

岳阳惠临投资发展有限公司湘江流域重金属污染治理

公司债券 2014 年年度报告

重要提示

本公司确信本报告所载材料不存在任何虚假记录，误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

一、发行人概况

(一) 公司名称：岳阳惠临投资发展有限公司

(二) 公司注册地址：临湘市长盛西路 42 号

(三) 公司法定代表人：喻小平

(四) 公司信息披露事务人：向新治

联系地址：湖南省临湘市长盛西路 42 号

联系电话：0730-3766389

联系传真：0730-3766889

(五) 登载本年度报告的中国证监会指定网站：

www.sse.com.cn

二、已发行债券情况

(一) 债券名称：2014 年岳阳惠临投资发展有限公司湘江流域重金属污染治理公司债券

(二) 债券简称及代码：本期债券银行间简称“14 岳阳惠临债”，代码“1280552”；交易所简称“14 岳阳债”，代码“127029”。

(三) 债券期限：7 年期。本期债券设置提前还本条款，在

债券存续期的第3年至第7年分别按照20%、20%、20%、20%、20%的比例分期偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。

(四) 债券总额：人民币13亿元。

(五) 债券利率：本期债券采用固定利率方式，每年付息一次，票面年利率为5.50%，即债券利率根据基准利率加上基本利差0.54%确定，Shibor基准利率为发行公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.Shibor.org)上公布的一年期Shibor(1Y)利率的算术平均数4.96%（四舍五入保留两位小数）。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。

(六) 债券还本付息方式：每年付息一次。本期债券设置提前还本条款，在债券存续期的第3年至第7年分别按照20%、20%、20%、20%、20%的比例分期偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

(七) 债券信用等级：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为AA+级，发行人长期主体信用等级为AA级。

(八) 债券发行首日：2014年11月3日。

(九) 债券上市交易日：2014年11月27日。

(十) 债券上市地点：上海证券交易所。

(十一) 债券担保：发行人以其合法拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保。

(十二) 主承销商：太平洋证券股份有限公司。

三、本公司经审计的年度财务报告

本公司 2014 年财务报表经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留意见的审计报告，经审计的财务报表见本年度报告的附件。

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

尽本公司所知，没有迹象表明本公司未来按期偿付存在风险。

六、重大诉讼事项

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

七、已发行债券变动情况

本期无变动。

附件:岳阳惠临投资发展有限公司 2014 年度审计报告



2015年4月20日



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

岳阳惠临投资发展有限公司

2014 年度财务报表审计

中国 • 北京
BEIJING.CHINA



审计报告

中审亚太审字(2015)010456号

岳阳惠临投资发展有限公司全体股东：

我们审计了后附的岳阳惠临投资发展有限公司（以下简称“惠临投资公司”）财务报表，包括2014年12月31日合并及母公司资产负债表，2014年度合并及母公司利润及利润分配表、现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是惠临投资公司管理层的责任，这种责任包括：(1)按照企业会计制度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



中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)

China Audit Asia Pacific Certified Public Accountants



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

我们认为惠临投资公司财务报表在所有重大方面按照企业会计制度的规定编制，公允反映了惠临投资公司2014年12月31日的合并及母公司财务状况以及2014年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：李新首



中国注册会计师：洪小宝



中国.北京

二〇一五年三月二十四日

合并资产负债表

2014年12月31日

编制单位：岳阳惠临投资发展有限公司

单位：人民币元

资产	注释	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	六、1	322,658,065.74	206,364,158.18
短期投资	六、2	600,000,000.00	-
应收票据		-	-
应收股利		-	-
应收利息	六、3	1,496,589.92	-
应收账款	六、4	853,105,239.13	965,901,713.37
其他应收款	六、5	527,784,604.60	193,776,964.38
预付账款	六、6	45,100,000.00	31,263,081.20
应收补贴款		-	-
存货	六、7	4,982,847,207.13	4,317,822,858.48
待摊费用			
一年内到期的长期债权投资			
其他流动资产			
期货保证金	六、8		
流动资产合计		7,332,991,706.52	5,715,128,775.61
长期投资：			
长期股权投资	六、8	24,863,098.00	24,888,042.16
长期债权投资			
合并价差			
长期投资合计		24,863,098.00	24,888,042.16
固定资产：			
固定资产原价	六、9	203,939,062.92	202,961,909.53
减：累计折旧	六、9	9,522,257.31	2,434,893.97
固定资产净值	六、9	194,416,805.61	200,527,015.56
减：固定资产减值准备			
固定资产净额	六、9	194,416,805.61	200,527,015.56
工程物资			
在建工程			
固定资产清理			
固定资产合计		194,416,805.61	200,527,015.56
无形资产及其他资产：			
无形资产	六、10	87,499,701.09	89,907,745.05
长期待摊费用			
其他长期资产			
无形资产及其他资产合计		87,499,701.09	89,907,745.05
递延税项：			
递延税款借项			
资产总计		7,639,771,311.22	6,030,451,578.38

公司法定代表人：

平喻
印小

主管会计工作负责人：

兵廖
印魏

会计机构负责人：

治向
印业

合并资产负债表(续)

2014年12月31日

编制单位: 岳阳惠临投资发展有限公司

单位: 人民币元

负债和所有者权益	注释	年末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款	六、11	30,000,000.00	
应付票据			
应付账款			
预收账款			
应付工资	六、12	717,291.00	
应付福利费			
应付股利			
应交税金			
其他未交款			
其他应付款	六、13	306,575,495.88	162,085,211.39
预提费用			
预计负债			
一年内到期的长期负债	六、14	62,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		399,292,786.88	162,085,211.39
长期负债:			
长期借款	六、15	317,790,000.00	379,790,000.00
应付债券	六、16	1,311,557,534.25	-
长期应付款	六、17	95,350,000.00	66,140,000.00
专项应付款			
其他长期负债			
长期负债合计		1,724,697,534.25	445,930,000.00
递延税项:			
递延税款贷项			
负债合计		2,123,990,321.13	608,015,211.39
少数股东权益	六、18	4,656,816.83	9,669,139.37
所有者权益:			
实收资本	六、19	60,000,000.00	60,000,000.00
资本公积	六、20	4,774,347,021.85	4,774,347,021.85
盈余公积	六、21	67,677,715.14	57,830,120.58
其中:法定公益金		-	-
未分配利润	六、22	609,099,436.27	520,590,085.19
外币报表折算差额			
所有者权益合计		5,511,124,173.26	5,412,767,227.62
负债及所有者权益合计		7,639,771,311.22	6,030,451,578.38

公司法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

平喻
印小

兵廖
印魏

治向
印兴

合并利润及利润分配表

2014年度

编制单位：岳阳惠临投资发展有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	本年金额	上年金额
一、主营业务收入	六、23	219,982,320.31	185,996,912.16
减：主营业务成本	六、23	168,348,790.13	138,537,009.35
主营业务税金及附加			
二、主营业务利润		51,633,530.18	47,459,902.81
加：其他业务利润	六、24	653,153.50	15,054.93
减：营业费用		-	
管理费用		24,086,376.12	14,029,027.99
财务费用	六、25	30,720,330.22	17,665,562.57
三、营业利润		-2,520,022.67	15,780,367.18
加：投资收益	六、26	1,471,645.76	537.41
补贴收入	六、27	94,512,000.00	126,770,000.00
营业外收入			
减：营业外支出			
四、利润总额		93,463,623.10	142,550,904.59
减：所得税			
少数股东本期损益	六、18	-5,012,322.54	-330,860.63
五、净利润		98,475,945.64	142,881,765.22
加：年初未分配利润		520,471,085.19	391,984,596.49
盈余公积金转入数			
其他调整因素			
六、可供分配的利润		618,947,030.83	534,866,361.71
减：提取法定公积金		9,847,594.56	14,276,276.52
职工福利及奖励金			
七、可供股东分配的利润		609,099,436.27	520,590,085.19
减：应付优先股股利			
提取任意盈余公积金			
应付普通股股利			
转作资本的普通股股利			
八、未分配利润		609,099,436.27	520,590,085.19

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

平喻
印小

兵
廖
魏

治向
印兴

合并现金流量表

2014年度

编制单位：岳阳惠临投资发展有限公司

单位：人民币元

项目	注释	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		334,571,306.37	159,169,314.94
收到的税费返还		-	
收到的其他与经营活动有关的现金	六、28	231,811,713.86	164,885,822.57
现金流入小计		566,383,020.23	324,055,137.51
购买商品、接受劳务支付的现金		823,087,138.00	306,764,135.73
支付给职工以及为职工支付的现金		2,557,287.18	1,423,363.28
支付各项税费		-	11,000.00
支付的其他与经营活动有关的现金	六、28	348,044,177.42	6,680,062.73
现金流出小计		1,173,688,602.60	314,878,561.74
经营活动产生的现金流量净额		-607,305,582.37	9,176,575.77
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金	六、28		70,203,513.42
现金流入小计		-	70,203,513.42
购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		977,153.39	472,371.00
投资所支付的现金		-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	六、28	600,000,000.00	
现金流出小计		600,977,153.39	472,371.00
投资活动产生的现金流量净额		-600,977,153.39	69,731,142.42
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金			10,000,000.00
取得借款所收到的现金		173,000,000.00	125,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	六、28	1,300,000,000.00	-
现金流入小计		1,473,000,000.00	135,000,000.00
偿还债务所支付的现金		113,790,000.00	20,290,000.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金		34,633,356.68	30,774,938.51
支付的其他与筹资活动有关的现金		-	-
现金流出小计		148,423,356.68	51,064,938.51
筹资活动产生的现金流量净额		1,324,576,643.32	83,935,061.49
四、汇率变动对现金的影响额			
五、现金及现金等价物净增加额		116,293,907.56	162,842,779.68

公司法定代表人：

平喻
印小

主管会计工作负责人：

兵廖
印魏

会计机构负责人：

治向
印业

合并现金流量表（续）

2014年度

编制单位：岳阳惠临投资发展有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本年度	上年度
补充资料：			
1、将净利润(亏损)调节为经营活动的现金流量			
净利润(亏损)		98,475,945.64	142,881,765.22
加：少数股东损益		-5,012,322.54	-330,860.63
加：计提的资产减值准备		2,937,443.85	1,704,329.23
固定资产折旧		6,966,856.84	1,859,716.84
无形资产摊销		2,408,043.96	2,408,043.96
长期待摊费用摊销			
待摊费用的减少(减：增加)			
预提费用的增加(减：减少)			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)			
固定资产报废损失			
财务费用		21,761,186.85	18,154,542.76
投资损失(减：收益)		-1,471,645.76	-537.41
递延税款贷项(减：借项)			
存货的减少(减：增加)		-640,471,429.07	-136,964,045.18
经营性应收项目的减少(减：增加)		-342,307,237.63	-134,240,404.56
经营性应付项目的增加(减：减少)		249,407,575.49	113,704,025.54
其他			
经营活动产生的现金流量净额		-607,305,582.38	9,176,575.77
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：			
债务转为资本			
融资租入固定资产			
3、现金及现金等价物净增加情况：			
现金的年末余额		322,658,065.74	206,364,158.18
减：现金的年初余额		206,364,158.18	43,521,378.50
加：现金等价物的年末余额			
减：现金等价物的年初余额			
现金及现金等价物净增加(减少)额		116,293,907.56	162,842,779.68

法定代表人：

平喻
印小

主管会计工作负责人：

兵廖
印魏

会计机构负责人：

治向
印兴

母公司资产负债表

2014年12月31日

编制单位：岳阳惠临投资发展有限公司

单位：人民币元

资产	注释	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		315,942,476.61	129,339,205.92
短期投资		600,000,000.00	
应收票据		-	-
应收股利		-	-
应收利息		1,496,589.92	-
应收账款	七、1	853,105,239.13	965,901,713.37
其他应收款	七、2	586,785,694.20	205,557,964.38
预付账款		45,000,000.00	20,000,000.00
应收补贴款			-
存货		4,848,539,473.04	4,302,806,380.68
待摊费用			
一年内到期的长期债权投资			
其他流动资产			
流动资产合计		7,250,869,472.90	5,623,605,264.35
长期投资：			
长期股权投资	七、3	267,384,907.18	278,960,042.83
长期债权投资			
合并价差			
长期投资合计		267,384,907.18	278,960,042.83
固定资产：			
固定资产原价		30,809,942.53	30,524,805.53
减： 累计折旧		4,020,078.11	2,434,418.75
固定资产净值		26,789,864.42	28,090,386.78
减： 固定资产减值准备			
固定资产净额		26,789,864.42	28,090,386.78
工程物资			
在建工程			
固定资产清理			
固定资产合计		26,789,864.42	28,090,386.78
无形资产及其他资产：			
无形资产		87,499,701.09	89,907,745.05
长期待摊费用			
其他长期资产			
无形资产及其他资产合计		87,499,701.09	89,907,745.05
递延税项：			
递延税款借项			
资产总计		7,632,543,945.59	6,020,563,439.01

公司法定代表人：

平喻
印小

主管会计工作负责人：

兵廖
印魏

会计机构负责人：

治向
印兴

母公司资产负债表(续)

2014年12月31日

编制单位: 岳阳惠临投资发展有限公司

单位:人民币元

负债和所有者权益	注释	年末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款		30,000,000.00	
应付票据		-	
应付账款		-	
预收账款		-	
应付工资		717,291.00	
应付福利费		-	
应付股利		-	
应交税金		-	
其他未交款		-	
其他应付款		303,904,947.08	161,985,211.39
预提费用		-	
预计负债		-	
一年内到期的长期负债		62,000,000.00	
其他流动负债		-	
流动负债合计		396,622,238.08	161,985,211.39
长期负债:			
长期借款		317,790,000.00	379,790,000.00
应付债券		1,311,557,534.25	-
长期应付款		95,350,000.00	66,140,000.00
专项应付款		-	
其他长期负债		-	
长期负债合计		1,724,697,534.25	445,930,000.00
递延税项:			
递延税款贷项		-	
负债合计		2,121,319,772.33	607,915,211.39
所有者权益:			
实收资本		60,000,000.00	60,000,000.00
资本公积		4,774,347,021.85	4,774,347,021.85
盈余公积		67,687,715.14	57,830,120.58
其中:法定公益金		-	-
未分配利润		609,189,436.27	520,471,085.19
外币报表折算差额		-	
所有者权益合计		5,511,224,173.26	5,412,648,227.62
负债及所有者权益合计		7,632,543,945.59	6,020,563,439.01

公司法定代表人:

平喻
印小

主管会计工作负责人:

兵廖
印魏

会计机构负责人:

治向
印兴

母公司利润及利润分配表

2014年度

编制单位: 岳阳惠临投资发展有限公司

单位:人民币元

项 目	注释	本年度	上年度
一、主营业务收入		219,982,320.31	185,996,912.16
减: 主营业务成本		168,348,790.13	138,537,009.35
主营业务税金及附加			
二、主营业务利润		51,633,530.18	47,459,902.81
加: 其他业务利润		653,153.50	15,054.93
减: 营业费用			
管理费用		14,361,622.84	13,405,333.97
财务费用		21,782,569.47	17,680,363.21
三、营业利润		16,142,491.37	16,389,260.56
加: 投资收益	七、4	-10,078,545.73	-396,495.34
补贴收入		92,512,000.00	126,770,000.00
营业外收入		-	-
减: 营业外支出			
四、利润总额		98,575,945.64	142,762,765.22
减: 所得税			
五、净利润		98,575,945.64	142,762,765.22
加: 年初未分配利润		520,471,085.19	391,984,596.49
盈余公积金转入数			
其他调整因素			
六、可供分配的利润		619,047,030.83	534,747,361.71
减: 提取法定公积金		9,857,594.56	14,276,276.52
职工福利及奖励金			
七、可供股东分配的利润		609,189,436.27	520,471,085.19
减: 应付优先股股利			
提取任意盈余公积金			
应付普通股股利			
转作资本的普通股股利			
八、未分配利润		609,189,436.27	520,471,085.19

公司法定代表人:

平喻
印小

主管会计工作负责人:

兵
廖
印
魏

会计机构负责人:

治
向
印
兴

母公司现金流量表

2014年度

编制单位: 岳阳惠临投资发展有限公司

单位: 人民币元

项目	注释	本年度	上年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		334,571,306.37	159,169,314.94
收到的税费返还		-	
收到的其他与经营活动有关的现金		235,832,145.48	152,970,751.93
现金流入小计		570,403,451.85	312,140,066.87
购买商品、接受劳务支付的现金		714,528,962.91	280,484,576.73
支付给职工以及为职工支付的现金		1,909,051.08	1,252,083.28
支付各项税费		-	
支付的其他与经营活动有关的现金		391,653,673.49	6,119,853.93
现金流出小计		1,108,091,687.48	287,856,513.94
经营活动产生的现金流量净额		-537,688,235.63	24,283,552.93
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			
现金流入小计		-	
购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		285,137.00	400,787.00
投资所支付的现金		-	12,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		600,000,000.00	
现金流出小计		600,285,137.00	12,400,787.00
投资活动产生的现金流量净额		-600,285,137.00	-12,400,787.00
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金			
取得借款所收到的现金		173,000,000.00	125,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		1,300,000,000.00	
现金流入小计		1,473,000,000.00	125,000,000.00
偿还债务所支付的现金		113,790,000.00	20,290,000.00
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金		34,633,356.68	30,774,938.51
支付的其他与筹资活动有关的现金			
现金流出小计		148,423,356.68	51,064,938.51
筹资活动产生的现金流量净额		1,324,576,643.32	73,935,061.49
四、汇率变动对现金的影响额			
五、现金及现金等价物净增加额		186,603,270.69	85,817,827.42

公司法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

平 喻

兵 廖

治 向
印 兴

母公司现金流量表（续）

2014年度

编制单位：岳阳惠临投资发展有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本年度	上年度
一、经营活动：			
净利润(亏损)		98,575,945.64	142,762,765.22
二、将净利润(亏损)调节为经营活动的现金流量			
所得税(亏损)		2,431,394.25	1,823,329.23
三、计提的资产减值准备		1,465,152.86	1,859,241.62
固定资产折旧		2,408,043.96	2,408,043.96
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销			
待摊费用的减少(减：增加)			
预提费用的增加(减：减少)			
处置固定资产、无形资产和其他长期 非流动资产损失(减：收益)			
固定资产报废损失			
财务费用		21,761,186.85	18,154,542.76
投资损失(减：收益)		10,078,545.73	396,495.34
递延税款贷项(减：借项)			
存货的减少(减：增加)		-521,180,172.78	-121,947,567.38
经营性应收项目的减少(减：增加)		-295,865,358.83	-134,877,323.36
经营性应付项目的增加(减：减少)		142,637,026.69	113,704,025.54
其他			
经营活动产生的现金流量净额		-537,688,235.63	24,283,552.93
二、不涉及现金收支的投资和筹资活动：			
债务转为资本			
融资租入固定资产			
三、现金及现金等价物净增加情况：			
现金的年末余额		315,942,476.61	129,339,205.92
减：现金的年初余额		129,339,205.92	43,521,378.50
加：现金等价物的年末余额			
减：现金等价物的年初余额			
现金及现金等价物净增加(减少)额		186,603,270.69	85,817,827.42

法定代表人：

平喻
印小

主管会计工作负责人：

兵廖
印魏

会计机构负责人：

治向
印兴

岳阳惠临投资发展有限公司

财务报表附注

2014 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日

一、公司基本情况

(一) 公司设立情况

岳阳惠临投资发展有限公司（以下简称“惠临投资公司”或“公司”）原名临湘市城市建设投资开发有限责任公司，系由临湘市人民政府出资设立的国有独资公司，于 2003 年 06 月 20 日取得了临湘市工商行政管理局核发的企业法人营业执照，注册号：4306821000633。公司设立时的注册资本人民币 30,000 万元，实收资本人民币 30,000 万元。

2006 年 12 月 31 日，根据临湘市国有资产管理局《关于同意临湘市城市建设投资开发有限责任公司减少注册资金的批复》（临国资〔2006〕031 号文件），临湘市城市建设投资开发有限责任公司申请减少注册资本人民币 24,000 万元，变更后的注册资本人民币 6,000 万元，实收资本人民币 6,000 万元。

2013 年 8 月 28 日，公司更名为岳阳惠临投资发展有限公司，并换发注册号为 430682000006325 的《企业法人营业执照》。

2013 年 9 月 26 日，根据岳阳市人民政府国有资产监督管理委员会与临湘市人民政府签订的《股权划转协议书》，临湘市人民政府同意将其持有的岳阳惠临投资发展有限公司 60% 股权无偿划转给岳阳市人民政府国有资产监督管理委员会，公司实际控制人变更为岳阳市人民政府国有资产监督管理委员会。截至 2013 年 10 月 31 日，岳阳市人民政府国有资产监督管理委员会持有本公司 60% 股权，临湘市公有资产管理局持有本公司

40%股权。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司注册资本：人民币 6,000 万元；法定代表人：喻小平；注册地址：临湘市长盛西路 42 号。

(二) 经营范围：筹集城市建设资金、负责对国有资产投资项目、城市建设投资项目及资金使用、国家开发项目投资的管理、土地开发、临湘市人民政府授权管理的其他业务。

本财务报告于 2015 年 3 月 24 日由董事会通过及批准发布。

二、公司的主要会计政策、会计估计和前期差错

(一) 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计制度》的规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。

(二) 遵循企业会计制度的声明

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

(三) 会计期间

本公司会计期间分为年度和中期。中期包括半年度、季度和月度。年度、半年度、季度、月度起止日期按公历日期确定。本公司的会计年度采用公历年制，即每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

(四) 记账本位币

记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币，除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

(五) 记账基础和计价原则

本公司的会计核算以权责发生制为基础，以历史成本为计价原则。本公司的各项资

产在取得时按照实际成本计量。其后，各项资产如果发生减值，按《企业会计制度》规定计提相应的减值准备。

(六) 外币业务的核算方法

本公司发生外币业务时，按业务发生时的汇率折算为本位币记账；期末，对外币货币性项目采用期末汇率折算。对于折算发生的差额，与购建固定资产有关且在其达到预定使用状态前的，计入有关固定资产的购建成本；与购建固定资产无关且属于筹建期的计入长期待摊费用，属于生产经营期间的计入当期财务费用。

(七) 现金等价物的确定标准

本公司所持有的期限短、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等均为现金等价物。包括可在证券市场上流通的从购买日起三个月内到期的短期债券投资。

(八) 短期投资的核算方法

本公司的短期投资指购入的能够随时变现并且持有时间不准备超过一年的投资，包括股票、债券、基金等。

1、短期投资计价及投资收益确认方法：

(1) 短期投资按取得时的初始投资成本计价。取得时的初始投资成本，按以下方法确定：

①现金购入的短期投资按实际支付的价款(包括税金、手续费等相关费用)扣除已宣告发放但尚未领取的现金股利或已到付息期但尚未领取的利息后确定为入账成本。

②投资者投入的短期投资按投资各方确认的价值确定为入账成本。

(2) 短期投资的现金股利或利息，在实际收到时，冲减短期投资账面价值，但已记入应收项目的现金股利或利息除外。在处置时，按所收到的处置收入与短期投资账面价值的差额确认为当期投资损益。

2、短期投资跌价准备的确认标准及计提方法：

- (1) 期末短期投资按成本与市价孰低计价；
- (2) 短期投资按单项投资计算的市价低于按单项投资计算的成本时，则按其差额提取短期投资跌价准备。

（九）坏账损失的核算方法

1、计提坏账准备的范围

本公司对应收款项（包括应收账款和其他应收款，下同）采用备抵法核算坏账损失。

2、计提坏账准备的方法和比例

本公司对应收款项提取一般坏账准备。一般坏账准备，是指管理层对应收款项期末余额根据账龄分析计提的坏账准备，具体的计提比例如下：

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）	1.00	1.00
1-2 年（含 2 年）	10.00	10.00
2-3 年（含 3 年）	40.00	40.00
3 年以上	100.00	100.00

本公司对岳阳市人民政府所属部门的应收款项，由于其可收回性与其他款项存在明显差异，报告期内对该等款项均按1%计提坏账准备。

3、坏账的确认标准

本公司在有确凿证据表明该项应收款项不能收回，或收回的可能性不大时确认坏账损失，确认标准为：

- (1) 债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产依法清偿后，仍然不能收回的款项；
- (2) 债务人逾期未履行偿债义务，并且具有明显特征表明确实不能收回的款项；
- (3) 债务人较长时期内未履行其偿债义务，并有足够的证据表明无法收回或收回

的可能性极小。

以上确实不能收回的款项，报经董事会批准后作为坏账转销。

（十）存货的核算方法

1、存货的分类

本公司存货分为原材料、代建项目开发成本、土地储备等。

2、存货盘存制度

本公司存货采用永续盘存法。

3、存货取得和发出的计价方法：

本公司存货按取得时的实际成本记账。原材料发出采用加权平均法核算，代建项目开发成本、土地储备发出采用个别计价法核算。

4、存货跌价准备的确认标准及计提方法

当存在以下一项或若干项情况时，将存货的账面价值全部转入当期损益，一次性予以核销：

- (1) 已经霉烂变质的存货；
- (2) 已经过期且无转让价值的存货；
- (3) 生产中不再需要，并且已无使用价值和转让价值的存货；
- (4) 其他足以证明已无使用价值和转让价值的存货。

当存在以下情况之一时，计提存货跌价准备：

- (1) 市价持续下跌，并且在可预见的未来无回升的希望；
- (2) 使用该项原材料生产的产品成本大于产品的销售价格；
- (3) 因产品更新换代，原有库存材料已不适应新产品的需要，而该原材料的市场价格又低于其账面成本；
- (4) 因提供的产品或劳务过时或消费者偏好改变而使市场的需求发生变化，导致

市场价格逐渐下跌；

(5) 其他足以证明该项存货实质上已经发生减值的情形。

本公司由于上述原因造成的存货成本不可收回的部分，期末采用成本与可变现净值孰低计价原则，按单个存货项目的成本低于可变现净值差额提取存货跌价准备，计入当期损益。

(十一) 长期投资的核算方法

本公司的长期投资为除短期投资以外的投资，包括持有时间准备超过 1 年（不含 1 年）的各种股权性质的投资、不能变现或不准备随时变现的债券、长期债权投资和其他长期投资。

1、长期股权投资

(1) 成本的确认方法

①以货币资金购入的长期股权投资，按实际支付的全部金额（包括支付的税金、手续费等相关费用）计入成本。实际支付的款项中若含有已宣告发放的股利，则按实际支付的金额扣除已宣告发放股利后的净额作为初始投资成本；

②企业接受的债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的长期股权投资，或以应收债权换入长期股权投资的，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费，作为初始投资成本；

③以非货币性交易换入的长期股权投资，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费，作为初始投资成本；

④通过行政划拨方式取得的长期股权投资，按划出单位的账面价值，作为初始投资成本。

(2) 收益确定方法

本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资采用权益法核

算，其他的股权投资采用成本法核算。具有重大影响通常是指公司占有被投资公司有表决权资本总额 20%或 20%以上。

采用成本法核算的，在被投资单位宣告发放现金股利时确认投资收益；采用权益法核算的，在每会计期末按分享或分担的被投资单位实现的净利润或发生的净亏损的份额，确认投资收益，并调整长期股权投资的账面价值。

采用权益法时，初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，作为股权投资差额按不超过 10 年的期限摊销。初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，作为资本公积。

采用权益法核算时，按本公司取得投资后本年应享有或应分担的被投资单位本年实现的净利润或发生净亏损的份额，调整长期股权投资的账面价值并确认为当年的投资损益；所承担亏损数额以投资账面价值减记至零为限。

2、长期债权投资

(1) 成本的确认方法

按实际支付的价款扣除支付的税金、手续费等各种附加费用，以及支付的自发行起至购入债券止的应计利息后的余额作为实际成本，实际成本与债券票面价值的差额，作为溢价或折价；债券的溢价或折价在债券存续期间内于确认相关债券利息收入时摊销。摊销方法为直线法。

(2) 收益确认方法

债权投资按期计算应收利息。计算的债权投资利息收入，经调整债权投资溢价或折价摊销后的金额确认为当期投资收益。其他债权投资按期计算的应收利息，确认为当期投资收益。

3、长期投资减值准备的确认标准和计提方法

对有市价的长期投资存在下列情形的，应计提减值准备：

- (1) 市价持续 2 年低于账面价值；
- (2) 该项投资暂停交易 1 年或 1 年以上；
- (3) 被投资单位当年发生严重亏损；
- (4) 被投资单位持续 2 年发生亏损；
- (5) 被投资单位进行清理整顿、清算或出现其他不能持续经营的迹象。

对无市价的长期投资存在下列情形的，应计提减值准备：

- (1) 影响被投资单位经营的政治或法律环境发生（不利）变化；
- (2) 被投资单位所供应的商品或提供的劳务因产品过时或消费者偏好改变而使市场的需求发生变化，从而导致被投资单位财务状况发生严重恶化；
- (3) 被投资单位所在行业的生产技术等发生重大变化，被投资单位已失去竞争力，从而导致财务状况发生严重恶化；
- (4) 有证据表明该项投资实质上已经不能再给企业带来经济利益的其他情形。

本公司对因上述情况导致长期投资可收回金额低于其账面价值，且这种价值降低在可预见的未来期间内不可能恢复的，按可收回金额低于长期投资账面价值的差额，计提长期投资减值准备。

（十二）固定资产计价、折旧方法及固定资产减值准备的确认标准及计提方法

1、固定资产的标准：

本公司的固定资产为

企业使用期限超过 1 年的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等。不属于生产经营主要设备的物品，单位价值在 2000 元以上，并且使用年限超过 2 年的，也应当作为固定资产。

2、固定资产计价方法：

本公司的固定资产按取得时的成本入账。

3、固定资产分类及折旧方法：

固定资产从其达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法提取折旧。按固定资产的原值和预计的使用年限扣除残值确定其折旧率，分类折旧年限、折旧率、预计残值率如下：

固定资产类别	折旧年限（年）	年折旧率（%）	预计残值率（%）
房屋建筑物及构筑物	30.00	3.17	5.00
运输工具	10.00	9.70	3.00
机器设备	10.00	9.50	5.00
电子设备及其他	5.00	19.40	3.00

已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产的账面价值，以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。如果已计提减值准备的固定资产价值又得以恢复，该项固定资产的折旧率和折旧额的确定方法，按照固定资产价值恢复后的账面价值，以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。已全额计提减值准备的固定资产，不再计提折旧。

4、固定资产减值准备的确认标准及计提方法：

固定资产减值准备按单项资产计提，期末按固定资产账面净值与可收回金额孰低计价，对由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的，将可收回金额低于其账面价值的差额作为固定资产减值准备，计入当期损益。对存在下列情况之一的固定资产，应当全额计提减值准备为：

- (1) 长期闲置不用，在可预见的将来不会再使用，且已无转让价值的固定资产；
- (2) 由于技术进步等原因，已不可使用的固定资产；
- (3) 虽然尚可使用，但使用后产生大量不合格品的固定资产；
- (4) 已遭毁损，以致于不再具有使用价值和转让价值的固定资产；
- (5) 其他实质上已经不能给公司带来经济利益的固定资产。

(十三) 在建工程的核算方法

1、在建工程按实际成本计价，在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产；在办理竣工决算后，按决算价格调整固定资产账面价值。与购建在建工程直接相关的借款利息支出、汇兑损益和外币折算差额等借款费用，在工程项目达到预定可使用状态前予以资本化，计入工程成本；在工程项目达到预定可使用状态后，计入当期损益。

2、在建工程减值准备的计提方法：

本公司于每年年度终了，对在建工程进行全面检查，如果有证据表明在建工程已经发生了减值，则按可收回金额低于账面价值的差额计提在建工程减值准备。

计提在建工程减值准备主要考虑因素如下：

- (1) 长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工；
- (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准备的情况。

(十四) 无形资产的核算方法

本公司的无形资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的没有实物形态的非货币性长期资产。

1、无形资产计价方法：

本公司的无形资产按实际成本计价。

2、摊销方法：

本公司的无形资产的成本自取得当月起在预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中的最短者平均摊销。各类无形资产按照以下年限平均摊销。

类 别	摊销年限(年)
-----	---------

类 别	摊销年限(年)
土地使用权	法律规定有效年限

3、无形资产减值准备的计提：

本公司每年年度终了检查各项无形资产预计给企业带来未来的经济利益的能力，对预计可收回金额低于其账面价值的，计提减值准备，并计入当期损益。

当存在下列一项或若干项情况时，应当计提无形资产的减值准备：

- (1) 某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；并且该项无形资产已无使用价值和转让价值；
- (2) 某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；
- (3) 某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；
- (4) 其他足以证明某项无形资产实质上已经发生了减值的情形。

无形资产减值准备按单项计提。

(十五) 应付债券的核算方法

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直线法于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

(十六) 借款费用的核算方法

1、借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2、借款费用资本化期间

当借款费用同时满足以下条件时，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状态所必要的购建活动已经开始。

若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，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止其借款费用的资本化，以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

3、借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

4、土地开发、基础设施和公共设施建设的借款费用

本公司承担的土地开发、基础设施和公共设施建设等项目投资，公司为进行上述项目建设所发生的借款利息列入所属项目的开发成本。

（十七）收入确认原则

1、销售商品收入

本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；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，确认营业收入的实现。

2、提供劳务收入

本公司提供的劳务在同一会计年度开始并完成的，在劳务已经提供，且收到价款或取得收取价款的证据时，确认收入的实现；劳务的开始和完成分属不同会计年度的，在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款很可能流入，已经发生的成本和为完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，按完工百分比法确认收入的实现；长期合同工程在合同结果已经能够合理地预见时，按结账时已完工程进度的百分比法确认收入的实现。

3、让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，公司下列情况分别确定让渡资产使用权收入金额：

- (1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；
- (2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（十八）所得税的会计处理方法

本公司所得税的会计核算采用应付税款法，根据有关税法规定对本年度的税前会计利润作相应调整后的应纳税所得额作为计算当期所得税费用的基数。

本公司所得税分季预缴，由主管税务机关具体核定。在年终汇算清缴时，少缴的所得税税额，在下一年度内缴纳；多缴纳的所得税税额，在下一年度内抵缴。

（十九）合并会计报表的编制方法

1、本公司将投资持有 50%以上权益性资本的公司纳入合并会计报表范围。本公司合并会计报表根据《合并会计报表暂行规定》及其相关规定，以母公司和纳入合并范围的子公司的会计报表及其他有关资料为依据，在合并、抵销往来款项、重大交易等有关项目的基础上，合并各项目数额予以编制。

2、纳入合并会计报表范围的子公司的会计政策与会计期间如与本公司不一致，在合并会计报表时已将其按本公司会计政策与会计期间进行调整。

三、会计政策、会计估计变更及会计差错更正

(一) 会计政策变更

报告期无会计政策变更。

(二) 会计估计变更

报告期无会计估计变更。

(三) 重大会计差错更正

报告期无重大会计差错更正事项。

四、税项

(一) 公司的主要税种及税率列示如下：

税项	计税基础	税率(%)
营业税	营业收入	3.00、5.00
城市维护建设税	流转税	7.00
教育费附加(含地方教育费附加)	流转税	5.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

(二) 根据临湘市人民政府同意临湘市财政局出具的临财办【2011】23号《关于临湘市城市建设投资开发有限责任公司税收问题的决定》，同意对本公司承担政府委托进行土地开发整理、市政公益设施项目建设取得的项目财政性资金、收到的财政专项补贴资金按照财政部、国家税务总局发布的财税(2011)70号《关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》的要求不征收企业所得税；对本公司参与市政项目建设涉及的地方全额留存的营业税、土地使用税、房产税由临湘市财政负担。

五、纳入合并范围的子公司情况

(一) 纳入合并范围的子公司情况列示如下：

序号	企业名称	直接持股比例	注册资本	年末净资产	本年净利润
1	临湘市保障性安居工程建设投资有限公司	100.00%	7000 万元	236,931,198.42	-5,535,404.44
2	临湘市长盛建设投资有限公司	54.55%	2200 万元	10,244,997.03	-11,027,109.59
3	临湘市兴城置业有限公司	100.00%	1000 万元	9,505,483.19	-496,947.37

(二) 合并范围发生变更的说明

本期合并范围未发生变化。

六、合并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	187,932.65	268,676.64
银行存款	322,470,133.09	206,095,481.54
合 计	322,658,065.74	206,364,158.18

注：（1）截至 2014 年 12 月 31 日货币资金余额中无抵押、冻结等对变现有限制或存放境外、或存在潜在回收风险的款项。

(二) 短期投资

项 目	年末余额	年初余额
短期投资	600,000,000.00	
合 计	600,000,000.00	

注：短期投资系岳阳惠临投资发展有限公司购买的华融湘江银行 2014 年融智理财富盈计划 14013 号、2014 年融智理财富盈计划 14014 号，2014 年 12 月 31 日的余额为 600,000,000.00 元。

(三) 应收利息

项 目	年末余额	年初余额
2014 年融智理财富盈计划 14013 号	976,041.97	
2014 年融智理财富盈计划 14014 号	520,547.95	
合 计	1,496,589.92	

(四) 应收账款

1、采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄结构	年末余额			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面净值
1 年以内（含 1 年）	219,982,320.31	25.53	2,199,823.20	217,782,497.11
1 年至 2 年（含 2 年）	173,570,143.46	20.14	1,735,701.44	171,834,442.02
2 年至 3 年（含 3 年）	354,540,000.00	41.14	3,545,400.00	350,994,600.00
3 年以上	113,630,000.00	13.19	1,136,300.00	112,493,700.00
合 计	861,722,463.77	100.00	8,617,224.64	853,105,239.13

账龄分析（续）

账龄结构	年初余额			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面净值
1 年以内（含 1 年）	185,996,912.16	19.06	1,859,969.12	184,136,943.04
1 年至 2 年（含 2 年）	411,454,991.91	42.17	4,114,549.92	407,340,441.99
2 年至 3 年（含 3 年）	301,302,787.06	30.88	3,013,027.87	298,289,759.19
3 年以上	76,903,605.20	7.88	769,036.05	76,134,569.15
合 计	975,658,296.33	100.00	9,756,582.96	965,901,713.37

注：年末应收账款均为公司对临湘市人民政府所属部门的应收款项，由于其可收回性与其他款项存在明显差异，报告期内对该等款项均按 1%计提坏账准备。

2、应收账款年末余额明细列示如下：

单位名称	欠款金额	账龄	比例 (%)	备注
①临湘市财政局	393,552,463.77	1 年以内 219,982,320.31 1 至 2 年 173,570,143.46	45.67	应收项目代建款
②临湘市土地收购储备中心	468,170,000.00	2-3 年 354,540,000.00 3 年以上 113,630,000.00	54.33	应收土地收储款
合 计	861,722,463.77		100.00	

注：截至 2014 年 12 月 31 日，应收账款余额中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权

股份的股东单位欠款。

(五) 其他应收款

1、采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄结构	年末余额			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面净值
1 年以内（含 1 年）	351,219,092.53	65.41	3,513,190.93	347,705,901.60
1 年至 2 年（含 2 年）	71,379,063.28	13.29	2,122,790.63	69,256,272.65
2 年至 3 年（含 3 年）	51,804,000.00	9.65	721,600.00	51,082,400.00
3 年以上	62,573,129.76	11.65	2,833,099.41	59,740,030.35
合 计	536,975,285.57	100.00	9,190,680.97	527,784,604.60

账龄分析（续）

账龄结构	年初余额			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面净值
1 年以内（含 1 年）	76,826,441.14	38.65	768,264.41	76,058,176.73
1 年至 2 年（含 2 年）	51,893,093.38	26.11	806,210.93	51,086,882.45
2 年至 3 年（含 3 年）	8,843,469.90	4.45	621,564.70	8,221,905.20
3 年以上	61,206,129.76	30.79	2,796,129.76	58,410,000.00
合 计	198,769,134.18	100.00	4,992,169.80	193,776,964.38

注：其他应收款中，应收临湘市财政局和应收建设局—长河项目部的款项，由于其可收回性与其他款项存在明显差异，报告期内对该等款项均按 1%计提坏账准备。

2、其他应收款前五名金额明细列示如下：

单位名称	欠款金额	账龄	比例 (%)	备注
临湘市建设局重点工程办公室	114,148,500.00	1 年以内 81,357,000.00; 1-2 年 32,791,500.00	21.26	工程借款
临湘市财政局	78,076,292.81	1 年以内 21,998,729.53; 1-2 年 10,000,000.00; 2-3 年 46,077,563.28	14.54	往来款
临湘市长河开发建设总公司	59,000,000.00	3 年以上	10.99	往来款
岳阳娄衡泰康贸易有限公司	50,000,000.00	1 年以内	9.31	借款
临湘市凡泰矿业有限公司	50,000,000.00	1 年以内	9.31	借款
合 计	351,224,792.81		65.41	

(六) 预付账款

1、账龄分析

账 龄	年末余额			
	金额	比例(%)	坏账准备	净值
1年以内（含1年）	25,100,000.00	55.65		25,100,000.00
1年至2年(含2年)	20,000,000.00	44.35		20,000,000.00
2年至3年(含3年)				
3年以上				
合 计	45,100,000.00	100.00		45,100,000.00

账龄分析（续）

账 龄	年初余额			
	金额	比例(%)	坏账准备	净值
1年以内（含1年）	31,263,081.20	100.00		31,263,081.20
1年至2年(含2年)				
2年至3年(含3年)				
3年以上				
合 计	31,263,081.20	100.00		31,263,081.20

2、预付账款前五名金额明细列示如下：

单位名称	欠款金额	账龄	比例 (%)	备注
①临湘市非税收入管理局	45,000,000.00	1年以内 25,000,000.00 1-2年 20,000,000.00	55.65	预付土地款
②欧洵	100,000.00	1年以内	44.35	征拆款
合 计	45,100,000.00		100.00	

(七) 存货

1、存货分类

存货种类	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
项目开发成本	254,932,418.48	576,978,211.50	15,046,137.19	846,956,767.13
土地征拆迁成本		153,302,652.94	153,302,652.94	
存量土地	4,062,890,440.00	73,000,000.00		4,135,890,440.00
合 计	4,317,822,858.48	803,280,864.44	168,348,790.13	4,982,847,207.13

2、本期存货未发生跌价的情形，故未计提存货跌价准备。

(八) 长期股权投资

1、长期股权投资及资产减值准备

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
长期股权投资	24,863,098.00		24,863,098.00	24,888,042.16		24,888,042.16
合 计	24,863,098.00		24,863,098.00	24,888,042.16		24,888,042.16

2、其他股权投资

被投资单位名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	年末持股比例
临湘市新桃矿投资有限公司	24,888,042.16		24,944.16	24,863,098.00	30.00%
合 计	24,888,042.16		24,944.16	24,863,098.00	30.00%

(九) 固定资产及累计折旧

1、固定资产原价

类 别	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
房屋建筑物及构筑物	201,848,568.43			201,848,568.43
运输工具	595,098.00	236,597.39		831,695.39
电子设备及其他	518,243.10	740,556.00		1,258,799.10
合 计	202,961,909.53	977,153.39		203,939,062.92

2、累计折旧

类 别	年初余额	本年增加		本年减少	年末余额
		本年计提	本年转入		
房屋建筑物及构筑物	1,825,692.58	6,918,795.53			8,744,488.11
运输工具	263,685.26	65,435.91			329,121.17
电子设备及其他	345,516.13	103,131.90			448,648.03
合 计	2,434,893.97	7,087,363.34			9,522,257.31

3、固定资产减值准备

类 别	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
房屋建筑物及构筑物				
运输工具				
电子设备及其他				
合 计				

4、固定资产净额

类 别	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
房屋建筑物及构筑物	200,022,875.85			193,104,080.32
运输工具	331,412.74			502,574.22

电子设备及其他	172,726.97			810,151.07
合 计	200,527,015.56			194,416,805.61

5、报告期内固定资产没有发生减值的情形，故未计提固定资产减值准备。

注：（1）本年增加的累计折旧中，本年计提的折旧费用 7,087,363.34 元。

（2）房屋建筑物及构筑物的期初来源系：①根据临湘市人民政府《关于部分国有资产注入市城市建设投资有限公司的决定》（临政发【2012】13 号），临湘市人民政府向公司注入房屋资产 29,483,048.43 元，资产评估业经湖南三湘资产评估有限公司出具湘三湘评字[2012]第 A-000 号评估报告确认；②根据临湘市人民政府办公室《关于向临湘市保障性安居工程建设投资有限公司注入资产及调整持股单位的通知》（临政办函【2013】187 号），临湘市人民政府将临湘市保障房管理中心建成的廉租房、公租房资产注入临湘市保障性安居工程建设投资有限公司，经岳阳方源房地产评估经纪公司出具岳方房评字【2013】L005 号评估报告评估确认，价值为 172,365,520.00 元。

（3）截至 2014 年 12 月 31 日，固定资产无用于抵押的情况。

（十）无形资产

1、无形资产原价

类 别	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
土地使用权-出让地	73,271,000.00			73,271,000.00
土地使用权-划拨地	19,646,800.00			19,646,800.00
合 计	92,917,800.00			92,917,800.00

2、无形资产累计摊销

类 别	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
土地使用权-出让地	3,010,054.95	2,408,043.96		5,418,098.91
土地使用权-划拨地				
合 计	3,010,054.95	2,408,043.96		5,418,098.91

3、无形资产账面价值

类 别	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额

土地使用权-出让地	70,260,945.05			67,852,901.09
土地使用权-划拨地	19,646,800.00			19,646,800.00
合 计	89,907,745.05			87,499,701.09

4、报告期内无形资产没有发生减值的情形，故未计提无形资产减值准备。

注：（1）无形资产-土地使用权，该部分无形资产系 2012 年临湘市人民政府无偿注入本公司房产对应的土地使用权。

（2）截至 2014 年 12 月 31 日，无形资产用于抵押的情况见“附注六、十四”。

（十一）短期借款

1、分类

项 目	年 末 余 额	年 初 余 额
信用借款	30,000,000.00	
合 计	30,000,000.00	

2、2014 年 12 月 31 日长期借款余额明细如下：

借 款 单 位	余 额	信 用 / 保 证 /	保 证 人 / 抵 (质) 押 物
		抵 押 / 质 押	
湖南信托有限责任公司	30,000,000.00	信用借款	

（十二）应付工资

项 目	年 初 余 额	本 年 增 加	本 年 减 少	年 末 余 额
应付工资		3,274,578.18	2,557,287.18	717,291.00
合 计		3,274,578.18	2,557,287.18	717,291.00

（十三）其他应付款

1、账龄分析

账 龄	年 末 余 额	比 例 (%)	年 初 余 额	比 例 (%)
1 年 以 内 (含 1 年)	270,901,218.96	88.36	154,538,525.54	95.34
1 年 至 2 年 (含 2 年)	28,390,826.92	9.26	263,525.85	0.16
2 年 至 3 年 (含 3 年)	30,000.00	0.01	1,486,400.00	0.92
3 年 以 上	7,253,450.00	2.37	5,796,760.00	3.58
合 计	306,575,495.88	100.00	162,085,211.39	100.00

2、截至到 2014 年 12 月 31 日其他应付款期末余额较大的前五名明细列示如下：

单 位 名 称	金 额	账 龄	比 例	备 注

临湘市人民医院	40,000,000.00	1 年以内	13.05%	借款
深圳市鸿和达水利水环境有限公司	30,000,000.00	1 年以内	9.79%	往来款
岳阳亿利达建设工程有限公司	48,000,000.00	1 年以内 23000000; 1-2 年 25000000。	15.66%	往来款
岳阳娄衡泰康贸易有限公司	35,373,997.00	1 年以内	11.54%	借款
临湘市宏建水利水电有限公司	90,200,000.00	1 年以内	29.42%	往来款
合 计	243,573,997.00		79.45%	

注：截至 2014 年 12 月 31 日，其他应付款中无欠付持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东欠款。

（十四）一年内到期的长期负债

1、分类

项 目	年 末 余 额	年 初 余 额
抵押借款	62,000,000.00	
合 计	62,000,000.00	

2、2014 年 12 月 31 日借款明细

借款单位	余 额	信用/保证/	保证人/抵(质)押物
		抵押/质押	
国家开发银行湖南省分行	62,000,000.00	抵押借款	注

注：公司一年内到期的长期负债余额 6200 万元为抵押借款，系由临湘市长河开发建设总公司以其所拥有的临国用【2011】第 405 号土地使用权为本公司提供抵押担保；该部分借款将于一年内到期。

（十五）长期借款

1、分类

项 目	年 末 余 额	年 初 余 额
抵押借款	149,000,000.00	205,000,000.00
质押借款	168,790,000.00	174,790,000.00
合 计	317,790,000.00	379,790,000.00

2、2014 年 12 月 31 日长期借款余额明细

借款单位	余 额	信用/保证/	保证人/抵(质)押物
		抵押/质押	
国家开发银行湖南省分行	138,890,000.00	质押借款	注 3

借款单位	余 额	信用/保证/	保证人/抵(质)押物
		抵押/质押	
国家开发银行湖南省分行	29,900,000.00	质押借款	注 4
国家开发银行湖南省分行	35,000,000.00	抵押借款	注 1
国家开发银行湖南省分行	44,000,000.00	抵押借款	注 2
中国农业发展银行临湘市支行	70,000,000.00	抵押借款	注 5

- 注：（1）公司长期借款余额中 3500 万元为抵押借款，系以本公司所有的价值为 55,279,840.00 元的临国用【2007】第 297 号商住土地使用权提供抵押担保；
- （2）公司长期借款余额中 4400 万元为抵押借款，系由临湘市长河开发建设总公司以其所拥有的临国用【2011】第 239 号土地使用权为本公司提供抵押担保；
- （3）公司长期借款余额中 13889 万元为质押借款，以公司临政函【2005】53 号享有的政府补贴受益权和湖南省县域经济和产业发展融资管理中心以其【2005】78 号文所享有的政府补贴受益权提供质押担保；
- （4）公司长期借款余额中 2990 万元为质押借款，以公司临政函【2005】53 号享有的政府补贴受益权提供质押担保；
- （5）公司长期借款余额中 7000 万元为抵押借款，系由临湘市长河开发建设总公司以其所拥有的临国用【2011】第 405 号土地使用权为本公司提供抵押担保。

（十六）应付债券

项 目	年末余额	年初余额
14 岳阳惠临债		
本金	1,300,000,000.00	
利息	11,557,534.25	
合计	1,311,557,534.25	

注：本公司经国家发展和改革委员会发改财金（2014）2339 号文件批准，发行总额为 13 亿元的湘江流域重金属污染治理公司债，证券简称为“14 岳阳惠临债”，发行利率为 5.5%，期限为 7 年。

（十七）长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
湖南财信投资控股有限责任公司	59,950,000.00	49,340,000.00
岳阳市城市建设投资有限公司	15,400,000.00	16,800,000.00
湖南省保障性安居工程投资有限公司	20,000,000.00	
合 计	95,350,000.00	66,140,000.00

注：(1) 应付湖南财信投资控股有限责任公司余额系湖南省县域经济与产业发展融资管理中心根据《湖南省财政厅、湖南省建设厅、中国农业发展银行湖南省分行关于加强全省生活垃圾处理项目贷款资金监管的通知》(湘财金函【2009】17号)取得该笔贷款，转贷给湖南财信投资控股有限责任公司再由其转借给本公司的款项。

(2) 岳阳市城市建设投资有限公司款项系国家开发银行城镇基础设施建设项目打捆贷款，由岳阳市城市建设投资有限公司贷款后转贷给本公司款项。

(3) 湖南省保障性安居工程投资有限公司款项系国家开发银行保障性安居工程建设项目打捆贷款，由湖南省保障性安居工程投资有限公司贷款后转贷给本公司款项。

(十八) 少数股东权益及损益

(1) 少数股东权益

项 目	年末余额	年初余额
少数股东权益	4,656,816.83	9,669,139.37
合 计	4,656,816.83	9,669,139.37

(2) 少数股东本期损益

项 目	2014 年度	2013 年度
少数股东本期损益	-5,012,322.54	-330,860.63
合 计	-5,012,322.54	-330,860.63

注：少数股东权益及损益系临湘长盛建设投资有限公司少数股东（占比 45.45%），所确认的累计股东权益及本期损益。

(十九) 实收资本

投资者名称	年末余额		年初余额	
	投资金额	比例	投资金额	比例
临湘市人民政府	24,000,000.00	40.00%	24,000,000.00	40.00%

岳阳市人民政府国有资产监督管理委员会	36,000,000.00	60.00%	36,000,000.00	60.00%
合 计	60,000,000.00	100.00%	60,000,000.00	100.00%

注：公司实收资本已经湖南恒兴联合会计师事务所出具的湘恒兴会所（2003）验字第 3-035 号和湘恒兴会所验字（2006）第 067 号验资报告验证。

（二十）资本公积

项 目	年末余额	年初余额
其他资本公积	4,762,157,181.85	4,762,157,181.85
资本溢价	12,189,840.00	12,189,840.00
合 计	4,774,347,021.85	4,774,347,021.85

注：本报告期内资本公积未发生变化。

（二十一）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	57,830,120.58	9,847,594.56		67,677,715.14
合 计	57,830,120.58	9,847,594.56		67,677,715.14

注：公司盈余公积增加数系本公司母子公司计提的法定盈余公积金。

（二十二）未分配利润

项 目	2014 年度	2013 年度
期初未分配利润	520,590,085.19	391,984,596.49
加：本期利润转入	98,475,945.64	142,881,765.22
其他转入		
减：提取法定盈余公积	9,847,594.56	14,276,276.52
提取职工奖励及福利基金		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
利润归还投资		
减：应付优先股股利		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作资本的普通股股利		
年末未分配利润	609,099,436.27	520,590,085.19

（二十三）主营业务收入、主营业务成本

1、主营业务收入

项 目	2014 年度	2013 年度
代建项目回购收入	18, 807, 671. 49	
征拆迁服务收入	180, 487, 648. 82	100, 662, 912. 16
土地收入	20, 687, 000. 00	85, 334, 000. 00
合 计	219, 982, 320. 31	185, 996, 912. 16

2、主营业务成本

项 目	2014 年度	2013 年度
代建项目成本	15, 046, 137. 19	
征拆成本	138, 836, 652. 94	77, 433, 009. 35
土地成本	14, 466, 000. 00	61, 104, 000. 00
合 计	168, 348, 790. 13	138, 537, 009. 35

(二十四) 其他业务利润

项 目	2014 年度	2013 年度
其他业务收入	844, 700. 00	67, 200. 00
减： 其他业务支出	191, 546. 50	52, 145. 07
其他业务利润	653, 153. 50	15, 054. 93

(二十五) 财务费用

项 目	2014 年度	2013 年度
利息支出	29, 575, 800. 39	18, 154, 542. 76
减： 利息收入	1, 579, 002. 93	494, 323. 15
银行手续费	2, 723, 532. 76	5, 342. 96
合 计	30, 720, 330. 22	17, 665, 562. 57

(二十六) 投资收益

项 目	2014 年度	2013 年度
以权益法核算确认的投资收益	24, 944. 16	537. 41
短期投资确认的投资收益	1, 496, 589. 92	
合 计	1, 471, 645. 76	537. 41

(二十七) 补贴收入

项 目	2014 年度	2013 年度
财政专项补贴	94, 512, 000. 00	126, 770, 000. 00
合 计	94, 512, 000. 00	126, 770, 000. 00

注：2014 年度补贴收入为本公司收到临湘市财政补贴 92,512,000.00 元；本公司子公司临湘保障性安居工程建设投资有限公司收到房产局补贴 2,000,000.00 元。

（二十八）现金流量表项目注释

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2014 年度	2013 年度
政府补助	94,512,000.00	126,770,000.00
银行利息收入	1,579,002.93	494,323.15
往来款项及其他	123,820,710.93	37,621,499.42
合 计	231,811,713.86	164,885,822.57

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2014 年度	2013 年度
管理费用	9,216,744.29	6,622,574.68
财务费用中银行手续费	2,723,532.76	5,342.96
往来款项及其他	336,103,900.37	52,145.09
合 计	348,044,177.42	6,680,062.73

3、收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	2014 年度	2013 年度
收到子公司增加的现金		70,203,513.42
合 计		70,203,513.42

4、支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	2014 年度	2013 年度
购买理财产品支付的现金	600,000,000.00	
合 计	600,000,000.00	

5、收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2014 年度	2013 年度
发行债券收到的现金	1,300,000,000.00	
合 计	1,300,000,000.00	

七、母公司财务报表有关项目注释

(一) 应收账款

1、采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄结构	年末余额			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面净值
1 年以内（含 1 年）	219,982,320.31	25.53	2,199,823.20	217,782,497.11
1 年至 2 年（含 2 年）	173,570,143.46	20.14	1,735,701.44	171,834,442.02
2 年至 3 年（含 3 年）	354,540,000.00	41.14	3,545,400.00	350,994,600.00
3 年以上	113,630,000.00	13.19	1,136,300.00	112,493,700.00
合 计	861,722,463.77	100.00	8,617,224.64	853,105,239.13

账龄分析（续）

账龄结构	年初余额			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面净值
1 年以内（含 1 年）	185,996,912.16	19.06	1,859,969.12	184,136,943.04
1 年至 2 年（含 2 年）	411,454,991.91	42.17	4,114,549.92	407,340,441.99
2 年至 3 年（含 3 年）	301,302,787.06	30.88	3,013,027.87	298,289,759.19
3 年以上	76,903,605.20	7.88	769,036.05	76,134,569.15
合 计	975,658,296.33	100.00	9,756,582.96	965,901,713.37

2、应收账款期末余额明细列示如下：

单位名称	欠款金额	账龄	比例	备注
①临湘市财政局	507,488,296.33	1 年以内 219,982,320.31 1 至 2 年 173,570,143.46	45.67	应收项目代建款
②临湘市土地收购储备中心	468,170,000.00	2-3 年 354,540,000.00 3 年以上 113,630,000.00	54.33	应收土地收储款
合 计	975,658,296.33		100.00	

注：(1) 年末应收账款均为公司对临湘市人民政府所属部门的应收款项，由于其可收回性与其他款项存在明显差异，报告期内对该等款项均按 1%计提坏账准备。

(2) 应收账款余额中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

(二) 其他应收款

1、采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄结构	年末余额			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面净值
1 年以内 (含 1 年)	409,714,132.53	68.81	3,007,141.33	406,706,991.20
1 年至 2 年 (含 2 年)	75,301,500.00	12.65	1,662,015.00	73,639,485.00
2 年至 3 年 (含 3 年)	47,881,563.28	8.04	1,182,375.63	46,699,187.65
3 年以上	62,573,129.76	10.51	2,833,099.41	59,740,030.35
合 计	595,470,325.57	100.00	8,684,631.37	586,785,694.20

账龄分析 (续)

账龄结构	年初余额			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面净值
1 年以内 (含 1 年)	88,726,441.14	42.12	887,264.41	87,839,176.73
1 年至 2 年 (含 2 年)	51,893,093.38	24.63	806,210.93	51,086,882.45
2 年至 3 年 (含 3 年)	8,843,469.90	4.20	621,564.70	8,221,905.20
3 年以上	61,206,129.76	29.05	2,796,129.76	58,410,000.00
合 计	210,669,134.18	100.00	5,111,169.80	205,557,964.38

2、其他应收款前五名金额明细列示如下：

单位名称	欠款金额	账龄	比例 (%)	备注
临湘市建设局重点工程办公室	114,148,500.00	1 年以内 81,357,000.00; 1-2 年 32,791,500.00	19.17	工程借款
临湘市财政局	78,076,292.81	1 年以内 21,998,729.53; 1-2 年 10,000,000.00; 2-3 年 46,077,563.28	13.11	往来款
临湘市长河开发建设总公司	59,000,000.00	3 年以上	9.91	往来款
岳阳娄衡泰康贸易有限公司	50,000,000.00	1 年以内	8.40	借款
临湘市凡泰矿业有限公司	50,000,000.00	1 年以内	8.40	借款
合 计	351,224,792.81		58.98	

(三) 长期股权投资

1、长期股权投资及资产减值准备

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
对子公司投资	242,521,809.18		242,521,809.18	254,072,000.67		254,469,033.42
对合营企业投资						
对联营企业投资	24,863,098.00		24,863,098.00	24,888,042.16		24,888,042.16
其他股权投资						

合 计	267, 384, 907. 18		267, 384, 907. 18	278, 960, 042. 83		278, 960, 042. 83
-----	-------------------	--	-------------------	-------------------	--	-------------------

2、对子公司投资

被投资单位名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	持股比例
临湘市保障性安居工程 建设投资有限公司	242, 469, 033. 42		5, 535, 404. 44	236, 933, 628. 98	100. 00%
临湘长盛建设投资有限	11, 602, 967. 25		6, 014, 787. 05	5, 588, 180. 20	54. 55%
合 计	254, 072, 000. 67		11, 550, 191. 49	242, 521, 809. 18	

3、对联营企业投资

被投资单位名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	持股比例
临湘市新桃矿投资有限公司	24, 888, 042. 16		24, 944. 16	24, 863, 098. 00	30. 00%
合 计	24, 888, 042. 16		24, 944. 16	24, 863, 098. 00	

(四) 投资收益

项 目	2014 年度	2013 年度
以成本法核算的被投资单位宣告分派的利润		
年末调整的被投资单位所有者权益净增减的金额	-11, 575, 135. 65	-396, 495. 34
短期投资计提的收益	1, 496, 589. 92	
合 计	-10, 078, 545. 73	-396, 495. 34

八、关联方关系

1、本公司的母公司情况

母公司名称	与本公司关系	持股比例
岳阳市人民政府国有资产监督管理委员会	实际控制人	60%

2、本公司的子公司情况

子公司名称	子公司类型	持股比例	业务性质	注册资本	法人代表
临湘市保障性安居工程建设投 资有限公司	全资子公司	100. 00%	保障性安居工程项目的投 资和开发建设；城市棚户区和旧城改造项目的综合 开发建设；城市基础设施和公用事业的投资、建设 和运营；开展新农村、小 城镇和城乡一体化建设； 保障性安居工程土地开 发、储备	7000 万元	吴焰星

2、本公司的子公司情况

子公司名称	子公司类型	持股比例	业务性质	注册资本	法人代表
临湘市保障性安居工程建设投资有限公司	全资子公司	100.00%	保障性安居工程项目的投资和开发建设；城市棚户区和旧城改造项目的综合开发建设；城市基础设施和公用事业的投资、建设和运营；开展新农村、小城镇和城乡一体化建设；保障性安居工程土地开发、储备	7000 万元	吴焰星
临湘长盛建设投资有限公司	控股子公司	54.55%	市政工程建设投资、土地开发整理	2200 万元	廖魏兵
临湘市兴城置业有限公司	全资子公司	100.00%	房地产开发	1000 万元	吴焰星

3、关联方往来及交易

本公司无需披露的关联方往来及交易。

九、或有事项的说明

截至 2014 年 12 月 31 日，除本财务报表附注六、(十四) 注，所述资产抵押事项外，还有如下对外担保事项：

本公司为临湘市人民医院 4000 万元、临湘市团湾水库供水有限责任公司 4000 万元、临湘市妇幼保健院 3000 万元、临湘市中医院 2000 万元、岳阳市通盛路桥工程建设有限公司 2000 万元、临湘市妇幼保健院 1000 万元，总计金额 16000 万元的借款提供连带责任担保。

十、承诺事项的说明

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

十一、资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

本公司无需要披露的其他重要事项。

