

希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)

Xigema Cpas(Special General Partnership)

希会审字(2014)1264号

审计报告

商洛市城市建设投资开发有限公司:

我们审计了后附的商洛市城市建设投资开发有限公司(以下简称“贵公司”)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、管理层对合并及母公司财务报表的责任

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，贵公司合并及母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，公允反映了贵公司 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合并及母公司现金流量。

希格玛会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一四年四月二十八日



合并资产负债表(续)

编制单位: 商洛市城市投资开发有限公司

2013年12月31日

会合01表
金额单位: 元

项 目	注	期末金额	年初金额
流动负债:			
短期借款	七、(十四)	239,000,000.00	201,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	七、(十五)	53,260,660.60	22,389,785.26
预收款项	七、(十六)	44,392,812.64	3,914,426.30
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、(十七)	18,111,624.14	14,511,913.53
应交税费	七、(十八)	114,422,897.72	94,302,019.97
应付利息	七、(十九)	32,554,001.97	
应付股利			
其他应付款	七、(二十)	563,744,803.41	616,285,755.15
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	七、(二十一)	71,800,000.00	8,300,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,137,286,600.48	960,703,900.21
非流动负债:			
长期借款	七、(二十二)	521,300,000.00	651,900,000.00
应付债券	七、(二十三)	1,488,689,147.18	
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债	七、(二十四)		6,835,039.00
非流动负债合计		2,009,989,147.18	658,835,039.00
负债合计		3,147,275,747.66	1,619,538,939.21
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	七、(二十五)	637,500,000.00	637,500,000.00
资本公积	七、(二十六)	4,058,655,983.17	4,059,311,763.14
减: 库存股			
专项储备	七、(二十七)		
盈余公积	七、(二十八)	67,676,836.32	48,086,871.81
一般风险准备			
未分配利润	七、(二十九)	698,906,418.54	427,966,199.24
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		5,362,739,038.03	5,172,864,834.19
少数股东权益			
所有者权益(或股东权益)合计		5,362,739,038.03	5,172,864,834.19
负债和所有者权益(或股东权益)总计		8,510,014,785.69	6,792,403,773.40

单位负责人:

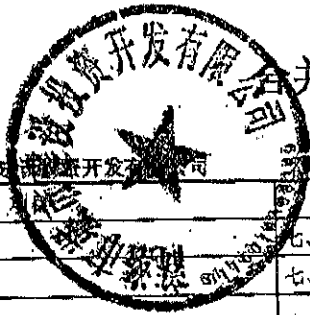
非徐
印明
6110010008332

主管会计工作负责人:

全李
印志
6110010008336

会计机构负责人:

丽赵
印秀
6110010008335



合并利润表

编制单位：商丘市城市房地产开发有限公司 2013年度 金额单位：元

	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	七、(三十)	447,247,293.14	383,835,073.84
其中：营业收入	七、(三十)	447,247,293.14	383,835,073.84
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		456,243,562.67	384,310,049.75
其中：营业成本	七、(三十)	321,103,482.34	296,106,478.43
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		8,425,413.85	8,966,703.65
销售费用		6,403,588.43	4,154,961.22
管理费用		70,950,669.76	55,290,235.26
财务费用	七、(三十一)	36,225,498.24	9,496,586.95
资产减值损失	七、(三十二)	13,134,710.05	10,296,086.24
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	七、(三十三)	19,589,506.59	10,012,053.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,424,620.77	871,683.32
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		10,593,237.08	9,637,077.35
加：营业外收入	七、(三十四)	187,814,230.57	90,530,255.71
减：营业外支出	七、(三十五)	1,029,004.26	83,060.10
其中：非流动资产处置损失		374,241.87	8,124.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		197,378,463.37	99,984,272.96
减：所得税费用	七、(三十六)	2,382,479.56	2,593,007.53
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		194,995,983.81	97,391,265.43
归属于母公司所有者的净利润		194,995,983.81	97,391,265.43
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
少数股东损益			
六、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
七、其他综合收益			
八、综合收益总额			
归属于母公司所有者的综合收益总额		194,995,983.81	97,391,265.43
归属于少数股东的综合收益总额			

单位负责人：



主管会计工作负责人



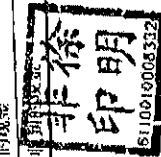
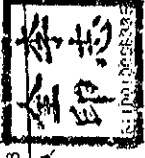
会计机构负责人



合并现金流量表

会计年度: 2013年度
金额单位: 元

项目	本期金额	上期金额	备注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:					
销售商品、提供劳务收到的现金	281,377,713.85	202,197,838.70	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	524,900.00	
收到的税费返还			处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	15,430,523.32	9,057,082.26
客户存款和同业存放款项净增加额			收到其他与投资活动有关的现金	1,806,610,054.24	82,620,369.94
向中央银行借款净增加额			投资活动现金流入小计	28,913,762.50	32,546,690.88
向其他金融机构拆入资金净增加额			新建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,373,581,128.83	181,000,000.00
收到原保险合同赔付款项的现金			投资支付的现金		
收到再保业务现金净额			质押贷款净增加额		
收到其他与经营活动有关的现金			取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,811,993.07	
经营活动现金流入小计	636,832,582.05	470,485,189.91	支付其他与投资活动有关的现金	2,404,306,885.40	213,546,690.88
购买商品、接受劳务支付的现金	918,210,395.90	672,693,028.61	投资活动现金流出小计	-597,696,831.16	-130,926,320.94
支付给职工以及为职工支付的现金	430,248,960.81	285,613,572.76	经营活动产生的现金流量净额		
支付利息、手续费及佣金的现金			三、筹资活动产生的现金流量:		
支付保单红利的现金			吸收投资收到的现金		
拆入资金净增加额			其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,727,000,000.00	309,000,000.00
向其他金融机构拆入资金净增加额			取得借款收到的现金		
收到的税费返还			发行债券收到的现金		
收到其他与经营活动有关的现金			收到其他与筹资活动有关的现金	1,727,000,000.00	309,000,000.00
经营活动现金流入小计	918,210,395.90	672,693,028.61	筹资活动现金流入小计	64,601,093.97	56,543,477.89
购买商品、接受劳务支付的现金			偿还债务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金			分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金			其中: 子公司支付给少数股东的股利、利息		
支付保单红利的现金			支付其他与筹资活动有关的现金	332,701,093.97	279,143,477.89
支付中央银行和同业存放款项净增加额			筹资活动现金流出小计	1,994,298,908.03	28,856,522.11
支付原保险合同赔付款项的现金			筹资活动产生的现金流量净额		
支付其他与经营活动有关的现金			四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
经营活动现金流出小计	1,777,320,951.62	1,345,386,601.37	五、现金及现金等价物净增加额	137,491,519.15	-102,391,203.06
经营活动产生的现金流量净额	-659,110,555.72	-1,321,404.23	六、期末现金及现金等价物余额	100,573,337.01	202,964,540.07
二、投资活动产生的现金流量:			其中: 期初现金及现金等价物余额	238,064,856.16	100,573,337.01
收回投资收到的现金					
取得投资收益收到的现金					
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额					
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额					
收到其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流入小计					
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金					
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流出小计					
投资活动产生的现金流量净额					
三、筹资活动产生的现金流量:					
吸收投资收到的现金					
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金					
取得借款收到的现金					
发行债券收到的现金					
收到其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流入小计					
偿还债务支付的现金					
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金					
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利息					
支付其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流出小计					
筹资活动产生的现金流量净额					
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
五、现金及现金等价物净增加额					
六、期末现金及现金等价物余额					
七、期初现金及现金等价物余额					
八、现金及现金等价物净增加额					



会计机构负责人:

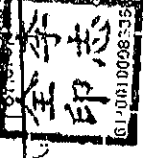
主管会计工作负责人:

单位负责人:

合并所有者权益变动表

金额单位：元

	2013年度										所有者权益合计	
	本年金额											
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	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	其他	小计			
一、上年年末余额	837,500,000.00	4,059,311,763.14			48,086,871.81		427,966,199.24		5,172,864,834.19		5,172,864,834.19	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
二、本年年初余额	837,500,000.00	4,059,311,763.14			48,086,871.81		427,966,199.24		5,172,864,834.19		5,172,864,834.19	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		-855,779.97			19,589,764.51		170,940,219.30		188,874,203.84		188,874,203.84	
(一) 净利润							194,995,983.81		194,995,983.81		194,995,983.81	
(二) 其他综合收益												
上述(一)和(二)小计		-855,779.97							-855,779.97		-855,779.97	
(三) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入资本												
2. 股份支付计入所有者权益的金额												
3. 其他		-855,779.97							-855,779.97		-855,779.97	
(四) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(五) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)					19,589,764.51		-24,055,764.51		-4,466,000.00		-4,466,000.00	
2. 盈余公积转增资本(或股本)					19,589,764.51		-19,589,764.51					
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(六) 专项储备提取和使用												
1. 提取专项储备				2,928,169.56								
2. 使用专项储备				-2,928,169.56								
四、本年年末余额	637,500,000.00	4,058,655,983.17			67,676,636.32		598,906,418.54		5,382,739,038.03		5,382,739,038.03	



会计机构负责人

主管会计工作负责人

单位负责人

合并所有者权益变动表(续)

会合04续
金额单位:元

编制单位: 商洛市 时发投资有限公司	2013年度										
	上年金额										
	实收资本(或股本)	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	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	637,500,000.00	4,059,101,063.14			38,108,063.85		340,553,741.97		5,075,262,868.76		5,075,262,868.76
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
二、本年年初余额	637,500,000.00	4,059,101,063.14			38,108,063.85		340,553,741.97		5,075,262,868.76		5,075,262,868.76
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		210,700.00			9,978,808.16		87,412,457.27		97,601,965.43		97,601,965.43
(一) 净利润		210,700.00					97,391,265.43		210,700.00		210,700.00
(二) 其他综合收益							97,391,265.43		97,601,965.43		97,601,965.43
上述(一)和(二)小计		210,700.00					97,391,265.43		210,700.00		210,700.00
(三) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入资本											
2. 股份支付计入所有者权益的金额											
3. 其他											
(四) 利润分配					9,978,808.16		-9,978,808.16		-9,978,808.16		-9,978,808.16
1. 提取盈余公积					9,978,808.16		-9,978,808.16				
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者(或股东)的分配											
4. 其他											
(五) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(六) 专项储备提取和使用				2,025,496.68					2,025,496.68		2,025,496.68
1. 提取专项储备				2,025,496.68					2,025,496.68		2,025,496.68
2. 使用专项储备				-2,025,496.68					-2,025,496.68		-2,025,496.68
四、本年年末余额	637,500,000.00	4,059,311,763.14			48,086,871.81		427,966,189.24		5,172,864,834.19		5,172,864,834.19

赵秀
印

李金
印

徐非
印

会计机构负责人:

主管会计工作负责人:

单位负责人:

资产负债表

会企01表

编制单位：商洛市城市投资开发有限公司

2013年12月31日

金额单位：元

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		210,196,390.84	48,198,826.18
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	八、(一)	576,265,268.43	472,811,342.96
预付款项		164,880,622.53	87,031,705.26
应收利息			
应收股利			
其他应收款	八、(二)	2,034,613,642.23	825,343,636.04
存货		2,762,773,680.25	3,175,911,608.31
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		733,926,498.91	151,000,000.00
流动资产合计		6,482,656,103.19	4,760,297,117.75
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	八、(三)	318,060,396.25	317,484,917.02
投资性房地产		358,308,517.20	368,271,473.78
固定资产		511,952,208.09	284,307,154.26
在建工程			160,720,000.00
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		701,979,370.50	712,316,569.86
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		9,000,000.00	
递延所得税资产		3,146,017.10	1,878,352.74
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,900,444,509.14	1,844,978,467.66
资产总计		8,383,100,612.33	6,605,275,585.41

单位负责人：

非徐
印明

主管会计工作负责人：

全志
印志

会计机构负责人：

丽赵
印秀

资产负债表(续)

会企01表

编制单位: 商丘市城市建设投资开发有限公司

2013年12月31日

金额单位: 元

项目	附注	期末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款		239,000,000.00	201,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		245,947.67	5,000.00
预收款项		43,049,536.28	2,800,000.00
应付职工薪酬		11,184.70	2,020.00
应交税费		111,181,529.98	91,275,626.29
应付利息		32,660,273.97	
应付股利			
其他应付款		513,150,866.23	480,612,457.86
一年内到期的非流动负债		64,800,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		1,003,999,338.83	775,695,104.15
非流动负债:			
长期借款		521,300,000.00	651,900,000.00
应付债券		1,488,689,147.18	
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,009,989,147.18	651,900,000.00
负债合计		3,013,988,486.01	1,427,595,104.15
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)		637,500,000.00	637,500,000.00
资本公积		4,059,311,763.14	4,059,311,763.14
减: 库存股			
专项储备			
盈余公积		87,676,636.32	48,086,871.81
一般风险准备			
未分配利润		604,623,726.86	432,781,846.31
所有者权益(或股东权益)合计		5,369,112,126.32	5,177,680,481.26
负债和所有者权益(或股东权益)总计		8,383,100,612.33	6,605,275,585.41

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利润表

会企02表

编制单位：商洛市城市建设开发有限公司

2013年度

金额单位：元

	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		286,702,762.33	216,359,319.32
减：营业成本		187,510,568.07	165,640,008.91
营业税金及附加		4,523,792.60	3,321,026.90
销售费用			
管理费用		34,972,486.24	30,443,140.68
财务费用		35,662,322.40	9,088,518.03
资产减值损失		5,091,997.18	4,341,659.33
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	八、（四）	14,006,002.55	9,928,765.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,424,520.77	871,683.32
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		12,947,598.39	13,453,731.05
加：营业外收入		186,604,784.31	89,500,000.00
减：营业外支出		448,018.77	
其中：非流动资产处置损失		-1,424,520.77	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		199,104,363.93	102,953,731.05
减：所得税费用		3,206,718.87	3,165,649.48
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		195,897,645.06	99,788,081.57
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		195,897,645.06	99,788,081.57

单位负责人：

非徐印明

5110010008327

主管会计工作负责人：

全李印志

5110010008335

会计机构负责人：

丽赵印秀

5110010008333

现金流量表

企会03表

编制单位：商洛市城市投资开发有限公司

2013年度

金额单位：元

	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	108,768,152.21	51,357,998.86
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	635,549,530.34	475,279,253.10
经营活动现金流入小计	744,317,682.55	526,637,251.96
购买商品、接受劳务支付的现金	328,886,371.18	175,610,997.71
支付给职工以及为职工支付的现金	203,680.00	101,000.00
支付的各项税费		
支付其他与经营活动有关的现金	1,085,202,685.83	352,405,349.25
经营活动现金流出小计	1,414,292,717.01	528,117,346.96
经营活动产生的现金流量净额	-669,975,034.46	-1,480,095.00
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,780,654,630.92	73,280,000.00
取得投资收益收到的现金		
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		
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	15,430,523.32	9,057,082.28
投资活动现金流入小计	1,796,085,154.24	82,337,082.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	103,757.00	47,249.00
投资支付的现金	2,363,581,129.83	181,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		55,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,363,684,886.83	236,047,249.00
投资活动产生的现金流量净额	-567,599,732.59	-153,710,166.74
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款所收到的现金	1,727,000,000.00	309,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,727,000,000.00	309,000,000.00
偿还债务所支付的现金	266,800,000.00	217,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	60,627,667.29	52,743,012.73
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	327,427,667.29	270,343,012.73
筹资活动产生的现金流量净额	1,399,572,332.71	38,656,987.27
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	161,997,565.66	-116,533,274.47
加：期初现金及现金等价物余额	48,198,825.18	164,732,099.65
六、期末现金及现金等价物余额	210,196,390.84	48,198,825.18

单位负责人：


 非徐印明

主管会计工作负责人：


 全季印志

会计机构负责人：


 丽赵印秀

所有者权益变动表

会企04表
金额单位：元

2013年度

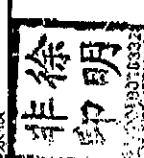
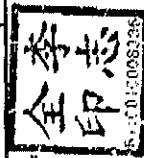
编制单位：南京开泰房地产开发有限公司

项	本金额							所有者权益合计
	实收资本(或股本)	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	
一、上年年末余额	637,500,000.00	4,059,311,763.14			48,088,871.81		432,781,846.31	5,177,680,481.26
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	637,500,000.00	4,059,311,763.14			48,088,871.81		432,781,846.31	5,177,680,481.26
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					19,589,764.51		171,841,880.55	191,431,845.06
(一) 净利润							196,897,645.06	196,897,645.06
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计								
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积					19,589,764.51		-24,055,754.51	-4,466,000.00
2. 提取一般风险准备					19,589,764.51		-19,589,764.51	
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备提取和使用								
1. 提取专项储备								
2. 使用专项储备								
四、本年年末余额	637,500,000.00	4,059,311,763.14			67,678,636.32		604,623,726.86	5,369,112,126.32

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

单位负责人：

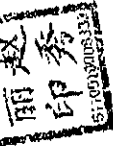


所有者权益变动表(续)

会企04表
金额单位:元

2013年度

项 目	上年金额							
	实收资本(或股本)	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	所有者权益合计
一、上年年末余额	637,500,000.00	4,059,101,063.14			38,108,063.65		342,972,572.90	5,077,681,699.69
加:会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	637,500,000.00	4,059,101,063.14			38,108,063.65		342,972,572.90	5,077,681,699.69
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		210,700.00			9,978,808.16		89,809,273.41	99,998,781.57
(一) 净利润							99,788,081.57	99,788,081.57
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计		210,700.00						210,700.00
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他		210,700.00						210,700.00
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积					9,978,808.16		-9,978,808.16	
2. 提取一般风险准备					9,978,808.16		-9,978,808.16	
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备提取和使用								
1. 提取专项储备								
2. 使用专项储备								
四、本年年末余额	637,500,000.00	4,059,311,763.14			48,086,871.81		432,781,846.31	5,177,680,481.26



会计机构负责人:

主管会计工作负责人:

单位负责人:

财务报表附注

一、公司基本情况

商洛市城市建设投资开发有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系根据商洛市人民政府 2005 年 6 月 14 日会议纪要，由商洛市人民政府出资组建，公司性质为国有独资有限责任公司，于 2005 年 6 月 24 日取得由商洛市工商行政管理局核发注册号为 612500100000815 的企业法人营业执照。成立时，公司注册资本为 1500 万元人民币，由商洛市改革和发展委员会出资 1500 万元人民币，占出资额 100%。（由商洛市鸿远联合会计师事务所出具商鸿会验（2005）79 号验资报告）。公司于 2007 年 2 月 12 日收到商洛市财政局出资 1000 万元人民币（由商洛市鸿远联合会计师事务所出具商鸿会验（2008）0027 号验资报告）。公司 2009 年 9 月 25 日收到新增注册资本 61250 万元人民币，其中：商洛市财政局以货币资金出资 16790 万元人民币，商洛市市政管理局以实物出资 30440 万元人民币，商洛市城市管理局以实物出资 14020 万元。2009 年 11 月公司股东变更为商洛市国有资产监督管理委员会。

住 所：商洛市商州区名人街西段天士力大厦一楼

法定代表人：徐明非

注册资本：陆亿叁仟柒佰伍拾万

实收资本：陆亿叁仟柒佰伍拾万

经济性质：有限责任公司（国有独资）

经营范围：投资经营性基础设施建设项目、公益性建设项目和产业结构调整建设项目、受政府委托经营国有资产、受政府委托或社会经济组织委托代理投资；开展投资咨询服务、代理经营；土地整理和储备；房地产开发；房屋租赁；建设安装及环境工程。（以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的从其规定）

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上根据本附注四列示的重要会计政策、会计估计进行编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司声明按照本附注“二、财务报表的编制基础”、“四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错更正”所述的编制基础和会计政策、会计估计编制的财务报表，符合企业会计准则的要求，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错更正

（一）会计期间

本公司会计年度从公历每年一月一日至十二月三十一日止。

（二）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础，以实际成本为计价原则。各项财产在取得时按实际成本计量，其后如果发生减值，按企业会计制度规定计提相应的减值准备。

（四）外币业务的核算方法及折算方法

公司对发生的外币经济业务，初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额；即期汇率一般指当日中国人民银行公布的人民币汇率的中间价。资产负债表日外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率进行折算，因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不应改变其记账本位币金额。货币性项目是企业持有的货币和将以固定或可确定金额的货币收取的资产或者偿付负债。主要包括现金、银行存款、应收票据、应收账款、准备持有至到期的债券投资、长（短）期借款、应付账款、其他应付款、应付债券和长期应付款等。

（五）现金及现金等价物的确定标准

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款，不能随时用于支付的存款不属于现金，如不能随时支取的定期存款等。现金等价物是指企业持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）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。现金等价物通常包括可在证券市场上流通的 3 个月内到期的短期债券等。

（六）金融资产和金融负债核算方法

1. 金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

2. 金融资产

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；持有至到期投资；贷款和应收款项；可供出售金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值进行计量，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的交易费用计入当期损益，其他金融资产的初始交易费用计入初始确认成本。

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足以下条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售或回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产是指只有符合以下条件之一的金融资产，才可以在初始确认时指定：该指定可以消除或明显减少由于该金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；企业风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具投资，不得指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

初始确认后，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利或利息收入均计入当期损益。

(2) 持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且企业有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

初始确认后，采用实际利率法计算的摊余成本减去计提的减值准备进行后续计量。当持有至到期投资终止确认、发生减值或在摊销时所产生的利得或损失，计入当期损益。

(3) 贷款和应收款项

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

初始确认后，采用实际利率法计算的摊余成本减去计提的减值准备进行后续计量。当终止确认、发生减值或在摊销时所产生的利得或损失，计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以外的金融资产。

初始确认后,采用公允价值进行后续计量,其折溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入,公允价值变动在资本公积中单项列示,直至该金融资产终止确认或发生减值时,已计入资本公积中的累计公允价值变动转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入均计入当期损益。

3. 终止确认

终止确认,是指将金融资产或金融负债从企业的账户和资产负债表内予以转销。

金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不得终止确认该金融资产。

判断是否已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方时,比较转移前后该金融资产未来现金流量净现值及时间分布的波动使其面临的风险。企业面临的风险因金融资产转移发生实质性改变的,表明该企业已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方。企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,但未放弃对该金融资产控制的,按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。继续确认所转移金融资产整体,并将收到的对价确认为一项金融负债。

4. 金融资产的减值

公司在每个资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查,以判断是否有证据表明金融资产已由于一项或多项事项的发生而出现减值,减值事项是指在该资产初始确认后发生的、对预期未来现金流量有影响的,且本公司能对该影响做出可靠计量的事项。

(1) 以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明贷款及应收款项或以摊余成本计量持有至到期投资发生减值,则损失的金额以资产的账面金额与预期未来现金流量现值的差额确定。在计算预期未来现金流量现值时,应采用该金融资产原始有效利率作为折现率。资产的账面价值应通过计提减值准备减计至其预计可收回金额,减计的金额计入当期损益。

公司对单项金额重大的金融资产应进行单项评价,以确定其是否存在减值的客观证据,并对其他单项金额不重大的资产,以单项或组合评价的方式进行检查,以确定是否存在减值的客观证据。已进行单独评价,但没有客观证据表明已出现减值的单项金融资产,无论重大与否,该资产仍应与其他具有类似信用风险特征的金融资产构成的一个组合再进行组合减值评价。已经进行单独评价并确认或继以确认减值损失的金融资产将不列入组合评价的范围内。

对于以组合评价方式来检查减值情况的金融资产组合,未来现金流量的估算参考与该资

产组合信用风险特征类似的金融资产的历史损失经验来确定。

(2) 以成本计量的金融资产

如有证据表明由于无法可靠地计量其公允价值所以未以公允价值计量的无市价权益性金融工具出现减值，减值损失的金额应按该金融资产的账面金额与以类似金融资产当前市场回报率折现计算所得的预计未来现金流量现值之间的差额进行计量。

(3) 可供出售金融资产

如果可供出售资产发生减值，原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，应予以转出，计入当期损益。

5. 金融负债

金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该类金融负债公允价值的变动计入当期损益。

其他金融负债以摊余成本计量。

(七) 应收款项

本公司期末对应收款项（含应收账款、其他应收款等）进行全面检查，对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。对于单项金额非重大的应收款项与经单独测试后未减值的应收款项一起按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。单项金额重大是指：应收款项余额大于 1000 万元。

1. 坏账的确认标准

包括因债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，确实不能收回的；因债务单位撤销、资不抵债或现金流量严重不足，确实不能收回的；因发生严重自然灾害等导致债务单位停产而在短时间内无法偿付债务，确实无法收回的；有确凿证据表明该项应收账款不能够收回或收回的可能性极小的应收款项。

2. 坏账的计提范围

包括应收账款、其他应收款；预付账款、应收票据等应收款项也可单独进行减值测试。

3. 坏账准备核算方法

公司采用备抵法核算坏账损失。

4. 坏账准备的计提方法和计提比例

坏账准备采用账龄分析法与个别认定法相结合计提坏账准备。坏账准备计提方法一经确定，不得随意更改。

商洛市城市建设投资开发有限公司

2013年财务报表附注

对于单项金额非重大的应收款项以及单独测试后未发生减值的单项金额重大的应收款项，经常发生的，债务单位信誉较好的，确实有把握收回的应收款项（如：商洛市人民政府以及政府下属的控股公司和职能部门）以及公司员工个人欠款不计提坏账准备，其余应收款项（包括应收账款和其他应收款）按对应逾期账龄适用的比例计提坏账准备，计提比例如下：

账龄在1年（含1年）以内的提取比例为1%；

账龄在1—2年（含2年）的提取比例为5%；

账龄在2—3年（含3年）的提取比例为10%；

账龄在3—4年（含4年）的提取比例为30%；

账龄在4—5年（含5年）的提取比例为50%；

账龄在5年以上的提取比例为80%。

对于有证据表明确实无法收回的应收款项，如债务单位已撤销、破产、资不抵债、现金流严重不足等，根据企业的管理权限，经批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

（八）存货核算方法

1. 存货的分类：原材料、开发成本、工程施工。
2. 存货取得和发出的计价方法：按照取得时的实际成本计价。
3. 存货的盘存制度

公司对存货采用永续盘存制度，每年至少应全面盘点一次，盘点结果如果与账面记录不符，应于年末前查明原因，并根据公司存货盈亏处理办法的规定，在期末结账前处理完毕。

4. 期末存货计价原则及存货跌价准备确认标准和计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，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。为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末存货按照单个存货项目计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，可以按照存货类别计提存货跌价准备。与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最

终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可以合并计提存货跌价准备。

资产负债表日，企业确定存货的可变现净值。以前已减记存货价值的影响因素已经消失的，已减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（九）投资性房地产

1. 投资性房地产的初始计量：投资性房地产按其成本作为入账价值。其中，外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的投资性房地产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

2. 投资性房地产的后续计量

公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计价，折旧与摊销按资产的估计可使用年限，采用直线法计算，其中房产按法定使用年限与预计使用年限孰低的年限计提折旧，地产按法定使用权年限摊销。

（十）固定资产计价及其折旧

1. 固定资产的确认

固定资产是指即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产，通常单位价值应在 2000 元以上。同时满足以下条件的，才能予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产的计价

固定资产按照成本进行初始计量。外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照应予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。应计入固定资产成本的借款费用，按照《企业会计准则 第 17 号——借款费用》处理。投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照相关规定确定。确定固定资产成本时，考虑预计弃置费用因素。企业以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出，应予资本化，

商洛市城市建设投资开发有限公司

2013年财务报表附注

作为长期待摊费用，合理进行摊销。

3. 固定资产的分类和折旧方法

固定资产按月计提折旧，当月增加的固定资产，当月不计提折旧，从下月起计提折旧；当月减少的固定资产，当月仍计提折旧，从下月起不计提折旧。

公司对所有固定资产计提折旧，但已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地除外。固定资产均采用平均年限法计提折旧。

公司至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法，但原则上不得延长固定资产的折旧期限等，减少应计折旧额。

固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

固定资产预计残值为资产原值的5%，预计使用年限及折旧率一般为：

类别	折旧年限	预计净残值率(%)	预计年折旧率(%)
房屋及建筑物	30-50	5	3.17-2.38
运输设备	5-10	5	11.88-10.56
办公及电子设备	5	5	19.00-15.83
其他设备	5-10	5	11.88-10.56

4. 固定资产后续支出的会计处理方法

固定资产的后续支出是指固定资产在使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等。后续支出，满足固定资产确认条件的，计入固定资产成本，如有被替换的部分，应扣除其账面价值；不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等，在发生时计入当期损益。

5. 固定资产减值准备

公司期末按照固定资产的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于账面成本的，按其差额计提减值准备，一经计提在以后会计期间不得转回。

6. 固定资产终止确认

固定资产满足以下条件之一的，予以终止确认：该固定资产处于处置状态，该固定资产预期通过使用或处置不能产生经济利益。

企业持有待售的固定资产，对其预计净残值进行调整。

企业出售、转让、报废固定资产或发生固定资产毁损，将处置收入扣除账面价值和相关税

费后的金额计入当期损益。固定资产的账面价值是固定资产成本扣减累计折旧和累计减值准备后的金额。

固定资产盘亏造成的损失，计入当期损益。盘盈的固定资产，应作为前期差错记入“以前年度损益调整”科目。

（十一）在建工程

在建工程是指在建中的房屋、建筑物、待安装或正安装机器设备及其他固定资产。

1. 在建工程的计价

按实际发生的支出计价。自营工程按直接材料、直接人工、直接机械施工费等计量；出包工程按应支付的工程价款等计量；设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转所发生的支出等确定工程成本；更新改造工程按更新改造前该固定资产的账面价值、更新改造直接费用、工程试运转支出以及所分摊的工程管理等确定工程成本。

2. 在建工程结转固定资产的时点

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

3. 在建工程减值准备

公司期末按照在建工程的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于账面成本的，按其差额计提减值准备。

（十二）无形资产

1. 无形资产的确认

无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，通常包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、特许权、土地使用权等。同时满足以下条件的，才能予以确认：与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；该无形资产的成本能够可靠地计量。

2. 无形资产的计价方法

无形资产按照成本进行初始计量。

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。利率采用银行同期贷款利率。

公司内部研究开发项目的支出，应区分研究阶段支出与开发阶段支出。研究是指为获取并

商洛市城市建设投资开发有限公司

2013年财务报表附注

理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足以下条件的，确认为无形资产：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

自行开发的无形资产，其成本包括自满足上述条件至达到预定用途前所发生的支出总额，但是对于以前期间已经费用化的支出不再调整。

投资者投入无形资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

非货币性资产交换、债务重组、政府补助和企业合并取得的无形资产的成本，应按照相关规定确定。

3. 无形资产摊销方法和期限

公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，自可供使用时起在预计使用年限内分期平均摊销。

使用寿命不确定的无形资产不应摊销。

无形资产合同规定了受益年限但法律没有规定有效年限的，摊销年限按不超过合同规定的受益年限摊销；合同没有规定的受益年限但法律规定了有效年限的，摊销年限按不超过法律规定的有效年限摊销；合同规定了受益年限但法律规定也有有效年限的，摊销年限按不超过受益年限与有效年限两者之中较短者摊销；如果合同没有规定受益年限，法律也没有规定有效年限的，摊销年限实际受益年限摊销。

无形资产为土地使用权的，按使用权证列示的使用年限平均摊销。无形资产为采矿权的，按核准的使用年限平均摊销。

其他无形资产以成本入账，按受益期分期平均摊销。

公司至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，改变摊销期限和摊销方法，但原则上不得

延长其使用期限，减少摊销额。

公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命，进行摊销。

无形资产的摊销金额一般计入当期损益。某项无形资产包含的经济利益通过所生产的产品或其他资产实现的，其摊销金额计入相关资产的成本。

4. 无形资产减值准备

期末对无形资产逐项进行检查，若可收回金额低于其账面价值的，按单项项目计提无形资产减值准备。

5. 无形资产终止确认

企业出售无形资产，将取得的价款与该无形资产账面价值的差额计入当期损益。无形资产预期不能为企业带来经济利益的，将该无形资产的账面价值予以转销。

（十三）资产减值

1. 资产减值的计量

资产减值是指资产的可收回金额低于其账面价值。除存货、建造合同、递延所得税资产、金融资产的减值外，均按执行本办法。公司在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

2. 可能发生减值资产的认定

存在以下迹象的，表明资产可能发生了减值：资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对公司产生不利影响。市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于

(或者高于)预计金额等。其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

3. 资产可收回金额的计量

资产存在减值迹象的,估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值,只要有一项超过了资产的账面价值,就表明资产没有发生减值,不需再估计另一项金额。资产的公允价值减去处置费用后的净额,根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。不存在销售协议但存在资产活跃市场的,按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定。资产的市场价格通常根据资产的买方出价确定。在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下,以可获取的最佳信息为基础,估计资产的公允价值减去处置费用后的净额,该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。企业按照上述规定仍然无法可靠估计资产的公允价值减去处置费用后的净额的,以该资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

资产预计未来现金流量的现值,按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量,选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。预计资产未来现金流量的现值,综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素。预计的资产未来现金流量包括以下各项:资产持续使用过程中预计产生的现金流入。为实现资产持续使用过程中产生的现金流入所必需的预计现金流出(包括为使资产达到预定可使用状态所发生的现金流出)。

该现金流出是可直接归属于或者可通过合理和一致的基础分配到资产中的现金流出。资产使用寿命结束时,处置资产所收到或者支付的净现金流量。该现金流量是在公平交易中,熟悉情况的交易双方自愿进行交易时,企业预期可从资产的处置中获取或者支付的、减去预计处置费用后的金额。

企业以单项资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

4. 资产组

资产组的认定,应以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时,在认定资产组时,考虑企业管理层管理生产经营活动的方式和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。几项资产的组合生产的产品(或者其他产出)存在活跃市场的,即使部分或者所有这些产品(或者其他产出)均供内部使用,也在符合前款规定的情况下,将这几项资产的组合认定为一个资产组。如果该资产组的现金流入受内部转移价格的影响,按照

商洛市城市建设投资开发有限公司

2013年财务报表附注

企业管理层在公平交易中对未来价格的最佳估计数来确定资产组的未来现金流量。资产组一经确定，各个会计期间保持一致，不得随意变更。

(十四) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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，同时满足以下条件的，才能开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

2. 借款费用资本化的期间

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售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费用，计入当期损益。

3. 借款费用资本化金额的计量

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，企业根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条

件的资产的成本。

专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

（十五）其他资产

1. 长期待摊费用按实际成本计价，在受益期内分期平均摊销。
2. 筹建期间发生的相关筹建费用（除购建固定资产以外），计入当期损益。

（十六）应付职工薪酬

1. 职工薪酬的范围

职工，是指与企业订立劳动合同的所有人员，含全职、兼职和临时职工；也包括虽未与企业订立劳动合同但由企业正式任命的人员，如董事会成员、监事会成员等。在企业的计划和控制下，虽未与企业订立劳动合同或未由其正式任命，但为其提供与职工类似服务的人员，也纳入职工范畴，如劳务用工合同人员。

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出，包括企业为职工在职期间和离职后提供的全部货币性薪酬和非货币性福利。提供给职工配偶、子女或其他被赡养人的福利等，也属于职工薪酬。具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴；职工福利费；医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费；住房公积金；工会经费和职工教育经费；非货币性福利；因解除与职工的劳动关系给予的补偿；其他与获得职工提供的服务相关的支出。

2. 职工薪酬的确认和计量

企业在职工为其提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，根据职工提供服务的受益对象，分别以下情况处理：应由生产产品、提供劳务负担的职工薪酬，计入产品成本或劳务成本。应由在建工程、无形资产负担的职工薪

酬，计入建造固定资产或无形资产成本。上述之外的其他职工薪酬，计入当期损益。

企业为职工缴纳的医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，在职工为其提供服务的会计期间，根据工资总额的一定比例计算，并按照上述规定处理。

企业在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，同时满足以下条件的，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期损益：

(1) 已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施。该计划或建议包括拟解除劳动关系或裁减的职工所在部门、职位及数量；根据有关规定按工作类别或职位确定的解除劳动关系或裁减补偿金额；拟解除劳动关系或裁减的时间。

(2) 企业不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议。

(十七) 收入确认原则

1. 销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

公司销售商品满足收入确认条件时，按照已收或应收合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

2. 提供劳务

在同一年度内开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的证据时，确认劳务收入。对于劳务的开始和完成不在同一会计年度内的，按完工百分比法，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企业；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，确认劳务收入。

企业确定提供劳务交易的完工进度，可以选用下列方法：已完工作的测量；已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例；已经发生的成本占估计总成本的比例。

3. 让渡资产使用权

利息收入，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。使用费收入，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。上述收入的确定并应同时满足：相关的经济

利益很可能流入企业；收入的金额能够可靠地计量。

（十八）租赁

1. 租赁业务的分类

承租人和出租人在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

融资租赁，是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

满足以下一项或数项标准的租赁，认定为融资租赁：在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

2. 承租人融资租赁业务的会计处理

融资租入固定资产按租赁开始日租赁资产的原账面价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值，并将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，并将两者的差额记录为未确认融资费用。

承租人在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。

未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

对租赁资产按照与自有应折旧资产相一致的折旧政策计提折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

或有租金在实际发生时确认为当期费用。

（十九）政府补助

1. 政府补助系指本公司从政府无偿取得的除了资本性投入以外的货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且预计能够收到时确认。

2. 政府补助的计量：政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。公司取得与资产相关的政府补助时，确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的损益。在相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。公司收到的与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，公司于取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。如果已确认的政府补助需要返还的，存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超过部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

（二十）所得税的会计处理方法

1. 所得税的会计处理方法

公司采用资产负债表债务法。

2. 递延所得税负债和递延所得税资产

递延所得税负债产生于应纳税暂时性差异。公司应将当期和以前期间应交未交的所得税确认为负债。除以下交易中产生的递延所得税负债以外，公司应确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

（1）商誉的初始确认。

（2）同时具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

- 1) 该项交易不是企业合并；
- 2) 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

企业对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认相应的递延所得税负债。但是，同时满足以下条件的除外：投资企业能够控制暂时性差异转回的时间；该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

递延所得税资产产生于可抵扣暂时性差异。公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，但是，同时具有以下特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

- 1) 该项交易不是企业合并；
- 2) 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

公司对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足以下条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回；未来很可能获得

商洛市城市建设投资开发有限公司

2013 年财务报表附注

用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

适用税率发生变化的，应对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债进行重新计量，除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外，将其影响数计入变化当期的所得税费用。

资产负债表日，企业对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。

公司企业所得税采用按季计算年终汇算清缴的缴纳方法。

（二十一）企业合并

1. 同一控制下的企业合并

（1）同一控制下的企业合并的界定

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方（指本公司），参与合并的其他企业为被合并方。

（2）合并日的确定依据

合并日是指本公司实际取得对被合并方控制权的日期，即被合并方净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。在同时满足以下条件的，认定为实现了控制权的转移：

- 1) 企业合并协议已获股东大会通过；
- 2) 企业合并事项需要经过国家有关部门实质性审批的，已取得有关主管部门的批准；
- 3) 参与合并各方已办理了必要的财产交接手续；
- 4) 本公司已支付了合并价款的大部分（一般应超过50%），并且有能力支付剩余款项；
- 5) 本公司实际上已经控制了被合并方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担风险。

（3）合并中取得资产、负债的入账价值的确定及合并差额的处理

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方的账面价值计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发生股份面值总额）的差额，调整资本公

积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下的企业合并

(1) 非同一控制下的企业合并的界定

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并中，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方（指本公司），参与合并的其他企业为被购买方。

(2) 合并成本的确定

1) 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

2) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

3) 本公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本。

4) 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，本公司将其计入合并成本。

(3) 合并对价的计量

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

(4) 合并成本的分配

本公司在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。

1) 本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；

2) 本公司对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，按照以下规定处理：首先，对取得的被购买方的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

3) 被购买方可辨认净资产公允价值的确认原则

被购买方可辨认净资产公允价值为合并中取得的被购买方可辨认资产的公允价值减去负债及或有负债公允价值后的余额。被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债，符合下列条件的，本公司单独予以确认：

商洛市城市建设投资开发有限公司

2013年财务报表附注

a. 合并中取得的被购买方除无形资产以外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入企业且公允价值能够可靠地计量的，本公司单独予以确认并按照公允价值计量；

合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，本公司单独确认为无形资产并按照公允价值计量；

b. 合并中取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关的义务很可能导致经济利益流出企业且公允价值能够可靠地计量的，本公司单独予以确认并按照公允价值计量。

c. 合并中取得的被购买方或有负债，其公允价值能够可靠地计量的，本公司单独确认为负债并按照公允价值计量。或有负债在初始确认后，按照《企业会计准则第13号-或有事项》确认的金额与初始确认金额减去按照《企业会计准则第14号-收入》的原则确认的累计摊销额后的余额两者孰高进行后续计量。

3. 吸收合并

本公司发生吸收合并时，合并中取得的资产、负债入账价值的确定方法如下：

(1) 同一控制下的吸收合并，本公司在合并日取得的资产、负债按照相关资产、负债在被合并方的原账面价值入账。如果被合并方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司基于重要性原则，在合并日按照本公司会计政策对被合并方的相关资产、负债的账面价值进行调整，在此基础上确定合并中取得的资产、负债的入账价值。

(2) 非同一控制下的吸收合并，本公司在购买日将合并中取得的符合确认条件的各项可辨认资产、负债，按其公允价值确认为本公司的资产和负债。

五、税项

(一) 营业税，公司按应税收入的3%和5%计征。

(二) 城市建设维护税，按应缴纳营业税的7%和5%计征。

(三) 教育费附加，按应缴纳营业税的3%计征。

(四) 地方教育费附加，按应缴纳营业税的2%计征

(五) 企业所得税率25%。

(六) 其他税项，按税法规定计算交纳。

六、企业合并及合并财务报表

(一) 合并财务报表的编制方法

1. 合并范围的确定原则：

商洛市城市建设投资开发有限公司

2013年财务报表附注

合并范围公司以控制为基础予以确定。在确定能否控制被投资单位时，考虑企业和其他企业持有的被投资单位的当期可转换的可转换公司债券、当期可执行的认股权证等潜在表决权因素。母公司将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。

2. 合并财务报表合并程序：

合并财务报表以母公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司编制。母公司统一子公司所采用的会计政策，使子公司采用的会计政策与母公司保持一致。子公司所采用的会计政策与母公司不一致的，按照母公司的会计政策对子公司财务报表进行必要的调整；或者要求子公司按照母公司的会计政策另行编报财务报表。母公司统一子公司的会计期间，使子公司的会计期间与母公司保持一致。

子公司的会计期间与母公司不一致的，按照母公司的会计期间对子公司财务报表进行调整；或者要求子公司按照母公司的会计期间另行编报财务报表。

合并财务报表的编制主体是母公司，应以纳入合并范围的企业个别财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响而成。

(二) 本年纳入合并报表范围的子企业基本情况

公司名称	注册地	经营范围	注册资本(万元)	实收资本(万元)	投资比例	享有的表决权	取得方式
商洛市汽车运输总公司	商洛市商州区	汽车客、货运输；客运租赁、汽车维修、汽车驾驶员培训、停车、住宿、餐饮服务、预包装食品、冷冻饮品销售、房屋租赁等	433.60	433.60	100%	100%	无偿划拨
陕西牛脊梁生态开发有限责任公司	柞水县	旅游、观光项目及其纪念品的开发；旅游景区会展服务、旅游客运、包车客运等	3000	600	100%	100%	无偿划拨
商洛市城投房地产开发有限公司	商洛市商州区	房地产开发、建造、建筑装饰工程、水电工程、环境工程及冷暖气工程安装；土地开发；房地产销售；出租和管理自建商品房及配套设施等	5000	5000	100%	100%	设立

商洛市城市建设投资开发有限公司

2013年财务报表附注

商洛市城投物业管理有限公司	商洛市商州区	房产物业管理和服务；庭院绿化；由总公司开发的房地产及其他设施的资产管理。	500	500	100%	100%	设立
---------------	--------	--------------------------------------	-----	-----	------	------	----

1. 商洛市汽车运输总公司

2010年，根据商洛市人民政府商政函[2010]145号文《关于向市城投公司划拨部分国有资产的通知》商洛市工业和信息化局商政工信函[2010]68号文《关于向商洛市城市建设投资开发有限公司划转资产的通知》，将商洛市汽车运输总公司100%国有股权无偿划拨给本公司，该公司于2010年12月31日纳入合并范围；

2. 陕西牛背梁生态开发有限责任公司

2010年，根据商洛市人民政府商政函[2010]145号文《关于向市城投公司划拨部分国有资产的通知》商洛市工业和信息化局商政工信函[2010]68号文《关于向商洛市城市建设投资开发有限公司划转资产的通知》，将陕西牛背梁生态开发有限责任公司100%国有股权无偿划拨给本公司，该公司于2010年12月31日纳入合并范围；

3. 商洛市城投房地产开发有限公司

2012年，根据商洛市人民政府国有资产监督管理委员会商政国资发[2012]2号文《关于成立商洛市城投房地产开发有限公司的批复》，于2012年4月28日在商洛市工商行政管理局注册成立。

4. 商洛市城投物业管理有限公司

2012年，根据商洛市人民政府国有资产监督管理委员会商政国资发[2012]1号文《关于成立商洛市城投物业管理有限公司的批复》，于2012年4月28日在商洛市工商行政管理局注册成立。

(三) 报告期合并财务报表合并范围变化情况

1. 报告期不再纳入合并财务报表范围的子公司

2013年9月商洛市创业投资有限责任公司接受新股东增资，公司对其持股比例由100%下降至33%，所以至2013年10月起公司未将其纳入合并范围。

(四) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

2. 本期不再纳入合并范围的子公司

名称	2013年9月30日净资产	2013年1月-9月净利润
商洛市创业投资有限责任公司	494,575,030.20	-1,139,704.26

商洛市城市建设投资开发有限公司

2013年财务报表附注

七、合并财务报表重要项目的说明 (金额单位:人民币元)

以下注释中“期末”系指2013年12月31日,“年初”系指2012年12月31日,“本期”系指2013年度,“上期”系指2012年度。若无特别指明,货币单位为人民币元。

(一) 货币资金

项 目	期末余额	年初余额
现 金	1,717,697.85	2,251,949.21
银行存款	236,347,158.31	98,321,387.80
其他货币资金		
合 计	238,064,856.16	100,573,337.01

期末银行存款不存在抵押、冻结等对使用有限制,或存放在境外有或有潜在回收风险的情况。

(二) 应收账款

1. 应收账款按种类披露

项 目	期末余额				年初余额			
	金额	比例(%)	坏账准备	比例(%)	金额	比例(%)	坏账准备	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款	584,990,887.61	99.43	133,598.14	0.02	481,131,791.12	100.00	2,011,280.48	0.42
其中:账龄组合	584,990,887.61	99.43	133,598.14	0.02	481,131,791.12	100.00	2,011,280.48	0.42
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	3,371,934.12	0.57	3,371,934.12	100.00				
合 计	588,362,821.73	100.00	3,505,532.26	0.60	481,131,791.12	100.00	2,011,280.48	0.42
应收账款净额	584,857,289.47				479,120,510.64			

商洛市城市建设投资开发有限公司

2013年财务报表附注

2. 应收账款按账龄披露

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备
1年以内(含1年)	257,315,126.59	85,436.64	220,933,824.88	46,795.06
1-2年(含2年)	213,563,840.32		142,363,829.55	17,688.44
2-3年(含3年)	90,405,224.80	13,914.64	114,818,747.50	27,178.47
3-4年(含4年)	23,663,887.32		966,273.14	289,881.94
4-5年(含5年)			31,854.22	15,927.11
5年以上	42,808.58	34,246.86	2,017,261.83	1,613,809.46
合 计	584,990,887.61	133,598.14	481,131,791.12	2,011,280.48

3. 本期单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

债权人名称	债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
商洛市汽车运输总公司	11户单位	3,371,934.12	3,371,934.12	4-5年、5年以上	100.00	账龄较长无法收回
合 计		3,371,934.12	3,371,934.12			

4. 应收账款中无持有本公司5%(含5%)以上股份的股东单位欠款;

5. 本公司对应收关联单位和政府部门的款项不计提坏账准备;

(三) 预付款项

项 目	期末余额	年初余额
1年以内(含1年)	97,470,747.78	108,829,991.99
1-2年(含2年)	26,842,003.74	82,203,118.58
2-3年(含3年)	25,316,096.66	24,807,453.10
3年以上	17,326,975.35	12,197,445.35
合 计	166,955,823.53	228,038,009.02

1. 预付款项中无预付持有本公司5%(含5%)以上股份的股东单位款项。

(四) 其他应收款

1. 其他应收款按种类披露

项 目	期末余额				年初余额			
	金额	比例(%)	坏账准备	比例(%)	金额	比例(%)	坏账准备	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏								

商洛市城市建设投资开发有限公司

2013年财务报表附注

账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款	2,040,436,855.75	99.51	20,397,812.92	0.10	899,834,103.20	99.97	22,414,675.09	2.49
其中：账龄组合	2,040,436,855.75	99.51	20,397,812.92	0.10	899,834,103.20	99.97	22,414,675.09	2.49
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	10,109,774.83	0.49	10,109,774.83	100.00	267,496.97	0.03	267,496.97	100.00
合计	2,050,546,630.58	100.00	30,507,587.75	1.48	900,101,601.17	100.00	22,682,172.06	2.53
应收账款净额	2,020,039,042.83				877,419,429.11			

2. 其他应收款按账龄披露

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备
1年以内(含1年)	1,559,536,214.87	423,696.09	387,212,930.17	296,715.46
1-2年(含2年)	205,396,119.72	354,875.57	78,997,926.58	119,317.39
2-3年(含3年)	46,101,941.50	369,836.29	119,958,859.46	4,006,617.94
3-4年(含4年)	71,607,072.86	1,727,982.53	71,127,928.48	7,452,332.55
4-5年(含5年)	67,450,009.43	10,750,070.43	232,566,844.82	2,620,000.00
5年以上	90,345,497.37	6,771,352.01	9,969,614.69	7,919,691.75
合 计	2,040,436,855.75	20,397,812.92	899,834,104.20	22,414,675.09

3. 本期单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

债权人名称	债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
商洛市汽车运输总公司	369户单位	10,109,274.83	10,109,274.83	4-5年、5年以上	100.00	账龄较长无法收回
陕西牛脊梁生态开发有限公司	1户单位	500.00	500.00	2-3年	100.00	账龄较长无法收回
合 计		10,109,774.83	10,109,774.83			

4. 其他应收款中无应收持有本公司5%(含5%)以上股份的股东单位欠款;

5. 本公司对应收关联单位和政府部门款项不计提坏账准备;

商洛市城市建设投资开发有限公司

2013年财务报表附注

(五) 存货

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
项目开发支出	2,755,857,639.96		2,755,857,639.96	3,175,911,608.31		3,175,911,608.31
原材料	6,964,414.81		6,964,414.81	42,616.11		42,616.11
库存商品	104,368.15		104,368.15	65,362.28		65,362.28
合计	2,762,926,422.92		2,762,926,422.92	3,176,019,586.70		3,176,019,586.70

1. 期末存货无成本高于可变现净值情况，故未计提存货跌价准备。

2. 本公司报告期末存货中项目开发支出中土地抵押情况详见本附注“十一、其他事项”说明。

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
委托贷款	186,000,000.00	151,000,000.00
理财产品	547,926,498.91	
合计	733,926,498.91	151,000,000.00

委托贷款系本公司1年以内（含1年）的委托贷款余额。

(七) 长期股权投资

1. 长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额
商洛市中小企业信用担保有限公司	权益法	49,541,008.60	51,099,731.08	1,518,528.13	52,618,259.21
商洛市创业投资有限责任公司（注）	权益法	164,344,220.03		161,401,171.13	161,401,171.13
陕西商洛发电有限公司	成本法		10,000.00	-10,000.00	
合 计			51,109,731.08	162,909,699.26	214,019,430.34

续上表

被投资单位	在被投资单位持股比例（%）	在被投资单位表决权比例（%）	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利

商洛市城市建设投资开发有限公司

2013年财务报表附注

商洛市中小企业信用担保有限公司	49.00	49.00				
商洛市创业投资有限责任公司	33.00	33.00				
陕西商洛发电有限公司						
合计						

注：商洛市创业投资有限责任公司 2013 年 9 月接受新股东增资，公司对其持股比例由 100% 下降至 33%，由成本法调整为权益法核算。

2. 对合营企业投资和联营企业投资

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	年末资产总额	年末负债总额
一、联营企业			
其中：			
商洛市中小企业信用担保有限公司	49.00	126,828,932.91	19,113,931.12
商洛市创业投资有限责任公司	33.00	545,738,771.89	60,082,071.70

续上表

被投资单位名称	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
一、联营企业			
其中：			
商洛市中小企业信用担保有限公司	107,715,001.79	7,895,800.00	3,099,037.01
商洛市创业投资有限责任公司	485,656,700.19		-10,058,034.27

3. 期末未发现长期股权投资存在减值迹象，未计提减值准备。

(八) 投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

项目	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、账面原值合计	408,131,300.10			408,131,300.10
1. 房屋、建筑物	126,679,250.10			126,679,250.10
2. 土地使用权	281,452,050.00			281,452,050.00
二、累计折旧和累计摊销合计	39,859,826.32	9,964,956.58		49,824,782.90
1. 房屋、建筑物	12,508,384.96	3,127,096.24		15,635,481.20
2. 土地使用权	27,351,441.36	6,837,860.34		34,189,301.70
三、投资性房地产账面净值合计				

商洛市城市建设投资开发有限公司

2013年财务报表附注

项目	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
1. 房屋、建筑物				
2. 土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1. 房屋、建筑物				
2. 土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	368,271,473.78			358,306,517.20
1. 房屋、建筑物	114,170,865.14			111,043,768.90
2. 土地使用权	254,100,608.64			247,262,748.30

1. 年末投资性房地产价值无高于可变现净值，无需计提减值准备；

2. 本期计提累计折旧和累计摊销 9,964,956.58 元。

(九) 固定资产

项目	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、原价合计	437,622,606.60	270,023,387.86	22,861,927.58	684,784,066.88
其中：房屋及建筑物	334,973,323.12	234,062,288.48	1,321,622.09	567,713,989.51
运输设备	90,626,357.17	34,262,336.35	20,483,749.10	104,404,944.42
办公及电子设备	5,792,178.35	1,314,734.17	237,445.88	6,869,466.64
其他设备	6,230,747.96	384,028.86	819,110.51	5,795,666.31
二、累计折旧合计	53,664,929.07	26,734,710.41	10,753,743.73	69,645,895.75
其中：房屋及建筑物	17,229,205.42	6,552,188.70	1,013,235.36	22,768,158.76
运输设备	30,209,325.95	17,799,712.82	9,275,035.73	38,734,003.04
办公及电子设备	3,230,365.14	1,360,967.15	167,814.93	4,423,517.36
其他设备	2,996,032.56	1,021,841.74	297,657.71	3,720,216.59
三、固定减值准备累计金额合计				
其中：房屋及建筑物				
运输设备				
办公及电子设备				
其他设备				
四、固定资产账面价值合计	383,957,677.53			615,138,171.13
其中：房屋及建筑物	317,744,117.70			544,945,830.75
运输设备	60,417,031.22			65,670,941.38
办公及电子设备	2,561,813.21			2,445,949.28

商洛市城市建设投资开发有限公司

2013 年财务报表附注

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
其他设备	3,234,715.40			2,075,449.72

1. 年末固定资产价值无高于可变现净值，无需计提减值准备；

2. 本期计提累计折旧 26,734,710.41 元。

3. 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面原值	累计折旧	账面价值	未办妥产权证书原因	预计办结 产权证书 时间
房屋建筑物	146,720,000.00	5,575,360.00	141,144,640.00	正在办理房产证	

(十) 在建工程

1. 在建工程明细

工程名称	年初余额	本年增加	本年减少	其中：	期末余额
				转增固定资产	
合计	257,004,572.69	75,930,755.61	234,197,956.48	233,643,932.93	98,737,371.82
商洛市行政中心工程	160,720,000.00	72,502,191.93	233,222,191.93	233,222,191.93	
东龙山至张裕沟段丹 江右岸防堤工程	250,500.00		250,500.00		
商丹园区入园标志	65,632.00		65,632.00		
牛背梁工程	63,669,936.36	3,428,563.68			67,098,500.04
车站改扩建	10,373,335.22		659,632.55	421,741.00	9,713,702.67
检测站	1,076,488.21				1,076,488.21
商洛新车站建设	20,848,680.90				20,848,680.90

2. 在建工程减值准备

项目	年初余额	本期增加额		本期减少金额		期末余额
		本期计提金 额	其他原因增 加	本期转销金 额	本期转回金 额	
车站改扩建	2,564,638.22			237,891.55		2,326,746.67
检测站	1,076,488.21					1,076,488.21
合计	3,641,126.43					3,403,234.88

(十一) 无形资产

项目	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、账面原值合计	727,749,735.50	209,000,000.00	213,235,783.00	723,513,952.50
土地使用权	727,734,735.50	209,000,000.00	213,235,783.00	723,498,952.50
管理软件	15,000.00			15,000.00

商洛市城市建设投资开发有限公司

2013年财务报表附注

项目	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
二、累计摊销合计	11,296,217.58	10,749,069.44	510,705.02	21,534,582.00
土地使用权	11,295,842.58	10,747,569.44	510,705.02	21,532,707.00
管理软件	375.00	1,500.00		1,875.00
三、无形资产账面净值合计	716,453,517.92			701,979,370.50
土地使用权	716,438,892.92			701,966,245.50
管理软件	14,625.00			13,125.00
四、减值准备合计				
土地使用权				
管理软件				
五、无形资产账面价值合计	716,453,517.92			701,979,370.50
土地使用权	716,438,892.92			701,966,245.50
管理软件	14,625.00			13,125.00

1. 期末未发现无形资产存在减值迹象，故未计提减值准备。
2. 本期土地使用权增加为商洛市创业投资有限责任公司2013年9月接受新股东以土地增资所致；
3. 本期土地使用权减少为对商洛市创业投资有限责任公司持股比例减少所致。

(十二) 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
债券发行担保费		12,000,000.00	3,000,000.00		9,000,000.00	
合计		12,000,000.00	3,000,000.00		9,000,000.00	

担保费系根据本公司与重庆市三峡担保集团有限公司签署的SXDB-SX[2012]0014号担保合同及补充协议，由重庆市三峡担保集团有限公司对本公司发行的2013年债券其中壹拾亿元（品种一）的本息兑付提供连带责任保证担保，按照合同约定的担保期间分摊担保费用。

(十三) 递延所得税资产

项目	期末余额		年初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
应收款项坏账准备	8,503,280.02	34,013,120.01	5,294,102.85	21,176,411.39
在建工程的减值准备	850,808.72	3,403,234.88	910,281.61	3,641,126.44
贷款减值准备				

商洛市城市建设投资开发有限公司

2013 年财务报表附注

应付职工薪酬	113,137.02	452,548.08	872,669.89	3,490,679.54
长期投资减值准备				
合计	9,467,225.76	37,868,902.97	7,077,054.35	28,308,217.37

(十四) 短期借款

借款类别	期末余额	年初余额
信用借款		
保证借款	239,000,000.00	161,000,000.00
抵押借款		
质押借款		40,000,000.00
合计	239,000,000.00	201,000,000.00

1. 保证借款由商洛市中小企业信用担保有限公司提供担保，具体明细详见“七、(四)2.

关联方交易”说明。

2. 各年年末，公司无逾期未偿还的短期借款。

(十五) 应付账款

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	50,490,584.39	94.80	19,465,012.49	86.93
1-2 年 (含 2 年)	82,170.25	0.15	604,487.39	2.70
2-3 年 (含 3 年)	424,663.95	0.80	241,070.83	1.08
3 年以上	2,263,242.01	4.25	2,079,214.55	9.29
合计	53,260,660.60	100.00	22,389,785.26	100.00

1. 应付账款中无应付持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。

(十六) 预收款项

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	40,610,816.49	91.47	3,099,782.28	79.19
1-2 年 (含 2 年)	3,096,748.67	6.98	499,620.00	12.76
2-3 年 (含 3 年)	385,047.48	0.87		
3 年以上	300,000.00	0.68	315,024.02	8.05
合计	44,392,612.64	100.00	3,914,426.30	100.00

1. 预收款项中无预收持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。

(十七) 应付职工薪酬

商洛市城市建设投资开发有限公司

2013 年财务报表附注

项 目	年初余额	本年 增加额	本年 支付额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	5,085,639.94	11,987,647.15	13,442,580.16	3,630,706.93
二、职工福利费	540,806.23	1,698,624.11	1,266,999.46	972,430.88
三、社会保险费	8,543,841.12	7,000,765.28	2,246,545.44	13,298,060.96
其中：1. 医疗保险费		31,053.68	31,053.68	
2. 基本养老保险费	8,543,841.12	6,969,711.60	2,215,491.76	13,298,060.96
3. 年金缴费				
4. 失业保险费				
5. 工伤保险费				
6. 生育保险费				
四、住房公积金				
五、工会经费和职工教育经费	341,626.24	210,095.37	341,296.24	210,425.37
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补偿				
八、其他(劳务)				
合 计	14,511,913.53	20,897,131.91	17,297,421.30	18,111,624.14

(十八) 应交税费

项 目	期末余额	年初余额
增值税	460,769.60	273.86
营业税	19,007,467.92	15,069,580.93
城市维护建设税	1,341,274.69	1,059,628.29
教育费附加	775,836.67	577,762.39
企业所得税	51,711,064.42	47,408,805.86
水利建设基金	1,026,119.67	786,525.02
房产税	30,088,871.88	24,124,888.22
个人所得税	19,549.08	-79,276.26
土地使用税	9,667,303.25	5,109,694.61
印花税	324,109.80	244,137.05
其他	530.74	
合 计	114,422,897.72	94,302,019.97

(十九) 应付利息

项 目	期末余额	年初余额
-----	------	------

商洛市城市建设投资开发有限公司

2013年财务报表附注

企业债券利息-13 商洛债 01 应付利息	22,019,178.08
企业债券利息-13 商洛债 02 应付利息	10,541,095.89
短期借款应付利息	-6,272.00
合 计	32,554,001.97

(二十) 其他应付款

账 龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内(含1年)	58,440,493.34	10.37	500,998,107.79	81.29
1-2年(含2年)	461,280,972.28	81.82	53,048,380.89	8.61
2-3年(含3年)	9,208,502.11	1.63	15,112,187.43	2.45
3年以上	34,814,835.68	6.18	47,127,079.04	7.65
合 计	563,744,803.41	100.00	616,285,755.15	100.00

1. 其他应付款中无应付持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款;

(二十一) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款[附注七、(二十)]		
其中: 信用借款		
保证借款		
抵押借款	71,800,000.00	8,300,000.00
质押借款		
合 计	71,800,000.00	8,300,000.00

(二十二) 长期借款

借款类别	期末余额	年初余额
信用借款		
保证借款		
抵押借款		
质押借款	521,300,000.00	651,900,000.00
合 计	521,300,000.00	651,900,000.00

(二十三) 应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息
13 商洛债 01	1.00	2013年9月11日	7年	992,000,000.00	
13 商洛债 02	1.00	2013年9月11日	6年	496,000,000.00	
合 计				1,488,000,000.00	

续上表

债券名称	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
------	--------	--------	--------	------

商洛市城市建设投资开发有限公司			2013年财务报表附注	
13 商洛债 01	22,459,586.63		22,019,178.08	992,440,408.55
13 商洛债 02	10,789,834.52		10,541,095.89	496,248,738.63
合 计	33,249,421.15		32,560,273.97	1,488,689,147.18

注：根据国家发展和改革委员会发改财金〔2013〕1268号文件批复，核准陕西省商洛市城市建设投资开发有限公司发行2013年公司债券，本期债券分为两个品种，品种一发行10亿元期限7年，固定利率7.05%债券，品种二发行5亿元，为6年期固定利率6.75%债券。

(二十四) 其他非流动负债

项目	期末余额	年初余额
递延收益		6,935,039.00
合 计		6,935,039.00

递延收益期末减少为商洛市创业投资有限责任公司报告期不再纳入合并范围所致。

(二十五) 实收资本

投资者名称	年初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
商洛市国资委	637,500,000.00	100.00			637,500,000.00	100.00

(二十六) 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
资本(股本)溢价				
其他资本公积	4,059,311,763.14		655,779.97	4,058,655,983.17
合 计	4,059,311,763.14		655,779.97	4,058,655,983.17

1. 其他资本公积主要系商洛市人民政府通过划拨商洛市部分国企股权及国有资产给城投公司所致；

2. 当期其他资本公积的减少为对商洛市创业投资有限责任公司持股比例变化所致。

(二十七) 专项储备

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费		2,328,169.56	2,328,169.56	
合 计		2,328,169.56	2,328,169.56	

根据财政部和安监总局财企〔2012〕16号关于印发《企业安全生产费用提取和使用管理办法》的通知，子公司运输公司属交通运输企业，按上年度实际营业收入为计提依据，采取超额累退方式按照标准平均逐月提取安全生产费。

(二十八) 盈余公积

商洛市城市建设投资开发有限公司

2013年财务报表附注

项目	年初余额	本年增加	本年减少	期末余额
法定盈余公积金	48,086,871.81	19,589,764.51		67,676,636.32
合计	48,086,871.81	19,589,764.51		67,676,636.32

公司按税后利润的10%计提法定盈余公积金。

(二十九) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
本年期初余额	427,966,199.24	340,553,741.97
本年增加额	194,995,983.81	97,391,265.43
其中：本年净利润转入	194,995,983.81	97,391,265.43
其他调整因素		
本年减少额	24,055,764.51	9,978,808.16
其中：本年提取盈余公积数	19,589,764.51	9,978,808.16
本年提取一般风险准备		
本年分配现金股利数	4,466,000.00	
转增资本		
本年期末余额	598,906,418.54	427,966,199.24

(三十) 营业收入、营业成本

1. 营业收入及营业成本

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	421,304,933.97	375,776,828.50
其他业务收入	25,942,359.17	8,058,245.34
合计	447,247,293.14	383,835,073.84
主营业务成本	320,858,313.61	295,010,753.37
其他业务支出	245,168.73	1,095,723.06
合计	321,103,482.34	296,106,476.43

2. 主营业务类别明细

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
委托建设收入	198,771,462.33	177,545,611.49	162,677,590.32	155,675,052.33
租赁收入	50,000,000.00	9,964,956.58	50,000,000.00	9,964,956.58
旅游门票收入	9,213,756.83	5,860.00	7,887,934.17	895,482.00
运输收入	163,319,714.81	133,341,885.54	155,211,304.01	128,475,262.46

商洛市城市建设投资开发有限公司

2013年财务报表附注

行业名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
其他收入				
合计	421,304,933.97	320,858,313.61	375,776,828.50	295,010,753.37

(三十一) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	51,115,776.07	27,121,308.45
减：利息收入	-14,976,569.34	17,641,465.24
金融机构手续费	86,291.51	16,743.74
汇兑损益		
合计	36,225,498.24	9,496,586.95

(三十二) 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	13,134,710.05	6,653,959.81
在建工程		3,641,126.43
合计	13,134,710.05	10,295,086.24

(三十三) 投资收益

类别	本期金额	上期金额
交易性金融资产收益		
持有至到期投资收益		83,287.68
可供出售金融资产收益		
长期股权投资收益		
其中：权益法核算确认的投资收益	-1,424,520.77	871,683.32
成本法核算单位分回的股利或利润		
股权转让收益		
交易性金融负债收益		
委托贷款收益	11,235,210.56	9,057,082.26
其他投资收益	9,778,816.80	
合计	19,589,506.59	10,012,053.26

(三十四) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额
非流动资产处置利得	84,093.60	

商洛市城市建设投资开发有限公司

2013年财务报表附注

项 目	本期金额	上期金额
非货币性资产交换利得		
债务重组利得		
政府补助利得	187,178,004.76	90,172,510.60
其他利得	552,132.21	357,745.11
合 计	187,814,230.57	90,530,255.71

1. 商洛市房产管理局对本公司城投公司从事部分保障住房建设给予财政补贴，当期补助17700万元；商洛市财政局对本公司城投公司公益项目贷款付息专项资金500万。

2. 子公司牛背梁开发公司2013年度收到柞水县社保部门社保补助款712,004.76元。

(三十五) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额
非流动资产处置损失合计	374,241.87	8,124.00
债务重组损失		
非货币性资产交换损失		
对外捐赠	79,000.00	
其他	575,762.39	74,936.10
合 计	1,029,004.26	83,060.10

(三十六) 所得税费用

项 目	本期金额	上期金额
按税法及相关规定计算的当期所得税	4,772,650.97	5,393,284.34
递延所得税调整	-2,390,171.41	-2,800,276.81
合 计	2,382,479.56	2,593,007.53

(三十七) 合并现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	194,995,983.81	97,391,265.43
加：资产减值准备	13,134,710.05	10,295,086.24
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	36,699,666.99	30,640,752.29
无形资产摊销	10,749,069.44	10,434,909.30
长期待摊费用摊销	3,000,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	290,148.27	8,124.00

商洛市城市建设投资开发有限公司

2013年财务报表附注

项 目	本期金额	上期金额
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	51,115,776.07	27,121,308.45
投资损失(收益以“-”号填列)	-19,589,506.59	-10,012,053.26
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-2,390,171.41	-2,800,276.81
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	413,093,163.78	-64,123,218.23
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,196,593,874.53	-841,103,529.94
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-163,615,521.60	740,826,228.30
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-659,110,555.72	-1,321,404.23
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
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变动情况:		
现金的期末余额	238,064,856.16	100,573,337.01
减: 现金的期初余额	100,573,337.01	202,964,540.07
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	137,491,519.15	-102,391,203.06

七、关联方关系及其交易

(一) 本企业的母公司情况

1. 本公司股东为商洛市国有资产监督管理委员会。
2. 股东对本公司持股比例及其变化

年初余额		本期增加数		本期减少数		期末余额	
金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
637,500,000.00	100.00					637,500,000.00	100.00

(二) 本企业的子公司情况

详见本附注“六、企业合并及合并财务报表(一)、本年纳入合并报表范围的子企业基本情况”披露。

(三) 本企业的其他关联方情况

关联方名称	与本公司的关系
商洛市中小企业信用担保有限公司	联营企业

商洛市城市建设投资开发有限公司

2013 年财务报表附注

商洛市创业投资有限责任公司

联营企业

(四) 关联交易情况**1. 定价政策**

本公司同关联方交易的定价政策为参照市场价。

2. 关联方交易**(1) 接受担保**

金额单位：人民币万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
商洛市中小企业信用担保有限公司	3000	2013-4-2	2014-4-1	否
商洛市中小企业信用担保有限公司	5100	2013-6-4	2014-6-3	否
商洛市中小企业信用担保有限公司	2400	2013-6-28	2014-6-27	否
商洛市中小企业信用担保有限公司	2000	2013-8-21	2014-8-19	否
商洛市中小企业信用担保有限公司	1100	2013-10-12	2014-10-12	否
商洛市中小企业信用担保有限公司	5000	2013-11-13	2014-11-12	否
商洛市中小企业信用担保有限公司	5300	2013-12-27	2014-12-26	否
合计	23900			

八、或有事项

截止 2013 年 12 月 31 日，本公司无需披露的或有事项。

九、重大承诺

本公司无需披露的重大承诺。

十、资产负债表日后事项

本公司无需披露的资产负债表日后事项。

十一、其他事项

本公司发行的 2013 年公司债券壹拾亿元（品种一）由重庆市三峡担保集团有限公司提供担保，公司以商丹园区 2011-3 号面积为 266668 平方米商住土地（产权证号：商丹国用[2011]第 3 号）作为抵押物对三峡担保集团公司提供反担保。

本公司发行的 2013 年公司债券伍亿元（品种二）以商丹园区 2011-3 号面积为 753104 平方米商住土地（产权证号：商丹国用[2011]第 3 号）向国开证券有限责任公司提供抵押担保。

十二、母公司财务报表的主要项目附注**(一) 应收账款**

洛阳市城市建设投资开发有限公司

2013年财务报表附注

1. 应收账款按种类披露

项 目	期末余额				年初余额			
	金额	比例(%)	坏账准备	比例(%)	金额	比例(%)	坏账准备	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款	576,265,268.43	100.00			472,811,342.96	100.00		
其中:账龄组合	576,265,268.43	100.00			472,811,342.96	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合 计	576,265,268.43	100.00			472,811,342.96	100.00		
应收账款净额	576,265,268.43				472,811,342.96			

2. 应收账款按账龄披露

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备
1年以内(含1年)	248,771,462.33		216,254,319.32	
1-2年(含2年)	213,563,840.32		142,010,060.85	
2-3年(含3年)	90,266,078.46		114,546,962.79	
3-4年(含4年)	23,663,887.32			
4-5年(含5年)				
5年以上				
合 计	576,265,268.43		472,811,342.96	

3: 其他应收款中无持有本公司5%(含5%)以上股份的股东单位欠款;

4. 本公司对应收关联单位和政府部门的款项不计提坏账准备。

(二) 其他应收款

1. 其他应收款按种类披露

项 目	期末余额				年初余额			
	金额	比例(%)	坏账准备	比例(%)	金额	比例(%)	坏账准备	比例(%)
单项金额重大并单项								

商洛市城市建设投资开发有限公司

2013年财务报表附注

计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款	2,047,186,525.91	100.00	12,572,883.68	0.61	832,855,026.98	100.00	7,511,390.94	0.90
其中：账龄组合	2,047,186,525.91	100.00	12,572,883.68	0.61	832,855,026.98	100.00	7,511,390.94	0.90
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	2,047,186,525.91	100.00	12,572,883.68	0.61	832,855,026.98	100.00	7,511,390.94	0.90
应收账款净额	2,034,613,642.23				825,343,636.04			

2. 其他应收款按账龄披露

项 目	期末余额		年初余额	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备
1年以内(含1年)	1,644,899,802.79	262,841.52	399,884,097.36	36,895.76
1-2年(含2年)	144,256,117.68	47,875.47	58,595,457.97	29,024.15
2-3年(含3年)	42,934,061.67	53,048.31	79,805,890.06	
3-4年(含4年)	65,847,131.08		62,395,836.77	4,925,471.03
4-5年(含5年)	62,368,105.33	8,209,118.38	232,173,744.82	2,520,000.00
5年以上	86,881,307.36	4,000,000.00		
合计	2,047,186,525.91	12,572,883.68	832,855,026.98	7,511,390.94

3. 其他应收款中无持有本公司5%(含5%)以上股份的股东单位欠款;

4. 本公司对应收关联单位和政府部门款项不计提坏账准备。

(三) 长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额
商洛市中小企业信用担保有限公司	权益法	49,541,008.60	51,099,731.08	1,518,528.13	52,618,259.21
商洛市创业投资有限责任公司	权益法	164,344,220.03	164,344,220.03	-2,943,048.90	161,401,171.13
商洛市汽车运输总公司	成本法	40,176,936.33	40,176,936.33		40,176,936.33

商洛市城市建设投资开发有限公司

2013年财务报表附注

陕西牛脊梁生态开发 有限责任公司	成本法	6,864,029.58	6,864,029.58		6,864,029.58
商洛市城投房地产开发 有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
商洛市城投物业管理有 限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00
合 计			317,484,917.02	-1,424,520.77	316,060,396.25

续上表

被投资单位	在被投资单 位持股比例 (%)	在被投资单 位表决权比 例 (%)	在被投资单位 持股比例与表 决权比例不一 致的说明	减值 准备	本期计提 减值准备	本期现金红利
商洛市中小企业信用 担保有限公司	49.00	49.00				
商洛市创业投资有限 责任公司	33.00	33.00				
商洛市汽车运输总公 司	100.00	100.00				
陕西牛脊梁生态开发 有限责任公司	100.00	100.00				
商洛市城投房地产开发 有限公司	100.00	100.00				
商洛市城投物业管理有 限公司	100.00	100.00				
合 计						

(四) 投资收益

类 别	本期金额	上期金额
交易性金融资产收益		
持有至到期投资收益		
可供出售金融资产收益		
长期股权投资收益	-1,424,520.77	871,683.32
其中：权益法核算确认的投资收益	-1,424,520.77	871,683.32
成本法核算单位分回的股利或利润		
股权转让收益		
交易性金融负债收益		
委托贷款收益	11,235,210.56	9,057,082.26
其他投资收益	4,195,312.76	

商洛市城市建设投资开发有限公司

2013年财务报表附注

类别	本期金额	上期金额
合计	14,006,002.55	9,928,765.58

(五) 母公司现金流量表补充资料

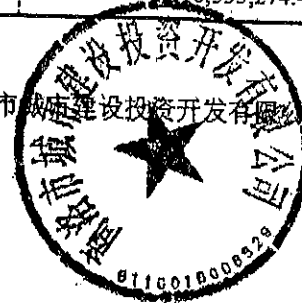
项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	195,897,645.06	99,788,081.57
加: 资产减值准备	5,091,997.18	4,341,659.33
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	15,624,342.41	15,635,065.48
无形资产摊销	10,337,199.36	10,336,074.36
长期待摊费用摊销	3,000,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	50,505,398.07	26,454,754.45
投资损失(收益以“-”号填列)	-14,006,002.55	-9,928,765.58
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-1,267,664.36	-1,085,919.84
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	413,137,928.06	-64,113,670.68
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,575,696,227.45	-633,092,581.43
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	227,400,349.76	550,185,207.34
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-669,975,034.46	-1,480,095.00
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
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变动情况:		
现金的期末余额	210,196,390.84	48,198,825.18
减: 现金的期初余额	48,198,825.18	164,732,099.65

商洛市城市建设投资开发有限公司

2013年财务报表附注

项 目	本期金额	上期金额
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	161,997,565.66	-116,533,274.47

商洛市城市建设投资开发有限公司



证书序号 NO. 0187412

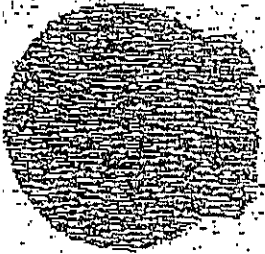
说 明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变更的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关

二〇一三年六月十日

中华人民共和国财政部制



会 计 师 事 务 所

执 业 证 书

名 称：洛格玛会计师事务所（特殊普通合伙）

主任会计师：吕隽

办 公 所：西安市高新路25号希格玛大厦三、四层

组 织 形 式：特殊普通合伙

会 计 师 事 务 所 编 号：61010047

注 册 资 本（出 资 额）：人民币叁仟叁佰捌拾万玖仟整

批 准 设 立 文 号：陕财办会〔2013〕128号

批 准 设 立 日 期：2013年6月27日

536

希格玛会计师事务所
(特殊普通合伙)
名称 注册号 610131300002923

西安市高新区高新路
25号希格玛大厦三
层、四层
吕桦 曹爱民(吕桦 曹
爱民)
执行事务合伙人

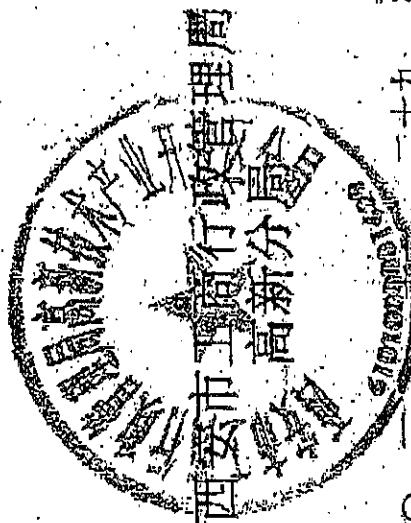
特殊普通合伙企业
合伙企业类型

经营范围

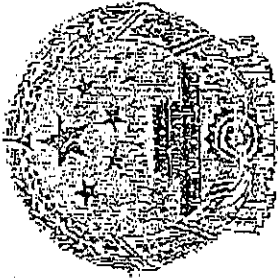
经营范围：审查企业会计报表、出具审计报告；验资并出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设财务管理咨询；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、法律培训；法律、法规规定的其他业务。
项目：(未取得专项许可的项目除外)

合伙期限 自 二〇一三年六月二十八日 至

登记机关



二〇一三年 六月 廿九



证书序号: 000130

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

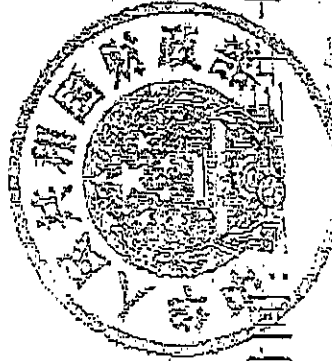
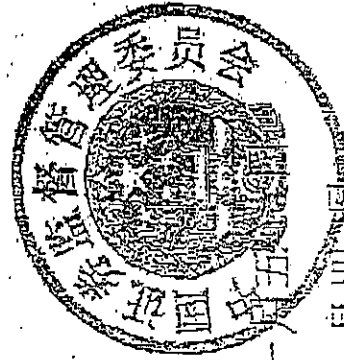
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
希格玛会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：吕桦

证书号：31

发证时间：二〇一五年十一月四日

证书有效期至：二〇一七年十一月四日



社教

姓名 name

性别 Sex

出生日期 Date of Birth

工作单位 Working Unit

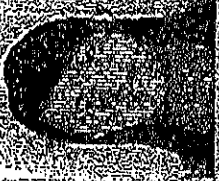
身份证号码 ID card No.

浙江德威会计师事务所有限公司

330205197803170320

1978-03-17

女




证书编号: 33000401919
No. of Certificate

批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007年11月11日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



月 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from


事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日

同意调入 (新任职机构名称变更)
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs



月 日

姓名: 邱程红
 Full name: 邱程红
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1988-08-13
 Date of birth: 1988-08-13
 工作单位: 西安雁塔区会计师事务所
 Working unit: 西安雁塔区会计师事务所
 身份证号码: 610111680813004
 Identity card No.: 610111680813004



年度检验登记
Annual Renewal Registration



合格 继续有效一年
Valid for another year after



2013

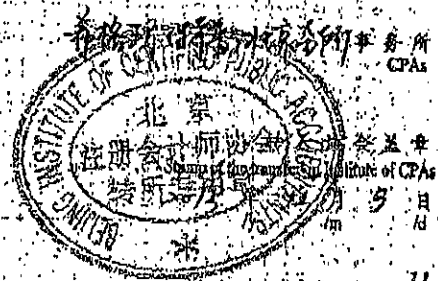
年 月 日

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

同意转出
Agree the holder to be transferred from



同意转入
Agree the holder to be transferred to



证书编号: 610100470684
No. of Certificate

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

发证日期: 一九九七年十二月一日
Date of Issuance