

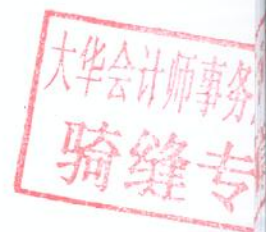
高安市城市建设投资有限责任公司

审计报告

大华审字[2015] 003037 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)



高安市城市建设投资有限责任公司
审计报告及财务报表

(2014 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日止)

目 录	页 次
一、 审计报告	1-2
二、 已审财务报表	
资产负债表	1-2
利润及利润分配表	3
现金流量表	4-5
财务报表附注	1-17



审 计 报 告

大华审字[2015] 003037 号

高安市城市建设投资有限责任公司：

我们审计了后附的高安市城市建设投资有限责任公司（以下简称高安城投公司）财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日的资产负债表，2014 年度的利润及利润分配表、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高安城投公司管理层的责任，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职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计

恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，高安城投公司的财务报表在所有重大方面按照《企业会计准则》的规定编制，公允反映了高安城投公司 2014 年 12 月 31 日的财务状况以及 2014 年度的经营成果和现金流量。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：

丁莉

中国注册会计师：

刘荣萍

二〇一五年二月二十五日

资产负债表 (1/2)

2014年12月31日

编制单位：高安市城市建设投资有限责任公司

单位：人民币元

资产	附注七	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	1	588,266,572.18	217,134,324.28
短期投资		-	-
应收票据		-	-
应收股利		-	-
应收利息		-	-
应收账款	2	1,511,109,809.97	1,097,574,685.19
其他应收款	3	656,913,580.67	813,357,108.28
预付账款	4	18,000,000.00	-
应收补贴款		-	-
存货	5	7,308,724,242.29	7,216,441,750.45
待摊费用			
一年内到期的长期投资			
其他流动资产			
流动资产合计		10,083,014,205.11	9,344,507,868.20
长期投资：			
长期股权投资			
长期债权投资			
其中：合并价差			
长期投资合计		-	-
固定资产：			
固定资产原值	6	64,889,482.00	64,896,473.00
减：累计折旧	6	3,887,488.55	2,098,991.21
固定资产净值		61,001,993.45	62,797,481.79
减：固定资产减值准备			
固定资产净额		61,001,993.45	62,797,481.79
工程物资			
在建工程		-	-
固定资产清理			
固定资产合计		61,001,993.45	62,797,481.79
无形资产及递延资产：			
无形资产	7	674,016,847.22	688,212,079.00
长期待摊费用		-	-
其他长期资产		-	-
无形资产及其他资产合计		674,016,847.22	688,212,079.00
递延税款：			
递延税款借项			
资产总计		10,818,033,045.78	10,095,517,428.99

法定代表人：

王卫华

主管会计工作的负责人：

18/8

会计机构负责人：

18/8

资产负债表 (2/2)

2014年12月31日

编制单位: 高安市城市建设投资有限责任公司

单位: 人民币元

附注七	期末余额	期初余额
流动负债:		
短期借款	-	-
应付票据	-	-
应付账款	8 563,252,574.36	399,933,193.93
预收账款	9 139,310.75	-
应付工资	-	-
应付福利费	-	-
应付利息	-	-
应交税费	10 77,037,130.51	70,315,456.52
其他应付款	11 301,252,288.21	142,603,545.60
预提费用	-	-
预计负债		
一年内到期的长期负债	12 205,000,000.00	390,000,000.00
其他流动负债	-	-
流动负债合计	1,146,681,303.83	1,002,852,196.05
长期负债:		
长期借款	13 230,000,000.00	435,000,000.00
应付债券	14 717,370,000.00	-
长期应付款	-	-
专项应付款	-	-
其他长期负债	-	-
长期负债合计	947,370,000.00	435,000,000.00
递延税款:		
递延税款贷项	-	-
负 债 合 计	2,094,051,303.83	1,437,852,196.05
所有者权益:		
实收资本	15 300,000,000.00	300,000,000.00
减: 已归还投资		
实收资本净额	300,000,000.00	300,000,000.00
资本公积	16 8,061,432,017.67	8,061,432,017.67
盈余公积	17 66,254,972.42	44,623,321.52
其中: 法定公积金	66,254,972.42	44,623,321.52
未分配利润	18 296,294,751.86	251,609,893.75
所有者权益合计	8,723,981,741.95	8,657,665,232.94
负债和所有者权益总计	10,818,033,045.78	10,095,517,428.99

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

利润及利润分配表

2014年度

编制单位：高安市城市建设投资有限责任公司

单位：人民币元

项 目	附注七	本期金额	上年金额
一、主营业务收入	19	614,824,500.00	762,079,546.40
减：主营业务成本	20	575,521,742.05	663,006,514.38
主营业务税金及附加	21	1,361,015.99	3,344,324.39
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）		37,941,741.96	95,728,707.63
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）	22	221,401.67	84,300.66
减：营业费用		-	-
管理费用		19,218,817.56	18,288,562.33
财务费用	23	-2,925,561.94	-6,760,246.41
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		21,869,888.01	84,284,692.37
加：投资收益（亏损以“-”号填列）		-	-
补贴收入	24	200,249,279.00	200,000,000.00
营业外收入		-	-
减：营业外支出	25	442,000.00	71,000.00
四、利润总额（亏损以“-”号填列）		221,677,167.01	284,213,692.37
减：所得税	26	5,360,658.00	21,155,632.44
五、净利润（亏损以“-”号填列）		216,316,509.01	263,058,059.93
加：年初未分配利润		251,609,893.75	164,857,639.81
其他转入			
六、可供分配利润		467,926,402.76	427,915,699.74
减：提取法定盈余公积		21,631,650.90	26,305,805.99
提取企业发展基金		-	-
提取职工福利及奖励基金		-	-
其他转出		-	-
七、可供投资者分配的利润		446,294,751.86	401,609,893.75
减：应付优先股股利		-	-
提取任意盈余公积		-	-
应付普通股股利		150,000,000.00	150,000,000.00
转作资本（或股本）的普通股股利		-	-
其他分配		-	-
八、未分配利润		296,294,751.86	251,609,893.75

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2014年度

编制单位：高安市城市建设投资有限责任公司

单位：人民币元

补 充 资 料	附注七	本期金额	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		204,375,596.64	56,780,322.96
收到的税费返还		-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	27	248,473,349.86	287,174,573.08
现金流入小计		452,848,946.50	343,954,896.04
购买商品、接受劳务支付的现金		344,536,837.96	334,262,060.97
支付给职工以及为职工支付的现金		1,762,036.00	1,218,409.00
支付的各项税费		237.16	-
支付的其他与经营活动有关的现金	28	208,621,514.54	176,663,953.27
现金流出小计		554,920,625.66	512,144,423.24
经营活动产生的现金流量净额		-102,071,679.16	-168,189,527.20
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		3,000.00	-
收到的其他与投资活动有关的现金		-	-
现金流入小计		3,000.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		21,389.00	208,686.00
投资所支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付的其他与投资活动有关的现金		-	-
现金流出小计		21,389.00	208,686.00
投资活动产生的现金流量净额		-18,389.00	-208,686.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金		-	55,378,800.00
借款所收到的现金		700,000,000.00	330,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	29	378,680,000.00	-
现金流入小计		1,078,680,000.00	385,378,800.00
偿还债务所支付的现金		385,000,000.00	75,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		220,457,683.94	196,438,115.80
支付的其他与筹资活动有关的现金	30	-	146,038,149.70
现金流出小计		605,457,683.94	417,476,265.50
筹资活动产生的现金流量净额		473,222,316.06	-32,097,465.50
四、汇率变动对现金的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		371,132,247.90	-200,495,678.70

法定代表人：

主管会计工作的负责人

会计机构负责人：

现金流量表补充资料

2014年度

编制单位：高安市城市建设投资有限责任公司

单位：人民币元

补 充 资 料	附注七	本期金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润		216,316,509.01	263,058,059.93
加：计提的资产减值准备		-	-
固定资产折旧		1,766,169.29	1,776,870.77
无形资产摊销		14,204,704.00	14,204,572.34
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投资的损失（减：收益）		-	-
固定资产报废损失		-	-
财务费用		-	-
投资损失（减：收益）		-	-
递延税款贷项（减：借项）		-	-
存货的减少（减：增加）		-92,679,097.57	-9,402,287.06
经营性应收项目的减少（减：增加）		-768,706,007.72	-838,291,541.25
经营性应付项目的增加（减：减少）		527,026,043.83	400,464,798.07
其他			
经营活动产生的现金流量净额		-102,071,679.16	-168,189,527.20
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动：			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3. 现金及现金等价物净增加情况：			
现金的期末余额		588,266,572.18	217,134,324.28
减：现金的期初余额		217,134,324.28	417,630,002.98
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		371,132,247.90	-200,495,678.70

法定代表人：

主管会计工作的负责人

会计机构负责人：

高安市城市建设投资有限责任公司

2014 年度财务报表附注

一、公司简介

高安市城市建设投资有限责任公司（以下简称“公司”或“本公司”）系于 2010 年 5 月经江西省高安市人民政府批准，由高安市国有资产监督管理委员会出资设立的国有独资公司。公司设立时注册资本 3,000 万元，并于 2010 年 8 月取得高安市工商行政管理局核发的 360983110000841 号《企业法人营业执照》。公司注册地址：高安市赤土板路（老武装部）。

法定代表人：左海龙。 本公司注册资本为 30,000 万元。

公司经营范围为主营：土地综合开发经营，城市基础配套设施及其他政府授权项目的投资、建设、经营、管理，房地产投资开发，园林绿化、房屋建筑工程施工，物业管理、停车场、信息咨询服务（以上项目国家有专项规定的除外）。

二、财务报表的编制基础

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

三、遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合《企业会计制度》的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

四、主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

1、执行的会计制度

本公司执行财政部颁发的《企业会计制度》及其补充规定。

2、会计年度

公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3、记账基础和计价原则

以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

4、记账本位币及外币核算方法

以人民币为记账本位币，会计年度内涉及外币的经济业务，按发生当日市场汇率折合人民币入账，期末将外币账户余额按期末市场汇率折合本位币进行调整，调整后记账本位币金额与原账面金额之间的差额作为汇兑损益。属筹建期间的汇兑损益计入长期待摊费用；与购建固定资产有关的汇兑损益按借款费用的处理原则处理；其他汇兑损益计入当期财务费用。

5、现金等价物的确定标准

本公司将持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险小的投资，确定为现金等价物。

6、短期投资核算方法

本公司短期投资按取得时的投资成本入账，购入时实际支付的价款扣除已宣告发放，但未领取的现金股利或已到期尚未领取的利息作为投资成本；短期投资持有期间所获得的现金股利和利息，除取得时已计入应收项目的现金股利或利息外，以实际收到时作为投资成本的收回；短期投资在处置时，按收到的处置收入减去短期投资账面价值以及未收到的已计入应收项目的股利、利息等后的余额作为当期投资损益。

本公司期末对短期投资按成本与市价孰低法计价，当市价低于成本时，按单项投资的差额提取短期投资跌价准备。如已计提跌价准备的短期投资的市价以后又恢复，在已计提的跌价准备的范围内转回。

7、坏账核算方法

本公司坏账损失采用备抵法核算。坏账损失的确认标准为：①因债务人破产或者死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；②因债务人逾期未履行偿债义务，且具有明显特征表明不能收回的应收款项。

公司在期末分析各项应收款项（应收账款和其他应收款）的可收回性，并预计可能产生的坏账损失。对预计可能发生的坏账损失，计提坏账准备。计提坏账准备采用一般识别与个别认定法相结合的方法计提。

一般识别系根据各单位对应收款项的账龄分析情况，采用账龄分析法计提坏账准备。各账龄段按下列比例计提坏账准备：1年以内的计提0%；1-2年（含2年）的计提10%；2-3

年（含 3 年）的计提 20%；3-5 年（含 5 年）的计提 50%；5 年以上的计提 100%。

下列情况采用个别认定法：

（1）账龄在 5 年以内但需全额计提坏账准备的应收款项。对没有确凿证据表明该项应收款项应作为坏账损失予以核销，但是事实上收回的可能性不大，如债务单位处于非持续经营状态、资不抵债、现金流量严重不足及发生严重的自然灾害等导致停产而在短时间内无法偿付债务的，以及其他很可能发生损失的情况，需全额提取坏账准备。具体情况如下：

①债务人处于停产关闭状态；②债务人处于破产申请或执行过程中；③债务人经中介机构的审计表明已资不抵债；④债务人因自然灾害，如火灾、水灾、地震等不可抗力，导致债务单位在短期间内无法偿付债务，且有企业相关清欠部门人员实地勘查记录表明很可能发生坏账损失；⑤其他问题：如债务人已经死亡、宣告死亡、失踪、逃匿或债务人事实上已经不存在等情形，无法取得相关部门的证明依据，但事实已表明无法收回的。

（2）下列各种情况不计提坏账准备：

①本公司与政府主管部门之间发生的应收款项；②本公司与公司下属各公司相互之间发生的应收款项；③本公司在其他应收款核算的备用金及应向公司职工收回的各种垫付款。

8、存货核算方法

存货分为开发产品、开发成本、土地储备等。

各类存货实行永续盘存制，取得时采用实际成本计价。根据业务性质和类别发出时分别选用加权平均法或先进先出法，低值易耗品和包装物领用时一次摊销。

公司为优化土地资源对授权经营范围内的土地进行收购、整治而发生的支出计入土地储备成本，为土地储备而借入借款的利息进行资本化，计入土地储备成本。

期末存货按成本与可变现净值孰低计量。在确定存货的可变现净值时，以取得的可靠证据为基础，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。用于生产而持有的材料等，如果用其生产的产成品的可变现净值高于成本，则该材料按成本计量；如果材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本，则该材料按可变现净值计量。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，以合同价格作为其可变现净值的计量基础；如果持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计量基础。用于出售的材料等，以市场价格作为其可变现净值的计量基础。存货跌价准备按单个存货项目计提；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提。

9、长期投资核算方法

(1) 长期股权投资

①长期股权投资在取得时按照初始投资成本入账。

②长期投资占被投资单位有表决权资本总额 20%以下、或对其他单位的投资虽占该单位有表决权资本总额 20%或 20%以上，但不具有重大影响的采用成本法核算；占被投资单位有表决权资本总额 20%或 20%以上，或虽投资不足 20%，但有重大影响的采用权益法核算；占被投资单位有表决权资本 50%以上的，或者虽未超过 50%但实际上拥有被投资单位控制权的，采用权益法核算并编制合并会计报表。

③投资成本高于被投资单位所有者权益份额的差额，有合同规定的，按合同规定的期限摊销，没有合同规定的，按不超过十年摊销；投资成本低于被投资单位所有者权益份额的差额记入资本公积。

④处置股权投资时，将投资的账面价值与实际取得价款的差额，作为当期投资损益。

(2) 长期债权投资

长期债权投资取得时，按取得时的实际成本，作为初始投资成本。初始投资成本减去相关费用及尚未到期的债券利息，与债券面值之差，作为债券溢价或折价，并在债券存续期内确认相关债券利息收入时采用直线法摊销。债券投资收益按照票面价值与票面利率按期计算确认利息收入。处置长期债权投资时，按实际取得的价款与长期债权投资账面价值的差额，作为当期投资损益。

(3) 长期投资减值准备

长期投资减值准备按单项长期投资期末账面价值高于可收回金额的差额计提，计提的长期投资减值准备计入当期损益。

10、固定资产计价及折旧方法

(1) 固定资产标准

使用年限在一年以上的房屋建筑物、机器设备、运输设备及其他与生产经营有关的设备、器具、工具以及单位价值在 2000 元以上，使用年限在两年以上的非生产经营用设备和物品作为固定资产核算。

(2) 固定资产计价

①购入的固定资产，按实际支付的价款、包装费、运杂费、安装成本、交纳的有关税金等入账；②自行建造的固定资产，按该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出入

账；③投资者投入的固定资产，按投资各方确认价值入账；④融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的原账面价值与最低租赁付款额的现值较低者入账。

（3）固定资产折旧

①固定资产折旧采用年限平均法计提；

②固定资产分类、预计残值率和折旧年限如下：

资产类别	使用年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	40 年	5.00%	2.375%
工具器具及家具	5 年	5.00%	19.00%
运输设备	4 年	5.00%	23.75%
电子设备	3 年	5.00%	31.67

（4）固定资产减值准备

期末按单项固定资产账面价值与可收回金额孰低计量，对可收回金额低于账面价值的差额计提固定资产减值准备。

如已计提减值准备的固定资产价值又得以恢复，在原已计提减值准备的范围内转回。
已全额计提减值准备的固定资产不再计提折旧。

11、在建工程核算方法

（1）在建工程按实际发生的支出确定其工程成本，在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产。

（2）期末对在建工程进行全面检查，当存在下列情况时，则计提在建工程减值准备：

①长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工的。

②所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给公司带来的经济利益具有很大的不确定性。

③其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

12、借款费用的会计处理方法

为购建固定资产而专门借入的款项所发生的借款费用，在所购建固定资产达到预定可使用状态前发生的，符合资本化条件的计入所购建固定资产成本，在所购建固定资产达到预定可使用状态后发生的，计入财务费用；除为购建固定资产的专门借款所发生的借款费用外，其他借款费用于发生当期，直接计入财务费用。

13、无形资产计价及摊销政策

（1）无形资产计价

①购入的无形资产按实际支付的全部价款计价；②投资者投入的无形资产按投资各方确认价值计价；③自行开发并按法律程序申请取得的无形资产，按依法取得时的注册费、聘请律师等费用计价。

(2) 无形资产摊销方法

无形资产自取得当月起在合同或法律、规章规定的受益或有效年限内平均摊销，合同和法律、规章没有明确规定受益或有效年限的，按不超过 10 年的期限摊销。

(3) 公司购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未明确作为开发或建造自用项目前，作为无形资产核算，并按规定的期限分期摊销；公司利用土地建造自用项目时，将土地使用权的账面价值全部转入在建工程成本。

(4) 期末按单项无形资产账面价值高于其可收回金额的差额，计提无形资产减值准备。

14、长期待摊费用的摊销政策

长期待摊费用按受益期限平均摊销；筹建期间所发生的费用（除购建固定资产外），先在长期待摊费用中归集，于开始生产经营当月一次计入开始生产经营当月的损益。

15、应付债券的核算方法

公司应付债券按发行时实际收到价款入账，债券溢价或折价在债券存续期间采用直线法分期摊销。

16、预计负债的确认原则

公司如发生与或有事项相关的义务并同时符合以下条件时，在资产负债表中反映为负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务。
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业。
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

17、收入的确认原则

(1) 商品销售：已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品有关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：劳务已经提供，相关的收入已经收到，或取得了收款的证据时，确认营业收入的实现。

(3) 让渡资产使用权：与交易相关的经济利益能够流入；收入的金额能够可靠地计量

时，确认利息收入和使用费收入。

18、所得税的会计处理方法

所得税采用应付税款法核算。

19、利润分配方法

根据《公司法》的规定，本公司税后利润按下列顺序分配：

(1) 弥补以前年度亏损；(2) 提取 10%法定公积金；(3) 提取任意盈余公积金；(4) 分配股利。

五、会计政策、会计估计变更、重大前期差错更正的说明

1、会计政策变更

本报告期主要会计政策未变更。

2、会计估计变更

本报告期主要会计估计未变更。

3、重大前期差错更正的说明

本报告期无重大前期差错更正。

六、税项

本公司适用的主要税种和税率分别如下：

- 1、营业税：本公司按应税营业收入的 3%、5%计缴。
- 2、企业所得税：本公司按应纳税所得额的 25%计缴。
- 3、城市维护建设税：本公司按已纳流转税额 7%计缴。
- 4、教育费附加：本公司按已纳流转税额 3%计缴。
- 5、地方教育费附加：本公司按已纳流转税额 2%计缴。

七、财务报表主要项目注释 (截至 2014 年 12 月 31 日止，金额单位：人民币元)

1、货币资金

项 目	期末余额	期初余额
现金	74,937.68	175,900.38
银行存款	588,191,634.50	216,958,423.90
合 计	588,266,572.18	217,134,324.28

注：期末余额较上年增加 170.92%，主要是公司本期发行企业债券所致。

2、应收账款

账 龄	期末余额			期初余额		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	614,824,500.00	40.69	-	762,009,028.98	69.43	-
1 至 2 年	562,079,546.40	37.20	-	161,749,128.19	14.93	-
2 至 3 年	160,788,778.19	10.64	-	173,816,528.02	15.64	-
3 至 4 年	173,416,985.38	11.47	-	-	-	-
合 计	1,511,109,809.97	100.00	-	1,097,574,685.19	100.00	-

注 1：期末余额中无持有公司 5%以上（含 5%）股份的股东欠款。

注 2：期末应收账款余额系应收高安市财政局土地出让收益款及代建项目回购款。

3、其他应收款

账 龄	期末余额			期初余额		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	401,342,521.89	61.10	-	227,269,259.68	27.93	-
1 至 2 年	238,501,240.18	36.31	-	586,085,205.00	72.07	-
2 至 3 年	17,067,175.00	2.59	-	-	-	-
3 至 5 年	2,643.60	-	-	2,643.60	-	-
合 计	656,913,580.67	100.00	-	813,357,108.28	100.00	-

注 1：期末余额较上年末减少 19.23%，主要是本期收到高安市财政局归还融资款所致。

注 2：期末余额中无持有公司 5%以上股东的欠款。

注 3：期末其他应收账款余额较大的明细为

单位名称	款项性质	金 额
高安市财政局	项目融资款	504,307,852.20
高安市瑞阳新区管理委员会	项目融资款	106,488,691.77
高安市机关事务管理局	项目融资款	30,797,901.41
高安市林业局	项目融资款	7,947,671.00
南昌市第六建筑工程公司	暂 借 款	4,000,000.00
合 计		653,542,116.38

4、预付账款收

账 龄	期末余额		期初余额	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1 年以内	18,000,000.00	100.00	-	-
合 计	18,000,000.00	100.00	-	-

5、存货

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	207,348,342.29	-	207,348,342.29	115,065,850.45	-	115,065,850.45
土 地	7,101,375,900.00	-	7,101,375,900.00	7,101,375,900.00	-	7,101,375,900.00
合 计	7,308,724,242.29	-	7,308,724,242.29	7,216,441,750.45	-	7,216,441,750.45

注 1：期末金额较大的开发成本明细为

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额
高安市火车站站前综合体建设项目	2013 年 07 月	2015 年 08 月	7,232 万元	56,719,589.92
高安市东环路桥建设项目	2013 年 02 月	2016 年 11 月	47,700 万元	55,766,948.31
高安市瑞阳新区建设项目	2012 年 06 月	2015 年 12 月	44,948 万元	40,945,449.08
高安市八角亭安置房工程建设项目	2011 年 09 月	2015 年 06 月	1,500 万元	14,347,861.55
高安市永安大道改建工程建设项目	2013 年 12 月	2015 年 03 月	4,780 万元	13,850,000.00

注 2：期末用于抵押的 1,816,592.79 M² 土地使用权账面价值 710,137.59 万元，详见本附注九。

6、固定资产及累计折旧

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
账面原值合计：	64,896,473.00	10,389.00	17,380.00	64,889,482.00
其中：房屋及建筑物	63,595,000.00	-	-	63,595,000.00
工器具及家具	421,197.00	5,090.00	-	426,287.00
运输工具	261,111.00	-	-	261,111.00
电子设备	619,165.00	5,299.00	17,380.00	607,084.00
累计折旧合计：	2,098,991.21	1,788,497.34	-	3,887,488.55
其中：房屋及建筑物	1,510,381.25	1,510,381.25	-	3,020,762.50
工器具及家具	151,842.35	86,762.02	-	238,604.37
运输工具	190,629.91	61,800.11	-	252,430.02
电子设备	246,137.70	129,553.96	-	375,691.66
固定资产账面净值合计	62,797,481.79	---	---	61,001,993.45
其中：房屋及建筑物	62,084,618.75	---	---	60,574,237.50
工器具及家具	269,354.65	---	---	187,682.63
运输工具	70,481.09	---	---	8,680.98
电子设备	373,027.30	---	---	231,392.34
固定资产减值准备合计	-	-	-	-
其中：房屋及建筑物	-	-	-	-
工器具及家具	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-

固定资产账面价值合计	62,797,481.79	----	----	61,001,993.45
其中：房屋及建筑物	62,084,618.75	----	----	60,574,237.50
工器具及家具	269,354.65	----	----	187,682.63
运输工具	70,481.09	----	----	8,680.98
电子设备	373,027.30	----	----	231,392.34

注 1：期末余额中用于抵押的固定资产 30,632.69M² 房屋账面价值 2,367.39 万元，详见本附注九。

注 2：截止 2014 年 12 月 31 日本公司未出现会计政策所述的固定资产减值情形，故不计提减值准备。

7、无形资产

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
账面原值合计：	709,825,180.00	11,000.00	-	709,836,180.00
其中：土地使用权	709,797,700.00	-	-	709,797,700.00
软件系统	27,480.00	11,000.00	-	38,480.00
累计摊销合计：	21,613,101.00	14,206,231.78	-	35,819,332.78
其中：土地使用权	21,595,829.33	14,195,954.00	-	35,791,783.33
软件系统	17,271.67	10,277.78	-	27,549.45
无形资产账面净值合计	688,212,079.00	----	----	674,016,847.22
其中：土地使用权	688,201,870.67	----	----	674,005,916.67
软件系统	10,208.33	----	----	10,930.55
无形资产减值准备合计	-	-	-	-
其中：土地使用权	-	-	-	-
软件系统	-	-	-	-
无形资产账面价值合计	688,212,079.00	----	----	674,016,847.22
其中：土地使用权	688,201,870.67	----	----	674,005,916.67
软件系统	10,208.33	----	----	10,930.55

注 1：期末余额中用于抵押的无形资产 54,061.26M² 土地使用权价值 33,968.11 万元，详见本附注九。

注 2：截止 2014 年 12 月 31 日未出现本公司会计政策所述的无形资产减值情形，故不计提减值准备。

8、应付账款

账 龄	期末余额		期初余额	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1 年以内	288,736,823.00	51.26	396,308,084.02	99.09
1 至 2 年	271,881,813.02	48.17	3,307,769.88	0.83

账 龄	期末余额		期初余额	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
2 至 3 年	2,394,369.88	0.43	317,340.03	0.08
3 年以上	239,568.46	0.04		
合 计	563,252,574.36	100.00	399,933,193.93	100.00

注 1: 期末余额较上年末增加 40.84 %, 主要是本期项目完工结转暂估成本所致。

注 2: 期末余额中无持本公司 5%以上 (含 5%) 股份的股东款项。

9、预收账款

账 龄	期末余额		期初余额	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1 年以内	139,310.75	100.00	-	-
合 计	139,310.75	100.00	-	-

10、应交税金

税费项目	期末余额	适用税率	期初余额
企业所得税	72,206,188.87	25%	66,845,530.87
营业税	4,276,152.59	3%、5%	3,085,580.27
房产税	41,534.43	12%	13,959.43
城市维护建设税	299,330.67	7%	215,990.61
教育费附加	128,284.57	3%	92,567.40
地方教育费附加	85,523.06	2%	61,711.62
印花税	116.32		116.32
合 计	77,037,130.51		70,315,456.52

11、其他应付款

账 龄	期末余额		期初余额	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1 年以内	212,193,884.23	70.44	127,888,545.60	89.68
1 至 2 年	88,074,967.50	29.24	14,715,000.00	10.32
2 至 3 年	983,436.48	0.32	-	-
合 计	301,252,288.21	100.00	142,603,545.60	100.00

注 1: 期末余额中无持本公司 5%以上 (含 5%) 股份的股东款项。

注 2: 期末余额较大的为应付高安市国有资产经运有限公司往来款 1.31 亿元和高安市财政局往来款 1.017 亿元。

12、一年内到期的长期负债

单 位 名 称	项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款			390,000,000.00

其中：中国农业发展银行高安市支行	抵押	125,000,000.00	150,000,000.00
中航信托股份有限公司	抵押	-	220,000,000.00
西藏信托有限公司	抵押	80,000,000.00	20,000,000.00
合 计		205,000,000.00	390,000,000.00

注 1：期末抵押借款是本公司以 346,667.5M² 土地使用权及 1,013.82M² 房屋作为抵押，向中国农业发展银行高安市支行借入三年期借款 12,500 万元，该借款于 2015 年 10 月到期。

注 2：期末信托借款是本公司以 80,866.55M² 土地使用权作为抵押，根据与西藏信托有限公司签订的信托借款合同借入的二年期信托借款 8,000 万元，该借款于 2015 年 1 月到期。

13、长期借款

项 目	期末余额	期初余额
抵押借款	-	125,000,000.00
信托借款	230,000,000.00	310,000,000.00
合 计	230,000,000.00	435,000,000.00

注：期末信托借款是本公司以高安市土地储备中心 133,334M² 土地使用权作为抵押，根据公司与高安市人民政府、高安市财政局及中江国际信托股份有限公司签订的用于高安市瑞阳新区米州大道等工程建设项目合作协议书及高安市城市建设投资有限责任公司应收账款（债权）转让合同，公司借入 30 个月信托贷款 23,000 万元。

14、应付债券

项 目	期末余额	期初余额
“14 高安城投债 01” 企业债券	717,370,000.00	-
合 计	717,370,000.00	-

注：本公司 2014 年 7 月 16 日经国家发展和改革委员会发改财金【2014】1626 号文件批准，公开发行 7 亿元人民币企业债券，年利率 8.35%，期末余额为本金 7 亿元，利息 1,737 万元。

15、实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
高安市国有资产监督管理委员会	300,000,000.00	100%	-	-	300,000,000.00	100%
合 计	300,000,000.00	100%	-	-	300,000,000.00	100%

注：本公司注册资本于 2013 年 12 月 26 日业经高安衡正会计师事务所有限责任公司赣高衡会验字（2013）421 号验资报告验证。

16、资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	-	-	-	-
其他资本公积	8,061,432,017.67	-	-	8,061,432,017.67
合 计	8,061,432,017.67	-	-	8,061,432,017.67

17、盈余公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
法定盈余公积	44,623,321.52	21,631,650.90	-	66,254,972.42
合 计	44,623,321.52	21,631,650.90	-	66,254,972.42

18、未分配利润

项 目	期末余额	期初余额
上年年末余额	251,609,893.75	164,857,639.81
加：年初未分配利润调整数	-	-
本年年初余额	251,609,893.75	164,857,639.81
加：本年净利润转入	216,316,509.01	263,058,059.93
本年减少	171,631,650.90	176,305,805.99
其中：本年提取法定公积金	21,631,650.90	26,305,805.99
股利分配	150,000,000.00	150,000,000.00
本年年末余额	296,294,751.86	251,609,893.75

19、主营业务收入

项 目	本期金额	上期金额
代建项目收入	614,824,500.00	762,079,546.40
合 计	614,824,500.00	762,079,546.40

20、主营业务成本

项 目	本期金额	上期金额
代建项目成本	575,521,742.05	663,006,514.38
合 计	575,521,742.05	663,006,514.38

21、主营业务税金及附加

项 目	本期金额	上期金额
营业税	1,190,572.32	2,976,585.99
城市维护建设税	83,340.06	208,361.02
教育费附加	35,717.17	89,297.58
地方教育费附加	23,811.44	59,531.72
房产税	27,575.00	10,548.08
合 计	1,361,015.99	3,344,324.39

注：主营业务税金及附加较上年同期减少，主要是本期代建项目收入较上期同期减少相应的税费减少所致。

22、其他业务利润

项 目	本期金额	上期金额
其他业务收入：		
租赁收入	229,791.67	87,900.66
小 计	229,791.67	87,900.66
其他业务成本：		
租赁成本	8,390.00	3,600.00
小 计	8,390.00	3,600.00
其他业务利润	221,401.67	84,300.66

注：其他业务利润较上年同期增加 162.63%，主要是店面租金提高及出租房屋增加所致。

23、财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出	-	-
减：利息收入	2,930,769.38	6,765,891.09
其他	5,207.44	5,644.68
合 计	-2,925,561.94	-6,760,246.41

注：财务费用较上年减少 56.72%，主要是公司银行结算存款减少所致。

24、补贴收入

项 目	本期金额	上期金额
市政建设专项补贴	200,249,279.00	200,000,000.00
合 计	200,249,279.00	200,000,000.00

注：2014 年根据高安市人民政府办公室抄告单高府办抄字[2014]850 号文件，本公司承担的民生建设项目收到补贴收入 200,249.28 万元；

25、营业外支出

项 目	本期金额	上期金额
对外捐赠	-	31,000.00
罚款支出	-	20,000.00
其他	442,000.00	20,000.00
合 计	442,000.00	71,000.00

注：其他系公司支付高安市瑞阳新区管委会工作经费。

26、所得税

项 目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	5,360,658.00	21,155,632.44
合 计	5,360,658.00	21,155,632.44

注：所得税较上年大幅减少，主要是公司本期利润总额较上年减少所致。

27、收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
收到银行存款利息	2,930,769.38	6,765,891.09
收到补贴收入款	200,249,279.00	200,000,000.00
收到各项保证金	13,461,140.23	61,167,500.00
收到其他往来款	31,832,161.25	19,241,181.99
合 计	248,473,349.86	287,174,573.08

28、支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
支付银行手续费	5,207.44	5,644.68
支付管理费用	2,990,384.27	2,145,215.49
支付营业外支出	442,000.00	71,000.00
返还履约保证金	35,320,341.00	158,829,213.00
支付其他往来	175,803,581.83	15,612,880.10
合 计	214,561,514.54	176,663,953.27

29、收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
收到高安市财政局归还项目建设融资款	378,680,000.00	-
合 计	378,680,000.00	-

30、支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
支付高安市财政局城市项目建设融资款	-	39,328,036.00
支付高安市瑞阳新区管委会项目建设融资款	-	96,212,442.70
支付高安市林业局项目建设融资款	-	7,947,671.00
支付高安市机关事务管理局借款	-	2,550,000.00
合 计	-	146,038,149.70

八、关联方及关联交易

本公司的实际控制人情况

控制人名称	关联关系	本公司的持股比例	对本公司的表决权比例	本公司最终控制方
高安市国有资产监督管理委员会	实际控制	100%	100%	是

九、或有事项的说明

1、截止 2014 年 12 月 31 日，本公司以 427,534.05 M² 土地使用权和 1,013.82 M² 房屋作以及高安市土地储备中心 133,334M² 为抵押，取得长期借款 43,500 万元，详见本附注七. 12 一年内到期长期负债及附注七. 13 长期借款。

2、2012 年 10 月公司与江西省交通工程集团公司签订瑞阳新区瑞祥苑（一标段）安置房工程投资建设协议书和瑞阳新区大观苑（一标段）安置房工程投资建设协议书，由江西省交通工程集团公司投资建设高安市瑞阳新区瑞祥苑（一标）安置房工程及瑞阳新区大观苑（一标）安置房工程。公司以 93,333 M² 土地使用权为该项目的回购提供抵押担保。

2012 年 10 月公司与南昌市第一建筑工程公司签订瑞阳新区瑞祥苑（二标段）安置房工程投资建设协议书，由南昌市第一建筑工程公司投资建设高安市瑞阳新区瑞祥苑（二标）安置房工程。公司以 50,000 M² 土地使用权为该项目的回购提供抵押担保。

2012 年 10 月公司与江西省裕荣建筑公司签订瑞阳新区大观苑（二、三标段）安置房工程投资建设协议书，由江西省裕荣建筑公司投资建设高安市瑞阳新区大观苑（二、三标）安置房工程。公司以 50,000 M² 土地使用权为该项目的回购提供抵押担保。

截止 2014 年 12 月 31 日，上述抵押担保尚未解除。

3、2013 年 1 月公司与高安市人民政府、中铁十六局集团有限公司签订高安市西环路桥建设工程投资建设移交回购合同书，由中铁十六局集团有限公司采取 BT 模式建设高安市西环路桥工程。公司以 86,667 M² 土地使用权为该项目的回购提供抵押担保，截止 2014 年 12 月 31 日，该抵押担保尚未解除。

2013 年 4 月公司与高安市人民政府、中铁十六局集团有限公司签订高安市东环路桥建设工程投资建设移交回购合同书，由中铁十六局集团有限公司采取 BT 模式建设高安市东环路桥工程。公司以 206,654.50M² 土地使用权为该项目的回购提供抵押担保，截止 2014 年 12 月 31 日，该抵押担保尚未解除。

4、截止 2014 年 12 月 31 日，本公司以 885,477.95 M² 土地使用权作抵押（账面价值 331,482.42 万元）为公司发行七年期固定利率企业债券 15 亿元提供担保。

5、2014 年 6 月 26 日公司与兴业银行宜春分行签订抵押合同，以本公司 13,333.37 M² 土地使用权作抵押（账面价值 4,291.48 万元），为高安市瑞泰投资有限责任公司向兴业银行宜春分行借款 0.4 亿元提供担保。

十、承诺事项的说明

截止 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的说明

截止 2015 年 2 月 25 日，本公司无需披露的资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重要事项。

高安市城市建设投资有限责任公司

二〇一五年二月二十五日





营业执照

(副本) (5-1)

注册号 110000014619822

名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

执行事务合伙人 梁春

成立日期 2012年02月09日

合伙期限 2012年02月09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;无



在线扫码获取详细信息

登记机关



2014年 06月 12日

证书序号: NO. 0

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有部门依法审批, 准予执行注册会计师法凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生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、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 北京市财政局

二〇一四年 三月

中华人民共和国

会计师事务所

执业证书

名称: 大华会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 梁春

办公场所: 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

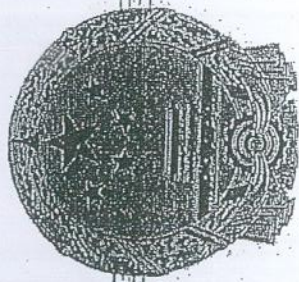
组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11010148

注册资本(出资额): 1200万元

批准设立文号: 京财企字[2011]0101号

批准设立日期: 2011-11-03



证书序号: 000165

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
大华会计师事务所 (特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 梁春



证书号: 01

发证时间

证书有效期至: 二〇一六年十二月

证书编号:
No. of Certificate

360100010002

北京注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 一九九四年 二月 七日
Date of Issuance

姓名
Full name 丁莉

性别
Sex 女

出生日期
Date of birth 963-02-23

工作单位
Working unit

身份证号码
Identity card

立信大华会计师事务所有限公司



年度检验登记

Annual Renewal Registration

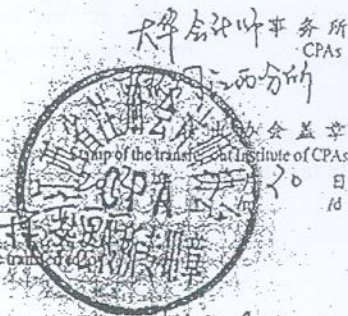
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出 名称变更前:
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to

大华会计师事务所
CPAs
(特殊普通合伙) 江西分所

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2013 年 7 月 30 日
Date



刘荣桦

姓 名 Full name 刘 女
Sex 女
出生日期 Date of birth 1961年12月11日
工作单位 Working unit 大华会计师事务所(特殊普通合伙企业) 江西分所
身份证号码 Identity card No. 360103611211172



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



证书编号: 360100010020
No. of Certificate

批准注册协会: 江西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013 年 06 月 18 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d