

2012 年池州城市经营投资有限公司
公司债券

发行人

池州城市经营投资有限公司

2013 年度报告

重要提示

本公司董事会及其董事保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、公司基本情况简介

公司名称：池州城市经营投资有限公司

注册地址：安徽省池州市池阳路 67 号

法定代表人：唐曙明

注册资本：65820 万元

公司的经营范围为：依托有效资产（土地、公有住房和无形资产）筹措、融通城市建设资金；对城市基础设施和市政公共设施建设进行投资、建设、管理。

联系人：刘俊、吴双寿

联系地址：安徽省池州市池阳路 67 号

联系电话：0566-2031750、0566-2039362

传真：0566-2035026/2041315

邮政编码：247000

二、发行人经审计的年度财务报告

见附件。

三、已发行债券情况

09 池城投债

1、债券名称：2009 年池州城市经营投资有限公司公司债券（简称“09 池城投债”）。

2、发行总额：5 亿元。

3、债券期限：7 年期。

4、债券利率：本期债券为7年期固定利率债券，同时附加发行人上调票面利率选择权、投资人回售选择权及提前偿还条款。本期债券票面年利率为7.38%（该利率根据Shibor基准利率加上基本利差5.52%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1.86%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入）。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）。

5、发行方式：本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）公开发行。

6、债券担保：发行人以其拥有的对池州市财政的应收账款为本期债券提供质押担保。

7、信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为AA，发行人的长期主体信用等级为AA-。

8、债券主承销商：华安证券有限责任公司

12 池州债

1、债券名称：2012年池州城市经营投资有限公司公司债券（简称“12池州债”）。

2、发行总额：9亿元。

3、债券期限：7年期。

4、债券利率：本期债券采用固定利率形式，债券票面利率为7.17%。该利率根据Shibor基准利率加上基本利差2.77%确定，Shibor基准利率为发行首日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数4.40%，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。

5、发行方式：本期债券采取上海证券交易所向机构投资者协议发行和承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行相结合的方式。

1. 上海证券交易所协议发行面向持有中国证券登记公司上海分公司合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）发行。上海证券交易所协议发行部分预设发行总额为2亿元。

2. 承销团公开发行业采取通过承销团成员设置的发行网点面向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的方式。承销团公开发行业部分预设发行总额为 7 亿元，承销团公开发行业和上海证券交易所发行之间采取双向回拨机制，发行人和主承销商将根据交易所发行情况进行回拨。

6、债券担保：本期债券发行人以自身合法拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保。

7、信用级别：经鹏元资信评估有限公司综合评定，本期债券的信用等级为 AA 级，发行人的长期主体信用等级为 AA-级。

8、债券主承销商：民生证券股份有限公司。

四、银行贷款本息有无逾期

本公司自 2013 年 1 月 1 日至本年度报告出具日未发生银行贷款本息逾期偿付的情况。

五、已发行债券兑付兑息是否存在违约以及未来是否存在按期

偿付风险的情况说明

本公司已发行债券兑付兑息不存在违约情况，并且尽本公司所知，亦没有迹象表明本公司未来按期偿付存在风险。

六、重大诉讼事项

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

七、已发行债券变动情况

截止 2013 年 12 月 31 日，本公司已发行在外的公司债券总额为人民币 14 亿元，即 2009 年池州城市经营投资有限公司公司债券和 2012 年池州城市经营投资有限公司公司债券，债券不存在变动情况。

八、其他事项

无

(本页无正文，为《池州城市经营投资有限公司 2013 年度报告》签章页)

池州城市经营投资有限公司

2014 年 4 月 22 日



审计报告目录

审计报告

池州城市经营投资有限公司

会审字[2014]0726号

华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

胡

审计报告目录

<u>目 录</u>	<u>页 次</u>
一、审计报告	1-2
二、已审财务报表	
资产负债表	3-4
利润表	5
利润分配表	6
现金流量表	7-8
三、财务报表附注	
公司基本情况	9
公司主要会计政策、会计估计和合并财务报表编制方法	9
税项	14
控股子公司及联营企业概况	15
财务报表主要项目注释	16
关联方关系及其交易	36
或有事项	36
承诺事项	37
资产负债表日后事项中的非调整事项	37
其他重要事项	37
财务报表补充资料	38



华普天健会计师事务所

HuaPu TianJian Certified Public Accountants

会审字[2014]0726号

审计报告

池州城市经营投资有限公司：

我们审计了后附的池州城市经营投资有限公司(以下简称贵公司)财务报表,包括2013年12月31日、2012年12月31日、2011年12月31日的合并及母公司资产负债表,2013年度、2012年度、2011年度的合并及母公司利润表、合并及母公司利润分配表、合并及母公司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贵公司管理层的责任,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，贵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，公允反映了贵公司 2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日、2011 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2013 年度、2012 年度、2011 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

华普天健会计师事务所



中国注册会计师：

张全
张全 心
3412007800

中国注册会计师：

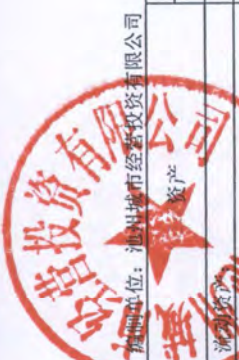
郑磊
中国注册会计师
郑 磊
0100030120

二〇一四年三月二十日

资产负债表 (一)

金额单位: 人民币元

	附注号		2013年12月31日		2012年12月31日		2011年12月31日	
	合并	母公司	合并数	母公司	合并数	母公司	合并数	母公司
流动资产								
货币资金	五、1		942,874,429.90	939,622,325.90	1,070,561,691.77	1,065,353,950.37	501,273,510.88	479,468,527.48
短期投资								
应收票据								
应收股利								
应收利息								
应收账款	五、2	六、1	788,000,000.00	788,000,000.00	828,000,000.00	828,000,000.00	868,000,000.00	868,000,000.00
其他应收款	五、3	六、2	4,192,494,780.33	4,112,695,919.53	4,233,564,400.46	4,156,416,987.84	358,804,860.91	365,623,939.76
预付账款	五、4		33,598,338.64	33,598,338.64	31,286,000.00	31,286,000.00	26,000,000.00	26,000,000.00
应收补贴款								
存货	五、5		9,928,446,341.38	9,926,326,674.00	9,503,755,641.38	9,501,635,974.00	5,136,134,366.34	5,084,989,839.00
待摊费用								
一年内到期的长期债权投资	五、6		109,500,000.00	109,500,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00		
其他流动资产								
流动资产合计			15,994,913,890.25	15,909,743,258.07	15,668,667,733.61	15,584,192,912.21	6,890,212,738.13	6,824,082,306.24
长期投资:								
长期股权投资	五、7	六、3	108,411,868.66	154,373,333.22	103,254,350.03	149,197,453.58	101,183,302.84	147,133,648.39
长期债权投资	五、8		297,371,232.50	297,371,232.50	453,160,183.54	453,160,183.54	438,757,808.56	438,757,808.56
长期投资合计			405,783,101.16	451,744,565.72	556,414,533.57	602,357,637.12	539,941,111.40	585,891,456.95
其中: 合非价差								
固定资产:								
固定资产原价	五、9		1,395,886,169.25	1,395,886,169.25	300,974,911.80	300,974,911.80	2,323,064,526.97	2,323,064,526.97
减: 累计折旧	五、9		64,427,758.42	64,427,758.42	57,979,404.75	57,979,404.75	98,045,897.44	98,045,897.44
固定资产净值	五、9		1,331,458,410.83	1,331,458,410.83	242,995,507.05	242,995,507.05	2,225,018,629.53	2,225,018,629.53
减: 固定资产减值准备								
固定资产净额			1,331,458,410.83	1,331,458,410.83	242,995,507.05	242,995,507.05	2,225,018,629.53	2,225,018,629.53
工程物资								
在建工程	五、10		1,876,087,640.21	1,876,087,640.21	1,760,428,117.41	1,760,428,117.41	1,850,588,692.69	1,850,588,692.69
固定资产清理								
固定资产合计			3,207,546,051.04	3,207,546,051.04	2,003,423,624.46	2,003,423,624.46	4,075,607,322.22	4,075,607,322.22
无形资产及其他资产:								
无形资产								
长期待摊费用								
其他长期资产								
无形资产及其他资产合计								
递延税项:								
递延税款借项								
资产总计			19,608,243,042.45	19,569,033,874.83	18,228,505,891.64	18,189,974,173.79	11,505,761,171.75	11,485,581,085.41



单位负责人: 唐曙明

主管会计工作的负责人: 刘俊

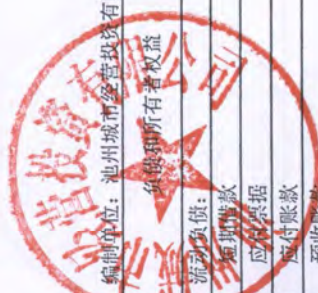
会计机构负责人: 吴双寿

资产负债表 (二)

金额单位: 人民币元

	附注号		2013年12月31日		2012年12月31日		2011年12月31日	
	合并	母公司	合并数	母公司	合并数	母公司	合并数	母公司
流动资产:								
短期借款								
应付票据								
应付账款							265,500.00	265,500.00
预收账款								
应付工资								
应付福利费								
应付股利								
应交税金			6,004.32	4,674.32				
其他应付款								
其他应付款			5,049,598,872.68	5,010,391,035.06	4,566,242,993.71	4,527,711,275.86	820,015,896.90	799,835,810.56
预提费用								
预计负债								
一年内到期的长期负债			494,000,000.00	494,000,000.00	354,500,000.00	354,500,000.00	343,000,000.00	343,000,000.00
其他流动负债								
流动负债合计			5,543,604,877.00	5,504,395,709.38	4,920,742,993.71	4,882,211,275.86	1,163,281,396.90	1,143,101,310.56
长期负债:								
长期借款			2,605,500,000.00	2,605,500,000.00	2,445,500,000.00	2,445,500,000.00	1,992,000,000.00	1,992,000,000.00
应付债券			1,439,760,500.00	1,439,760,500.00	1,439,760,500.00	1,439,760,500.00	526,137,500.00	526,137,500.00
长期应付款								
专项应付款			42,089,600.00	42,089,600.00	37,089,600.00	37,089,600.00	436,232,356.80	436,232,356.80
其他长期负债								
长期负债合计			4,087,350,100.00	4,087,350,100.00	3,922,350,100.00	3,922,350,100.00	2,954,369,856.80	2,954,369,856.80
递延税项:								
递延税款贷项								
负债合计			9,630,954,977.00	9,591,745,809.38	8,843,093,093.71	8,804,561,375.86	4,117,651,253.70	4,097,471,167.36
少数股东权益								
所有者权益:								
实收资本			658,200,000.00	658,200,000.00	420,000,000.00	420,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00
减: 已归还投资								
实收资本净额			658,200,000.00	658,200,000.00	420,000,000.00	420,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00
资本公积			6,896,388,835.33	6,896,388,835.33	6,873,698,135.33	6,873,698,135.33	5,317,532,399.00	5,317,532,399.00
盈余公积			259,945,993.77	259,945,993.77	223,597,537.02	223,597,537.02	189,322,822.66	189,322,822.66
其中: 法定公益金								
未分配利润			2,162,753,236.35	2,162,753,236.35	1,868,117,125.58	1,868,117,125.58	1,581,253,696.39	1,581,253,696.39
其中: 现金股利								
所有者权益合计			9,977,288,065.45	9,977,288,065.45	9,385,412,797.93	9,385,412,797.93	7,388,109,918.05	7,388,109,918.05
负债和股东权益总计			19,608,243,042.45	19,569,033,874.83	18,228,505,891.64	18,189,974,173.79	11,505,761,171.75	11,485,581,085.41

编制单位: 池州城市经营投资有限公司



单位负责人: 唐曙明

主管会计工作的负责人: 刘俊

会计机构负责人: 吴双寿

利润表

编制单位：德州城市经营投资有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注号		2013年度		2012年度		2011年度	
	合并	母公司	合并数	母公司	合并数	母公司	合并数	母公司
一、主营业务收入	五、21	六、4	698,591,015.00	698,300,000.00	634,320,000.00	634,320,000.00	505,710,000.00	505,710,000.00
减：主营业务成本	五、22	六、5	159,076,911.88	159,013,796.77	161,780,036.51	161,780,036.51	167,936,169.97	167,936,169.97
主营业务税金及附加			15,111.07					
二、主营业务利润			539,498,992.05	539,286,203.23	472,539,963.49	472,539,963.49	337,773,830.03	337,773,830.03
加：其他业务利润			1,019,667.82	1,019,667.82	368,925.10	368,925.10	703,295.91	703,295.91
减：营业费用								
管理费用	五、23		45,010,183.28	44,772,912.58	72,378,898.20	72,268,798.20	41,772,646.81	41,762,181.61
财务费用	五、24		165,182,067.61	165,224,910.50	95,277,227.36	95,380,085.36	47,113,238.03	47,115,304.83
三、营业利润			330,326,408.98	330,308,047.97	305,252,763.03	305,260,005.03	249,591,241.10	249,599,639.50
加：投资收益	五、25	六、6	13,418,158.54	13,436,519.55	7,504,380.52	7,497,138.52	5,453,582.60	5,445,184.20
补贴收入	五、26		19,740,000.00	19,740,000.00	29,980,000.00	29,980,000.00	44,589,300.00	44,589,300.00
营业外收入								
减：营业外支出								
四、利润总额			363,484,567.52	363,484,567.52	342,737,143.55	342,737,143.55	299,634,123.70	299,634,123.70
减：所得税								
减：少数股东损益								
五、净利润			363,484,567.52	363,484,567.52	342,737,143.55	342,737,143.55	299,634,123.70	299,634,123.70
补充资料：								
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益								
2、自然灾害发生的损失								
3、会计政策变更增加（或减少）利润总额								
4、会计估计变更增加（或减少）利润总额								
5、债务重组损失								
6、其他								

单位负责人：唐黎明

主管会计工作的负责人：刘俊

会计机构负责人：吴双芬

利润分配表

编制单位：池州城市经营投资有限公司

金额单位：人民币元

	附注号	2013年度		2012年度		2011年度	
		合并数	母公司	合并数	母公司	合并数	母公司
一、净利润		363,484,567.52	363,484,567.52	342,737,143.55	342,737,143.55	299,634,123.70	299,634,123.70
加：年初未分配利润		1,868,117,125.58	1,868,117,125.58	1,581,253,696.39	1,581,253,696.39	1,311,582,985.06	1,311,582,985.06
其他转入							
二、可供分配的利润		2,231,601,693.10	2,231,601,693.10	1,923,990,839.94	1,923,990,839.94	1,611,217,108.76	1,611,217,108.76
减：提取法定盈余公积		36,348,456.75	36,348,456.75	34,273,714.36	34,273,714.36	29,963,412.37	29,963,412.37
提取法定公益金							
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							
三、可供股东分配的利润		2,195,253,236.35	2,195,253,236.35	1,889,717,125.58	1,889,717,125.58	1,581,253,696.39	1,581,253,696.39
减：应付优先股股利							
提取任意盈余公积							
应付普通股股利		32,500,000.00	32,500,000.00	21,600,000.00	21,600,000.00		
转作股本的普通股股利							
四、未分配利润		2,162,753,236.35	2,162,753,236.35	1,868,117,125.58	1,868,117,125.58	1,581,253,696.39	1,581,253,696.39

单位负责人：唐曙明

主管会计工作的负责人：刘俊

会计机构负责人：吴双寿

现金流量表 (一)

编制单位: 池州城市经营投资有限公司

项目	附注号	2013年度		2012年度		2011年度	
		合并数	母公司	合并数	母公司	合并数	母公司
		合并	母公司	合并	母公司	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		738,591,015.00	738,300,000.00	674,054,500.00	674,054,500.00	545,710,000.00	545,710,000.00
收到的税费返还							
收到的其他与经营活动有关的现金	五、27	168,949,613.95	170,916,787.95	4,001,546,687.00	4,018,136,687.00	514,851.00	118,607,434.20
现金流入小计		907,540,628.95	909,216,787.95	4,675,601,187.00	4,692,191,187.00	546,224,851.00	664,317,434.20
购买商品、接受劳务支付的现金		563,326,135.41	563,326,135.41	4,632,028,297.51	4,607,066,036.51	85,478,586.77	173,936,169.97
支付给职工以及为职工支付的现金		1,102,935.86	1,002,469.75	1,190,752.55	1,080,752.55	1,259,251.97	1,259,251.97
支付的各项税费		544,031.81	530,250.74	806,901.10	806,901.10	111,055.09	111,055.09
支付的其他与经营活动有关的现金	五、28	5,421,351.53	5,213,277.42	3,300,458.93	28,260,957.93	5,936,306.67	5,924,292.47
现金流出小计		570,394,454.61	570,072,133.32	4,637,326,410.09	4,637,214,648.09	92,785,200.50	181,230,769.50
经营活动产生的现金流量净额		337,146,174.34	339,144,654.63	38,274,776.91	54,976,538.91	453,439,650.50	483,086,664.70
二、投资活动产生的现金流量							
收回投资所收到的现金		36,500,000.00	36,500,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00	20,072,837.37	20,072,837.37
取得投资收益所收到的现金		8,260,639.91	8,260,639.91	6,683,333.33	6,683,333.33	12,589,333.33	12,589,333.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额							
收到的其他与投资活动有关的现金	五、29	18,021,450.43	17,978,607.54	6,558,382.71	6,453,862.71	5,045,649.12	5,042,033.32
现金流入小计		62,782,090.34	62,739,247.45	63,241,716.04	63,137,196.04	37,707,819.82	37,704,204.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		1,074,289,732.74	1,074,289,732.74	1,229,539,516.53	1,229,539,516.53	827,243,081.24	827,243,081.24
投资所支付的现金				67,152,374.98	67,152,374.98	12,900,000.00	17,900,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金							
现金流出小计		1,074,289,732.74	1,074,289,732.74	1,296,691,891.51	1,296,691,891.51	840,143,081.24	845,143,081.24
投资活动产生的现金流量净额		-1,011,507,642.40	-1,011,550,485.29	-1,233,450,175.47	-1,233,554,695.47	-802,435,261.42	-807,438,877.22
三、筹资活动产生的现金流量							
吸收投资所收到的现金		238,200,000.00	238,200,000.00	1,732,680,000.00	1,732,680,000.00		
借款所收到的现金		1,020,000,000.00	1,020,000,000.00	848,000,000.00	848,000,000.00	432,000,000.00	432,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	五、30	340,513,284.67	340,513,284.67	254,084,038.20	254,084,038.20	170,478,060.48	170,478,060.48
现金流入小计		1,598,713,284.67	1,598,713,284.67	2,834,764,038.20	2,834,764,038.20	602,478,060.48	602,478,060.48
偿还债务所支付的现金		720,500,000.00	720,500,000.00	383,000,000.00	383,000,000.00	297,300,000.00	297,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		318,174,268.30	318,174,268.30	224,804,680.42	224,804,680.42	188,277,526.99	188,277,526.99
支付的其他与筹资活动有关的现金	五、31	13,364,810.18	13,364,810.18	462,495,778.33	462,495,778.33	137,181,083.37	137,181,083.37
现金流出小计		1,052,039,078.48	1,052,039,078.48	1,070,300,458.75	1,070,300,458.75	622,758,610.36	622,758,610.36
筹资活动产生的现金流量净额		546,674,206.19	546,674,206.19	1,764,463,579.45	1,764,463,579.45	-20,280,549.88	-20,280,549.88
四、汇率变动对现金的影响							
五、现金及现金等价物净增加额		-127,687,261.87	-125,731,624.47	569,288,180.89	585,885,422.89	-369,276,160.80	-344,632,762.40

单位负责人: 唐曙明

主管会计工作的负责人: 刘婷

会计机构负责人: 吕亚萍

现金流量表 (二)

编制单位: 德州城市经营投资有限公司



补充资料

1. 将净利润调节为经营活动现金流量:

	附注号		2013年度		2012年度		2011年度	
	合并	母公司	合并数	母公司	合并数	母公司	合并数	母公司
	金额单位: 人民币元							
净利润			363,484,567.52	363,484,567.52	342,737,143.55	342,737,143.55	299,634,123.70	299,634,123.70
加: 少数股东损益								
计提的资产减值准备			35,627,009.14	35,626,579.96	34,086,969.60	34,086,969.60	14,220,433.46	14,220,433.46
固定资产折旧			6,448,353.67	6,448,353.67	34,221,336.26	34,221,336.26	24,310,323.85	24,310,323.85
无形资产摊销								
长期待摊费用摊销								
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)								
固定资产报废损失								
财务费用			165,166,268.98	165,209,111.87	95,254,673.99	95,359,193.99	47,074,999.40	47,078,615.20
投资损失 (减: 收益)			-13,418,158.54	-13,436,519.55	-7,504,380.52	-7,497,138.52	-5,453,582.60	-5,445,184.20
递延税款贷项 (减: 借项)								
存货的减少 (减: 增加)			-402,000,000.00	-402,000,000.00	-4,390,975,140.04	-4,440,000,000.00	86,229,391.53	
经营性应收项目的减少 (减: 增加)			33,059,356.95	35,711,234.31	-45,032,195.87	38,934,295.60	34,005,073.67	101,859,979.54
经营性应付项目的增加 (减: 减少)			148,778,776.62	148,101,326.85	3,975,486,369.94	3,957,134,738.43	-46,581,112.51	1,428,373.15
其他								
经营活动产生的现金流量净额			337,146,174.34	339,144,654.63	38,274,776.91	54,976,538.91	453,439,650.50	483,086,664.70
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			942,874,429.90	939,622,325.90	1,070,561,691.77	1,065,353,950.37	501,273,510.88	479,468,527.48
减: 现金的期初余额			1,070,561,691.77	1,065,353,950.37	501,273,510.88	479,468,527.48	870,549,671.68	824,101,289.88
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			-127,687,261.87	-125,731,624.47	569,288,180.89	585,885,422.89	-369,276,160.80	-344,632,762.40

单位负责人: 邵曙明

主管会计工作的负责人: 刘俊

会计机构负责人: 吴双辉

池州城市经营投资有限公司

财务报表附注

(如无特别说明，以下货币单位均为人民币元)

一、公司基本情况

池州城市经营投资有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于 2003 年 5 月经池州市人民政府池政办[2003]18 号文批准，由池州市政府国有资产监督管理委员会代表池州市人民政府投资成立。公司初始注册资本为 30,000.00 万元，于 2003 年 5 月 23 日取得池州市工商行政管理局核发的企业法人营业执照，注册号：341700000010370。

根据 2013 年 12 月池州市政府国有资产监督管理委员会决定，公司注册资本和实收资本为由 42,000.00 万元变更为 65,820.00 万元。

公司注册地址：池州市池阳路 67 号，法定代表人：唐曙明。

公司主要经营范围：许可经营项目：无；一般经营项目：依托政府有效资产（土地、公有住房和无形资产）筹措、融通城市建设资金；对城市基础设施和市政公共设施建设进行投资、建设、管理。

二、公司主要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

1、执行的会计准则和会计制度

本公司及控股子公司均执行企业会计准则和《企业会计制度》。

2、会计年度

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、记账本位币

以人民币为记账本位币。

4、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。

5、现金等价物的确定标准

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，确认为现金等价物。

6、短期投资核算方法

(1) 本公司持有的可随时变现并且持有时间不准备超过一年的投资，包括股票投资、债券投资等。

(2) 短期投资在取得时以投资成本计价，持有期间收到短期投资的现金股利或利息不确认收益，冲减短期投资账面价值；期末，短期投资以成本与市价孰低法计价，市价低于成本的差额按投资类别计提短期投资跌价准备；处置短期投资时，将短期投资的账面价值与实际收到的价款的差额作为当期投资收益。

7、坏账核算方法

(1) 坏账的确认标准：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；因债务人逾期未履行偿债义务，且具有明显特征表明无法收回的应收款项确认为坏账。

(2) 坏账损失的核算方法：采用备抵法。

(3) 坏账准备的计提方法和计提比例：应收款项（包括应收账款和其他应收款）按账龄分析法结合个别认定法计提坏账准备。根据以往的经验、债务单位的财务状况、现金流量等情况，确定计提比例如下：

账龄	计提比例
1 年以内	5%
1-2 年	10%
2-3 年	30%
3-4 年	50%
4-5 年	80%
5 年以上	100%

另外，本公司对债务单位是政府部门和合并范围内控股子公司的应收款项未计提坏账准备。对其他债务单位财务状况严重恶化、现金流量严重不足且收回的可能性极小的应收款项全额计提坏账准备。

8、存货核算方法和存货跌价准备的确认标准及计提方法

存货主要为土地储备，存货的取得和发出均采用实际成本计价。

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。

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、长期投资核算方法和长期投资减值准备的计提方法

(1) 长期股权投资

长期股权投资在取得时按照初始投资成本入账。本公司对其他单位的投资占该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，采用成本法核算；本公司对其他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%但有重大影响，采用权益法核算。

采用成本法核算，在股权持有期内于被投资单位宣告发放现金股利或利润时确认投资收益；采用权益法核算，按被投资单位实现的净利润计算的应分享的金额，确认为当期投资损益。

长期股权投资采用权益法核算时，投资最初以初始投资成本计价。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，按不超过 10 年的期限平均摊销，计入损益，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。

(2) 长期投资减值准备

公司期末对长期投资逐项进行检查，对长期投资的可收回金额低于其账面价值的差额，按单项投资计提减值准备。对有市价或有可参照市价，按市价确定其可收回金额；对无市价的，根据被投资项目或单位经营环境、财务状况和市场竞争能力变化及给公司带来经济利益情况确定其可收回金额。

(3) 长期投资减值准备的确认标准及计提方法

对被投资单位由于市价持续下跌或经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于账面价值，按可收回金额低于长期投资账面价值的差额计提减值准备。长期投资减值准备按个别投资项目计算确定。

10、固定资产计价、折旧方法和固定资产减值准备的确认标准及计提方法

(1) 固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年及单位价值较高的有形资产；同时该固定资产包含的经济利益很可能流入企业，该固定资产的成本能够可靠的计量。固定资产按购置或新建时的实际成本计价。

(2) 固定资产折旧采用平均年限法。各类固定资产预计净残值率、预计使用年限及年折旧率如下：

类别	净残值率 (%)	使用年限	年折旧率 (%)
市政设施	3	70	1.39
房屋建筑物	3	50	1.94
办公及其他设备	3	5	19.40

(3) 期末对固定资产进行检查，如发现存在下列情况，则计算固定资产的可收回金额，以确定固定资产是否计提减值准备：

① 固定资产市价大幅度下跌，其跌幅大大高于因时间推移或正常使用而预计的下跌，并且预计在近期内不可能恢复；

② 企业所处经营环境，如技术、市场、经济或法律环境，或者产品营销市场在当期发生或在近期发生重大变化，并对企业产生负面影响；

③ 同期市场利率等大幅度提高，进而很可能影响企业计算固定资产可收回金额的折现率，并导致固定

资产可收回金额大幅度降低；

④固定资产陈旧过时或发生实体损坏等；

⑤固定资产预计使用方式发生重大不利变化，如企业计划终止或重组该资产所属的经营业务、提前处置资产等情形，从而对企业产生负面影响；

⑥其他有可能表明资产已发生减值的情况。

如果固定资产的可收回金额低于其账面价值，按可收回金额低于账面价值的差额计提固定资产减值准备，并计入当期损益。固定资产减值准备按单项资产计提。

11、在建工程核算方法和在建工程减值准备的确认标准及计提方法

(1) 在建工程按实际成本计价，在工程达到预定可使用状态时转为固定资产。用借款进行的工程发生的借款利息，在固定资产达到预定可使用状态前按规定应予以资本化的，计入在建工程；固定资产达到预定可使用状态后所发生的借款利息以及按规定不能予以资本化的借款利息，计入当期财务费用。

(2) 如果在建工程长期停建并且预计未来 3 年不会重新开工，或所建项目在性能上、技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性，或其他足以证明在建工程发生减值的情形的，将其可收回金额低于账面价值的差额作为在建工程减值准备。在建工程减值准备按单项工程计提。

12、借款费用资本化的确认原则、资本化期间及资本化金额的计算方法

(1) 因购建固定资产专门借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在以下条件同时具备的情况下，开始资本化，计入该项资产的成本：

①资产支出已经发生；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

(2) 因安排专门借款而发生的辅助费用，属于在所购建固定资产达到预定可使用状态之前发生的，予以资本化；以后发生的于发生当期确认为费用。对于金额较小的辅助费用，于发生当期直接确认为费用。

(3) 当所购建的固定资产达到预定可使用状态时，停止其借款费用的资本化，以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

(4) 因专门借款而发生的利息资本化金额，根据至当期末止购建固定资产累计支出加权平均数乘以资本化率确定。

13、收入确认原则

(1) 商品销售收入

本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，对该商品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控制，与交易相关的经济利益能够流入公司，相关的收入和成本能够可靠地计量时确认收入。

（2）让渡资产使用权

本公司在与交易相关的经济利益能够流入公司且收入的金额能够可靠地计量时确认收入。

14、所得税的会计处理方法

所得税的会计处理采用应付税款法。

15、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围的确定原则

本公司对其他单位投资占被投资单位有表决权资本总额 50%（不含 50%）以上，或虽不足 50%但有实际控制权的，纳入合并范围。根据财政部财会二字〔1996〕2 号文《关于合并会计报表合并范围请示的复函》的有关规定，满足上述条件的单位，如其规模较小也可不予以合并，但未予合并单位的资产总额之和、主营业务收入之和占所有母子公司相应指标总和的比例应在 10%以下，未予合并单位当期净利润中母公司所拥有的数额总和占母公司当期净利润额的比例也应在 10%以下。

（2）合并财务报表所采用的会计方法

合并财务报表系根据财政部财会字〔1995〕11 号文《合并会计报表暂行规定》，以母公司和纳入合并范围的子公司的财务报表及其他有关资料为依据，在抵销母公司权益性资本投资与子公司所有者权益中母公司所持有的份额和公司内部之间重大交易及内部往来后编制而成。

三、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	应税收入	5%
城建税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%

根据财税〔2011〕70 号文《关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》规定，本公司从县级以上人民政府财政部门及其他部门取得的财政性资金，在计算应纳税所得额时从收入总额中减除。

本公司及控股子公司所得税以主管税务机关的年度清算为准。

2、其他税项

按国家和地方有关规定计算缴纳。

四、控股子公司及联营企业概况

1、控股子公司概况

公司名称	经营范围	注册资本	投资比例	原始投资额	是否合并
池州市国有土地资产运营有限公司	国有土地资产经营、管理。	1,000.00 万元	100.00%	1,000.00 万元	合并
池州市润阳投资发展有限责任公司注 1	资产经营与管理，旅游景区开发经营，房地产投资。	1,000.00 万元	100.00%	1,000.00 万元	合并
池州市平天湖旅游投资发展有限公司注 2	许可经营项目：市内游客运输(清溪河清溪一号码头—南湖—平天湖往返)；一般经营项目：旅游景区投资与管理**。	500.00 万元	100.00%	500.00 万元	合并

注 1：池州市润阳投资发展有限责任公司 2006 年 4 月经池州市政府国有资产监督管理委员会池国资产（2006）7 号文批准成立，该公司目前尚未正式经营。

注 2：根据池州市人民政府专题会议纪要 70 号，池州市平天湖旅游投资发展有限公司 2011 年 8 月成立。

2、联营企业概况

公司名称	经营范围	注册资本/认缴资本	投资比例	原始投资额
池州九华地方铁路投资有限公司	一般性经营项目：铁路投资；许可经营项目：***。	10,000.00 万元	25.00%	2,500.00 万元
池州市东达房地产开发有限责任公司	房地产综合开发，商品房销售。	800.00 万元	32.00%	256.00 万元
池州市金能供热有限公司	一般性经营项目：热力生产和供应、技术服务、工程管理、工业污水处理；许可经营项目：无。	2,000.00 万元	25.00%	500.00 万元
池州市宏基创业投资发展基金合伙企业（有限合伙）	许可经营项目：无；一般经营项目：从事对未上市企业的投资，对上市公司非公开发行股票的投资以及相关咨询服务（法律法规规定需专项审批的除外）**。	10,000.00 万元	25.00%	125.00 万元

3、其他投资单位概况

公司名称	经营范围	注册资本	投资比例	原始投资额
池州九华农村商业银行股份有限公司	吸收公众存款、发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据承兑与贴现；代理收付款项及代理保险业务；代理发行兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；提供保险箱服务；经中国银行业监督管理机构批准的其他业务	60,236.00 万元	9.96%	6,800.00 万元
安徽长江产权交易所有限公司	提供产权交易活动的场所和设施；组织产权交易活动；受托代办公司制企业（不含已上市股份有限公司）增资扩股及股权转让；受托代办产权的登记、托管及托管权证的过户、分红、派息、还本和交易鉴证业务；企业产权出让、受让的信息咨询服务。房地产资讯、房地产经纪、大宗工业厂房	2,500.00 万元	8.00%	200.00 万元

五、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

项 目	2013.12.31	2012.12.31
现 金	6,685.55	6,859.91
银行存款	942,867,744.35	1,070,554,831.86
合 计	942,874,429.90	1,070,561,691.77

(1) 货币资金 2012 年末余额比 2011 年末增长 113.57%，主要系政府 2012 年投入资金较多所致。

(2) 货币资金 2013 年末余额中无使用受限、存放境外、有潜在收回风险的款项。

2、应收账款

(1) 账龄分析

账 龄	2013.12.31			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	—	—	—	—
1—2 年	—	—	—	—
2—3 年	—	—	—	—
3—4 年	—	—	—	—
4—5 年	—	—	—	—
5 年以上	788,000,000.00	100.00	—	788,000,000.00
合 计	788,000,000.00	100.00	—	788,000,000.00

账 龄	2012.12.31			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	—	—	—	—
1—2 年	—	—	—	—
2—3 年	—	—	—	—
3—4 年	—	—	—	—
4—5 年	828,000,000.00	100.00	—	828,000,000.00
合 计	828,000,000.00	100.00	—	828,000,000.00

(2) 应收账款 2013 年末余额主要系根据安徽省池州市人民政府池政秘 [2008] 6 号文及池州市人大常委会池人常 [2008] 11 号文精神，池州市人民政府将以前年度作为预计成本费用扣留未按期拨付给本公司的土地拍卖款 94,800.00 万元纳入财政预算，并承诺根据 2009 年发行的 5 亿企业债券的付息日 5 年内拨还本公司，2013 年应拨还 4,000.00 万元，实际拨还 4,000.00 万元，累计拨还 16,000.00 万元。

(3) 应收账款 2013 年末余额系应收政府部门款项，未计提坏账准备。

(4) 应收账款 2013 年末余额中无应收持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

3、其他应收款

(1) 账龄分析

账龄	2013.12.31			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	453,055,332.70	10.55	2,686,564.65	450,368,768.05
1—2 年	3,638,700,302.23	84.78	4,126,611.28	3,634,573,690.95
2—3 年	16,479,344.10	0.38	4,943,803.23	11,535,540.87
3—4 年	121,834,450.00	2.84	60,417,225.00	61,417,225.00
4—5 年	52,465,777.30	1.22	17,972,621.84	34,493,155.46
5 年以上	10,069,820.45	0.23	9,963,420.45	106,400.00
合 计	4,292,605,026.78	100.00	100,110,246.45	4,192,494,780.33

账龄	2012.12.31			
	账面余额	占比	账面余额	账面余额
1 年以内	4,010,914,149.15	93.32	4,049,298.10	4,006,864,851.05
1—2 年	50,853,440.87	1.18	3,085,344.09	47,768,096.78
2—3 年	146,834,450.00	3.42	36,250,335.00	110,584,115.00
3—4 年	79,375,777.26	1.85	11,232,888.63	68,142,888.63
4—5 年	490,245.00	0.01	392,196.00	98,049.00
5 年以上	9,579,575.49	0.22	9,473,175.49	106,400.00
合 计	4,298,047,637.77	100.00	64,483,237.31	4,233,564,400.46

(2) 其他应收款 2013 年末金额较大的款项明细如下：

单位名称	款项性质	金 额
池州市财政局	购买公共设施款	3,113,002,774.45
池州市土地整治投资发展有限公司	暂借款	305,521,415.00
池州市九华山机场建设投资有限公司	暂借款	288,000,000.00
池州市贵池区人民政府	暂借款	139,533,333.33
池州市教育投资置业有限公司	暂借款	81,085,948.80
合 计		3,927,143,471.58

(3) 其他应收款 2013 年末余额中，欠款前五名金额合计为 3,927,143,471.58 元，占其他应收款总额的 91.49%。

(4) 其他应收款 2013 年末余额中，应收池州市财政局、池州市土地整治投资发展有限公司、池州市九华山机场建设投资有限公司、池州市贵池区人民政府、池州市教育投资置业有限公司、池州市交通投资有限公司等 11 家单位款项合计 4,027,864,629.17 元，因应收单位性质主要为政府机构，未计提坏账准备。

(5) 其他应收款余额 2012 年末比 2011 年末大幅增长，主要系根据本公司与池州市财政局签订的《池州市财政局购买公共设施协议》，约定由池州市财政局购买本公司的公共服务设施等资产所致。

(6) 其他应收款 2013 年末余额中无应收持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

4、预付账款

(1) 账龄分析

账龄	2013.12.31		2012.12.31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	2,312,338.64	6.88	5,286,000.00	16.90
1—2 年	5,286,000.00	15.73	6,000,000.00	19.18
2—3 年	6,000,000.00	17.86	—	—
3 年以上	20,000,000.00	59.53	20,000,000.00	63.92
合计	33,598,338.64	100.00	31,286,000.00	100.00

(2) 预付账款 2013 年末余额主要系预付的购置池州市站前区安置房款。

(3) 预付账款 2013 年末余额中无预付持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

5、存货

(1) 存货

项目	2013.12.31		
	存货金额	存货跌价准备	存货净额
土地储备	9,928,446,341.38	—	9,928,446,341.38
项目	2012.12.31		
	存货金额	存货跌价准备	存货净额
土地储备	9,503,755,641.38	—	9,503,755,641.38

(2) 土地储备主要系本公司为东南湖农场四宗土地、秋浦东路三宗土地、秋浦河故道以北地块、人民东路地块、百牙东路地块等土地储备项目的土地储备成本。

(3) 存货 2013 年末余额中，本公司以成本为 680,498.37 万元、面积合计为 3,383.96 亩的土地为抵押物向银行借款 280,350.00 万元；本公司以成本为 250,888.00 万元、面积合计为 3,266.99 亩的土地为抵押物发行公司债券 90,000.00 万元。

(4) 存货 2012 年末余额比 2011 年末增长 85.04%，主要系 2012 年新增秋浦河故道以北、东部新城南侧等地块所致。

(5) 存货可变现净值系按存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用及相关税金后的金额确定。报告期内存货没有发生跌价的情形，故未计提存货跌价准备。

6、一年内到期的长期债权投资

项目	年利率	到期日	2012.12.31	本年增加	本年减少	2013.12.31
池州市九华山机场建设投资有限公司单一项目信托计划	5%	2014.8.31	—	60,000,000.00	—	60,000,000.00
池州市贵池区人民政府	7.38%	2014.7.16	—	30,000,000.00	—	30,000,000.00

池州市大渡口经济技术开发区	—	2014.10.11	—	18,000,000.00	—	18,000,000.00
池州市城东污水处理有限责任公司	5.94%	2014.5.20	750,000.00	750,000.00	750,000.00	750,000.00
池州市城东污水处理有限责任公司	5.94%	2014.11.20	750,000.00	750,000.00	750,000.00	750,000.00
合计			1,500,000.00	109,500,000.00	1,500,000.00	109,500,000.00

一年内到期的长期债权投资均由长期债权投资转入。

7、长期股权投资

(1) 股权投资类别

项目	2012.12.31		本年增加	本年减少	2013.12.31	
	金额	减值准备			金额	减值准备
对联营企业投资	33,254,350.03	—	5,157,518.63	—	38,411,868.66	—
对其他企业投资	70,000,000.00	—	—	—	70,000,000.00	—
合计	103,254,350.03	—	5,157,518.63	—	108,411,868.66	—

(2) 对联营企业投资列示如下

被投资单位名称	初始投资额	占被投资单位注册资本比例	2012.12.31	本年增加	本年减少	2013.12.31
池州九华地方铁路投资有限公司	25,000,000.00	25.00%	24,981,560.12	-28,025.76	—	24,953,534.36
池州市东达房地产开发有限责任公司	2,560,000.00	32.00%	2,397,494.17	5,101,295.75	—	7,498,789.92
池州市金能供热有限公司	5,000,000.00	25.00%	4,654,215.93	65,864.19	—	4,720,080.12
池州市宏基创业投资发展基金合伙企业	1,250,000.00	25.00%	1,221,079.81	18,384.45	—	1,239,464.26
合计	33,810,000.00	—	33,254,350.03	5,157,518.63	—	38,411,868.66

(3) 对其他企业投资列示如下

被投资单位名称	初始投资额	占被投资单位注册资本比例	2012.12.31	本年增加	本年减少	2013.12.31
池州九华农村商业银行股份有限公司	68,000,000.00	9.96%	68,000,000.00	—	—	68,000,000.00
安徽长江产权交易所有限公司	2,000,000.00	8.00%	2,000,000.00	—	—	2,000,000.00
合计	70,000,000.00	—	70,000,000.00	—	—	70,000,000.00

(4) 报告期内未发生长期股权投资可收回金额低于账面价值的情况，故未计提长期投资减值准备。

(5) 公司将其持有的池州九华农村商业银行股份有限公司 2,000.00 万元股权向国家开发银行安徽省分行融资设立质押担保。除上述事项外本公司投资变现及投资收益汇回无重大限制。

8、长期债权投资

项目	年利率	到期日	2012.12.31	本年增加	本年减少	2013.12.31
----	-----	-----	------------	------	------	------------

池州九华农村商业银行股份有限公司	7.38%	2017.8.12	121,230,000.00	—	—	121,230,000.00
池州市贵池区人民政府	7.38%	2014年至2016年分期偿还	105,514,500.00	7,380,000.00	37,380,000.00	75,514,500.00
池州市大渡口经济技术开发区	7.38%	2014年至2016年分期偿还	68,809,241.44	3,712,550.00	50,000,000.00	22,521,791.44
池州市东至县人民政府	7.38%	2014年至2016年分期偿还	60,000,000.00	—	18,000,000.00	42,000,000.00
池州市青阳县人民政府	7.38%	2014年至2016年分期偿还	21,108,067.12	1,476,000.00	1,476,000.00	21,108,067.12
池州市城东污水处理有限责任公司	5.94%	2014年至2024年分期偿还	16,498,374.98	1,152,117.70	2,653,618.74	14,996,873.94
池州市九华山机场建设投资有限公司单一项目信托计划	5%	2014.8.31	60,000,000.00	3,041,666.67	63,041,666.67	—
合计			453,160,183.54	16,762,334.37	172,551,285.41	297,371,232.50

(1) 长期债权投资中池州市贵池区人民政府、池州市东至县人民政府、池州市青阳县人民政府 2013 年末余额主要系本公司借给上述池州市辖区政府，用于辖区内县、区工业园区基础设施建设的账面闲置资金本金及利息。

(2) 长期债权投资中池州九华农村商业银行股份有限公司、池州市大渡口经济技术开发区 2013 年末余额系本公司将国家开发银行借款中的部分借款转贷给上述两家公司。

(3) 长期债权投资中池州市城东污水处理有限责任公司 2013 年末余额系本公司将国家开发银行借款中的部分借款转贷给上述公司，银行借款利息由上述公司自行承担。

(4) 报告期内未发生长期债权投资可收回金额低于账面价值的情况，故未计提长期投资减值准备。

9、固定资产、累计折旧及固定资产减值准备

固定资产原价：

类别	2012.12.31	本年增加	本年减少	2013.12.31
房屋建筑物	297,610,500.00	—	—	297,610,500.00
市政设施	—	1,094,905,958.45	—	1,094,905,958.45
办公及其他设备	3,364,411.80	5,299.00	—	3,369,710.80
合计	300,974,911.80	1,094,911,257.45	—	1,395,886,169.25

累计折旧：

类别	2012.12.31	本年增加	本年减少	2013.12.31
房屋建筑物	57,116,128.65	5,795,011.23	—	62,911,139.88
市政设施	—	—	—	—
办公及其他设备	863,276.10	653,342.44	—	1,516,618.54
合计	57,979,404.75	6,448,353.67	—	64,427,758.42
固定资产净值	242,995,507.05			1,331,458,410.83

(1) 固定资产本年增加数中，由在建工程转入 1,094,905,958.45 元。

(2) 本公司固定资产无置换、抵押、担保情况。

(3) 报告期内固定资产没有发生减值的情形，故未计提固定资产减值准备。

10、在建工程

工程名称	2012.12.31	本年增加	本年转入 固定资产	其他减少	2013.12.31	资金 来源
教育园区安置点项目	395,669,487.22	96,953,242.86	—	—	492,622,730.08	借款
城区水系贯通	290,195,575.72	20,870,169.55	—	—	311,065,745.27	借款
秋浦河平天湖防洪工程	122,418,740.01	135,219,851.12	—	—	257,638,591.13	借款
城西安置点	28,085,957.81	149,899,772.72	—	—	177,985,730.53	借款
十里安置房项目	—	169,104,356.88	—	—	169,104,356.88	借款
秋浦河大桥	109,897,632.08	9,050,100.22	—	—	118,947,732.30	借款
棚户区改造东部园区安置 点项目	727,021,203.07	152,109,093.80	879,130,296.87	—	—	借款
其他工程	87,139,521.50	477,358,894.10	215,775,661.58	—	348,722,754.02	借款
合 计	1,760,428,117.41	1,210,565,481.25	1,094,905,958.45	—	1,876,087,640.21	

(1) 在建工程中利息资本化情况：

工程名称	年利息 资本化率	2012.12.31	本年增加	本年转入 固定资产	2013.12.31
教育园区安置点项目	6.834%	17,540,210.22	9,392,042.86	—	26,932,253.08
城区水系贯通	6.834%	20,702,293.61	2,021,732.55	—	22,724,026.16
秋浦河平天湖防洪工程	6.834%	5,426,879.01	13,099,001.12	—	18,525,880.13
城西安置点	6.834%	1,245,063.41	14,521,072.72	—	15,766,136.13
十里安置房项目	6.834%	—	16,381,456.88	—	16,381,456.88
秋浦河大桥	6.834%	6,585,632.08	876,700.22	—	7,462,332.30
棚户区改造东部园区安置 点项目	6.834%	43,446,091.17	14,735,093.80	58,181,184.97	—
其他工程	6.834%	9,194,121.46	47,653,471.29	17,982,981.88	38,864,610.87
合 计		104,140,290.96	118,680,571.44	76,164,166.85	146,656,695.55

(2) 报告期内在建工程没有发生减值的情形，故未计提在建工程减值准备。

11、应交税金

项目	2013.12.31	2012.12.31
应交税金	6,004.32	—

12、其他应付款

(1) 账龄分析

账 龄	2013.12.31		2012.12.31	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1 年以内	1,494,331,688.47	29.60	4,282,247,139.86	93.78
1—2 年	3,274,388,828.86	64.84	29,640,496.14	0.65

2—3年	29,415,096.14	0.58	146,243,100.00	3.20
3年以上	251,463,259.21	4.98	108,112,257.71	2.37
合计	5,049,598,872.68	100.00	4,566,242,993.71	100.00

(2) 其他应付款 2013 年末金额较大的款项明细如下:

单位名称	款项性质	金额
池州市财政局	预拨待结算土地出让金	4,152,572,000.00
池州市东达房地产开发有限责任公司	暂收款	203,803,200.00
合计		4,356,375,200.00

(3) 其他应付款 2012 年末余额比 2011 年末大幅增长, 主要系公司收到池州市财政局预拨土地出让金所致。

(4) 其他应付款 2013 年末余额中无应付持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的款项。

13、一年内到期的长期负债

种类	2013.12.31	2012.12.31
质押借款	59,000,000.00	94,500,000.00
抵押借款	435,000,000.00	260,000,000.00
合计	494,000,000.00	354,500,000.00

(1) 截止 2013 年末一年内到期的长期负债明细如下:

借款单位名称	金额	到期日
国家开发银行安徽省分行	5,000,000.00	2014/5/31
国家开发银行安徽省分行	5,000,000.00	2014/10/31
国家开发银行安徽省分行	10,000,000.00	2014/5/20
国家开发银行安徽省分行	15,000,000.00	2014/10/20
国家开发银行安徽省分行	10,000,000.00	2014/5/20
国家开发银行安徽省分行	10,000,000.00	2014/11/20
国家开发银行安徽省分行	5,000,000.00	2014/5/20
国家开发银行安徽省分行	5,000,000.00	2014/11/20
国家开发银行安徽省分行	10,000,000.00	2014/5/20
国家开发银行安徽省分行	5,000,000.00	2014/11/20
国家开发银行安徽省分行	1,500,000.00	2014/5/20
国家开发银行安徽省分行	1,000,000.00	2014/11/20
安徽省信用担保集团有限公司	10,000,000.00	2014/5/20
安徽省信用担保集团有限公司	10,000,000.00	2014/11/20
国家开发银行安徽省分行	20,000,000.00	2014/5/31
国家开发银行安徽省分行	12,000,000.00	2014/10/20
国家开发银行安徽省分行	8,000,000.00	2014/11/20
中国农业发展银行	15,000,000.00	2014/1/21
中国工商银行股份有限公司池州市浦西支行	12,500,000.00	2014/3/23
中国工商银行股份有限公司池州市浦西支行	12,500,000.00	2014/9/23

中国工商银行股份有限公司池州市浦西支行	20,000,000.00	2014/3/26
中国农业发展银行池州市贵池区支行	10,000,000.00	2014/6/9
中国农业发展银行池州市贵池区支行	26,000,000.00	2014/8/28
中国农业发展银行池州市贵池区支行	64,000,000.00	2014/9/28
国家开发银行安徽省分行	15,000,000.00	2014/5/20
国家开发银行安徽省分行	15,000,000.00	2014/11/20
安徽省信用担保集团有限公司	750,000.00	2014/5/20
安徽省信用担保集团有限公司	750,000.00	2014/11/20
国家开发银行安徽省分行	50,000,000.00	2014/3/31
国家开发银行安徽省分行	50,000,000.00	2014/11/20
中国银行池州分行	40,000,000.00	2014年12月31日前
中国农业银行开发区支行	10,000,000.00	2014年1月30前
中国农业银行开发区支行	10,000,000.00	2014年12月30前
合 计	494,000,000.00	

(2) 一年内到期的长期负债均由长期借款转入。

14、长期借款

种 类	2013.12.31	2012.12.31
质押借款	237,000,000.00	307,000,000.00
抵押借款	2,368,500,000.00	2,138,500,000.00
合 计	2,605,500,000.00	2,445,500,000.00

(1) 截止 2013 年末长期借款明细如下：

借款单位名称	金 额	借 款 日	到 期 日
国家开发银行安徽省分行	40,000,000.00	2005/4/28	2017/4/27
国家开发银行安徽省分行	75,000,000.00	2005/4/28	2017/4/27
国家开发银行安徽省分行	400,000,000.00	2012/5/31	2022/5/31
国家开发银行安徽省分行	55,000,000.00	2007/6/30	2017/6/29
国家开发银行安徽省分行	40,000,000.00	2007/7/30	2017/7/29
国家开发银行安徽省分行	51,000,000.00	2007/8/13	2017/8/12
国家开发银行安徽省分行	7,000,000.00	2007/8/27	2017/8/26
国家开发银行安徽省分行	260,000,000.00	2012/5/31	2022/5/31
国家开发银行安徽省分行	160,000,000.00	2010/3/1	2020/3/1
国家开发银行安徽省分行	600,000,000.00	2011/3/31	2021/3/31
国家开发银行安徽省分行	210,000,000.00	2013/3/15	2023/3/15
国家开发银行安徽省分行	210,000,000.00	2013/3/15	2023/3/15
安徽省信用担保集团有限公司	100,000,000.00	2009/6/25	2019/6/25
安徽省信用担保集团有限公司	15,000,000.00	2010/3/10	2025/3/10
中国农业发展银行池州市贵池区支行	75,000,000.00	2009/2/27	2019/1/21
中国农业发展银行池州市贵池区支行	10,000,000.00	2010/7/7	2015/6/3
中国农业发展银行池州市贵池区支行	26,000,000.00	2010/8/31	2015/8/28
中国农业发展银行池州市贵池区支行	64,000,000.00	2010/9/29	2015/9/28

中国工商银行股份有限公司池州浦西支行	62,500,000.00	2009/3/24	2017/3/23
中国银行银行股份有限公司池州分行	80,000,000.00	2010/1/5	2017/1/4
中国农业银行股份有限公司池州开发区支行	65,000,000.00	2010/1/4	2018/1/3
合 计	2,605,500,000.00		

(2) 依据池州市人民政府（池政秘）[2004] 97 号文《关于同意池州城市经营投资有限公司将政府补贴收益权作为质押担保的通知》的规定，公司可在还款期内享有的政府补贴为质押物向国家开发银行安徽省分行借款 15,000.00 万元。

(3) 依据池州市人民政府（池政秘）[2007] 35 号文《关于对参与组建池州九华农村商业银行筹资进行政府补贴的通知》的规定，公司可在还款期内享有的政府补贴为质押物向国家开发银行安徽省分行借款 950.00 万元。

(4) 根据皖政办秘[2005]69 号文《安徽省人民政府办公厅关于利用国家开发银行政策性贷款有关问题的通知》的规定，公司享有安徽省政府以“政府补贴受益权”、使用政策性贷款形成的股权以及有收费项目的收费权为质押物，通过安徽省信用担保集团有限公司为借款主体取得国家开发银行安徽省分行发放的长期借款 13,650.00 万元。

(5) 本公司以成本为 680,498.37 万元、面积合计为 3,383.96 亩的土地为抵押物向银行借款 280,350.00 万元。

15、应付债券

项 目	2013.12.31	2012.12.31
公司债券面值	1,400,000,000.00	1,400,000,000.00
应计公司债券利息	39,760,500.00	39,760,500.00
合 计	1,439,760,500.00	1,439,760,500.00

(1) 经国家发展和改革委员会发改财金[2009]834 号文件批准，本公司于 2009 年 4 月公开发行了 2009 年池州城市经营投资有限公司债券，发行总额为人民币 5 亿元，债券期限为 7 年，采用固定利率形式，票面年利率为 7.38%。

(2) 经国家发展和改革委员会发改财金[2012]2237 号文件批准，本公司于 2012 年 10 月公开发行了 2012 年池州城市经营投资有限公司债券，发行总额为人民币 9 亿元，债券期限为 7 年，采用固定利率形式，票面年利率为 7.17%。

(3) 公司以成本为 250,888.00 万元、面积合计为 3,266.99 亩的土地为抵押物发行公司债券 90,000.00 万元。

(4) 应付债券 2012 年末余额比 2011 年末增长 173.65%，主要系公司发行二期债券所致。

16、专项应付款

项目名称	2013.12.31	2012.12.31
排污资金	27,510,700.00	27,510,700.00

其他	14,578,900.00	9,578,900.00
合计	42,089,600.00	37,089,600.00

专项应付款 2012 年末余额比 2011 年末大幅减少，主要系公司将根据安徽省池州市政府国有资产监督管理委员会和池州市国资委池国资[2012]87 号文《关于对池州城市经营投资有限公司注入资本的批复》将专项应付款转入资本公积。

17、实收资本

股东名称	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
池州市政府国有资产监督管理委员会	658,200,000.00	420,000,000.00	300,000,000.00

(1) 根据 2013 年 12 月池州市国有资产监督管理委员会决定，公司注册资本和实收资本由 4.2 亿元变更为 6.582 亿元。上述实收资本业经安徽正鼎会计师事务所皖鼎会验字（2013）第 441 号验资报告验证。

(2) 根据 2012 年 7 月池州市国有资产监督管理委员会决定，公司注册资本和实收资本由 3 亿元变更为 4.2 亿元。上述实收资本业经安徽正鼎会计师事务所皖鼎会验字（2012）第 263 号验资报告验证。

18、资本公积

项 目	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
无偿划拨资产	5,301,847,174.00	5,279,156,474.00	5,302,510,339.00
拨款转入	1,594,519,601.33	1,594,519,601.33	15,000,000.00
其他资本公积	22,060.00	22,060.00	22,060.00
合 计	6,896,388,835.33	6,873,698,135.33	5,317,532,399.00

(1) 无偿划拨资产 2013 年度增加 22,690,700.00 元，系根据安徽省池州市政府国有资产监督管理委员会池国资[2012]86 号文《关于划拨资产入账的批复》，将池州市九华山大道东侧两宗地块作为国有资本金投入本公司。

(2) 无偿划拨资产 2012 年度减少 23,353,865.00 元，系根据安徽省池州市政府国有资产监督管理委员会和池州市国资委池国资[2012]87 号文《关于对池州城市经营投资有限公司注入资本的批复》，将原划拨土地部分收回用于其他用途。

(3) 拨款转入 2012 年度增加 1,579,519,601.33 元，系根据安徽省池州市政府国有资产监督管理委员会和池州市国资委池国资[2012]87 号文《关于对池州城市经营投资有限公司注入资本的批复》，本年度无偿拨入 712,680,000.00 元及以前年度拨款 866,839,601.33 元转入资本公积。

(4) 无偿划拨资产 2011 年余额 5,302,510,339.00 元，其中：①2,276,180,339.00 元，主要系根据池州市政府国有资产监督管理委员会池国资 [2007] 33 号文《关于再次将池州市原东南湖农场国有土地资产划转给市城投公司的通知》规定，原东南湖农场三宗国有土地资产 592,575,536.00 元作为国有资本金投入本公司，以及根据池州市政府国有资产监督管理委员会池国资 [2006] 48 号文《关于同意将池州市九华山大道东、百牙路南国有土地资产划转给市城投公司的通知》规定，将原池州市九华山大道东、百牙路南国有土地资产 1,683,604,803.00 元作为国有资本金投入本公司；②512,250,000.00 元，主要系根据安徽省池州市

人民政府池政秘〔2008〕6号文及池州市人大常委会池人常〔2008〕11号文精神，池州市人民政府拨还以前年度作为预计成本费用扣留的土地拍卖款作为国有资本金投入本公司增加948,000,000.00元，以及根据池州市人民政府池政秘〔2008〕50号文的规定，收回原划拨入作为国有资本金投入本公司的池州市九华山大道东、百牙路南地块300亩国有土地资产减少435,750,000.00元；③2,508,880,000.00元，主要系根据安徽省池州市人民政府池政秘〔2009〕88号文，将位于秋浦河故道以北、油库以东地块、白沙湖养殖场地块、及秋浦东路以北、平天湖大道以西三宗国有土地资产作为国有资本金投入本公司；④3,200,000.00元系根据池州市政府国有资产监督管理委员会池国资〔2008〕17号文《关于将池州市东南湖农场国有股权划转城投公司的函》规定，将池州市东达房地产开发有限责任公司的股权作为国有资本金投入本公司；⑤2,000,000.00元，主要系根据安徽省池州市政府国有资产监督管理委员会池国资〔2011〕18号文《关于同意将安徽长江产权交易所股权划拨市城投公司的批复》，将安徽长江产权交易所有限公司的股权作为国有资本金投入本公司。

19、盈余公积

项 目	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
法定盈余公积	259,945,993.77	223,597,537.02	189,323,822.66

20、未分配利润

项 目	2013.12.31	2012.12.31	2011.12.31
期初余额	1,868,117,125.58	1,581,253,696.39	1,311,582,985.06
加：净利润	363,484,567.52	342,737,143.55	299,634,123.70
减：提取法定盈余公积	36,348,456.75	34,273,714.36	29,963,412.37
减：上缴利润	32,500,000.00	21,600,000.00	—
期末余额	2,162,753,236.35	1,868,117,125.58	1,581,253,696.39

根据池州市政府国有资产监督管理委员会国有资本经营预算管理办法和《关于上缴国有资本经营预算收入的函》，2013年度公司上缴国有资本经营预算收入3,250.00万元，2012年度公司上缴国有资本经营预算收入2,160.00万元。

21、主营业务收入

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
土地出让收益	577,300,000.00	503,569,000.00	505,710,000.00
政府性投资项目委托代建收入	121,000,000.00	130,751,000.00	—
其他收入	291,015.00	—	—
合 计	698,591,015.00	634,320,000.00	505,710,000.00

根据池州市财政局与公司签订的《池州市政府性投资项目委托代建协议》，公司按当年代建项目总额的10%收取代建费。

根据池州市人民政府池政秘〔2003〕78号文《关于明确城市土地收储开发经营有关事项的通知》，池州市区可开发的土地由本公司收储经营，城市土地拍卖后扣除相关成本、费用后的收益归本公司所有。

22、主营业务成本

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
土地出让成本	159,013,796.77	161,780,036.51	167,936,169.97
其他成本	63,115.11	—	—
合 计	159,076,911.88	161,780,036.51	167,936,169.97

23、管理费用

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
管理费用	45,010,183.28	72,378,898.20	41,772,646.81

管理费用 2013 年度比 2012 年度下降 37.81%，主要系固定资产计提折旧减少所致；2012 年度比 2011 年度增长 73.27%，主要系固定资产计提折旧和其他应收款计提坏账增加所致。

24、财务费用

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
利息支出	178,282,647.90	82,553,056.70	47,295,648.52
减：利息收入	18,021,450.43	6,558,382.71	5,045,649.12
手续费	15,798.63	22,553.37	38,238.63
财务顾问费	4,905,071.51	6,960,000.00	4,825,000.00
债券发行费用	—	12,300,000.00	—
合 计	165,182,067.61	95,277,227.36	47,113,238.03

财务费用 2013 年度比 2012 年度增长 73.37%，主要系借款规模增加、利息支出增加较大所致；2012 年度比 2011 年度增长 102.23%，主要系借款规模增加、利息支出增加及发行公司债券发行费用较大所致。

25、投资收益

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
股权投资分红	5,200,000.00	5,800,000.00	6,356,061.84
期末调整的被投资公司所有者权益净增减的金额	5,176,491.87	821,047.19	-902,479.24
债权投资产生的投资收益	3,041,666.67	883,333.33	—
合 计	13,418,158.54	7,504,380.52	5,453,582.60

(1) 投资收益主要系股权投资分红。

(2) 投资收益 2013 年度比 2012 年度增长 78.80%，主要系投资的联营企业池州市东达房地发有限责任公司本期净利润大幅增长所致；2012 年度比 2011 年度增长 37.60%，主要系股权投资分红增长。

26、补贴收入

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
城镇污水中央补助	13,240,000.00	—	—
国有资本经营预算补贴	6,500,000.00	29,980,000.00	—

涉矿规费收入	—	—	44,589,300.00
合 计	19,740,000.00	29,980,000.00	44,589,300.00

(1) 国有资本经营预算补贴系根据池州市人民政府年初国有资本经营预算支出安排，由池州市财政拨款支付本公司的财政补贴款。

(2) 涉矿规费收入系根据池州市人民政府池政秘[2009]166号文《池州市人民政府关于将市辖区内涉矿规费收入划拨给池州市城市经营投资有限公司的通知》规定，由池州市财政将市辖区内涉矿规费收入划拨给本公司的财政补贴款。

27、收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
预拨待结算土地出让金	154,822,000.00	3,997,750,000.00	—
保证金	8,487,394.30	3,011,187.00	—
租赁收入	2,773,773.70	785,500.00	514,851.00
其他	2,866,445.95	—	—
合 计	168,949,613.95	4,001,546,687.00	514,851.00

28、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
中介费	243,500.00	910,072.00	633,000.00
业务招待费	101,045.00	80,302.00	112,902.00
交通差旅费	163,418.00	289,186.70	185,653.00
办公业务费	224,690.17	155,691.30	177,687.30
保证金	—	—	4,056,676.00
其他	4,688,698.36	1,865,206.93	770,388.37
合 计	5,421,351.53	3,300,458.93	5,936,306.67

29、收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
利息收入	18,021,450.43	6,558,382.71	5,045,649.12

30、收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
暂借款及代收代付款	315,773,284.67	224,104,038.20	102,377,103.68
专项资金	5,000,000.00	—	23,511,656.80
补贴收入	19,740,000.00	29,980,000.00	44,589,300.00
合 计	340,513,284.67	254,084,038.20	170,478,060.48

31、支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
暂借款及代收代付款	7,559,560.67	442,756,568.33	132,085,053.87
融资业务费	5,805,249.51	19,739,210.00	5,096,029.50

合 计	13,364,810.18	462,495,778.33	137,181,083.37
-----	---------------	----------------	----------------

六、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 账龄分析

账 龄	2013.12.31			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	—	—	—	—
1—2 年	—	—	—	—
2—3 年	—	—	—	—
3—4 年	—	—	—	—
4—5 年	—	—	—	—
5 年以上	788,000,000.00	100.00	—	788,000,000.00
合 计	788,000,000.00	100.00	—	788,000,000.00

账 龄	2012.12.31			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	—	—	—	—
1—2 年	—	—	—	—
2—3 年	—	—	—	—
3—4 年	—	—	—	—
4—5 年	828,000,000.00	100.00	—	828,000,000.00
合 计	828,000,000.00	100.00	—	828,000,000.00

(2) 应收账款 2013 年末余额主要系根据安徽省池州市人民政府池政秘 [2008] 6 号文及池州市人大常委会池人常 [2008] 11 号文精神，池州市人民政府将以前年度作为预计成本费用扣留未按期拨付给本公司的土地拍卖款 94,800.00 万元纳入财政预算，并承诺根据 2009 年发行的 5 亿企业债券的付息日 5 年内拨还本公司，2013 年应拨还 4,000.00 万元，实际拨还 4,000.00 万元，累计拨还 16,000.00 万元。

(3) 应收账款 2013 年末余额系应收政府部门款项，未计提坏账准备。

(4) 应收账款 2013 年末余额中无应收持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

2、其他应收款

(1) 账龄分析

账 龄	2013.12.31			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	373,256,042.72	8.86	2,686,135.47	370,569,907.25
1—2 年	3,638,700,302.23	86.37	4,126,611.28	3,634,573,690.95
2—3 年	16,479,344.10	0.39	4,943,803.23	11,535,540.87
3—4 年	121,834,450.00	2.89	60,417,225.00	61,417,225.00

4—5年	52,465,777.30	1.25	17,972,621.84	34,493,155.46
5年以上	10,068,957.45	0.24	9,962,557.45	106,400.00
合计	4,212,804,873.80	100.00	100,108,954.27	4,112,695,919.53
账龄	2012.12.31			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1年以内	3,933,766,736.53	93.20	4,049,298.10	3,929,717,438.43
1—2年	50,853,440.87	1.20	3,085,344.09	47,768,096.78
2—3年	146,834,450.00	3.48	36,250,335.00	110,584,115.00
3—4年	79,375,777.26	1.88	11,232,888.63	68,142,888.63
4—5年	490,245.00	0.01	392,196.00	98,049.00
5年以上	9,578,712.49	0.23	9,472,312.49	106,400.00
合计	4,220,899,362.15	100.00	64,482,374.31	4,156,416,987.84

(2) 其他应收款 2013 年末金额较大的款项明细如下:

单位名称	款项性质	金额
池州市财政局	购买公共设施款	3,113,002,774.45
池州市土地整治投资发展有限公司	暂借款	305,521,415.00
池州市九华山机场建设投资有限公司	暂借款	288,000,000.00
池州市贵池区人民政府	暂借款	139,533,333.33
池州市教育投资置业有限公司	暂借款	81,085,948.80
合计		3,927,143,471.58

(3) 其他应收款 2013 年末余额中, 欠款前五名金额合计为 3,927,143,471.58 元, 占其他应收款总额的 93.22%。

(4) 其他应收款 2013 年末余额中, 应收池州市财政局、池州市土地整治投资发展有限公司、池州市九华山机场建设投资有限公司、池州市贵池区人民政府、池州市教育投资置业有限公司、池州市交通投资有限公司等 10 家单位款项合计 3,948,073,922.78 元, 因应收单位性质主要为政府机构, 未计提坏账准备。

(5) 其他应收款余额 2012 年末比 2011 年末大幅增长, 主要系根据本公司与池州市财政局签订的《池州市财政局购买公共设施协议》, 约定由池州市财政局购买本公司的公共服务设施等资产所致。

(6) 其他应收款 2013 年末余额中无应收持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

3、长期股权投资

(1) 股权投资类别

项目	2012.12.31		本年增加	本期减少	2013.12.31	
	金额	减值准备			金额	减值准备
对子公司投资	45,943,103.55	—	18,361.01	—	45,961,464.56	—
对联营企业投资	33,254,350.03	—	5,176,491.87	18,973.24	38,411,868.66	—
对其他企业投资	70,000,000.00	—	—	—	70,000,000.00	—
合计	149,197,453.58	—	5,194,852.88	18,973.24	154,373,333.22	—

(2) 对子公司投资列示如下

被投资单位名称	初始投资额	占被投资单位注册资本比例	2012.12.31	本期增加	本期减少	2013.12.31
池州市国有土地资产运营有限公司	10,000,000.00	100.00%	30,968,179.36	-96.70	—	30,968,082.66
池州市润阳投资发展有限责任公司	10,000,000.00	100.00%	9,981,975.11	10,967.92	—	9,992,943.03
池州市平天湖旅游投资发展有限公司	5,000,000.00	100.00%	4,992,949.08	7,489.79	—	5,000,438.87
合计	25,000,000.00	—	45,943,103.55	18,361.01	—	45,961,464.56

(3) 对联营企业投资列示如下

被投资单位名称	初始投资额	占被投资单位注册资本比例	2012.12.31	本期增加	本期减少	2013.12.31
池州九华地方铁路投资有限公司	25,000,000.00	25.00%	24,981,560.12	-28,025.76	—	24,953,534.36
池州市东达房地产开发有限责任公司	2,560,000.00	32.00%	2,397,494.17	5,101,295.75	—	7,498,789.92
池州市金能供热有限公司	5,000,000.00	25.00%	4,654,215.93	65,864.19	—	4,720,080.12
池州市宏基创业投资发展基金合伙企业	1,250,000.00	25.00%	1,221,079.81	18,384.45	—	1,239,464.26
合计	33,810,000.00	—	33,254,350.03	5,157,518.63	—	38,411,868.66

(4) 对其他企业投资列示如下

被投资单位名称	初始投资额	占被投资单位注册资本比例	2012.12.31	本年增加	本年减少	2013.12.31
池州九华农村商业银行股份有限公司	68,000,000.00	9.96%	68,000,000.00	—	—	68,000,000.00
安徽长江产权交易所有限公司	2,000,000.00	8.00%	2,000,000.00	—	—	2,000,000.00
合计	70,000,000.00	—	70,000,000.00	—	—	70,000,000.00

(5) 报告期内未发生长期股权投资可收回金额低于账面价值的情况，故未计提长期投资减值准备。

(6) 公司将其持有的池州九华农村商业银行股份有限公司 2,000.00 万元股权向国家开发银行安徽省分行融资设立质押担保。除上述事项外本公司投资变现及投资收益汇回无重大限制。

4、主营业务收入

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
土地出让收益	577,300,000.00	503,569,000.00	505,710,000.00
政府性投资项目委托代建收入	121,000,000.00	130,751,000.00	—
合计	698,300,000.00	634,320,000.00	505,710,000.00

5、主营业务成本

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
土地出让成本	159,013,796.77	161,780,036.51	167,936,169.97

6、投资收益

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
股权投资分红	5,200,000.00	5,800,000.00	6,356,061.84
期末调整的被投资公司所有者权益净增减的金额	5,194,852.88	813,805.19	-910,877.64
债权投资产生的投资收益	3,041,666.67	883,333.33	—
合 计	13,436,519.55	7,497,138.52	5,445,184.20

(1) 投资收益主要系股权投资分红。

(2) 投资收益 2013 年度比 2012 年度增长 79.2%，要系投资的联营企业池州市东达房地发有限责任公司本期净利润大幅增长所致；2012 年度比 2011 年度增长 37.68%，主要系股权投资分红增长所致。

七、关联方关系及其交易

1、存在控制关系的关联方

企业名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	经济性质或类型	法定代表人
池州市国有土地资产运营有限公司	池州市翠柏路 1 号	国有土地资产经营、管理。	子公司	国有法人独资企业	章义柏
池州市润阳投资发展有限责任公司	池州市池阳路 58 号	资产经营与管理,旅游景区开发经营, 房地产投资。	子公司	国有法人独资企业	唐曙明
池州市平天湖旅游投资发展有限公司	池州市贵池区池阳路 149 号 3-5 层	许可经营项目：市内游客运输（清溪河清溪一号码头—南湖—平天湖往返）；一般经营项目：旅游景区投资与管理**。	子公司	国有法人独资企业	唐曙明

2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

企业名称	2012.12.31	本年增加	本年减少	2013.12.31
池州市国有土地资产运营有限公司	1,000.00 万元	—	—	1,000.00 万元
池州市润阳投资发展有限责任公司	1,000.00 万元	—	—	1,000.00 万元
池州市平天湖旅游投资发展有限公司	500.00 万元	—	—	500.00 万元

3、存在控制关系的关联方所持股份及其变化

企业名称	2012.12.31		本年增加	本年减少	2013.12.31	
	金 额	比 例			金 额	比 例
池州市国有土地资产运营有限公司	1,000.00 万元	100%	—	—	1,000.00 万元	100%
池州市润阳投资发展有限责任公司	1,000.00 万元	100%	—	—	1,000.00 万元	100%
池州市平天湖旅游投资发展有限公司	500.00 万元	100%	—	—	500.00 万元	100%

八、或有事项

1、截至 2013 年 12 月 31 日止，本公司对外担保余额为 44,800.00 万元，具体明细如下：

被担保单位	金 额	担保期限	备 注
安徽九华山旅游（集团）有限公司	20,000.00 万元	2009 年 3 月 27 日至 2019	银行借款担保

		年 3 月 26 日	
安徽九华山旅游（集团）有限公司	20,000.00 万元	2010 年 2 月 9 日至 2017 年 3 月 26 日	银行借款担保
安徽省贵池中学	4,800.00 万元	2009 年 11 月 30 日至 2019 年 11 月 29 日	银行借款担保

2、本公司及控股子公司所得税以主管税务机关的年度清算为准。

除上述事项外，截至 2013 年 12 月 31 日止，本公司无需要披露的或有事项。

九、承诺事项

截至 2013 年 12 月 31 日止，本公司无需要披露的重大承诺事项。

十、资产负债表日后事项中的非调整事项

截至 2014 年 3 月 20 日止，本公司无需要披露的资产负债表日后事项中的非调整事项。

十一、其他重要事项

截至 2013 年 12 月 31 日止，本公司无需要披露的其他重要事项。

公司名称：池州城市经营投资有限公司



法定代表人：唐曙明

主管会计工作负责人：刘俊

会计机构负责人：吴双寿

日期：2014 年 3 月 20 日

日期：2014 年 3 月 20 日

日期：2014 年 3 月 20 日

财务报告补充资料

财务指标表

项目	2013 年度	2012 年度	2011 年度
速动比率	1.09	1.25	1.51
流动比率	2.89	3.18	5.92
资产负债比率	49.12%	48.51%	35.79%
利息偿还倍数	1.82	1.96	1.96
净资产收益率	3.64%	3.65%	4.06%

公式释义:

速动比率 = (流动资产-存货-待摊费用) / 流动负债

流动比率 = 流动资产 / 流动负债

资产负债比率 = 负债总计 / 总资产 × 100%

利息偿还倍数 = (税前利润 + 财务费用中利息支出总额) / 全年利息支付总额

净资产收益率 = 净利润 / 期末净资产 × 100%