

# 毕节市建设投资有限公司

## 2014 年年度审计报告披露内容

### 重要提示

本公司全体董事、监事及高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

#### (一) 发行人概况

公司名称：毕节市建设投资有限公司

住 所：七星关区桂花路市房地产开发总公司办公楼

法定代表人：张立华

注册资本：63,689 万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

发行人成立于 2007 年 3 月 15 日，是依法成立的国有有限责任公司。经营范围为城市基础设施及相关配套项目的建设与管理；经营开发；新农村建设、医疗卫生建设、教育基础设施建设、公益事业建设及配套设施的投资与开发；依托公司投资基础设施建设衍生的特许经营权项目；中小企业投融资；广告经营、基础设施冠名、旅游开发投资、文化游乐设施建设经营；承接其他建设项目的开发建设；承接建设项目投资策划、咨询业务。土地开发和整理、环境治理投资。兼营：房地产开发、市政建设监理、拆迁安置、物业管理、园林绿化。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司资产总计 2428052 万元，负债合计 1337423 万元，所有者权益合计 1090629 万元。2014 年实现营业收入总收入 58335 万元，净利润 13732 万元。

**(二) 发行人经审计的年度财务报告**

见附件

**(三) 已发行债券兑息情况**

毕节市建设投资有限公司于 2015 年 1 月 28 日发行 16 亿元公司债券，暂不需要兑付利息。

**(四) 银行贷款本息有无逾期**

银行贷款本息无逾期。

**(五) 未来是否存在债券按期兑付本息风险情况的说明**

毕节市建设投资有限公司于 2015 年 1 月 28 日发行 16 亿元公司债券，在未来不存在债券按期兑付本息的风险。

**(六) 重大诉讼**

毕节市建设投资有限公司无重大诉讼事项。

**(七) 已发行债券变动情况**

已发行债券无变动情况

**(八) 募集说明书中约定的其他重大事项的履行情况**

无。



中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

China Audit Asia Pacific Certified Public Accountants LLP

# 审计报告

*Audit Report*

毕节市建设投资有限公司  
2014 年度财务报表审计

地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 22 层

邮编：100036

电话：(010) 5171 6875

传真：(010) 5171 6790

# 毕节市建设投资有限公司

## 审 计 报 告

中审亚太审字(2015)010703号

### 目 录

一、 审计报告	1
二、 已审财务报表	
1、 合并资产负债表	3
2、 合并利润表	5
3、 合并现金流量表	6
4、 合并所有者权益变动表	7
5、 资产负债表	8
6、 利润表	10
7、 现金流量表	11
8、 所有者权益变动表	12
9、 财务报表附注	13

# 审计报告

中审亚太审字(2015)010703号

毕节市建设投资有限公司:

我们审计了后附的毕节市建设投资有限公司(以下简称贵公司)财务报表,包括2014年12月31日合并及公司资产负债表、2014年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司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，上述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 日的合并和公司财务状况、2014 年度的合并和公司经营成果以及合并和公司现金流量。

中审亚太会计师事务所 (特殊普通合伙)



中国注册会计师：李志林



中国注册会计师：刘宗义



中国·北京

二〇一五年四月二十日

# 合并资产负债表

2014年12月31日

编制单位：毕节市建设投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末金额	年初金额
流动资产：		—	—
货币资金	6.1	1,237,510,829.58	337,345,687.47
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	6.2	2,504,579,198.06	2,261,184,404.74
预付款项	6.3	615,916,089.92	338,023,603.92
应收利息			
应收股利	6.4	1,500,000.00	-
其他应收款	6.5	1,783,645,755.90	1,063,860,761.46
存货	6.6	14,817,208,802.32	12,870,198,833.85
其中：原材料			
库存商品(产成品)			
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	6.7	23,474,934.19	19,722,599.89
流动资产合计		20,983,835,609.97	16,890,335,891.33
非流动资产：		—	—
可供出售金融资产	6.8	111,446,299.21	110,946,299.21
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	6.9	576,393,375.69	595,796,621.67
固定资产原价	6.10	55,078,430.05	55,044,550.05
减：累计折旧		16,244,368.82	13,795,374.13
固定资产净值		38,834,061.23	41,249,175.92
减：固定资产减值准备			
固定资产净额		38,834,061.23	41,249,175.92
在建工程	6.11	2,175,191,013.36	722,705,895.68
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	6.12	365,010,300.00	366,208,300.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	6.13	29,814,194.79	26,628,062.29
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		3,296,689,244.28	1,863,534,354.77
资产总计		24,280,524,854.25	18,753,870,246.10

载于第13页至第76页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第12页的财务报表由以下人士签署：

单位负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



## 合并资产负债表(续)

2014年12月31日

编制单位: 毕节市建设投资有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	年末金额	年初金额
<b>流动负债:</b>		—	—
短期借款	6.14	200,000,000.00	-
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			
应付账款	6.15	1,533,414,560.09	179,603,590.15
预收款项	6.16	238,973,596.90	186,540,320.90
应付职工薪酬	6.17		
其中: 应付工资			
应付福利费			
其中: 职工奖励及福利基金			
应交税费	6.18	58,073,653.90	13,452,609.58
其中: 应交税金		55,819,783.28	13,234,911.38
应付利息	6.19	90,055,571.95	6,536,040.00
应付股利			
其他应付款	6.20	6,702,088,325.69	4,650,596,052.34
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	6.21	400,000,000.00	-
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>9,222,605,708.53</b>	<b>5,036,726,612.97</b>
<b>非流动负债:</b>		—	—
长期借款	6.22	3,486,690,000.00	2,569,240,000.00
应付债券	6.23	192,653,120.48	-
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款	6.24	472,278,802.00	378,921,581.00
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
其中: 特种储备基金			
<b>非流动负债合计</b>		<b>4,151,621,922.48</b>	<b>2,948,161,581.00</b>
<b>负债合计</b>		<b>13,374,227,631.01</b>	<b>7,984,890,193.97</b>
<b>所有者权益:</b>		—	—
实收资本	6.25	636,893,245.02	636,893,245.02
国有资本		636,893,245.02	636,893,245.02
其中: 国有法人资本		636,893,245.02	636,893,245.02
集体资本			
民营资本			
其中: 个人资本			
外商资本			
减: 已归还投资			
实收资本净额		636,893,245.02	636,893,245.02
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	6.26	9,327,720,919.93	9,327,720,919.93
减: 库存股			
其他综合收益			
其中: 外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	6.27	88,609,947.09	74,803,759.21
其中: 法定公积金		88,609,947.09	74,803,759.21
任意公积金			
储备基金			
企业发展基金			
利润归还投资			
一般风险准备			
未分配利润	6.28	853,073,111.20	729,562,127.97
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>10,906,297,223.24</b>	<b>10,768,980,052.13</b>
少数股东权益			
<b>所有者权益合计</b>		<b>10,906,297,223.24</b>	<b>10,768,980,052.13</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>24,280,524,854.25</b>	<b>18,753,870,246.10</b>

载于第13页至第76页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第12页的财务报表由以下人士签署:

单位负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





## 合并利润表

2014年度

编制单位：华阳市建设投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年金额	上年金额
一、营业总收入		583,352,580.02	478,786,195.63
其中：营业收入	6.29	583,352,580.02	478,786,195.63
二、营业总成本		576,160,103.65	475,230,101.66
其中：营业成本	6.29	485,409,907.64	369,423,877.09
营业税金及附加	6.30	33,249,508.14	7,108,808.41
销售费用	6.31	321,304.95	1,543,693.75
管理费用	6.32	34,342,115.56	32,177,229.58
其中：研究与开发费			
财务费用	6.33	10,092,737.36	11,961,395.11
其中：利息支出		10,912,694.21	13,330,000.00
利息收入		844,257.35	1,398,313.96
汇兑净损失			
资产减值损失	6.34	12,744,530.00	53,015,097.72
其他			
加：公允价值变动收益			
投资收益	6.35	2,600,000.00	2,400,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
三、营业利润		9,792,476.37	5,956,093.97
加：营业外收入	6.36	131,240,000.00	140,078,298.00
其中：非流动资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
政府补助		131,240,000.00	140,000,000.00
债务重组利得			
减：营业外支出	6.37	579,454.09	218,358.00
其中：非流动资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
债务重组损失			
四、利润总额		140,453,022.28	145,816,033.97
减：所得税费用	6.38	3,135,851.17	-9,264,680.67
五、净利润		137,317,171.11	155,080,714.64
归属于母公司所有者的净利润		137,317,171.11	155,080,714.64
少数股东损益			
六、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			
七、综合收益总额		137,317,171.11	155,080,714.64
归属于母公司所有者的综合收益总额		137,317,171.11	155,080,714.64
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：		-	-
基本每股收益			
稀释每股收益			

载于第13页至第76页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第12页的财务报表由以下人士签署：  
单位负责人：张立

主管会计工作负责人：陈乔

会计机构负责人：明汉

# 合并现金流量表

2014年度

编制单位：毕节市建设投资有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		—	—
销售商品、提供劳务收到的现金		276,728,671.25	76,662,922.67
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金	6.39	229,027,865.60	171,092,635.82
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>505,756,536.85</b>	<b>247,755,558.49</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		1,017,030,754.63	3,404,981,970.73
支付给职工以及为职工支付的现金		5,518,741.24	5,374,507.65
支付的各项税费		4,603,118.92	15,217,652.55
支付的其他与经营活动有关的现金	6.39	27,141,627.76	228,448,190.31
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>1,054,294,242.55</b>	<b>3,654,022,321.24</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-548,537,705.70</b>	<b>-3,406,266,762.75</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		—	—
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		1,100,000.00	2,400,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金	6.39	7,339,858.33	
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>8,439,858.33</b>	<b>2,400,000.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,656,005,313.84	583,272,576.11
投资支付的现金		500,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金	6.39	372,880,177.78	480,000,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>2,029,385,491.62</b>	<b>1,063,272,576.11</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-2,020,945,633.29</b>	<b>-1,060,872,576.11</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		—	—
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,794,700,000.00	758,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	6.39	3,663,445,803.00	4,620,532,795.68
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>5,458,145,803.00</b>	<b>5,379,032,795.68</b>
偿还债务支付的现金		286,050,000.00	566,050,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		138,766,789.90	22,363,796.81
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付的其他与筹资活动有关的现金	6.39	1,565,680,532.00	460,677,452.65
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>1,990,497,321.90</b>	<b>1,049,091,249.46</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>3,467,648,481.10</b>	<b>4,329,941,546.22</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>898,165,142.11</b>	<b>-137,197,792.64</b>
加：期初现金及现金等价物余额		337,345,667.47	474,543,480.11
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>1,235,510,829.58</b>	<b>337,345,667.47</b>

载于第13页至第76页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第12页的财务报表由以下人士签署：

单位负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

2014年度

金额单位：人民币元

项目	本年金额										上年金额																
	母公司所有者权益					所有者权益合计					母公司所有者权益					所有者权益合计											
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计	
一、上年年末余额	636,803,245.52		8,327,226,918.33		14,803,759.21		74,803,759.21		770,582,127.87		90,748,896,092.53		90,748,896,092.53	636,803,245.52		8,327,226,918.33		14,803,759.21		74,803,759.21		770,582,127.87		90,748,896,092.53		90,748,896,092.53	
加：会计政策变更																											
前期差错更正																											
其他																											
二、本年年初余额	636,803,245.52		8,327,226,918.33		74,803,759.21		14,803,759.21		770,582,127.87		90,748,896,092.53		90,748,896,092.53	636,803,245.52		8,327,226,918.33		14,803,759.21		74,803,759.21		770,582,127.87		90,748,896,092.53		90,748,896,092.53	
三、本年年末余额	636,803,245.52		8,327,226,918.33		13,806,187.88		13,212,071.11		123,918,883.23		137,212,071.11		137,212,071.11	636,803,245.52		8,327,226,918.33		13,212,071.11		13,806,187.88		123,918,883.23		137,212,071.11		137,212,071.11	
(一) 综合收益总额																											
(二) 所有者投入和减少资本																											
1. 所有者投入的普通股																											
2. 其他权益工具持有者投入资本																											
3. 股份支付计入所有者权益的金额																											
4. 其他																											
(三) 专项储备提取和使用																											
1. 提取专项储备																											
2. 专项储备使用																											
(四) 利润分配																											
1. 提取盈余公积																											
其中：法定公积金																											
任意公积金																											
2. 提取盈余公积																											
3. 提取专项储备																											
4. 其他																											
(五) 所有者权益内部结转																											
1. 资本公积转增资本(或股本)																											
2. 盈余公积转增资本(或股本)																											
3. 盈余公积弥补亏损																											
4. 专项储备转增资本(或股本)																											
5. 其他																											
四、本年年末余额	636,803,245.52		8,327,226,918.33		88,502,947.89		13,212,071.11		83,071,181.29		10,004,207,233.24		10,004,207,233.24	636,803,245.52		8,327,226,918.33		13,212,071.11		13,806,187.88		123,918,883.23		137,212,071.11		137,212,071.11	

明波印

会计机构负责人：明波

陈俊林印

主管会计工作负责人：陈俊林

张立印

财务总监：张立

截至2014年12月31日止年度合并财务报表附注是本财务报表的重要组成部分

## 资产负债表

2014年12月31日

编制单位：毕节市建设投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末金额	年初金额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		885,430,782.44	189,786,600.72
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	11.1	1,664,222,918.60	1,561,541,123.75
预付款项		126,500,000.00	47,350,000.00
应收利息			
应收股利		1,500,000.00	
其他应收款	11.2	1,817,910,054.96	1,477,082,157.41
存货		9,958,158,887.54	8,067,988,837.54
其中：原材料			
库存商品(产成品)			
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		7,060,750.00	7,060,750.00
<b>流动资产合计</b>		<b>14,460,783,393.56</b>	<b>11,350,809,469.42</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		111,446,299.21	110,946,299.21
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	11.3	3,969,671,776.65	3,969,671,776.65
投资性房地产		563,736,721.93	582,741,893.10
固定资产原价		48,269,608.28	48,250,628.28
减：累计折旧		13,600,442.06	11,892,782.12
固定资产净值		34,669,166.20	36,357,846.16
减：固定资产减值准备			
固定资产净额		34,669,166.20	36,357,846.16
在建工程		1,993,789,994.77	697,682,544.07
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		57,504,000.00	58,702,000.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		28,365,077.37	24,927,121.15
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
<b>非流动资产合计</b>		<b>6,759,183,036.13</b>	<b>5,481,029,480.34</b>
<b>资产总计</b>		<b>21,219,966,429.69</b>	<b>16,831,838,949.76</b>

载于第13页至第76页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第12页的财务报表由以下人士签署：

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 资产负债表(续)

2014年12月31日

编制单位：毕节市建设投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	年末金额	年初金额
<b>流动负债：</b>		—	—
短期借款		200,000,000.00	
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			
应付账款		1,416,351,277.54	125,438,510.01
预收款项			
应付职工薪酬			
其中：应付工资			
应付福利费			
其中：职工奖励及福利基金			
应交税费		48,466,375.64	13,124,193.40
其中：应交税金		46,708,624.92	12,909,647.11
应付利息		90,055,571.95	6,536,040.00
应付股利			
其他应付款		5,911,856,794.42	4,807,779,029.72
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		400,000,000.00	
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>8,066,730,019.55</b>	<b>4,952,877,773.13</b>
<b>非流动负债：</b>		—	—
长期借款		2,826,850,000.00	1,972,980,000.00
应付债券		192,653,120.48	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款		472,276,802.00	378,921,581.00
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
其中：特种储备基金			
<b>非流动负债合计</b>		<b>3,491,781,922.48</b>	<b>2,351,901,581.00</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>11,558,511,942.03</b>	<b>7,304,779,354.13</b>
<b>所有者权益：</b>		—	—
实收资本		636,893,245.02	636,893,245.02
国家资本		636,893,245.02	636,893,245.02
其中：国有法人资本		636,893,245.02	636,893,245.02
集体资本			
民营资本			
其中：个人资本			
外商资本			
减：已归还投资			
实收资本净额		636,893,245.02	636,893,245.02
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		8,154,083,221.32	8,154,083,221.32
减：库存股			
其他综合收益			
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积		88,243,248.41	74,803,759.21
其中：法定公积金		88,243,248.41	74,803,759.21
任意公积金			
储备基金			
企业发展基金			
利润归还投资			
一般风险准备			
未分配利润		782,234,772.91	661,279,370.08
外币报表折算差额			
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>9,661,454,487.66</b>	<b>9,527,059,595.63</b>
少数股东权益			
<b>所有者权益合计</b>		<b>9,661,454,487.66</b>	<b>9,527,059,595.63</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>21,219,966,429.69</b>	<b>16,831,838,949.76</b>

载于第13页至第76页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第12页的财务报表由以下人士签署：

单位负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



## 利润表

2014年度

编制单位：毕节市建设投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年金额	上年金额
一、营业总收入		440,915,550.65	220,379,973.40
其中：营业收入	11.4	440,915,550.65	220,379,973.40
二、营业总成本		439,286,848.55	245,029,268.73
其中：营业成本	11.4	356,968,197.86	148,415,481.27
营业税金及附加		25,132,186.39	3,512,502.16
销售费用		-	-
管理费用		32,865,516.08	29,365,728.76
其中：研究与开发费			
财务费用		10,569,123.33	12,953,814.24
其中：利息支出		10,912,694.21	13,330,000.00
利息收入		364,751.31	397,607.05
汇兑净损失			
资产减值损失		13,751,824.89	50,781,732.30
其他			
加：公允价值变动收益			
投资收益	11.5	2,600,000.00	2,400,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
三、营业利润		4,228,702.10	-22,249,295.33
加：营业外收入		131,240,000.00	140,078,298.00
其中：非流动资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
政府补助		131,240,000.00	140,000,000.00
债务重组利得			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
债务重组损失			
四、利润总额		135,468,702.10	117,829,002.67
减：所得税费用		1,073,810.07	-8,765,498.47
五、净利润		134,394,892.03	126,594,501.14
归属于母公司所有者的净利润		134,394,892.03	126,594,501.14
少数股东损益			
六、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			
七、综合收益总额		134,394,892.03	126,594,501.14
归属于母公司所有者的综合收益总额		134,394,892.03	126,594,501.14
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
基本每股收益			
稀释每股收益			

载于第13页至第76页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第12页的财务报表由以下人士签署：

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 现金流量表

2014年度

编制单位：毕节市建设投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		211,572,000.00	22,708,633.33
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金		226,116,636.61	146,993,059.04
经营活动现金流入小计		437,688,636.61	169,701,692.37
购买商品、接受劳务支付的现金		897,571,010.93	3,260,729,624.06
支付给职工以及为职工支付的现金		2,100,823.34	2,017,437.20
支付的各项税费			7,306,728.40
支付的其他与经营活动有关的现金		11,833,839.72	198,926,865.40
经营活动现金流出小计		911,505,673.99	3,468,980,675.06
经营活动产生的现金流量净额		-473,817,037.38	-3,299,278,982.69
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		1,100,000.00	2,400,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金		7,339,856.33	
投资活动现金流入小计		8,439,856.33	2,400,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,278,170,521.43	494,651,855.92
投资支付的现金		500,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金		272,880,177.78	480,000,000.00
投资活动现金流出小计		1,551,550,699.21	974,651,855.92
投资活动产生的现金流量净额		-1,543,110,842.88	-972,251,855.92
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,646,200,000.00	730,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,673,766,069.63	4,615,632,795.68
筹资活动现金流入小计		4,319,966,069.63	5,345,632,795.68
偿还债务支付的现金		201,130,000.00	260,130,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		87,366,833.64	22,363,796.81
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付的其他与筹资活动有关的现金		1,319,897,176.01	836,412,889.41
筹资活动现金流出小计		1,608,394,009.65	1,118,906,686.22
筹资活动产生的现金流量净额		2,711,572,059.98	4,226,726,109.46
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		694,644,181.72	-44,804,729.15
加：期初现金及现金等价物余额		189,786,500.72	234,591,329.87
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>884,430,782.44</b>	<b>189,786,500.72</b>

载于第13页至第76页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第12页的财务报表由以下人士签署：

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表  
2014年度

项目	本年金额										上年金额										
	归属于母公司所有者权益					所有者权益合计					归属于母公司所有者权益					所有者权益合计					
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	636,893,245.02		8,154,083,221.22			8,837,059,595.03		8,837,059,595.03	636,893,245.02		7,553,919,821.32				82,144,309.19		547,243,319.95		8,800,301,794.49		8,800,301,794.49
加：会计政策变更																					
前期差错更正																					
其他																					
二、本年年初余额	636,893,245.02		8,154,083,221.22			8,837,059,595.03		8,837,059,595.03	636,893,245.02		7,553,919,821.32				82,144,309.19		547,243,319.95		8,800,301,794.49		8,800,301,794.49
三、本年增减变动金额																					
(一) 综合收益总额																					
1. 所有者投入的资本																					
2. 其他权益工具持有者投入资本																					
3. 股份支付计入所有者权益的金额																					
4. 其他																					
(二) 专项储备提取和使用																					
1. 提取专项储备																					
2. 使用专项储备																					
(三) 利润分配																					
1. 提取盈余公积																					
其中：法定盈余公积																					
任意盈余公积																					
储备基金																					
企业发展基金																					
利润归还投资																					
2. 提取一般风险准备																					
3. 对所有者（或股东）的分配																					
4. 其他																					
(四) 所有者权益内部结转																					
1. 资本公积转增资本（或股本）																					
2. 盈余公积转增资本（或股本）																					
3. 盈余公积弥补亏损																					
4. 专项储备计提减值准备或转回资产减值准备																					
5. 其他																					
四、本年年末余额	636,893,245.02		8,154,083,221.22			8,837,059,595.03		8,837,059,595.03	636,893,245.02		8,154,083,221.32				74,803,799.21		891,279,370.08		8,527,659,595.03		8,527,659,595.03

编制单位：绵阳市建设投资有限公司

金额单位：人民币元

法定代表人：张立  
会计机构负责人：张立

财务总监：张立  
会计机构负责人：张立

会计机构负责人：张立



# 毕节市建设投资有限公司

## 2014 年度财务报表附注

### 1、公司基本情况

毕节市建设投资有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）原名毕节地区建设投资有限公司，由毕节市人民政府（原贵州省毕节地区行政公署）授权毕节市财政局（原毕节地区财政局）出资组建，于 2007 年 3 月 15 日经毕节市工商局（原贵州省毕节地区工商局）登记注册成立，并取得了毕节市工商行政管理部门核发的企业法人营业执照，注册号为 5224001200351。

2011 年 12 月毕节地区建设投资有限公司变更为毕节市建设投资有限公司，并同时变更营业执照，变更后企业注册号为 522400000027422 号，同时根据毕节市人民政府《关于毕节市建设投资有限公司变更出资人的通知》，本公司出资人由毕节市财政局变更为毕节市人民政府。

注册资本：陆亿叁仟陆佰捌拾玖万元整。

法定代表人：张立华。

公司类型：有限责任公司（国有独资）。

住所：七星关区桂花路市房地产开发总公司办公楼。

经营范围：城市基础设施及相关配套项目的建设与管理；新农村建设、医疗卫生建设、教育基础设施建设、公益事业建设及配套设施的投资与开发；依托公司投资基础设施建设衍生的特许经营权项目；中小企业投融资；广告经营、基础设施冠名、旅游开发投资、文化游乐设施建设经营；承接其他建设项目的开发建设；承接建设项目投资策划、咨询业务。土地开发和整理、环境治理投资。兼营：房地产开发、市政建设监理、拆迁安置、物业管理、园林绿化。

本公司 2014 年度纳入合并范围的子公司共 3 户，详见本附注“7.2 本公司的子公司情况”。

### 2、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

财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”),以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2014 年修订)的披露规定编制。

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

### 3、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 2014 年 12 月 31 日的财务状况及 2014 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外,本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

### 4、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事城市基础设施及相关配套项目的建设与管理经营等经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点,依据相关企业会计准则的规定,对收入确认等交易和事项等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计,详见本附注“4.17 收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明,请参阅附注“4.22 重大会计判断和估计”。

#### 4.1 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期,中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度,即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 4.2 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期,并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

#### 4.3 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币,本公司及

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

#### 4.4 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并,是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

##### (1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制,且该控制并非暂时性的,为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并,在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方,参与合并的其他企业为被合并方。合并日,是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按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(股本溢价);资本公积(股本溢价)不足以冲减的,调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用,于发生时计入当期损益。

##### (2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的,为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并,在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方,参与合并的其他企业为被购买方。购买日,是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并,合并成本包含购买日购买方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,为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本,购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的,相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉。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,首先对

取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核,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,其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异,在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的,在购买日后 12 个月内,如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在,预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的,则确认相关的递延所得税资产,同时减少商誉,商誉不足冲减的,差额部分确认为当期损益;除上述情况以外,确认与企业合并相关的递延所得税资产的,计入当期损益。

#### 4.5 合并财务报表的编制方法

##### (1) 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司,是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化,本公司将进行重新评估。

##### (2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起,本公司开始将其纳入合并范围;从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司,处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中;当期处置的子公司,不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司,其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中,且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司,其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中,并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时,子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的,按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司,以购买日可辨认净资产公允价值为基础对

其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

#### 4.6 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

#### 4.7 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

##### (1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。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工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

##### (2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时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、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

### ②贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

### ③可供出售金融资产

因持有意图或能力发生改变，或公允价值不再能够可靠计量，或根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第十六条规定将持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的期限已超过两个完整的会计年度，使金融资产不再适合按照公允价值计量时，本公司将可供出售金融资产改按成本计量。重分类日，该金融资产的成本为该日的公允价值或账面价值。

该金融资产有固定到期日的，与该金融资产相关、原计入其他综合收益的利得或损失，在该金融资产的剩余期限内，采用实际利率法摊销，计入当期损益；该金融资产的摊余成本与到期日金额之间的差额，在该金融资产的剩余期限内，采用实际利率法摊销，计入当期损益。该金融资产没有固定到期日的，原计入其他综合收益的利得或损失仍保留在股东权益中，在该金融资产被处置时转出，计入当期损益。

### （3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

#### ①贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

#### ②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观

上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

#### (4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且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；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### 4.8 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。



## (1) 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查,对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的,计提减值准备:①债务人发生严重的财务困难;②债务人违反合同条款(如偿付利息或本金发生违约或逾期等);③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组;④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

## (2) 坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为 1 亿元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试,单独测试未发生减值的金融资产,包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项,不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账 龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年, 下同)	5	5
1 至 2 年	10	10
2 至 3 年	20	20
3 至 4 年	30	30
4 至 5 年	50	50
5 年以上	100	100

组合中,采用其他方法计提坏账准备的计提方法说明

组合名称	应收账款	其他应收款
政府及关联单位组合	单独测试无特别风险的不计提	单独测试无特别风险的不计提
非关联方账龄组合	账龄分析法	账龄分析法

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项,单独进行减值测试,有客观证据表明其发生了减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备,如与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项;已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

对应收票据和预付账款,单独进行减值测试,有客观证据表明其发生减值的,

根据未来现金流量低于其账面价值的差额，确认为资产损失，计提坏账准备。

### (3) 坏账准备的转回

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

## 4.9 存货

### (1) 存货的分类

本公司存货主要包括待开发土地、市政项目建设成本。

### (2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。存货的发出按个别计价法。

### (3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

### (4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

## 4.10 投资性房地产

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、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量,并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“4.15 长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时,按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时,自改变之日起,将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时,自改变之日起,将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时,转换为采用成本模式计量的投资性房地产的,以转换前的账面价值作为转换后的入账价值;转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的,以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

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。投资性房地产出售、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计入当期损益。

#### 4.11 固定资产

##### (1) 固定资产确认条件

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。固定资产仅在与其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。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

##### (2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起,采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下:

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋、建筑物	年限平均法	30-50	1-5	1.90-3.30
电子设备	年限平均法	3	1-5	31.67-33.00
运输设备	年限平均法	4	1-5	23.75-24.75
办公设备	年限平均法	3-5	1-5	19.00-33.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态,本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

### (3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

详见附注“4.15 长期资产减值”。

### (4) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或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差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

## 4.12 在建工程

本公司的在建工程按工程项目分别核算，在建工程按实际成本计价。

在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“4.15 长期资产减值”。

## 4.13 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。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，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达

到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

#### 4.14 无形资产

##### (1) 无形资产

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。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

##### (2) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

详见附注“4.15 长期资产减值”。

#### 4.15 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值

准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

#### 4.16 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减

建议所提供的辞退福利时,和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日,确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的,按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等,在符合预计负债确认条件时,计入当期损益(辞退福利)。

本公司向职工提供的其他长期职工福利,符合设定提存计划的,按照设定提存计划进行会计处理,除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

#### 4.17 收入

##### (1) 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方,既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售商品实施有效控制,收入的金额能够可靠地计量,相关的经济利益很可能流入企业,相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时,确认商品销售收入的实现。

##### (2) 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下,于资产负债表日按照完工百分比法,根据合同约定按当年完成项目投资额 $\times$ (1+成本加成比例)确认提供的劳务收入。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足:①收入的金额能够可靠地计量;②相关的经济利益很可能流入企业;③交易的完工程度能够可靠地确定;④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

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

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时,如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的,将销售商品部分和提供劳务部分分别处理;如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分,或虽能区分但不能够单独计量的,将该合同全部作为销售商品处理。

#### 4.18 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和非货币性资产,不包括政

府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

只有在能够满足政府补助所附条件以及能够收到时，本公司才确认政府补助。本公司收到的货币性政府补助，按照收到或应收的金额计量；收到的非货币性政府补助，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。

本公司收到的与资产相关的政府补助，在收到时确认为递延收益，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。

本公司收到的与收益相关的政府补助，如果用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失，则确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；如果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。

本公司已确认的政府补助需要返还的，如果存在相关递延收益，则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时，直接将返还的金额计入当期损益。

#### **4.19 递延所得税资产/递延所得税负债**

##### **(1) 当期所得税**

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），以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。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

##### **(2) 递延所得税资产及递延所得税负债**

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营



企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异,如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间,而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回,也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况,本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异,不予确认有关的递延所得税资产。此外,对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回,或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额,不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况,本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减,以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日,对于递延所得税资产和递延所得税负债,根据税法规定,按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

### (3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益,以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外,其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

### (4) 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利,且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行,本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利,且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关,但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内,涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债

或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

#### 4.20 租赁

融资租赁为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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

##### (1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

##### (2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

##### (3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

##### (4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### 4.21 其他重要的会计政策和会计估计

##### (1) 会计政策变更

## ①因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2014 年初，财政部分别以财会[2014]6 号、7 号、8 号、10 号、11 号、14 号及 16 号发布了《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报（2014 年修订）》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬（2014 年修订）》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表（2014 年修订）》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 年修订）》及《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》，要求自 2014 年 7 月 1 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，鼓励在境外上市的企业提前执行。同时，财政部以财会[2014]23 号发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2014 年修订）》（以下简称“金融工具列报准则”），要求在 2014 年年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。

本公司于 2014 年 7 月 1 日开始执行前述除金融工具列报准则以外的 7 项新颁布或修订的企业会计准则，在编制 2014 年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则，并根据各准则衔接要求进行了调整，对当期和列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

准则名称	会计政策变更的内容 及其对本公司的影响说明	对 2014 年 1 月 1 日/2013 年度相关财务报表项目的影响金额	
		项目名称	影响金额 增加+/减少-
企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 年修订）	执行《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 年修订）》之前，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股权投资，作为长期股权投资并采用成本法进行核算。执行《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 年修订）》后，本公司将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股权投资作为可供出售金融资产核算。本公司采用追溯调整法对上述会计政策变更进行会计处理。	长期股权投资	-110,946,299.21
		可供出售金融资产	110,946,299.21

## (2) 会计估计变更

报告期内，本公司未发生重大会计估计变更事项。

## 4.22 重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资

产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

#### (1) 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

#### (2) 存货跌价准备

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

#### (3) 非金融非流动资产减值准备

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

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

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

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相

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

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

#### (4) 折旧和摊销

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

#### (5) 递延所得税资产

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

#### (6) 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

## 5、税项

### 5.1 主要税种及税率

税种	具体税率情况
营业税	按应税营业额的5%计缴营业税
城市维护建设税	按实际缴纳流转税税额的7%计缴
教育费附加	按实际缴纳流转税税额的3%计缴
地方教育费附加	按实际缴纳流转税税额的2%计缴

价格调节基金	按应税营业额的1%计缴
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴

## 6、合并财务报表重要项目注释

### 6.1 货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	12,920.60	668,554.93
银行存款	1,235,497,908.98	336,677,132.54
其他货币资金	2,000,000.00	
合 计	1,237,510,829.58	337,345,687.47

注：期末货币资金余额中无存放境外、有潜在收回风险的款项；其他货币资金系使用受限的银行贷款保证金。

### 6.2 应收账款

#### (1) 分类

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	2,515,761,529.11	100.00	11,182,331.05	0.44	2,504,579,198.06
组合 1 按账龄分析法	132,420,150.85	5.26	11,182,331.05	8.44	121,237,819.80
组合 2 采用其他方法	2,383,341,378.26	94.74			2,383,341,378.26
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合 计	2,515,761,529.11	100.00	11,182,331.05	0.44	2,504,579,198.06

(续)

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	2,265,763,204.99	100.00	4,578,800.25	0.20	2,261,184,404.74
组合 1 按账龄分析法	84,934,842.85	3.75	4,578,800.25	5.39	80,356,042.60
组合 2 采用其他方法	2,180,828,362.14	96.25			2,180,828,362.14
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合 计	2,265,763,204.99	100.00	4,578,800.25	0.20	2,261,184,404.74

## ①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	47,485,308.00	2,374,265.40	5.00
1至2年	84,585,308.00	8,458,530.80	10.00
5年以上	349,534.85	349,534.85	
合 计	132,420,150.85	11,182,331.05	8.44

## ②组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
关联方	2,257,193,484.98		
政府单位	126,147,893.28		
合 计	2,383,341,378.26		

## 关联方

账 龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	464,324,993.47		
1至2年	1,289,976,678.40		
2至3年	258,656,378.92		
3至4年	170,127,195.97		
4至5年	74,108,238.22		
合 计	2,257,193,484.98		

## 政府单位

账 龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	69,188,022.65		
1至2年	56,959,870.63		
合 计	126,147,893.28		

## (2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 6,603,530.80 元。

## 6.3 预付款项

## (1) 账龄

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	280,004,400.00	45.46	122,659,414.00	36.29

1至2年	121,692,000.00	19.76	214,110,989.92	63.34
2至3年	212,966,489.92	34.58	1,253,200.00	0.37
3至4年	1,253,200.00	0.20		
合计	615,916,089.92	100.00	338,023,603.92	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占比(%)	坏账准备 年末余额
毕节市生态文明家园建设办公室	工程款	209,700,000.00	2年以内	34.05	
中国葛洲坝集团股份有限公司	工程款	70,000,000.00	1年以内	11.37	
黔西县生态文明家园建设办公室	工程款	47,330,000.00	3年以内	7.68	
毕节市公共资源交易中心	工程款	46,500,000.00	2年以内	7.55	
毕节市七星关区生态文明家园建设办公室	工程款	43,450,000.00	3年以内	7.05	
合计		416,980,000.00		67.70	

6.4 应收股利

项目(或被投资单位)	年末余额	年初余额
毕节洪山国际大酒店有限公司	1,500,000.00	

6.5 其他应收款

(1) 分类

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	997,143,500.00	52.71			997,143,500.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	894,576,703.92	47.29	108,074,448.02	12.08	786,502,255.90
组合1按账龄分析法	224,396,405.48	11.86	108,074,448.02	48.16	116,321,957.46
组合2采用其他方法	670,180,298.44	35.43			670,180,298.44
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,891,720,203.92	100.00	108,074,448.02	5.71	1,783,645,755.90

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	480,000,000.00	41.17			480,000,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	685,794,210.28	58.83	101,933,448.82	14.86	583,860,761.46
组合1按账龄分析法	515,944,210.28	44.26	101,933,448.82	19.76	414,010,761.46



组合 2 采用其他方法	169,850,000.00	14.57			169,850,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,165,794,210.28	100.00	101,933,448.82	8.74	1,063,860,761.46

## ①年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
毕节市交通投资建设集团有限责任公司	140,000,000.00			
贵州威宁经济开发区管理委员会	370,000,000.00			
毕节市交通投资建设集团有限责任公司	100,000,000.00			
纳雍县建设投资有限责任公司	125,062,500.00			
赫章县建设投资有限责任公司	262,081,000.00			
合计	997,143,500.00			

## ②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	78,469,549.78	3,923,477.49	5.00
1 至 2 年	14,801,072.80	1,480,107.28	10.00
2 至 3 年	6,562,600.00	1,312,520.00	20.00
3 至 4 年	2,873,016.50	861,904.95	30.00
4 至 5 年	42,387,456.20	21,193,728.10	50.00
5 年以上	79,302,710.20	79,302,710.20	100.00
合计	224,396,405.48	108,074,448.02	48.16

## ③组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
关联方	509,080,298.44		
政府单位	161,100,000.00		
合计	670,180,298.44		

## 关联方

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	29,080,298.44		
1 至 2 年	480,000,000.00		
合计	509,080,298.44		

## 政府单位

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	50,000,000.00		
1至2年	100,000,000.00		
2至3年	6,700,000.00		
3至4年	4,400,000.00		
合计	161,100,000.00		

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 6,140,999.20 元。

(3) 款项性质

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
借款	1,296,224,354.09	941,414,600.52
代垫款	438,631,987.41	37,939,919.20
保证金	107,554,400.00	166,275,900.00
财政贴息	29,080,298.44	
工程款	13,722,035.00	13,722,035.00
耕地社保统筹资金	4,400,000.00	4,400,000.00
备用金	5,000.00	5,000.00
其他	2,102,128.98	2,036,755.56
合计	1,891,720,203.92	1,165,794,210.28

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占比(%)	坏账准备 年末余额
大方县建设投资有限公司	委托贷款	480,000,000.00	1至2年	25.37	
赫章县建设投资有限责任公司	代垫款	262,081,000.00	1年以内	13.85	
贵州威宁经济开发区管理委员会	委托贷款	250,000,000.00	1至2年	13.22	
毕节市交通投资建设集团有限责任公司	借款	240,000,000.00	1年以内	12.69	
纳雍县建设投资有限责任公司	代垫款	125,062,500.00	1年以内	6.61	
合计		1,357,143,500.00		71.74	

## 6.6 存货

(1) 分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
拟开发土地	14,558,995,764.19		14,558,995,764.19	12,668,825,714.19		12,668,825,714.19
开发成本	235,172,275.24		235,172,275.24	178,332,356.77		178,332,356.77
开发成品	23,040,762.89		23,040,762.89	23,040,762.89		23,040,762.89
合计	14,817,208,802.32		14,817,208,802.32	12,870,198,833.85		12,870,198,833.85

## (2) 待开发土地明细

序号	土地证号	座落位置	地类 (用途)	使用权类型	占地面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值
1	毕国用 (2011) 第 A006 号	毕节市南部新区	商业、住宅用地	出让	25,293.14	55,316,100.00
2	毕国用 (2011) 第 A007 号	毕节市南部新区	商业、住宅用地	出让	70,869.86	154,992,400.00
3	毕国用 (2011) 第 A008 号	毕节市南部新区	商业、住宅用地	出让	47,689.62	95,617,700.00
4	毕国用 (2011) 第 A009 号	毕节市南部新区	商业、住宅用地	出让	93,708.80	347,378,500.00
5	毕国用 (2011) 第 A010 号	毕节市南部新区	商业、住宅用地	出让	57,866.20	214,510,000.00
6	毕国用 (2011) 第 A011 号	毕节市南部新区	商业、住宅用地	出让	56,385.60	209,021,400.00
7	毕国用 (2011) 第 A012 号	毕节市南部新区	商业、住宅用地	出让	50,991.00	122,633,400.00
8	毕国用 (2011) 第 A013 号	毕节市翠屏路	商业、住宅用地	出让	18,352.50	23,532,676.65
9	毕国用 (2011) 第 A014 号	毕节市南部新区	商业、住宅用地	出让	59,216.25	129,505,900.00
10	毕国用 (2011) 第 A015 号	毕节市南部新区	商业、住宅用地	出让	41,819.23	91,458,700.00
11	毕国用 (2011) 第 A016 号	毕节市南部新区	商业、住宅用地	出让	103,062.81	206,640,900.00
12	毕国用 (2011) 第 A017 号	毕节市桂花路	商业、住宅用地	出让	8,401.10	49,049,756.28
13	毕国用 (2011) 第 A018 号	朱昌镇	商业、住宅用地	出让	1,023,338.45	1,325,223,300.00
14	毕国用 (2011) 第 A019 号	梨树镇联合村	商业、住宅用地	出让	136,433.60	176,681,500.00
15	毕国用 (2011) 第 A020 号	毕节市中华南路	商业、住宅用地	出让	2,902.50	16,341,454.86
16	毕国用 (2011) 第 A021 号	毕节市环城路	商业、住宅用地	出让	2,445.42	8,551,600.00
17	毕国用 (2011) 第 A022 号	毕节市三板桥	商业、住宅用地	出让	87,292.87	103,943,776.40
18	毕国用 (2011) 第 A023 号	毕节市洪南新区 38 号地块	商业、住宅用地	出让	152,904.00	540,056,900.00
19	毕国用 (2011) 第 A024 号	毕节市洪南新区 12 号地块	商业、住宅用地	出让	70,667.00	249,595,800.00
20	毕国用 (2011) 第 A025 号	毕节市南部新区	商业、住宅用地	出让	58,023.44	238,708,400.00
21	毕国用 (2011) 第 A034 号	毕节市文峰路	商业、住宅用地	出让	2,425.00	9,976,500.00
22	毕国用 (2011) 第 A035 号	毕节市德沟	商业、住宅用地	出让	2,636.20	9,680,100.00

序号	土地证号	座落位置	地类(用途)	使用权类型	占地面积(㎡)	账面价值
23	毕国用(2011)第A036号	毕节市德沟	商业、住宅用地	出让	6,645.00	24,400,400.00
24	毕国用(2011)第A037号	毕节市德沟	商业、住宅用地	出让	224,267.79	823,511,300.00
25	毕国用(2011)第A038号	毕节市德沟村	商业、住宅用地	出让	64,666.99	237,457,200.00
26	毕国用(2011)第A039号	毕节市德沟村	商业、住宅用地	出让	47,333.57	173,808,900.00
27	毕国用(2011)第A040号	毕节市德沟	商业、住宅用地	出让	46,157.40	169,490,000.00
28	方国用(2012)第0101025号	大方县大方镇庆云村	住宅用地	出让	11,430.00	22,100,000.00
29	方国用(2012)第0101026号	大方县大方镇云龙村、庆云村	住宅用地	出让	18,418.00	26,000,000.00
30	方国用(2012)第0101027号	大方县大方镇云龙村、庆云村、蔬菜村	住宅用地	出让	14,277.00	21,000,000.00
31	方国用(2012)第0101028号	大方县大方镇庆云村、蔬菜村	住宅用地	出让	11,773.00	17,000,000.00
32	方国用(2012)第0101029号	大方县大方镇庆云村、蔬菜村	住宅用地	出让	9,010.00	13,000,000.00
33	方国用(2012)第0101030号	大方县大方镇白石村、东关乡大寨村	工业用地	出让	66,350.00	12,700,000.00
34	方国用(2012)第0116022号	大方县大方镇石关村	工业用地	出让	8,199.00	2,100,000.00
35	方国用(2012)第0116023号	大方县大方镇金鱼村	住宅用地	出让	15,586.00	31,000,000.00
36	方国用(2012)第0116024号	大方县大方镇龙昌村	工业用地	出让	41,168.00	6,700,000.00
37	方国用(2012)第0116025号	大方县大方镇龙昌村	住宅用地	出让	5,429.00	14,000,000.00
38	方国用(2012)第140001号	大方县东关乡金坪村	工业用地	出让	27,992.00	4,000,000.00
39	方国用(2012)第140005号	大方县东关乡罗寨村、金坪村	工业用地	出让	92,038.00	15,000,000.00
40	方国用(2012)第140006号	大方县东关乡朝中村、金坪村	工业用地	出让	32,506.00	4,600,000.00
41	方国用(2012)第140007号	大方县雨冲乡金门村	工业用地	出让	19,965.00	3,400,000.00
42	方国用(2012)第140008号	大方县东关乡大寨村	工业用地	出让	68,198.00	17,300,000.00
43	方国用(2012)第140009号	大方县东关乡金坪村	工业用地	出让	52,169.00	7,200,000.00
44	方国用(2012)第140010号	大方县东关乡大寨村、朝中村	工业用地	出让	17,935.00	2,900,000.00
45	方国用(2012)第170001号	大方县大方镇龙昌村	商住	出让	39,068.00	86,887,200.00

序号	土地证号	座落位置	地类(用途)	使用权类型	占地面积(㎡)	账面价值
46	方国用(2012)第170002号	大方县大方镇金鱼村	商住	出让	50,132.00	111,493,600.00
47	方国用(2012)第170003号	大方县大方镇蔬菜村	商住	出让	9,091.00	20,218,400.00
48	方国用(2012)第170004号	大方县大方镇新庄村	商住	出让	4,967.00	11,046,600.00
49	方国用(2012)第170005号	大方县大方镇庆云村	商住	出让	67,999.00	151,229,800.00
50	方国用(2012)第170006号	大方县大方镇新庄村	商住	出让	1,754.00	3,900,900.00
51	方国用(2012)第170008号	大方县大方镇蔬菜村	商住	出让	7,654.00	17,022,500.00
52	方国用(2012)第170009号	大方县大方镇龙昌村	商住	出让	28,306.00	62,952,500.00
53	方国用(2012)第170010号	大方县大方镇白石村	商住	出让	27,794.00	61,813,900.00
54	方国用(2012)第170011号	大方县大方镇白石村	商住	出让	42,933.00	95,483,000.00
55	方国用(2012)第170012号	大方县大方镇白石村	商住	出让	69,730.00	155,079,500.00
56	方国用(2012)第170013号	大方县大方镇白石村	商住	出让	36,968.00	82,216,800.00
57	方国用(2012)第170014号	大方县大方镇余石村	商住	出让	53,634.00	119,282,000.00
58	方国用(2012)第170015号	大方县大方镇余石村	商住	出让	52,014.00	115,679,100.00
59	方国用(2012)第170016号	大方县大方镇白石村	商住	出让	18,098.00	40,250,000.00
60	方国用(2012)第170017号	大方县大方镇白石村	商住	出让	66,799.00	148,561,000.00
61	方国用(2012)第170018号	大方县大方镇龙昌村、庆云村、云龙村	商住	出让	33,333.00	74,132,600.00
62	方国用(2012)第170019号	大方县大方镇庆云村、云龙村	商住	出让	33,003.00	73,398,700.00
63	方国用(2012)第170020号	大方县大方镇云龙村	商住	出让	8,491.00	18,884,000.00
64	方国用(2012)第170021号	大方县大方镇云龙村	商住	出让	51,735.00	115,058,600.00
65	方国用(2012)第170022号	大方县大方镇关井村	商住	出让	32,742.00	72,818,200.00
66	方国用(2012)第240001号	大方县雨冲乡金门村	工业用地	出让	108,469.00	18,000,000.00
67	威国用(2011)第CT040号	威宁县草海镇下坝村	商业用地	出让	32,821.10	63,180,600.00
68	威国用(2011)第CT041号	威宁县草海镇下坝村	商业用地	出让	44,085.00	84,863,600.00

序号	土地证号	座落位置	地类(用途)	使用权类型	占地面积(㎡)	账面价值
69	威国用(2011)第CT042号	威宁县草海镇大洼塘村	商业用地	出让	30,508.90	58,729,600.00
70	威国用(2012)第CT052号	威宁县草海镇大洼塘村、下坝村	商住用地	出让	104,126.60	204,504,600.00
71	威国用(2012)第CT053号	威宁县草海镇大洼塘村	商业用地	出让	69,274.90	154,275,200.00
72	威国用(2012)第CT054号	威宁县草海镇海边村	商住用地	出让	43,657.60	85,743,500.00
73	威国用(2012)第CT055号	威宁县草海镇海边村	商住用地	出让	50,643.00	99,462,900.00
74	威国用(2012)第CT056号	威宁县草海镇燎原村	商住用地	出让	141,640.90	278,182,700.00
75	威国用(2012)第CT057号	威宁县羊街镇棒木村	商住用地	出让	79,421.50	155,983,800.00
76	威国用(2012)第WJ036号	威宁县草海镇海边村威双大道南侧	商业住宅	出让	65,152.20	68,650,000.00
77	威国用(2012)第WJ037号	威宁县草海镇海边村威双大道南侧	商业住宅	出让	64,100.70	56,440,000.00
78	威国用(2012)第WJ038号	威宁县草海镇大洼塘村	商业住宅	出让	26,813.00	43,310,000.00
79	威国用(2012)第WJ039号	威宁县草海镇海滨大道	商业住宅	出让	56,072.20	77,750,000.00
80	威国用(2012)第WJ040号	威宁县草海镇海广聚路	商业住宅	出让	59,396.80	91,000,000.00
81	威国用(2012)第WJ041号	威宁县草海镇海边村	商业住宅	出让	32,921.50	42,100,000.00
82	威国用(2012)第WJ042号	威宁县草海镇海边村	商业住宅	出让	32,494.70	41,440,000.00
83	威国用(2012)第WJ043号	威宁县草海镇海边村	商业住宅	出让	32,494.50	41,520,000.00
84	威国用(2012)第WJ044号	威宁县草海镇海边村	商业住宅	出让	33,332.50	45,940,000.00
85	威国用(2012)第WJ045号	威宁县草海镇海边村	商业住宅	出让	33,807.90	43,200,000.00
86	威国用(2012)第WJ046号	威宁县草海镇海边村	商业住宅	出让	42,859.80	55,540,000.00
87	毕国用(2013)第515号	毕节经济开发区小坝镇豪沟村、黄泥村、小坝村	商业、住宅用地	出让	86,943.40	189,612,000.00
88	毕国用(2013)第516号	毕节经济开发区小坝镇豪沟村、河尾村	商业、住宅用地	出让	107,106.90	198,886,500.00
89	毕国用(2013)第517号	毕节经济开发区小坝镇壕沟村	商业、住宅用地	出让	80,111.40	200,947,500.00
90	毕国用(2013)第518号	毕节经济开发区小坝镇壕沟村	商业、住宅用地	出让	129,118.90	282,357,000.00
91	毕国用(2013)第519号	毕节经济开发区小坝镇豪沟村、河尾村	商业、住宅用地	出让	18,802.00	36,582,750.00

序号	土地证号	坐落位置	地类(用途)	使用权类型	占地面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值
92	赫国用(2013)第B87号	赫章县白果镇七里店村	城镇混合住宅用地	出让	47,534.00	116,270,000.00
93	赫国用(2013)第B88号	赫章县白果镇七家湾村	城镇混合住宅用地	出让	25,330.00	61,960,000.00
94	赫国用(2013)第B89号	赫章县城关镇南门村	城镇混合住宅用地	出让	19,865.00	51,490,000.00
95	赫国用(2013)第B90号	赫章县城关镇卸旗村	城镇混合住宅用地	出让	64,158.00	124,150,000.00
96	赫国用(2013)第B91号	赫章县城关镇卸旗村	城镇混合住宅用地	出让	64,683.00	139,160,000.00
97	赫国用(2013)第B92号	赫章县城关镇小山村	城镇混合住宅用地	出让	54,813.00	117,910,000.00
98	赫国用(2013)第B93号	赫章县城关镇狮子村	城镇混合住宅用地	出让	27,128.00	60,090,000.00
99	赫国用(2013)第B94号	赫章县城关镇狮子村	城镇混合住宅用地	出让	12,857.00	55,960,000.00
100	赫国用(2013)第B95号	赫章县城关镇下街村	城镇混合住宅用地	出让	27,518.00	65,800,000.00
101	赫国用(2013)第B96号	赫章县城关镇下街村	城镇混合住宅用地	出让	12,304.00	53,550,000.00
102	赫国用(2013)第B97号	赫章县城关镇上街村	城镇混合住宅用地	出让	29,685.00	131,510,000.00
103	赫国用(2013)第B98号	赫章县城关镇上街村	城镇混合住宅用地	出让	29,301.00	129,810,000.00
104	威国用(2013)第CT060号	威宁县环城公路	商住用地	出让	63,803.40	72,600,000.00
105	威国用(2013)第CT061号	威宁县环城公路	商住用地	出让	61,995.60	71,750,000.00
106	威国用(2013)第CT062号	威宁县环城公路	商住用地	出让	56,247.60	68,990,000.00
107	威国用(2013)第CT063号	威宁县环城公路	商住用地	出让	34,431.60	51,710,000.00
108	威国用(2013)第CT064号	威宁县环城公路	商住用地	出让	59,309.60	70,460,000.00
109	威国用(2013)第CT065号	威宁县环城公路	商住用地	出让	51,987.60	66,830,000.00
110	威国用(2013)第CT066号	威宁县环城公路	商住用地	出让	55,291.80	68,540,000.00
111	威国用(2013)第CT067号	威宁县乌撒大道	商住用地	出让	67,649.60	76,930,000.00
112	威国用(2013)第CT068号	威宁县乌撒大道	商住用地	出让	61,919.90	73,970,000.00
113	威国用(2013)第CT069号	威宁县乌撒大道东侧、广聚路北侧	商住用地	出让	70,630.70	73,860,000.00
114	威国用(2013)第CT070号	威宁县广聚路北侧	商住用地	出让	63,615.00	66,530,000.00

序号	土地证号	座落位置	地类(用途)	使用权类型	占地面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值
115	威国用(2013)第CT071号	威宁县广聚路北侧	商住用地	出让	102,613.30	107,290,000.00
116	威国用(2013)第CT072号	威宁县乌撒大道东侧、广聚路南侧、威双大道北侧	商住用地	出让	73,965.30	77,350,000.00
117	威国用(2013)第CT073号	威宁县威双大道北侧、广聚路南侧	商住用地	出让	66,159.50	69,190,000.00
118	威国用(2013)第CT074号	威宁县广聚路	商住用地	出让	53,375.40	55,830,000.00
119	威国用(2013)第CT075号	威宁县凤山路	商住用地	出让	49,361.10	51,640,000.00
120	威国用(2013)第CT076号	威宁县威双大道北侧、广聚路南侧	商住用地	出让	22,927.70	24,000,000.00
121	威国用(2013)第CT077号	威宁县威双大道北侧、广聚路南侧	商住用地	出让	29,629.00	31,000,000.00
122	方国用(2014)第0114009号	大方县红旗街道办事处路塘村、石关村	商业、住宅	出让	28,609.01	50,757,530.00
123	方国用(2014)第0114010号	大方县红旗街道办事处路塘村	商业、住宅	出让	22,529.01	39,918,730.00
124	方国用(2014)第0114011号	大方县红旗街道办事处路塘村	商业、住宅	出让	30,654.83	54,302,150.00
125	方国用(2014)第0114012号	大方县红旗街道办事处路塘村、石关村	商业、住宅	出让	31,176.99	55,240,040.00
126	方国用(2014)第0114013号	大方县红旗街道办事处路塘村	商业、住宅	出让	32,696.63	62,793,090.00
127	方国用(2014)第0114014号	大方县红旗街道办事处路塘村	商业、住宅	出让	31,425.30	60,294,450.00
128	方国用(2014)第0114015号	大方县红旗街道办事处路塘村	商业、住宅	出让	28,355.48	54,462,250.00
129	方国用(2014)第0114016号	大方县红旗街道办事处路塘村	商业、住宅	出让	33,167.90	63,626,910.00
130	方国用(2014)第0114017号	大方县红旗街道办事处路塘村	商业、住宅	出让	31,575.69	60,606,620.00
131	方国用(2014)第0114018号	大方县红旗街道办事处庆云村、慕俄格古城办事处云龙村	商业、住宅	出让	33,002.90	63,520,560.00
132	方国用(2014)第1407001号	大方县东关乡大寨村	商业、住宅	出让	26,322.17	52,154,490.00
133	方国用(2014)第1407002号	大方县东关乡大寨村	商业、住宅	出让	31,358.49	62,148,010.00
134	方国用(2014)第1407003号	大方县东关乡大寨村	商业、住宅	出让	29,227.99	57,880,360.00
135	方国用(2014)第1407004号	大方县东关乡大寨村	商业、住宅	出让	32,708.85	64,802,805.00
136	方国用(2014)第1407005号	大方县东关乡大寨村	商业、住宅	出让	31,400.90	62,251,920.00
137	方国用(2014)第1407006号	大方县东关乡大寨村	商业、住宅	出让	26,753.81	52,987,530.00



序号	土地证号	座落位置	地类(用途)	使用权类型	占地面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值
138	方国用(2014)第1407007号	大方县东关乡大寨村	商业、住宅	出让	27,571.44	54,652,670.00
139	方国用(2014)第1407008号	大方县东关乡大寨村	商业、住宅	出让	25,810.69	51,113,770.00
140	方国用(2014)第1407009号	大方县东关乡大寨村	商业、住宅	出让	24,891.91	49,343,540.00
141	方国用(2014)第3304001号	大方县六龙镇和平村、下坝村	商业、住宅	出让	50,007.33	36,562,695.00
142	方国用(2014)第3705002号	大方县顺德街道办事处龙昌村、红旗街道办事处庆云村、慕俄格古城办事处云龙村	商业、住宅	出让	33,333.40	63,939,360.00
143	方国用(2014)第3801001号	大方县顺德街道办事处白石村	商业、住宅	出让	32,845.21	74,028,500.00
144	方国用(2014)第3801002号	大方县顺德街道办事处白石村	商业、住宅	出让	18,098.00	36,223,360.00
145	方国用(2014)第3801003号	大方县顺德街道办事处白石村	商业、住宅	出让	66,798.80	105,571,055.00
146	方国用(2014)第3802004号	大方镇龙昌村	商业、住宅	出让	27,866.84	58,780,570.00
147	方国用(2014)第3803003号	大方镇县德街道办事处金鱼村	商业、住宅	出让	32,749.32	69,028,655.00
148	方国用(2014)第3803004号	大方县顺德街道办事处金鱼村	商业、住宅	出让	3,559.84	8,006,060.00
149	方国用(2014)第3808001号	大方县德顺街道办事处余石村、龙昌村	商业、住宅	出让	32,749.03	61,454,480.00
150	方国用(2014)第3808002号	大方县德顺街道办事处余石村、龙昌村	商业、住宅	出让	30,718.80	57,601,030.00
151	方国用(2014)第3808003号	大方县德顺街道办事处余石村、龙昌村	商业、住宅	出让	28,312.39	53,121,740.00
152	方国用(2014)第3808004号	大方县德顺街道办事处余石村、龙昌村	商业、住宅	出让	26,007.89	48,747,560.00
153	方国用(2014)第3808005号	大方县顺德街道办事处余石村、白石村	商业、住宅	出让	33,249.90	70,739,000.00
154	方国用(2014)第3808006号	大方县顺德街道办事处余石村	商业、住宅	出让	32,610.62	73,508,570.00
合 计					7,884,927.27	14,558,995,764.19

## (3) 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	期末余额
榆景华庭	2007.8	2016.12	180,000,000.00	113,508,801.10	143,599,041.22
私享家园	2010.9	2015.2	78,600,000.00	41,717,747.52	68,466,905.37
其他				23,105,808.15	23,106,328.65
合计				178,332,356.77	235,172,275.24

(4) 截止报告期末, 本公司存货未发生可变现净值低于成本的情况, 故未计提存货跌价准备。

## 6.7 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预交营业税	10,174,843.12	7,761,820.87
预交城建税	712,176.39	543,264.94
预交土地增值税	5,031,470.76	3,986,372.57
预交教育费附加	294,695.93	222,234.91
预交地方教育费附加	196,463.96	148,156.60
预交契税	6,945,000.00	6,945,000.00
预交印花税	120,284.03	115,750.00
合计	23,474,934.19	19,722,599.89

## 6.8 可供出售金融资产

## (1) 可供出售金融资产情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	111,446,299.21		111,446,299.21	110,946,299.21		110,946,299.21
按成本计量的	111,446,299.21		111,446,299.21	110,946,299.21		110,946,299.21

## (2) 年末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	年初	本年增加	本年减少	年末
毕节洪山国际大酒店有限公司	110,946,299.21			110,946,299.21
贵州股权金融资产交易中心有限公司		500,000.00		500,000.00
合计	110,946,299.21	500,000.00		111,446,299.21

(续)

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少	年末		
毕节洪山国际大酒店有限公司					15.00	2,600,000.00

贵州股权金融资产交易中心有限公司					1.00	
合 计						2,600,000.00

## 6.9 投资性房地产

### (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物
一、账面原值	
1、年初余额	615,709,097.24
2、本年增加金额	
(1) 外购	
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	
3、本年减少金额	
(1) 处置	
(2) 其他转出	
4、年末余额	615,709,097.24
二、累计折旧和累计摊销	
1、年初余额	19,912,475.57
2、本年增加金额	19,403,245.98
(1) 计提或摊销	19,403,245.98
3、本年减少金额	
(1) 处置	
(2) 其他转出	
4、年末余额	39,315,721.55
三、减值准备	
1、年初余额	
2、本年增加金额	
(1) 计提	
3、本年减少金额	
(1) 处置	
(2) 其他转出	
4、年末余额	
四、账面价值	
1、年末账面价值	576,393,375.69
2、年初账面价值	595,796,621.67

### (2) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
洪南住宅	520,871.02	尚未办理
清毕商住楼	2,081,704.31	尚未办理

## 6.10 固定资产

## (1) 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	电子设备	办公设备	运输设备	合 计
一、账面原值					
1、年初余额	48,445,783.59	81,745.00	623,748.00	5,893,273.46	55,044,550.05
2、本年增加金额		14,900.00	18,980.00		33,880.00
(1) 购置		14,900.00	18,980.00		33,880.00
(2) 在建工程转入					
3、本年减少金额					
(1) 处置或报废					
4、年末余额	48,445,783.59	96,645.00	642,728.00	5,893,273.46	55,078,430.05
二、累计折旧					
1、年初余额	10,164,658.71	70,413.60	559,513.66	3,000,788.16	13,795,374.13
2、本年增加金额	1,202,293.94	12,161.12	43,457.10	1,191,082.53	2,448,994.69
(1) 计提	1,202,293.94	12,161.12	43,457.10	1,191,082.53	2,448,994.69
3、本年减少金额					
(1) 处置或报废					
4、年末余额	11,366,952.65	82,574.72	602,970.76	4,191,870.69	16,244,368.82
三、减值准备					
1、年初余额					
2、本年增加金额					
(1) 计提					
3、本年减少金额					
(1) 处置或报废					
4、年末余额					
四、账面价值					
1、年末账面价值	37,078,830.94	14,070.28	39,757.24	1,701,402.77	38,834,061.23
2、年初账面价值	38,281,124.88	11,331.40	64,234.34	2,892,485.30	41,249,175.92

## (2) 未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
毕节宾馆主楼	7,173,636.90	尚在办理中
毕节宾馆裙楼	2,571,119.45	尚在办理中
毕节宾馆百货大厦地下室	1,226,218.31	尚在办理中
毕节宾馆门面	202,907.46	尚在办理中
毕节宾馆门面	31,697.68	尚在办理中
体育中心运动场及附属设施	22,887,074.64	尚在办理中
合 计	34,092,654.44	

注：截止报告期末，本公司固定资产未发生可收回金额低于账面价值的情况，故未计提固定资产减值准备。

## 6.11 在建工程

## (1) 在建工程情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
南部新区棚户区	307,921,635.29		307,921,635.29	133,966,054.00		133,966,054.00
旧城环境整治工程	38,255,789.06		38,255,789.06	37,901,719.33		37,901,719.33
沙帽山工程	26,446,799.19		26,446,799.19	25,890,442.49		25,890,442.49
职教城	1,147,683,742.03		1,147,683,742.03	403,754,099.65		403,754,099.65
市第二人民医院	19,538,273.44		19,538,273.44	13,988,273.44		13,988,273.44
双山新区医院	60,000,000.00		60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00
农民集中居住示范村建设项目	40,716,881.30		40,716,881.30	24,804,351.61		24,804,351.61
新双大道	507,754,565.78		507,754,565.78			
中心城区小坝片区棚户区改造项目	211,500.00		211,500.00			
其他工程	26,661,827.27		26,661,827.27	22,400,955.16		22,400,955.16
合计	2,175,191,013.36		2,175,191,013.36	722,705,895.68		722,705,895.68

## (2) 重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	预算数 (万元)	年初余额	本年增加 金额	本年转入固 定资产金额	本年其他 减少金额	年末余额
南部新区棚户区	60,825.65	133,966,054.00	173,955,581.29			307,921,635.29
旧城环境整治工程	6,290.00	37,901,719.33	354,069.73			38,255,789.06
沙帽山工程	7,267.50	25,890,442.49	556,356.70			26,446,799.19
职教城	264,400.00	403,754,099.65	743,929,642.38			1,147,683,742.03
市第二人民医院	34,000.00	13,988,273.44	5,550,000.00			19,538,273.44
双山新区医院	75,000.00	60,000,000.00				60,000,000.00
新双大道	164,086.90		507,754,565.78			507,754,565.78
合计		675,500,588.91	1,432,100,215.88			2,107,600,804.79

(续)

工程名称	工程累计投入 占预算比例 (%)	工程 进度 (%)	利息资本化累 计金额	其中: 本年利息 资本化金额	本年利息资 本化率 (%)	资金来源
南部新区棚户区	27.53	30	5,686,996.08	5,686,996.08		
旧城环境整治工程	60.82	65				
沙帽山工程	36.39	40				
职教城	43.41	45	110,119,485.03	86,385,585.38		
市第二人民医院	5.75	7	822,273.44			
双山新区医院	8.00	10	3,747,258.64	3,747,258.64		
新双大道	30.94	35	7,577,777.78	7,577,777.78		
合计			127,953,790.97	103,397,617.88		

## 6.12 无形资产

## (1) 无形资产情况

项 目	土地使用权	耕地占补指标	合 计
一、账面原值			
1、年初余额	67,406,300.00	300,000,000.00	367,406,300.00
2、本年增加金额			
(1) 购置			
(2) 内部研发			
3、本年减少金额			
(1) 处置			
4、年末余额	67,406,300.00	300,000,000.00	367,406,300.00
二、累计摊销			
1、年初余额	1,198,000.00		1,198,000.00
2、本年增加金额	1,198,000.00		1,198,000.00
(1) 计提	1,198,000.00		1,198,000.00
3、本年减少金额			
(1) 处置			
4、年末余额	2,396,000.00		2,396,000.00
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
(1) 计提			
3、本年减少金额			
(1) 处置			
4、年末余额			
四、账面价值			
1、年末账面价值	65,010,300.00	300,000,000.00	365,010,300.00
2、年初账面价值	66,208,300.00	300,000,000.00	366,208,300.00

①本公司土地使用权系 2011 年 11 月 25 日，根据《毕节市人民政府关于调整划入毕节市乌蒙文化产业发展有限公司土地使用权类型的通知》（毕府通【2011】351 号）将毕地国（2010）第 385 号保留划拨地注入本公司，按贵州亚太房地产土地评估有限公司“黔亚太土评【2010】070 号”评估报告的评估价值 750.63 万元计入资本公积。

②本公司耕地占补平衡指标，系 2011 年 11 月 2 日，根据《毕节市人民政府关于向毕节试验区乡村建设投资发展有限公司注入耕地占补平衡指标的通知》（毕府通【2011】350 号）将毕节市 2 万亩耕地占补平衡指标注入本公司的全资

子公司毕节试验区乡村建设投资发展有限公司,按1.5万元/亩估价入账计入资本公积。

### 6.13 递延所得税资产/递延所得税负债

未经抵销的递延所得税资产明细

项 目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	119,256,779.16	29,814,194.79	106,512,249.07	26,628,062.29

### 6.14 短期借款

#### (1) 分类

项 目	年末余额	年初余额
抵押借款	200,000,000.00	

#### (2) 抵押借款明细

贷款单位	贷款类型	贷款余额	贷款期限	抵押物
中国华融资产管理股份有限公司贵州分公司	抵押借款	200,000,000.00	2014.10.30-2015.10.29	土地使用权

### 6.15 应付账款

#### (1) 账龄

项 目	年末余额	年初余额
1年以内	1,353,878,669.94	156,171,250.11
1至2年	156,171,250.11	9,592,472.64
2至3年	9,592,472.64	2,545,264.31
3至4年	2,477,564.31	10,407,894.84
4至5年	10,407,894.84	339,637.68
5年以上	886,708.25	547,070.57
合 计	1,533,414,560.09	179,603,590.15

#### (2) 账龄超过1年的重要应付账款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
威宁县财政局土地资金管理专户	100,000,000.00	资金周转原因
贵州毕节经济开发区房屋征收与补偿办公室	51,781,700.57	资金周转原因
毕节市洪欣城市建设有限公司	10,000,000.00	资金周转原因
毕节市征地拆迁安置办公室	5,000,000.00	资金周转原因
贵州颐中建筑安装工程有限公司	2,238,605.05	资金周转原因
贵州建工集团第一建筑工程公司	2,237,686.23	资金周转原因
合 计	171,257,991.85	

## 6.16 预收款项

## (1) 账龄

项 目	年末余额	年初余额
1 年以内	71,889,236.20	70,124,853.90
1 至 2 年	62,862,976.90	39,656,550.00
2 至 3 年	35,553,064.00	21,673,564.00
3 至 4 年	21,673,564.00	27,799,378.00
4 至 5 年	27,799,378.00	27,285,975.00
5 年以上	19,195,377.80	
合 计	238,973,596.90	186,540,320.90

## (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
愉景华庭 (购房款)	132,384,029.90	消防未验收
私享家园 (购房款)	39,312,885.00	项目未完成
农民集中居住示范村建设项目配套资金	31,200,000.00	项目未完成
购商铺款 (私享家园)	12,270,458.00	项目未完成
合 计	215,167,372.90	

## 6.17 应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬		5,292,998.04	5,292,998.04	
二、离职后福利-设定提存计划		225,735.80	225,735.80	
合 计		5,518,733.84	5,518,733.84	

## (2) 短期薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴		4,628,334.84	4,628,334.84	
2、职工福利费		209,706.30	209,706.30	
3、社会保险费		143,073.40	143,073.40	
其中：医疗保险费		120,926.60	120,926.60	
工伤保险费		15,127.60	15,127.60	
生育保险费		7,019.20	7,019.20	
4、住房公积金		173,743.50	173,743.50	
5、工会经费和职工教育经费		29,280.00	29,280.00	
6、住房增量补贴		108,860.00	108,860.00	
合 计		5,292,998.04	5,292,998.04	



## (3) 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险		196,342.40	196,342.40	
2、失业保险费		29,393.40	29,393.40	
合 计		225,735.80	225,735.80	

注：本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按缴费基数的 20%、2% 每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

## 6.18 应交税费

项 目	年末余额	年初余额
营业税	32,216,163.23	3,127,985.78
企业所得税	9,940,073.49	4,205,978.26
个人所得税	12,687.56	2,860.13
城市维护建设税	2,255,131.40	218,958.97
教育费附加	967,745.64	93,839.55
地方教育费附加	643,062.49	62,559.71
价格调节基金	643,062.49	61,298.94
房产税	11,444,908.32	5,728,308.96
土地增值税	-49,624.92	-49,624.92
印花税	444.20	444.20
合 计	58,073,653.90	13,452,609.58

## 6.19 应付利息

项 目	年末余额	年初余额
贷款利息	80,022,366.47	6,536,040.00
企业债券利息	10,033,205.48	
合 计	90,055,571.95	6,536,040.00

## 重要的已逾期未支付的利息情况

贷款单位	逾期金额	逾期原因
毕节市铁路开发建设投资有限公司	6,172,222.22	资金周转原因
毕节市信泰投资有限公司	73,850,144.25	资金周转原因
合 计	80,022,366.47	

## 6.20 其他应付款

## (1) 款项性质

项 目	年末余额	年初余额
借款及利息	6,598,219,305.80	4,539,138,454.70
工程款	44,655,211.44	44,655,211.44
保证金	36,964,094.16	50,048,067.98
其他	10,729,331.13	9,709,331.24
托管资金	4,152,676.85	4,152,676.85
税费	3,386,407.10	
暂收款	3,220,048.75	1,910,459.70
保修金	561,333.79	587,508.76
租金	199,916.67	394,341.67
合 计	6,702,088,325.69	4,650,596,052.34

## (2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
威宁财政局	1,785,360,000.00	资金周转原因
赫章县财政局	1,107,660,000.00	资金周转原因
大方县财政局	925,010,050.00	资金周转原因
大方县建设投资有限公司	347,599,999.98	资金周转原因
毕节市土地收购储备中心	160,074,014.98	资金周转原因
毕节市铁路开发建设投资有限公司	130,000,000.00	资金周转原因
合 计	4,455,704,064.96	

## 6.21 一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款	400,000,000.00	

## 6.22 长期借款

## (1) 长期借款分类

项 目	年末余额	年初余额
质押借款	1,088,190,000.00	1,309,240,000.00
抵押借款	2,449,500,000.00	1,060,000,000.00
质押和抵押借款	149,000,000.00	
信用借款	200,000,000.00	200,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	400,000,000.00	
合 计	3,486,690,000.00	2,569,240,000.00

## (2) 质押借款明细

贷款单位	贷款余额	贷款期限	质押或抵押物
国家开发银行股份有限公司	366,000,000.00	2007.06.26-2019.06.26	政府代建协议下的各项权益
国家开发银行股份有限公司	120,000,000.00	2007.06.26-2019.06.27	政府代建协议下的各项权益

国家开发银行股份有限公司	54,000,000.00	2007.06.26-2019.06.25	政府代建协议下的各项权益
国家开发银行股份有限公司	24,000,000.00	2008.07.25-2019.12.20	本项目融资代建合作协议项下享有的全部权益和收益
国家开发银行股份有限公司	18,000,000.00	2008.07.25-2019.12.20	
国家开发银行股份有限公司	38,850,000.00	2008.07.25-2019.12.20	
国家开发银行股份有限公司	26,300,000.00	2008.07.25-2019.12.20	
国家开发银行股份有限公司	175,000,000.00	2009.05.22-2021.05.21	
国家开发银行股份有限公司	154,000,000.00	2009.06.26-2021.06.25	
国家开发银行股份有限公司	12,200,000.00	2009.10.20-2021.10.19	
中国农业发展银行毕节分行	99,840,000.00	2011.12.28-2016.12.27	
合计	1,088,190,000.00		

(3) 抵押借款明细

贷款单位	贷款余额	贷款期限	质押或抵押物
华能贵诚信托有限公司	800,000,000.00	2014.11.20-2019.11.20	土地使用权
兴业银行股份有限公司贵阳分行	500,000,000.00	2014.12.23-2017.12.21	土地使用权
中航信托股份有限公司	280,000,000.00	2013.09.12-2016.09.12	土地、房屋
中航信托股份有限公司	200,000,000.00	2013.09.12-2015.09.12	土地、房屋
国家开发银行股份有限公司	383,000,000.00	2010.12.15-2022.12.14	国有土地使用权
国家开发银行股份有限公司	50,000,000.00	2013.05.10-2027.05.09	土地使用权
中国农业发展银行毕节分行	176,000,000.00	2013.08.14-2018.08.13	耕地占补平衡指标
中国建设银行股份有限公司毕节中山支行	12,060,000.00	2009.04.08-2018.12.31	土地使用权
中国建设银行股份有限公司毕节中山支行	11,940,000.00	2009.04.08-2018.12.31	土地使用权
中国建设银行股份有限公司毕节中山支行	11,400,000.00	2009.04.17-2018.12.31	土地使用权
中国建设银行股份有限公司毕节中山支行	9,920,000.00	2009.04.17-2018.12.31	土地使用权
中国建设银行股份有限公司毕节中山支行	8,180,000.00	2009.04.08-2018.12.31	土地使用权
贵阳银行股份有限公司毕节分行	5,000,000.00	2014.12.09-2019.12.08	土地使用权
交通银行股份有限公司毕节分行	1,000,000.00	2014.12.19-2019.12.19	土地使用权
交通银行股份有限公司毕节分行	1,000,000.00	2014.12.25-2016.12.25	国有土地使用权
合计	2,449,500,000.00		

(4) 质押和抵押借款明细

贷款单位	贷款类型	贷款余额	贷款期限	抵押物	质押物
国家开发银行股份有限公司	质押借款	66,000,000.00	2014.10.31-2029.10.30	土地使用权	本项目融资代建合作协议项下享有的全部权益和收益
国家开发银行股份有限公司	质押借款	83,000,000.00	2014.10.31-2029.10.30	土地使用权	
合计		149,000,000.00			

(5) 信用借款明细

贷款单位	贷款类型	贷款余额	贷款期限
中信信托有限责任公司	信用借款	200,000,000.00	2013.07.17-2015.07.16

## 6.23 应付债券

## (1) 应付债券

项 目	年末余额	年初余额
应付债券	192,653,120.48	

## (2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
银杏债 1 号	10,000,000.00	2014.06.12	2014.06.12-2017.06.12	10,000,000.00
银杏债 2 号	40,000,000.00	2014.06.12	2014.06.12-2017.06.12	40,000,000.00
银杏债 3 号	100,000,000.00	2014.06.12	2014.06.12-2017.06.12	100,000,000.00
银杏债 4 号	50,000,000.00	2014.06.12	2014.06.12-2017.06.12	50,000,000.00
小 计	200,000,000.00			200,000,000.00
减：一年内到期 部分年末余额				
合 计	200,000,000.00			200,000,000.00

(续)

债券名称	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	年末余额
银杏债 1 号		10,000,000.00	422,684.93	387,103.59	9,612,896.41
银杏债 2 号		40,000,000.00	1,824,219.18	1,466,782.89	38,533,217.11
银杏债 3 号		100,000,000.00	5,005,479.45	3,673,356.62	96,326,643.38
银杏债 4 号		50,000,000.00	2,780,821.92	1,819,636.42	48,180,363.58
小 计		200,000,000.00	10,033,205.48	7,346,879.52	192,653,120.48
减：一年内到期 部分年末余额					
合 计		200,000,000.00	10,033,205.48	7,346,879.52	192,653,120.48

## 6.24 专项应付款

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
项目建设配套资金	378,921,581.00	93,357,221.00		472,278,802.00	政府拨入项目专项资金

## 6.25 实收资本

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
毕节市人民政府	636,893,245.02			636,893,245.02

注：①本公司设立时注册资本 636,893,245.02 元的实收情况业经贵州中联信会计师事务所有限公司“中联会验【2007】73 号”验资报告验证，其中货币资金出资 8,000 万元，实物资产出资 64,737,613.54 元，土地使用权出资 492,155,631.48 元。

②2011 年 12 月《毕节市人民政府关于调整毕节市建设投资有限公司出资的

通知》(毕府通【2011】354 号)决定用市财政局对本公司 2010 年之前的货币资金借款 17,260 万元及土地使用权 34,767,278.68 元置换前期出资中的实物资产及土地使用权 196,371,762.69 元,置换后,实物资产出资 53,742,097.55 元,占注册资本的 8.44%;土地使用权出资 330,551,147.47 元,占注册资本的 51.90%;货币资金出资 25,260 万元,占注册资本的 39.66%。

③2011 年《毕节市人民政府关于变更毕节市建设投资有限公司出资人的通知》(毕府通【2011】353 号)中决定将本公司的出资人由市财政局变更为毕节市人民政府。

### 6.26 资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	9,327,720,919.93			9,327,720,919.93

注:①2008 年毕节市房地产开发有限公司改制形成资本溢价 7,569.920.87 元。

②2010 年 9 月根据《毕节地区行政公署关于将地区建设投资公司管理的八宗土地使用权人变更为地区乌蒙文化产业发展公司的批复》(毕署复【2010】57 号),本公司的全资子公司毕节市乌蒙文化产业发展有限公司以贵州亚太房地产土地评估有限公司“黔亚太土评【2010】070 号”评估报告的评估价值 863,671,400.00 元计入资本溢价。

③2011 年 12 月根据《毕节市人民政府关于调整毕节市建设投资有限公司出资的通知》(毕府通【2011】354 号),以土地使用权置换前期出资中的实物资产及土地,本公司根据贵州亚太房地产土地评估有限公司“黔亚太土评【2011】041 号”评估报告的评估价值 1,036,912,700.00 元入账,并经毕节市人民政府确认,其中:超过实收资本 34,767,278.68 元部分 1,002,145,421.32 元计入资本溢价。

④2011 年 12 月根据《毕节市人民政府关于向毕节市建设投资有限公司注入资产的通知》(毕府通【2011】356 号)将位于威宁县的 3 宗土地作为市政府对公司的资产注入,本公司以贵州亚太房地产土地评估有限公司“黔亚太土评【2011】044 号”评估报告的评估价值 206,773,800.00 元计入资本溢价。

⑤2011 年 11 月根据《毕节市人民政府关于将南部新区、七星关区等 12 宗地土地注入毕节市建设投资有限公司的通知》(毕府通【2011】352 号)将南部

新区、七星关区等 12 宗土地注入公司，本公司以贵州亚太房地产土地评估有限公司“黔亚太土评【2011】042 号”、“黔亚太土评【2011】043 号”评估报告的评估价值 3,721,139,100.00 元计入资本溢价。

⑥2011 年 12 月《毕节市人民政府关于向毕节试验区乡村建设投资发展有限公司注入耕地占补平衡指标的通知》（毕府通【2011】350 号），本公司的全资子公司毕节试验区乡村建设投资发展有限公司将毕节市人民政府注入的 2 万亩耕地占补平衡指标按 1.5 万元/亩估价 3 亿元计入资本溢价。

⑦2012 年 12 月《毕节市人民政府关于向毕节市建设投资有限公司注入资产的通知》（毕府通【2012】304 号）将位于大方县的 21 宗土地作为市政府对公司的资产注入，本公司以贵州亚太房地产土地评估有限公司“黔亚太土评【2012】060 号”评估报告的评估价值 1,637,408,900.00 元计入资本溢价。

⑧2012 年 12 月根据《毕节市人民政府关于向毕节市建设投资有限公司注入资产的通知》（毕府通【2012】305 号）将位于威宁县的 6 宗土地作为市政府对公司的资产注入，本公司以贵州亚太房地产土地评估有限公司“黔亚太土评【2012】061 号”评估报告的评估价值 978,152,700.00 元计入资本溢价。

⑨2012 年 5 月《毕节市人民政府关于划转毕节市房地产开发有限公司股权的通知》（毕府通【2012】300 号）将毕节市房地产开发有限公司改制的净资产 10,696,377.74 元无偿划归本公司持有，增加资本溢价。

⑩2013 年 1 月《毕节市人民政府关于向毕节市建设投资有限公司注入资产的通知》，将大方县循环经济产业园和毕节试验区大方药品食品产业园的房屋建筑物注入本公司，本公司以贵州中联信房地产估价有限责任公司“中联房评【2013】01 号”评估报告的评估价值 60,016.33 万元计入资本溢价。

### 6.27 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	74,803,759.21	13,806,187.88		88,609,947.09

注：本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。

### 6.28 未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	729,562,127.97	587,140,863.44
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		

调整后年初未分配利润	729,562,127.97	587,140,863.44
加：本年归属于母公司股东的净利润	137,317,171.11	155,080,714.64
减：提取法定盈余公积	13,806,187.88	12,659,450.11
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		
年末未分配利润	853,073,111.20	729,562,127.97

### 6.29 营业收入和营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	533,513,016.12	485,011,832.83	416,419,104.28	369,020,041.28
其他业务	49,839,563.90	398,074.81	62,367,091.35	403,835.81
合 计	583,352,580.02	485,409,907.64	478,786,195.63	369,423,877.09

### 6.30 营业税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
营业税	29,167,629.00	6,291,518.12
城市维护建设税	2,041,734.14	440,406.27
教育费附加	875,028.87	188,745.54
地方教育费附加	583,352.58	125,830.37
价格调节基金	581,763.55	62,308.11
合 计	33,249,508.14	7,108,808.41

注：本期发生额较上期变动较大，原因为本期无税收优惠政策。

### 6.31 销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	137,320.00	144,606.00
劳务费	134,827.00	1,275,915.47
广告费	27,871.35	33,520.00
办公费	21,286.60	86,772.28
折旧费		2,880.00
合 计	321,304.95	1,543,693.75

### 6.32 管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
折旧费	21,089,269.49	19,976,455.13
房产税	5,892,936.31	5,857,632.96

职工薪酬	2,787,912.84	2,951,682.40
发行债券费用	2,375,532.00	48,119.00
无形资产摊销	1,198,000.00	1,198,000.00
办公费	308,189.31	180,542.78
车辆使用费	221,247.79	293,089.67
差旅费	159,318.77	280,013.35
招待费	135,917.40	943,067.50
会务费	79,025.00	13,603.00
水电费	29,930.06	28,014.08
劳保费	23,874.80	
低值易耗品摊销	16,807.00	4,087.90
土地使用税	10,550.40	
残保金	10,549.35	
印花税	1,619.03	1,492.80
其他	1,436.01	300,721.01
聘请中介机构费		100,708.00
合计	34,342,115.56	32,177,229.58

### 6.33 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	10,912,694.21	13,330,000.00
减：利息收入	844,257.35	1,398,313.96
金融机构手续费	24,300.50	29,709.07
合计	10,092,737.36	11,961,395.11

### 6.34 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	12,744,530.00	53,015,097.72

### 6.35 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	2,600,000.00	2,400,000.00

### 6.36 营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	131,240,000.00	140,000,000.00	131,240,000.00
其他		78,298.00	
合计	131,240,000.00	140,078,298.00	131,240,000.00

注：①根据《毕节市财政局关于将毕节市建设投资有限公司向市财政局借款



调整为财政补助事宜的通知》(毕财预【2014】31号)同意将2014年公司从毕节市财政局取得的借款13,124万元调整为对公司的收益性财政专项补贴资金。

②根据《毕节市财政局关于将毕节市建设投资有限公司向市财政局借款调整为财政补助事宜的通知》(毕财预【2013】797号)同意将2013年公司从毕节市财政局取得的借款14,000万元调整为对公司的收益性财政专项补贴资金。

### 6.37 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	579,454.09	218,358.00	579,454.09

### 6.38 所得税费用

#### (1) 所得税费用表

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	6,321,983.67	3,989,093.77
递延所得税费用	-3,186,132.50	-13,253,774.44
合计	3,135,851.17	-9,264,680.67

#### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
利润总额	140,453,022.28
按法定/适用税率计算的所得税费用	35,113,255.57
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	587,888.44
非应税收入的影响	-32,810,000.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	244,707.16
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	3,135,851.17

### 6.39 现金流量表项目

#### (1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
政府补助	223,931,468.00	140,000,000.00
利息收入	2,100,739.34	
收到工程履约保证金	1,667,590.90	594,766.67
收回的保证金	44,000.00	

其他	1,284,067.36	30,497,869.15
合计	229,027,865.60	171,092,635.82

## (2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
保证金	10,086,400.00	158,750,000.00
退工程履约保证金	6,712,364.72	41,148,396.42
代收款	5,621,454.52	
经营管理费用	4,117,845.38	
退房款支付的利息	579,454.09	
银行手续费	21,180.43	
其他	2,928.62	28,549,793.89
合计	27,141,627.76	228,448,190.31

## (3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收回借款	7,250,000.00	
借款及利息	89,858.33	
合计	7,339,858.33	

## (4) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
借出资金	372,880,177.78	480,000,000.00

## (5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收到关联方借款	2,934,945,803.00	1,354,390,000.00
收到外部单位借款	728,500,000.00	3,252,483,612.98
其他		13,659,182.70
合计	3,663,445,803.00	4,620,532,795.68

## (6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
偿还关联方借款	1,473,155,000.00	47,452.65
支付非关联方借款	90,000,000.00	
发行债券费用	1,525,532.00	
贷款保证金	1,000,000.00	
偿还外部单位借款		460,030,000.00
其他		600,000.00
合计	1,565,680,532.00	460,677,452.65

## (7) 现金流量表补充资料

补充资料	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	137,317,171.11	155,080,714.64
加：资产减值准备	12,744,530.00	53,015,097.72
固定资产折旧	21,852,240.67	20,513,947.46
无形资产摊销	1,198,000.00	1,198,000.00
长期待摊费用摊销		12,861.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		
固定资产报废损失		
公允价值变动损失		
财务费用	10,912,694.21	
投资损失	-2,600,000.00	-2,400,000.00
递延所得税资产减少	-3,186,132.50	-13,253,774.44
递延所得税负债增加		
存货的减少	-1,947,009,968.47	-3,113,053,748.48
经营性应收项目的减少	831,777,305.19	-975,007,252.65
经营性应付项目的增加	386,080,922.09	467,627,391.13
其他	2,375,532.00	
经营活动产生的现金流量净额	-548,537,705.70	-3,406,266,762.75
<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	1,235,510,829.58	337,345,687.47
减：现金的期初余额	337,345,687.47	474,543,480.11
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	898,165,142.11	-137,197,792.64

注：“其他”系管理费用中列示的债券发行费用。

## (8) 现金及现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
<b>一、现金</b>	<b>1,235,510,829.58</b>	<b>337,345,687.47</b>
其中：库存现金	12,920.60	668,554.93
可随时用于支付的银行存款	1,235,497,908.98	336,677,132.54
可随时用于支付的其他货币资金		
<b>二、现金等价物</b>		

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	1,235,510,829.58	337,345,687.47
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		

注：年末现金及现金等价物余额与货币资金的差异 2,000,000.00 元系使用受限的银行贷款保证金。

#### 6.40 所有权或使用权受限制的资产

项 目	年末账面价值	受限原因
货币资金	2,000,000.00	银行贷款保证金
应收账款	267,290,000.00	债券质押
投资性房地产	600,163,300.00	贷款抵押
存货	9,573,637,255.00	贷款抵押
合 计	10,443,090,555.00	

### 7、关联方及关联交易

#### 7.1 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
毕节市人民政府	毕节市	行政事业单位		100.00	100.00

注：本公司的最终控制方是毕节市人民政府。

#### 7.2 本公司的子公司情况

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
毕节市乌蒙文化产业发展有限公司	毕节	毕节市	文化项目规划、建设、策划，文化广告，文化体育地产开发等	100.00		设立
贵州省毕节市房地产开发有限公司	毕节	毕节市	房地产开发与销售	100.00		设立
毕节试验区乡村建设投资发展有限公司	毕节	毕节市	农村项目规划、建设承接、其他建设项目的开发建设等	100.00		划拨

#### 7.3 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
毕节洪山国际大酒店有限公司	参股方
贵州股权金融资产交易中心有限公司	参股方
毕节市信泰投资有限公司	同一控制下的关联方
毕节市泰达信用担保有限公司	同一控制下的关联方
毕节飞雄机场有限责任公司	同一控制下的关联方
毕节市泰信融资担保有限公司	同一控制下的关联方
毕节市洪欣城市建设有限责任公司	同一控制下的关联方
贵州省毕节汽车运输公司	同一控制下的关联方

大方县建设投资有限公司	同一控制下的关联方
毕节协和典当有限责任公司	同一控制下的关联方
贵州毕节黔蒜香食品股份有限公司	同一控制下的关联方
黔西县顺丰机动驾驶学校有限公司	同一控制下的关联方

#### 7.4 关联方应收应付款项

##### (1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款:				
毕节市财政局	2,383,341,378.26		2,180,828,362.14	
合计	<b>2,383,341,378.26</b>		<b>2,180,828,362.14</b>	
其他应收款:				
大方县建设投资有限公司	480,000,000.00		480,000,000.00	
毕节市财政局	39,992,992.65			
洪山国际大酒店有限公司	18,035,695.00	7,731,897.50	15,463,795.00	4,639,138.50
合计	<b>538,028,687.65</b>	<b>7,731,897.50</b>	<b>495,463,795.00</b>	<b>4,639,138.50</b>

##### (2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
其他应付款:		
毕节市信泰投资有限公司	373,249,598.00	301,249,598.00
大方县建设投资有限公司	347,599,999.98	347,599,999.99
毕节市财政局	94,300,000.00	271,969,057.23
毕节市泰达信用担保有限责任公司	10,000,000.00	
洪山宾馆和洪山酒店有限公司	9,491,361.90	9,416,781.90
合计	<b>834,640,959.88</b>	<b>930,235,437.12</b>
预收款项:		
毕节市财政局	31,200,000.00	
合计	<b>31,200,000.00</b>	

#### 8、承诺及或有事项

##### 8.1 重大承诺事项

###### (1) 资本承诺

截止报告期末，本公司无已签订合同但未付的约定重大对外投资。

###### (2) 经营租赁承诺

截止报告期末，本公司无对外签订的不可撤销的经营租赁合约。

###### (3) 与合营企业投资相关的未确认承诺

截止报告期末，本公司无与合营企业投资相关的未确认承诺。

#### (4) 其他承诺事项

截止报告期末，本公司无需要披露的重大承诺事项。

### 8.2 或有事项

截止报告期末，本公司无需要披露的重大或有事项。

## 9、资产负债表日后事项

根据《国家发展改革委关于贵州省毕节市建设投资有限公司发行公司债券核准的批复》(发改财金[2014]2895号)，同意本公司发行公司债券不超过16亿元。本期债券为7年期固定利率债券，发行期限的第一日为2015年1月28日。计息期限为2015年1月28日起至2022年1月27日止。本期债券采用单利按年计息，不计复利。本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第3年至第7年末每年分别偿还本金的20%，每期利息随本金一起支付。每年付息是按债券登记日日终在托管机构托管名册上登记的债券持有人所持有债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。付息日为2018年至2022年每年的1月28日为上一个利息年度的付息日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。本期债券发行资金已于2015年2月2日到位。

截止本报告日，除上述事项外，本公司无其他需要披露的资产负债表日后事项中的重大非调整事项。

## 10、其他重要事项

(1) 截至2014年12月31日，本公司资产质押、抵押情况如下：

①本公司于2007年11月30日，将合法享有的应收账款，即其在相应项目融资代建合作协议项下享有的全部权益和收益质押给国家开发银行股份有限公司（质押合同号码：Z0752100077、Z075210050、Z075210066），取得12年期长期借款95,150万元。

②本公司于2008年7月25日，将合法享有的应收账款，即其在相应项目融资代建合作协议项下享有的全部权益和收益质押给国家开发银行股份有限公司（质押合同号码：Z085210316、Z085210317、Z085210454、Z085210318），取得12年期长期借款21,430万元。

③本公司于 2009 年 5 月 22 日, 将依法可以出质的应收账款, 即其在相应项目融资代建合作协议项下享有的全部权益和收益质押给国家开发银行股份有限公司(质押合同号码: 5200571342009020039), 取得 12 年期长期借款 25,090 万元。

④本公司于 2009 年 6 月 26 日, 将依法可以出质的应收账款, 即其在相应项目融资代建合作协议项下享有的全部权益和收益质押给国家开发银行股份有限公司(质押合同号码: 5200571342009020068), 取得 12 年期长期借款 24,200 万元。

⑤本公司于 2009 年 9 月 4 日, 将依法可以出质的应收账款, 即其在相应项目融资代建合作协议项下享有的全部权益和收益质押给国家开发银行股份有限公司(质押合同号码: 5200571342009020143), 取得 12 年期长期借款 1,900 万元。

⑥本公司于 2014 年将依法可以出质的应收账款, 即其在相应项目融资代建合作协议项下享有的全部权益和收益质押给国家开发银行股份有限公司, 同时威宁县建设投资有限公司和本公司以毕节市土地使用权作抵押担保, 签订 15 年期长期借款合同, 合同约定借款金额为 25,000 万元, 截止 2014 年 12 月 31 日已收到借款 6,600 万元, 其中本公司抵押物权属证号为: 毕国用(2013)第 515 号、毕国用(2013)第 516 号、毕国用(2013)第 517 号、毕国用(2013)第 518 号、毕国用(2013)第 519 号。

⑦本公司于 2014 年将依法可以出质的应收账款, 即其在相应项目融资代建合作协议项下享有的全部权益和收益质押给国家开发银行股份有限公司, 同时威宁县建设投资有限公司和本公司以毕节市土地使用权作抵押担保, 签订 15 年期长期借款合同, 合同约定借款金额为 37,800 万元, 截止 2014 年 12 月 31 日已收到借款 8,300 万元, 其中本公司抵押物权属证号为: 毕国用(2013)第 515 号、毕国用(2013)第 516 号、毕国用(2013)第 517 号、毕国用(2013)第 518 号、毕国用(2013)第 519 号。

⑧本公司于 2013 年将大方县土地及房屋抵押给中航信托股份有限公司, 取得 2 年期长期借款 2 亿元, 抵押物权属证号: 方国用(2012)第 0101025 号、方国用(2012)第 0101026 号、方国用(2012)第 0101027 号、方国用(2012)第 0101028 号、方国用(2012)第 0101029 号、方国用(2012)第 0101030

号、方国用(2012)第 0116018 号、方国用(2012)第 0116019 号、方国用(2012)第 0116021 号、方国用(2012)第 0116022 号、方国用(2012)第 0116023 号、方国用(2012)第 0116025 号、方国用(2012)第 140007 号、方国用(2012)第 240001 号、方房权证 2012 字第 371716163 号、方房权证 2012 字第 371716165 号。

⑨本公司于 2013 年将大方县土地及房屋抵押给中航信托股份有限公司,取得 3 年期长期借款 28,000 万元,抵押物权属证号:方国用(2012)第 140004 号、方国用(2012)第 140005 号、方国用(2012)第 140006 号、方国用(2012)第 140001 号、方国用(2012)第 140009 号、方房权证 2012 字第 371716161 号、方房权证 2012 字第 371716162 号、方房权证 2012 字第 371716164 号、方房权证 2012 字第 371716166 号。

⑩本公司于 2013 年将威宁县土地使用权抵押给国家开发银行股份有限公司贵州省分行,合同约定 14 年期长期借款金额为 25,000 万元,截止 2014 年 12 月 31 日已取得借款 5,000 万元,抵押物权属证号:威国用(2012)第 WJ036、威国用(2012)第 WJ037、威国用(2012)第 WJ038、威国用(2012)第 WJ039、威国用(2012)第 WJ040、威国用(2012)第 WJ041、威国用(2012)第 WJ042、威国用(2012)第 WJ043 威国用(2012)第 WJ045、威国用(2012)第 WJ046。

⑪本公司于 2014 年将毕节市土地使用权押给华能贵诚信托有限公司,取得 5 年期长期借款 8 亿元,抵押物权属证号为:毕国用(2014)第 A011 号、毕国用(2014)第 A012 号、毕国用(2014)第 A013 号、毕国用(2014)第 A014 号、毕国用(2014)第 A015 号。

⑫本公司于 2014 年将毕节市土地使用权抵押给兴业银行股份有限公司毕节分行,取得 3 年期长期借款 5 亿元,抵押物权属证号为:毕地国用(2011)第 A023 号、毕地国用(2011)第 A024 号、毕地国用(2011)第 A025 号。

⑬本公司于 2010 年 12 月 10 日,将毕节南部新区八宗土地使用权抵押给国家开发银行股份有限公司,取得 12 年期长期借款 47,000 万元,抵押物权属证号:毕国用(2011)第 A010 号、毕国用(2011)第 A011 号、毕国用(2011)第 A016 号、毕国用(2011)第 A007 号、毕国用(2011)第 A006 号、毕国用(2011)第 A009 号、毕国用(2011)第 012 号、毕国用(2011)第 A014 号。

⑭本公司于 2011 年 12 月 28 日将纳雍县、毕节市、金沙县耕地占补平衡指



标质押给中国农业发展银行毕节分行，取得 5 年期长期借款 19,968 万元，质押物权属证号：857100001 号——7100001 金号。

⑮本公司于 2013 年 8 月 14 日将赫章县、毕节市耕地占补平衡指标抵押给中国农业发展银行毕节分行，取得 5 年期长期借款 17,600 万元。

⑯为了确保银杏债 1 号—毕节市建设投资有限公司私募债券全体持有人债权的实现，本公司于 2014 年 6 月 24 日向该债券全体持有人提供质押、抵押担保，债券发行规模为 1,000 万元，抵押担保期限为 3 年，抵押物权属证号为：毕国用（2011）第 A035 号、毕国用（2011）第 A036 号，质押物为应收账款 1,000 万元。

⑰为了确保银杏债 2 号—毕节市建设投资有限公司私募债券全体持有人债权的实现，本公司于 2014 年 6 月 24 日向该债券全体持有人提供质押、抵押担保，债券发行规模为 4,000 万元，抵押担保期限为 3 年，抵押物权属证号为：毕国用（2011）第 A039 号，质押物为应收账款 4,000 万元。

⑱为了确保银杏债 3 号—毕节市建设投资有限公司私募债券全体持有人债权的实现，本公司于 2014 年 6 月 24 日向该债券全体持有人提供质押、抵押担保，债券发行规模为 1 亿元，抵押担保期限为 3 年，抵押物权属证号为：毕国用（2011）第 A038 号，质押物为应收账款 16,729 万元。

⑲为了确保银杏债 4 号—毕节市建设投资有限公司私募债券全体持有人债权的实现，本公司于 2014 年 6 月 24 日向该债券全体持有人提供质押、抵押担保，债券发行规模为 5,000 万元，抵押担保期限为 3 年，抵押物权属证号为：毕国用（2011）第 A040 号，质押物为应收账款 5,000 万元。

（2）外单位为本公司贷款作抵押担保情况如下：

①2014 年 12 月 9 日，毕节市黔西北产业园区开发建设有限公司为本公司作抵押担保，将毕节市土地使用权抵押给贵阳银行股份有限公司毕节分行，本公司取得 5 年期长期借款 500 万元。

②2014 年 12 月 23 日，毕节市信泰投资有限公司为本公司作抵押担保，将毕节市土地使用权抵押给交通银行股份有限公司毕节分行，合同约定 5 年期长期借款金额为 28,000 万元，截止 2014 年 12 月 31 日本公司已取得借款 100 万元。

③2014 年 10 月 28 日，贵州毕节高新建设投资有限公司为本公司作抵押担保，将毕节市土地使用权抵押给中国华融资产管理股份有限公司贵州分公司，本

公司取得 1 年期短期借款 2 亿元。

④2014 年 12 月 18 日, 贵州毕节高新建设投资有限公司为本公司提供贷款担保, 将土地使用权抵押给交通银行股份有限公司毕节分行, 合同约定 2 年期的长期借款 2 亿元, 截止 2014 年 12 月 31 日, 已取得借款 100 万元。

(3) 本公司对外担保情况如下:

①本公司于 2011 年为贵州省毕节市中医院作保证担保, 其向中国建设银行股份有限公司毕节地区分行取得 5 年期的长期借款 1,500 万元。

②本公司于 2014 年为威宁城乡建设投资有限公司作保证担保, 其向华能贵诚信托有限公司取得 3 年期的长期借款 2 亿元。

③本公司于 2014 年为贵州毕节双山建设投资有限公司作抵押担保, 其向中国农业银行毕节市支行取得 10 年期的长期借款 5,000 万元。抵押物权属证号为: 毕国用 (2011) 第 A022 号、毕国用 (2011) 第 A024 号。

④本公司于 2014 年为大方县土地矿权征收储备交易局 5 年期的长期借款 2 亿元作抵押担保, 抵押物权属证号为: 方国用 (2014) 第 0114011 号、方国用 (2014) 第 0114012 号、方国用 (2014) 第 1407002 号、方国用 (2014) 第 1407004 号、方国用 (2014) 第 1407005 号、方国用 (2014) 第 1407007 号、方国用 (2014) 第 3808001 号、方国用 (2014) 第 3808002 号、方国用 (2014) 第 3808003 号、方国用 (2014) 第 3808004 号。

⑤本公司于 2014 年为大方县新九驿建设投资有限公司 3 年期的长期借款 7,375 万元作抵押担保, 抵押物权属证号为: 方国用 (2014) 第 0114014 号、方国用 (2014) 第 0114017 号、方国用 (2014) 第 3802004 号。

⑥本公司于 2014 年为大方县新九驿建设投资有限公司商业汇票保贴业务 (商业汇票保贴本金为 5,000 万元) 作抵押担保, 抵押物权属证号为: 方国用 (2014) 第 1407001 号、方国用 (2014) 第 1407003 号。

⑦本公司于 2014 年为大方县油杉河旅游区投资开发服务有限公司 5 年期长期借款 25,459 万元作抵押担保, 抵押物权属证号为: 方国用 (2014) 第 1407009 号、方国用 (2014) 第 3801001 号、方国用 (2014) 第 3808005 号、方国用 (2014) 第 3808006 号。

除上述事项外, 本公司无需要披露的其他重要事项。

## 11、公司财务报表主要项目注释

## 11.1 应收账款

## (1) 分类

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	1,674,785,714.80	100.00	10,562,796.20	0.63	1,664,222,918.60
组合1按账龄分析法	129,370,616.00	7.72	10,562,796.20	8.16	118,807,819.80
组合2采用其他方法	1,545,415,098.80	92.28			1,545,415,098.80
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	1,674,785,714.80	100.00	10,562,796.20	0.63	1,664,222,918.60

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	1,565,635,389.15	100.00	4,094,265.40	0.26	1,561,541,123.75
组合1按账龄分析法	81,885,308.00	5.23	4,094,265.40	5.00	77,791,042.60
组合2采用其他方法	1,483,750,081.15	94.77			1,483,750,081.15
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	1,565,635,389.15	100.00	4,094,265.40	0.26	1,561,541,123.75

## ①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	47,485,308.00	2,374,265.40	5.00
1至2年	81,885,308.00	8,188,530.80	10.00
合计	129,370,616.00	10,562,796.20	8.16

## ②组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
关联方	1,545,415,098.80		

## 关联方

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	392,665,017.65		
1至2年	1,152,750,081.15		
合计	1,545,415,098.80		

## (2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 6,468,530.80 元。

## (4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名汇总金额为 1,674,785,714.80 元，占应收账款年末余额合计数的 100%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 10,562,796.20 元。

## 11.2 其他应收款

## (1) 分类

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	990,000,000.00	51.54			990,000,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	930,807,568.22	48.46	102,897,513.24	11.05	827,910,054.98
组合 1 按账龄分析法	201,712,285.28	10.50	102,897,513.24	51.01	98,814,772.04
组合 2 采用其他方法	729,095,282.94	37.96			729,095,282.94
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,920,807,568.22	100.00	102,897,513.24	5.36	1,817,910,054.98

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	480,000,000.00	30.52			480,000,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,092,696,376.56	69.48	95,614,219.15	8.75	997,082,157.41
组合 1 按账龄分析法	493,210,325.50	31.36	95,614,219.15	19.39	397,596,106.35
组合 2 采用其他方法	599,486,051.06	38.12			599,486,051.06
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,572,696,376.56	100.00	95,614,219.15	6.08	1,477,082,157.41

## ①年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
大方县建设投资有限公司	480,000,000.00			
毕节市交通投资建设集团有限责任公司	140,000,000.00			
贵州威宁经济开发区管理委员会	370,000,000.00			
合计	990,000,000.00			

## ②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	75,751,959.78	3,787,597.99	5.00
1至2年	2,000.00	200.00	10.00
2至3年	6,000,000.00	1,200,000.00	20.00
3至4年	1,529,975.00	458,992.50	30.00
4至5年	41,955,255.50	20,977,627.75	50.00
5年以上	76,473,095.00	76,473,095.00	100.00
合计	201,712,285.28	102,897,513.24	51.01

## ③组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
关联方	572,395,282.94		
政府单位	156,700,000.00		
合计	729,095,282.94		

## 关联方

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	244,379,498.51		
1至2年	328,015,784.43		
合计	572,395,282.94		

## 政府单位

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	50,000,000.00		
1至2年	100,000,000.00		
2至3年	6,700,000.00		
合计	156,700,000.00		

## (2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 7,283,294.09 元。

## (3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
借款	1,762,983,349.33	1,369,906,633.88
土地保证金	106,700,000.00	165,450,000.00
代垫款	36,267,883.21	22,720,815.00
工程款	13,722,035.00	13,722,035.00
备用金	5,000.00	5,000.00
其他	1,129,300.68	891,892.68
合计	1,920,807,568.22	1,572,696,376.56

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占比(%)	坏账准备 年末余额
大方县建设投资有限公司	委托贷款	480,000,000.00	1至2年	24.99	
毕节市乌蒙文化产业发展有限公司	借款	366,535,213.39	2年以内	19.08	
贵州威宁经济开发区管理委员会	委托贷款	370,000,000.00	1至2年	19.26	
毕节试验区乡村建设投资发展有限公司	借款	164,880,069.55	2年以内	8.58	
毕节市交通投资建设集团有限责任公司	借款	140,000,000.00	1年以内	7.29	
合计		1,521,415,282.94		79.20	

## 11.3 长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收 益调整	其他权益 变动
毕节市乌蒙文化产业发展有限公司	894,442,576.65					
毕节试验区乡村建设投资发展有限公司	3,040,229,200.00					
毕节市房地产开发有限公司	35,000,000.00					
合计	3,969,671,776.65					

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备 年末余额
	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准备	其他		
毕节市乌蒙文化产业发展有限公司				894,442,576.65	
毕节试验区乡村建设投资发展有限公司				3,040,229,200.00	
毕节市房地产开发有限公司				35,000,000.00	
合计				3,969,671,776.65	

## 11.4 营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	392,665,017.65	356,968,197.86	158,957,040.40	148,415,491.27
其他业务	48,250,533.00		61,422,933.00	
合计	440,915,550.65	356,968,197.86	220,379,973.40	148,415,491.27

## 11.5 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	2,600,000.00	2,400,000.00

## 12、补充资料

## 非经常性损益明细表

项目	本年金额	上年金额
非流动性资产处置损益		
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	131,240,000.00	140,000,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-579,454.09	-140,060.00
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	130,660,545.91	139,859,940.00

所得税影响额	-19,599,081.89	-20,978,991.00
少数股东权益影响额(税后)		
合计	111,061,464.02	118,880,949.00

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告【2008】43号）的规定执行。



毕节市建设投资有限公司

公司负责人：

张立华印

主管会计工作负责人：

陈友乔印

会计机构负责人：

邓明印

二〇一五年四月二十日





编号:No.0 00144986

# 营业执照

注册号 110108015559382

名称	中审亚太会计师事务所
类型	特殊普通合伙企业
主要经营场所	北京市海淀区复兴路47号太行建商务大厦22-23层
执行事务合伙人	郝树平
成立日期	2013年01月18日
合伙期限	2013年01月18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。



在线扫码获取详细信息

登记机关

2014年05月06日





证书序号：000183

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准  
中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：郝树平

证书号：22

发证时间：二〇一七年一月二十日

证书有效期至：二〇一七年一月二十日



证书序号, NO.006799

### 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。



## 会计师事务所 执业证书

名称: 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 郝树平

办公场所: 北京市海淀区复兴路47号天行建大厦22-23层

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11010170

注册资本(出资额): 1240万元

批准设立文号: 京财会许可[2012]0084号

批准设立日期: 2012-09-28

发证机关: 北京市财政局  
 2012年 九月 二十日  
 中华人民共和国财政部制





姓名 李志林  
 Full name  
 性别 男  
 Sex  
 出生日期 1963-01-29  
 Date of birth  
 工作单位 中审亚太会计师事务所有限公司  
 Working unit  
 身份证号码 530111196301290090  
 ID number



注册号 No. 330100010007  
 社会统一信用代码 Address Code  
 成立日期 2009年 11月 19日  
 Establishment

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration  
 本证书自检验合格之日起有效一年。  
 This certificate is valid for another year after  
 successful.



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书自检验合格之日起有效一年。  
 This certificate is valid for another year after  
 successful.



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书自检验合格之日起有效一年。  
 This certificate is valid for another year after  
 successful.



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书自检验合格之日起有效一年。  
 This certificate is valid for another year after  
 successful.



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书自检验合格之日起有效一年。  
 This certificate is valid for another year after  
 successful.





社 员 刘 家 义  
 Full name 刘家义  
 性 别 男  
 Sex  
 出 生 日 期 1958 年 09 月 28 日  
 Date of birth  
 工 作 单 位 亚太会计师事务所有限公司  
 Working unit  
 身 份 证 号 520103195809281111  
 Identity card No.

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



52010018001

证书编号: 52010018001  
 会计师事务所: 贵州安达会计师事务所  
 Accounting Firm: 贵州安达会计师事务所  
 成立时间: 2000年01月29日  
 Date of Issue: 2000年01月29日

所