

海宁市尖山新区开发有限公司

2013 年度财务报表审计报告

天衡审字（2014）00371 号

天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

审计报告

天衡审字(2014)00371号

海宁市尖山新区开发有限公司全体股东:

我们审计了后附的海宁市尖山新区开发有限公司(以下简称尖山新区开发公司)财务报表,包括2013年12月31日的合并及母公司资产负债表,2013年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表,以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是尖山新区开发公司管理层的责任,这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则,计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见,审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为,尖山新区开发公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了尖山新区开发公司2013年12月31日的合并及母公司财务状况以及2013年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

天衡会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·南京

2014年3月6日

中国注册会计师:

中国注册会计师:



资产负债表

单位:人民币元

编制单位: 南宁市尖山新区开发有限公司 (合并)

资产	行次	2013年12月31日	2012年12月31日	负债和股东权益	行次	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产:	1			流动负债:	39		
货币资金	2	1,026,766,941.83	165,330,487.07	短期借款	40	185,000,000.00	315,000,000.00
交易性金融资产	3			交易性金融负债	41		
应收票据	4			应付票据	42		
应收账款	5	3,077,568.83	4,219,302.68	应付账款	43	12,611,606.70	18,797,540.05
预付款项	6	42,348,024.18	23,419,777.33	预收款项	44	134,712,529.37	30,814,549.00
应收利息	7			应付职工薪酬	45	2,640.60	2,840.60
应收股利	8			应交税费	46	1,976,792.83	8,237,624.23
其他应收款	9	660,498,325.78	274,271,388.65	应付利息	47		
存货	10	5,722,887,083.60	5,031,383,259.36	其他应付款	48	69,382,839.80	285,636,014.23
一年内到期的非流动资产	11			一年内到期的非流动负债	50	602,470,000.00	334,500,000.00
其他流动资产	12			其他流动负债	51		
	13			流动负债合计	52	986,156,409.30	972,588,568.11
流动资产合计	14	7,465,577,944.22	5,498,824,215.09	非流动负债:	53		
可供出售金融资产	15			长期借款	54	1,273,000,000.00	1,295,470,000.00
持有至到期投资	16			应付债券	55	1,293,230,952.38	
长期应收款	17			长期应付款	56		
长期股权投资	18			专项应付款	57	926,166.25	723,827.25
投资性房地产	19	159,238,266.36	165,250,012.31	预计负债	58		
固定资产	20			递延所得税负债	59		
在建工程	21	77,648,337.44	80,519,964.13	其他非流动负债	60		
工程物资	22	709,583,038.85	426,650,488.60	非流动负债合计	61	2,567,157,118.63	1,296,193,827.25
固定资产清理	23			负债合计	62	3,553,313,527.93	2,591,182,395.36
	24			少数股东权益	63	20,046,490.92	1,240,309.82
生产性生物资产	25			股东权益:	64		
油气资产	26			股本	65	366,000,000.00	366,000,000.00
无形资产	27			资本公积	66	4,929,219,868.96	4,039,240,660.12
开发支出	28	220,500.00		减:库存股	67		
商誉	29			专项储备	68		
长期待摊费用	30	38,500.00	44,500.00	盈余公积	69	21,758,819.07	17,044,227.54
递延所得税资产	31			一般风险准备	70		
其他非流动资产	32	993,686,236.40	820,838,282.15	未分配利润	71	515,654,156.39	299,530,049.44
非流动资产合计	33	1,940,414,879.05	1,493,413,427.19	股东权益合计	75	5,832,632,844.42	4,721,814,937.10
资产总计	34	9,405,992,823.27	6,992,237,642.28	负债和股东权益总计	76	9,405,992,823.27	6,992,237,642.28

法定代表人:

财务总监:

会计机构负责人:

制表人:

利润表

会企02表

编制单位：南宁市尖山新区开发有限公司（合并）

单位：人民币元

项 目	行次	2013年度	2012年度
一、营业收入	1	561,170,519.94	574,827,929.73
减：营业成本	2	508,742,654.70	505,340,379.40
营业税金及附加	3	2,124,076.24	8,593,264.21
销售费用	4	720,860.90	639,698.48
管理费用	5	21,933,650.79	9,658,749.73
财务费用	6	25,382,910.02	22,093,396.85
资产减值损失	7	-302,489.77	437,149.95
加：公允价值变动损益（损失以“-”号填列）	8		
投资收益（损失以“-”号填列）	9	-911,745.95	-739,787.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	11	1,657,111.11	27,325,503.29
加：营业外收入	12	219,725,600.40	201,983,586.87
减：营业外支出	13	191,385.88	2,524,551.92
其中：非流动资产处置损失	14		
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	15	221,191,325.63	226,784,538.24
减：所得税费用	16	363,214.84	3,118,308.49
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	17	220,828,110.79	223,666,229.75
归属于母公司股东的净利润	34	220,838,698.48	223,370,921.31
少数股东损益	35	-10,587.69	295,308.44
五、每股收益	36		
（一）基本每股收益	37		
（二）稀释每股收益	38		
六、其他综合收益	39		
七、综合收益总额	42		

法定代表人：



财务总监：



会计机构负责人：



制表人：



现金流量表

会企03表

编制单位：南宁市青秀区开发有限公司（合并）

单位：人民币元

项 目	行次	2013年度	2012年度
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	661,854,377.89	512,704,893.93
收到的税费返还	3		
收到其他与经营活动有关的现金	4	546,516,712.08	510,413,632.97
现金流入小计	5	1,208,371,089.97	1,023,118,526.90
购买商品、接受劳务支付的现金	6	647,589,347.46	189,560,507.19
支付给职工以及为职工支付的现金	7	7,621,015.37	4,165,919.53
支付的各项税费	8	11,517,127.44	3,070,672.62
支付其他与经营活动有关的现金	9	918,704,119.37	783,227,642.53
现金流出小计	10	1,585,431,609.64	980,024,741.87
经营活动产生的现金流量净额	11	-377,060,519.67	43,093,785.03
二、投资活动产生的现金流量：	12		
收回投资收到的现金	13		
取得投资收益收到的现金	14		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15		20,029.93
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	16		
收到其他与投资活动有关的现金	17		
现金流入小计	18		20,029.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	2,293,632.00	1,336,190.48
投资支付的现金	20	18,000,000.00	-156,786,568.42
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21		
支付其他与投资活动有关的现金	22		
现金流出小计	23	20,293,632.00	-155,450,377.94
投资活动产生的现金流量净额	24	-20,293,632.00	-155,470,407.87
三、筹资活动产生的现金流量：	25		
吸收投资收到的现金	26	20,000,000.00	
取得借款收到的现金	27	2,125,000,000.00	410,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	28		
现金流入小计	29	2,145,000,000.00	430,400,000.00
偿还债务支付的现金	30	729,500,000.00	327,469,959.50
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	31	173,789,393.57	86,142,274.86
支付其他与筹资活动有关的现金	32	22,920,000.00	
现金流出小计	33	926,209,393.57	413,612,234.36
筹资活动产生的现金流量净额	34	1,218,790,606.43	-103,512,234.36
四、汇率变动对现金的影响	35		
五、现金及现金等价物净增加额	36	821,435,454.75	95,051,958.54
加：期初现金及现金等价物余额	37	165,330,487.07	70,278,528.53
六、期末现金及现金等价物余额	38	986,766,941.83	165,330,487.07

法定代表人

张明印

财务总监

张印

会计机构负责人

张印

制表人

张红印

股东权益变动表

会企04表
单位：人民币元

编制单位：绵阳市安山新区开发有限公司（合并）

目	2013年度					
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	366,000,000.00	4,039,240,660.12			17,044,227.54	299,530,049.44
加：会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年年初余额	366,000,000.00	4,039,240,660.12			17,044,227.54	299,530,049.44
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						
（一）本年净利润		889,979,208.84			4,714,591.53	216,124,106.95
（二）其他综合收益						220,838,698.48
上述（一）和（二）小计						
（三）股东投入和减少资本						
1. 股东投入资本		889,979,208.84				
2. 股份支付计入所有者权益的金额		877,737,000.00				
3. 其他		12,242,208.84				
（四）利润分配						
1. 提取盈余公积					4,714,591.53	-4,714,591.53
2. 对股东的分配					4,714,591.53	-4,714,591.53
3. 其他						
（五）所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本						
2. 盈余公积转增资本						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
（六）专项储备						
1. 本期提取						
2. 本期使用						
四、本年年末余额	366,000,000.00	4,929,219,868.96			21,758,819.07	515,654,156.39
						5,832,632,841.42

法定代表人：

财务总监：

会计机构负责人：

制表人：

股东权益变动表 (续)

会企01表

单位: 人民币元

编制单位: 海宁山尖山新区开发有限公司

项 目	2012年度					
	股本	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备
一、上年年末余额	366,000,000.00	1,298,051,784.45			9,091,773.52	84,111,582.15
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年初余额	366,000,000.00	1,298,051,784.45			9,091,773.52	84,111,582.15
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)						
(一) 本年净利润		2,741,188,875.67			7,952,454.02	215,418,467.29
(二) 其他综合收益						223,370,921.31
上述 (一) 和 (二) 小计						223,370,921.31
(三) 股东投入和减少资本						
1. 股东投入资本		2,741,188,875.67				223,370,921.31
2. 股份支付计入所有者权益的金额		710,092,900.00				2,741,188,875.67
3. 其他		2,031,095,975.67				710,092,900.00
(四) 利润分配						
1. 提取盈余公积					7,952,454.02	-7,952,454.02
2. 对股东的分配					7,952,454.02	-7,952,454.02
3. 其他						
(五) 所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本						
2. 盈余公积转增资本						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
(六) 专项储备						
1. 本期提取						
2. 本期使用						
四、本年末余额	366,000,000.00	4,039,240,660.12			17,044,227.54	299,530,049.44
						4,721,814,937.10

法定代表人:

财务总监:

会计机构负责人:

制表人:

资产负债表

单位:人民币元

2012年12月31日

资产	2013年12月31日	2012年12月31日	负债和股东权益	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产:			流动负债:		
货币资金	347,946,103.05	57,326,498.29	短期借款	38	
交易性金融资产			交易性金融负债	39	120,000,000.00
应收票据			应付票据	40	
应收账款	192,080.75	350,124.60	应付账款	41	10,144,199.71
预付款项	26,182,996.08	19,477,877.01	预收款项	42	3,081,378.20
应收利息			应付职工薪酬	43	6,350,522.08
应收股利			应交税费	44	
其他应收款	1,110,714.873.61	290,903,435.71	应付利息	45	
存货	2,789,838,465.09	2,254,870,911.63	应付股利	46	
一年内到期的非流动资产			其他应付款	47	144,276,433.50
其他流动资产			一年内到期的非流动负债	48	
			其他流动负债	49	
流动资产合计	4,274,874,518.58	2,622,928,847.24	流动负债合计	50	184,461,732.95
非流动资产:			非流动负债:	51	
可供出售金融资产			长期借款	52	930,410,000.00
持有至到期投资			应付债券	53	1,293,230,952.38
长期应收款			长期应付款	54	
长期股权投资	2,435,464,725.67	2,094,955,975.67	专项应付款	55	928,166.25
投资性房地产			预计负债	56	
固定资产	2,182,987.52	2,756,094.02	递延所得税负债	57	
在建工程	509,195,780.16	253,308,297.89	其他非流动负债	58	
工程物资			非流动负债合计	59	2,224,637,118.63
固定资产清理			负债合计	60	2,309,078,851.58
生产性生物资产			股东权益:	61	
油气资产			股本	62	366,000,000.00
无形资产			资本公积	63	4,929,219,868.96
开发支出			减:库存股	64	
商誉			专项储备	65	
长期待摊费用			盈余公积	66	21,683,843.97
递延所得税资产			一般风险准备	67	
其他非流动资产			未分配利润	68	94,852,348.46
非流动资产合计	3,625,940,384.39	2,869,125,906.53	股东权益合计	69	5,311,736,061.39
资产总计	7,900,814,912.97	5,512,054,756.77	负债和股东权益总计	70	7,900,814,912.97

制表人:

会计机构负责人

财务总监:

法定代表人:

燕印红

燕印红

燕印红

印月



利润表

企企02表

编制单位：海宁市尖山新区开发有限公司

单位：人民币元

项 目	行次	2013年度	2012年度
一、营业收入	1	111,805,465.88	169,013,089.52
减：营业成本	2	102,492,341.47	134,199,975.31
营业税金及附加	3	70,997.04	6,636,212.41
销售费用	4		
管理费用	5	5,265,674.07	4,477,648.72
财务费用	6	1,237,869.59	11,913,146.00
资产减值损失	7		
加：公允价值变动损益（损失以“-”号填列）	8		
投资收益（损失以“-”号填列）	9		260,029.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	11	2,738,583.71	12,046,137.01
加：营业外收入	12	45,032,727.14	71,594,920.87
减：营业外支出	13	10,920.38	2,316,520.80
其中：非流动资产处置损失	14		
三、利润总额（亏损以“-”号填列）	15	47,760,390.47	81,324,537.08
减：所得税费用	16	614,475.18	2,749,747.86
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	17	47,145,915.29	78,574,789.22
五、每股收益	34		
（一）基本每股收益	35		
（二）稀释每股收益	36		
六、其他综合收益	37		
七、综合收益总额	40	47,145,915.29	78,574,789.22

法定代表人：



财务总监：



会计机构负责人：



制表人：



现金流量表

会企03表

编制单位：梅州市尖山房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	行次	2013年度	2012年度
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	113,237,711.93	106,997,040.60
收到的税费返还	3		
收到其他与经营活动有关的现金	4	130,609,690.87	226,269,370.97
现金流入小计	5	243,847,402.80	333,266,411.57
购买商品、接受劳务支付的现金	6	436,031,181.37	105,407,782.18
支付给职工以及为职工支付的现金	7	1,371,286.00	1,492,281.63
支付的各项税费	8	571,062.66	2,002,499.71
支付其他与经营活动有关的现金	9	789,106,248.96	372,059,331.98
现金流出小计	10	1,227,079,778.99	480,961,895.50
经营活动产生的现金流量净额	11	-983,232,376.19	-147,695,483.93
二、投资活动产生的现金流量：	12		
收回投资收到的现金	13		
取得投资收益收到的现金	14		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15		260,029.93
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	16		
收到其他与投资活动有关的现金	17		
现金流入小计	18		260,029.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	528,883.00	528,429.00
投资支付的现金	20	18,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21		
支付其他与投资活动有关的现金	22		
现金流出小计	23	18,528,883.00	528,429.00
投资活动产生的现金流量净额	24	-18,528,883.00	-268,399.07
三、筹资活动产生的现金流量：	25		
吸收投资收到的现金	26		
取得借款收到的现金	27	1,710,000,000.00	149,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	28		
现金流入小计	29	1,710,000,000.00	319,000,000.00
偿还债务支付的现金	30	315,500,000.00	109,450,775.44
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	31	79,199,136.05	64,579,024.56
支付其他与筹资活动有关的现金	32	22,920,000.00	
现金流出小计	33	417,619,136.05	173,830,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	34	1,292,380,863.95	136,170,000.00
四、汇率变动对现金的影响	35		
五、现金及现金等价物净增加额	36	290,619,604.76	-11,783,883.00
加：期初现金及现金等价物余额	37	57,326,498.29	69,120,381.29
六、期末现金及现金等价物余额	38	347,946,103.05	57,326,498.29

法定代表人

财务总监

会计机构负责人

制表人

股东权益变动表

会企04表

单位：人民币元

2013年度

编制单位：海宁海山新城开发有限公司

项 目	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	366,000,000.00	4,039,606,428.90			16,949,252.44		182,421,024.70	4,575,056,706.04
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	366,000,000.00	4,039,606,428.90			16,949,252.44		182,421,024.70	4,575,056,706.04
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		889,533,440.06			4,714,591.53		42,431,323.76	936,679,355.35
（一）本年净利润							42,431,323.76	
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计								
（三）股东投入和减少资本		889,533,440.06						
1. 股东投入资本		877,737,000.00						
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他		11,796,440.06						
（四）利润分配					4,714,591.53		-4,714,591.53	
1. 提取盈余公积					4,714,591.53		-4,714,591.53	
2. 对股东的分配								
3. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本								
2. 盈余公积转增资本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本年年末余额	366,000,000.00	4,929,139,868.96			21,663,843.97		220,852,348.46	5,511,736,061.39

法定代表人：

财务总监：

会计机构负责人：

制表人：

明张印月

燕印红

燕印红

燕印红

股东权益变动表 (续)

会计报表
单位: 人民币元

2012年度

项 目	股本	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	366,000,000.00	1,298,497,553.23			9,091,773.52		81,703,714.40	1,755,263,041.15
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年年末余额	366,000,000.00	1,298,497,553.23			9,091,773.52		81,703,714.40	1,755,263,041.15
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)		2,741,188,875.67			7,857,478.92		70,717,310.30	2,819,763,664.89
(一) 本年净利润							78,574,789.22	78,574,789.22
(二) 其他综合收益								
上述 (一) 和 (二) 小计							78,574,789.22	78,574,789.22
(三) 股东投入和减少资本		2,741,188,875.67						2,741,188,875.67
1. 股东投入资本		710,092,900.00						710,092,900.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他		2,031,095,975.67						2,031,095,975.67
(四) 利润分配							-7,857,478.92	-7,857,478.92
1. 提取盈余公积							-7,857,478.92	-7,857,478.92
2. 对股东的分配								
3. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本								
2. 盈余公积转增资本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本年年末余额	366,000,000.00	4,039,686,428.90			16,949,232.44		162,421,024.70	4,575,056,706.04

法定代表人:

财务总监:

会计机构负责人:

制表人:

明张印

燕红印

燕红印

燕红印

海宁市尖山新区开发有限公司

财务报表附注

2013年12月31日

单位：人民币元

一、企业基本情况

海宁市尖山新区开发有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系1998年12月30日在海宁市工商行政管理局登记注册，取得注册号330481000036963企业法人营业执照；公司现有注册资本36,600万元、实收资本36,600万元，其中：海宁市财政局持股21,429.3万元，占注册资本58.55%，海宁市资产经营公司持股15,170.70万元，占注册资本41.45%。

本公司经营范围：尖山段滩涂治江围垦、涂地开发、投资开发、房地产开发经营。

二、历史沿革

海宁市尖山新区开发有限公司原名称海宁市尖山治江围垦开发有限公司，为由海宁市治江围垦管理委员会于1998年12月24日投资15,000万元设立的有限责任公司，公司注册资本15,000万元，实收资本15,000万元。

2002年11月19日股东海宁市治江围垦管理委员会增加注册资本21,600万元，变更后注册资本36,600万元，实收资本36,600万元。

2008年6月10日经海宁市人民政府《关于同意增加海宁市资产经营公司授权投资管理企业的批复》（海政函（2008）73号）文件，将本公司划转至海宁市资产经营公司。

2012年6月20日根据海宁市财政局《关于海宁市尖山新区开发有限公司股权划转的通知》，经市政府授权，海宁市财政局以21,429.30万元价格取得海宁市资产经营公司持有本公司的58.55%的股权。股权转让后，公司股权结构为海宁市财政局持股58.55%，海宁市资产经营公司持股41.45%。

三、财务报表的编制基础

本报告所载财务信息均按本财务报表附注四公司采用的“重要会计政策、会计估计的说明”所列各项会计政策编制，即假设报告期间已一致采用该等会计政策，该等会计政策系根据《企业会计制度》和《企业会计准则》以及本公司的实际情况而制订。

四、重要会计政策、会计估计的说明

4.1 会计制度

本公司自2013年1月1日起执行执行财政部2006年发布的《企业会计准则》。在首次执行日，根据本准则第四条及其应用指南，结合本单位的实际情况，对首次执行日前的资产负债表及相关账目的各项余额进行分析，按照新准则规定重新进行了分类、确认和计量。

4.2 会计年度

会计年度自公历每年1月1日起至12月31日止。

4.3 记账本位币

以人民币为记账本位币。

4.4 记账基础和计价原则

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。

4.5 现金等价物的确定标准

现金等价物是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金，价值变动风险很小的投资。

4.6 坏账核算方法

对于因债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后仍无法收回的应收款项和因债务人逾期未履行其清偿义务，而且具有明显特征表明无法收回的应收款项确认为坏账损失。

坏账损失采用备抵法核算，坏账准备采用账龄百分比和个别认定相结合的方法确定具体计提标准。

(1) 采用个别认定法计提坏账准备的，将视以下情况而定：

①对本公司应收非关联方的款项，金额较大、收回有困难的，结合实际情况和经验计提专项坏账准备。除有确凿证据表明该项应收款项不能收回，或收回的可能性很小（如债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重的自然灾害等导致停产而在短时间内无法偿还债务等），以及应收款项逾期五年以上外，下列情况一般不能全额计提坏账准备：

- 1) 当年发生的应收款项；
- 2) 计划对应收款项进行重组；
- 3) 其他已逾期，但无确凿证据表明不能收回的应收款项。

②对本公司与非关联方之间发生的应收款项，根据预计可能发生的坏账损失，计提相应的坏账准备。本公司与关联方之间发生的应收款项一般不计提坏账准备，但如果有确凿证据表明关联方（债务单位）已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，并且不准备对应收款项进行重组或无其他收回方式的，则对预计无法收回的应收关联方的款项将全额计提坏账准备。

③对本公司与政府部门之间发生的应收款项，一般不计提坏账准备。

(2) 采用账龄百分比法计提坏账准备的，将视以下情况而定：

账龄分析法		
账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1年以内（含1年）	5%	5%
1-2年（含2年）	10%	10%

2-3 年（含 3 年）	15%	15%
3-4 年（含 4 年）	50%	50%
4-5 年（含 5 年）	80%	80%
5 年以上	100%	100%
计提坏账准备的说明	对于单项金额非重大的应收款项，本公司将其与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年度各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年度应计提的坏账准备。 本公司将应收账款及其他应收款中有确凿证据表明无法收回或收回可能性不大的款项，划分为特定资产组合，全额计提坏账准备。 本公司对属于合并财务报表范围内的公司之间的应收款项（含母子公司之间或子公司之间）不计提坏账准备。本公司对于应收政府相关部门及政府融资平台类公司的往来、备用金及其他与职工相关的代扣等经判断后无风险款项不计提坏账准备。	

4.7 存货核算方法

存货是指本公司在正常生产经营过程中持有以备出售的产成品或商品，或者为了出售仍然处在生产过程中的在产品，或者将在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料物料等。本公司将存货分为原材料、低值易耗品、开发产品、开发成本等类别。各种存货均按取得时的实际成本记账。

本公司存货以取得时的实际成本计价，其中：

1、房地产存货：

（1）开发用土地以实际取得时的实际成本入账。在项目开发时，按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

（2）开发成本按实际成本入账，待项目完工并验收合格后按实际成本转入开发产品。

(3) 开发产品按实际成本入账，发出开发产品按实际成本核算。

2、委托代建工程形成的存货：

政府委托公司围垦滩涂地，公司按围垦过程中实际支出的成本核算。

3、其他存货：

购入的存货，按买价加应计入成本的税金及费用的金额确定；自制的，按制造过程中各项实际支出核算；委托外单位加工的，按实际耗用的原材料或半成品加工费等相关税费的金额确定；投资者投入的，按投资各方确认的价值确定；接受捐赠的，按捐赠方提供凭据上标明的金额或类似存货市场估计价格，加应支付的相关税费确定。

4、存货实行永续盘存制，期末存货按成本与可变现净值孰低计量。

4.8 固定资产计价和折旧方法

本公司的固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理所持有的，使用年限在一年以上的有形资产。固定资产以实际成本计价。固定资产折旧采用直线法平均计算，并按固定资产类别的原价、估计经济使用年限和估计残值确定其折旧率如下：

项 目	预计可使用年限(年)	净残值率(%)
房屋建筑物	50	5%
运输设备	10	5%
办公设备	5	5%
机器设备	5	5%

期末，本公司对固定资产因技术陈旧、损坏、长期闲置等原因表明固定资产已经发生了减值，按单项固定资产预计可收回金额低于其账面价值的差额计提固定资产减值准备，并计入当年度损益类账项。

4.9 在建工程核算方法

(1) 在建工程的计价方法：

- A、在建工程按照直接成本以及所分摊的工程管理费用等计价；
- B、出包工程按照实际支付的工程价款以及所分摊的工程管理费用计价；
- C、安装工程按照所安装设备的价款，安装工程费用及试运转费用和应分摊的工程管理费用等计价；
- D、在建工程自交付使用之日起，按照工程决算或工程成本等资料认定，并转入固定资产；
- E、委托代建工程，根据委托代建过程中发生的实际支出金额计价；
- F、与购建在建工程直接相关的借款利息支出和外汇折算差额，在工程达到预定可使用状态前，计入该项工程的成本。

(2) 期末，本公司对在建工程因三年长期停建、性能及技术业已落后等原因表明其已经发生了减值，按单项在建工程预计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，并计入当年度损益类账项。

4.10 其他长期资产的核算方法

本公司账面核算的其他长期资产主要是根据政府授权由我公司投资、建设和管理的道路、桥梁、绿化景观等基础设施资产，这些资产因没有规定的使用年限限制且交付使用后的相关营运费用由政府部门承担，因此不需折旧，并经主管政府部门批准于报废时直接核销。

4.11 借款费用核算方法

(1) 借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。除购建固定资产的专门借款所发生的借款费用按以下原则资本化外，其他借款费用均于发生当期计入当期损益类账项。

(2) 借款费用资本化的原则：当同时满足资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始等三个条件时，为购建固定资产的专门借款所发生的利息、折价或溢价的摊销、汇兑差额开始资本化，计入所购建固定资产的成本；每一会计期间资本化金额按至当期末购建固定资产累计支出加权平均数和资本化率计算确定。如果购建资产的购建活动发生

非正常中断，并且中断时间连续超过三个月，则暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始。但如果中断是使购建的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。当所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，以后发生的借款费用于发生当期确认为损益。

(3) 专门借款的借款费用资本化金额的确定方法：

每一会计期间利息的资本化金额=至当期末止购建固定资产累计支出加权平均数借款加权平均利率。

(4) 为购建固定资产的专门借款发生的辅助费用，属于在所购建的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，以后发生的辅助费用于发生当期确认为费用；如果辅助费用较小，也于发生当期确认为费用。

4.12 无形资产计价和摊销方法

本公司将无形资产分为土地使用权、工业产权及专有技术、商标权等大类，对无形资产按形成或取得时发生的实际成本计价，并在受益期内或法律规定的有效年限内采用直线法平均摊销。

期末，本公司对无形资产因市价持续下跌、已被其他新技术所替代或超过法律保护期限等原因表明无形资产已经发生了减值，按单项无形资产预计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，并计入当年度损益类账项。

4.13 收入确认原则

销售产品：本公司销售商品，已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，公司不再对该商品保留通常与所有权相联系的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，确认收入实现。

提供劳务：在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入。如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，本公司在资产负债表日对收入分别以下情况予以确认和计量：（一）如果已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按已经发生

的劳务成本金额确认收入，并按相同金额结转成本；（二）如果已经发生的劳务成本预计不能全部得到补偿，应按能够得到补偿的劳务成本金额确认收入，并按已经发生的劳务成本，作为当期费用，确认的金额小于已经发生的劳务成本的差额，作为当期损失；（三）如果已经发生的劳务成本全部不能得到补偿，应按已经发生的劳务成本作为当期费用，不确认收入。

利息收入的确认方法：当相关的经济利益能够流入企业，并且收入的金额能够可靠地计量时确认利息收入，利息收入按让渡现金使用权的时间和适用利率计算确定金额。

委托代建项目收入的确认方法，根据政府回购协议确认的利润率，采取代建成本加成的方法确认收入。

4.14 所得税的会计处理方法

本公司按债务法核算企业所得税。

五、重要会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正的说明

5.1 会计政策变更

根据海宁市尖山新区管理委员会文件规定，对由政府委托公司代建的城市市政基础设施资产以及其他相关配套资产从固定资产科目转入其他长期资产科目，并不用计提折旧，对于以前年度已经计提的折旧进行追溯调整。

5.2 会计估计变更

本公司报表期间未发生会计估计变更事项

5.3 重大会计差错更正

本公司报表期间未发生重大会计差错更正事项

六、税项

（一）营业税

委托代建工程按收入减去成本差额的3%计缴，房租和劳务收入按照收入的5%计缴。

（二）城市维护建设税

按照应缴流转税税额的 5%计缴。

(三) 教育费附加

按照应缴流转税税额的 3%计缴。

(四) 地方教育费附加

按照应缴流转税税额的 2%计缴。

(五) 房产税

从价计征，按照房产原值减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征，按照租金收入的 12%计征。

(六) 企业所得税

公司按应纳税所得额的 25%的税率计提。

七、控股子公司

(一) 报告期纳入合并范围的直接或间接控股子公司

企业名称	业务性质	注册资本（万元）	经营范围	所占权益比例
浙江钱塘江投资开发有限公司	投资开发	82,500.00	土地开发等	100.00%
海宁半岛广告传媒有限公司	广告传媒	40.00	设计、制作等	90.00%
海宁市尖山新区物业管理有限公司	物业管理	58.00	新区道路维护等	100.00%
海宁市铁北新城有机更新有限公司	城镇有机更新	10,000.00	城镇建设、开发	80.00%

(二) 各年合并情况表 是否纳入合并范围（是/否）

企业名称	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
------	------------------	------------------

浙江钱塘江投资开发有限公司	是	是
海宁半岛广告传媒有限公司	是	是
海宁市尖山新区物业管理有限公司	是	是
海宁市铁北新城有机更新有限公司[注]	是	否

[注]：根据海宁市财政局《关于同意成立海宁市铁北新城有机更新有限公司的批复》（海财国资函[2013]434号）规定，同意浙江钱塘江投资开发有限公司出资 8,000 万元，持股比例 80.00%；海宁市资产经营有限公司出资 1,000 万元，持股比例 10.00%；海宁市海昌新市镇建设有限公司出资 1,000 万元，持股比例 10.00%。

八、利润分配方法

本公司税后净利润按如下顺序分配：

弥补公司以前年度亏损；弥补亏损后，如果可供分配的利润为负数，则不能进行后续分配；如果可供分配的利润为正数，则按下列方法确定利润分配基数：

按利润分配基数的10%提取法定盈余公积金；公司法定盈余公积金累计额为公司注册资本的50%以上的可不再提取。

公司弥补亏损和提取公积金后所余利润，按照公司年度财务预算、决算和投资经营方案分配使用。

九、合并财务报表项目

说明：本财务报表附注的期初数指2012年12月31日财务报表数，期末数指2013年12月31日财务报表数。

9.1 货币资金

9.1.1 货币资金分类如下：

项 目	期末数	期初数
现金	6,184.38	4,006.93
银行存款	876,760,757.45	165,326,480.14
其他货币资金	160,000,000.00	
合 计	1,036,766,941.83	165,330,487.07

注：其他货币资金 16,000.00 万元为定期存款，其中 5,000.00 万元用于质押借款，其余不存在冻结的情况。

9.2 应收账款

9.2.1 应收账款账龄分析如下：

账 龄	期末数			期初数		
	金额	占总额比例%	坏账准备	金额	占总额比例%	坏账准备
1 年以内	2,390,347.27	74.60%	118,095.86	3,813,025.89	87.50%	82,055.71
1-2 年	792,388.62	24.73%		523,957.00	12.02%	52,395.70
2-3 年	6,408.00	0.20%	961.20	20,964.00	0.48%	4,192.80
3 年以上	14,964.00	0.47%	7,482.00			
合 计	3,204,107.89	100.00%	126,539.06	4,357,946.89	100.00%	138,644.21

9.2.2 应收账款中前五名客户余额列示如下：

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	性质
洋多第二建筑公司海宁分公司	非关联关系	438,417.00	1 年以内	工程款
黄湾镇新市镇投资开发有限公司	非关联关系	323,505.82	1-2 年	工程款
海宁市万盛沙发有限公司	非关联关系	139,498.00	1 年之内	货款
浙江万凯新材料有限公司	非关联关系	91,824.50	1 年之内	货款
海宁欧意美沙发有限公司	非关联关系	60,000.00	1 年之内	往来款
合计		1,053,245.32		

9.2.3 期末余额无应收持本公司 5%（含 5%）表决权的股东单位欠款情况。

9.2.4 期末应收账款前五名客户余额占应收账款总额的比例为 32.87%。

9.3 其他应收款

9.3.1 其他应收款账龄分析如下：

账 龄	期末数			期初数		
	金额	占总额比例%	坏账准备	金额	占总额比例%	坏账准备
1 年以内	538,256,466.15	81.47%	78,333.93	175,578,035.01	63.91%	278,783.98
1-2 年	117,586,751.22	17.80%	57,506.03	84,782,406.72	30.86%	10,124.50
2-3 年	1,320,421.02	0.20%	29,829.75	8,372,227.75	3.05%	172,372.35
3 以上	3,505,583.60	0.53%	5,226.50	6,000,000.00	2.18%	
合 计	660,669,221.99	100.00%	170,896.21	274,732,669.48	100.00%	461,280.83

9.3.2 其他应收款中前五名单位余额列示如下:

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	性质
海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	关联关系	122,570,000.00	1 年之内	往来款
海宁皮都投资开发有限公司	关联关系	157,000,000.00	1 年之内	往来款
海宁市盐仓综合开发有限公司	非关联关系	100,000,000.00	1-2 年	往来款
海宁市资产经营公司	关联关系	1,857,907.53	1 年之内	往来款
海宁市城北新兴产业开发公司	非关联关系	215,000,000.00	1 年之内	往来款
合计		596,427,907.53		

9.3.3 期末其他应收款前五名单位余额占其他应收款总额的比例 90.30%。

9.4 预付账款

9.4.1 预付账款账龄分析如下:

账 龄	期末数		期初数	
	金额	占总额比例%	金额	占总额比例%
1 年以内	41,786,850.78	98.67%	6,482,905.44	27.45%
1-2 年	118,723.40	0.28%	7,289,105.89	30.86%
2-3 年	158,711.53	0.37%	0	0.00%
3 以上	283,738.47	0.67%	9,847,766.00	41.69%
合计	42,348,024.18	100.00%	23,619,777.33	100.00%

9.4.2 预付账款中主要单位余额列示如下:

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	性质
海宁市金德电力实业公司	非关联关系	29,847,448.00	1 年之内	工程款
浙江钱塘江水利建筑工程公司	非关联关系	2,580,797.00	1 年之内	工程款
浙江乐星机电设备工程公司	非关联关系	4,170,300.00	1 年之内	工程款

合计		36,598,545.00		
----	--	---------------	--	--

9.4.3 期末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单位的款项

9.5 存货

9.5.1 按存货类别分类:

项 目	期末数	期初数
原材料	624,079.46	589,798.86
囤积土地成本	1,525,004,533.75	1,541,824,594.55
开发商品	2,641,876,235.23	1,912,388,093.24
安置房开发成本	293,584,368.63	208,979,309.33
土地征迁整理成本	1,261,797,866.63	1,364,494,224.45
工程物资		3,107,238.93
合 计	5,722,887,083.60	5,031,383,259.36

9.5.2 期末存货不存在需计提存货跌价准备的情况。

9.6 长期股权投资

9.6.1 长期股权投资明细列示如下:

项 目	期末数	期初数
成本法核算的长期股权投资 [注]	30,000,000.00	53,100,000.00
权益法核算的长期股权投资	129,238,266.36	112,150,012.31
合 计	159,238,266.36	165,250,012.31

【注】根据海宁市尖山污水处理有限公司 2013 年 4 月股权转让协议，海宁市尖山新区开发有限公司将其持有的海宁市尖山污水处理有限公司的 30%股权以 2310 万元的原价转让给海宁市水务投资集团有限公司，被海宁市紫光水务有限责任公司吸收合并。

9.6.2 权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例	投资成本	损益调整	账面余额
海宁市科创中心投资有限公司	40%	24,000,000.00	-1,839,132.38	22,160,867.62
上海漕河泾开发区海宁分区发展有限公司	45%	90,000,000.00	-922,601.26	89,077,398.74
江南新城投资开发有限公司 [注]	30%	18,000,000.00		18,000,000.00

合计		132,000,000.00	-2,761,733.64	129,238,266.36
----	--	----------------	---------------	----------------

【注】根据海宁市财政局海财国资【2013】429号文件，同意海宁市尖山新区开发有限公司出资1,800.00万元，出资比例30%，参股江南新城投资开发有限公司。

9.6.3 成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	持股比例	投资成本	损益调整	账面余额
海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司【注】	50%	30,000,000.00		30,000,000.00
合计		30,000,000.00		30,000,000.00

【注】海宁市尖山汽车产业基地开发有限公司于2013年3月21日更名为海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司；该公司截止2013年12月31日，未产生经营收入，未纳入合并范围。

9.7 固定资产

9.7.1 固定资产原值及其累计折旧明细项目列示如下：

固定资产原值	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
房屋及建筑物	76,699,738.53	764,253.34	0.00	77,463,991.87
机器设备	4,388,664.98	1,112,160.00	0.00	5,500,824.98
运输设备	4,439,840.60	699,306.00	491,432.00	4,647,714.60
办公设备	2,263,069.41	276,267.00	155,205.00	2,384,131.41
合计	87,791,313.52	2,851,986.34	646,637.00	89,996,662.86
累计折旧	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
房屋及建筑物	873,182.44	4,052,308.54		4,925,490.98
机器设备	2,102,756.31	536,922.03		2,639,678.34
运输设备	2,427,197.08	779,688.51	326,802.42	2,880,083.17
办公设备	1,768,213.56	282,304.12	147,444.75	1,903,072.93
合计	7,171,349.39	5,651,223.20	474,247.17	12,348,325.42
固定资产净值	期初数			期末数
房屋及建筑物	75,826,556.09			72,538,500.89
机器设备	2,285,908.67			2,861,146.64
交通设备	2,012,643.52			1,767,631.43
办公设备	494,855.85			481,058.48
合计	80,619,964.13			77,648,337.44

9.7.2 期末固定资产中不存在需计提减值准备的情况。

9.8 在建工程

9.8.1 在建工程明细列示如下：

项 目	期末数	期初数
受托代建市政工程：		
房屋建筑物	116,499,221.40	184,291,282.00
道路桥梁	102,387,391.20	65,116,392.90
基础设施	490,696,426.25	177,253,013.70
合 计	709,583,038.85	426,660,688.60

注：公司承建的市政工程项目，未完工前列示在在建工程科目下核算。

9.8.2 期末在建工程中不存在需计提减值准备的情况。

9.9 其他长期资产

9.9.1 其他长期资产明细列示如下：

项 目	期末数	期初数
受托代建市政工程：		
房屋建筑物	108,182,515.62	108,224,306.03
道路桥梁	244,880,144.55	507,272,283.12
供水工程	2,641,963.40	2,641,963.40
基础设施	392,561,824.76	189,261,150.00
园景道路	13,438,559.60	13,438,559.60
土地二次开发资产	231,981,228.47	
合 计	993,686,236.40	820,838,262.15

注：本项下长期资产均是根据政府授权，由我公司投资、建设的道路、桥梁、绿化工程等基础设施资产，这些资产在办理完毕全部的竣工验收决算等手续后一定期限内移交给有关政府主管部门，根据附注 4.10 所确定的会计政策，此部分资产不计提折旧与摊销。

9.10 短期借款

9.10.1 按照性质列示如下：

项 目	期末数	期初数
抵押借款	95,000,000.00	95,000,000.00
保证借款	70,000,000.00	220,000,000.00
合 计	165,000,000.00	315,000,000.00

9.10.2 保证借款情况

借款人	债权人	金额	担保人
浙江钱塘江投资开发有限公司	中信银行海宁支行	70,000,000.00	海宁市资产经营公司
合 计		70,000,000.00	

9.10.3 抵押借款情况

借款人	债权人	金额	抵押物
浙江钱塘江投资开发有限公司	民生银行杭州分行	95,000,000.00	办公楼+海宁市尖山新区开发有限公司担保
合 计		95,000,000.00	

9.11 应付账款

9.11.1 应付账款账龄分析如下:

账 龄	期末数		期初数	
	金额	占总额比例%	金额	占总额比例%
1 年以内	8,347,032.94	66.19%	10,039,589.87	53.41%
1-2 年	2,667,912.15	21.15%	8,326,232.19	44.29%
2-3 年	1,516,600.47	12.03%	194,999.05	1.04%
3 以上	80,061.14	0.63%	236,718.94	1.26%
合 计	12,611,606.70	100.00%	18,797,540.05	100.00%

9.11.2 应付账款中前五名供应商余额列示如下:

单位(项目)名称	与本公司关系	金额	账龄	性质
浙江水利建筑工程公司	非关联关系	3,773,733.62	1 年之内	工程款
海宁西岭绿化工程有限公司	非关联关系	455,500.00	1 年之内	工程款
浙江江河建设有限公司	非关联关系	411,607.10	1 年之内	工程款
浙江文盛集团有限公司	非关联关系	289,438.00	1 年之内	工程款
海宁市海泰建设有限公司	非关联关系	390,047.40	1-2 年	工程款
合 计		5,320,326.12		

9.11.3 期末应付账款前五名供应商余额占应付账款总额的比例为 42.19%。

9.11.4 期末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单位的款项

9.12 预收账款

9.12.1 预收账款账龄分析如下:

账 龄	期末数		期初数	
	金额	占总额比例%	金额	占总额比例%
1 年以内	134,445,284.37	99.80%	29,765,043.00	96.59%
1-2 年	167,245.00	0.13%	504,675.00	1.64%
2-3 年	100,000.00	0.07%	544,831.00	1.77%
3 以上				
合 计	134,712,529.37	100.00%	30,814,549.00	100.00%

9.12.2 预收账款中主要项目余额列示如下:

项目	金额	账龄	性质
房屋租赁费	489,236.00	1 年之内	预收房租
土地租赁费	2,437,677.20	1 年之内	预收土地租金
预收房款	129,609,188.00	1 年之内	预收房款
合 计	132,536,101.20		

9.12.3 期末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单位的款项

9.13 应交税费

税费项目	期末数	期初数
增值税	192.74	192.74
企业所得税	4,284,791.30	3,775,235.31
房产税	6,198.48	82,884.90
营业税	-1,764,944.80	2,582,754.35
城市维护建设税	-122,862.97	174,402.15
土地使用税		90,469.48
土地增值税	-280,102.02	1,352,455.94
教育费附加	-66,491.46	143,891.65
水利基金	-40,572.38	35,337.71
印花税	-39,416.06	
合 计	1,976,792.83	8,237,624.23

9.14 其他应付款

9.14.1 其他应付款账龄分析如下:

账 龄	期末数		期初数	
	金额	占总额比例%	金额	占总额比例%

1 年以内	52,191,073.16	75.22%	179,657,330.33	67.63%
1-2 年	986,388.48	0.55%	53,943,736.39	20.31%
2-3 年	15,703,231.56	8.75%	25,533,578.16	9.61%
3 以上	502,146.60	0.28%	6,501,369.35	2.45%
合计	69,382,839.80	100.00%	265,636,014.23	100.00%

9.14.2 其他应付款中前五名单位余额列示如下:

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	性质
浙江钱塘江水利建筑工程公司	非关联关系	4,745,198.00	1 年之内	往来款
浙江中宁建设有限公司	非关联关系	5,766,000.00	1 年之内	往来款
海宁嘉业建设有限公司	非关联关系	1,484,471.00	1 年之内	往来款
浙江环宇建设有限公司	非关联关系	4,397,000.00	2-3 年	工程款
海宁市中泰燃气有限公司	非关联关系	5,601,402.00	2-3 年	往来款
合计		21,994,071.00		

9.14.3 期末其他应付款前五名单位余额占其他应付款总额的比例为 31.70%。

9.14.4 期末其他应付款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项

9.15 一年内到期的非流动负债

9.15.1 按照性质列示如下:

项 目	期末数	期初数
质押借款	45,000,000.00	
抵押借款	204,470,000.00	166,500,000.00
保证借款	213,000,000.00	168,000,000.00
信用借款	140,000,000.00	
合 计	602,470,000.00	334,500,000.00

9.15.2 质押借款情况

借款人	债权人	金额	质押物
浙江钱塘江投资开发有限公司	兴业银行	45,000,000.00	5000 万定存质押
合 计		45,000,000.00	

9.15.2 保证借款情况

借款人	债权人	金额	担保人
海宁市尖山新区开发有限公司	工商银行	23,000,000.00	海宁市资产经营公司担保
浙江钱塘江投资开发有限公司	工商银行	90,000,000.00	海宁市尖山新区开发有限公司担保
浙江钱塘江投资开发有限公司	农业银行	50,000,000.00	海宁市尖山新区开发有限公司担保
浙江钱塘江投资开发有限公司	中信银行	50,000,000.00	海宁市资产经营公司担保
合 计		213,000,000.00	

9.15.3 抵押借款情况

借款人	债权人	金额	抵押物
海宁市尖山新区开发有限公司	建设银行	104,470,000.00	商住 11-03 土地使用权
浙江钱塘江投资开发有限公司	中信银行	40,000,000.00	尖山新区采宝利南侧 741-008-0082
浙江钱塘江投资开发有限公司	兴业银行	60,000,000.00	碧涛路土地抵押、海宁市尖山新区开发有限公司担保
合 计		204,470,000.00	

9.15.4 信用借款情况

借款人	债权人	金额	
浙江钱塘江投资开发有限公司	交通银行	140,000,000.00	
合 计		140,000,000.00	

9.16 长期借款

9.16.1 按照性质列示如下：

项 目	期末数	期初数
质押借款		45,000,000.00
抵押借款	350,000,000.00	727,470,000.00
保证借款	923,000,000.00	523,000,000.00
信用借款		
合 计	1,273,000,000.00	1,295,470,000.00

9.16.2 保证借款情况

借款人	债权人	金额	担保人
海宁市尖山新区开发有限公司	渤海国际信托公司	400,000,000.00	海宁市资产经营公司
海宁市尖山新区开发有限公司	工商银行	123,000,000.00	海宁市资产经营公司
浙江钱塘江投资开发有限公司	工商银行	200,000,000.00	海宁市尖山新区开发有限公司
浙江钱塘江投资开发有限公司	中国银行	200,000,000.00	海宁市尖山新区开发有限公司
合 计		923,000,000.00	

9.16.3 抵押借款情况

借款人	债权人	金额	抵押物
海宁市尖山新区开发有限公司	建设银行	80,000,000.00	商住 11-03 土地使用权
海宁市尖山新区开发有限公司	中信银行	90,000,000.00	商住 11-01 土地使用权
海宁市尖山新区开发有限公司	农业银行	110,000,000.00	商住 11-02 土地使用权+海宁市水务集团担保
浙江钱塘江投资开发有限公司	中信银行	30,000,000.00	海宁市尖山新区采宝利南侧 741-008-0082
浙江钱塘江投资开发有限公司	中信银行	40,000,000.00	海宁市尖山新区采宝利南侧 741-008-0082
合 计		350,000,000.00	

9.17 应付债券

项 目	期末数	期初数
面值	1,300,000,000.00	
债券利息	14,950,000.00	
担保、承销费	-21,719,047.62	
合 计	1,293,230,952.38	

注：本期债券经国家发展和改革委员会以发改财金【2013】2090 号文件核准发行，发行首日为 2013 年 11 月 4 日，起息日为 2013 年 11 月 4 日，发行总额 13 亿人民币，为 7 年期固定利率债券，票面利率 6.90%，采用还本付息方式，每年付息 1 次。

9.18 专项应付款

项 目	期末数	期初数
农业设备补助专项资金	926,166.25	723,827.25
合 计	926,166.25	723,827.25

9.19 实收资本

股东名称	2013-12-31	2012-12-31
海宁市资产经营公司	151,707,000.00	151,707,000.00
海宁市财政局	214,293,000.00	214,293,000.00
合计	366,000,000.00	366,000,000.00

9.20 资本公积

项目	2013-12-31	2012-12-31
资本溢价	2,334,898,100.00	1,457,161,100.00
其他资本公积	2,594,321,768.96	2,582,079,560.12
合计	4,929,219,868.96	4,039,240,660.12

注：1、根据海宁市财政局海财国资【2013】888号《关于同意增加投资的批复》，海宁市财政局以评估价877,737,000.00元（海正评字[2013]第300号、海正评字[2013]第313号、海正评字[2013]第301号）土地增加对公司的投资，公司账面确认资本公积—资本溢价877,737,000.00元。

2、本年度新增8,000,000.00元，为上级拨入资金用于尖山初中建设。

9.21 盈余公积

项目	2013-12-31	2012-12-31
法定盈余公积	21,758,819.07	17,044,227.54
合计	21,758,819.07	17,044,227.54

注：报告期内盈余公积增加均系根据公司章程规定，按照各期公司实现净利润10%提取盈余公积所致。

9.22 未分配利润

项目	2013-12-31	2012-12-31
净利润	220,838,698.48	223,370,921.31
加：期初未分配利润	299,530,049.44	84,111,582.15
其他转入		
可供分配利润	520,368,747.92	307,482,503.46
减：提取法定盈余公积	4,714,591.53	7,952,454.02
提取任意盈余公积		
上缴国资收益		
期末未分配利润	515,654,156.39	299,530,049.44

注：本年度增加未分配利润的原因是由于实现净利润所致；减少原因是由于提取法定盈余公积所致。

十、合并利润表项目注释

10.1 营业收入及成本

项目	2013年度		2012年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产项目	780,054.00	1,514,235.70	64,047,033.00	38,868,498.71

委托代建项目	545,523,058.10	500,479,869.82	491,281,674.13	451,558,862.42
物业项目	8,159,198.84	5,041,754.76	13,332,913.12	9,634,704.30
安置房项目	2,192,008.00	1,405,027.32	3,575,764.00	4,850,808.36
广告费项目	402,000.00	221,740.30	301,500.00	176,840.00
自来水管网贴费			110,435.48	1,442.98
房屋租赁收入	2,229,976.00	80,026.80	872,533.00	70,715.38
土地承包费收入	260,550.00		1,302,877.00	134,614.75
资料费收入			3,200.00	43,892.50
劳务收入	1,623,675.00			
合计	561,170,519.94	508,742,654.70	574,827,929.73	505,340,379.40

注：房地产项目主要销售对象为海宁市尖山新区范围内入区企业中外来职工。

10.2 营业税金及附加

项目	2013 年度	2012 年度
营业税	1,930,978.40	5,232,621.39
城市维护建设税	127,262.44	285,354.81
教育费附加	65,835.40	256,449.91
土地增值税		2,762,328.26
房产税		56,509.84
合计	2,124,076.24	8,593,264.21

10.3 销售费用

费用项目	2013 年度	2012 年度
工资	134,402.00	23,765.32
福利费	18,960.00	1,200.00
广告费	452,710.00	366,193.00
展览费	60,000.00	141,200.00
业务宣传费		76,460.00
办公费		8,990.20
社会保险基金	17,979.90	1,989.96
住房公积金	10,800.00	1,800.00
其他费用	26,009.00	18,100.00
合计	720,860.90	639,698.48

10.4 管理费用

项目	2013 年度	2012 年度
----	---------	---------

办公费	761,847.17	386,969.32
招待费	1,671,606.30	1,116,479.50
其他费用	4,574,655.24	1,163,155.20
折旧费	4,885,969.86	2,170,012.87
职工工资	4,518,448.00	2,375,189.12
职工福利费	1,687,931.79	436,263.00
社会保险费	542,172.24	278,946.41
住房公积金	316,971.00	126,246.00
差旅费	240,325.45	21,977.15
广告费	129,000.00	131,000.00
税金	641,349.99	383,334.41
汽车费用	577,120.12	224,589.91
水电费	8,083.18	26,440.79
文化设施建设费		9,045.00
电话费	140,920.45	60,673.05
职教经费	32,040.00	1,200.00
工会经费	45,290.00	52,773.00
修理费	12,595.00	29,320.00
低值易耗品	5,125.00	6,465.00
党支部费用		8,670.00
发债费用	1,141,200.00	650,000.00
合计	21,933,650.79	9,658,749.73

10.5 财务费用

项目	2013 年度	2012 年度
手续费	2,894,991.32	9,966.54
减：利息收入	579,984.38	67,465.69
利息支出	23,067,903.08	22,150,896.00
合计	25,382,910.02	22,093,396.85

10.6 投资收益

项目	2013 年度	2012 年度
权益法核算确认的被投资公司损益	-911,745.95	-739,787.82
股权投资转让收益		
合计	-911,745.95	-739,787.82

10.7 营业外收入

项目	2013 年度	2012 年度
固定资产清理收入	6,466.14	

无需支付的款项		4,920.87
石料收入		1,608,666.00
补贴收入	219,208,333.00	200,370,000.00
其他	510,801.26	
合计	219,725,600.40	201,983,586.87

注：补贴收入为政府部门财政性质拨款用于市政工程日常管理、维护的资金，根据相关文件暂未将补贴收入计入企业所得税应纳税所得额。

10.8 营业外支出

项目	2013 年度	2012 年度
土地停包政策处理费		2,250,260.00
水利建设基金	19,499.54	85,887.42
捐赠支出	67,160.00	
其他	104,726.34	188,404.50
合计	191,385.88	2,524,551.92

十一、关联方关系及其交易

（一）关联方关系

关联方名称	与本公司关系
海宁市财政局	实际控制人
海宁市资产经营公司	持有本公司 41.45% 的股权
浙江钱塘江投资开发有限公司	全资子公司
海宁市尖山新区物业管理有限公司	全资子公司
海宁半岛广告传媒有限公司	控股子公司
海宁市铁北新城有机更新有限公司	控股子公司
海宁市尖山新区现代服务业综合开发汽车有限公司	参股公司
上海漕河泾开发区海宁分区发展有限公司	参股公司
海宁皮都投资开发有限公司	海宁市资产经营公司控股子公司
海宁市交投集团有限公司	海宁市资产经营公司控股子公司
海宁市水务集团有限公司	海宁市资产经营公司控股子公司
海宁市紫光水务有限责任公司	海宁市水务集团有限公司控股子公司

（二）关联方往来情况

关联方名称	账面余额	会计科目
海宁市资产经营公司	1,857,907.53	其他应收款

海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	122,570,000.00	其他应收款
海宁皮都投资开发有限公司	157,000,000.00	其他应收款
合计	281,427,907.53	

(三) 关联方之间的担保情况

1、截至 2013 年 12 月 31 日，本公司为关联方担保的情况 (单位：万元)

担保公司	被担保公司	担保合同金额	债权人	到期日
海宁市尖山新区开发有限公司	海宁市交投集团有限公司	19,000.00	杭州联合支行	2017-11-26
浙江钱塘江投资开发有限公司	上海漕河泾新型技术开发区海宁分区经济发展有限公司	5,000.00	农业银行	2020-12-1
浙江钱塘江投资开发有限公司	上海漕河泾新型技术开发区海宁分区经济发展有限公司	1,620.00	农业银行	2022-8-1
海宁市尖山新区开发有限公司	海宁市紫光水务有限责任公司	10,000.00	中国银行	2019-9-24
	合计	35,620.00		

2、截至 2013 年 12 月 31 日，关联方为本公司担保的情况 (单位：万元)

担保公司	被担保公司	担保合同金额	债权人
海宁市资产经营公司	海宁市尖山新区开发有限公司	23,000,000.00	工商银行
海宁市资产经营公司	海宁市尖山新区开发有限公司	400,000,000.00	渤海国际信托公司
海宁市资产经营公司	海宁市尖山新区开发有限公司	123,000,000.00	工商银行
海宁市资产经营公司	浙江钱塘江投资开发有限公司	120,000,000.00	中信银行
海宁市水务集团公司	海宁市尖山新区开发有限公司	110,000,000.00	农业银行
	合计	776,000,000.00	

十二、或有事项

(一) 对外担保情况

截至 2013 年 12 月 31 日，公司对其他单位提供保证担保情况 (单位：万元)

担保公司	被担保公司	担保合同金额	债权人	到期日
海宁市尖山新区开发有限公司	海宁市黄湾新镇开发有限公司	17,000.00	海宁市农发行	2017-10-19
海宁市尖山新区开发有限公司	海宁市黄湾新镇开发有限公司	2,500.00	黄湾信用社	2017-12-5
浙江钱塘江投资开发有限公司	海宁市临杭新市镇开发建设有限公司	25,000.00	建设银行	2017-11-12
海宁市尖山新区开发有限公司	海宁市交投集团有限公司	19,000.00	杭州联合支行	2017-11-26
浙江钱塘江投资开发有限公司	上海漕河泾新型技术开发区海宁分区经济发展有限公司	5,000.00	农业银行	2020-12-1

海宁市尖山新区开发有限公司	海宁市紫光水务有限责任公司	10,000.00	中国银行	2019-9-24
浙江钱塘江投资开发有限公司	上海漕河泾新型技术开发区海宁分区 经济发展有限公司	1,620.00	农业银行	2022-8-1
		80,120.00		

十三、重大承诺事项

本公司无其他需要披露的重大承诺事项。

十四、资产负债表日后事项

本公司无其他需要披露的资产负债表日后事项。

海宁市尖山新区开发有限公司

日期：2014-3-6



姓 名	姓 别	Sex	出生日期	Date of birth	工作单位	Working unit	身份证号码	Identity card No.
Full name								



注册会计帅工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

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

Align the holder to the transfer lines

同意 將 此 函 件 轉 交 予 貴 局 處 理

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014年6月18日
转出所
CPA
2014年6月18日

Stamp of the chamber in Institute of CPAs
2013年07月18日

同意轉入
Agree the holder to be transferred to

同意將此合約轉讓予
A 轉讓後

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014年6月18日
转出所
CPA
2014年6月18日

Stamp of the chamber in Institute of CPAs
 2013年07月18日



Group of the market in Institute of CPAs
 特入協會廣告
 東會所
 CPAs

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 转出所盖章
 年 月 日
 年 月 日



姓名 李海龙
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1973.03.12
 Date of birth
 工作单位 北京中安会计师事务所
 Working unit
 身份证号码 110101197303120012
 Identity card No.



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

北京市 事务所
 CPAs
 张世平 李海龙
 2013年07月18日
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 同意调入
 Agree the holder to be transferred in

北京市 事务所
 CPAs
 李海龙 张世平
 2013年07月18日
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

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

北京市 事务所
 CPAs
 张世平 李海龙
 2013年07月18日
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 同意调入
 Agree the holder to be transferred in

北京市 事务所
 CPAs
 李海龙 张世平
 2013年07月18日
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs



证书序号: 000139

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
天衡会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。



首席合伙人: 余瑞玉



证书号: 40

发证时间: 二〇一五年十二月九日
证书有效期至: 二〇一五年十二月九日



合伙企业营业执照

注册号
3200000000111069
3200000000291311040316

名称
天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所
南京市建邺区江东中路106号1907室

执行事务合伙人
余国玉 狄云龙 刘建明 汤加全 戚洲新 蔡洪 陈
章 宋朝晖 吴树生 段露忠 段以平 陈惠修 汪国

合伙企业类型
特殊的普通合伙合伙企业

经营范围

许可经营项目：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，出具有关审计报告；代理一般经营决策项目审计；会计、税务咨询、管理咨询、会计培训。

登记机关

二零一三

年

日

