



上海东华会计师事务所  
SHANGHAI DONG-HUA CPAs FIRM

中国 上海

TEL: 86-21 64458590

陕西五联分所

TEL: 86-29 82306506-9

太原路 87 号(甲)

FAX: 86-21 64663920

西安市含光路南段 1 号

FAX: 86-29 82306510

邮政编码: 200031

E-mail: dhkj@online.sh.cn

邮政编码: 710065

E-mail: sxdh@shaanxicpa.org.cn

[机密]

## 审 计 报 告

东会陕审[2009]024 号

陕西省国际信托股份有限公司:

我们审计了后附的陕西省鸿业房地产开发公司（下称“鸿业地产”）财务报表，包括 2009 年 8 月 31 日的资产负债表、2009 年 1-8 月的利润表、2009 年 1-8 月的现金流量表、2009 年 1-8 月所有者权益变动表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是鸿业地产管理层的责任。这种责任包括：

(1) 设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2) 选择和运用恰当的会计政策；(3) 作出合理的会计估计。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施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，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，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，鸿业地产财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了鸿业地产 2009 年 8 月 31 日的财务状况以及 2009 年 1-8 月份的经营成果和现金流量。

上海东华会计师事务所有限公司

中国注册会计师：吴秀萍

中国·上海

中国注册会计师：丰学义

二〇〇九年十月十五日

# 资产负债表

2009年8月31日

编制单位：陕西省鸿业房地产开发公司

单位：人民币元

资 产	附注编号	2009年8月31日	2008年12月31日	负债和股东权益	附注编号	2009年8月31日	2008年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	(一)	26,452,704.31	62,436,718.54	短期借款	(十五)	-	68,000,000.00
交易性金融资产				交易性金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	(二)	1,405,539.17	7,410,818.90	应付账款	(八)	43,906,549.88	58,096,611.94
预付账款		105,226.16	69,155.75	预收账款	(九)	18,886,220.01	104,454,342.00
应收利息				应付职工薪酬	(十)	226,903.18	203,291.43
应收股利				应交税费	(十一)	8,813,243.36	15,819,573.94
其他应收款	(三)	439,273.27	1,663,415.25	应付利息		1,519,540.00	
存货	(四)	318,667,943.49	451,100,444.00	应付股利	(十二)	37,729,545.91	
一年内到期的非流动资产				其他应付款	(十三)	100,833,456.96	72,760,949.20
其他流动资产				一年内到期的非流动负债	(十四)	130,000,000.00	160,000,000.00
				其他流动负债			
				流动负债合计		341,915,459.30	479,334,768.51
流动资产合计		347,070,686.40	522,680,552.44	非流动负债：			
非流动资产：				长期借款	(十五)	-	-
可供出售金融资产				应付债券			
持有至到期投资				长期应付款			
长期应收款				专项应付款			
长期股权投资				预计负债			
投资性房地产	(五)	7,367,848.35	7,508,523.23	递延所得税负债			
固定资产	(六)	5,593,680.12	5,906,418.31	其他非流动负债			
在建工程				非流动负债合计		-	-
固定资产清理				负债合计		341,915,459.30	479,334,768.51
无形资产				所有者权益：			
长期待摊费用				实收资本	(十六)	20,000,000.00	20,000,000.00
递延所得税资产	(七)	798,436.75	4,096,230.43	资本公积			
其他非流动资产				盈余公积	(十七)	8,105,651.89	8,105,651.89
				未分配利润	(十八)	-9,190,459.57	32,751,304.01
非流动资产合计		13,759,965.22	17,511,171.97	所有者权益合计		18,915,192.32	60,856,955.90
资产总计		360,830,651.62	540,191,724.41	负债及所有者权益总计		360,830,651.62	540,191,724.41

公司负责人：温进

主管会计工作负责人：王小兵

会计机构负责人：王小兵

# 利 润 表

2009年1-8月

编制单位：陕西省鸿业房地产开发公司

单位：人民币元

项 目	行次	附注编号	2009年1-8月	2008年度
<b>一、营业收入</b>	1	(十九)	205,919,156.61	154,408,460.70
其中：房地产销售收入	2		204,387,904.24	153,584,052.70
其他业务收入	3		1,531,252.37	824,408.00
<b>减：营业成本</b>	4	(二十)	176,520,250.02	108,374,604.06
其中：房地产销售成本	5		176,379,575.14	108,136,691.07
其他业务成本	6		140,674.88	237,912.99
营业税金及附加	7	(二十一)	17,463,424.02	9,014,935.64
销售费用	8			
管理费用	9		3,234,436.10	6,386,668.29
财务费用	12	(二十二)	9,971,426.86	405,629.79
其中：利息支出	13		10,109,198.00	1,094,448.00
利息收入	14		149,320.67	713,321.60
汇兑净损失（汇兑净收益以“-”号填列）	15		137,771.14	
资产减值损失	16		-355,956.40	-497,536.17
其他	17			
<b>加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）</b>	18			
投资收益（损失以“-”号填列）	19		-	1,245,215.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	20			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	21		-914,423.99	31,969,374.80
<b>加：营业外收入</b>	22		-	20,000.00
其中：非流动资产处置利得	23			
非货币性资产交换利得（非货币性交易收益）	24			
政府补助（补助收入）	25			
债务重组利得	26			
<b>减：营业外支出</b>	27		-	27,033.10
其中：非流动资产处置损失	28			
非货币性资产交换损失（非货币性交易损失）	29			
债务重组损失	30			
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	31		-914,423.99	31,962,341.70
<b>减：所得税费用</b>	32	(二十三)	3,297,793.68	7,981,887.38
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	33		-4,212,217.67	23,980,454.32

公司负责人：温进

主管会计工作负责人：王小兵

会计机构负责人：王小兵

# 现金流量表

2009年1-8月

编制单位：陕西省鸿业房地产开发公司

单位：人民币元

项 目	2009年1-8月	2008年度
<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	63,932,193.67	91,232,704.41
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	24,185,072.84	11,562,177.43
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>88,117,266.51</b>	<b>102,794,881.84</b>
支付给职工以及为职工支付的现金	1,935,803.93	4,020,925.05
购买商品、接受劳务支付的现金	57,915,020.84	74,823,977.37
支付的租金		145,833.00
支付的各项税费	25,078,279.56	11,888,581.65
支付的其他与经营活动有关的现金	423,004.69	18,736,361.30
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>85,352,109.02</b>	<b>109,615,678.37</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>2,765,157.49</b>	<b>-6,820,796.53</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资所收到的现金		2,370,560.00
取得投资收益所收到的现金		1,245,215.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到的其他与投资活动有关的现金		
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>3,615,775.71</b>
投资所支付的现金		2,370,560.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	159,513.72	1,120,087.25
取得子公司及其他营业单位所支付的现金净额		
支付的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>159,513.72</b>	<b>3,490,647.25</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-159,513.72</b>	<b>125,128.46</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
借款所收到的现金		
吸收投资所收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到的其他与筹资活动有关的现金		
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
偿还债务所支付的现金	30,000,000.00	16,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	8,589,658.00	12,367,248.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付的其他与筹资活动有关的现金		
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>38,589,658.00</b>	<b>28,367,248.00</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-38,589,658.00</b>	<b>-28,367,248.00</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-35,984,014.23</b>	<b>-35,062,916.07</b>
加：期初现金及现金等价物余额	62,436,718.54	97,499,634.61
<b>六、期末现金及现金等价物净余额</b>	<b>26,452,704.31</b>	<b>62,436,718.54</b>

公司负责人：温进

主管会计工作负责人：王小兵

会计机构负责人：王小兵

# 所 有 者 权 益 变 动 表

2009年1-8月

编制单位：陕西省鸿业房地产开发公司

单位：人民币元

项 目	本 年 金 额					
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	20,000,000.00			8,105,651.89	32,751,304.01	60,856,955.90
加：会计政策变更						-
前期差错更正						-
二、本年初余额	20,000,000.00	-	-	8,105,651.89	32,751,304.01	60,856,955.90
三、本年增减变动金额（减少以“-”填列）	-	-	-	-	-41,941,763.58	-41,941,763.58
（一）净利润					-4,212,217.67	-4,212,217.67
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-
1、可供出售金融资产公允价值变动净额						-
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						-
3、与计入所有者权益项目相关的所得税影响						-
4、其他						-
上述（一）、（二）小计	-	-	-	-	-4,212,217.67	-4,212,217.67
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-		-37,729,545.91
1、所有者投入资本						-
2、股份支付计入所有者权益的金额						37,729,545.91
3、其他						-
（四）利润分配	-	-	-	-	-37,729,545.91	-37,729,545.91
1、提取盈余公积					-	-
2、提取一般风险准备						-
3、对股东的分配					-37,729,545.91	-37,729,545.91
4、其他						-
（五）所有者权益内部结转						-
1、资本公积转增资本（股本）						-
2、盈余公积转增资本（股本）						-
3、盈余公积弥补亏损						-
4、一般风险准备弥补亏损						-
5、其他						-
四、本年年末余额	20,000,000.00	-	-	8,105,651.89	-9,190,459.57	18,915,192.32

公司负责人：温进

主管会计工作负责人：王小兵

会计机构负责人：王小兵

## 所 有 者 权 益 变 动 表 (续)

2009年1-8月

编制单位：陕西省鸿业房地产开发公司

单位：人民币元

项 目	上 年 金 额					
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	20,000,000.00			5,707,411.52	11,169,090.06	36,876,501.58
加：会计政策变更						-
前期差错更正						-
二、本年年初余额	20,000,000.00	-	-	5,707,411.52	11,169,090.06	36,876,501.58
三、本年增减变动金额（减少以“-”填列）	-	-	-	2,398,240.37	21,582,213.95	23,980,454.32
（一）净利润					23,980,454.32	23,980,454.32
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-
1、可供出售金融资产公允价值变动净额						-
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						-
3、与计入所有者权益项目相关的所得税影响						-
4、其他						-
上述（一）、（二）小计	-	-	-	-	23,980,454.32	23,980,454.32
（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	-	-	-	2,398,240.37	-2,398,240.37	-
1、提取盈余公积				2,398,240.37	-2,398,240.37	-
2、提取一般风险准备						-
3、对股东的分配						-
4、其他						-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（股本）						-
2、盈余公积转增资本（股本）						-
3、盈余公积弥补亏损						-
4、一般风险准备弥补亏损						-
5、其他						-
四、本年年末余额	20,000,000.00	-	-	8,105,651.89	32,751,304.01	60,856,955.90

公司负责人：温进

主管会计工作负责人：王小兵

会计机构负责人：王小兵

# 陕西省鸿业房地产开发公司

## 财务报表附注

(金额单位：人民币元)

截止：2009年8月31日

---

### 一、公司基本情况

1. 公司名称：陕西省鸿业房地产开发公司
2. 注册地址：西安市西高新区科技路50号金桥国际广场B座22层
3. 法定代表人：温进
4. 注册资本：人民币贰仟万元
5. 企业类型：有限责任公司
6. 工商登记证号：610000000007747
7. 经营范围：房地产开发、经营；建筑材料、房地产咨询业务。

### 二、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、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### 三、财务报表的编制基础

本财务报告以公司持续经营为编制基础，根据财政部2006年颁布的《企业会计准则》及其应用指南编制。

### 四、重要会计政策、会计估计

#### (一) 会计年度

公历年度，即每年一月一日起至十二月三十一日止。

#### (二) 记帐本位币

人民币。

#### (三) 计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本公司会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。

对会计要素进行计量时，一般采用历史成本计量；在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的情况下，采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值计量；交易性金融资产和金融负债、可供出售金融资产以公允价值进行计量。

#### **（四）现金等价物确定标准**

本公司将所持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资确定为现金等价物。

#### **（五）外币业务核算方法**

公司发生的非记帐本位币经济业务采用交易发生日中国人民银行公布的基准汇率折合为本位币入帐，月末按中国人民银行公布的基准汇率进行调整，其差额与购建固定资产有关的在资产尚未交付使用之前予以资本化，无关的属于筹建期间的计入开办费，属于生产经营期间的计入当期费用。

#### **（六）金融资产和金融负债的确认和计量**

##### **1. 金融资产和金融负债的分类**

金融资产包括交易性金融资产、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、持有至到期投资、应收款项以及可供出售金融资产等。金融负债包括交易性金融负债、指定以公允价值计量且变动计入当期的金融负债。

##### **2. 金融工具确认依据**

金融资产和金融负债的确认依据为公司已经成为金融工具合同的一方。

##### **3. 金融工具的计量**

（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直接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。

本公司购入的股票、债券、基金等，确定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或债券利息，单独确认为应收项目。

本公司在持有该等金融资产期间取得的利息或现金股利，于收到时确认为投资收益。

资产负债表日，本公司将该等金融资产的公允价值变动计入当期损益。

处置该等金融资产时，该等金融资产公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

##### **（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，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

本公司购入的固定利率国债、浮动利率公司债券等持有至到期投资，按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含已宣告发放债券利息的，单独确认为应收项目。

持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得持有至到期投资时确定，在随后期间保持不变。实际利率与票面利率差别很小的，也可按票面利率计算利息收入，计入投资收益。

处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额确认为投资收益。

如本公司因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合作为持有至到期投资，则将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。重分类日，该投资的账面价值与公允价值之间的差额计入所有者权益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。

### (3) 应收款项

本公司应收款项（包括应收账款和其他应收款）按合同或协议价款作为初始入账金额。

### (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，以及除下列各类资产以外的金融资产：①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贷款和应收款项的金融资产。

本公司可供出售金融资产按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。

本公司可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利，于收到时确认为投资收益。

资产负债表日，可供出售金融资产按公允价值计量，其公允价值变动计入资本公积—其他资本公积。

处置可供出售金融资产时，将取得的价款和该金融资产的账面价值之间的差额，计入投资收益，同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

(5) 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直接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。

本公司持有该类金融负债按公允价值计价，并不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用。如不适合按公允价值计量时，本公司将该类金融负债改按摊余成本计量。

(6) 其他金融负债。本公司拥有的其他不属于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等，按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。在初始计量后按《企业会计准则—或有事项》确定的金额和按《企业会计准则-收入》的原则确定的累计摊销额后的余额两者中的较高者进行后续计量。

## 4. 金融资产、金融负债的公允价值的确定

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，活跃市场的报价包括易于定期从交易所、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；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，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资产或金融负债的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

## 5. 金融资产的减值准备

本公司在资产负债表日对交易性金融资产以外的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件的发生而出现减值。减值事项是指在该等资产初始确认后发生的、对预期未来现金流量有影响的，且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以摊余成本计量的金融资产（包括应收款项、持有至到期投资）发生减值，则应当将该金融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。可收回金额应当通过对该金融资产的未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。原实际利率是初始确认该金融资产时计算确定的实际利率。企业的贷款、应收款项、持有至到期投资属浮动利率金融资产的，在计算可收回金额时可采用合同规定的当期实际利率作为折现率。

本公司对单项金额重大的金融资产进行单项评价，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，该资产仍会与其他具有类似信用风险特征的金融资产构成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续确认减值损失的金融资产将不被列入组合评价的范围内。如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，确认减值损失，计提准备。

#### ①应收款项坏账的确认标准

本公司应收款项包括应收账款和其他应收款。

本公司应收款项按下列标准确认坏账损失：

- a. 债务人被依法宣告破产、撤销，依照法律清偿程序清偿后其剩余财产确实不足清偿的应收款项；
- b. 债务人死亡或依法被宣告死亡、失踪，其财产或遗产不足清偿的应收款项；
- c. 债务人遭受重大自然灾害或意外事故，损失巨大，以其财产确实无法清偿的应收款项；
- d. 债务人逾期未履行偿债义务，经法院裁决，确定无法清偿的应收款项；

当债务人无能力履行偿债义务时，经公司相关会议审核批准，将该等应收款项列为坏账损失。

#### ②应收款项坏账准备的计提方法

资产负债表日，本公司对单项金额重大（500万元以上）的应收款项单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确定减值损失，计提坏账准备；对单项测试未减值的应收款项和对单项金额非重大的应收款项，按账龄特征划分为四个资产组合，再按资产组合在资产负债表日余额的一定比例分别计算确定减值损失，计提坏账准备。具体提取比例如下：

账 龄	1年以内	1-2年(含2年)	2-3年(含3年)	3年以上
提取比例	5%	20%	50%	100%

#### (2) 可供出售金融资产

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，应当予以转出计入当期损益。该转出的累计损失，为该资产的初始取得成本（扣除已收回本金和已摊销金额）与当前公允价值之间的差额，减去所有原已计入损益的减值损失。

#### (3) 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。

### (七) 存货

#### 1. 存货的分类

本公司存货包括房地产开发产品、正在开发的产品等。

#### 2. 存货的计价方法

存货按取得时的实际成本计价；对于开发产品达到可销售状态前为购建该资产而发生的借款费用计入存货成本。

#### 3. 存货跌价准备的计提方法

公司按单个存货项目对开发成本和开发产品计提存货跌价准备。将每个存货项目的成本与其可变现净值逐一进行比较，按较低者计量存货，并且按成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

开发产品应当以该项目的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；正在开发的产品应当以该项目完工后的估计售价减去完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。存货的成本和可变现净值均应当以取得的确凿证据为基础，并且考虑资产负债日后事项的影响等因素。

资产负债表日，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

#### 4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

### (八) 长期股权投资核算方法

#### 1. 确认及初始计量

(1) 对企业合并形成的长期股权投资，区分同一控制下的企业合并和非同一控制下企业合并进行核算。

对于同一控制下的企业合并，在以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，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(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并，本公司以合并成本作为长期股权投资的初始投资成本：

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合并成本。

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，对取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额大于合并成本的差额，经复核后记入当期损益。

(2) 其他方式取得的长期股权投资初始投资成本的确定

①以支付现金取得的长期股权投资，应当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应作为应收项目核算，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。

为发行权益性证券支付给有关证券承销机构等的手续费、佣金等与权益性证券发行直接相关的费用，不构成取得长期股权投资的成本。该部分费用应自权益性证券的溢价发行收入中扣除，权益性证券的溢价收入不足冲减的，应冲减盈余公积和未分配利润。

③投资者投入的长期股权投资，应当按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本。

④以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，其初始投资成本应按照债务重组、非货币性资产交换的原则进行确认。

## 2. 后续计量及收益确认方法

本公司对不具有共同控制或重大影响的被投资单位，以及对实施控制的被投资单位的长期股权投资以成本法核算，投资收益于被投资公司宣告分派现金股利时确认，现金股利超出投资日以后累积净利润的分配额，冲减投资成本；对被投资公司具有共同控制或重大影响的长期股权投资按权益法核算，投资收益以取得股权后被投资公司实现的净损益份额计算确定。本公司在确认被投资单位发生的净亏损时，以投资帐面价值减记零为限，合同约定负有承担额外损失义务的除外。如果被投资单位以后各年实现净利润，本公司在计算的收益分享额弥补未确认的亏损分担额以后，恢复确认收益分享额。

## 3. 资产减值的确认

资产负债表日，若因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因使长期股权投资存在减值迹象时，根据长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流

量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可回收金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，按其差额计提资产减值准备。所计提的长期股权投资减值准备在以后年度不再转回。

#### 4. 确认对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制：按合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。

重大影响：对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权利，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。

### （九）投资性房地产

投资性房地产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以及已出租的建筑物。当本公司能够取得与投资性房地产相关的租金收入或增值收益以及投资性房地产的成本能够可靠计量时，本公司按购置或建造的实际支出对其进行确认。

本公司对投资性房地产的后续支出采用成本模式进行后续计量。对投资性房地产按照本公司固定资产或无形资产的会计政策，计提折旧或进行摊销。

当本公司改变投资性房地产用途，如用于自用，将相关投资性房地产转入其他资产。

### （十）固定资产的核算方法

#### 1. 固定资产确认

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用年限超过一年的有形资产。

#### 2. 固定资产计价

固定资产在取得时，按取得时的成本入账。与购买或建造固定资产有关的一切直接或间接成本，在所购建资产达到预定可使用状态前所发生的，全部资本化为固定资产的成本。

#### 3. 固定资产折旧方法

固定资产折旧采用直线法平均计算，并按固定资产的原值扣除残值和其预计使用年限确定折旧率。

符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

主要固定资产类别的折旧年限和年折旧率如下：

类别	预计使用年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	40-60 年	5%	1.58-2.375%
运输工具	5-8 年	5%	11.88-19.00%
通讯设备	5 年	5%	19.00%
电子设备	3-5 年	5%	19.00-31.67%
其他	3-5 年	5%	19.00-31.67%

#### 4. 固定资产减值准备

固定资产按照账面价值与可收回金额孰低计价。资产负债表日，本公司根据是否存在下列情形判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象：

(1) 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，从而对企业产生不利影响。

(3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业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。

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

(6) 企业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。

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

存在减值迹象的，本公司估计其可收回金额。可收回金额低于其账面价值的，按差额计提资产减值准备。可收回金额根据固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两者之间较高者确定。

固定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；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，该净额参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。公司按照上述规定仍然无法可靠估计固定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。

固定资产预计未来现金流量的现值，按照该等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，以市场利率为折现率对其进行折现后的金额加以确定。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### (十一) 无形资产核算方法

##### 1. 无形资产的确权

本公司将企业拥有或者控制的没有实物形态，并且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的可辨认非货币性资产确认为无形资产。

##### 2. 初始计量

(1) 外购无形资产的成本，包括购买价款、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。

(2) 投资者投入的无形资产，按照投资合同或协议约定的价值作为成本，但合同或协议预定价值不公允的除外。

### 3. 无形资产的摊销

土地使用权按土地使用权证所列的使用年限平均摊销；外购的专业软件在估计的其能够带来经济利益的期限内平均摊销。

资产负债表日本公司将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，可改变其摊销期限和摊销方法。

### 4. 无形资产的减值

资产负债表日，本公司检查无形资产是否存在各种可能发生减值的迹象，如果发现存在减值迹象，则估计可收回金额。本公司对有迹象表明一项资产可能发生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额。如果难以对单项资产的可收回金额进行估计，则按照该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。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。可收回金额低于账面价值的，按差额计提减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## （十二）其他资产的核算方法

### 1. 其他资产分类

本公司其他资产分为抵债资产、长期应收款等。

### 2. 抵债资产的计量

抵债资产按取得时的公允价值入账，同时冲销被抵部分的资产账面价值，包括贷款本金、已确认的表内利息以及其他应收款项，与贷款或应收款项对应的贷款损失准备、坏账准备等。抵债资产处置时，如果取得的处置收入大于抵债资产账面价值，其差额计入营业外收入；如果取得的处置收入小于抵债资产账面价值，其差额计入营业外支出。

### 3. 抵债资产的减值

资产负债表日，本公司对抵债资产逐项进行检查，根据抵债资产的性质比照类似资产计提跌价准备。

## （十三）借款费用的核算方法

### 1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件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可使用或者可销售状态的资产，包括固定资产、存货和投资性房产等。

2. 资本化期间是指从借款费用开始资本化的时点到停止资本化的时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

借款费用只有同时满足以下三个条件时，才开始资本化：

（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或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### 3. 停止借款费用资本化

当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时，停止其借款费用的资本化。达到预定可使用状态或者可销售状态是指：

(1) 符合资本化条件的资产的实体建造（包括安装）或者生产工作已经全部完成或者实质上已经完成。

(2) 所购建或者生产的符合资本化条件的资产与设计要求、合同规定或者生产要求基本相符，即使有极个别与设计、合同或者生产要求不相符的地方，也不影响其正常使用或销售。

(3) 继续发生在所购建或生产的符合资本化条件的资产上支出的金额很少或者几乎不再发生。

### 4. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则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，则借款费用的资本化继续进行。

### 5. 借款费用资本化金额的计算方法

#### (1) 专门借款费用的资本化金额

公司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，确定为专门借款利息费用的资本化金额，并在资本化期间内，将其计入符合资本化条件的资产成本。

专门借款是指有明确的专门用途，即为购建或者生产某种符合资本化条件的资产而专门借入的款项，有标明专门用途的借款合同。

#### (2) 一般借款利息费用的资本化金额

公司在借款费用资本化期间内，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应予以资本化的利息金额按照下列公式计算：

一般借款利息费用资本化金额 = 累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数 × 所占用一般借款的资本化率。

所占用一般借款的资本化率 = 所占用一般借款加权平均利率 = 所占用一般借款当期实际发生的利息之和 ÷ 所占用一般借款本金加权平均数

所占用一般借款本金加权平均数 =  $\sum$  (所占用每笔一般借款本金 × 每笔一般借款在当期所占用的天数 / 当期天数)

#### (3) 借款辅助费用的资本化

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，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

#### **（十四）预计负债的确认条件及后续计量方法**

##### **1. 预计负债的确认标准**

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则本公司将其确认为预计负债：①该义务是企业承担的现时义务；②该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；③该义务的金额能够可靠地计量。

##### **2. 预计负债的计量方法**

预计负债的入账金额为履行相关现时义务所需支出的最佳估计数。如果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，则最佳估计数按该范围的上、下限金额的平均数确定；其他情况下，最佳估计数应按如下方法确定：

（1）或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定；

（2）或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不应超过所确认的预计负债的账面价值。

公司待执行合同变成亏损合同的，该亏损合同产生的义务满足预计负债确认条件的，将其确认为预计负债。

公司承担的重组义务符合预计负债确认条件的，将其确认为预计负债。

资产负债表日，公司对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

#### **（十五）收入确认方法**

1. 销售房产：已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司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，与交易相关的经济利益很可能流入本公司，并且相关的收入金额和已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

2. 提供劳务：在同一年度内开始并完成的，在完成劳务时确认收入。如果劳务的开始和完成分属不同的会计年度内，在提供劳务交易的结果能可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。公司按已提供劳务占应提供劳务总量的比例或已发生成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，在资产负债表日对以下情况分别进行处理：

（1）如果已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，则按已经发生的劳务成本金额确认提供收入，并按相同金额结转成本。

（2）如果已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，则将已经发生的成本计入当期损益，

不确认提供收入。

公司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。

3. 利息收入按他人使用公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费或手续费收入按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定。

#### **(十六) 递延所得税资产**

公司对由于可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，以很可能取得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限予以确认。

公司于期末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，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，则将减记的金额转回。其暂时性差异在可预见的未来能否转回，根据公司未来期间正常生产经营活动实现的应纳税所得额，以及在可抵扣暂时性差异转回期间因应纳税暂时性差异的转回而增加的应纳税所得额来作出判断。

#### **(十七) 职工薪酬**

##### **1. 辞退福利**

本公司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，当本公司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，且本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，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；

##### **2. 其他方式的职工薪酬**

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除辞退福利外，根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本或当期损益。

#### **(十八) 所得税的会计处理方法**

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。当本公司的可抵扣暂时性差异在可预见的未来很可能转回且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时，确认递延所得税资产；当本公司存在应纳税暂时性差异时，确认为递延所得税负债。

在资产负债表日，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；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。

资产负债表日,本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。除企业合并、直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的所得税外，本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益。

#### **(十九) 利润分配**

公司税后利润根据公司章程，按下列比例及顺序分配：

(1) 弥补公司以前年度亏损；

- (2) 提取 10%法定盈余公积金；
- (3) 提取任意盈余公积金；
- (4) 支付红利。

## 五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

### (一) 会计政策变更

本期未发生会计政策变更。

### (二) 会计估计变更

本期未发生会计估计变更。

### (三) 前期差错更正

本期未发生前期差错更正。

## 六、税项

公司计缴的主要税项有企业所得税、营业税、城建税等，根据经济业务的性质，其税种、计税依据、税率如下：

税 种	计税依据	税 率
营业税	各项业务收入	5%
城建税	应纳营业税	7%
教育费附加	应纳营业税	3%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	建设项目增值额	按税务机关清算结果计缴

## 七、报表重要项目的说明

### (一) 货币资金

项 目	2009年8月31日	2008年12月31日
现 金	46,913.07	3,100.24
银行存款	26,405,791.24	62,433,618.30
其他货币资金	/	/
<b>合 计</b>	<b>26,452,704.31</b>	<b>62,436,718.54</b>

注：货币资金期末余额较年初余额减少 35,984,014.23 元，减幅 57.63%，主要是由于本期缴纳营业税、企业所得税及土地增值税所致。

## (二) 应收帐款

按账龄结构列示

账 龄	2009年8月31日			2008年12月31日		
	金 额	比 例	坏账准备	金 额	比 例	坏账准备
一年以内	1,479,514.92	100.00%	73,975.75	7,800,862.00	100.00%	390,043.10
一至二年	/	/	/	/	/	/
二至三年	/	/	/	/	/	/
三年以上	/	/	/	/	/	/
<b>合 计</b>	<b>1,479,514.92</b>	<b>100.00%</b>	<b>73,975.75</b>	<b>7,800,862.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>390,043.10</b>

注 1: 应收账款期末余额较年初余额减少 6,321,347.08 元, 减幅 81.03%, 主要是由于本期收回金桥太阳岛楼花款所致。

注 2: 本公司期末单项金额重大的应收账款是陕西省苹果研究中心楼花款 1,072,300.00 元, 该款项在 2009 年 9 月 1 日已经全部收回。

注 3: 报告期末, 无应收持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

注 4: 报告期末, 无应收关联方款项。

注 5: 期末欠款金额前五名单位明细

单位名称	所欠金额	欠款时间	欠款性质	占应收帐款 总额比例
(1) 陕西省苹果研究发展中心	1,072,300.00	一年以内	售楼花款	72.48%
(2) 西安汇杰实业有限公司	355,880.00	一年以内	售楼花款	24.05%
(3) 曹红艳	17,923.82	一年以内	售房款	1.21%
(4) 孙盛	13,000.00	一年以内	售房款	0.88%
(5) 赵杰	11,523.81	一年以内	售房款	0.78%
<b>合 计</b>	<b>1,470,627.63</b>			<b>99.40%</b>

## (三) 其他应收款

按账龄结构列示:

项 目	2009年8月31日			2008年12月31日		
	金 额	比 例	坏帐准备	金 额	比 例	坏帐准备
一年以内	404,708.71	55.74%	20,235.44	1,663,739.74	83.65%	83,524.49
一至二年	6,000.00	0.83%	1,200.00	104,000.00	5.21%	20,800.00
二至三年	100,000.00	13.77%	50,000.00	/	/	/

三年以上	215,402.80	29.67%	215,402.80	222,402.80	11.14%	222,402.80
<b>合 计</b>	<b>726,111.51</b>	<b>100.00%</b>	<b>286,838.24</b>	<b>1,990,142.54</b>	<b>100.00%</b>	<b>326,727.29</b>

注 1：报告期末，无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

注 2：期末欠款金额前五名单位明细：

<u>单位名称</u>	<u>所欠金额</u>	<u>欠款时间</u>	<u>欠款性质</u>	<u>占其他应收款总额比例</u>
(1) 西安城建费用征收处	172,102.80	三年以上	节能押金	23.70%
(2) 汇丰银行（中国）有限公司西安分行	113,238.00	一年以内	租赁费	15.60%
(3) 西安市供电局	100,000.00	二年至三年	信誉电费	13.77%
(4) 陕西鸿信物业管理公司	256,772.69	一年以内	往来款	35.36%
(5) 市委施工管理处	18,300.00	三年以上	押 金	2.52%
<b>合 计</b>	<b>660,413.49</b>			<b>90.95%</b>

#### （四）存货

<u>存货种类</u>	<u>2008年12月31日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2009年8月31日</u>
开发成本	365,712,268.12	44,175,935.77	193,744,853.85	216,143,350.04
开发产品	85,388,175.88	193,744,853.85	176,608,436.28	102,524,593.45
<b>合 计</b>	<b>451,100,444.00</b>	<b>237,920,789.62</b>	<b>370,353,290.13</b>	<b>318,667,943.49</b>
减：存货跌价准备	/	/	/	/
存货账面价值	<b>451,100,444.00</b>	<b>237,920,789.62</b>	<b>370,353,290.13</b>	<b>318,667,943.49</b>

注：因本公司股东陕西省国际信托股份有限公司拟对持有本公司股权投资进行清理，本公司长安区土地项目暂停开发，相应借款费用暂停资本化。

#### （五）投资性房地产

<u>项 目</u>	<u>2008年12月31日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2009年8月31日</u>
<b>1. 投资性房地产原值</b>	<b>7,930,547.95</b>	/	/	<b>7,930,547.95</b>
房屋、建筑物	7,930,547.95	/	/	7,930,547.95
土地使用权	/	/	/	/
<b>2. 累计折旧和累计摊销</b>	<b>422,024.72</b>	<b>140,674.88</b>	/	<b>562,699.60</b>
房屋、建筑物	422,024.72	140,674.88	/	562,699.60
土地使用权	/	/	/	/
<b>3. 投资性房地产减值准备</b>	/	/	/	/
房屋、建筑物	/	/	/	/

土地使用权	/	/	/	/
<b>4. 投资性房地产账面价值</b>	<b>7,508,523.23</b>	<b>-140,674.88</b>	/	<b>7,367,848.35</b>
房屋、建筑物	7,508,523.23	-140,674.88	/	7,367,848.35
土地使用权	/	/	/	/

#### (六) 固定资产

项 目	<u>2008年12月31日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2009年8月31日</u>
<b>1. 固定资产原值</b>				
房屋及建筑物	4,261,275.72	-228,861.14	/	4,032,414.58
运输工具	1,423,711.00	/	/	1,423,711.00
电子设备	501,228.33	7,840.00	/	509,068.33
其他设备	170,750.00	/	/	170,750.00
固定资产装修	744,084.80	151,773.72	/	895,858.52
合 计	<b>7,101,049.85</b>	<b>-69,247.42</b>	/	<b>7,031,802.43</b>
<b>2. 累计折旧</b>				
房屋及建筑物	27,108.23	65,530.85	/	92,639.08
运输工具	824,307.73	85,453.28	/	909,761.01
电子设备	310,332.67	37,824.84	/	348,157.51
其他设备	13,247.35	20,546.88	/	33,794.23
固定资产装修	19,635.56	34,134.92	/	53,770.48
合 计	<b>1,194,631.54</b>	<b>243,490.77</b>	/	<b>1,438,122.31</b>
<b>3. 固定资产减值准备</b>	/	/	/	/
<b>4. 固定资产账面价值</b>				
房屋及建筑物	4,234,167.49	-228,861.14	65,530.85	3,939,775.50
运输工具	599,403.27	/	85,453.28	513,949.99
电子设备	190,895.66	7,840.00	37,824.84	160,910.82
其他设备	157,502.65	/	20,546.88	136,955.77
固定资产装修	724,449.24	151,773.72	34,134.92	842,088.04
合 计	<b>5,906,418.31</b>	<b>-69,247.42</b>	<b>243,490.77</b>	<b>5,593,680.12</b>

注：期末已提足折旧仍继续使用的固定资产原值 886,373.00 元。

#### (七) 递延所得税资产

项 目	<u>2009年8月31日</u>	<u>2008年12月31日</u>
可抵扣差异（坏账准备）	90,203.50	179,192.60

可抵扣差异（预售房款）	708,233.25	3,917,037.83
<b>合 计</b>	<b>798,436.75</b>	<b>4,096,230.43</b>

注：递延所得税资产期末较期初减少 3,297,793.68 元，减幅 80.51%，主要为金桥国际广场项目预售房款结转收入所致。

#### （八）应付账款

<u>2009年8月31日</u>	<u>2008年12月31日</u>
43,906,549.88	58,096,611.94

注：报告期末，无欠持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位及关联方款项。

#### （九）预收账款

<u>2009年8月31日</u>	<u>2008年12月31日</u>
18,886,220.01	104,454,342.00

注 1：预收账款期末余额较年初余额减少 85,568,121.99 元，减幅 81.92%，主要是公司房产项目完工交付，预收账款结转收入所致。

注 2：报告期末，无预收持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位及关联方款项。

#### （十）应付职工薪酬

<u>项 目</u>	<u>2008年12月31日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2009年8月31日</u>
1. 工资、奖金、津贴和补贴	/	1,464,072.00	1,464,072.00	/
2. 职工福利费	/	32,000.00	32,000.00	/
3. 社会保险费	/	223,884.27	223,884.27	/
其中：（1）基本医疗保险费	/	20,856.42	20,856.42	/
（2）基本养老保险费	/	51,262.88	51,262.88	/
（3）生育保险费	/	1,086.82	1,086.82	/
（4）失业保险费	/	6,289.89	6,289.89	/
（5）工伤保险费	/	940.82	940.82	/
（6）年金缴费	/	65,780.00	65,780.00	/
（7）补充医疗保险费	/	77,667.44	77,667.44	/
4. 住房公积金	/	320,000.00	320,000.00	/
5. 工会经费和职工教育经费	203,291.43	32,351.75	8,740.00	226,903.18
6. 非货币性福利	/	/	/	/
7. 因职工内退应支付的辞退福利	/	/	/	/
8. 其他	/	/	/	/

其中：以现金结算的股份支付	/	/	/	/
<b>合 计</b>	<b>203,291.43</b>	<b>2,072,308.02</b>	<b>2,048,696.27</b>	<b>226,903.18</b>

### (十一) 应交税费

<u>税 费 项 目</u>	<u>2009年8月31日</u>	<u>2008年12月31日</u>
营业税	2,035,543.15	-4,666,190.12
城市维护建设税	150,099.91	-319,021.43
教育费附加	53,287.48	-147,764.55
企业所得税	-77,000.00	8,964,034.13
房产税	70,906.04	9,097.92
土地增值税	6,555,049.01	12,093,345.35
水利建设基金	40,410.67	-66,817.10
个人所得税	-51,331.39	-47,110.26
其他	36,278.49	/
<b>合 计</b>	<b>8,813,243.36</b>	<b>15,819,573.94</b>

注：应交税费期末余额较年初余额减少 7,006,330.58 元，减幅 44.29%，主要是由于本期缴纳企业所得税及土地增值税所致。

### (十二) 应付股利

<u>投 资 者</u>	<u>2009年8月31日</u>	<u>2008年12月31日</u>
陕西省国际信托股份有限公司	37,729,545.91	/

注：公司将截止 2009 年 6 月 30 日的未分配利润 37,729,545.91 元全部分配。

### (十三) 其他应付款

<u>2009年8月31日</u>	<u>2008年12月31日</u>
100,833,456.96	72,760,949.20

注 1：其他应付款期末余额较年初余额增加 28,072,507.76 元，增幅 38.58%，主要是本期将国际广场项目尚欠的人防易地结建费、配套费挂账及代收的国际广场项目交房业主的契税、维修基金等。

注 2：其他应付款前五名的款项列示如下：

<u>单 位 名 称</u>	<u>所欠金额</u>	<u>欠款时间</u>	<u>欠款性质</u>
北京芳城房地产开发有限公司	31,846,600.00	一至两年	暂收楼花款
代收国际广场业主款	15,795,564.94	一年以内	代收业主款

陕西玉龙房地产开发有限公司	13,021,820.02	三年以上	代收售房按揭款、应付工程保证金等
国际广场项目人防易地结建费	10,693,400.00	一年以内	应付人防易地结建费
代收太阳岛业主款	7,325,517.66	二至三年	代收契税、维修基金及登记费等
<b>合 计</b>	<b>78,682,902.62</b>	<b>/</b>	

#### (十四) 一年内到期的非流动负债

##### 1. 借款列示如下:

<u>项 目</u>	<u>2009年8月31日</u>	<u>2008年12月31日</u>
信用借款	130,000,000.00	160,000,000.00
抵押借款	/	/
质押借款	/	/
保证借款	/	/
<b>合 计</b>	<b>130,000,000.00</b>	<b>160,000,000.00</b>

##### 2. 按贷款单位列示:

<u>贷 款 单 位</u>	<u>金 额</u>	<u>期 限</u>	<u>年 利 率</u>	<u>借 款 类 别</u>
陕西省国际信托股份有限公司(信托借款)	40,000,000.00	2007.02.09—2009.08.05	6.93%	信用借款
陕西省国际信托股份有限公司(信托借款)	20,000,000.00	2007.03.01—2009.08.26	6.93%	信用借款
陕西省国际信托股份有限公司(信托借款)	70,000,000.00	2007.03.20—2009.09.16	6.93%	信用借款
<b>合 计</b>	<b>130,000,000.00</b>			

注:截止报告日,上述借款已全部偿还。

#### (十五) 短期借款和长期借款

<u>项 目</u>	<u>短期借款</u>		<u>长期借款</u>	
	<u>2009年8月31日</u>	<u>2008年12月31日</u>	<u>2009年8月31日</u>	<u>2008年12月31日</u>
信用借款	/	68,000,000.00	/	/
抵押借款	/	/	/	/
质押借款	/	/	/	/
<b>合 计</b>	<b>/</b>	<b>68,000,000.00</b>	<b>/</b>	<b>/</b>

注:2009年8月31日,本公司以金桥国际广场项目部分存货及应收陕国投的过户税费及维修基金抵偿了所欠陕国投6800万元的借款本金,详细情况见“九、关联方关系及其交易”第3项。

#### (十六) 实收资本

<u>股 东 名 称</u>	<u>2008年12月31日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2009年8月31日</u>
----------------	--------------------	-------------	-------------	-------------------

陕西省国际信托股份有限公司	20,000,000.00	/	/	20,000,000.00
---------------	---------------	---	---	---------------

(十七) 盈余公积

项 目	2008年12月31日	本期增加	本期减少	2009年8月31日
法定盈余公积	8,105,651.89	/	/	8,105,651.89

(十八) 未分配利润

项 目	金 额
本年净利润	-4,212,217.67
加：年初未分配利润	32,751,304.01
减：提取法定盈余公积	/
减：提取任意盈余公积金	/
减：应付普通股股利	37,729,545.91
<b>年末未分配利润</b>	<b>-9,190,459.57</b>

(十九) 营业收入

项 目	2009年1-8月	2008年度
房地产销售收入	204,387,904.24	153,584,052.70
其他业务收入	1,531,252.37	824,408.00
<b>合 计</b>	<b>205,919,156.61</b>	<b>154,408,460.70</b>

(二十) 营业成本

项 目	2009年1-8月	2008年度
房地产销售成本	176,379,575.14	108,136,691.07
其他业务成本	140,674.88	237,912.99
<b>合 计</b>	<b>176,520,250.02</b>	<b>108,374,604.06</b>

(二十一) 营业税金及附加

类 别	计缴标准	2009年1-8月	2008年度
营业税	5%	13,486,378.89	7,720,423.03
城建税	7%	944,046.53	540,429.62
教育费附加	3%	404,591.40	231,612.69
防洪基金	1‰	215,782.06	123,526.77
其 他	/	2,412,625.14	398,943.53

合 计	/	17,463,424.02	9,014,935.64
-----	---	---------------	--------------

注：本期，根据税务机关对本公司纳税检查结果补缴税金 4,610,390.14 元。

### （二十二）财务费用

类 别	2009年1-8月	2008年度
利息支出	10,109,198.00	1,094,448.00
减：利息收入	149,320.67	713,321.60
金融机构手续费	11,549.53	24,503.39
<b>合 计</b>	<b>9,971,426.86</b>	<b>405,629.79</b>

### （二十三）所得税费用

1. 按组成列示如下：

项 目	2009年1-8月	2008年度
当期所得税	/	6,233,471.84
递延所得税	3,297,793.68	1,748,415.54
<b>合 计</b>	<b>3,297,793.68</b>	<b>7,981,887.38</b>

2. 所得税费用与会计利润的关系

项 目	2009年1-8月	2008年度
会计利润总额	-914,423.99	31,962,341.70
加：纳税调整增加额[注]	13,062,477.49	/
减：纳税调整减少额	12,835,218.30	7,028,454.34
弥补以前年度亏损	/	/
应纳税所得额	-687,164.80	24,933,887.36
所得税率	25%	25%
应纳所得税额	/	6,233,471.84
当期：应纳所得税	/	6,233,471.84
递延所得税	3,297,793.68	1,748,415.54
当期所得税费用	3,297,793.68	7,981,887.38

注：主要是本公司以金桥国际广场项目部分房产及应收陕国投的过户税费及维修基金抵偿所欠陕国投 6800 万元债务本金，此部分房产按较合理公平的成交价格与按照协议确认的房产销售收入之间的差额，调增应纳所得额 13,031,565.89 元。存货抵债详细情况见“九、关联方关系及其交易”第 3 项。

## (二十四) 现金流量表附注

### 1. 补充资料

项 目	2009年1-8月	2008年度
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-4,212,217.67	23,980,454.32
加：资产减值准备	355,956.40	-497,536.17
固定资产折旧及投资性房地产摊销	384,165.65	743,727.87
无形资产摊销	/	/
长期待摊费用摊销	/	/
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）	/	27,033.10
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	/	/
财务费用（收益以“-”号填列）	10,109,198.00	1,094,448.00
投资损失（收益以“-”号填列）	/	-1,245,215.71
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	3,297,793.68	1,734,741.53
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）	132,033,639.37	-48,612,818.42
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	7,454,482.43	-12,945,987.88
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-146,657,860.37	28,900,356.83
其他	/	/
经营活动产生的现金流量净额	2,765,157.49	-6,820,796.53
(2) 不涉及现金收支的投资和筹资活动：	/	/
债务转为资本	/	/
一年内到期的可转换公司债券	/	/
融资租入固定资产	/	/
(3) 现金及现金等价物净变动情况：	/	/
现金的期末余额	26,452,704.31	62,436,718.54
减：现金的期初余额	62,436,718.54	97,499,634.61
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	-35,984,014.23	35,062,916.07
2. 当期无取得或处置子公司及其他营业单位的事项。		
3. 现金和现金等价物		
项 目	2009年1-8月	2008年度
(1) 现金	26,452,704.31	62,436,718.54

其中：库存现金	46,913.07	3,100.24
可随时用于支付的银行存款	26,405,791.24	62,433,618.30
可随时用于支付的其他货币资金	/	/
(2) 现金等价物	/	/
(3) 期末现金及现金等价物余额	26,452,704.31	62,436,718.54
4. 收到的其他与经营活动有关的现金		24,185,072.84
主要为：金桥国际广场交保证金及交房费等 2,367,997.53 元；金桥国际广场二期交房款 5,105,183.45 元。		

## 八、资产负债表日后事项

本期无须披露的重大资产负债表日后事项。

## 九、关联方关系及其交易

### 1. 本公司的母公司

#### (1) 母公司的有关信息列示

<u>企业名称</u>	<u>注册地</u>	<u>主营业务</u>	<u>与本企业关系</u>	<u>经济类型</u>	<u>法定 代表人</u>	<u>组织机构 代码</u>
陕西省国际信托股份有限公司	西安	信托业	母公司	股份有限公司	薛季民	220530273

#### (2) 母公司持股比例和表决权比例

<u>持股比例</u>	<u>表决权比例</u>
100%	100%

#### (3) 母公司注册资本及其变化

<u>企业名称</u>	<u>2008年12月31日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2009年8月31日</u>
陕西省国际信托股份有限公司	35,841.30	/	/	35,841.30

### 2. 其他关联方

<u>企业名称</u>	<u>注册地</u>	<u>主营业务</u>	<u>与本企业关系</u>	<u>经济类型</u>	<u>法定 代表人</u>	<u>组织机构代码</u>
陕西鸿信物业管理公司	西安	物业公司	同一母公司	独资企业	王小兵	22056845-8

### 3. 关联方交易

#### (1) 本公司本年度与关联方的其它应收应付款项情况：

<u>项 目</u>	<u>金 额</u>		<u>占全部应收(付)款项 余额的百分比</u>	
	<u>2009年8月31日</u>	<u>2008年12月31日</u>	<u>2009年8月31日</u>	<u>2008年12月31日</u>

#### 其他应收款：

陕西鸿信物业管理公司	37,668.37	1,646,939.74	8.58%	99.01%
------------	-----------	--------------	-------	--------

### 应付股利

陕西省国际信托股份有限公司	37,729,545.91	/	100%	/
---------------	---------------	---	------	---

### 其他应付款

陕西省国际信托股份有限公司	2,380,000.00	/	2.36%	/
---------------	--------------	---	-------	---

### 应付利息

陕西省国际信托股份有限公司	1,519,540.00	/	100%	/
---------------	--------------	---	------	---

#### (2) 以存货抵偿所欠母公司债务情况：

2009年8月31日，本公司与母公司陕国投达成抵债协议，双方同意，本公司以账面价值57,493,945.54元的金桥国际广场C座部分房产、相应的税费及维修基金、陕国投之前购置金桥国际广场C座24至27层的过户税费及维修基金以及现金2,380,000.00元抵偿本公司所欠陕国投6800万元债务本金。本公司以57,493,945.54元确认销售收入。截止报告日，抵债房产过户及交付手续尚未办理完毕。

### 十、承诺事项

本期无须披露的重大承诺事项。

### 十一、或有事项

本期无须披露的重大或有事项。

### 十二、其他重要事项

依据2007年3月1日实施的《信托公司管理办法》和中国银监会于2007年2月24日印发的《关于实施〈信托公司管理办法〉和〈信托公司集合资金信托计划管理办法〉有关具体事项的通知》（银监发〔2007〕18号）等文件中有关信托公司禁止用国有资产进行实业投资和限期清理现有实业投资项目的规定，陕西省国际信托股份有限公司拟定了实业清理方案，方案已经陕西省国际信托股份有限公司第五届董事会第二十七次会议审议通过，陕西省国际信托股份有限公司拟采取向外转让股权的方式对持有本公司股权投资进行清理。

陕西省鸿业房地产开发公司

二〇〇九年十月十五日