

江苏海州湾发展集团有限公司

公司债券 2013 年年度报告

重要提示

本公司确信本年度审计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，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

一、本公司概况

(一) 公司名称：江苏海州湾发展集团有限公司

(二) 住所：江苏省连云港市连云区海滨大道 2 号阳光国际中心 D 座 8 楼

(三) 法定代表人：张寿年

(四) 信息披露事务人：李元卿

(五) 联系电话：0518-82308657

(六) 传真：0518-82308657

(七) 邮编：222042

二、本公司 2013 年度审计报告

具体详见本年度报告附件。

三、已发行债券兑付兑息情况以及未来是否存在债券按期兑付 兑息风险的说明

(一) 债券名称: 2010 年江苏海州湾发展集团有限公司公司债券

(二) 债券简称及代码

上交所市场简称: 10 苏海发, 代码 122865;

银行间市场简称: 10 苏海发债, 代码 1080113

(三) 发行总额: 人民币 10 亿元整

(四) 债券期限和利率: 本期债券为 10 年期固定利率债券, 同时附加发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。本期债券在存续期前 5 年票面年利率为 5.55% (该利率根据 Shibor 基准利率加上基本利差 2.88% 确定, Shibor 基准利率为发行首日前 5 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 2.67%, 基准利率保留两位小数, 第三位小数四舍五入), 在债券存续期内前 5 年固定不变。在本期债券存续期的第 5 年末, 发行人可选择上调票面利率 0 至 100 个基点 (含本数), 债券票面年利率为债券存续期前 5 年票面年利率加上上调基点, 在债券存续期后 2 年固定不变。

(五) 计息期限: 自 2010 年 9 月 28 日至 2017 年 9 月 27 日, 若投资者行使回售选择权, 则其回售部分债券的计息期限自 2010 年 9 月 28 日至 2015 年 9 月 27 日止。

(六) 还本付息方式: 本期债券每年付息一次, 到期一次还本, 最一期利息随本金的兑付一起支付。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。

(七) 信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA+。

(八) 债券担保：本期债券由江苏新海连发展有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(九) 主承销商：华林证券有限责任公司
第二、2013 年江苏海州湾发展集团有限公司公司债券

(一) 债券名称：2013 年江苏海州湾发展集团有限公司公司债券

(二) 债券简称及代码

上交所市场简称：13 海发，代码 124232；

银行间市场简称：13 苏海发债，代码 1380146

(三) 发行总额：人民币 10 亿元整

(四) 债券期限和利率：本期债券为 10 年期浮动利率债券。本期债券票面年利率为基准利率和基本利差 2.29% 之和，每个计息期所采用的基准利率为当期起息日前 5 个交易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）上公布的一年期上海银行间同业拆放利率（Shanghai Interbank Offered Rate，简称 Shibor）的算术平均值；各期基准利率由全国银行间同业拆借中心计算，保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

(五) 计息期限：自 2013 年 3 月 29 日至 2023 年 3 月 28 日。

(六) 还本付息方式：本期债券每年付息一次，在债券存续期第3至10年末逐年按照10%、10%、10%、10%、15%、15%、15%的比例偿还债券本金。后八年利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。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。

(七) 信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AA+。

(八) 债券担保：无担保。

(九) 主承销商：国开证券有限责任公司
截至本年报签署日，本公司已发行债券兑息兑付不存在违约情况，亦没有迹象表明本公司未来按期偿付存在风险。

四、 债券跟踪评级情况说明

根据鹏元资信评估有限公司于2013年6月30日出具的评级报告，本公司主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定，江苏海州湾发展集团有限公司2013年度公司债券，债券信用等级为AA+。

五、 重大诉讼事项
截至2013年12月31日，本公司没有正在进行的或未决的涉及可能涉及影响已发行债券兑付兑息的重大诉讼、仲裁或行政程序，并且尽本公司所知，亦不存在任何潜在的或可能产生重大不利影响的重大诉讼、仲裁或行政程序。

六、 已发行债券变动情况

本公司已发行 2010 年江苏海州湾发展集团有限公司公司债券与
2013 年江苏海州湾发展集团有限公司公司债券，共计人民币 20 亿元，
截至 2013 年 12 月 31 日，已发行债券未发生任何变化。

附件：本公司 2013 年度审计报告。

本页无正文，为《江苏海州湾发展集团有限公司公司债券 2013
年年度报告》盖章页





00002014040038208776
报告文号：苏亚审[2014]624号

江苏海州湾发展集团有限公司

审计报告

苏亚审 [2014] 624 号

审计机构：江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)

地 址：南京市中山北路 105-6 号中环国际广场 22 层

邮 编：210009

传 真：025-83235046

电 话：025-83235002

网 址：www.syjc.com

电子信箱：info@syjc.com

江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)

苏亚审[2014] 624号

审计报告

江苏海州湾发展集团有限公司：

我们审计了后附的江苏海州湾发展集团有限公司（以下简称公司）财务报表，包括2013年12月31日的合并资产负债表和资产负债表、2013年度的合并利润及利润分配表和利润及利润分配表、合并现金流量表和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公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则和《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，公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制，公允反映了公司 2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2013 年度的经营成果和现金流量。



中国 南京市

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一四年四月二十五日

资产负债表

2013年12月31日



会企01表
单位：元

编制单位：江苏海州湾发展集团有限公司

资产	注释六	合并		注释十二	母公司	
		年初数	年末数		年初数	年末数
流动资产：						
货币资金	1	428,215,312.61	489,330,620.17		258,482,031.74	213,085,990.87
短期投资						
应收票据	2	17,500,000.00			17,500,000.00	
应收股利						
应收利息						
应收账款	3	47,958,301.99	13,555,787.64		20,023,591.00	
其他应收款	4	351,007,907.77	508,774,126.60	1	795,298,056.11	1,507,870,296.88
预付账款	5	627,514,187.21	601,793,064.13		511,767,960.99	396,280,807.59
期货保证金						
应收补贴款						
应收出口退税						
存货	6	9,493,870,637.01	9,499,888,598.42		8,468,400,291.94	8,394,837,825.16
待摊费用						
一年内到期的长期债权投资						
其他流动资产	7	103,474,250.00	209,477,984.55			
流动资产合计		11,069,540,596.59	11,322,820,181.51		10,071,471,931.78	10,512,074,920.50
长期投资：						
长期股权投资	8	277,376,874.03	288,041,397.85	2	825,238,113.16	881,699,152.40
长期债权投资						
合并价差		6,117,204.55	4,521,412.05			
长期投资合计		283,494,078.58	292,562,809.90		825,238,113.16	881,699,152.40
固定资产：						
固定资产原价	9	166,530,443.91	264,255,300.08		50,406,228.66	51,134,732.96
减：累计折旧	9	70,180,871.11	82,513,114.48		9,059,196.40	11,998,752.15
固定资产净值	9	96,349,572.80	181,742,185.60		41,347,032.26	39,135,980.81
减：固定资产减值准备						
固定资产净额		96,349,572.80	181,742,185.60		41,347,032.26	39,135,980.81
工程物资						
在建工程	10	1,612,000.40	69,318,576.70			
固定资产清理						
固定资产合计		97,961,573.20	251,060,762.30		41,347,032.26	39,135,980.81
无形资产及其他资产：						
无形资产	11	7,313,062.41	9,298,040.97			
长期待摊费用	12		603,111.11			
其他长期资产						
无形资产及其他资产合计		7,313,062.41	9,901,152.08			
递延税款：						
递延税款借项						
资产总计		11,458,309,310.78	11,876,344,905.79		10,938,057,077.20	11,432,910,053.71

法定代表人：

张寿印

主管会计工作负责人：

张寿印

会计机构负责人：

连晓腾

资产负债表（续）

2013年12月31日

会企01表



编制单位：江苏海州湾发展集团有限公司

单位：元

负债及所有者权益	注释六	合并		注释七	母公司	
		年初数	年末数		年初数	年末数
流动负债：						
短期借款	13	188,800,000.00	552,000,000.00		50,000,000.00	300,000,000.00
应付票据	14	95,000,000.00			50,000,000.00	
应付账款	15	127,329,851.99	221,695,295.00		63,181,469.49	172,352,577.61
预收账款	16	1,770,765,966.10	611,968,118.70		1,685,792,681.81	518,001,668.74
应付工资		79,076.04	94,236.14			
应付福利费						
应付股利（利润）						
应付利息	17	14,800,000.00	66,275,800.00		14,800,000.00	66,275,800.00
应交税金	18	-53,182,400.39	-63,739,702.82		-19,515,223.27	-26,460,049.39
其他应交款	19	-3,272,808.27	-3,902,231.66		-2,405,203.06	-2,629,272.87
其他应付款	20	351,927,193.94	389,829,751.57		293,636,522.19	485,131,919.98
预提费用						
预计负债						
递延收益						
一年内到期的长期负债	21		597,490,000.00			583,490,000.00
其他流动负债	22	7,327,905.00	8,526,220.00			
流动负债合计		2,499,574,784.41	2,380,237,486.73		2,135,490,247.16	2,096,162,644.07
长期负债：						
长期借款	23	885,050,000.00	560,000,000.00		835,050,000.00	560,000,000.00
应付债券	24	1,000,000,000.00	2,000,000,000.00		1,000,000,000.00	2,000,000,000.00
长期应付款	25		17,000,000.00			
专项应付款	26		15,000,000.00			
其他长期负债	27	408,490,000.00			408,490,000.00	
长期负债合计		2,293,540,000.00	2,592,000,000.00		2,243,540,000.00	2,560,000,000.00
递延税款：						
递延税款贷项						
负债合计		4,793,114,784.41	4,972,237,486.73		4,379,030,247.16	4,656,162,644.07
少数股东权益		106,167,696.33	127,141,666.01			
所有者权益：						
实收资本	28	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
减：已归还投资						
股本净额		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
资本公积	29	4,338,993,074.80	4,338,993,074.80		4,338,993,074.80	4,338,993,074.80
盈余公积	30	123,218,193.73	149,740,983.93		122,003,375.53	143,775,433.49
加：未确认的投资损失（-）						
未分配利润	31	1,096,815,561.51	1,288,231,694.32		1,098,030,379.71	1,293,978,901.35
外币报表折算差额						
所有者权益合计		6,559,026,830.04	6,776,965,753.05		6,559,026,830.04	6,776,747,409.64
负债和所有者权益总计		11,458,309,310.78	11,876,344,905.79		10,938,057,077.20	11,432,910,053.71

法定代表人：

张寿印

主管会计工作负责人：

张寿印

会计机构负责人：

莲鹏印

利润及利润分配表

2013年度

编制单位：江苏海州鸿发展集团有限公司

会企02表
单位：元

项目	注释六	合并		注释十二	母公司	
		上年数	本年数		上年数	本年数
一、主营业务收入	32	654,202,482.17	587,147,516.45	3	581,974,186.54	502,782,865.37
减：主营业务成本	32	458,530,362.96	501,808,693.63	3	421,323,679.22	464,167,007.93
主营业务税金及附加	33	51,339,708.31	8,720,534.37		48,513,775.51	4,633,247.73
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）		144,332,410.90	76,618,288.45		112,136,731.81	33,982,609.71
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）	34	438,597.61	741,585.27		582,250.40	691,352.36
减：营业费用		2,731,560.33	4,918,122.89			329,993.00
管理费用		23,475,587.26	35,225,862.34		11,936,248.97	11,295,290.00
财务费用	35	61,413,485.80	15,246,388.76	4	53,844,179.94	9,375,988.62
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		57,150,375.12	21,969,499.73		46,938,553.30	13,672,690.45
加：投资收益（损失以“-”号填列）	36	-1,421,902.62	-2,057,337.69	5	2,689,938.37	4,411,039.24
补贴收入	37	200,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00	200,000,000.00
营业外收入	38	223,226.72	7,561,193.48		219,399.43	7,407,992.38
减：营业外支出	39	188,239.12	769,587.56		106,128.75	4,202.58
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		255,763,460.10	226,703,767.98		249,741,762.35	225,487,519.49
减：所得税	40	16,430,616.71	11,644,807.76		12,141,605.76	7,766,839.89
少数股东损益（亏损以“-”号填列）		1,732,686.80	-2,879,962.81			
加：本期未确认的投资损失（以“+”数填列）						
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		237,600,156.59	217,938,923.01		237,600,156.59	217,720,579.60
加：年初未分配利润		884,185,207.28	1,096,815,561.51		884,190,238.78	1,098,030,379.71
其他转入						
清产核资调整						
其他调整因素						
六、可供分配的利润（亏损以“-”号填列）		1,121,785,363.87	1,314,754,484.52		1,121,790,395.37	1,315,750,959.31
减：提取法定盈余公积		24,969,802.36	26,522,790.20		23,760,015.66	21,772,057.96
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						
补充流动资本						
单项留用利润						
其他						
七、可供投资者分配的利润		1,096,815,561.51	1,288,231,694.32		1,098,030,379.71	1,293,978,901.35
减：应付优先股股利						
提取任意盈余公积						
应付普通股股利（应付利润）						
转作资本（股本）的普通股股利						
其他						
八、未分配利润		1,096,815,561.51	1,288,231,694.32		1,098,030,379.71	1,293,978,901.35

法定代表人：

张寿印

主管会计工作负责人：

张寿印

会计机构负责人：

陈鹏印

现金流量表

2013年度

编制单位：江苏海州湾发展集团有限公司

会企03表

单位：元

项目	注释	合并	母公司
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		362,827,335.97	292,867,589.10
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金		419,513,892.35	265,568,040.49
现金流入小计		782,341,228.32	558,435,629.59
购买商品、接受劳务支付的现金		955,257,503.11	531,758,317.77
支付给职工以及为职工支付的现金		12,969,814.38	2,860,794.90
支付的各项税费		41,289,323.63	19,608,511.79
支付的其他与经营活动有关的现金		341,158,372.09	872,606,008.05
现金流出小计		1,350,675,013.21	1,426,833,632.51
经营活动产生的现金流量净额		-568,333,784.89	-868,398,002.92
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			
其中：收回对子公司投资所收到的现金			
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		49,200.00	
收到的其他与投资活动有关的现金		5,849,810.00	
现金流入小计		5,899,010.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		122,567,716.75	728,504.30
投资所支付的现金		52,050,000.00	52,050,000.00
其中：投资子公司所支付的现金			
支付的其他与投资活动有关的现金		70,500,000.03	
现金流出小计		245,117,716.78	52,778,504.30
投资活动产生的现金流量净额		-239,218,706.78	-52,778,504.30
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
借款所收到的现金		945,800,000.00	500,000,000.00
发行债券所收到的现金		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金			
现金流入小计		1,945,800,000.00	1,500,000,000.00
偿还债务所支付的现金		732,650,000.00	350,050,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		239,916,730.99	224,169,533.65
其中：子公司支付少数股东的股利			
支付的其他与筹资活动有关的现金			
现金流出小计		972,566,730.99	574,219,533.65
筹资活动产生的现金流量净额		973,233,269.01	925,780,466.35
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		165,680,777.34	4,603,959.13

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

年张
印寿

年张
印寿

蓬
刻
印

现金流量表(续)

2013年度

编制单位：江苏海州湾发展集团有限公司

会企03表
单位：元

项目	注释	合并	母公司
补充资料			
1、将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润		217,938,923.01	217,720,579.60
加：少数股东本期收益（减：损失）		-2,879,962.81	
减：未确认的投资损失			
加：计提的资产减值准备		9,599,307.33	1,782,451.38
固定资产折旧		13,288,121.95	2,939,555.75
无形资产摊销		515,021.44	
长期待摊费用摊销		128,555.56	
待摊费用减少（减：增加）			
预提费用增加（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）		29,197.42	
固定资产报废损失			
财务费用		27,446,205.81	14,723,008.47
投资损失（减：收益）		2,057,337.69	-4,411,039.24
递延税款贷项（减：借项）			
存货的减少（减：增加）		169,151,371.19	334,484,791.96
经营性应收项目的减少（减：增加）		15,895,234.20	-561,343,947.75
经营性应付项目的增加（减：减少）		-1,021,503,097.68	-874,293,403.09
其他			
经营活动产生的现金流量净额		-568,333,784.89	-868,398,002.92
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：			
债务转资本			
一年内到期的可转换公司债券			
收回投资相应增加固定资产			
3、现金及现金等价物净增加情况：			
现金的期末余额		456,776,401.75	213,085,990.87
减：现金的期初余额		291,095,624.41	208,482,031.74
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		165,680,777.34	4,603,959.13

法定代表人：

年 张 印 寿

主管会计工作负责人：

年 张 印 寿

会计机构负责人：

蓬 利 印 胜

江苏海州湾发展集团有限公司

2013 年度财务报表附注

附注一、公司的基本情况

江苏海州湾发展集团有限公司（以下简称公司）系连云港市人民政府批准组建的国有独资公司，于 2003 年 11 月 7 日取得江苏省连云港工商行政管理局核发的 320700000005692 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 100,000.00 万元，实收资本为人民币 100,000.00 万元。

公司住所：连云港市连云区海滨大道 2 号阳光国际中心 D08 室；法定代表人：张寿年；公司经营范围：市政府授权范围内的国有资产经营与管理。

附注二、不符合会计核算前提的说明

公司无不符合会计核算前提的情况。

附注三、重要会计政策和会计估计的说明

1. 会计制度

公司执行《企业会计制度》及其有关补充规定。

2. 会计年度

公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 记账基础和计价原则

公司会计核算以权责发生制为基础，各项财产物资按取得时的实际成本计价。期末，各项资产如果发生减值，按国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》的有关规定计提相应的减值准备。

4. 记账本位币和外币折算

公司以人民币为记账本位币。在会计期间内发生的所有外币经济业务，按业务发生当日中国人民银行公布的市场汇价（中间价）折合为人民币记账。期末，对所有外币账户余额，按资产负债表日的市场汇价进行调整，产生的汇兑损益计入当期损益或相关项目。

5. 现金等价物的确定标准

公司将期限短（从购买日起 3 个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资，确认为现金等价物。

6. 应收票据核算方法

(1) 应收票据核算公司因销售商品、产品、提供劳务等而收到的商业汇票，包括银行承兑

汇票和商业承兑汇票。

(2) 公司在收到开出、承兑的商业汇票时，按应收票据的票面价值入账；带息应收票据，在期末计提利息，计提的利息增加应收票据的账面余额。

(3) 公司持有的应收票据不计提坏账准备，待到期不能收回的应收票据转入应收账款后，再按规定计提坏账准备。但是，如有确凿证据表明公司持有的未到期应收票据不能够收回或收回的可能性不大时，将其账面余额转入应收账款，并计提相应的坏账准备。

7. 应收款项和坏账核算方法

应收款项包括应收账款和其他应收款。

(1) 坏账损失核算方法

公司采用备抵法核算坏账损失。

(2) 坏账准备提取方法

坏账准备的计提采用余额计提和个别认定相结合的方法。根据以往的经验、债务单位的实际财务状况和现金流量情况，以及其他相关信息估计期末应收款项的可收回性，先对预期收回明显有困难的应收款项计提专项坏账准备，对应收关联方款项和预计收回可能性大的款项不计提坏账准备，其余应收款项按应收款项余额的 5%计提一般坏账准备。

(3) 坏账确认的标准

公司对确实无法收回的应收款项报经董事会批准后确认为坏账，其确认标准如下：

- ①因债务人破产或者死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回的应收款项；
- ②因债务人逾期未履行偿债义务，而且具有明显特征或确凿证据表明预期无法收回的应收款项。

8. 存货核算方法

(1) 存货是指公司在日常生产经营过程中持有以备出售，或者仍然处在生产过程，或者在生产或提供劳务过程中将消耗的材料或物料等，包括原材料、库存商品、开发成本、待开发土地等。

(2) 存货在取得时按实际成本计价。存货的实际成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和使用状态所发生的支出。

(3) 发出和领用存货采用先进先出法计算成本；低值易耗品采用五五摊销法进行摊销，于领用时一次计入当期成本费用。

(4) 存货采用永续盘存制，每年至少盘点一次。

(5) 期末，存货按成本与可变现净值孰低法计价。存货跌价准备系按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取，预计的存货跌价损失计入当期损益。

存货的可变现净值，是指公司在正常生产经营过程中，以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额。

9. 长期投资核算方法

(1) 长期股权投资核算方法

①长期股权投资在取得时按实际支付的价款或确定的价值入账。

②公司对被投资单位的投资占该单位有表决权资本总额 20%以下，或对被投资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；公司对被投资单位的投资占该单位有表决权资本总额 20%或 20%以上，或虽投资不足 20%但具有重大影响的，采用权益法核算；公司对被投资单位的投资占该单位有表决权资本总额 50%以上(不含 50%)，或虽投资不超过 50%但具有实质控制权的，编制合并财务报表。

③采用成本法核算的长期股权投资，当期投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的利润或现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的收回，冲减投资的账面价值。

④采用权益法核算的长期股权投资，取得时的初始投资成本与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，调整初始投资成本。股权投资差额分别情况进行会计处理：初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，计入“长期股权投资——股权投资差额”科目，并按规定的期限摊销计入损益，合同规定了投资期限的，按投资期限摊销，合同没有规定投资期限的，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的差额，计入“资本公积——股权投资准备”科目。

采用权益法核算时，当期投资损益为按应享有或应分担的被投资单位当年实现的净利润或发生的净亏损的份额。在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时，以投资账面价值减记至零为限；如果被投资单位以后各期实现净利润，在收益分享额超过未确认的亏损分担额以后，按超过未确认的亏损分担额的金额，恢复投资的账面价值。

采用权益法核算时，“长期股权投资——股权投资准备”科目和“资本公积——股权投资准备”科目按照持股比例随着被投资单位资本公积的增减变动而相应调整。

(2) 长期投资减值准备的确认标准和计提方法

公司在期末对长期投资逐项进行检查，如果由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于账面价值，按单项长期投资的可收回金额低于其账面价值的差额，计提长期投资减值准备。

可收回金额是指资产的出售净价与预期从该资产的持续使用和使用寿命结束时的处置中形成的预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。其中，出售净价是指资产的出售价格减去所发生的资产处置费用后的余额。

10. 固定资产核算方法

(1) 固定资产的标准：①使用期限在 1 年以上的房屋、建筑物、机械、机器、运输工具以

及其他与生产经营有关的设备、器具、工具等；②单位价值在 2,000.00 元以上，并且使用期限超过 2 年的不属于生产经营主要设备的物品。

(2) 固定资产在取得时按实际成本计价。

(3) 固定资产折旧采用直线法计算，并按照固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率确定折旧率。固定资产预计使用年限、预计净残值率及年折旧率列示如下：

固定资产类别	使用年限(年)	净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	15~30	5.00	3.16~6.33
运输设备	5~10	5.00	9.50~19.00
机器设备	5~10	5.00	9.50~19.00
办公设备	5~10	5.00	9.50~19.00
其他	5~10	5.00	9.50~19.00

(4) 与固定资产有关的后续支出，包括固定资产修理费用、固定资产装修费用、固定资产改良支出、经营租入固定资产的改良支出等。如果这些支出能够延长固定资产的使用寿命，或者使产品质量实质性提高，或者使产品成本实质性降低，则这些支出计入固定资产账面价值，其增计后金额不应超过该固定资产的可收回金额；否则，这些支出则在发生时确认为当期费用，不再通过预提或待摊的方式核算。

(5) 固定资产减值准备的计提方法：期末，对固定资产逐项进行检查，如果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，则对可收回金额低于固定资产账面价值的部分计提固定资产减值准备。固定资产减值准备按单项固定资产的账面价值高于其可收回金额的差额确定。

11. 在建工程核算方法

(1) 在建工程按实际成本计价，其成本包括直接建筑成本、外购待安装设备成本、设备安装费用以及在建期间的应予以资本化的利息费用和汇兑损益等借款费用。所建造的固定资产已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，自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，并计提折旧。待办理竣工决算手续后再作调整。

(2) 在建工程减值准备的计提方法：期末，对在建工程逐项进行检查，对长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工的在建工程；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不确定性的在建工程；或其他有证据表明已发生了减值的在建工程，按在建工程项目的可收回金额低于其账面价值的差额计提在建工程减值准备，并计入当期损益。

12. 无形资产核算方法

(1) 无形资产计价

无形资产按取得时的实际成本计价。购入的无形资产，其实际成本按实际发生的价款确定；

投资者投入的无形资产，其实际成本按投资各方确认的价值确定；自行开发并按法律程序申请取得的无形资产，其实际成本按依法取得时发生的注册费、聘请律师费等费用确定，依法申请取得前发生的研究与开发费用均直接计入当期损益。

执行《企业会计制度》前购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权作为无形资产核算，按下述无形资产的摊销方式平均摊销计入损益。执行《企业会计制度》后购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权在尚未开发或建造自用项目前，作为无形资产核算，并按下述无形资产的摊销方式平均摊销；当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。

(2) 无形资产摊销方法

无形资产自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销，计入损益。

(3) 无形资产摊销年限

无形资产摊销年限按预计使用年限确定。如预计使用年限超过了相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限，该无形资产的摊销按如下原则确定：

①合同规定受益年限但法律没有规定有效年限的，按合同规定的受益年限摊销；

②合同没有规定受益年限但法律规定有效年限的，按法律规定的有效年限摊销；

③合同规定了受益年限，法律也规定了有效年限的，按受益年限和有效年限两者之中较短者摊销；

④合同没有规定受益年限，法律也没有规定有效年限的，按不超过 10 年摊销。

无形资产类别、预计使用寿命和年摊销率列示如下：

无形资产类别	预计使用寿命(年)	年摊销率(%)
土地使用权	20.00	5.00

(4) 与无形资产有关的后续支出，在发生时直接确认为当期费用。

(5) 无形资产减值准备的计提方法

期末，对无形资产逐项进行检查，检查各项无形资产预计给公司带来未来经济利益的能力，对预计可收回金额低于其账面价值的，按单项无形资产的可收回金额低于其账面价值的差额计提无形资产减值准备，并计入当期损益。

13. 长期待摊费用核算方法

(1) 长期待摊费用核算公司已经支出，但摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。

(2) 开办费在公司开始生产经营的当月一次性计入当期损益，其他长期待摊费用按其受益期限平均摊销。

(3) 如果长期待摊费用项目已不能使以后会计期间受益的，将尚未摊销的该项目的摊余价

值全部转入当期损益。

14. 应付债券核算方法

(1) 应付债券核算公司为筹集长期资金而实际发行的债券及应付的利息。

(2) 公司发行债券筹集资金专项用于基础设施项目建设的，在所购建的基础设施项目达到预定可销售状态前，将发生金额较大的发行费用（减去发行期间冻结资金产生的利息收入），计入所购建基础设施项目的成本；将发生金额较小的发行费用（减去发行期间冻结资金产生的利息收入），直接计入当期财务费用。公司发行债券，如果发行费用小于发行期间冻结资金所产生的利息收入，按发行期间冻结资金所产生的利息收入减去发行费用后的差额，视同发行债券的溢价收入，在债券存续期间于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则予以资本化或费用化。

(3) 应付债券按票面金额和利率按期计提利息，其溢价或折价在债券存续期间内采用直线法摊销。

15. 借款费用的核算方法

(1) 借款费用的范围

公司的借款费用包括因借款而发生的借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

(2) 借款费用的确认原则

①为专门用于购建固定资产而发生的借款利息、债券折价或溢价的摊销和汇兑差额，在所购建的固定资产达到预定可使用状态前发生的予以资本化，计入所购建固定资产的成本；在所购建的固定资产达到预定可使用状态后发生的借款利息、债券折价或溢价的摊销和汇兑差额，计入当期损益。其他借款所发生的借款利息、债券折价或溢价的摊销和汇兑差额，均于发生时直接计入当期损益。

②因安排专门借款而发生的辅助费用，在所购建固定资产达到预定可使用状态之前发生的，在发生时予以资本化；以后发生的，计入当期损益。其他借款所发生的辅助费用，均于发生时直接计入当期损益。

(3) 借款费用资本化期间的确定

①借款费用开始资本化时点的确定

当资产支出已经发生、借款费用已经发生且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时，借款费用开始资本化。

②借款费用暂停资本化时间的确定

固定资产在购建过程中发生非正常中断且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。公司将在中断期间发生的借款费用确认为财务费用，计入当期损益，直至资产的购建活

动重新开始。如果中断是所购建固定资产达到预定可使用状态所必要的程序，则借款费用的资本化继续进行。

③借款费用停止资本化时点的确定

当购建的固定资产达到预定可使用状态时，停止借款费用的资本化。在固定资产达到预定可使用状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为财务费用，计入当期损益。

(4) 借款费用资本化金额的确定

①借款利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额的确定

在资本化期间内，每一年度的专门借款利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

A. 为购建固定资产而占用了专门借款的，公司根据至当期末止购建固定资产累计支出加权平均数乘以专门借款的资本化率，计算确定专门借款应予资本化的利息金额。资本化率根据专门借款加权平均利率计算确定。

B. 借款存在折价或者溢价的，公司按照直线法确定每一年度应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

C. 在资本化期间内，每一年度的利息资本化金额，不能超过当期专门借款实际发生的利息金额。

②外币专门借款汇兑差额资本化金额的确定

在资本化期间内，外币专门借款汇兑差额的资本化金额，为当期外币专门借款本金及利息所发生的汇兑差额。

③借款辅助费用资本化金额的确定

在资本化期间内，专门借款辅助费用的资本化金额，为当期专门借款辅助费用的实际发生额。

(5) 公司为开发房地产而借入资金所发生的借款费用，在房地产完工以前发生的，计入有关房地产的开发成本；在房地产完工以后发生的，计入当期损益。

16. 收入确认原则

公司营业收入主要包括销售商品收入、提供劳务收入、让渡资产使用权收入和基础设施建设收入，其确认原则如下：

(一) 销售商品收入的确认原则

公司在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

济利益很可能流入公司；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售商品收入的实现。

（二）提供劳务收入的确认原则

1、提供劳务交易的结果能够可靠估计情况下的提供劳务收入的确认原则

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

在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入公司，交易的完工进度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，提供劳务交易的结果能够可靠地估计。

2、提供劳务交易的结果不能可靠估计情况下的提供劳务收入的确认原则

公司在资产负债表日提供劳务交易的结果不能可靠估计的，分别以下三种情况确认提供劳务收入：

（1）如果已经发生的劳务成本预计全部能够得到补偿，则按已收或预计能够收回的金额确认提供劳务收入，并结转已经发生的劳务成本；

（2）如果已经发生的劳务成本预计部分能够得到补偿，则按能够得到补偿的劳务成本金额确认提供劳务收入，并结转已经发生的劳务成本；

（3）如果已经发生的劳务成本预计全部不能得到补偿，则将已经发生的劳务成本计入当期损益（主营业务成本），不确认提供劳务收入。

（三）让渡资产使用权收入的确认原则

公司在与交易相关的经济利益很可能流入公司，收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权收入的实现。

（四）基础设施建设项目收入的确认

公司基础设施建设项目采用建造—移交经营方式，即政府与公司签订基础设施项目投资建设回购协议，并授权公司代理其实施投融资职能进行基础设施建设，工程完工后移交政府，政府根据回购协议在规定的期限内支付回购资金（含投资回报）。

17. 企业所得税的会计处理方法

公司采用应付税款法核算企业所得税。

18. 利润分配

公司按照下列顺序分配税后利润：

（1）弥补以前年度亏损；

- (2) 按 10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到公司注册资本 50%以上后，不再提取；
- (3) 根据公司股东会决议提取任意盈余公积；
- (4) 弥补亏损和提取盈余公积后所余税后利润，按照股东实缴的出资比例分配。

附注四、税项

1. 主要税种和税率

(1) 营业税

基础设施建设按收入减去成本的 3%计缴，其他收入按营业额的 5%计缴。

(2) 增值税

按商品销售额的 17%计缴。

(3) 城市维护建设税、教育费附加

城市维护建设税按应纳流转税额的 7%计缴；教育费附加按应纳流转税额的 3%计缴；地方教育附加按应纳流转税额的 2%计缴。

(4) 企业所得税

按应纳税所得额的 25%计缴。

(5) 房产税

自用房产按照房产余值计征的，年税率为 1.2%；出租房产按租金收入的 12%计缴。

(6) 其他税项

按国家的有关具体规定计缴。

2. 优惠税负及批文

无。

附注五、重要会计政策和会计估计变更及会计差错更正的说明

1. 会计政策变更的说明

公司在本报告期内主要会计政策未发生变更。

2. 会计估计变更的说明

公司在本报告期内主要会计估计未发生变更。

3. 重大会计差错更正的说明

公司在本报告期内未发现的采用追溯重述法的前期会计差错。

附注六、合并财务报表主要项目的说明（除另有说明外，货币单位均为人民币元）

1. 货币资金

项目	年初余额	年末余额
现金	135,961.75	42,261.07
银行存款	286,275,594.66	438,012,685.68
其他货币资金[注]	141,803,756.20	51,275,673.42
合计	428,215,312.61	489,330,620.17

[注]其他货币资金年末余额中，置业担保监管资金 18,721,455.00 元，存出担保保证金为 32,554,218.42 元，使用受到限制的资金为 32,554,218.42 元。

2. 应收票据

汇票类别	年初余额		年末余额	
	金额	比例	金额	比例
银行承兑汇票	17,500,000.00	100.00%		

3. 应收账款

(1) 应收账款账龄分析列示如下：

账龄	年初余额		年末余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	16,616,055.98	31.84%	1,035,949.58	7.47%
1~2 年	12,109,118.33	23.20%	1,608,927.60	11.60%
2~3 年	6,855,511.00	13.14%	486,073.34	3.50%
3 年以上	16,602,936.96	31.82%	10,737,729.88	77.43%
合计	52,183,622.27	100.00%	13,868,680.40	100.00%
减：坏账准备	4,225,320.28		312,892.76	
应收账款净额	47,958,301.99		13,555,787.64	

(2) 应收账款前五名金额合计为 13,583,769.40 元，占应收账款总额的 97.95%，其明细项目列示如下：

债务人（项目）名称	年末余额	账龄
连云港东方临港产业投资有限公司	4,000,000.00	3 年以上
连云区建设局	4,400,000.00	3 年以上
连云港市连云区财政局	2,623,803.22	2~3 年 286,073.34 元； 3 年以上 2,337,729.88 元

债务人(项目)名称	年末余额	账龄
江苏环球铜业有限公司	1,608,927.60	1~2年
应收贷款利息	951,038.58	1年以内
合计	13,583,769.40	

(3) 持有公司5%(含5%)以上股份的股东及关联方之欠款情况详见附注七之关联交易。

4. 其他应收款

(1) 其他应收款账龄分析列示如下:

账龄	年初余额		年末余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	185,230,153.54	51.19%	215,810,411.74	41.01%
1~2年	56,156,668.60	15.52%	92,550,982.40	17.59%
2~3年	82,446,228.61	22.79%	55,192,866.22	10.49%
3年以上	38,001,511.52	10.50%	162,746,176.11	30.92%
合计	361,834,562.27	100.00%	526,300,436.47	100.00%
减: 坏账准备	10,826,654.50		17,526,309.87	
其他应收款净额	351,007,907.77		508,774,126.60	

(2) 其他应收款前五名金额合计为269,481,902.22元,占其他应收款总额的51.20%,其明细项目列示如下:

债务人(项目)名称	年末余额	账龄	备注	
连云港市连云区财政局	60,350,000.00	1年以内	往来款	
连岛度假区管委会	56,876,600.00	1年以内 11,000,000.00元; 1~2年 11,100,000.00元; 2~3年 14,376,600.00元; 3年以上 20,400,000.00元		往来款
应收代付项目税金	51,955,302.22	1~2年 32,205,000.00元; 2~3年 19,750,302.22元	往来款	
连岛建安公司	51,300,000.00	1年以内 48,800,000.00元; 1~2年 2,500,000.00元	往来款	
江苏金科地产投资有限公司	49,000,000.00	1~2年 24,000,000.00元; 3年以上 25,000,000.00元	往来款	
合计	269,481,902.22			

(3) 持有公司5%(含5%)以上股份的股东及关联方之欠款情况详见附注七之关联交易。

5. 预付账款

(1) 预付账款账龄分析列示如下:

账龄	年初余额		年末余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	142,044,233.20	22.64%	208,811,686.41	34.70%

账龄	年初余额		年末余额	
	金额	比例	金额	比例
1~2 年	183,626,654.99	29.26%	72,670,341.82	12.08%
2~3 年	236,141,094.94	37.63%	138,833,977.59	23.07%
3 年以上	65,702,204.08	10.47%	181,477,058.31	30.15%
合计	627,514,187.21	100.00%	601,793,064.13	100.00%

(2) 预付账款前五名金额合计为 406,845,227.33 元，占预付账款总额的 67.61%，其明细项目列示如下：

债务人名称	年末余额	账龄	备注
连云港东盛房地产开发有限公司	140,000,000.00	3 年以上	工程款
连云港市国土资源局	120,380,117.00	1 年以内	土地款
曙光控股集团有限公司连云港分公司	90,519,263.51	1 年以内 36,155,573.00 元； 1~2 年 27,160,021.83 元； 2~3 年 27,203,668.68 元	工程款
南京恒利市政工程有限公司连云港分公司	39,345,846.82	2~3 年	工程款
连云港天印建设工程有限公司	16,600,000.00	1~2 年 1,200,000.00 元； 2~3 年 15,400,000.00 元	工程款
合计	406,845,227.33		

(3) 本报告期预付账款中无预付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东或其他关联方款项。

6. 存货

项目	年初余额			年末余额		
	成本	跌价准备	净额	成本	跌价准备	净额
原材料	20,539,251.85		20,539,251.85	20,322,437.33		20,322,437.33
库存商品	127,495.26		127,495.26	126,433.76		126,433.76
开发成本	4,305,647,936.57		4,305,647,936.57	4,893,497,094.62		4,893,497,094.62
待开发土地	5,167,555,953.33		5,167,555,953.33	4,585,942,632.71		4,585,942,632.71
合计	9,493,870,637.01		9,493,870,637.01	9,499,888,598.42		9,499,888,598.42

[注] 开发成本中本期资本化利息为 260,922,325.18 元，用于抵押的待开发土地账面价值为 3,522,425,752.57 元。

7. 其他流动资产

项目	年初余额	年末余额
贷款	103,474,250.00	138,977,984.52
其中： 贷款本金	105,050,000.00	147,365,814.00

项目	年初余额	年末余额
损失准备	-1,575,750.00	-8,387,829.48
理财产品		70,000,000.03
大学生村官创业基金		500,000.00
合计	103,474,250.00	209,477,984.55

8. 长期股权投资

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
长期股权投资	277,376,874.03	52,050,000.00	41,385,476.18	288,041,397.85
其中：权益法	45,930,474.03		41,385,476.18	4,544,997.85
成本法	231,446,400.00	52,050,000.00		283,496,400.00
减：长期股权投资减值准备				
长期股权投资净额	277,376,874.03	52,050,000.00	41,385,476.18	288,041,397.85

长期股权投资明细项目

被投资单位名称	初始投资额	持股比例	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
①成本法核算的长期股权投资						
连云港金港经济技术开发总公司[注]	112,296,400.00	100.00%	112,296,400.00			112,296,400.00
连云港润宸宇房地产开发有限公司[注]	20,000,000.00	100.00%	20,000,000.00			20,000,000.00
连云港东方临港产业投资有限公司[注]	57,500,000.00	69.44%	57,500,000.00			57,500,000.00
连云港新东港实业有限责任公司	5,000,000.00	2.35%	5,000,000.00			5,000,000.00
紫金财产保险股份有限公司	31,500,000.00	1.20%	31,500,000.00			31,500,000.00
江苏银行股份有限公司	5,150,000.00	0.05%	5,150,000.00			5,150,000.00
江苏省信用再担保有限公司	52,050,000.00	1.36%		52,050,000.00		52,050,000.00
小计	283,496,400.00		231,446,400.00	52,050,000.00		283,496,400.00

②权益法核算的长期股权投资

连云港云台山生态林业发展有限公司	40,000,000.00	40.00%	38,931,234.41		38,931,234.41	
连云港海州湾水利工程有限公司	2,000,000.00	20.00%	1,999,239.62		1,999,239.62	
连云港恒泰污水处理有限公司	5,000,000.00	32.05%	5,000,000.00		455,002.15	4,544,997.85
小计	47,000,000.00		45,930,474.03		41,385,476.18	4,544,997.85
合计	330,496,400.00		277,376,874.03	52,050,000.00	41,385,476.18	288,041,397.85

[注]由于该投资系政府安排，公司对这些公司没有实质性控制权和重大影响，且其资产规

模占公司资产总额的比例不大，故公司没有对其进行权益法核算和纳入合并范围。

9. 固定资产

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
固定资产原价				
房屋及建筑物	148,164,135.15	88,987,617.93		237,151,753.08
机器设备	1,754,642.29	257,607.20		2,012,249.49
运输设备	9,088,950.92	7,138,544.37	1,134,219.00	15,093,276.29
办公设备	5,867,325.11	2,338,743.67		8,206,068.78
其他	1,655,390.44	136,562.00		1,791,952.44
合计	166,530,443.91	98,859,075.17	1,134,219.00	264,255,300.08
累计折旧				
房屋及建筑物	60,833,031.72	10,802,012.56		71,635,044.28
机器设备	642,909.29	203,261.20		846,170.49
运输设备	4,104,616.97	1,392,365.94	746,989.98	4,749,992.93
办公设备	3,234,775.70	843,660.43		4,078,435.13
其他	1,365,537.43	146,764.82	308,831.60	1,203,470.65
合计	70,180,871.11	13,388,064.95	1,055,821.58	82,513,114.48
固定资产净值				
房屋及建筑物	87,331,103.43			165,516,708.80
机器设备	1,111,733.00			1,166,079.00
运输设备	4,984,333.95			10,343,283.36
办公设备	2,632,549.41			4,127,632.65
其他	289,853.01			588,481.79
合计	96,349,572.80			181,742,185.60

10. 在建工程

工程项目名称	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
连云港老街工程		67,053,220.12		67,053,220.12
连岛西山坡改造消防工程	1,612,000.40	240,298.00		1,852,298.40
云台山停车场工程		413,058.18		413,058.18
合计	1,612,000.40	67,706,576.30		69,318,576.70

11. 无形资产

项目	原始金额	年初余额	本期增加	本期摊销		年末余额
				本期转出	本期摊销	
连岛公司土地使用权	10,338,723.84	7,313,062.41	2,500,000.00		515,021.44	9,298,040.97

[注]连岛公司土地使用权已用于银行借款抵押。

12. 长期待摊费用

项目	原始金额	年初余额	本期增加	本期摊销		年末余额
				本期转出	本期摊销	
装修费用	235,666.67		235,666.67		101,000.00	134,666.67
精品店专柜制作及安装费用	496,000.00		496,000.00		27,555.56	468,444.44
合计	731,666.67		731,666.67		128,555.56	603,111.11

13. 短期借款

(1) 短期借款余额情况

借款类别	年初余额	年末余额
抵押借款	143,800,000.00	470,000,000.00
保证借款	45,000,000.00	82,000,000.00
合计	188,800,000.00	552,000,000.00

(2) 抵押借款明细

贷款单位名称	借款本金	抵押物
华夏银行	100,000,000.00	土地使用权
云南信托	200,000,000.00	土地使用权
东方银行连岛支行	27,000,000.00	土地使用权
吴江农村商业银行	50,000,000.00	土地使用权
江苏银行墟沟支行	43,000,000.00	土地使用权
江苏省农村信用社连云支行	50,000,000.00	土地使用权
合计	470,000,000.00	

(3) 保证借款明细

贷款单位名称	借款本金	保证人
江苏银行墟沟支行	12,000,000.00	江苏融资担保有限公司
吴江农村商业银行	5,000,000.00	江苏融资担保有限公司
中国银行行新浦支行	60,000,000.00	连云港物业管理中心
吴江农村商业银行连云支行	5,000,000.00	连云港金港融资担保有限公司
合计	82,000,000.00	

14. 应付票据

汇票类别	年初余额		年末余额	
	金额	比例	金额	比例
银行承兑汇票	95,000,000.00	100.00%		

15. 应付账款

(1) 应付账款账龄分析列示如下:

账龄	年初余额		年末余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	54,747,677.37	43.00%	138,819,881.99	62.62%
1~2年	53,148,508.33	41.74%	32,576,605.65	14.69%
2~3年	11,484,560.77	9.02%	38,464,877.78	17.35%
3年以上	7,949,105.52	6.24%	11,833,929.58	5.34%
合计	127,329,851.99	100.00%	221,695,295.00	100.00%

(2) 应付账款前五名金额合计为 96,858,650.09 元，占应付账款总额的 43.69%，其明细项目列示如下：

债权人名称	年末余额	账龄	备注
暂估工程款	32,942,416.41	1年以内	工程款
连云港新海岸房地产开发有限公司	20,000,000.00	1年以内	工程款
如皋建筑安装工程有限公司连云港分公司	19,215,050.00	1年以内	工程款
南通二建	15,500,000.00	2~3年	工程款
江苏中粟建设工程有限公司	9,201,183.68	1年以内	工程款
合计	96,858,650.09		

(3) 本报告期应付账款中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东或其他关联方款项。

16. 预收账款

(1) 预收账款账龄分析列示如下:

账龄	年初余额		年末余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	1,015,232,371.19	57.33%	219,283,784.85	35.83%
1~2年	542,483,708.88	30.64%	73,214,387.36	11.96%
2~3年	73,083,142.63	4.13%	124,620,933.89	20.36%
3年以上	139,966,743.40	7.90%	194,849,012.60	31.85%
合计	1,770,765,966.10	100.00%	611,968,118.70	100.00%

(2) 预收账款前五名金额合计为 544,199,608.33 元, 占预收账款总额的 88.93%, 其明细项目列示如下:

债权人名称	年末余额	账龄	备注
连云区财政局	397,667,135.97	1 年以内 165,861,492.00 元; 1~2 年 4,677,167.22 元; 2~3 年 95,828,476.75 元; 3 年以上 131,300,000.00 元	工程结算款
平山花园预收款	60,764,651.29	1 年以内 35,654,316.05 元; 1~2 年 13,137,362.12 元; 2~3 年 1,954,332.00 元; 3 年以上 10,018,641.12 元	预收房款
西墅花园预收款	50,199,869.46	1 年以内 8,288,226.00 元; 1~2 年 9,517,198.23 元; 2~3 年 13,891,574.90 元; 3 年以上 18,502,870.33 元	预收房款
海滨花园预收款	18,770,515.61	1 年以内 3,479,005.00 元; 1~2 年 6,594,447.04 元; 2~3 年 4,635,967.57 元; 3 年以上 4,161,096.00 元	预收房款
连云港江海置业有限公司	16,797,436.00	1~2 年	预收土地转让款
合计	544,199,608.33		

(3) 本报告期预收账款中无预收持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东或其他关联方款项。

17. 应付利息

项目名称	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
10 苏海发债	14,800,000.00	42,550,000.00	42,550,000.00	14,800,000.00
13 苏海发债		51,475,800.00		51,475,800.00
合计	14,800,000.00	94,025,800.00	42,550,000.00	66,275,800.00

18. 应交税金

项目	年初余额	本期应交	本期已交	年末余额
企业所得税	23,786,517.05	11,644,807.76	1,171,276.28	34,260,048.53
增值税	190,251.15	52,809.72	239,016.76	4,044.11
营业税	-72,676,380.79	6,485,591.57	18,887,174.47	-85,077,963.69
土地使用税	863.88	96,854.34	96,422.40	1,295.82
房产税	111,558.88	162,459.70	154,214.40	119,804.18
城市维护建设税	-5,023,987.58	457,702.66	1,338,895.71	-5,905,180.63
个人所得税	-14.14	5,458.83	5,416.65	28.04
印花税	-629,032.37	148,684.76	190,922.90	-671,270.51
土地增值税	1,057,823.53	1,471,667.80	9,000,000.00	-6,470,508.67
合计	-53,182,400.39	20,526,037.14	31,083,339.57	-63,739,702.82

19. 其他应交款

项目	年初余额	本期应交	本期已交	年末余额
教育费附加	-3,272,808.27	326,898.48	956,322.07	-3,902,231.86
文化事业建设费		378.64	378.64	
合计	-3,272,808.27	327,277.12	956,700.71	-3,902,231.86

20. 其他应付款

(1) 其他应付款账龄分析列示如下:

账龄	年初余额		年末余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	233,153,143.47	66.25%	174,432,845.15	44.75%
1~2年	51,482,437.78	14.63%	122,995,870.82	31.55%
2~3年	39,604,163.30	11.25%	27,419,565.18	7.03%
3年以上	27,687,449.39	7.87%	64,981,470.42	16.67%
合计	351,927,193.94	100.00%	389,829,751.57	100.00%

(2) 其他应付款前五名金额合计为 176,299,999.92 元, 占其他应付款总额的 45.22%, 其明细项目列示如下:

债权人(项目)名称	年末余额	账龄	备注
连云港市连云区财政局	80,122,233.61	1年以内 45,050,000.00 元; 1~2年 35,072,233.61 元	往来款
连岛度假区管委会	50,093,896.46	1年以内 38,093,896.46 元; 3年以上 12,000,000.00 元	往来款
宸宇房地产公司	20,000,000.00	3年以上	往来款
连岛苏马湾公司	13,083,869.85	1年以内 4,490,669.85 元; 1~2年 8,593,200.00 元	往来款
连云港市连云区高公岛乡财政所	13,000,000.00	3年以上	往来款
合计	176,299,999.92		

(3) 持有公司 5% (含 5%) 以上股份的股东及关联方之款项情况详见附注七之关联交易。

21. 一年内到期的长期负债

(1) 一年内到期的非流动负债情况

项目	年初余额	年末余额
一年内到期的长期借款		189,000,000.00
一年内到期的其他非流动负债		408,490,000.00
合计		597,490,000.00

(2) 一年内到期的长期借款情况

项目	年初余额	年末余额
抵押借款		597,490,000.00

(3) 一年内到期的长期借款明细情况

贷款单位名称	借款本金	抵押物
国家开发银行	88,000,000.00	土地使用权
农业发展银行连云港市分行	72,000,000.00	土地使用权
建行港口支行	15,000,000.00	土地使用权
农业发展银行连云港市分行	14,000,000.00	土地使用权
合计	189,000,000.00	

(4) 一年内到期的其他非流动负债明细情况

贷款单位名称	借款本金	抵押物
中信信托	158,490,000.00	土地使用权
华澳信托	250,000,000.00	土地使用权
合计	408,490,000.00	土地使用权

22. 其他流动负债

项目	年初余额	年末余额
担保赔偿准备	6,092,200.00	8,217,470.00
未到期责任准备	1,235,705.00	308,750.00
合计	7,327,905.00	8,526,220.00

23. 长期借款

(1) 长期借款余额情况

借款类别	年初余额	年末余额
抵押借款	885,050,000.00	560,000,000.00

(2) 抵押借款明细

贷款单位	借款本金	抵押物
建行港口支行	22,000,000.00	土地使用权
国家开发银行	408,000,000.00	土地使用权
农发行连云港市分行	80,000,000.00	土地使用权
中行连云港分行	50,000,000.00	土地使用权
合计	560,000,000.00	

24. 应付债券

债券名称	期限	发行日期	面值总额	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
10苏海发债	7年	2010-9-28	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00

债券名称	期限	发行日期	面值总额	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
13 苏海发债	10 年	2013-3-29	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
合计			2,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		2,000,000,000.00

25. 长期应付款

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
远东国际租赁有限公司		17,000,000.00		17,000,000.00

[注]公司子公司连云港连岛旅游开发有限公司于2013年11月15日与远东国际租赁有限公司签署的《售后回租赁合同》，以连岛旅游设施为租赁物，租赁成本为1,700.00万元，租赁期为36个月，每三个月支付一次租金。

26. 专项应付款

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
老街市政设施改造补助资金		15,000,000.00		15,000,000.00

27. 其他长期负债

项目	年初余额	年末余额
华澳信托	250,000,000.00	
中信信托	158,490,000.00	
合计	408,490,000.00	

28. 实收资本

股东名称	年初余额		本期增加	本期减少	年末余额	
	投资金额	比例			投资金额	比例
连云港市连云区人民政府	1,000,000,000.00	100.00%			1,000,000,000.00	100.00%

29. 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
资本溢价	4,322,904,389.58			4,322,904,389.58
其他资本公积	16,088,685.22			16,088,685.22
合计	4,338,993,074.80			4,338,993,074.80

30. 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	123,218,193.73	26,522,790.20		149,740,983.93

31. 未分配利润

项目	金额
本年年初余额	1,096,815,561.51
本年增加数	217,938,923.01
其中：本年净利润转入	217,938,923.01
本年减少数	26,522,790.20
其中：本年提取法定盈余公积	26,522,790.20
本年末余额	1,288,231,694.32

32. 主营业务收入与主营业务成本

项目	主营业务收入		主营业务成本	
	上年数	本年数	上年数	本年数
商品销售	15,049,340.61	881,514.87	9,695,216.17	1,201,888.00
代理费	132,238,209.94		78,344,504.19	
广告	16,999.00	12,621.36	14,420.00	27,161.00
旅游	34,905,596.00	43,683,040.00	21,622,030.77	25,111,794.16
担保费	1,915,000.00	2,705,500.00		
利息收入	8,757,554.02	18,323,986.65		
土地转让	286,602,809.60		208,551,132.75	
房产销售	174,716,973.00	64,222,395.70	140,303,059.08	49,457,536.50
工程代建		457,318,457.87		426,010,313.97
合计	654,202,482.17	587,147,516.45	458,530,362.96	501,808,693.63

33. 主营业务税金及附加

项目	上年数	本年数
营业税	19,225,795.35	6,467,570.54
城市维护建设税	1,409,777.19	455,525.73
教育费附加	1,001,803.99	325,770.30
土地增值税	29,702,331.78	1,471,667.80
合计	51,339,708.31	8,720,534.37

34. 其他业务利润

项目	其他业务收入		其他业务支出		其他业务利润	
	上年数	本年数	上年数	本年数	上年数	本年数
资产出租	644,600.00	737,040.00	62,349.60	45,687.64	582,250.40	691,352.36

项目	其他业务收入		其他业务支出		其他业务利润	
	上年数	本年数	上年数	本年数	上年数	本年数
其他	101,650.00	196,119.15	245,302.79	145,886.24	-143,652.79	50,232.91
合计	746,250.00	933,159.15	307,652.39	191,573.88	438,597.61	741,585.27

35. 财务费用

项目	上年数	本年数
利息支出	66,798,881.09	27,446,205.81
减：利息收入	6,208,049.50	12,844,102.32
加：手续费支出	822,654.21	644,285.27
合计	61,413,485.80	15,246,388.76

36. 投资收益

项目	上年数	本年数
成本法核算的投资收益	412,000.00	
权益法核算的投资收益	-515,063.54	-461,545.19
股权投资差额摊销	-1,595,792.50	-1,595,792.50
委托理财收益	276,953.42	
合计	-1,421,902.62	-2,057,337.69

37. 补贴收入

项目	上年数	本年数
财政专项补助款	200,000,000.00	200,000,000.00

38. 营业外收入

项目	上年数	本年数
处置固定资产净收益	2,927.27	181.60
流动资产处置净收益		7,406,392.38
其他	220,299.45	154,619.50
合计	223,226.72	7,561,193.48

39. 营业外支出

项目	上年数	本年数
处置固定资产净损失	71,247.92	29,379.02
捐赠支出	109,000.00	38,200.00
罚款及滞纳金	2,076.45	102.58

项目	上年数	本年数
诉讼赔款		665,213.00
其他	5,914.75	36,692.96
合计	188,239.12	769,587.56

40. 所得税

项目	上年数	本年数
本年所得税	16,430,616.71	11,644,807.76

附注七、关联方关系及其交易的说明

1. 关联方关系

公司系连云港市连云区人民政府设立的国有独资企业。

(1) 存在控制关系的关联方基本情况

关联方名称	经济类型	注册地址	主营业务	与公司关系	法定代表人
连云港东方城市建设投资有限公司	有限公司	连云港市连云区	城市基础设施项目建设、投资	控股公司	滕济亮
连云港海润置业有限公司	有限公司	连云港市连云区	房地产开发、销售	全资子公司	汪广友
江苏海州湾广告传媒有限公司	有限公司	连云港市连云区	设计、制作、代理发布国内各类广告	控股公司	施军生
江苏海州湾文教产业投资有限公司	有限公司	连云港市连云区	文化教育产业的投资	全资子公司	张寿年
连云港金港融资担保有限公司	有限公司	连云港市连云区	在本省行政区域内为中、小型企业提供贷款担保；实业投资	控股公司	张寿年
连云港连岛旅游开发有限公司	有限公司	连云港市连云区	许可经营项目浴场、游艇娱乐服务；住宿、餐饮；烟（零售）、酒销售。一般经营项目百货销售；旅游纪念品加工、销售；停车服务；海上旅游项目开发、投资	全资子公司	苏宜军
连云港法起文化产业有限公司	有限公司	连云港市连云区	佛教文化产业开发；相关旅游产品开发、销售	控股公司	张寿年
连云港海发建材销售有限公司	有限公司	连云港市连云区	建材销售，石料加工	控股公司	施军生
连云港海州湾物流有限公司	有限公司	连云港市连云区	国内货运代理；仓储服务	全资子公司	张寿年
连云港市连云区金海洋农村小额贷款有限公司	有限公司	连云港市连云区	面向“三农”发放贷款、提供融资性担保、开展金融机构业务代理以及经过监管部门批准的其他业务	控股公司	张寿年

关联方名称	经济类型	注册地址	主营业务	与公司关系	法定代表人
连云港海州湾物业服务有限公司	有限公司	连云港市连云区	物业管理；保洁服务；家政服务；建筑装饰设计、施工、监理；绿化工程施工；建筑水电及房屋维修；停车场管理服务；日用品销售	全资子公司	施军生
连云港海发园林景观工程有限公司	有限公司	连云港市连云区	园林绿化工程、景观工程设计、施工；基础工程、土石方工程、环保工程、土木建设工程施工	全资子公司	汪广友
江苏海州湾投资有限公司	有限公司	连云港市连云区	城市建设项目、商业、农业、教育产业投资；投资项目管理及信息咨询服务	全资子公司	张寿年
江苏海州湾旅游发展有限公司	有限公司	连云港市连云区	旅游景区开发、建设；旅游景区园林规划、设计及施工；工艺品制作；会务服务	全资子公司	施军生
连云港海发市政工程有限公司	有限公司	连云港市连云区	旅游景区开发、建设；旅游景区园林规划、设计及施工；工艺品制作；会务服务	全资子公司	张寿年
连云港云台山生态林业发展有限公司	有限公司	连云港市连云区	森林保护及发展；森林抚育及苗木繁育；生态林业旅游项目开发、经营；森林旅游产品开发、销售；旅游商品开发、销售；林果、茶种植、收购；林木、种苗病虫害防治；动植物资源监测、管理；林果业技术咨询服务；停车场管理服务；汽车租赁服务	控股公司	惠茜
连云港市老街文化旅游开发有限公司	有限公司	连云港市连云区	旅游项目投资、开发建设及项目管理；日用品、旅游工艺纪念品销售；物业管理服务；自有房屋租赁；停车场管理服务；旅游景区园林规划、设计及施工；文案创意、旅游文化活动策划、旅游会展服务；酒店管理	控股公司	施军生
连云港海州湾水利工程有限公司	有限公司	连云港市连云区	水利工程施工	控股公司	张寿年

(2) 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

关联方名称	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
连云港东方城市建设投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00

关联方名称	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
连云港海润置业有限公司	130,000,000.00			130,000,000.00
江苏海州湾广告传媒有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00
江苏海州湾文教产业投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
连云港金港融资担保有限公司	120,000,000.00			120,000,000.00
连云港连岛旅游开发有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00
连云港法起文化发展有限责任公司	30,000,000.00			30,000,000.00
连云港海发建材销售有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
连云港海州湾物流有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
连云港市连云区金海洋农村小额贷款有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
连云港海州湾物业服务有限公司	500,000.00			500,000.00
连云港海发园林景观工程有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
江苏海州湾投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
江苏海州湾旅游发展有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
连云港海发市政工程有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
连云港云台山生态林业发展有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
连云港市老街文化旅游开发有限公司	5,000,000.00	15,000,000.00		20,000,000.00
连云港海州湾水利工程有限公司	10,000,000.00	80,000,000.00		90,000,000.00
合计	787,500,000.00	95,000,000.00		882,500,000.00

(3) 所持股份或权益及其变化 (单位: 万元)

关联方名称	年初余额		本期增加	本期减少	年末余额	
	金额	比例			金额	比例
连云港东方城市建设投资有限公司	8,025.00	80.25%			8,025.00	80.25%
连云港海润置业有限公司	13,000.00	100.00%			13,000.00	100.00%
江苏海州湾广告传媒有限公司	200.00	100.00%			200.00	100.00%
江苏海州湾文教产业投资有限公司	1,000.00	100.00%			1,000.00	100.00%
连云港金港融资担保有限公司	11,800.00	98.33%			11,800.00	98.33%
连云港连岛旅游开发有限公司	4,000.00	100.00%			4,000.00	100.00%
连云港法起文化发展有限责任公司	3,000.00	100.00%			3,000.00	100.00%
连云港海发建材销售有限公司	2,500.00	50.00%			5,000.00	100.00%

关联方名称	年初余额		本期增加	本期减少	年末余额	
	金额	比例			金额	比例
连云港海州湾物流有限公司	5,000.00	100.00%			5,000.00	100.00%
连云港市连云区金海洋农村小额贷款有限公司	6,300.00	63.00%			6,300.00	63.00%
连云港海州湾物业服务有限公司	50.00	100.00%			50.00	100.00%
连云港海发园林景观工程有限公司	1,000.00	100.00%			1,000.00	100.00%
江苏海州湾投资有限公司	1,000.00	100.00%			1,000.00	100.00%
江苏海州湾旅游发展有限公司	1,000.00	100.00%			1,000.00	100.00%
连云港海发市政工程有限公司	1,000.00	100.00%			1,000.00	100.00%
连云港云台山生态林业发展有限公司[注]	4,000.00	40.00%			4,000.00	40.00%
连云港市老街文化旅游开发有限公司			1,500.00		1,500.00	75.00%
连云港海州湾水利工程有限公司	400.00	40.00%	8,000.00		8,400.00	93.33%
合计	63,275.00		9,500.00		75,275.00	

[注]公司为该公司最大股东，且公司能够对其进行控制，故本期纳入合并范围。

(4) 与公司不存在控制关系的关联方

关联方名称	注册地址	与公司关系
连云港恒泰污水处理有限公司	连云港市连云区	参股公司
连云港金港经济技术开发总公司	连云港市连云区	子公司
连云港东方临港产业投资有限公司	连云港市连云区	参股公司

2. 关联方担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日
江苏海州湾发展集团有限公司	连云港连岛旅游开发有限公司	5,000,000.00	2013-2-5	2014-2-5
江苏海州湾发展集团有限公司	连云港连岛旅游开发有限公司	48,800,000.00	2013-5-17	2014-5-22
江苏海州湾发展集团有限公司	连云港连岛旅游开发有限公司	12,000,000.00	2013-11-4	2014-11-3
江苏海州湾发展集团有限公司	连云港市老街文化旅游开发有限公司	50,000,000.00	2013-12-19	2014-12-12
连云港金港融资担保有限公司	连云港市老街文化旅游开发有限公司	5,000,000.00	2013-12-20	2014-12-19
合计		120,800,000.00		

3. 关联方应收应付款项余额

(1) 其他应收款

关联方名称	年初余额		年末余额	
	金额	比例	金额	比例
金港经济技术开发总公司	24,500,000.00	6.77%	24,500,000.00	4.66%
连云港恒泰污水处理有限公司	15,000,000.00	4.15%	15,000,000.00	2.85%
东方临港产业投资公司			18,000,000.00	3.42%
合计	39,500,000.00	10.92%	57,500,000.00	10.93%

(3) 其他应付款

关联方名称	年初余额		年末余额	
	金额	比例	金额	比例
连云港宸宇房地产开发有限公司	20,000,000.00	5.68%	20,000,000.00	5.13%

附注八、或有事项的说明

提供担保形成的或有负债

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	担保总额(万元)	逾期金额	被担保单位现状
对集团外					
江苏海州湾发展集团有限公司	江苏新海连发展集团有限公司	有限公司	130,000.00		正常经营
江苏海州湾发展集团有限公司	连云港连岛游艇俱乐部	有限公司	1,000.00		正常经营
江苏海州湾发展集团有限公司	江苏金桥盐化集团日晒制盐公司	有限公司	5,500.00		正常经营
江苏海州湾发展集团有限公司	科邦石化连云港有限公司	有限公司	2,000.00		正常经营
江苏海州湾发展集团有限公司	连云港天印园林有限公司	有限公司	500.00		正常经营
江苏海州湾发展集团有限公司	连云港天印建设工程有限公司	有限公司	500.00		正常经营
江苏海州湾发展集团有限公司	连云港市西墅实业总公司	有限公司	500.00		正常经营
合计			140,000.00		

附注九、对外承诺事项的说明

截止 2013 年 12 月 31 日，公司无需要披露的重大对外承诺事项。

附注十、资产负债表日后事项的说明

截止本财务报告批准报出日，公司无需要披露的资产负债表日后事项。

附注十一、合并财务报表的说明

1. 合并范围的确定原则、合并财务报表编制的依据及方法

(1) 合并范围的确定原则

根据财政部财会字[1995]11号《关于印发〈合并会计报表暂行规定〉的通知》和财政部财会(二)字[1996]2号《关于合并会计报表合并范围请示的复函》等文件的规定，公司对其他单位投资占该单位有表决权资本总额50%以上，或虽不足50%但具有实质控制权的被投资单位，纳入合并会计报表的合并范围。

(2) 合并财务报表编制的依据及方法

合并会计报表以公司和纳入合并范围的子公司会计报表和其他有关资料为依据，抵销公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并会计报表的影响，由母公司编制。

公司在编制合并会计报表时：①子公司提供给母公司、子公司提供给子公司以及母公司提供给子公司的产品和服务等，在合并时将母子公司、子公司之间的营业收入分别与营业成本、费用、存货相抵销；②长期投资和投资收益与子公司所有者权益相抵销；③内部往来相互抵销；④母子公司采用不同会计政策而产生的差异，根据重要性原则决定是否调整。

2. 纳入合并范围的子公司的基本情况

企业名称	注册资本 (万元)	初始投 资资本 (万元)	直接 持股	间接 持股	注册地址	法定 代表人	与母公司关系
连云港东方城市建设投资有限公司	10,000.00	8,025.00	80.25%		连云港市连云区	滕济亮	控股公司
连云港海润置业有限公司	13,000.00	13,000.00	100.00%		连云港市连云区	汪广友	全资子公司
江苏海州湾广告传媒有限公司	200.00	200.00	50.00%	50.00%	连云港市连云区	施军生	控股公司
江苏海州湾文教产业投资有限公司	1,000.00	1,000.00	100.00%		连云港市连云区	张寿年	全资子公司
连云港金港融资担保有限公司	12,000.00	11,800.00	98.33%		连云港市连云区	张寿年	控股公司
连云港连岛旅游开发有限公司	4,000.00	4,000.00	100.00%		连云港市连云区	苏宜军	全资子公司
连云港法起文化发展有限责任公司	3,000.00	3,000.00	33.33%	66.67%	连云港市连云区	张寿年	控股公司
连云港海发建材销售有限公司	5,000.00	5,000.00	16.00%	84.00%	连云港市连云区	施军生	控股公司
连云港海州湾物流有限公司	5,000.00	5,000.00	100.00%		连云港市连云区	张寿年	全资子公司
连云港市连云区金海洋农村小额贷款有限公司	10,000.00	6,300.00	40.00%	23.00%	连云港市连云区	张寿年	控股公司
连云港海州湾物业服务有限公司	50.00	50.00	100.00%		连云港市连云区	施军生	全资子公司
连云港海发园林景观工程有限公司	1,000.00	1,000.00	100.00%		连云港市连云区	汪广友	全资子公司

企业名称	注册资本 (万元)	初始投 资成本 (万元)	直接 持股	间接 持股	注册地址	法定 代表人	与母公司关系
江苏海州湾投资有限公司	1,000.00	1,000.00	100.00%		连云港市连云区	张寿年	全资子公司
江苏海州湾旅游发展有限公司	1,000.00	1,000.00	100.000%		连云港市连云区	施军生	全资子公司
连云港海发市政工程有限公司	1,000.00	1,000.00	100.00%		连云港市连云区	张寿年	全资子公司
连云港云台山生态林业发展有限公司	10,000.00	4,000.00	40.00%		连云港市连云区	惠茜	控股公司
连云港市老街文化旅游开发有限公司	2,000.00	1,500.00		75.00%	连云港市连云区	施军生	控股公司
连云港海州湾水利工程有限公司	9,000.00	8,400.00		93.33%	连云港市连云区	张寿年	控股公司

附注十二、母公司财务报表主要项目的说明（除另有说明外，货币单位均为人民币元）

1. 其他应收款

(1) 其他应收款账龄分析列示如下：

账龄	年初余额		年末余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	346,945,074.04	43.17%	901,334,050.66	59.33%
1~2年	346,815,232.60	43.16%	180,945,456.02	11.92%
2~3年	76,080,000.00	9.47%	336,491,528.26	22.15%
3年以上	33,782,679.39	4.20%	100,303,770.32	6.60%
合计	803,622,986.03	100.00%	1,519,074,805.26	100.00%
减：坏账准备	8,324,929.92		11,204,508.38	
其他应收款净额	795,298,056.11		1,507,870,296.88	

(2) 其他应收款前五名金额合计为 1,265,169,736.62 元，占其他应收款总额的 83.29%，其明细项目列示如下：

债务人名称	年末余额	备注
连云港海润置业有限公司	951,002,886.90	往来款
连云港海发建材销售有限公司	115,984,909.59	往来款
连云港老街文化旅游开发有限公司	80,005,806.00	往来款
连云港云台山生态林业发展有限公司	61,299,534.13	往来款
连岛度假区管委会	56,876,600.00	往来款
合计	1,265,169,736.62	

(3) 持有公司 5% (含 5%) 以上股份的股东及其他关联方之欠款情况如下:

债务人名称	与本公司关系	年末余额
连云港海润置业有限公司	子公司	951,002,886.90
连云港海发建材销售有限公司	子公司	115,984,909.59
连云港老街文化旅游开发有限公司	子公司	80,005,806.00
连云港云台山生态林业发展有限公司	子公司	61,299,534.13
连云港市连云区金海洋农村小额贷款有限公司	子公司	28,000,000.00
连云港金港经济技术开发总公司	子公司	24,500,000.00
连云港恒泰污水处理有限公司	参股公司	15,000,000.00
连云港法起文化发展有限责任公司	子公司	7,667,187.20
连云港海州湾水利工程有限公司	子公司	5,708,800.00
江苏海州湾广告传媒有限公司	子公司	3,805,585.00
连云港海发园林景观工程有限公司	子公司	1,008,520.00
连云港金港融资担保有限公司	子公司	1,000,000.00
连云港海州湾物业服务有限公司	子公司	1,408.75
合计		1,294,984,637.57

2. 长期股权投资

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
长期股权投资	825,238,113.16	63,421,888.88	6,960,849.64	881,699,152.40
其中： 权益法	593,791,713.16	11,371,888.88	6,960,849.64	598,202,752.40
成本法	231,446,400.00	52,050,000.00		283,496,400.00
减： 长期股权投资减值准备				
长期股权投资净额	825,238,113.16	63,421,888.88	6,960,849.64	881,699,152.40

长期股权投资明细项目

被投资单位名称	初始投资额	持股比例	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
①成本法核算的长期股权投资						
连云港金港经济技术开发总公司	112,296,400.00	100.00%	112,296,400.00			112,296,400.00
连云港宸宇房地产开发有限公司	20,000,000.00	100.00%	20,000,000.00			20,000,000.00
连云港东方临港产业投资有限公司	57,500,000.00	69.44%	57,500,000.00			57,500,000.00
连云港新东港实业有限责任公司	5,000,000.00	2.35%	5,000,000.00			5,000,000.00
紫金财产保险股份有限公司	31,500,000.00	1.20%	31,500,000.00			31,500,000.00
江苏银行股份有限公司	5,150,000.00	0.05%	5,150,000.00			5,150,000.00

被投资单位名称	初始投资额	持股比例	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
江苏省信用再担保有限公司	52,050,000.00	1.36%		52,050,000.00		52,050,000.00
小计	283,496,400.00		231,445,400.00	52,050,000.00		283,496,400.00

②权益法核算的长期股权投资

连云港东方城市建设投资有限公司	80,250,000.00	80.25%	81,305,555.47	177,919.42		81,483,474.89
连云港海润置业有限公司	130,000,000.00	100.00%	138,526,270.21	3,455,309.05		141,981,579.26
江苏海州湾广告传媒有限公司	1,000,000.00	50.00%	317,273.89		317,273.89	
江苏苏州湾文教产业投资有限公司	10,000,000.00	100.00%	8,785,083.16		278,129.79	8,506,953.37
连云港金港担保有限公司	118,000,000.00	98.34%	125,971,434.64	134,052.92		126,105,487.56
连云港连岛旅游开发有限公司	34,842,475.03	100.00%	44,735,095.71	3,921,764.85	1,595,792.50	47,061,068.06
连云港达起文化发展有限责任公司	10,000,000.00	33.33%	9,925,267.88		37,723.21	9,887,544.67
连云港海发建材销售有限公司	3,000,000.00	16.00%	8,212,759.55	164,487.83		8,377,247.38
连云港海州湾物流有限公司	50,000,000.00	100.00%	50,002,410.42	5,085.10		50,007,495.52
连云港市连云区金海洋农村小额贷款有限公司	40,000,000.00	40.00%	41,601,738.92	3,510,369.97		45,112,108.89
连云港海州湾物业服务有限公司	500,000.00	100.00%	499,115.51	1,571.49		500,687.00
连云港海发园林景观工程有限公司	10,000,000.00	100.00%	9,996,909.52		64,620.80	9,932,288.72
江苏海州湾投资有限公司	10,000,000.00	100.00%	9,991,109.69	1,328.25		9,992,437.94
江苏海州湾旅游发展有限公司	10,000,000.00	100.00%	9,998,684.29		127,918.56	9,870,765.73
连云港海发市政工程有限公司	10,000,000.00	100.00%	9,991,769.89		6,869.85	9,984,900.04
连云港云台山生态林业发展有限公司	40,000,000.00	40.00%	38,931,234.41		4,077,518.89	34,853,715.52
连云港恒泰污水处理有限公司	5,000,000.00	32.05%	5,000,000.00		455,002.15	4,544,997.85
小计	562,592,475.03		593,791,713.16	11,371,888.88	6,960,849.64	598,202,752.40
合计	846,088,875.03		825,238,113.16	63,421,888.88	6,960,849.64	881,699,152.40

3. 主营业务收入与主营业务成本

项目	主营业务收入		主营业务成本	
	上年数	本年数	上年数	本年数
工程代建收入		457,318,457.87		426,010,313.97
房产销售收入	163,133,167.00	45,464,407.50	134,428,042.28	38,156,693.96
土地转让收入	286,602,809.60		208,551,132.75	

项目	主营业务收入		主营业务成本	
	上年数	本年数	上年数	本年数
代理收入	132,238,209.94		78,344,504.19	
合计	581,974,186.54	502,782,865.37	421,323,679.22	464,167,007.93

4. 财务费用

项目	上年数	本年数
利息支出	57,649,596.45	14,723,008.47
减：利息收入	4,225,812.31	5,601,489.21
手续费	420,395.80	254,469.36
合计	53,844,179.94	9,375,988.62

5. 投资收益

项目	上年数	本年数
成本法核算的投资收益	412,000.00	
权益法核算的投资收益	3,873,730.87	6,006,831.74
股权投资差额摊销	-1,595,792.50	-1,595,792.50
合计	2,689,938.37	4,411,039.24



名称	江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)	统一社会信用代码/注册号	320000000111253
主要经营场所	江苏省南京市中山北路105-6号2201室	组织形式	特殊普通合伙企业
执行事务合伙人	詹从才	经营范围	许可经营项目：审查企业会计凭证、会计帐簿和年度财务报告；代理记帐；出具审计报告；验证资本、出具资本保全证明、出具减资、增资证明；出具合并、分立、清算报告；出具企业合并、分立、清算报告；出具企业清算报告；出具企业破产清算报告；出具企业年度报告；认可的其他事项。一般经营项目：为企业提供税务咨询、法律咨询、管理咨询、会计咨询、资产评估、会计软件开发、会计电算化培训、会计电算化教材、会计电算化用具、会计核算用品、会计用具、会计书籍、会计服务软件、会计机具等。
经办人	范国营	关 键 词	出证、验证、宜建计、本会培培、计类的、业务机软件
注 册 号	320000000201312020051	登记机关	南京市工商行政管理局
注 册 日 期	(1/10)	发照日期	二〇一三年一月十日

