时符合下列条件，确认为预计负债：

- (1) 该义务是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计量。

### 2、预计负债的计量方法

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，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## (十九)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

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

## (二十)建造合同

### 1、 建造合同收入、成本的确认原则

建造合同收入以收到或应收的工程合同总金额或总造价确认；合同成本应包括从合同签订开始至合同完成为止所发生的、与执行合同有关的直接和间接费用。

建造合同收入、成本的确认原则：

(1) 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同成本。

(2) 建造合同的结果在资产负债表日不能可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同成本；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同成本，不确认合同收入。

**2、 合同完工进度的确认方法**

本公司按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

**3、 预计损失的处理**

资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

**(二十一)政府补助**

**1、 政府补助类型**

政府补助主要包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

**2、 政府补助的计量**

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（1 元）计量。

已确认的政府补助需要返还的，分别情况处理：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。

**3、 政府补助会计处理**

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益；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，分别下列情况处理：

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

（2）用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

**(二十二)递延所得税资产和递延所得税负债**

本公司递延所得税资产和递延所得税负债的确认：

（1）根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

（2）递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得

额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

(3) 对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

## (二十三) 租赁

### 1、 租赁的分类

租赁的分类为融资租赁和经营租赁。

### 2、 融资租赁的判断标准

融资租赁的判断标准：实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件的：

- (1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；
- (2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人会行使这种选择权；
- (3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；
- (5) 租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。

本公司对于不满足上述条件的租赁，认定为经营租赁。

### 3、 租赁会计处理

本公司租赁业务的会计处理按照《企业会计准则--租赁》的规定进行处理。

## (二十四) 所得税的会计处理方法

本公司的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。

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。

## 五、 会计政策、会计估计变更和差错更正

1、本公司已执行财政部于 2014 年颁布的下列新的及修订的企业会计准则：

《企业会计准则—基本准则》（修订）、《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》（修订）、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》（修订）、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》（修订）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（修订）、《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》。

2、本公司报告期无会计估计变更和差错更正。

## 六、 主要税项

1.营业税：按应税收入的 3%或 5%计缴。

2.城市维护建设税：按应交流转税额的 7%计缴。

3.教育费附加：按应交流转税额的 3%计缴。

4.企业所得税：按应纳税所得额的 25%计缴。

2014 年度的土地整理收入、工程建设收入、项目回购收入，按照孝感经济技术开发区财政局的批复，均系财政性资金。孝感市地方税务局开发区分局和孝感市高新技术产业开发区国家税务局出具了《关于对孝感市高创投资有限公司财政性资金不予征税的复函》，明确本公司收到的财政性资金可以作为不征税收入，在计算应纳税所得额时从收入总额中扣除，同时不计征营业税及相关附加税费。

## 七、 财务报表主要项目注释

### (一) 货币资金

| 项目     | 年末余额           | 年初余额           |
|--------|----------------|----------------|
| 现金     |                | 1330.20        |
| 银行存款   | 144,705,639.18 | 213,152,591.97 |
| 其他货币资金 | 550,000,000.00 |                |
| 合计     | 694,705,639.18 | 213,153,922.17 |

说明：公司其他货币资金均为定期存款，其中 3 个月以上的定期存款为 330,000,000.00。

## (二) 应收账款

| 账龄     | 年末余额          |        | 年初余额          |        |
|--------|---------------|--------|---------------|--------|
|        | 金额            | 比例 (%) | 金额            | 比例 (%) |
| 1 年以内  | 87,963,118.19 | 100.00 | 92,787,925.66 | 100.00 |
| 合计     | 87,963,118.19 | 100.00 | 92,787,925.66 | 100.00 |
| 减：坏账准备 | 439,815.59    |        | 463,939.63    |        |
| 应收账款净额 | 87,523,302.60 |        | 92,323,986.03 |        |

截至 2014 年 12 月 31 日应收账款余额较大客户列示如下：

| 序号 | 往来单位名称 | 年末余额          | 占应收账款总额的比例 (%) | 款项性质 |
|----|--------|---------------|----------------|------|
| 1  | 高新区财政局 | 87,792,777.52 | 99.81          | 应收收入 |
| 合计 |        | 87,792,777.52 | 99.81          |      |

说明：2014 年 12 月 31 日无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

## (三) 其他应收款

| 账龄      | 年末余额           |        | 年初余额           |        |
|---------|----------------|--------|----------------|--------|
|         | 金额             | 比例 (%) | 金额             | 比例 (%) |
| 1 年以内   | 450,151,651.52 | 100.00 | 204,006,640.90 | 100.00 |
| 合计      | 450,151,651.52 | 100.00 | 204,006,640.90 | 100.00 |
| 减：坏账准备  | 2,250,758.26   |        | 1,020,033.20   |        |
| 其他应收款净额 | 447,900,893.26 |        | 202,986,607.70 |        |

截至 2014 年 12 月 31 日其他应收款余额较大客户列示如下：

| 序号 | 往来单位名称         | 年末余额           | 占其他应收款总额的比例 (%) | 款项性质 |
|----|----------------|----------------|-----------------|------|
| 1  | 高新区财政局         | 420,151,651.52 | 93.34           | 往来款  |
| 2  | 湖北中晟建筑工程集团有限公司 | 30,000,000.00  | 6.66            | 往来款  |
| 合计 |                | 450,151,651.52 | 100.00          |      |

说明：2014 年 12 月 31 日无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

## (四) 存货

| 项目    | 年末余额             | 年初余额             |
|-------|------------------|------------------|
| 土地使用权 | 4,267,828,824.12 | 4,267,828,824.12 |
| 开发产品  | 1,067,805,471.10 |                  |
| 合计    | 5,335,634,295.22 | 4,267,828,824.12 |

说明：1.公司未发现存货账面价值低于可收回金额的情况；

2.公司期末土地使用权主要为开发区管委会及公司股东创业服务中心注入的土地使用权，情况详见七、财务报表主要项目注释之（十六）资本公积。

3.期末存货不存在使用权受限的情况。

(五) 其他流动资产

| 项目    | 年末账面价值    | 年初账面价值 |
|-------|-----------|--------|
| 可抵扣税金 | 91,465.95 |        |
| 合计    | 91,465.95 |        |

(六) 可供出售金融资产

| 项目       | 年末账面价值       | 年初账面价值 |
|----------|--------------|--------|
| 可供出售权益工具 | 5,000,000.00 |        |
| 合计       | 5,000,000.00 |        |

说明：公司年末可供出售权益工具系持有的湖北科创天使投资有限公司股权。2014 年，公司参与发起设立了湖北科创天使投资有限公司，注册资本 20,000.00 万元，公司认缴资本 1,000.00 万元。截止 2014 年 12 月 31 日，湖北科创天使投资有限公司实收资本 10,000.00 万元，公司实际出资 500.00 万元，持股比例 5.00%。

(七) 固定资产

| 项目         | 年初余额          | 本年增加       | 本年减少 | 年末余额          |
|------------|---------------|------------|------|---------------|
| 一、固定资产原价合计 | 16,759,676.00 | 89,855.00  |      | 16,849,531.00 |
| 其中：房屋及建筑物  | 16,355,000.00 |            |      | 16,355,000.00 |
| 机器设备       |               |            |      |               |
| 运输设备       | 375,500.00    |            |      | 375,500.00    |
| 其他         | 29,176.00     | 89,855.00  |      | 119,031.00    |
| 二、累计折旧合计   | 3,350,862.64  | 435,692.14 |      | 3,786,554.78  |
| 其中：房屋及建筑物  | 3,331,250.00  | 327,100.00 |      | 3,658,350.00  |
| 机器设备       |               |            |      |               |
| 运输设备       | 14,750.00     | 75,100.00  |      | 89,850.00     |

| 项目           | 年初余额          | 本年增加      | 本年减少 | 年末余额          |
|--------------|---------------|-----------|------|---------------|
| 其他           | 4,862.64      | 33,492.14 |      | 38,354.78     |
| 三、固定资产减值准备合计 |               |           |      |               |
| 其中：房屋及建筑物    |               |           |      |               |
| 机器设备         |               |           |      |               |
| 运输设备         |               |           |      |               |
| 其他           |               |           |      |               |
| 四、固定资产净值合计   | 13,408,813.36 |           |      | 13,062,976.22 |
| 其中：房屋及建筑物    | 13,023,750.00 |           |      | 12,696,650.00 |
| 机器设备         |               |           |      |               |
| 运输设备         | 360,750.00    |           |      | 285,650.00    |
| 其他           | 24,313.36     |           |      | 80,676.22     |

说明：1.期末固定资产不存在使用权受限的情况。

2. 期末未发现固定资产存在减值迹象，故未计提固定资产减值准备。

(八) 在建工程

| 项目      | 年初余额           | 本年增加           | 本年减少           |         | 年末余额           |
|---------|----------------|----------------|----------------|---------|----------------|
|         |                |                | 金额             | 其中：本期转固 |                |
| 东区道路工程  | 390,144,764.28 | 124,559,250.86 | 131,864,312.26 |         | 382,839,702.88 |
| 西区道路工程  | 37,761,931.33  | 23,584,710.42  | 12,446,274.00  |         | 48,900,367.75  |
| 东区电力工程  | 47,651,147.45  | 36,077,387.82  | 8,437,826.44   |         | 75,290,708.83  |
| 西区电力工程  | 7,479,368.24   | 0.00           | 2,037,000.00   |         | 5,442,368.24   |
| 绿化及周边工程 | 16,762,105.94  | 14,913,389.34  | 7,900,140.63   |         | 23,775,354.65  |
| 合计      | 499,799,317.24 | 199,134,738.44 | 162,685,553.33 |         | 536,248,502.35 |

说明：公司在建工程本年减少系向高新区管委会移交部分已完工基础设施工程。

(九) 预收账款

| 账龄    | 年末余额      |        | 年初余额       |        |
|-------|-----------|--------|------------|--------|
|       | 金额        | 比例 (%) | 金额         | 比例 (%) |
| 1 年以内 | 60,036.00 | 100.00 | 233,351.33 | 100.00 |
| 合计    | 60,036.00 | 100.00 | 233,351.33 | 100.00 |

截至 2014 年 12 月 31 日预收账款余额较大客户列示如下：

| 序号 | 往来单位名称  | 年末余额      | 占预收账款总额的比例 (%) | 款项性质 |
|----|---------|-----------|----------------|------|
| 1  | 天仙配美味酒店 | 60,036.00 | 100.00         | 预收房租 |
|    | 合 计     | 60,036.00 | 100.00         |      |

说明：2014 年 12 月 31 日无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

(十) 应交税费

| 项目      | 年末余额       | 年初余额       |
|---------|------------|------------|
| 营业税     | 81,182.80  | 276,698.03 |
| 城市建设税   | 5,682.80   | 19,368.87  |
| 土地使用税   | 325,026.90 |            |
| 房产税     |            | 664,075.28 |
| 教育费附加   | 2,435.48   | 8,300.94   |
| 地方教育发展费 | 7,157.62   |            |
| 合计      | 421,485.60 | 968,443.12 |

(十一) 应付利息

| 项目     | 期末余额          | 年初余额 |
|--------|---------------|------|
| 企业债券利息 | 45,531,777.77 |      |
| 合计     | 45,531,777.77 |      |

(十二) 其他应付款

| 账龄    | 年末余额 |       | 年初余额         |        |
|-------|------|-------|--------------|--------|
|       | 金额   | 比例(%) | 金额           | 比例(%)  |
| 1 年以内 |      |       | 47.50        | 00.00  |
| 1—2 年 |      |       |              |        |
| 2—3 年 |      |       |              |        |
| 3 年以上 |      |       | 1,210,000.00 | 100.00 |
| 合计    |      |       | 1,210,047.50 | 100.00 |

(十三) 长期借款

| 借款类别 | 年末余额 | 年初余额          |
|------|------|---------------|
| 质押借款 |      |               |
| 抵押借款 |      |               |
| 保证借款 |      | 40,000,000.00 |
| 信用借款 |      |               |
| 合计   |      | 40,000,000.00 |

说明：1.2013 年 8 月公司与孝感市孝南区农村信用合作联社环城信用社签订了借款合同，借款金额 4,000.00 万元，借款期限 3 年，该笔借款由湖北金昊建筑工程有限公司提供保证担保。

2.2013 年 12 月公司与孝感市孝南区农村信用合作联社签订了借款合同，借款金额 10,000.00 万元，借款期限 3 年，该笔借款由公司孝开国用（2013）第 1-059 号土地

使用权提供最高额抵押担保。

3.2014 年 10 月公司提前清偿以上两笔借款，所抵押土地已解押。

#### (十四) 应付债券

| 债券名称       | 发行金额<br>(面值)     | 交易费用          | 年初<br>余额 | 本年<br>增加         | 本年<br>减少   | 年末<br>余额         |
|------------|------------------|---------------|----------|------------------|------------|------------------|
| 14 孝高创债 01 | 800,000,000.00   |               |          | 800,000,000.00   |            | 800,000,000.00   |
| 14 孝高创债 01 |                  | 5,600,000.00  |          | -5,600,000.00    | 506,920.00 | -5,093,080.00    |
| 14 孝高创债 02 | 800,000,000.00   |               |          | 800,000,000.00   |            | 800,000,000.00   |
| 14 孝高创债 02 |                  | 5,600,000.00  |          | -5,600,000.00    | 241,440.00 | -5,358,560.00    |
| 合计         | 1,600,000,000.00 | 11,200,000.00 |          | 1,588,800,000.00 |            | 1,589,548,360.00 |

说明：2014 年 6 月 27 日，公司发行了“14 孝高创债 01”债券，发行金额 80,000.00 万元，债券期限 7 年，票面利率 7.43%，该债券每年付息一次，第三至七年等额还本；2014 年 9 月 26 日，公司发行了“14 孝高创债 02”债券，发行金额 80,000.00 万元，债券期限 7 年，票面利率 6.87%，该债券每年付息一次，第三至七年等额还本。

#### (十五) 实收资本

| 股东名称          | 年末余额           |           | 年初余额           |           |
|---------------|----------------|-----------|----------------|-----------|
|               | 金额             | 比例<br>(%) | 金额             | 比例<br>(%) |
| 孝感市高新技术创业服务中心 | 700,000,000.00 | 72.92     | 700,000,000.00 | 72.92     |
| 孝感市城市建设投资公司   | 260,000,000.00 | 27.08     | 260,000,000.00 | 27.08     |
| 合计            | 960,000,000.00 | 100.00    | 960,000,000.00 | 100.00    |

说明：公司设立时实收资本为 1,000.00 万元，业经湖北拓展联合会计师事务所审验并出具鄂拓孝验字[2003]63 号验资报告验证。2013 年 8 月 26 日，公司增加实收资本至 5,000.00 万元，业经湖北精诚有限责任会计师事务所审验并出具鄂精诚验字[2013]309 号验资报告验证。2013 年 9 月 11 日，根据孝开管[2013]47 号文件，决定将公司变更为孝感市高创投资有限公司。根据公司章程，增加注册资本至 100,000.00 万元。2013 年 9 月 12 日，公司增加实收资本至 26,000.00 万元，业经湖北精诚有限责任会计师事务所审验并出具鄂精诚验字[2013]331 号验资报告验证。2013 年 11 月 19 日，公司增加实收资本至 77,103.00 万元，业经湖北精诚有限责任会计师事务所审验并出具鄂精诚验字[2013]360 号验资报告验证。2013 年 11 月 28 日，公司增加实收资本至 80,103.00 万元，业经湖北精诚有限责任会计师事务所审验并出具鄂精诚验字[2013]405 号验资报告验证。2013 年 12 月 11 日，公司增加实收资本至 96,000.00 万

元，业经湖北精诚有限责任会计师事务所审验并出具鄂精诚验字[2013]422 号验资报告验证。根据公司章程约定，实收资本中未缴足的 4,000.00 万元将由孝感市城市建设投资公司在 2015 年 9 月 11 日之前以货币缴足。

#### (十六) 资本公积

| 项目     | 年初余额             | 本年增加 | 本年减少 | 年末余额             |
|--------|------------------|------|------|------------------|
| 其他资本公积 | 3,786,798,824.12 |      |      | 3,786,798,824.12 |
| 合计     | 3,786,798,824.12 |      |      | 3,786,798,824.12 |

说明：1.2009 年，根据孝开管[2009]18 号文件，开发区管委会将三宗土地使用权注入本公司，该地块业经孝感地宜不动产评估咨询有限公司评估，并出具孝感地宜（2009）（估）字第[137]号、孝感地宜（2009）（估）字第[138]号、孝感地宜（2009）（估）字第[139]号评估报告。评估结果经孝开财函[2009]59 号文件核准，公司根据文件要求，按评估价值 227,521,747.00 元入账，计入资本公积。以上评估报告业经中京民信（北京）资产评估有限公司复核，并出具京信评核字（2013）第 5-2 号、京信评核字（2013）第 5-7 号、京信评核字（2013）第 5-8 号复核报告。

2.2012 年，根据孝开管[2012]38 号文件，开发区管委会将五宗土地使用权注入本公司，该地块业经孝感地宜不动产评估咨询有限公司评估，并出具孝感地宜（2012）（估）字第[164]号、孝感地宜（2012）（估）字第[165]号、孝感地宜（2012）（估）字第[166]号、孝感地宜（2012）（估）字第[167]号、孝感地宜（2012）（估）字第[168]号评估报告。评估结果经孝开财函[2012]61 号文件核准，公司根据文件要求，按评估价值 1,325,593,646.00 元入账，计入资本公积。以上评估报告业经中京民信（北京）资产评估有限公司复核，并出具京信评核字（2013）第 5-1 号、京信评核字（2013）第 5-3 号、京信评核字（2013）第 5-4 号、京信评核字（2013）第 5-5 号、京信评核字（2013）第 5-6 号复核报告。

3.2013 年公司股东孝感市创业服务中心将六宗土地使用权注入公司，该地块业经中京民信（北京）资产评估有限公司评估，评估价值 2,233,681,489.90 元，并出具京信评核字（2013）第 220 号评估报告。评估结果经孝开财函[2013]47 号文件核准，根据文件要求及股东会决议，全部增加资本公积。2013 年公司股东孝感市创业服务中心以二宗土地使用权出资，该地块业经中京民信（北京）资产评估有限公司评估，评估价值 481,031,941.22 元，并出具京信评核字（2013）第 233 号评估报告。评估结果经孝开财函[2013]53 号文件核准，根据文件要求及股东会决议，增加实收资本 481,030,000.00 元，其余作为资本公积。

#### (十七) 盈余公积

| 项目     | 年初余额          | 本年增加          | 本年减少 | 年末余额          |
|--------|---------------|---------------|------|---------------|
| 法定盈余公积 | 50,029,080.46 | 23,751,578.67 |      | 73,780,659.13 |
| 合计     | 50,029,080.46 | 23,751,578.67 |      | 73,780,659.13 |

(十八) 未分配利润

| 项目                | 年末余额           | 年初余额           |
|-------------------|----------------|----------------|
| 调整前上年末未分配利润       | 450,261,724.09 | 334,105,372.65 |
| 调整年初未分配利润合计数      |                |                |
| 调整后年初未分配利润        | 450,261,724.09 | 334,105,372.65 |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润 | 237,515,786.74 | 129,062,612.71 |
| 减：提取法定盈余公积        | 23,751,578.67  | 12,906,261.27  |
| 提取任意盈余公积          |                |                |
| 提取一般风险准备          |                |                |
| 应付普通股股利           |                |                |
| 转作股本的普通股股利        |                |                |
| 期末未分配利润           | 664,025,932.16 | 450,261,724.09 |

(十九) 营业收入与营业成本

| 项目     | 本年金额           |                | 上年金额           |               |
|--------|----------------|----------------|----------------|---------------|
|        | 营业收入           | 营业成本           | 营业收入           | 营业成本          |
| 土地整理收入 | 267,625,332.00 | 166,755,809.94 | 160,794,150.00 | 59,549,391.92 |
| 项目回购收入 | 302,549,600.00 | 252,124,666.67 |                |               |
| 工程建设收入 | 28,585,729.80  |                | 28,633,103.42  |               |
| 物业管理收入 | 1,623,656.00   | 306,832.50     | 1,623,656.00   | 306,832.50    |
| 合计     | 600,384,317.80 | 419,187,309.11 | 191,050,909.42 | 59,856,224.42 |

说明：1.土地整理收入根据孝开管〔2012〕39 号文件及孝感市国土资源局开发区分局与公司签订的委托整理经营协议执行。

2.工程建设收入根据孝感高新技术产业开发区管理委员会孝开管[2010]30 号文件，公司按照当年工程量的 15%计提，由开发区财政局予以拨付。

3.项目回购收入根据孝感高新技术产业开发区管理委员会与公司签订的城市棚户区改造建设项目委托代建协议执行。

(二十) 财务费用

| 项目     | 本年金额          | 上年金额       |
|--------|---------------|------------|
| 利息支出   |               |            |
| 减：利息收入 | 1,410,013.83  | 72,036.12  |
| 手续费及其他 | 3,137.29      | 2,089.80   |
| 合计     | -1,406,876.54 | -69,946.32 |

(二十一) 资产减值损失

| 项目   | 本年金额         | 上年金额       |
|------|--------------|------------|
| 坏账损失 | 1,206,601.02 | 318,770.99 |
| 合计   | 1,206,601.02 | 318,770.99 |

(二十二) 营业外收入

| 项目   | 本期发生额         | 上期发生额 |
|------|---------------|-------|
| 政府补助 | 60,267,000.00 |       |
| 合计   | 60,267,000.00 |       |

(二十三) 现金流量表附注

1、 收到的其他与经营活动有关的现金：

| 项目              | 本年金额           | 上年金额           |
|-----------------|----------------|----------------|
| 收到的其他与经营活动有关的现金 | 596,375,041.02 | 393,834,388.34 |
| 其中：银行利息收入       | 1,410,013.83   | 72,036.12      |
| 往来款项            | 534,698,027.19 | 393,762,352.22 |
| 补贴收入            | 60,267,000.00  |                |

2、 支付的其他与经营活动有关的现金：

| 项目              | 本年金额           | 上年金额           |
|-----------------|----------------|----------------|
| 支付的其他与经营活动有关的现金 | 621,061,718.17 | 732,620,194.48 |
| 其中：现金支付的各项费用    | 2,899,448.90   | 1,561,327.68   |
| 银行手续费及营业外支出及等   | 3,137.29       | 2,089.80       |
| 往来款项            | 618,159,131.98 | 731,056,777.00 |

3、 支付的其他与投资活动有关的现金：

| 项目              | 本年金额           | 上年金额 |
|-----------------|----------------|------|
| 支付的其他与筹资活动有关的现金 | 330,000,000.00 |      |
| 其中：             | 330,000,000.00 |      |

4、 支付的其他与筹资活动有关的现金：

| 项目              | 本年金额 | 上年金额           |
|-----------------|------|----------------|
| 支付的其他与筹资活动有关的现金 |      | 158,970,000.00 |
| 其中：往来款项         |      | 158,970,000.00 |

5、 现金流量表补充资料

| 项目                               | 本年金额              | 上年金额            |
|----------------------------------|-------------------|-----------------|
| <b>1.将净利润调节为经营活动现金流量:</b>        |                   |                 |
| 净利润                              | 237,515,786.74    | 129,062,612.71  |
| 加: 资产减值准备                        | 1,206,601.02      | 318,770.99      |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧          | 435,692.14        | 344,612.64      |
| 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(收益以“-”号填列) |                   |                 |
| 固定资产报废损失(收益以“-”号填列)              |                   |                 |
| 公允价值变动损失(收益以“-”号填列)              |                   |                 |
| 财务费用(收益以“-”号填列)                  | -1,594,633.56     |                 |
| 投资损失(收益以“-”号填列)                  |                   |                 |
| 递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)             |                   |                 |
| 递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)             |                   |                 |
| 存货的减少(增加以“-”号填列)                 | -1,048,024,993.44 | -191,871,356.15 |
| 经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)            | -241,320,203.15   | -63,754,122.73  |
| 经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)            | -2,021,786.30     | -15,236,580.60  |
| 其他                               |                   |                 |
| 经营活动产生的现金流量净额                    | -1,053,803,536.55 | -141,136,063.14 |
| <b>2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>      |                   |                 |
| 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                         |                   |                 |
| <b>3.现金及现金等价物净变动情况:</b>          |                   |                 |
| 现金的期末余额                          | 364,705,639.18    | 213,153,922.17  |
| 减: 现金的年初余额                       | 213,153,922.17    | 4,675,961.31    |
| 加: 现金等价物的期末余额                    |                   |                 |
| 减: 现金等价物的年初余额                    |                   |                 |
| 现金及现金等价物净增加额                     | 151,551,717.01    | 208,477,960.86  |

#### 6、 现金及现金等价物

| 项目             | 本年金额           | 上年金额           |
|----------------|----------------|----------------|
| <b>一、现金</b>    |                |                |
| 其中: 库存现金       |                | 1,330.20       |
| 可随时用于支付的银行存款   | 144,705,639.18 | 213,152,591.97 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | 220,000,000.00 |                |
| 可用于支付的存放中央银行款项 |                |                |
| 存放同业款项         |                |                |
| 拆放同业款项         |                |                |

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| 二、现金等价物                     |                |                |
| 其中：三个月内到期的债券投资              |                |                |
| 三、年末现金及现金等价物余额              | 364,705,639.18 | 213,153,922.17 |
| 其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物 |                |                |

#### 7、现金流量表补充资料的说明

|                      |                |                |
|----------------------|----------------|----------------|
| 列示于现金流量表的现金及现金等价物包括： | 本年金额           | 上年金额           |
| 期末货币资金               | 694,705,639.18 | 213,153,922.17 |
| 减：使用受到限制的存款          | 330,000,000.00 |                |
| 加：持有期限不超过三个月的国债投资    |                |                |
| 期末现金及现金等价物余额         | 364,705,639.18 | 213,153,922.17 |
| 减：期初现金及现金等价物的余额      | 208,477,960.86 | 4,675,961.31   |
| 现金及现金等价物净增加/（减少）额    | 156,227,678.32 | 208,477,960.86 |

#### 八、关联方关系及其交易

##### (一) 关联方关系

| 企业名称          | 与本公司关系 | 对本公司的<br>持股比例（%） | 对本公司的<br>表决权比例（%） |
|---------------|--------|------------------|-------------------|
| 孝感市高新技术创业服务中心 | 控股股东   | 70.00            | 70.00             |
| 孝感市城市建设投资公司   | 股东     | 30.00            | 30.00             |

##### (二) 关联方交易情况

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的关联方交易情况。

#### 九、或有事项

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的或有事项。

#### 十、承诺事项

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司无重大需要披露的承诺事项。

#### 十一、资产负债表日后事项

截止 2015 年 4 月 25 日，本公司无重大需要披露的资产负债表日后事项。

#### 十二、其他重要事项

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重要事项。

