

# 陕西省西咸新区泾河新城开发建设 (集团)有限公司 2014 年年度报告

## 重要提示

本公司确信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、准确性和完整性负个别及连带责任。



## 一、发行人概况

1、公司法定名称：陕西省西咸新区泾河新城开发建设（集团）有限公司

2、公司法定代表人：李益民

3、公司注册地址：陕西省咸阳市泾阳县北环路东段花园酒店

4、公司信息披露事务人：魏金娟、张东升

联系地址：陕西省咸阳市泾阳县永乐泾河新城产业孵化中心

联系电话：029-36201807、029-36201917

传真：029-36201859

邮政编码：713700

5、公司指定信息披露：上海证券交易所网站、中国债券信息网及中国货币网

陕西省西咸新区泾河新城开发建设（集团）有限公司是由陕西省西咸新区泾河新城管理委员会、长安国际信托股份有限公司（简称“长安信托”）出资组建的其他有限责任公司，其中，陕西省西咸新区泾河新城管理委员会出资占注册资本的比例为 76.94%，长安信托出资占注册资本的比例为 23.06%。陕西省西咸新区泾河新城管理委员会为发行人的实际控制人，实收资本 13 亿元。公司作为泾河新城管委会下属核心企业，负责泾河新城区域内整体开发建设，主要包括区内基础设施及重点项目代建。

## 二、经审计的2014年年度财务报告

本公司经审计的2014年年度财务报告见附表。

## 三、已发行债券情况

本公司已发行2014年陕西省西咸新区泾河新城开发建设（集团）

有限公司公司债券，发行要素如下：

1、债券名称：2014年陕西省西咸新区泾河新城开发建设（集团）有限公司公司债券。

2、发行首日：2015年1月5日。

3、债券发行总额：人民币10亿元。

4、债券期限：本期债券为7年期，附设本金提前偿还条款，即在债券存续期的第3、第4、第5、第6、第7个计息年度末分别按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。

5、债券利率：本期债券为固定利率债券。本期债券票面年利率为6.89%，在债券存续期内固定不变。

6、债券还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。

7、信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用级别为AA，本期债券的信用级别为AA。

本公司将于2016年1月5日支付本期债券自2015年1月5日至2016年1月4日期间的利息。

#### 四、银行贷款本息有无逾期

本公司银行贷款本息不存在逾期未付的情况。

#### 五、未来是否存在债券按期兑付兑息风险的情况说明

本公司已发行债券将于2016年1月5日第一次付息，尽本公司所知，目前没有迹象表明已发行债券未来按期兑付兑息存在风险。

## 六、涉及和可能涉及影响已发行债券按期偿付的重大诉讼事项

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、仲裁或行政程序涉及或可能涉及影响已发行债券的按期偿付。

## 七、已发行债券变动情况

本公司所发行的上述债券本期无变动。

## 八、其他事项

无。

附件：陕西省西咸新区泾河新城开发建设（集团）有限公司 2014 年审计报告

（本页以下无正文）

(本页以下无正文，为《陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司 2014 年年度报告》盖章页)

陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司



2015年04月29日

# 希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)

Xigema Cpas(Special General Partnership)

希会审字(2015) 1301 号

## 审计报告

陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司董事会:

我们审计了后附的陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表,包括 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2014 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 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2014 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（特殊普通合伙）

中国 西安市



中国注册会计师：



严振海

中国注册会计师：



王毅民

二〇一五年四月二十三日



# 合并资产负债表（续）

2014年12月31日

编制单位：陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	六（十四）	465,000,000.00	1,832,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	六（十五）	83,979,920.00	74,614,210.63
应付账款	六（十六）	18,848,381.28	19,678,333.73
预收款项	六（十七）	1,618,393.33	1,733,333.33
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六（十八）	706,312.00	401,934.47
应交税费	六（十九）	75,206,330.61	54,260,345.98
应付利息	六（二十）	8,576,027.39	7,961,589.04
应付股利			
其他应付款	六（二十一）	516,343,297.96	15,220,861.78
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			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	六（二十二）	590,000,000.00	300,000,000.00
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>1,760,278,662.57</b>	<b>2,305,870,608.96</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	六（二十三）	2,915,000,000.00	1,100,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益	六（二十四）	79,411,012.19	25,710,000.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>2,994,411,012.19</b>	<b>1,125,710,000.00</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>4,754,689,674.76</b>	<b>3,431,580,608.96</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本	六（二十五）	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六（二十六）	2,256,543,958.78	1,256,543,958.78
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六（二十七）	58,751,373.65	43,006,607.29
一般风险准备			
未分配利润	六（二十八）	529,637,647.12	387,216,910.43
归属于母公司所有者权益合计		4,144,932,979.55	2,986,767,476.50
少数股东权益			
<b>所有者权益合计</b>		<b>4,144,932,979.55</b>	<b>2,986,767,476.50</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>8,899,622,654.31</b>	<b>6,418,348,085.46</b>

法定代表人

印益

主管会计工作负责人

张印险

会计机构负责人

娟魏金



# 合并利润表

2014年度

编制单位：陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		1,592,810,929.37	1,995,772,674.62
其中：营业收入	六（二十九）	1,592,810,929.37	1,995,772,674.62
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,562,187,314.16	1,948,494,941.67
其中：营业成本	六（二十九）	1,362,520,469.10	1,749,890,495.86
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	六（三十）	20,355,589.53	13,653,165.00
销售费用			337,492.18
管理费用		47,669,531.37	29,005,015.69
财务费用	六（三十一）	131,664,364.55	155,564,092.11
资产减值损失	六（三十二）	-22,640.39	44,680.83
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）	六（三十三）	-109,878.32	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		30,513,736.89	47,277,732.95
加：营业外收入	六（三十四）	135,495,913.76	214,980,000.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		166,009,650.65	262,257,732.95
减：所得税费用	六（三十五）	7,844,147.60	11,886,567.76
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		158,165,503.05	250,371,165.19
归属于母公司所有者的净利润		158,165,503.05	250,371,165.19
少数股东损益			
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		158,165,503.05	250,371,165.19
归属于母公司所有者的综合收益总额		158,165,503.05	250,371,165.19
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 合并现金流量表

2014年度

编制单位：陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司 单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
销售商品、提供劳务收到的现金	841,437,795.16	1,856,330,622.62	处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
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		15,379,510.21
向中央银行借款净增加额			投资活动现金流入小计		15,379,510.21
向其他金融机构拆入资金净增加额			购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	103,637,862.32	333,787,365.93
收到原保险合同保费取得的现金			投资支付的现金	547,000,000.00	2,000,000.00
收到再保险业务现金净额			质押贷款净增加额		
保户储金及投资款净增加额			取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	9,999,996.23	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			支付其他与投资活动有关的现金		
收取利息、手续费及佣金的现金			投资活动现金流出小计	660,637,858.55	335,787,365.93
拆入资金净增加额			投资活动产生的现金流量净额	-660,637,858.55	-320,407,855.72
回购业务资金净增加额			三、筹资活动产生的现金流量：		
收到的税费返还			吸收投资收到的现金		
收到其他与经营活动有关的现金	2,269,548,896.02	1,595,853,231.29	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
经营活动现金流入小计	3,110,986,691.18	3,452,183,853.91	取得借款收到的现金		
购买商品、接受劳务支付的现金	1,322,574,688.12	2,802,427,812.95	发行债券收到的现金		
客户贷款及垫款净增加额			收到其他与筹资活动有关的现金		
存放中央银行和同业款项净增加额			筹资活动现金流入小计		
支付原保险合同赔付款项的现金			偿还债务支付的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金			分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付保单红利的现金			其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付给职工以及为职工支付的现金	17,810,479.38	11,049,580.55	支付其他与筹资活动有关的现金		
支付的各项税费	8,948,123.42	4,545,306.58	筹资活动现金流出小计		
支付其他与经营活动有关的现金	4,006,469,528.40	1,871,982,830.43	筹资活动产生的现金流量净额		
经营活动现金流出小计	5,355,802,819.32	4,690,005,530.51	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
经营活动产生的现金流量净额	-2,244,816,128.14	-1,237,821,676.60	五、现金及现金等价物净增加额		
二、投资活动产生的现金流量：			加：期初现金及现金等价物余额		
收回投资收到的现金			六、期末现金及现金等价物余额		
取得投资收益收到的现金					



会计机构负责人

主管会计工作负责人

法定代表人

# 合并所有者权益变动表

2014年度

编制单位：陕西省西咸新区沣新城开发建设(集团)有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期														
	股本		其他权益工具			归属于母公司所有者权益		少数股东权益			所有者权益合计				
	优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润					
一、上年期末余额				1,300,000,000.00			1,256,543,958.78				43,006,607.29		387,216,910.43		2,986,767,476.50
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额				1,300,000,000.00			1,256,543,958.78				43,006,607.29		387,216,910.43		2,986,767,476.50
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							1,000,000,000.00				15,744,766.36		142,420,736.69		1,158,165,503.05
（一）综合收益总额							1,000,000,000.00						158,165,503.05		1,000,000,000.00
（二）所有者投入和减少资本															
1. 股东投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
（三）利润分配							1,000,000,000.00				15,744,766.36		-15,744,766.36		1,000,000,000.00
1. 提取盈余公积											15,744,766.36		-15,744,766.36		
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配															
4. 其他															
（四）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															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额				1,300,000,000.00			2,256,543,958.78				58,751,373.65		529,637,647.12		4,144,932,979.55

法定代表人：李益

主管会计工作负责人：张峰

会计机构负责人：魏娟



# 合并所有者权益变动表(续)

2014年度

单位: 元 币种: 人民币

项 目	上期										
	股本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年期末余额	700,000,000.00		117,000,000.00				17,985,235.25		161,867,117.28		996,852,352.53
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年期初余额	700,000,000.00		117,000,000.00				17,985,235.25		161,867,117.28		996,852,352.53
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	600,000,000.00		1,139,543,958.78				25,021,372.04		225,349,793.15		1,989,915,123.97
(一) 综合收益总额									250,371,165.19		250,371,165.19
(二) 所有者投入和减少资本	600,000,000.00		1,139,543,958.78								1,739,543,958.78
1. 股东投入的普通股	600,000,000.00										600,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他			1,139,543,958.78								1,139,543,958.78
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积							25,021,372.04		-25,021,372.04		
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者(或股东)的分配							25,021,372.04		-25,021,372.04		
4. 其他											
(四) 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											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期末余额	1,300,000,000.00		1,256,543,958.78				43,006,607.29		387,216,910.43		2,986,767,476.50



主管会计工作负责人:

法定代表人:

# 母公司资产负债表

2014年12月31日

编制单位：陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		1,111,364,346.40	1,443,251,373.98
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十四（一）	1,115,282,334.05	346,463,077.21
预付款项		658,387,437.91	1,094,121,978.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十四（二）	2,890,880,814.24	916,876,221.65
存货		1,253,815,945.10	1,489,494,901.28
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		294,500,000.00	
<b>流动资产合计</b>		<b>7,324,230,877.70</b>	<b>5,290,207,552.12</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		204,500,000.00	2,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四（三）	360,289,609.46	300,399,487.78
投资性房地产			
固定资产		2,011,097.04	2,176,553.46
在建工程		108,628,154.91	138,747,387.97
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		620,521,202.50	636,542,496.97
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		7,575.32	13,158.91
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,295,957,639.23</b>	<b>1,079,879,085.09</b>
<b>资产总计</b>		<b>8,620,188,516.93</b>	<b>6,370,086,637.21</b>

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 母公司资产负债表（续）

2014年12月31日

编制单位：陕西省西咸新区泾河新城开发建设（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款		350,000,000.00	1,202,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		83,979,920.00	574,614,210.63
应付账款		11,414,139.32	2,049,776.00
预收款项		1,333,333.33	1,733,333.33
应付职工薪酬		450,134.35	282,913.77
应交税费		70,742,541.88	51,619,655.54
应付利息		8,047,260.27	6,689,808.22
应付股利			
其他应付款		515,752,480.28	118,776,907.98
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		590,000,000.00	300,000,000.00
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>1,631,719,809.43</b>	<b>2,257,766,605.47</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		2,765,000,000.00	1,100,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益		79,411,012.19	25,710,000.00
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>2,844,411,012.19</b>	<b>1,125,710,000.00</b>
<b>负债合计</b>		<b>4,476,130,821.62</b>	<b>3,383,476,605.47</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本		1,300,000,000.00	1,300,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,256,543,958.78	1,256,543,958.78
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		58,751,373.65	43,006,607.29
未分配利润		528,762,362.88	387,059,465.67
<b>所有者权益合计</b>		<b>4,144,057,695.31</b>	<b>2,986,610,031.74</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>8,620,188,516.93</b>	<b>6,370,086,637.21</b>

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 母公司利润表

2014年度

编制单位：陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十四（四）	1,563,075,256.84	1,987,283,142.39
减：营业成本	十四（四）	1,352,514,716.59	1,748,774,498.63
营业税金及附加		18,496,453.34	13,128,975.41
销售费用		3,415,005.32	1,069,020.00
管理费用		43,422,895.69	28,175,648.42
财务费用		115,648,593.61	149,032,018.88
资产减值损失		-22,334.34	44,135.63
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）	十四（五）	-109,878.32	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		29,490,048.31	47,058,845.42
加：营业外收入		135,495,909.99	214,980,000.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		164,985,958.30	262,038,845.42
减：所得税费用		7,538,294.73	11,825,124.99
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		157,447,663.57	250,213,720.43
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		157,447,663.57	250,213,720.43
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 母公司现金流量表

2014年度

编制单位：陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		793,856,000.00	1,856,328,414.62
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,631,735,813.58	2,855,159,379.81
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>2,425,591,813.58</b>	<b>4,711,487,794.43</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		1,305,579,600.51	2,802,427,812.95
支付给职工以及为职工支付的现金		14,687,889.72	10,371,055.85
支付的各项税费		8,474,410.44	4,494,061.62
支付其他与经营活动有关的现金		3,214,674,993.75	2,551,255,740.29
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>4,543,416,894.42</b>	<b>5,368,548,670.71</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-2,117,825,080.84</b>	<b>-657,060,876.28</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		103,075,685.32	333,309,542.93
投资支付的现金		547,000,000.00	102,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		10,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>660,075,685.32</b>	<b>435,309,542.93</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-660,075,685.32</b>	<b>-435,309,542.93</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		1,000,000,000.00	900,000,000.00
取得借款收到的现金		3,120,000,000.00	2,302,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,100,000,000.00	
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>5,220,000,000.00</b>	<b>3,202,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		2,017,000,000.00	700,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		149,675,875.83	211,882,475.05
支付其他与筹资活动有关的现金		8,750,000.00	600,985,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>2,175,425,875.83</b>	<b>1,512,867,475.05</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>3,044,574,124.17</b>	<b>1,689,132,524.95</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		266,673,358.01	596,762,105.74
加：期初现金及现金等价物余额		802,651,200.73	205,889,094.99
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		1,069,324,558.74	802,651,200.73

法定代表人：

主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

# 母公司所有者权益变动表

2014年度

编制单位：陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	股本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	其他							
一、上年期末余额	1,300,000,000.00				1,256,543,958.78				43,006,607.29	387,059,465.67	2,986,610,031.74
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,300,000,000.00				1,256,543,958.78				43,006,607.29	387,059,465.67	2,986,610,031.74
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					1,000,000,000.00				15,744,766.36	141,702,897.21	1,157,447,663.57
（一）综合收益总额										157,447,663.57	157,447,663.57
（二）所有者投入和减少资本					1,000,000,000.00						1,000,000,000.00
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					1,000,000,000.00						1,000,000,000.00
（三）利润分配									15,744,766.36	-15,744,766.36	
1. 提取盈余公积									15,744,766.36	-15,744,766.36	
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）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											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,300,000,000.00				2,256,543,958.78				58,751,373.65	528,762,362.88	4,144,057,695.31

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李益印

峰张印

魏娟金印

# 母公司所有者权益变动表(续)

2014年度

编制单位: 陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	股本		其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	其他							
一、上年期末余额	700,000,000.00				117,000,000.00				17,985,235.25	161,867,117.28	996,852,352.53
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	700,000,000.00				117,000,000.00				17,985,235.25	161,867,117.28	996,852,352.53
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	600,000,000.00				1,139,543,958.78				25,021,372.04	225,192,348.39	1,989,757,679.21
(一) 综合收益总额										250,213,720.43	250,213,720.43
(二) 所有者投入和减少资本	600,000,000.00				1,139,543,958.78						1,739,543,958.78
1. 股东投入的普通股	600,000,000.00										600,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					1,139,543,958.78						1,139,543,958.78
(三) 利润分配									25,021,372.04	-25,021,372.04	
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配									25,021,372.04	-25,021,372.04	
3. 其他											
(四) 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											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期末余额	1,300,000,000.00				1,256,543,958.78				43,006,607.29	387,059,465.67	2,986,610,031.74

法定代表人:

主管会计工作负责人:

审计机构负责人:



# 陕西省西咸新区泾河新城开发建设（集团）有限公司

## 2014 年度财务报表附注

### 一、公司的基本情况

陕西省西咸新区泾河新城开发建设（集团）有限公司（以下称“本公司”或“公司”）成立于 2011 年 10 月 18 日，取得由陕西省工商行政管理局核发的 610000100467743 号营业执照。设立时由陕西省西咸新区泾河新城管理委员会单独出资，注册资本人民币 1,000,000,000.00 元，实收资本人民币 200,000,000.00 元，已经陕西瑞盛会计师事务所有限责任公司审验，并于 2011 年 10 月 8 日出具陕瑞盛会验字（2011）第 011 号验资报告；2012 年 11 月 6 日陕西省西咸新区泾河新城管理委员会对本公司增加实收资本人民币 500,000,000.00 元，变更后的注册资本为人民币 1,000,000,000.00 元，实收资本人民币 700,000,000.00 元，已经陕西瑞盛会计师事务所有限责任公司审验，并于 2012 年 11 月 6 日出具陕瑞盛会验字（2012）第 039 号验资报告；2013 年 1 月 11 日陕西省西咸新区泾河新城管理委员会对本公司增加实收资本人民币 300,000,000.00 元，变更后的注册资本为人民币 1,000,000,000.00 元，实收资本人民币 1,000,000,000.00 元，已经陕西瑞盛会计师事务所有限责任公司审验，并于 2013 年 1 月 11 日出具陕瑞盛会验字（2013）第 006 号验资报告；2013 年 2 月 28 日，公司董事会作出决议，同意公司增加注册资本人民币 300,000,000.00 元，由长安国际信托股份有限公司以长安信托—泾河建设股权投资集合资金信托计划项下信托资金 300,000,000.00 元出资，并委托陕西省西咸新区泾河新城管理委员会代持股份。变更后的注册资本为人民币 1,300,000,000.00 元，实收资本人民币 1,300,000,000.00 元，已经陕西瑞盛会计师事务所有限责任公司审验，并于 2013 年 4 月 3 日出具陕瑞盛会验字（2013）第 017 号验资报告。

营业执照登记情况为：

公司住所：陕西省咸阳市泾阳县北环路东段花园酒店

公司法定代表人：李益民

注册资本：人民币壹拾叁亿元整

实收资本：人民币壹拾叁亿元整

公司经营范围：基础设施及市政配套设施建设；土地储备及开发、城乡统筹业务；旧城改造；新农村、新城镇建设；房地产及文化教育场馆的开发、建设；农业开发、建设；旅游服务项目开发、建设、管理运营；园林景观设计绿化建设施工；房屋租赁；物业管理；建筑材料的经营；物流仓储经营（危险品除外）；工业、商业、高科技项目的研发与投资（仅限公司自有资金）。

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注五。

## 二、财务报表的编制基础

### （一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注四“重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法”所述会计政策和会计估计编制。

### （二）持续经营

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

## 三、重要会计政策及会计估计

### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表，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。

### （二）会计期间

公司会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

### （三）营业周期

本公司以一年 12 个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

### （四）记账本位币

公司采用人民币作为记账本位币。

### （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### 1. 同一控制下的企业合并

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。通常情况下，同一控制下的企业合并是指发生在同一企业集团内部企业之间的合并，除此之外，一般不作为同一控制下的企业合并。

同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。如果被合并方在被合并以前，是最终控制方通过非同一控制下的企业合并所控制的，则合并方长期股权投资的初始投资成本还应包含相关的商誉金额。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司作为合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括支付的审计费用、评估费用、

法律服务费等，于发生时计入当期损益。与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，计入债务性工具的初始确认金额。

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，合并方应当将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在母公司财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本，初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

在合并财务报表中，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方向处于同一最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

## 2. 非同一控制下的企业合并

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。

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之和。

通过多次交换交易分步实现的企业合并，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等应当转为购买日所属当期收益，不能重分类计入当期损益的其他综合收益除外。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性工具或债务性工具的交易费用，应当计入权益性工具或债务性工具的初始确认金额。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。

非同一控制下的企业合并中，企业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；在吸收合并情况下，该差额在母公司个别财务报表中确认为商誉；在控股合并情况下，该差额在合并财务报表中列示为商誉。企业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，本公司计入合并当期损益（营业外收入）。在吸收合并情况下，该差额计入合并当期母公司个别利润表；在控股合并情况下，该差额计入合并当期的合并利润表。

## （六）合并财务报表的编制方法

### 1. 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通

过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

母公司将其全部子公司（包括母公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表的合并范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

## 2. 合并财务报表编制的方法

母公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体；合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料编制合并财务报表，以反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

（1）合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流量等项目。

（2）抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。

（3）抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失。

（4）站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

本公司在编制合并财务报表时，如果子公司所采用的会计政策、会计期间与母公司不一致的，需要按照母公司的会计政策和会计期间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和会计期间另行编制财务报表。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，应当调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。母公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。母公司在报告期内处置子公司以及业务，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务,将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表,同时对比较报表的相关项目进行调整,视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务,将该子公司以及业务购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。母公司在报告期内处置子公司,将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

子公司持有母公司的长期股权投资,视为企业集团的库存股,作为所有者权益的减项,在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减:库存股”项目列示。子公司相互之间持有的长期股权投资,比照母公司对子公司的股权投资的抵销方法,将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

### 3. 合并财务报表编制特殊交易的会计处理

(1) 母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权,在合并财务报表中,因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额,调整资本公积(资本溢价或股本溢价),资本公积不足冲减的,调整留存收益。

(2) 企业因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的,在合并财务报表中,对于购买日之前持有的被购买方的股权,按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益;购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等,与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。

(3) 母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资,在合并财务报表中,处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额,应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价),资本公积不足冲减的,调整留存收益。

(4) 企业因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的,在编制合并财务报表时,对于剩余股权,按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额,计入丧失控制权当期的投资收益,同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等,应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(5) 企业通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的,如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的,将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理;但是,在丧失控制权之前每一次处置款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,在合并财务报表中确认为其他综合收益,在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况,将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理:

- ① 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的。
- ② 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果。

③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生。

④一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

### （七）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

#### 1. 合营安排的分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

#### 2. 共同经营的会计处理方法

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- （1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- （2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- （5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

### （八）现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

### （九）外币业务和外币报表折算

1. 外币交易折算 公司外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币；以公允价值计量的外币非货币性项目按公允价值确定日的即期汇率折算为人民币；以历史成本计量的外币非货币性项目采用交易发生日的即期汇率折算为人民币。

除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款本金及利息的汇兑差额按资本化的原则处理外，其余情况下所产生的外币折算差额直接计入当期损益。货币兑换形成的折算差额，计入财务费用。

2. 外币报表折算 资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和成本、费用项目，采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

### （十）金融工具

#### 1. 金融工具的分类

按照投资目的和经济实质将本公司拥有的金融资产划分为四类：①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；②持有至到期投资；③贷款和应收款项；④可供出售金融资产。

按照经济实质将承担的金融负债划分为两类：①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；②其他金融负债。

## 2. 金融工具的确认依据

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。本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》规定的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才终止确认该金融负债或其一部分。

## 3. 金融工具的计量方法

本公司初始确认金融资产或金融负债，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本公司对金融资产和金融负债的后续计量主要方法：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 持有至到期投资和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

(3) 可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，计入其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

(4) 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，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

(5) 其他金融负债按摊余成本进行后续计量。但是下列情况除外：

①与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。

②不属于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的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

A. 《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额。

B. 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。

#### 4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产转移,是指公司(转出方)将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方(转入方)。

本公司已将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,不终止确认该金融资产。

本公司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的,分别下列情况处理:放弃了对该金融资产控制的,终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债;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。

#### 5. 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的,则终止确认该金融负债或其一部分;本公司若与债权人签定协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,则终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的,则终止确认现存金融负债或其一部分,同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时,终止确认的金融负债账面价值与支付对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的,在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值,将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

#### 6. 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

公允价值,是指市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司公允价值计量按《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》的相关规定执行,具体包括:

##### (1) 公允价值初始计量

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等,判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等。其他相关会计准则要求或者允许企业以公允价值对相关资产或负债进行初始计量,且其交易价格与公允价值不相等的,公司将相关利得或损失计入当期损益,但其他相关会计准则另有规定的除外。

##### (2) 公允价值的估值技术

本公司以公允价值计量相关资产或负债使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用多种估值技术计量公允价值时,会充分考虑各估值结果的合理性,选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。公司在估值技术的应用中,优先使用相关可观察输入值,只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,才使用不可观察输入值。

## (3) 公允价值的层次划分

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

以上层次划分具体表现为：金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

## (十一) 应收款项

## 1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	将金额在 2000 万元以上的应收账款及金额在 1000 万元以上的其他应收款，且有客观证据表明可收回性与以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合存在明显差异的应收款项，确定为单项金额重大并单项计提坏账的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大、有客观证据表明可收回性与以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合存在明显差异的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

## 2. 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法	

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备情况如下：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	1	1
1-2 年	5	5
2-3 年	20	20
3-4 年	50	50
4-5 年	70	70

5 年以上	100	100
计提坏账准备的说明	按照各级账龄的应收款项期末余额和相应的比例计提。	

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

## （十二）存货

### 1. 存货的分类

存货包括库存材料、设备、低值易耗品、土地整理成本、房屋开发成本、开发产品、代建工程开发、配套设施开发、库存商品、生产成本等。

### 2. 取得和发出的计价方法

库存材料、设备按照实际成本计价，低值易耗品摊销按使用状态采用一次摊销法或分次摊销法计入当期损益；房屋开发、开发产品、代建工程开发以及配套设施开发等项目按实际成本计价。

### 3. 库存材料、设备的核算方法

实际采购成本包括购买价款、相关税费、运输费、装卸费、保险费以及其他可归属于存货采购成本的费用。

### 4. 开发用土地的核算方法

土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象，按照相关房屋建筑面积分摊计入商品房成本。

### 5. 公共配套设施费的核算方法

公共配套设施费的核算以各配套设施项目单体作为核算对象进行成本归集。不能有偿转让的公共配套设施，成本归集后按受益对象的相关建筑面积作为分配标准计入商品房成本；能有偿转让的公共配套设施，不再将其分配计入商品房成本。

### 6. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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。可变现净值为在日常活动中，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，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。

#### 7. 存货的盘存制度

公司存货采用永续盘存制。

#### （十三）划分为持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产应当划分为持有待售资产：一是企业已经就处置该非流动资产作出决议；二是企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；三是该项转让将在一年内完成。

#### （十四）长期股权投资

##### 1. 长期股权投资的分类

长期股权投资包括投资企业能够对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

##### 2. 初始投资成本确定

###### （1）通过企业合并形成的长期股权投资

①同一控制下的企业合并，公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司以发行权益性证券作为合并对价的，应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

②对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，公司按照确定的企业合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

###### （2）其他方式取得的长期股权投资

①以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本，包括购买过程中支付的手续费等必要支出，但所支付价款中包含的被投资单位已宣告但尚未发放的现金股利或利润确认为应收项目，不构成取得长期股权投资的成本。

②以发行权益性证券方式取得的长期股权投资，其成本为所发行权益性证券的公允价值，但不包括应自被投资单位收取的已宣告但尚未发放的现金股利或利润。

③投资者投入的长期股权投资，按照合同或协议约定的价值作为初始投资成本。

④以债务重组、非货币性交换等方式取得的长期股权投资，其初始投资成本按照相关会计准则规定确定。

⑤企业进行公司制改制，对资产、负债的账面价值按照评估价值调整的，长期股权投资以评估价值作为改制时的认定成本。

### 3. 后续计量及损益确认方法

(1) 公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，初始投资或追加投资时，按照初始投资或追加投资的成本增加长期股权投资的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润中，公司按应享有的部分确认为当期投资收益。

(2) 公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司负有承担额外损失义务的除外；被投资单位以后实现净利润的，在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额；在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认；被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资不一致的，按照投资企业的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益；对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

### 4. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制指本公司作为合营方按照合同约定对某项经济活动共有的控制。在确定是否构成共同控制时，一般以以下情况作为确定基础：(1) 任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动。(2) 涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意。(3) 各合营方可能通过合同或协议的形式任命其中的一个合营方对合营企业的日常活动进行管理，但其必须在各合营方已经一致同意的财务和经营政策范围内行使管理权。

重大影响指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%以上但低于 50% 的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确的证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响。

#### 5. 减值测试方法及减值准备计提方法

公司期末按照长期股权投资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。

### （十五）投资性房地产

#### 1. 投资性房地产分类

投资性房地产为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。投资性房地产能够单独计量和出售，包括已出租的土地使用权；持有并准备增值后转让的土地使用权；已出租的建筑物。

#### 2. 投资性房地产计价

投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

公司对投资性房地产成本减累计减值准备、预计残值后按直线法计提折旧或摊销。

投资性房地产处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

#### 3. 投资性房地产减值准备

公司期末按投资性房地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。

### （十六）固定资产

#### 1. 固定资产确认条件

固定资产指公司为生产商品、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。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。

固定资产的后续支出为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。

### 3. 各类固定资产的折旧方法

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。其他固定资产均采用平均年限法计提折旧。计提方法一经确定，不得随意变更。如需变更，须报公司审批。

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。

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。

固定资产预计净残值为资产原值的 5%，预计使用年限一般为：

固定资产类别	折旧年限（年）	年折旧率（%）	残值率（%）
房屋建筑物	40-50	2.38-1.90	5
机器设备	15-20	6.33-4.75	5
运输设备	8-12	11.88-7.92	5
电子设备及其他设备	3-5	31.67-19.00	5

### 4. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司期末按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。

### 5. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

满足下列标准之一的租赁，本公司即认定为融资租赁：

（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。

（2）本公司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。

（3）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。这里的“大部分”掌握在租赁期占租赁开始日租赁资产使用寿命的 75% 以上（含 75%）。

（4）本公司租赁开始日的最低租赁付款额的现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值（90% 以上）。

（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有公司才能使用。

在租赁期开始日，本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。

对于融资租入资产，本公司采用与自有应折旧资产相一致的折旧政策计提折旧。

公司在分摊未确认的融资费用时采用实际利率法。

### （十七）在建工程

1. 按固定资产新建扩建等实际发生的全部支出确认为在建工程；工程借款利息和汇兑损失在工程达到预期可使用状态之前，计入在建工程；在建工程在完工交付使用后，确认为固定资产。若所建造的固定资产已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，应自达到预定可使用状态之日起，按估计的价值转入固定资产并按规定计提折旧，待办理竣工决算手续后再作调整。

#### 2. 在建工程减值准备

资产负债表日对在建工程进行全面检查，如存在以下情况，对其计提在建工程减值准备：

- （1）长期停建并且预计在未来三年内不会重新开工的在建工程。
- （2）所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大不确定性。

- （3）其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

### （十八）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为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

资本化期间为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。

## (十九) 无形资产

### 1. 无形资产计价

无形资产在取得时，按实际成本计量。购入的无形资产，按购买价款、进口关税和其他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作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值作为实际成本；为首次发行股票而接受投资者投入的无形资产，按该无形资产在投资方的账面价值作为实际成本；接受的债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的无形资产，或以应收债权换入无形资产的，按换出的资产的账面价值加上应支付的相关税费作为实际成本，涉及补价的，按《企业会计准则——非货币性交易》的相关规定进行处理。

自行开发的无形资产，只有该资产符合无形资产的定义，同时与该资产相关的预计未来经济利益很可能流入企业、该资产的成本能够可靠计量时才能确认为无形资产；企业内部研究开发项目开发阶段的支出，只有能够证明：(1) 从技术上来讲，完成该无形资产以使其能够使用或出售具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生未来经济利益的方式，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时，应当证明其有用性；（4）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；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠计量时确认为无形资产。

## 2. 无形资产使用寿命及摊销方法

合同规定受益年限但法律没有规定受益年限的，按不超过合同规定的受益年限确定使用寿命及摊销年限；合同没有规定受益年限但法律规定有效年限的，按不超过法律规定的有效年限确定使用寿命及摊销年限；合同规定了受益年限，法律也规定了有效年限的，按不超过受益年限和有效年限两者之中较短者确定使用寿命及摊销年限；使用寿命有限的无形资产采用年限平均法摊销。

无法预见无形资产为企业带来未来经济利益的期限的，确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

## 3. 期末无形资产的复核及减值准备计提

每年年度终了，公司对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及未来经济利益消耗方式进行复核，以确定是否需要改变摊销期限和摊销方法；对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，以确定其使用寿命是否为有限的，并估计使用寿命有限无形资产的使用寿命。

本公司在资产负债表日根据下述信息判断使用寿命有限的无形资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

（1）无形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；

（2）本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及无形资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响；

（3）市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算无形资产预计未来现金流量现值的折现率，导致无形资产可收回金额大幅度降低；

（4）有证据表明无形资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

（5）无形资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

（6）本公司内部报告的证据表明无形资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如无形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；

（7）其他表明无形资产可能已经发生减值的迹象。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现

值两者之间较高者确定。本公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。难以对单项无形资产的可收回金额进行估计的,以该项无形资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定,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。

当单项无形资产或者无形资产所属的资产组的可收回金额低于其账面价值的,本公司将其账面价值减记至可收回金额,减记的金额计入当期损益,同时计提相应的无形资产减值准备。无形资产减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

## (二十) 长期待摊费用

长期待摊费用指本公司已经支出,但摊销期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用,包括租入固定资产的改良支出等受益期限超过 1 年的费用。

长期待摊费用在费用项目的受益期限内分期平均摊销,租入固定资产改良支出在租赁期限与租赁资产尚可使用年限两者孰短的期限内平均摊销。

公司期末对长期待摊费用进行检查,如果费用项目不能使以后会计期间受益的,将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## (二十一) 职工薪酬

职工薪酬,是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

本公司短期薪酬具体包括:职工工资、奖金、津贴和补贴,职工福利费,医疗保险费、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,短期带薪缺勤,短期利润分享计划,非货币性福利以及其他短期薪酬。本公司离职后福利,是指企业为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后,提供的各种形式的报酬和福利,短期薪酬和辞退福利除外。辞退福利,是指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给予职工的补偿。本公司其他长期职工福利,是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬,包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

### 1. 短期薪酬的会计处理方法

公司在职工为公司提供的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

### 2. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 公司在职工为公司提供服务的会计期间,将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括如下步骤:

①根据预期累计福利单位法,采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计,计量设定受益计划所产生的义务,并确定相关义务的所属期间;

②设定受益计划存在资产的,将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的,以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。资产上限是指公司可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值;

③期末,将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动,其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本,重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益,并且在后续会计期间不允许转回至损益,但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额;

④在设定受益计划结算时,确认一项结算利得或损失。

### 3. 辞退福利的会计处理方法

公司向职工提供辞退福利的,在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:①公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时;②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

### 4. 其他长期职工福利的会计处理方法

公司向职工提供的其他长期福利,符合设定提存计划条件的,按照设定提存计划进行会计处理;除此之外的其他长期福利,按照设定受益计划进行会计处理,但是重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动计入当期损益后相关资产成本。

## (二十二) 预计负债

### 1. 预计负债确认原则

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件,公司将其确认为预计负债

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

### 2. 预计负债主要包括:

- (1) 很可能发生的产品质量保证而形成的负债;
- (2) 很可能发生的未决诉讼或仲裁而形成的负债;
- (3) 很可能发生的债务担保而形成的负债。

### 3. 预计负债计量方法

按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计进行初始计量。所需支出存在一个连续范围,且该范围内各种结果发生的可能性相同的,最佳估计数按照该范围内的中间值确定。

## (二十三) 收入

### 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买方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认营业收入实现。

### 2. 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，根据实际情况选用下列方法确定：

- （1）已完工作的测量。
- （2）已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例。
- （3）已经发生的成本占估计总成本的比例。

按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

### 3. 让渡资产使用权

与交易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时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- （1）利息收入金额，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。
- （2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### 4. 房地产业务的收入实现，应具备以下四项具体条件：

- （1）工程已经竣工并验收合格；
- （2）具有经购买方认可的结算通知书；
- （3）履行了销售合同规定的义务，且价款已经取得或确信可以取得；
- （4）成本能够可靠地计量。

## （二十四）政府补助

1. 政府补助是指公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以所有者身份投入的资本。政府拨入的投资补助等专项拨款，国家相关文件规定作为资本公积处理的，也属于资本性投入的性质，不属于政府补助。

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。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2. 只有在能够满足政府补助所附条件以及能够收到时，本公司才确认政府补助。本公司收到的货币性政府补助，按照收到或应收的金额计量；收到的非货币性政府补助，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。

3. 公司收到的与资产相关的政府补助，在收到时确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

公司收到的与收益相关的政府补助，如果用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失，则确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；如果用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

4. 本公司已确认的政府补助需要返还的，如果存在相关递延收益，则冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益时，直接将返还的金额计入当期损益。

#### （二十五）递延所得税资产/递延所得税负债

公司所得税的会计处理方法采用资产负债表债务法。

1. 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，同时满足下列条件的，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。

2. 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：该项交易不是企业合并；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。

3. 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。

4. 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。

## （二十六）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，为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。经营租赁为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. 作为承租人对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公允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。

## （二十七）所得税

公司在计算确定当期所得税（即当期应交所得税）以及递延税项（递延所得税费用或收益）的基础上，将两者之和确认为利润表中的所得税费用（或收益），但不包括直接计入所有者权益的交易

或事项的所得税影响。

递延税项是由于财务报表中资产及负债的账面金额与其用于计算应税利润的相应税基之间的差额所产生的预期应付或可收回税款。递延税项采用资产负债表债务法核算。

资产负债表日，公司按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认递延所得税负债、递延所得税资产以及相应的递延所得税费用（或收益）。一般情况下，所有应税暂时性差异产生的递延所得税负债均予确认，而递延所得税资产则只能在未来应纳税利润足以用作抵销暂时性差异的限度内，才予以确认。如果暂时性差异是由商誉，或在某一既不影响纳税利润、也不影响会计利润的交易（除了实际合并）中的其它资产和负债的初始确认下产生的，则该递延所得税资产及负债则不予确认。

对合营公司及联营公司投资，以及在合营公司的权益产生的应税暂时性差异会确认为递延所得税负债，但公司能够控制这些暂时性差异的转回，而且暂时性差异在可预见的将来很可能不会转回的情况则属例外。

公司在每一资产负债表日对递延所得税资产的账面价值进行核查，并且在未来不再很可能有足够纳税所得以转回部份或全部递延所得税资产时，按不能转回的部份扣减递延所得税资产。

递延所得税是以预期于相关资产实现或相关负债清偿当期所使用的所得税率计算。递延所得税通常会会计入损益，除非其与直接计入权益的项目有关，在这种情况下，递延所得税也会作为权益项目处理。

递延所得税资产及负债只有在与它们相关的所得税是由同一个税务机构征收，并且公司打算以净额结算其当期所得税资产及负债时才互相抵销。

## （二十八）会计政策及会计估计变更

### （1）会计政策变更

2014 年，财政部修订了《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号-职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号-财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》，以及颁布了《企业会计准则第 39 号-公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号-合营安排》、《企业会计准则第 41 号-在其他主体中权益的披露》等具体准则，公司于 2014 年 7 月 1 日起执行。2014 年修订的《企业会计准则第 37 号-金融工具列报》公司在 2014 年年度及以后期间的财务报告中按照本准则要求对金融工具进行列报。

### （2）受重要影响的报表项目和金额

受重要影响的报表项目	影响金额	备注
2013 年 12 月 31 日资产负债表项目		
长期股权投资	-2,000,000.00	

可供出售金融资产	2,000,000.00
----------	--------------

## (3) 重要会计估计变更

本年度公司未发生重要会计估计变更。

## 四、税项

公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率	备注
营业税	按营业税收入计算	5%	
城市维护建设税	以当期应缴纳的流转税为基础计算	5%	
教育费附加	以当期应缴纳的流转税为基础计算	3%	
地方教育费附加	以当期应缴纳的流转税为基础计算	2%	
企业所得税	按税法规定的应纳税所得额计算	25%	

## 五、企业合并及合并财务报表

合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的个别财务报表为基础，根据其他有关资料为依据，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。合并时对内部权益性投资与子公司所有者权益、内部投资收益与子公司利润分配、内部交易事项、内部债权债务进行抵销。

本期纳入合并范围的子公司情况：

子公司全称	子公司类型	注册地	注册资本（万元）	持股比例（%）	表决权（%）	经营范围
陕西省西咸新区泾河新城工程建设有限公司	全资子公司	陕西省	10,000.00	100.00	100.00	房地产开发经营；房屋建筑工程、市政工程、桥梁工程、钢结构工程、园林绿化工程、地基基础工程、土石方工程、公路工程、装饰装修工程、机电安装、消防设施安装、防腐保温的工程施工；建设项目管理；管道设备维护；提供招标项目咨询和工程技术服务、技术转让；建材、钢材、机械设备、五金交电、焊接处理、铁矿石、有色金属、铁合金的销售；机械设备租赁。
陕西省西咸新区泾河新城文化发展有限公司	全资子公司	陕西省	20,000.00	100.00	100.00	文化项目及设施、文化产品、茶产品的策划、研发、投资（仅限自有资金）、经营；各类文化交流活动的策划、承办；文化演出（经营性演出除外）、文化展览；企业形象设计、品牌管理、广告策划、制作、代理。

陕西省西咸新区泾河新城城市综合服务有限公司	全资子公司	陕西省	300.00	100.00	100.00	物业管理；市政工程、园林绿化工程的施工；机电设施及设备的保养；企业形象策划；文化艺术交流服务；会展、保洁、家政服务；汽车租赁；餐饮管理；广告设计、策划；广告位租赁；通讯管网管理。
陕西欧迪置业有限公司	全资子公司	陕西省	1,000.00	100.00	100.00	房地产开发、销售、营销策划；装饰工程的施工；装饰材料、水暖材料、建筑材料、机械设备、照明产品、安防产品的销售；建筑新材料的技术研发。

## 六、合并会计报表主要项目注释

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“期初”指2014年1月1日，“期末”指2014年12月31日，“上期”指2013年度，“本期”指2014年度。

### (一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	43,679.37	16,575.53
银行存款	1,078,073,815.88	831,019,956.53
其他货币资金	542,039,787.66	1,140,600,173.25
合计	1,620,157,282.91	1,971,636,705.31
其中：存放在境外的款项总额		

注：其他货币资金中为质押借款提供担保的定期存单500,000,000.00元；银行承兑汇票保证金存款42,039,787.66元。

### (二) 应收账款

#### 1. 应收账款种类：

种类	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	1,142,389,146.89	100.00			391,130,952.68	100.00		
按组合计提坏账准备的应收账款								

款							
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款							
合计	1,142,389,146.89	100.00			391,130,952.68	100.00	

2. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

应收款项项目	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
陕西省西咸新区泾河新城管理委员会	1,142,389,146.89			管理层确认可以收回
合计				

3. 公司无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的，本期无通过重组等其他方式收回的应收款项。

4. 公司本报告期无实际核销应收账款的情况。

5. 2014 年 12 月 31 日应收账款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	期末金额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
陕西省西咸新区泾河新城管理委员会	本公司的实际控制人	1,142,389,146.89	1 年以内	100.00
合计		1,142,389,146.89		100.00

(三) 预付款项

1. 预付款项账龄

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	659,409,272.24	100.00	1,094,264,253.00	100.00
1 至 2 年 (含 2 年)				
2 至 3 年 (含 3 年)				
3 年以上				

合计	659,409,272.24	100.00	1,094,264,253.00	100.00
----	----------------	--------	------------------	--------

## 2. 2014年12月31日预付款项金额前五名单位情况:

单位名称	与本公司关系	期末余额	款项性质	账龄
陕西省西咸新区泾河新城管理委员会	本公司的实际控制人	657,657,437.91	预付征迁补偿款	1年以内
陕西中瑞时代家具有限责任公司	非关联方	580,000.00	预付货款	1年以内
泾阳县供电公司	非关联方	470,000.00	预付电费	1年以内
泾阳县花园酒店有限公司	非关联方	259,208.33	预付房租	1年以内
山东鲁信厨业有限公司	非关联方	150,000.00	预付货款	1年以内
合计		659,116,646.24		

## (四) 其他应收款

## 1. 其他应收款种类:

种类	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	2,839,036,131.90	99.96			689,287,075.47	99.64		
按组合计提坏账准备的其他应收款	1,055,244.03	0.04	30,558.44	2.90	2,519,882.74	0.36	53,198.83	2.11
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	2,840,091,375.93	100.00	30,558.44	-	691,806,958.21	100.00	53,198.83	-

## 2. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

应收款项内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
陕西省西咸新区泾河新城投资发展有限公司	1,504,953,083.22			预计可收回
陕西省西咸新区泾河新城	1,334,083,048.68			预计可收回

农业发展有限公司				
合计	2,839,036,131.90			

3. 2014 年 12 月 31 日, 组合中按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内(含 1 年)	555,094.03	52.60	5,550.94	1,819,882.74	72.22	18,198.83
1 至 2 年(含 2 年)	500,150.00	47.40	25,007.50	700,000.00	27.78	35,000.00
2 至 3 年(含 3 年)						
3 至 4 年(含 4 年)						
4 至 5 年(含 5 年)						
5 年以上						
合计	1,055,244.03	100.00	30,558.44	2,519,882.74	100.00	53,198.83

4. 公司无本报告期前已全额计提坏账准备, 或计提坏账准备的比例较大, 但在本期又全额收回或转回, 或在本期收回或转回比例较大的, 本期无通过重组等其他方式收回的应收款项。

5. 本报告期无核销的其他应收款情况。

6. 本报告期其他应收款中无持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

7. 2014 年 12 月 31 日其他应收款金额前五名单位情况:

单位名称	与本公司关系	期末余额	款项性质	账龄
陕西省西咸新区泾河新城投资发展有限公司	非关联方	1,504,953,083.22	往来款	1 年以内
陕西省西咸新区泾河新城农业发展有限公司	非关联方	1,334,083,048.68	往来款	1 年以内
兴业国际信托有限公司	非关联方	500,000.00	保证金	1-2 年
宁波联丰华康名家私有限公司陕西分公司	非关联方	371,162.63	保证金	1 年以内
自然人	非关联方	66,957.60	往来款	1 年以内
合计		2,839,974,252.13		

#### (五) 存货

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料						
库存商品	375,378.00		375,378.00			
周转材料						
开发成本	1,355,138,357.26		1,355,138,357.26	1,489,494,901.28		1,489,494,901.28
合计	1,355,513,735.26		1,355,513,735.26	1,489,494,901.28		1,489,494,901.28

注：1. 本公司期末对存货进行检查，未发现应计提存货跌价准备的情形。

2. 本公司报告期无转回存货跌价准备的情形。

#### (六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
银行理财产品	294,500,000.00	
合计	294,500,000.00	

#### (七) 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况：

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：						
按公允价值计量的						
按成本计量的	204,500,000.00		204,500,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00
合计	204,500,000.00		204,500,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产：

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
陕西原点环保	2,000,000.00			2,000,000.00					20	

建筑材料有限公司										
陕西秦农农村商业银行股份有限公司		202,500,000.00		202,500,000.00						1.875
合计	2,000,000.00	202,500,000.00		204,500,000.00						--

## (八) 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动						期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润			计提减值准备
陕西省西咸新区泾新茯茶文化产业发展有限公司		50,000,000.00		-109,878.32					49,890,121.68	
合计		50,000,000.00		-109,878.32					49,890,121.68	

## (九) 固定资产

## 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备及其他设备	合计
一、账面原值:					
1. 期初余额			2,614,267.00	204,150.00	2,818,417.00
2. 本期增加金额			110,717.00	528,210.00	638,927.00
(1) 购置			110,717.00	528,210.00	638,927.00
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额			2,724,984.00	732,360.00	3,457,344.00
二、累计折旧					

1. 期初余额			136,682.93	34,286.94	170,969.87
2. 本期增加金额			253,014.49	113,828.82	366,843.31
(1) 计提			253,014.49	113,828.82	366,843.31
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额			389,697.42	148,115.76	537,813.18
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值			2,335,286.58	584,244.24	2,919,530.82
2. 期初账面价值			2,477,584.07	169,863.06	2,647,447.13

注：本公司期末对固定资产检查，未发现存在应计提固定资产减值准备的情形。

#### (十) 在建工程

##### 1. 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
崇文塔文化商业广场				138,539,671.21		138,539,671.21
产业孵化中心项目	108,628,154.91		108,628,154.91	207,716.76		207,716.76
合计	108,628,154.91		108,628,154.91	138,747,387.97		138,747,387.97

2. 本公司期末对在建工程检查，未发现存在应计提在建工程减值准备的情形。

#### (十一) 无形资产

项目	土地使用权	商标权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	638,180,400.00	97,500.00	638,277,900.00
2. 本期增加金额			
(1) 购置			

(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	638,180,400.00	97,500.00	638,277,900.00
二、累计摊销			
1. 期初余额	1,637,903.03	3,250.00	1,641,153.03
2. 本期增加金额	16,021,294.47	9,750.00	16,031,044.47
(1) 计提	16,021,294.47	9,750.00	16,031,044.47
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	17,659,197.50	13,000.00	17,672,197.50
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	620,521,202.50	84,500.00	620,605,702.50
2. 期初账面价值	636,542,496.97	94,250.00	636,636,746.97

(十二) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修工程费		1,050,000.00	8,750.00		1,041,250.00
合计		1,050,000.00	8,750.00		1,041,250.00

(十三) 递延所得税资产

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	30,558.44	7,639.61	53,198.83	13,299.71
未支付工资			90,528.12	22,632.03

合计	30,558.44	7,639.61	143,726.95	35,931.74
----	-----------	----------	------------	-----------

2. 本报告期无未经抵销的递延所得税负债。

3. 本报告期无以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债。

#### (十四) 短期借款

##### 1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款		1,087,000,000.00
抵押借款		
保证借款	465,000,000.00	745,000,000.00
信用借款		
合计	465,000,000.00	1,832,000,000.00

2. 本报告期无已逾期未偿还的短期借款。

#### (十五) 应付票据

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	83,979,920.00	74,614,210.63
商业承兑汇票		
合计	83,979,920.00	74,614,210.63

#### (十六) 应付账款

##### 1. 应付账款账龄

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	12,357,721.13	19,678,333.73
1—2年(含2年)	6,490,660.15	
2—3年(含3年)		
3年以上		
合计	18,848,381.28	19,678,333.73

##### 2. 账龄超过1年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
陕西华表信息咨询有限公司	4,476,108.99	未结算
西安新时代设计展览有限责任公司	2,012,896.76	未结算
合计	6,489,005.75	--

3. 本报告期内应付账款中无应付持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方。

### (十七) 预收款项

#### 1. 预收款项账龄

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	285,060.00	1,733,333.33
1—2 年 (含 2 年)	1,333,333.33	
2—3 年 (含 3 年)		
3 年以上		
合 计	1,618,393.33	1,733,333.33

#### 2. 账龄超过 1 年的重要预收款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
陕西银宇和泰建筑科技有限公司	1,333,333.33	未结算
合 计	1,333,333.33	--

### (十八) 应付职工薪酬

#### (1) 应付职工薪酬列示:

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	401,934.47	15,142,684.67	14,838,307.14	706,312.00
离职后福利-设定提存计划		3,048,178.44	3,048,178.44	
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合 计	401,934.47	18,190,863.11	17,886,485.58	706,312.00

#### (2) 短期薪酬列示:

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 工资、奖金、津贴和补贴	90,528.12	11,959,186.86	11,930,918.65	118,796.33
2. 职工福利费		356,693.27	356,693.27	
3. 社会保险费		1,112,465.82	1,112,465.82	
其中: 医疗保险费		957,987.56	957,987.56	
工伤保险费		154,478.26	154,478.26	
生育保险费				
4. 住房公积金		1,416,637.00	1,416,637.00	
5. 工会经费和职工教育经费	311,406.35	297,701.72	21,592.40	587,515.67

6. 短期带薪缺勤				
7. 短期利润分享计划				
合计	401,934.47	15,142,684.67	14,838,307.14	706,312.00

## (3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 基本养老保险		2,734,483.92	2,734,483.92	
2. 失业保险费		313,694.52	313,694.52	
合计		3,048,178.44	3,048,178.44	

## (十九) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税		
营业税	29,220,087.08	17,610,178.08
企业所得税	39,140,451.01	31,324,595.54
城市维护建设税	1,454,420.34	880,508.91
教育费附加	883,186.67	528,305.35
地方教育费附加	584,401.78	352,203.57
个人所得税	19,672.15	1,518.63
水利建设基金	2,823,229.41	2,425,961.81
其他	1,080,882.17	1,137,074.09
合计	75,206,330.61	54,260,345.98

## (二十) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
银行借款应付利息	8,576,027.39	7,961,589.04
合计	8,576,027.39	7,961,589.04

## (二十一) 其他应付款

## 1. 账龄分析

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	510,440,776.16	11,220,861.78
1—2年(含2年)	3,902,521.80	4,000,000.00
2—3年(含3年)	2,000,000.00	
3年以上		

合 计	516,343,297.96	15,220,861.78
-----	----------------	---------------

## 2. 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
陕西省第八建筑工程公司	3,873,085.80	保证金
山河建设集团有限公司	2,000,000.00	保证金
合 计	5,873,085.80	--

## (二十二) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	590,000,000.00	300,000,000.00
一年内到期的应付债券		
一年内到期的长期应付款		
合 计	590,000,000.00	300,000,000.00

## (二十三) 长期借款

## 1. 长期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
质押借款		500,000,000.00
抵押借款		
保证借款	2,915,000,000.00	600,000,000.00
信用借款		
合 计	2,915,000,000.00	1,100,000,000.00

2. 本报告期无已逾期未偿还的长期借款。

## (二十四) 递延收益

项目	期末余额	期初余额
政府补助	79,411,012.19	25,710,000.00
合 计	79,411,012.19	25,710,000.00

涉及政府补助项目：

项目	期末余额	期初余额
泾河新城物流园区设施建设(一期)项目专项资金	2,000,000.00	2,000,000.00
农村环境连片整治中央预算内专项资金	6,310,000.00	6,310,000.00

西咸新区泾河新城 FCI 核心区域排水管网工程	7,400,000.00	7,400,000.00
西咸新区泾河新城给水工程建设(一期)项目	10,000,000.00	10,000,000.00
旅游基础设施建设专项资金	2,000,000.00	
崇文重点镇供水设施建设	2,000,000.00	
就业培训补助	80,000.00	
保障房项目专项补助资金	49,621,012.19	
合计	79,411,012.19	25,710,000.00

## (二十五) 实收资本

投资者名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
陕西省西咸新区泾河新城管理委员会	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
长安国际信托股份有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00
合计	1,300,000,000.00			1,300,000,000.00

## (二十六) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价				
其他资本公积	1,256,543,958.78	1,000,000,000.00		2,256,543,958.78
合计	1,256,543,958.78	1,000,000,000.00		2,256,543,958.78

注:本公司2014年度资本公积增加原因为股东陕西省西咸新区泾河新城管理委员会以货币方式增加对公司的资本性投入1,000,000,000.00元。

## (二十七) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	43,006,607.29	15,744,766.36		58,751,373.65
合计	43,006,607.29	15,744,766.36		58,751,373.65

## (二十八) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年末未分配利润	387,216,910.43	161,867,117.28
调整年初未分配利润合计数(调增+,调减-)		
调整后年初未分配利润	387,216,910.43	161,867,117.28
加:本期归属于母公司所有者的净利润	158,165,503.05	250,371,165.19
减:提取法定盈余公积	15,744,766.36	25,021,372.04
提取任意盈余公积		

提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	529,637,647.12	387,216,910.43

**(二十九) 营业收入和营业成本**

## 1. 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,592,269,250.34	1,362,316,252.30	1,995,493,799.95	1,749,688,841.46
其他业务	541,679.03	204,216.80	278,874.67	201,654.40
合计	1,592,810,929.37	1,362,520,469.10	1,995,772,674.62	1,749,890,495.86

## 2. 主营业务按产品列示如下

项目	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
土地整理业务	911,342,810.24	801,981,673.01	1,987,016,475.72	1,748,574,498.63
保障房建设项目	505,707,658.10	424,794,432.80		
基础设施建设项目	145,624,788.50	125,538,610.78		
工程建设服务	15,081,426.92	827,601.46	7,736,300.00	282,070.98
物业服务	2,687,646.36	2,569,749.86	741,024.23	832,271.85
广告宣传收入	11,824,920.22	6,604,184.39		
合计	1,592,269,250.34	1,362,316,252.30	1,995,493,799.95	1,749,688,841.46

**(三十) 营业税金及附加**

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	18,505,081.34	12,411,968.18
城市维护建设税	925,254.08	620,598.41
教育费附加	555,152.45	372,359.05
地方教育费附加	370,101.66	248,239.36
合计	20,355,589.53	13,653,165.00

**(三十一) 财务费用**

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	147,190,027.19	160,467,622.90
减: 利息收入	23,796,261.17	5,961,923.19

利息净支出	123,393,766.02	154,505,699.71
汇兑损失		
减：汇兑收益		
汇兑净损失		
手续费支出	8,270,598.53	1,058,392.40
其他		
合 计	131,664,364.55	155,564,092.11

**(三十二) 资产减值损失**

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-22,640.39	44,680.83
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合 计	-22,640.39	44,680.83

**(三十三) 投资收益**

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-109,878.32	
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		

处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后, 剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	-109,878.32	

## (三十四) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计		
其中: 固定资产处置利得		
无形资产处置利得		
债务重组利得		
非货币性资产交换利得		
接受捐赠		
政府补助	135,000,000.00	214,980,000.00
罚款收入		
其他收入	495,913.76	
合计	135,495,913.76	214,980,000.00

计入当期损益的政府补助:

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
公租房扶植资金	10,000,000.00	46,720,000.00	与收益相关
城市棚户区扶植资金	90,000,000.00	40,360,000.00	与收益相关
廉租住房扶植资金	35,000,000.00	65,500,000.00	与收益相关
保障性住房专项奖励资金		5,800,000.00	与收益相关
贷款贴息专项补贴		56,600,000.00	与收益相关
合计	135,000,000.00	214,980,000.00	

## (三十五) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	7,815,855.47	11,920,374.50
递延所得税调整	28,292.13	-33,806.74
合计	7,844,147.60	11,886,567.76

## (三十六) 现金流量表相关事项的说明

## 1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	158,165,503.05	250,371,165.19
加: 资产减值准备	-22,640.39	44,680.83
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	366,843.31	156,478.41
无形资产摊销	16,031,044.47	1,637,903.03
长期待摊费用摊销	8,750.00	
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)	147,190,027.19	161,452,622.90
投资损失(收益以“-”号填列)	109,878.32	
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	28,292.13	-33,802.24
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)	235,303,578.18	-880,483,120.90
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,848,824,696.67	-994,684,146.53
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-953,172,707.73	223,716,542.71
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,244,816,128.14	-1,237,821,676.60
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	1,078,117,495.25	831,036,532.06
减: 现金的期初余额	831,036,532.06	205,889,094.99
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	247,080,963.19	625,147,437.07

## 2. 现金及现金等价物

项 目	本期发生额	上期发生额
一、现金	1,078,117,495.25	831,036,532.06
其中：库存现金	43,679.37	16,575.53
可随时用于支付的银行存款	1,078,073,815.88	831,019,956.53
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,078,117,495.25	831,036,532.06

注：2014年12月31日现金及现金等价物余额不包含为质押借款提供担保的定期存款及银行承兑汇票保证金存款。

## 七、合并范围的变更

### 1. 本期发生的非同一控制下企业合并情况

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本(万元)	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
陕西欧迪置业有限公司	2014年12月31日	1,000.00	100.00	购入	2014年12月31日	实质控制	0.00	0.00

2. 截止2014年12月31日公司已完成工商变更及备案手续。本期将陕西欧迪置业有限公司纳入财务报表合并范围。

## 八、在其他主体中的权益

### 1. 在子公司中的权益

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
陕西省西咸新区泾河新城工程建设有限公司	陕西省	陕西省	建筑工程	100.00		设立
陕西省西咸新	陕西省	陕西省	文化产业	100.00		划转

区泾河新城文化发展有限公司						
陕西省西咸新区泾河新城城市综合服务有限公司	陕西省	陕西省	物业管理		100.00	设立
陕西欧迪置业有限公司	陕西省	陕西省	房地产开发	100.00		购买

## 2. 在合营企业中的权益

合营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
陕西省西咸新区泾新茯茶文化产业发展有限公司	陕西省	陕西省	茶文化产业	50		权益法

## 九、关联方及关联交易

## (一) 控制本公司的关联方

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
陕西省西咸新区泾河新城管理委员会	本公司实际控制人	事业单位	陕西省咸阳市泾阳县北环路东段花园酒店	李益民	76.92	100.00

## (二) 本公司子公司的情况

详见附注“八、在其他主体中的权益”。

## (三) 合营企业的情况

详见附注“八、在其他主体中的权益”。

## (四) 关联方交易情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
陕西省西咸新区泾河新城管理委员会	土地整理业务	市场价	911,342,810.24	100.00	1,987,016,475.72	100.00

陕西省西咸新区泾河新城管理委员会	工程建设服务	市场价	15,081,426.92	100.00	7,736,300.00	100.00
陕西省西咸新区泾河新城管理委员会	物业服务	市场价	2,687,646.36	100.00	741,024.23	100.00
陕西省西咸新区泾河新城管理委员会	保障房建设	市场价	505,707,658.10	100.00		
陕西省西咸新区泾河新城管理委员会	基础设施建设项目	市场价	145,624,788.50	100.00		
陕西省西咸新区泾河新城管理委员会	广告宣传收入	市场价	11,824,920.22	100.00		

(五) 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	陕西省西咸新区泾河新城管理委员会	1,142,389,146.89		391,130,952.68	
预付款项	陕西省西咸新区泾河新城管理委员会	657,657,437.91		1,094,121,978.00	

十、或有事项

资产负债表日存在的对外提供担保情况

担保单位	被担保人	担保金额（万元）	担保形式
陕西省西咸新区泾河新城开发建设（集团）有限公司	陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司	50,000.00	单人担保
陕西省西咸新区泾河新城开发建设（集团）有限公司	陕西西咸新区发展集团有限公司	50,000.00	单人担保
陕西省西咸新区泾河新城开发建设（集团）有限公司	陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司	45,000.00	单人担保
陕西省西咸新区泾河新城开发建设（集团）有限公司	陕西省西咸新区泾河新城土地储备中心	40,000.00	保证担保
陕西省西咸新区泾河新城开发建设（集团）有限公司	陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司	33,000.00	保证担保
陕西省西咸新区泾河新城开发建设（集团）有限公司	陕西省西咸新区沣西新城开发建设集团有限公司	30,000.00	保证担保
陕西省西咸新区泾河新城开发建设（集团）有限公司	陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司	30,000.00	保证担保
陕西省西咸新区泾河新城开发建设（集团）有限公司	黄陵县秦龙有限公司	25,000.00	多人分担
陕西省西咸新区泾河新城开发建设（集团）有限公司	陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司	20,000.00	单人担保
陕西省西咸新区泾河新城开发建设（集团）有限公司	陕西西咸新区发展集团有限公司	20,000.00	单人担保

陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司	陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司	20,000.00	单人担保
陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司	陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司	20,000.00	单人担保
陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司	陕西省西咸新区秦汉新城天汉投资有限公司	20,000.00	多人分担
陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司	陕西省空港民航产业投资有限公司	20,000.00	多人联保
陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司	陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司	20,000.00	单人担保
陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司	陕西省西咸新区泾河新城投资发展有限公司	12,000.00	单人担保
陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司	陕西西咸新区发展集团有限公司	10,000.00	单人担保
陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司	陕西西咸新区发展集团有限公司	10,000.00	单人担保
陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司	陕西西咸新区发展集团有限公司	10,000.00	单人担保
陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司	陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司	10,000.00	单人担保
陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司	陕西省西咸新区泾河新城农业发展有限公司	8,000.00	单人担保
陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司	陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司	8,000.00	单人担保
陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司	陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司	5,000.00	单人担保
陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司	陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司	5,000.00	单人担保
陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司	陕西省西咸新区空港国际文化旅游产业投资有限公司	5,000.00	单人担保
陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司	陕西省西咸新区泾河新城文化发展有限公司	4,000.00	单人担保
陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司	陕西省西咸新区泾河新城土地储备中心	30,000.00	土地抵押担保
陕西省西咸新区泾河新城文化发展有限公司	陕西省西咸新区泾河新城农业发展有限公司	50,000.00	质押物担保

## 十一、承诺事项

本公司截止2014年12月31日止无需要披露的重大承诺事项。

## 十二、资产负债表日后事项

公司经国家发展和改革委员会发改财金[2014]2848号《国家发展改革委关于陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司发行公司债券核准的批复》文件批准公开发行债券。债券简称为“14泾河债”，发行规模为10亿元人民币，债券为7年期，票面利率6.89%，债券发行事宜已经完成。

### 十三、其他事项

(一) 本公司截止2014年12月31日止未发生需披露的非货币性资产交换、债务重组、合并事项。

(二) 本公司截止2014年12月31日止无发行在外的、可转换为股份的金融工具, 无以公允价值计量的资产和负债及外币金融资产和外币金融负债。

### 十四、母公司财务报表主要项目注释

#### (一) 应收账款

##### 1. 应收账款种类:

种类	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	1,115,282,334.05	100.00			346,463,077.21	100.00		
按组合计提坏账准备的应收账款								
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	1,115,282,334.05	100.00			346,463,077.21	100.00		

##### 2. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

应收款项项目	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
陕西省西咸新区泾河新城管理委员会	1,115,282,334.05			管理层确认可以收回
合计	1,115,282,334.05			

3. 公司无本报告期前已全额计提坏账准备, 或计提坏账准备的比例较大, 但在本期又全额收回或转回, 或在本期收回或转回比例较大的, 本期无通过重组等其他方式收回的应收款项。

4. 公司本报告期无实际核销应收账款的情况

#### (二) 其他应收款

## 1. 其他应收款种类:

种类	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	2,889,881,586.26	99.96			914,465,294.25	99.73		
按组合计提坏账准备的其他应收款	1,029,529.27	0.04	30,301.29	2.94	2,463,563.03	0.27	52,635.63	2.14
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	2,890,911,115.53	100.00	30,301.29	-	916,928,857.28	100.00	52,635.63	-

## 2. 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

应收款项内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
陕西省西咸新区泾河新城农业发展有限公司	1,375,226,590.35			预计可以收回
陕西省西咸新区泾河新城文化发展有限公司	46,230,475.59			全资子公司
陕西省西咸新区泾河新城投资发展有限公司	1,377,102,108.16			预计可以收回
陕西欧迪置业有限公司	91,322,412.16			全资子公司
合计	2,889,881,586.26			

## 3. 2014 年 12 月 31 日, 组合中按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	529,379.27	51.42	5,293.79	1,763,563.03	71.59	17,635.63

1至2年 (含2年)	500,150.00	48.58	25,007.50	700,000.00	28.41	35,000.00
2至3年 (含3年)						
3至4年 (含4年)						
4至5年 (含5年)						
5年以上						
合计	1,029,529.27	100.00	30,301.29	2,463,563.03	100.00	52,635.63

4. 公司无本报告期前已全额计提坏账准备,或计提坏账准备的比例较大,但在本期又全额收回或转回,或在本期收回或转回比例较大的,本期无通过重组等其他方式收回的应收款项。

5. 本报告期无核销的其他应收款情况。

6. 本报告期其他应收款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

### (三) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	310,399,487.78		310,399,487.78	300,399,487.78		300,399,487.78
对合营企业投资	49,890,121.68		49,890,121.68			
合计	360,289,609.46		360,289,609.46	300,399,487.78		300,399,487.78

#### 1. 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
陕西省西咸新区泾河新城文化发展有限公司	200,399,487.78			200,399,487.78		
陕西省西咸新区泾河新城工程建设有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
陕西欧迪置业有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00		
合计	300,399,487.78	10,000,000.00		310,399,487.78		

#### 2. 对合营企业投资

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合	其他权	宣告发	计提减		

		资	合	益	放	值		末
			收	变	现	准		余
			益	动	金	备		额
			调		股			
			整		利			
					或			
					利			
					润			
陕西省西咸新区泾新 茯茶文化产业发展有 限公司	50,000,000.00		-109,878.32					49,890,121.68
合计	50,000,000.00		-109,878.32					49,890,121.68

#### (四) 营业收入和营业成本

##### 1. 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,562,675,256.84	1,352,314,716.59	1,987,016,475.72	1,748,574,498.63
其他业务	400,000.00	200,000.00	266,666.67	200,000.00
合计	1,563,075,256.84	1,352,514,716.59	1,987,283,142.39	1,748,774,498.63

##### 2. 主营业务按产品列示如下

项目	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
土地整理业务	911,342,810.24	801,981,673.01	1,987,016,475.72	1,748,574,498.63
保障房建设项目	505,707,658.10	424,794,432.80		
基础设施建设项目	145,624,788.50	125,538,610.78		
合计	1,562,675,256.84	1,352,314,716.59	1,987,016,475.72	1,748,574,498.63

#### (五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-109,878.32	
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		

持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计		-109,878.32

陕西省西咸新区泾河新城开发建设（集团）有限公司



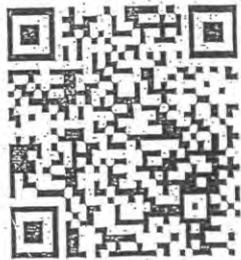


# 营 业 执 照

(副 本) 10-1

注册号 610131300002923

名 称 希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）  
类 型 特殊普通合伙企业  
主要经营场所 西安市高新区高新路 25 号希格玛大厦三层、四层  
执行事务合伙人 吕桦 曹爱民（吕桦 曹爱民）  
成 立 日 期 2013 年 06 月 28 日  
合 伙 期 限 长期  
经 营 范 围 许可经营项目：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。一般经营项目：（未取得专项许可的项目除外）



登 记 机 关



2015 年 01 月 30 日

证书序号: NO 018716

### 说明

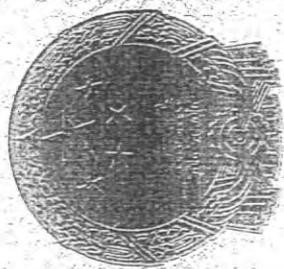
1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关

年 月 日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 吕桦

办公场所: 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): 人民币壹仟伍佰万元整

批准设立文号: 陕财办会(2013) 26号

批准设立日期: 2013年6月27日



证书序号: 000077

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

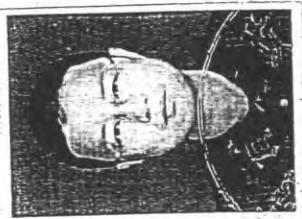
经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准  
希格玛会计师事务所有限公司 执行证券、期货相关业务。



证书号: 31

发证时间: 一九九九年九月

姓名 屈振海  
 Full name  
 性别 男  
 Sex  
 出生日期 1977-02-23  
 Date of birth  
 工作单位 希格玛会计师事务所(普通合伙)  
 Working unit  
 身份证号码 610104770223211  
 Identity card No.



证书编号: 610100471336  
 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: 2004 年 09 月 07 日  
 Date of Issuance /y /m /d

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.



年 月 日  
 /y /m /d

姓 Full name: 曹爱民  
 性 Sex: 男  
 出生 Date of birth: 1968-09  
 工作 Working unit: 希格玛  
 身份证 Identity card No.: 6101031



证书编号: 610100470675  
 No. of Certificate

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

发证日期: 1997 年 12 月  
 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.



年 月 日  
 / /

注册会计师工作单位变更事项  
 Registration of the Change of Working Unit

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from

转出协  
 Stamp of the transfer-out Inst  
 年 月  
 / /

同意调入 (务所改制名称变更)  
 Agree the holder to be transferred to

