



0212019030000635945

报告文号：普华永道中天审字[2019]第24615号

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018年度财务报表及审计报告

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表及审计报告

内容	页码
审计报告	1 - 3
2018 年度财务报表	
合并资产负债表	1 - 2
公司资产负债表	3 - 4
合并利润表	5
公司利润表	6
合并现金流量表	7 - 8
公司现金流量表	9 - 10
合并所有者权益变动表	11
公司所有者权益变动表	12
财务报表附注	13 - 105

审计报告

普华永道中天审字(2019)第 24615 号
(第一页, 共三页)

苏州工业园区建屋发展集团有限公司董事会:

一、 审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了苏州工业园区建屋发展集团有限公司(以下简称“建屋集团”)的财务报表,包括 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2018 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

(二) 我们的意见

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了建屋集团 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。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。

按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于建屋集团,并履行了职业道德方面的其他责任。



审计报告(续)

普华永道中天审字(2019)第 24615 号
(第二页, 共三页)

三、管理层和治理层对财务报表的责任

建屋集团管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表, 使其实现公允反映, 并设计、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。

在编制财务报表时, 管理层负责评估建屋集团的持续经营能力, 披露与持续经营相关的事项(如适用), 并运用持续经营假设, 除非管理层计划清算建屋集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督建屋集团的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证, 并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证, 但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致, 如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策, 则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中, 我们运用职业判断, 并保持职业怀疑。同时, 我们也执行以下工作:

(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险; 设计和实施审计程序以应对这些风险, 并获取充分、适当的审计证据, 作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上, 未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制, 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。

审计报告(续)

普华永道中天审字(2019)第 24615 号
(第三页, 共三页)

四、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致对建屋集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性, 审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露; 如果披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致建屋集团不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露), 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六) 就建屋集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通, 包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)中国上海市
2019年3月13日

注册会计师

注册会计师



汪超
汪超
0000072185



潘晨
潘晨
310000070636

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018年12月31日合并资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2018年 12月31日 合并	2017年 12月31日 合并	2017年 1月1日 合并
流动资产				
货币资金	四(1)	651,337,133	831,520,324	820,825,168
应收票据及应收账款	四(2)	36,894,738	34,863,313	36,436,299
预付款项	四(3)	20,672,495	62,885,068	35,729,488
其他应收款	四(4)	177,986,240	154,035,805	199,085,322
存货	四(5)	7,144,183,768	7,547,246,964	6,463,114,733
划分为持有待售的资产		-	-	348,340,989
其他流动资产	四(6)	774,782,846	165,954,966	89,476,939
流动资产合计		8,805,857,220	8,796,506,440	7,993,008,938
非流动资产				
长期股权投资	四(7)	1,239,414,629	1,243,579,892	1,430,175,168
投资性房地产	四(8)	2,461,216,465	2,311,985,751	2,465,146,340
固定资产	四(9)	771,294,785	1,008,201,527	1,263,215,160
在建工程	四(10)	13,103,291	4,419,707	4,028,729
无形资产	四(11)	9,373,492	9,990,295	10,516,781
商誉	四(12)	15,241,874	15,241,874	15,241,874
长期待摊费用	四(13)	106,800,901	121,262,912	136,398,918
递延所得税资产	四(14)	564,572,110	449,805,045	459,644,623
其他非流动资产	四(15)	72,252,231	72,252,462	72,252,231
非流动资产合计		5,253,269,778	5,236,739,465	5,856,619,824
资产合计		14,059,126,998	14,033,245,905	13,849,628,762

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018年12月31日合并资产负债表(续)

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

负债和所有者权益	附注	2018年 12月31日 合并	2017年 12月31日 合并	2017年 1月1日 合并
流动负债				
短期借款	四(17)	-	200,000,000	30,000,000
应付票据及应付账款	四(18)	1,024,770,399	1,167,739,648	1,171,552,048
预收款项	四(19)	2,152,746,694	1,832,664,105	832,352,132
应付职工薪酬	四(20)	28,160,156	32,789,922	34,245,502
应交税费	四(21)	1,292,322,095	1,035,605,737	1,081,798,072
其他应付款	四(22)	2,522,481,806	2,304,433,877	2,402,145,243
一年内到期的非流动负债	四(23)	399,020,000	1,544,460,000	1,872,820,000
流动负债合计		7,419,501,150	8,117,693,289	7,424,912,997
非流动负债				
长期借款	四(24)	2,392,120,000	1,723,240,000	2,557,560,000
应付债券	四(25)	100,000,000	100,000,000	-
递延所得税负债	四(14)	41,977,903	59,936,982	60,857,493
递延收益	四(26)	11,123,023	9,269,220	10,889,208
非流动负债合计		2,545,220,926	1,892,446,202	2,629,306,701
负债合计		9,964,722,076	10,010,139,491	10,054,219,698
所有者权益				
实收资本	四(27)	3,000,000,000	3,000,000,000	3,000,000,000
资本公积	四(28)	81,108,391	81,108,391	81,328,581
盈余公积	四(29)	308,349,216	305,312,243	269,583,995
未分配利润	四(30)	602,404,189	544,489,816	346,742,716
归属于母公司所有者权益合计		3,991,861,796	3,930,910,450	3,697,655,292
少数股东权益	四(31)	102,543,126	92,195,964	97,753,772
所有者权益合计		4,094,404,922	4,023,106,414	3,795,409,064
负债及所有者权益合计		14,059,126,998	14,033,245,905	13,849,628,762

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：凌学风

主管会计工作负责人：周萍

会计机构负责人：王文林

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018年12月31日公司资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2018年 12月31日 公司	2017年 12月31日 公司	2017年 1月1日 公司
流动资产				
货币资金	十三(1)	115,039,320	132,636,580	185,874,950
应收票据及应收账款		12,180,499	11,333,668	8,885,248
预付款项	十三(2)	492,889	958,625	1,596,462
其他应收款	十三(3)	740,036,135	1,400,068,729	577,116,904
存货	十三(4)	499,916,818	559,300,899	653,931,197
划分为持有待售的资产		-	-	348,340,989
其他流动资产	十三(5)	218,793,431	3,592,859	33,413,805
流动资产合计		1,586,459,092	2,107,891,360	1,809,159,555
非流动资产				
长期股权投资	十三(6)	6,080,563,802	6,085,176,008	6,201,646,285
投资性房地产	十三(7)	567,536,705	595,050,562	612,130,419
固定资产	十三(8)	581,865,864	606,271,736	630,854,801
在建工程		4,068,578	-	-
无形资产		2,319,841	2,315,501	2,386,012
长期待摊费用	十三(9)	80,283,858	91,492,342	103,504,325
递延所得税资产	十三(10)	295,895,913	276,313,640	301,678,942
其他非流动资产	十三(11)	40,922,231	40,922,231	40,922,231
非流动资产合计		7,653,456,792	7,697,542,020	7,893,123,015
资产合计		9,239,915,884	9,805,433,380	9,702,282,570

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018年12月31日公司资产负债表(续)

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

负债和所有者权益	附注	2018年 12月31日 公司	2017年 12月31日 公司	2017年 1月1日 公司
流动负债				
应付票据及应付账款	十三(13)	155,454,509	326,621,720	389,086,336
预收款项	十三(14)	92,236,783	70,394,570	181,696,290
应付职工薪酬		5,257,973	5,901,048	7,207,297
应交税费	十三(15)	664,000,058	664,415,642	826,735,289
其他应付款	十三(16)	3,742,622,554	3,866,140,905	3,212,394,969
一年内到期的非流动负债	十三(17)	68,320,000	130,660,000	791,820,000
流动负债合计		4,727,891,877	5,064,133,885	5,408,940,181
非流动负债				
长期借款	十三(18)	464,920,000	557,240,000	432,060,000
应付债券	四(25)	100,000,000	100,000,000	-
非流动负债合计		564,920,000	657,240,000	432,060,000
负债合计		5,292,811,877	5,721,373,885	5,841,000,181
所有者权益				
实收资本	四(27)	3,000,000,000	3,000,000,000	3,000,000,000
资本公积		81,324,031	81,324,031	81,324,031
盈余公积		312,399,126	309,362,153	273,394,110
未分配利润		553,380,850	693,373,311	506,564,248
所有者权益合计		3,947,104,007	4,084,059,495	3,861,282,389
负债及所有者权益合计		9,239,915,884	9,805,433,380	9,702,282,570

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：凌学风

主管会计工作负责人：周萍

会计机构负责人：王文林

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度合并利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2018 年度 合并	2017 年度 合并
一、营业收入	四(32)	2,528,011,174	1,362,465,150
减：营业成本	四(32)	(1,512,115,593)	(901,857,019)
税金及附加	四(33)	(355,799,075)	(195,629,621)
销售费用	四(34)	(63,396,868)	(63,311,411)
管理费用	四(35)	(80,883,823)	(75,035,304)
财务费用-净额	四(36)	(145,361,327)	(156,446,381)
其中：利息费用		(159,346,344)	(201,869,050)
利息收入		15,246,391	48,665,692
资产减值损失	四(38)	(2,384,510)	(4,953,793)
加：投资收益/(损失)	四(39)	(16,334,205)	455,635,361
其中：对联营企业的投资(损失)/收益		(16,334,205)	253,976,350
资产处置收益	四(40)	-	7,535
其他收益	四(41)	5,891,185	15,315,477
二、营业利润		357,626,958	436,189,994
加：营业外收入	四(42)	5,597,044	5,288,268
减：营业外支出	四(43)	(1,043,559)	(1,763,774)
三、利润总额		362,180,443	439,714,488
减：所得税费用	四(44)	(123,556,720)	(72,870,208)
四、净利润		238,623,723	366,844,280
按经营持续性分类			
持续经营净利润		238,623,723	366,844,280
终止经营净利润		-	-
按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净利润		228,276,561	370,618,473
少数股东损益		10,347,162	(3,774,193)
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		238,623,723	366,844,280
归属于母公司股东的综合收益总额		228,276,561	370,618,473
归属于少数股东的综合收益总额		10,347,162	(3,774,193)

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：凌学风

主管会计工作负责人：周萍

会计机构负责人：王文林

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	附注	2018 年度 公司	2017 年度 公司
一、营业收入	十三(19)	160,366,471	263,072,857
减：营业成本	十三(19)	(76,401,248)	(174,358,652)
税金及附加	十三(20)	(23,401,937)	(33,573,442)
销售费用		(9,034,005)	(10,179,288)
管理费用		(32,384,136)	(28,171,332)
财务费用-净额	十三(21)	(107,008,615)	(87,059,047)
其中：利息费用		(139,242,092)	(108,737,844)
利息收入		32,268,955	22,880,293
加：投资收益	十三(22)	94,710,054	455,635,361
其中：对联营企业的投资(损失)/收益		(16,536,149)	253,976,350
其他收益		-	2,025
二、营业利润		6,846,584	385,368,482
加：营业外收入		3,963,777	2,298,917
减：营业外支出		(22,907)	(221,960)
三、利润总额		10,787,454	387,445,439
减：所得税费用		19,582,273	(27,765,003)
四、净利润		30,369,727	359,680,436
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		30,369,727	359,680,436

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：凌学风

主管会计工作负责人：周萍

会计机构负责人：王文林

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度合并现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2018 年度 合并	2017 年度 合并
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,996,909,666	2,415,394,319
收到其他与经营活动有关的现金		117,028,392	38,958,535
经营活动现金流入小计		3,113,938,058	2,454,352,854
购买商品、接受劳务支付的现金		(1,067,343,173)	(1,627,166,661)
支付给职工以及为职工支付的现金		(144,984,521)	(176,572,131)
支付的各项税费		(500,441,439)	(366,500,462)
支付其他与经营活动有关的现金		(68,390,368)	(181,252,021)
经营活动现金流出小计		(1,781,159,501)	(2,351,491,274)
经营活动产生的现金流量净额	四(45)(a)	1,332,778,557	102,861,580
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		1,015,000,000	420,000,000
取得投资收益所收到的现金		21,419,193	201,217,772
取得利息收入收到的现金		11,578,863	48,665,692
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		170,838	2,526,191
处置其他营业单位收到的现金净额		-	550,000,000
投资活动现金流入小计		1,048,168,894	1,222,409,654
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(14,319,699)	(2,841,708)
投资支付的现金		(1,625,245,000)	(180,000,000)
投资活动现金流出小计		(1,639,564,699)	(182,841,708)
投资活动(使用)/产生的现金流量净额		(591,395,805)	1,039,567,947

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度合并现金流量表(续) (除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2018 年度 合并	2017 年度 合并
三、筹资活动产生的现金流量			
发行债券收到的现金		-	100,000,000
取得借款收到的现金		1,331,200,000	860,000,000
收到的其他与筹资活动有关的现金		566,600,000	1,096,600,000
筹资活动现金流入小计		1,897,800,000	2,056,600,000
偿还债务支付的现金		(2,007,760,000)	(1,852,680,000)
分配利润及偿付利息支付的现金		(364,678,019)	(572,019,692)
收购少数股东权益支付的现金		-	(2,243,600)
支付其他与筹资活动有关的现金		(367,861,374)	(799,843,023)
筹资活动现金流出小计		(2,740,299,393)	(3,226,786,315)
筹资活动使用的现金流量净额		(842,499,393)	(1,170,186,315)
四、现金及现金等价物净减少额			
加：年初现金及现金等价物余额	四(45)(a)	(101,116,641)	(27,756,788)
		677,715,044	705,471,832
五、年末现金及现金等价物余额			
	四(45)(b)	576,598,403	677,715,044

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：凌学风

主管会计工作负责人：周萍

会计机构负责人：王文林

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度公司现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2018 年度 公司	2017 年度 公司
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		190,762,280	158,348,526
收到其他与经营活动有关的现金		34,929,395	31,073,395
经营活动现金流入小计		225,691,675	189,421,920
购买商品、接受劳务支付的现金		(122,356,161)	(87,292,203)
支付给职工以及为职工支付现金		(21,350,073)	(16,199,688)
支付的各项税费		(39,538,318)	(191,653,539)
支付其他与经营活动有关的现金		(16,812,088)	(38,494,912)
经营活动现金流出小计		(200,056,640)	(333,640,342)
经营活动产生/(使用)的现金流量净额		25,635,035	(144,218,421)
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		270,000,000	421,875,000
取得投资收益所收到的现金		129,955,813	201,217,772
取得利息收入收到的现金		30,558,031	18,653,975
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		148,796	13,337
处置其他营业单位收到的现金净额		-	550,000,000
投资活动现金流入小计		430,662,640	1,191,760,084
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(5,134,644)	(855,552)
投资支付的现金		(530,000,000)	(192,000,000)
投资活动现金流出小计		(535,134,644)	(192,855,552)
投资活动(使用)/产生的现金流量净额		(104,472,004)	998,904,532

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018年度公司现金流量表(续)

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2018年度 公司	2017年度 公司
三、筹资活动产生的现金流量			
发行债券收到的现金		-	100,000,000
取得借款收到的现金		-	300,000,000
收到的其他与筹资活动有关的现金		984,412,194	604,873,379
筹资活动现金流入小计		<u>984,412,194</u>	<u>1,004,873,379</u>
偿还债务支付的现金		(154,660,000)	(835,980,000)
分配利润及偿付利息支付的现金		(290,072,338)	(571,559,837)
支付的其他与筹资活动有关的现金		(445,367,175)	(511,270,540)
筹资活动现金流出小计		<u>(890,099,513)</u>	<u>(1,918,810,377)</u>
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额		<u>94,312,681</u>	<u>(913,936,998)</u>
四、现金及现金等价物净增加额			
加：年初现金及现金等价物余额		15,475,712	(59,250,887)
		<u>93,811,981</u>	<u>153,062,868</u>
五、年末现金及现金等价物余额			
		<u>109,287,693</u>	<u>93,811,981</u>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：凌学风

主管会计工作负责人：周萍

会计机构负责人：王文林

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度合并所有者权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
		实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
2017 年 1 月 1 日年初余额		3,000,000,000	81,328,581	269,583,995	346,742,716	97,753,772	3,795,409,064
2017 年度增减变动额							
综合收益总额		-	-	-	370,618,473	(3,774,193)	366,844,280
利润分配							
对所有者的分配	四(30)	-	-	-	(136,903,330)	-	(136,903,330)
提取盈余公积	四(29)	-	-	35,968,043	(35,968,043)	-	-
收购少数股东权益	四(31)	-	(220,190)	(239,795)	-	(1,783,615)	(2,243,600)
2017 年 12 月 31 日年末余额		3,000,000,000	81,108,391	305,312,243	544,489,816	92,195,964	4,023,106,414
2018 年 1 月 1 日年初余额		3,000,000,000	81,108,391	305,312,243	544,489,816	92,195,964	4,023,106,414
2018 年度增减变动额							
综合收益总额		-	-	-	228,276,561	10,347,162	238,623,723
利润分配							
对所有者的分配	四(30)	-	-	-	(167,325,215)	-	(167,325,215)
提取盈余公积	四(29)	-	-	3,036,973	(3,036,973)	-	-
2018 年 12 月 31 日年末余额		3,000,000,000	81,108,391	308,349,216	602,404,189	102,543,126	4,094,404,922

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：凌学风

主管会计工作负责人：周萍

会计机构负责人：王文林

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度公司所有者权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
2017 年 1 月 1 日年初余额		3,000,000,000	81,324,031	273,394,110	506,564,248	3,861,282,389
2017 年度增减变动额						
综合收益总额		-	-	-	359,680,436	359,680,436
利润分配						
对所有者的分配		-	-	-	(136,903,330)	(136,903,330)
提取盈余公积		-	-	35,968,043	(35,968,043)	-
2017 年 12 月 31 日年末余额		3,000,000,000	81,324,031	309,362,153	693,373,311	4,084,059,495
2018 年 1 月 1 日年初余额		3,000,000,000	81,324,031	309,362,153	693,373,311	4,084,059,495
2018 年度增减变动额						
综合收益总额		-	-	-	30,369,727	30,369,727
利润分配						
对所有者的分配		-	-	-	(167,325,215)	(167,325,215)
提取盈余公积		-	-	3,036,973	(3,036,973)	-
2018 年 12 月 31 日年末余额		3,000,000,000	81,324,031	312,399,126	553,380,850	3,947,104,007

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：凌学风

主管会计工作负责人：周萍

会计机构负责人：王文林

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况

苏州工业园区建屋发展集团有限公司(以下简称“本公司”)是由苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司(原名为苏州工业园区地产经营管理公司,以下简称“兆润投资控股”)、苏州工业园区国有资产控股发展有限公司(以下简称“园区国控”)、苏州工业园区建设发展总公司(以下简称“园区建发”)和苏州工业园区经济发展有限公司(以下简称“园区经发”)于 2002 年 1 月 25 日共同出资组建的有限责任公司,注册地为中华人民共和国江苏省苏州市,经营期限为 50 年。本公司设立时注册资本及实收资本为 300,000,000 元,其中兆润投资控股出资 56,400,000 元,持股比例为 18.80%;园区国控出资 32,000,000 元,持股比例为 10.67%;园区建发出资 22,000,000 元,持股比例为 7.33%;园区经发出资 189,600,000 元,持股比例为 63.20%。

于 2003 年度,本公司增加注册资本 17 亿元,由兆润投资控股以货币增资,变更后注册资本为 2,000,000,000 元,其中兆润投资控股累计出资 1,756,400,000 元,持股比例为 87.82%;园区国控出资 32,000,000 元,持股比例为 1.60%;园区建发出资 22,000,000 元,持股比例为 1.10%;园区经发出资 189,600,000 元,持股比例为 9.48%。

于 2006 年度,本公司增加注册资本 4 亿元,其中兆润投资控股以货币增资 1.6 亿元,园区国控以货币增资 2.4 亿元,变更后注册资本为 2,400,000,000 元,其中兆润投资控股出资 1,916,400,000 元,持股比例为 79.85%;园区国控出资 272,000,000 元,持股比例为 11.33%;园区建发出资 22,000,000 元,持股比例为 0.92%;园区经发出资 189,600,000 元,持股比例为 7.90%。

于 2007 年度,本公司增加注册资本 6 亿元,由园区国控以货币增资,变更后注册资本为 3,000,000,000 元,其中兆润投资控股出资 1,916,400,000 元,持股比例为 63.88%;园区国控出资 872,000,000 元,持股比例为 29.07%;园区建发出资 22,000,000 元,持股比例为 0.73%;园区经发出资 189,600,000 元,持股比例为 6.32%。

根据本公司 2008 年 12 月股东会决议,园区经发将其持有的 6.32%的股份全额转让给园区国控,园区国控将受让的 6.32%的股份以及自身持有的 16.67%的股份转让给兆润投资控股。变更后本公司注册资本仍为 3,000,000,000 元,其中兆润投资控股出资 2,606,000,000 元,持股比例为 86.87%;园区国控出资 372,000,000 元,持股比例为 12.40%;园区建发出资 22,000,000 元,持股比例为 0.73%。

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况(续)

于 2013 年 10 月 28 日，园区国控、兆润投资控股与苏州新建元控股集团有限公司(以下简称“新建元控股”)签订股权转让协议，根据该协议，园区国控将其持有的本公司 12.40%的股权、兆润投资控股将其持有的本公司 86.87%的股权转让给新建元控股。本公司于 2013 年 11 月 14 日完成上述股权变更。变更后本公司注册资本和实收资本均为 3,000,000,000 元，其中：新建元控股出资 2,978,000,000 元，持股比例为 99.27%；园区建发出资 22,000,000 元，持股比例为 0.73%。

新建元控股为本公司的母公司，苏州工业园区管理委员会为本公司的最终控制方。

本公司的经营范围包括房地产开发经营、实业投资、物业管理、建设工程项目管理、信息咨询、招商引资服务、酒店管理、新型建材开发经营、室内建筑装饰装潢、市政绿化工程。

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要经营房地产开发经营、租赁及物业管理、酒店管理及体育相关业务。于 2018 年度，本集团的实际主营业务与上述经营范围一致。

本年度纳入合并范围的主要子公司详见附注五(1)(a)。

本财务报表由本公司企业负责人于 2019 年 3 月 13 日批准报出。

二 主要会计政策和会计估计

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在存货的计价方法(附注二(12))、投资性房地产及固定资产折旧(附注二(14)、(15))、收入的确认时点(附注二(23))等。

本集团在确定重要的会计政策时所运用的关键判断详见附注二(29)。

(1) 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)的规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2018 年度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 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 经营周期

除房地产行业以外，公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

(5) 记账本位币

本公司及下属子公司记账本位币均为人民币。本财务报表以人民币列示。

(6) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量，如被合并方是最终控制方以前年度从第三方收购来的，则以被合并方的资产、负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(6) 企业合并(续)

(b) 非同一控制下的企业合并

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；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，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行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。

(7) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本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。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益、当期净损益及综合收益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中所有者权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于母公司股东的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以本集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(8) 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、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。

(9) 外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为记账本位币。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

(10) 金融工具

(a) 金融资产

(i) 金融资产分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本集团对金融资产的持有意图和持有能力。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产。

应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收票据及应收账款和其他应收款(附注四(11))。

可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起一年内(含一年)将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为其他流动资产。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 确认和计量

金融资产于本集团成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用计入当期损益；其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但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，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动作为公允价值变动损益计入当期损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及在处置时产生的处置损益，计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入所有者权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位已宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。

(iii) 金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且本集团能够对该影响进行可靠计量的事项。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(iii) 金融资产减值(续)

表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。本集团于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%(含 50%)或低于其初始投资成本持续时间超过一年(含一年)的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 20%(含 20%)但尚未达到 50%的，本集团会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。本集团以加权平均法计算可供出售权益工具投资的初始投资成本。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入所有者权益。

以成本计量的可供出售金融资产发生减值时，将其账面价值与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。已发生的减值损失以后期间不再转回。

(iv) 金融资产的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：**(1)**收取该金融资产现金流量的合同权利终止；**(2)**该金融资产已转移，且本集团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；或者**(3)**该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 金融工具(续)

(b) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本集团的金融负债主要为其他金融负债，包括应付款项、借款及应付债券等。

应付款项包括应付账款、应付票据及其他应付款等，以公允价值进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

借款及应付债券按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

其他金融负债期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

(c) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。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，使用不可观察输入值。

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(11) 应收款项

应收款项包括应收账款、应收票据及其他应收款等。本集团对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方或劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

(a) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项时，计提坏账准备。

单项金额重大的判断标准为：单项金额超过 10,000,000 元。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(b) 按组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

(c) 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为：存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 存货

(a) 分类

存货包括开发成本、开发产品、原材料、库存商品及受托代销商品等，按成本与可变现净值孰低计量。

开发成本是指尚未建成、以出售为开发目的之物业，预计在一个正常营业周期中出售之开发成本在财务报表中列作流动资产。本集团将购入且用于商品房开发的土地使用权，作为开发成本核算。开发产品是指已建成、待出售之物业。库存商品包括了在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。原材料是指酒店日常需耗用的材料和物料。受托代销商品主要为受托代销的体育用品。

(b) 存货的计价方法

存货于取得时按成本入账。开发成本和开发产品包括土地使用权、建筑开发成本、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用。开发产品结转主营业务成本时按个别项目的不同期别实际总成本于已售和未售物业间按建筑面积比例分摊核算。

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以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确定。

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 长期股权投资

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本集团对联营企业的长期股权投资。

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。联营企业为本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并；对联营企业投资采用权益法核算。

(a) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，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投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：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；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

(b) 后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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，以初始投资成本作为长期股权投资成本；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，并相应调增长期股权投资成本。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(13) 长期股权投资(续)

(b) 后续计量及损益确认方法(续)

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。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，但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配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。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

(c) 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。

重大影响是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。

(d) 长期股权投资减值

对子公司、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(20))。

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(14) 投资性房地产

投资性房地产包括出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团对所有投资性房地产采用成本模式进行后续计量。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。原计入存货的房地产及自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产、无形资产或存货转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产折旧采用年限平均法计提，预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	30-50 年	5%	1.90%至 3.16%
土地使用权	40-50 年	0%	2%至 2.5%

当投资性房地产被处置、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。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(15) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、运输工具、酒店设备、办公及电子设备以及其他设备等。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

(b) 固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	5-46 年	5%	2.07%至 19.00%
运输工具	5 年	5%	19.00%
酒店设备	5 年	5%	19.00%
办公及电子设备	3-10 年	5%	9.50%至 31.67%
其他设备	2-10 年	5%	9.50%至 47.50%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(c) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(20))。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(15) 固定资产(续)

(d) 固定资产的处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的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。

(16) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(20))。

(17) 借款费用

本集团发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之存货及固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

对于为开发及购建符合资本化条件的存货及固定资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用减去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专门借款借款费用的资本化金额。

对于为开发及购建符合资本化条件的存货及固定资产而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(18) 无形资产

无形资产包括土地使用权和软件使用权，以成本计量。

(a) 土地使用权

土地使用权按使用年限 40 至 50 年平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，全部作为固定资产。

(b) 软件使用权

软件使用权按使用年限 1 至 10 年平均摊销。

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(d) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(20))。

(19) 长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(20) 长期资产减值

投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产及对子公司、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(21) 职工薪酬

职工薪酬是本集团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，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利等。

(a) 短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本集团在职工提供服务的会计期间，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。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(21) 职工薪酬(续)

(b) 离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本集团的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

基本养老保险

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(c) 辞退福利

本集团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，在本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为流动负债。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(22) 利润分配

拟发放的利润于股东会或董事会批准的当期，确认为负债。

(23) 收入确认

收入的金额按照本集团在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益很可能流入本集团，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

(a) 销售商品

本集团已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并不再对该商品保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关经济利益很可能流入企业且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，确认为收入的实现。销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。

(b) 物业销售收入

物业销售收入于相关开发产品已经完成竣工验收、签订销售合同、向购买方交付物业，并符合上述销售商品收入确认的其他条件时确认。

确认收入前预售物业收取的款项列示于资产负债表预收账款项下。

(c) 提供劳务收入

本集团对外提供劳务，以劳务总收入和总成本能够可靠地计量，与交易相关的经济利益很可能流入企业，劳务的完工程度能够可靠地确定时，确认劳务收入的实现。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(24) 政府补助

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、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。

本集团将与资产相关的政府补助确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益。

对于与收益相关的政府补助，若用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，冲减相关成本；若用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接冲减相关成本。

本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

(25) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(25) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该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。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

(26) 租赁

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为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

(a) 经营租赁

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

(27) 持有待售及终止经营

同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售：(一) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(二) 本集团已与其他方签订具有法律约束力的出售协议且已取得相关批准，预计出售将在一年内完成。

符合持有待售条件的非流动资产(不包括金融资产、以公允价值计量的投资性房地产以及递延所得税资产)，以账面价值与公允价值减去出售费用后的净额孰低计量，公允价值减去出售费用后的净额低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

被划分为持有待售的非流动资产和处置组中的资产和负债，分类为流动资产和流动负债，并在资产负债表中单独列示。

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(27) 持有待售及终止经营(续)

终止经营为满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被处置或划归为持有待售类别：(一)该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；(二)该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；(三)该组成部分是专为转售而取得的子公司。

利润表中列示的终止经营净利润包括其经营损益和处置损益。

(28) 分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：(1)该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2)本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3)本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

(29) 重要会计估计和判断

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

(a) 重要会计估计及其关键假设

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

(i) 递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 重要会计估计和判断(续)

(a) 重要会计估计及其关键假设(续)

(ii) 税项

本集团在多个地区需要缴纳多种税项。在正常的经营活动中，很多交易和事项的最终税务处理都存在不确定性。在计提各个地区的各种税项时，本集团需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的税金金额产生影响。

(iii) 坏账准备

本集团采用备抵法核算坏账损失，对于期末的应收款项进行减值测试。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，确认减值损失，计提坏账准备。

(iv) 物业开发成本

本集团确认物业开发成本时需要按照开发成本和开发进度作出重大估计和判断。当房地产开发项目的最终决算成本和预算成本不一致时，其差额将影响相应的存货和营业成本。

(v) 存货跌价准备

于每个资产负债表日，房地产开发成本的可变现净值低于其成本的，本集团计提存货跌价准备。本集团依据同地区同类房地产的现行市场售价、至完工时预计将要发生的成本、销售开支、税费等支出而估计房地产开发成本的可变现净值。

(vi) 固定资产及投资性房地产的可使用年限和残值

固定资产及投资性房地产的预计可使用年限，以过去性质及功能相似的固定资产及投资性房地产的实际可使用年限为基础，按照历史经验进行估计。如果这些固定资产及投资性房地产的可使用年限缩短，本集团将提高折旧率、淘汰闲置或技术性陈旧的该些固定资产及投资性房地产。为确定固定资产及投资性房地产的可使用年限及预计净残值，本集团会按期复核市场情况变动、预期的实际耗损及资产保养。资产的可使用年限估计是根据本集团对相同用途的相类似资产的经验作出。倘若固定资产及投资性房地产的估计可使用年限及或预计净残值跟先前的估计不同，则相应对折旧进行调整。本集团将会于每个资产负债表日根据情况变动对可使用年限和预计净残值作出复核。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(29) 重要会计估计和判断(续)

(b) 采用会计政策的关键判断

(i) 收入确认

在正常的商业环境下，本集团与购房客户签订房屋销售合同。如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户需支付至少购房款总额的一定比例作为首付款，而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保时限一般为 6 个月至 2 年不等。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

在三方按揭贷款担保协议下，本集团仅在担保时限内需要对购房客户尚未偿还的按揭贷款部分向银行提供担保。银行仅会在购房者违约不偿还按揭贷款的情况下向本集团追索。

根据本集团销售类似开发产品的历史经验，本集团相信，在阶段性连带责任保证担保期间内，因购房客户无法偿还抵押贷款而导致本集团向银行承担担保责任的比率很低且本集团可以通过向购房客户追索因承担阶段性连带责任保证担保责任而支付的代垫款项，在购房客户不予偿还的情况下，本集团可以根据相关购房合同的约定通过优先处置相关房产的方式避免发生损失。因此，本集团认为该财务担保对开发产品的销售收入确认没有影响。

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 重要会计政策变更

财政部于 2018 年颁布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号)及其解读，本集团已按照上述通知编制 2018 年度的财务报表，比较财务报表已相应调整，对财务报表的影响列示如下：

(a) 对合并资产负债表的影响列示如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额	
		2017 年 12 月 31 日	2017 年 1 月 1 日
本集团将应收票据和应收账款合并计入应收票据及应收账款项目。	应收账款	(34,863,313)	(36,276,299)
	应收票据	-	(160,000)
	应收票据及应收账款	34,863,313	36,436,299
本集团将应收股利和其他应收款合并计入其他应收款项目。	应收股利	(10,088,988)	(70,735,134)
	其他应收款	10,088,988	70,735,134

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 重要会计政策变更(续)

(a) 对合并资产负债表的影响列示如下(续):

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额	
		2017 年 12 月 31 日	2017 年 1 月 1 日
本集团将应付票据和应付账款合并计入应付票据及应付账款项目。	应付账款	1,140,289,648	1,161,202,048
	应付票据	27,450,000	10,350,000
	应付票据及应付账款	(1,167,739,648)	(1,171,552,048)
本集团将应付利息、应付股利和其他应付款合并计入其他应付款项目。	应付利息	34,952,067	21,967,533
	应付股利	766,558,923	1,119,160,287
	其他应付款	(801,510,990)	(1,141,127,820)

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 重要会计政策变更(续)

(b) 对公司资产负债表的影响列示如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额	
		2017 年 12 月 31 日	2017 年 1 月 1 日
本公司将应收股利和其他应收款合并计入其他应收款项目。	应收股利	(10,088,988)	(70,735,134)
	其他应收款	10,088,988	70,735,134

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(30) 重要会计政策变更(续)

(b) 对公司资产负债表的影响列示如下(续):

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额	
		2017 年 12 月 31 日	2017 年 1 月 1 日
本公司将应付票据和应付账款合并计入应付票据及应付账款项目。	应付账款	299,171,720	378,736,336
	应付票据	27,450,000	10,350,000
	应付票据及应付账款	(326,621,720)	(389,086,336)
本公司将应付利息、应付股利和其他应付款合并计入其他应付款项目。	应付利息	30,927,897	18,356,455
	应付股利	766,558,923	1,119,160,287
	其他应付款	(797,486,820)	(1,137,516,742)

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 税项

(1) 本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
企业所得税(a)	应纳税所得额	25%
增值税(b)	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	17%，16%，11%，10%及5%(征收率)
土地增值税(c)	应纳税增值额	30%至60%
城市维护建设税	缴纳的增值税税额	5%及7%
教育费附加	缴纳的增值税税额	5%
房产税	房屋原值的70%-80%或出租收入	1.2%及12%

(a) 企业所得税

本公司按《中华人民共和国企业所得税法》计算及缴纳企业所得税，所得税率为25%。

(b) 增值税

根据财政部、国家税务总局颁布的《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知调整增值税税率的通知》(财税[20162018]326号)及相关规定，自2018年5月1日起，本集团房地产业务对于销售不动产和提供不动产经营租赁服务，如果选择一般计税方法增值税适用税率为10%，2018年5月1日前该业务适用的增值税税率为11%；如果选择简易计税方法，则适用5%的征收率。对于货物销售业务收入适用的增值税税率为16%，2018年5月1日前该业务适用的增值税税率为17%。

(c) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》，本集团适用土地增值税。土地增值税按土地增值额部分以30%至60%的超率累进税率计算。土地增值额以房产销售收入减去允许扣除之成本，包括土地成本、建筑成本、借款费用、税金及其他可扣除的费用等确定。

本集团于取得预收款项时，按照预收款项的2%-4%预缴土地增值税，预缴部分账列其他流动资产。于确认相关销售收入时，本集团根据30%至60%的超率累进税率计算并确认土地增值税，列示为税金及附加。

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2018年 12月31日	2017年 12月31日
库存现金	34,668	38,391
银行存款	576,563,735	677,676,653
其他货币资金	74,738,730	153,805,280
	<u>651,337,133</u>	<u>831,520,324</u>

其他货币资金明细如下：

	2018年 12月31日	2017年 12月31日
住房公积金及按揭贷款保证金存款	32,008,332	51,477,678
项目货币资本金存款	42,730,398	74,877,602
应付汇票保证金存款	-	27,450,000
	<u>74,738,730</u>	<u>153,805,280</u>

(2) 应收票据及应收账款

	2018年 12月31日	2017年 12月31日
应收票据(a)	400,000	-
应收账款(b)	36,494,738	34,863,313
	<u>36,894,738</u>	<u>34,863,313</u>

(a) 应收票据

	2018年 12月31日	2017年 12月31日
银行承兑汇票	400,000	-
减：坏账准备	-	-
	<u>400,000</u>	<u>-</u>

(i) 于2018年12月31日，本集团无已质押、已背书或已贴现但尚未到期的应收票据。

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收票据及应收账款(续)

(b) 应收账款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收账款	36,565,469	34,934,044
减：坏账准备	(70,731)	(70,731)
	<u>36,494,738</u>	<u>34,863,313</u>

(i) 应收账款账龄分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	35,733,242	33,784,313
一到二年	832,227	1,149,731
	<u>36,565,469</u>	<u>34,934,044</u>

于 2018 年 12 月 31 日，应收账款 70,731 元(2017 年 12 月 31 日：70,731 元) 已逾期，且收回的可能性很小，故已全额计提减值准备。此外，应收账款 761,496 元(2017 年 12 月 31 日：1,079,000 元)已逾期，但基于对客户财务状况及其信用记录的分析，本集团认为这部分款项可以收回，没有发生减值，故未单独计提减值准备。这部分应收账款的逾期账龄分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	<u>761,496</u>	<u>1,079,000</u>

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(2) 应收票据及应收账款(续)

(b) 应收账款(续)

(ii) 应收账款按类别分析如下：

	2018 年 12 月 31 日				2017 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	占总额比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按组合计提坏账准备	36,494,738	99.81	-	-	34,863,313	99.80	-	-
单项金额虽不重大但单独计提 的坏账准备	70,731	0.19	(70,731)	100.00	70,731	0.20	(70,731)	100.00
	<u>36,565,469</u>	<u>100.00</u>	<u>(70,731)</u>	<u>100.00</u>	<u>34,934,044</u>	<u>100.00</u>	<u>(70,731)</u>	<u>100.00</u>

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(3) 预付款项

预付款项账龄分析如下：

	2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	5,704,361	27.59%	59,304,714	94.31%
一到二年	14,871,878	71.94%	2,790,955	4.44%
二到三年	28,992	0.14%	63,264	0.10%
三年以上	67,264	0.33%	726,135	1.15%
	<u>20,672,495</u>	<u>100.00%</u>	<u>62,885,068</u>	<u>100.00%</u>

(4) 其他应收款

	2018年 12月31日	2017年 12月31日
关联方往来款(附注七(6))	79,555,723	79,805,723
应收代垫款	28,650,170	15,275,548
应收往来款	28,314,955	38,749,371
应收苏州工业园区建屋厂房产业发展有限公司(以下简称“建屋厂房”)股利	20,324,393	-
应收苏州工业园区华新城市国际发展公司(以下简称“华新城市”)股利	10,088,988	10,088,988
押金及其他保证金	8,124,730	6,362,599
员工备用金	122,396	47,400
其他	2,804,885	3,706,176
	<u>177,986,240</u>	<u>154,035,805</u>
减：坏账准备	-	-
	<u>177,986,240</u>	<u>154,035,805</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2018年 12月31日	2017年 12月31日
一年以内	63,737,797	43,316,469
一到二年	15,750,264	12,362,806
二到三年	3,201,803	6,188,966
三年以上	95,296,376	92,167,564
	<u>177,986,240</u>	<u>154,035,805</u>

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 其他应收款(续)

(b) 其他应收款按类别分析如下：

	2018 年 12 月 31 日				2017 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	占总额比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按组合计提坏账准备	177,986,240	100.00	-	-	143,946,817	100.00	-	-

于 2018 年及 2017 年 12 月 31 日，无重大已逾期但未减值的其他应收款余额。

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货

(a) 存货分类如下：

	2018 年 12 月 31 日			2017 年 12 月 31 日		
	账面 余额	存货跌 价准备	账面 价值	账面 余额	存货跌 价准备	账面 价值
开发产品(i)	4,154,204,416	(77,874,484)	4,076,329,932	2,481,101,778	(97,902,800)	2,383,198,978
开发成本(ii)	3,066,692,616	-	3,066,692,616	5,162,121,245	-	5,162,121,245
原材料	932,330	-	932,330	1,659,135	-	1,659,135
受托代销商品	132,153	-	132,153	119,395	-	119,395
库存商品	92,950	-	92,950	140,699	-	140,699
周转材料	3,787	-	3,787	7,512	-	7,512
	<u>7,222,058,252</u>	<u>(77,874,484)</u>	<u>7,144,183,768</u>	<u>7,645,149,764</u>	<u>(97,902,800)</u>	<u>7,547,246,964</u>

(i) 开发产品

项目	最新一期竣工时间	2017 年 12 月 31 日	本年增加及调整	本年减少	2018 年 12 月 31 日
月亮湾建屋广场 C 座	2018 年 8 月	-	691,030,367	-	691,030,367
吴郡半岛一期	2018 年 7 月	-	829,941,258	(179,507,656)	650,433,602
康帝公馆	2017 年 8 月	583,164,820	1,497,181	(9,722,040)	574,939,961
乐龄公寓	2013 年 12 月	484,135,047	9,870,641	-	494,005,688
天著湖韵二期西区	2017 年 12 月	-	869,494,981	(435,464,803)	434,030,178
海德公园	2016 年 8 月	325,719,507	-	(21,651,044)	304,068,463
月亮湾建屋广场(A 座 B 座)	2012 年 4 月	253,202,615	6,592,197	(37,222,825)	222,571,987
建屋金融中心	2014 年 7 月	155,537,619	-	-	155,537,619
中央景城	2015 年 4 月	143,343,405	2,599,254	(47,266,883)	98,675,776
金鸡墩别墅	2010 年 6 月	99,847,591	-	(15,189,830)	84,657,761
海德景园	2018 年 6 月	-	280,435,351	(203,372,813)	77,062,538
哈佛公园	2018 年 6 月	56,023,030	247,531,118	(252,933,781)	50,620,367
明日星城	2015 年 6 月	8,826,675	-	(8,549,836)	276,839
其他		371,301,469	90,414	(55,098,613)	316,293,270
		<u>2,481,101,778</u>	<u>2,939,082,762</u>	<u>(1,265,980,124)</u>	<u>4,154,204,416</u>

(ii) 开发成本

项目	开工时间	预计最新一期 竣工时间	预计总投资 (万元)	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
74403、74404 地块	2015 年 12 月	2019 年 9 月	182,157	1,268,857,729	1,126,774,951
天著湖韵二期东区	2016 年 6 月	2019 年 3 月	134,676	595,308,899	1,346,770,590
月亮湾建屋广场(C 座 D 座 E 座)	2016 年 3 月	2019 年 12 月	249,953	571,933,216	1,015,003,626
吴郡半岛二期	2015 年 9 月	2020 年 10 月	174,365	399,971,631	1,033,665,287
海德景园	2014 年 12 月	2019 年 9 月	72,400	223,885,910	417,561,170
哈佛公园	2015 年 1 月	已完工	70,000	-	215,635,050
其他				6,735,231	6,710,571
				<u>3,066,692,616</u>	<u>5,162,121,245</u>

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 存货(续)

(b) 存货跌价准备分析如下：

	2017 年	本年增加		本年减少		2018 年
	12 月 31 日	计提	其他	转销	其他	12 月 31 日
开发产品	<u>97,902,800</u>	<u>1,949,455</u>	-	<u>(21,977,771)</u>	-	<u>77,874,484</u>
	2016 年	本年增加		本年减少		2017 年
	12 月 31 日	计提	其他	转销	其他	12 月 31 日
开发产品	<u>102,886,391</u>	<u>4,108,191</u>	-	<u>(9,091,782)</u>	-	<u>97,902,800</u>

(c) 存货跌价准备情况如下：

	确定可变现净值的具体依据	本年转销存货跌价准备的原因
开发产品	预计销售价格减去相关销售费用及相关税金	实现销售并结转营业成本

(d) 于 2018 年 12 月 31 日，存货中用于长期借款(含一年内到期的长期借款)抵押的金额为 1,905,836,803 元(2017 年 12 月 31 日：2,173,063,300 元)(附注四(24))。

(e) 2018 年度，计入存货成本的资本化借款费用为 53,160,166 元(2017 年度：80,624,270 元)。2018 年度，用于确定借款费用资本化金额的资本化率为年利率 4.70%(2017 年度：5.02%)。

(f) 2018 年度，存货转入投资性房地产账面金额为 20,173,883 元，系本集团将一处原计划出售的写字楼经相关批准变更用途并经改造后用于出租。

(6) 其他流动资产

	2018 年	2017 年
	12 月 31 日	12 月 31 日
银行理财产品	620,000,000	60,000,000
预交其他税金	68,409,255	56,157,889
待抵扣进项税	53,951,276	23,883,893
预交增值税	32,422,315	24,796,446
预付利息(附注七(6))	-	1,116,738
	<u>774,782,846</u>	<u>165,954,966</u>

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 其他流动资产(续)

于 2018 年 12 月 31 日，银行理财产品为本集团及下属子公司苏州工业园区建屋乐龄公寓管理有限公司((以下简称“建屋乐龄”)、绍兴市建屋置业有限公司(以下简称“绍兴建屋”)、建屋恒业房地产有限公司(以下简称“建屋恒业”)和苏州东太湖置业有限公司(以下简称“东太湖置业”)购入的一年内到期的理财产品，作为可供出售金融资产核算。

(7) 长期股权投资

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
联营企业(a)	1,239,414,629	1,243,579,892
减：长期股权投资减值准备	-	-
	<u>1,239,414,629</u>	<u>1,243,579,892</u>

(a) 联营企业

	2017 年 12 月 31 日	本年增减变动			2018 年 12 月 31 日
		增加投资	按权益法调整 的净损益	宣告发放现金 股利或利润	
苏州高龙房地产发展有限公司(以下简称“高龙房产”)(i)	544,450,615	-	(24,637,499)	-	519,813,116
苏州吴江建屋摩丽茂置业有限公司(以下简称“吴江摩丽茂”)	258,368,201	-	(4,395,217)	-	253,972,984
新鸿基环贸	193,557,121	-	2,734,093	(3,000,000)	193,291,214
建屋厂房	185,476,414	-	11,040,539	(34,816,058)	161,700,895
上海中富旅居电子商务有限公司(以下简称“中富旅居”)	-	50,000,000	(1,724,446)	-	48,275,554
华新城市	29,609,384	-	(967,946)	-	28,641,438
建屋摩丽茂置业(苏州)有限公司(以下简称“建屋摩丽茂”)	12,570,294	-	(308,623)	-	12,261,671
其他	19,547,863	245,000	1,924,894	(260,000)	21,457,757
	<u>1,243,579,892</u>	<u>50,245,000</u>	<u>(16,334,205)</u>	<u>(38,076,058)</u>	<u>1,239,414,629</u>

- (i) 于 2018 年度，本公司新增对中富旅居的投资 50,000,000 元，持股比例为 5.102%。根据本公司在中富旅居的表决权比例，本公司对中富旅居具有重大影响，故按联营公司核算。
- (ii) 于 2018 年度，本公司子公司苏州工业园区建屋物业发展有限公司(以下简称“建屋物业”)新增对苏州工业园区盛建物业管理公司的投资 245,000 元，持股比例为 49%。

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 投资性房地产

	房屋建筑物及相 关土地使用权	土地使用权	合计
<u>原值</u>			
2017 年 12 月 31 日	2,519,507,441	86,243,130	2,605,750,571
本年由存货转入	20,173,883	-	20,173,883
本年由固定资产转入	218,287,401	-	218,287,401
本年其他增加	1,878,265	-	1,878,265
本年转入存货	(10,911,089)	-	(10,911,089)
2018 年 12 月 31 日	<u>2,748,935,901</u>	<u>86,243,130</u>	<u>2,835,179,031</u>
<u>累计折旧</u>			
2017 年 12 月 31 日	(282,897,641)	(10,867,179)	(293,764,820)
本年计提	(60,156,333)	(1,753,585)	(61,909,918)
本年由固定资产转入	(18,795,300)	-	(18,795,300)
本年转入存货	507,472	-	507,472
2018 年 12 月 31 日	<u>(361,341,802)</u>	<u>(12,620,764)</u>	<u>(373,962,566)</u>
<u>账面价值</u>			
2018 年 12 月 31 日	<u>2,387,594,099</u>	<u>73,622,366</u>	<u>2,461,216,465</u>
2017 年 12 月 31 日	<u>2,236,609,800</u>	<u>75,375,951</u>	<u>2,311,985,751</u>

于 2018 年 12 月 31 日，本集团用账面价值 1,736,588,929 元(2017 年 12 月 31 日：1,593,316,867 元)的投资性房地产作为取得对长期借款(含一年内到期的长期借款)的抵押物(附注四(24)(a))。

于 2018 年 12 月 31 日，尚未办妥产权证的投资性房地产账面价值为 301,883,917 元(2017 年 12 月 31 日：301,883,917 元)。

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 固定资产

	房屋及建筑物	运输工具	酒店设备	办公及电子设备	其他设备	合计
<u>原值</u>						
2017 年 12 月 31 日	1,465,616,298	6,591,507	11,368,832	34,501,826	2,685,998	1,520,764,461
本年增加	15,097	-	356,128	642,718	354,987	1,368,930
本年在建工程转入	650,236	-	-	-	-	650,236
本年转入投资性房地产	(218,287,401)	-	-	-	-	(218,287,401)
本年转入存货	-	-	-	(7,607,382)	-	(7,607,382)
本年减少	(9,188)	(415,167)	(386,455)	(3,456,461)	(319,977)	(4,587,248)
2018 年 12 月 31 日	<u>1,247,985,042</u>	<u>6,176,340</u>	<u>11,338,505</u>	<u>24,080,701</u>	<u>2,721,008</u>	<u>1,292,301,596</u>
<u>累计折旧</u>						
2017 年 12 月 31 日	(474,569,381)	(4,771,615)	(10,336,967)	(20,735,943)	(2,149,028)	(512,562,934)
本年计提	(34,279,977)	(114,435)	(396,723)	(2,192,630)	(118,943)	(37,102,708)
本年转入投资性房地产	18,795,300	-	-	-	-	18,795,300
本年转入存货	-	-	-	5,705,586	-	5,705,586
本年减少	9,029	387,471	233,546	3,230,821	297,078	4,157,945
2018 年 12 月 31 日	<u>(490,045,029)</u>	<u>(4,498,579)</u>	<u>(10,500,144)</u>	<u>(13,992,166)</u>	<u>(1,970,893)</u>	<u>(521,006,811)</u>
<u>账面价值</u>						
2018 年 12 月 31 日	<u>757,940,013</u>	<u>1,677,761</u>	<u>838,361</u>	<u>10,088,535</u>	<u>750,115</u>	<u>771,294,785</u>
2017 年 12 月 31 日	<u>991,046,917</u>	<u>1,819,892</u>	<u>1,031,865</u>	<u>13,765,883</u>	<u>536,970</u>	<u>1,008,201,527</u>

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 固定资产(续)

于 2018 年 12 月 31 日，账面价值为 344,558,958 元的固定资产(2017 年 12 月 31 日：账面价值为 354,238,989 元)作为本集团长期借款(含一年内到期的长期借款)(附注四(24)(a))的抵押物。

2018 年度固定资产计提的折旧金额为 37,102,708 元(2017 年度：42,510,238 元)，其中计入营业成本、营业费用及管理费用的折旧费用分别为 31,938,970 元、93,798 元及 5,069,940 元(2017 年度：37,284,719 元、151,435 元及 5,074,084 元)。

2018 年度固定资产转入投资性房地产主要系本集团将一处原计划自用的房屋及建筑物经相关政府部门批准变更用途并经改造后计划重新用于出租。

2018 年度固定资产转入存货主要系本集团将一处原计划自用的房屋及建筑物经相关政府部门批准变更用途并经改造后计划重新用于出售。

(10) 在建工程

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
建胜产业园二期	4,810,683	4,419,707
乐龄公寓	4,224,030	-
金洲公寓	4,068,578	-
	<u>13,103,291</u>	<u>4,419,707</u>

于 2018 年及 2017 年 12 月 31 日，本集团无用于抵押的在建工程。

(a) 重大在建工程项目变动

工程名称	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年转入 固定资产 (附注四(9))	2018 年 12 月 31 日	借款费用资本 化累计金额	其中：本年借款 费用资本化金额	本年借款费 用资本化率	资金来源
建胜产业园二期	4,419,707	390,976	-	4,810,683	-	-	不适用	自筹
乐龄公寓	-	4,224,030	-	4,224,030	-	-	不适用	自筹
金洲公寓	-	4,068,578	-	4,068,578	-	-	不适用	自筹
其他	-	650,236	(650,236)	-	-	-	不适用	自筹
合计	<u>4,419,707</u>	<u>9,333,820</u>	<u>(650,236)</u>	<u>13,103,291</u>	<u>-</u>	<u>-</u>		

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 无形资产

	土地使用权	软件使用权	合计
<u>原价</u>			
2017 年 12 月 31 日	8,229,383	8,412,714	16,642,097
本年增加	-	475,300	475,300
2018 年 12 月 31 日	<u>8,229,383</u>	<u>8,888,014</u>	<u>17,117,397</u>
<u>累计摊销</u>			
2017 年 12 月 31 日	(1,537,896)	(5,113,906)	(6,651,802)
本年增加	(172,791)	(919,312)	(1,092,103)
2018 年 12 月 31 日	<u>(1,710,687)</u>	<u>(6,033,218)</u>	<u>(7,743,905)</u>
<u>账面价值</u>			
2018 年 12 月 31 日	<u>6,518,696</u>	<u>2,854,796</u>	<u>9,373,492</u>
2017 年 12 月 31 日	<u>6,691,487</u>	<u>3,298,808</u>	<u>9,990,295</u>

2018 年度，无形资产的摊销金额为 1,092,103 元(2017 年度 924,776 元)。

于 2018 年 12 月 31 日，账面价值为 5,013,260 元(原价为 5,956,053 元)(2017 年 12 月 31 日：账面价值 5,133,768 元，原价 5,956,053 元)的土地使用权，作为借入长期借款(含一年内到期的长期借款)的抵押物(附注四(24)(a))。

(12) 商誉

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	2018 年 12 月 31 日
建屋恒业	<u>15,241,874</u>	<u>-</u>	<u>15,241,874</u>

在进行商誉减值测试时，本集团将相关资产或资产组组合(含商誉)的账面价值与其可收回金额进行比较，如果可收回金额低于账面价值，相关差额计入当期损益。

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(13) 长期待摊费用

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	2018 年 12 月 31 日
国检大厦使用权	70,480,993	-	(4,698,733)	65,782,260
装修整改费用	42,113,926	559,967	(8,973,938)	33,699,955
苏虹厂房使用权	1,200,000	-	(600,000)	600,000
其他	7,467,993	703,417	(1,452,724)	6,718,686
	<u>121,262,912</u>	<u>1,263,384</u>	<u>(15,725,395)</u>	<u>106,800,901</u>

(14) 递延所得税资产和递延所得税负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损
资产减值准备	19,486,304	77,945,215	24,493,383	97,973,531
折旧及摊销	26,042,062	104,168,248	28,663,752	114,655,009
应付账款中暂估成本	49,211,397	196,845,588	56,336,995	225,347,981
预计利润及预缴税费	418,181,806	1,672,727,224	326,142,523	1,304,570,091
递延收益	892,318	3,569,273	971,055	3,884,220
可抵扣亏损	50,639,592	202,558,368	12,833,068	51,332,273
其他	118,631	474,524	364,269	1,457,074
	<u>564,572,110</u>	<u>2,258,288,440</u>	<u>449,805,045</u>	<u>1,799,220,179</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额	486,998,138		385,345,924	
预计于 1 年后转回的金额	<u>77,573,972</u>		<u>64,459,121</u>	
	<u>564,572,110</u>		<u>449,805,045</u>	

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
非同一控制下企业合并形成的被合并方可辨认净资产公允价值与账面价值的差额	<u>(41,977,903)</u>	<u>(167,911,612)</u>	<u>(59,936,982)</u>	<u>(239,747,928)</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		-		-
预计于 1 年后转回的金额	<u>(41,977,903)</u>		<u>(59,936,982)</u>	
	<u>(41,977,903)</u>		<u>(59,936,982)</u>	

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
可抵扣亏损	498,529,872	430,900,132
可抵扣暂时性差异	71,017,305	64,433,773
	<u>569,547,177</u>	<u>495,333,905</u>

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
2018	不适用	17,534,196
2019	73,413,346	73,420,172
2020	115,779,514	115,779,624
2021	115,633,122	115,638,144
2022	108,526,786	108,527,996
2023	85,177,104	-
	<u>498,529,872</u>	<u>430,900,132</u>

(e) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	互抵金额	抵销后余额	互抵金额	抵销后余额
递延所得税资产	-	564,572,110	-	449,805,045
递延所得税负债	-	(41,977,903)	-	(59,936,982)

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 其他非流动资产

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
已进入清算程序但尚未执行完毕的子公司：		
- 苏州工业园区建屋酒店产业发展有限公司(以下简称“建屋酒店”)	72,162,231	72,162,231
其他	<u>90,000</u>	<u>90,231</u>
	<u>72,252,231</u>	<u>72,252,462</u>

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司的子公司建屋酒店已经股东会决议予以停止营业并进行清算。本公司已将相应的长期股权投资调整至可变现价值并结转至其他非流动资产。

(16) 资产减值准备

	2017 年 12 月 31 日	本年计提	本年转销	2018 年 12 月 31 日
应收账款坏账准备	(70,731)	-	-	(70,731)
存货跌价准备	<u>(97,902,800)</u>	<u>(1,949,455)</u>	<u>21,977,771</u>	<u>(77,874,484)</u>
	<u>(97,973,531)</u>	<u>(1,949,455)</u>	<u>21,977,771</u>	<u>(77,945,215)</u>

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 短期借款

	币种	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
委托贷款(附注七(6))	人民币	-	<u>200,000,000</u>

于 2017 年 12 月 31 日，银行保证借款 200,000,000 元系本公司之子公司向银行取得的借款，由本公司提供保证，已于 2018 年度归还。

(18) 应付票据及应付账款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付票据(a)	-	27,450,000
应付账款(b)	<u>1,024,770,399</u>	<u>1,140,289,648</u>
	<u>1,024,770,399</u>	<u>1,167,739,648</u>

(a) 应付票据

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	-	<u>27,450,000</u>

于 2017 年 12 月 31 日，本集团为开具银行承兑汇票存入保证金 27,450,000 元(附注四(1))。

(b) 应付账款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付工程款	1,019,519,199	1,135,860,653
应付设备款	<u>5,251,200</u>	<u>4,428,995</u>
	<u>1,024,770,399</u>	<u>1,140,289,648</u>

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(19) 预收款项

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
预收房产销售款	2,119,044,637	1,802,701,661
预收租金	18,024,076	19,463,972
预收物业费	11,386,617	6,474,277
预收酒店消费款	3,085,773	3,058,731
其他	1,205,591	965,464
	<u>2,152,746,694</u>	<u>1,832,664,105</u>

(20) 应付职工薪酬

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	28,160,156	32,789,922
应付设定提存计划(b)	-	-
	<u>28,160,156</u>	<u>32,789,922</u>

(a) 短期薪酬

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和 补贴	30,462,001	109,922,106	(115,481,531)	24,902,576
职工福利费	662,583	7,265,916	(6,539,554)	1,388,945
社会保险费	74,018	5,575,993	(5,593,779)	56,232
住房公积金	28,227	6,410,814	(6,417,597)	21,444
工会经费和职工教育 经费	1,563,093	2,154,889	(1,927,023)	1,790,959
	<u>32,789,922</u>	<u>131,329,718</u>	<u>(135,959,484)</u>	<u>28,160,156</u>

(b) 设定提存计划

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
基本养老保险	-	8,409,133	(8,409,133)	-
失业保险费	-	615,904	(615,904)	-
	<u>-</u>	<u>9,025,037</u>	<u>(9,025,037)</u>	<u>-</u>

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(21) 应交税费

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应交土地增值税	1,196,413,825	987,195,830
应交企业所得税	80,567,318	33,694,096
应交房产税	9,619,192	10,198,265
未交增值税	3,894,858	2,530,806
代扣代缴个人所得税	136,271	183,924
应交城市维护建设税	147,747	308,911
应交教育费附加	105,534	232,619
其他	1,437,350	1,261,286
	<u>1,292,322,095</u>	<u>1,035,605,737</u>

(22) 其他应付款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
关联方往来款(附注七(6))	1,400,875,000	1,200,875,000
应付兆润投资控股股利	655,240,365	655,240,365
应付押金及保证金	242,967,193	232,632,999
应付园区国控股利	93,738,742	93,738,742
应付借款利息	45,436,109	32,620,616
预提费用	39,941,625	39,446,110
应付园区建发少数股东股利	16,931,060	15,709,585
代收代付款	13,076,320	11,240,173
应付债券利息	2,331,451	2,331,451
应付园区经发股利	1,870,231	1,870,231
应付中介费	667,047	48,800
其他	9,406,663	18,679,805
	<u>2,522,481,806</u>	<u>2,304,433,877</u>

于 2018 年，本集团支付新建元控股本年度宣告股利 166,103,741 元。兆润投资控股、园区国控、园区建发及园区经发考虑到本集团的资金安排，尚未要求本集团支付剩余已宣告的股利。

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 一年内到期的非流动负债

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	<u>399,020,000</u>	<u>1,544,460,000</u>
	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
抵押借款	364,020,000	1,229,460,000
委托贷款	35,000,000	165,000,000
信用借款	-	150,000,000
	<u>399,020,000</u>	<u>1,544,460,000</u>

长期借款质押、抵押及保证情况参见附注四(24)。

(24) 长期借款

	币种	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
抵押借款(a)	人民币	2,606,140,000	2,917,700,000
委托贷款(附注七(6))	人民币	35,000,000	200,000,000
信用借款	人民币	150,000,000	150,000,000
		<u>2,791,140,000</u>	<u>3,267,700,000</u>
减：一年内到期的长期借款		<u>(399,020,000)</u>	<u>(1,544,460,000)</u>
		<u>2,392,120,000</u>	<u>1,723,240,000</u>

- (a) 于 2018 年 12 月 31 日，银行抵押借款(含一年内到期的长期借款) 2,606,140,000 元(2017 年 12 月 31 日：2,917,700,000 元)系由本公司及本集团下属子公司以存货中的开发成本(附注四(5))、固定资产中的房屋建筑物(附注四(9))、投资性房地产(附注四(8))及无形资产中的土地使用权(附注四(11))作为抵押分别借入。

于 2018 年 12 月 31 日，长期借款的利率区间为 4.41%至 4.99%(2017 年 12 月 31 日：4.41%至 5.70%)。

长期借款到期日分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一到二年	435,320,000	568,320,000
二到三年	740,820,000	379,320,000
三年以上	1,215,980,000	775,600,000
	<u>2,392,120,000</u>	<u>1,723,240,000</u>

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(25) 应付债券

	2017 年 12 月 31 日	本年发行	本年偿还	2018 年 12 月 31 日
公司债券	100,000,000	-	-	100,000,000

债券有关信息如下：

	面值	发行日期	债券期限	发行金额
苏州工业园区建屋发展集团 有限公司债券	100,000,000	2017 年 7 月 10 日	3+2 年	100,000,000

经中国证券监督管理委员会证监[2016]1528 号文核准，本公司于 2017 年 7 月 10 日发行公司债券。该公司债券为 5 年期固定利率品种，附设发行人上调票面利率权和投资人回售选择权。债券固定年利率为 4.90%，在债券存续期限前 3 年内固定不变。于债券存续期的第 3 年末，发行人可选择上调票面利率，并在债券存续期后 2 年内固定不变。于债券存续期第 3 年末，投资者可行使回售选择权。上述债券采用单利按年计息，于 2018 年 12 月 31 日，已计提尚未支付的应付债券利息共计 2,331,451 元，账列其他应付款(附注四(22))。

(26) 递延收益

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
政府补助	11,123,023	9,269,220

(a) 政府补助

	2017 年 12 月 31 日	本年 增加	本年减少		2018 年 12 月 31 日	与资产相关/ 与收益相关
			计入其他 收益	计入营业 外收入		
新能源补贴	5,385,000	4,870,000	(2,701,250)	-	7,553,750	与资产相关
土地补贴	3,884,220	-	(314,947)	-	3,569,273	与资产相关
	<u>9,269,220</u>	<u>4,870,000</u>	<u>(3,016,197)</u>	<u>-</u>	<u>11,123,023</u>	

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(26) 递延收益(续)

(b) 本集团当年计入损益或冲减相关成本的政府补助的明细如下：

政府补助项目	种类	本年计入损益 的金额	本期计入损益 的列报项目
新能源补贴	与资产相关	2,701,250	其他收益
节能补贴	与收益相关	1,545,736	其他收益
引导资金	与收益相关	1,259,000	其他收益
金融扶持	与收益相关	456,546	营业外收入
土地补贴	与资产相关	314,947	其他收益
其他	与收益相关	70,252	其他收益
		<u>6,347,731</u>	

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(27) 实收资本

	2017 年 12 月 31 日		本年增加	2018 年 12 月 31 日	
	投资金额	所占比例		投资金额	所占比例
新建元控股	2,978,000,000	99.27%	-	2,978,000,000	99.27%
园区建发	22,000,000	0.73%	-	22,000,000	0.73%
	<u>3,000,000,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>-</u>	<u>3,000,000,000</u>	<u>100.00%</u>
	2016 年 12 月 31 日		本年增加	2017 年 12 月 31 日	
	投资金额	所占比例		投资金额	所占比例
新建元控股	2,978,000,000	99.27%	-	2,978,000,000	99.27%
园区建发	22,000,000	0.73%	-	22,000,000	0.73%
	<u>3,000,000,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>-</u>	<u>3,000,000,000</u>	<u>100.00%</u>

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(28) 资本公积

	2017 年 12 月 31 日	所有者投入资本	本年减少	2018 年 12 月 31 日
资本溢价	-	-	-	-
其他资本公积	81,108,391	-	-	81,108,391
	<u>81,108,391</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>81,108,391</u>
	2016 年 12 月 31 日	所有者投入资本	本年减少	2017 年 12 月 31 日
资本溢价	220,190	-	(220,190)	-
其他资本公积	81,108,391	-	-	81,108,391
	<u>81,328,581</u>	<u>-</u>	<u>(220,190)</u>	<u>81,108,391</u>

本公司原持有子公司丹阳市德欣房地产有限公司(以下简称“丹阳德欣”)98.5%权益。于 2017 年度，本公司购买丹阳德欣 1.5%少数股东权益，支付对价高于按新增持股比例计算应享有丹阳德欣净资产份额之间的差额 459,985 元冲减资本公积-资本溢价 220,190 元，资本溢价不足的部分冲减盈余公积 239,795 元(附注四(29))。

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(29) 盈余公积

	2017 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少 (附注四(28))	2018 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>305,312,243</u>	<u>3,036,973</u>	<u>-</u>	<u>308,349,216</u>
	2016 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少 (附注四(28))	2017 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>269,583,995</u>	<u>35,968,043</u>	<u>(239,795)</u>	<u>305,312,243</u>

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10% 提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50% 以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加实收资本。本公司 2018 年度按净利润的 10% 提取法定盈余公积金 3,036,973 元 (2017 年度：按净利润的 10% 提取，共 35,968,043 元)。

(30) 未分配利润

	2018 年度	2017 年度
年初未分配利润	544,489,816	346,742,716
加：本年归属于母公司股东的净利润	228,276,561	370,618,473
减：提取法定盈余公积	(3,036,973)	(35,968,043)
对所有者的分配(a)	<u>(167,325,215)</u>	<u>(136,903,330)</u>
年末未分配利润	<u>602,404,189</u>	<u>544,489,816</u>

(a) 本公司根据 2018 年 5 月 30 日股东会决议，向股东宣告分配利润 167,325,215 元，其中 166,103,741 元已于 2018 年度支付完毕。

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 少数股东权益

归属于各子公司少数股东的重要少数股东权益参见附注五(1)(b)。

(32) 营业收入和营业成本

	2018 年度	2017 年度
主营业务收入	2,517,855,544	1,357,767,688
其他业务收入	10,155,630	4,697,462
	<u>2,528,011,174</u>	<u>1,362,465,150</u>

	2018 年度	2017 年度
主营业务成本	1,511,001,772	900,675,113
其他业务成本	1,113,821	1,181,906
	<u>1,512,115,593</u>	<u>901,857,019</u>

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2018 年度		2017 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房产销售收入	2,147,317,337	1,164,024,023	998,996,126	548,213,192
房产租赁收入	170,950,214	137,507,271	146,170,162	130,233,470
物业费收入	143,591,988	158,303,460	141,250,376	150,066,907
酒店餐饮服务收入	38,835,111	37,015,188	53,739,887	58,172,882
体育项目营业收入	17,160,894	14,151,830	17,611,137	13,988,662
	<u>2,517,855,544</u>	<u>1,511,001,772</u>	<u>1,357,767,688</u>	<u>900,675,113</u>

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(32) 营业收入和营业成本(续)

(b) 房产销售明细

房产项目	2018 年度	
	主营业务收入	主营业务成本
天著湖韵	843,909,975	435,464,803
吴郡半岛	387,296,816	179,507,656
哈佛公园	354,285,919	252,933,781
绍兴海德景园	285,550,828	203,372,813
金鸡墩别墅	80,522,262	15,189,830
中央景城	37,660,355	9,319,556
月亮湾建屋广场	25,434,891	17,048,942
明日星城	13,598,568	8,549,836
康帝公馆	7,989,300	9,722,040
其他	111,068,423	32,914,766
	<u>2,147,317,337</u>	<u>1,164,024,023</u>

房产项目	2017 年度	
	主营业务收入	主营业务成本
金鸡墩别墅	184,970,143	38,471,498
苏宿工业坊	170,000,000	111,666,672
海德公园	133,656,056	56,485,518
建屋金融中心	114,285,714	29,554,352
月亮湾建屋广场	81,748,603	50,182,322
哈佛公园	73,467,281	63,209,786
康帝公馆	50,976,069	55,332,589
天著湖韵	34,137,493	26,017,163
明日星城	31,588,620	18,604,101
中央景城	16,506,604	11,134,579
其他	107,659,543	87,554,613
	<u>998,996,126</u>	<u>548,213,192</u>

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(33) 税金及附加

	2018 年度	2017 年度
土地增值税	287,592,606	128,675,653
城市维护建设税	10,925,435	3,224,207
教育费附加	8,290,701	2,157,706
营业税	1,228,839	21,936,486
其他	47,761,494	39,635,569
	<u>355,799,075</u>	<u>195,629,621</u>

(34) 销售费用

	2018 年度	2017 年度
销售代理佣金	27,392,521	20,472,457
业务宣传费	22,109,443	24,752,651
销售人员薪酬及相关福利	9,747,308	13,067,470
物业管理费	2,316,278	2,529,934
业务招待费	451,636	494,400
办公费用	380,661	437,171
差旅和会议费用	252,431	319,244
折旧及摊销	132,651	237,675
其他	613,939	1,000,409
	<u>63,396,868</u>	<u>63,311,411</u>

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(35) 管理费用

	2018 年度	2017 年度
管理人员薪酬及相关福利	53,212,049	47,235,181
咨询费	7,729,776	7,434,796
固定资产折旧	5,069,940	5,074,084
办公费用	4,738,193	5,183,188
业务招待费	1,909,930	1,713,707
长期待摊费用摊销	1,753,268	1,581,952
差旅和会议费用	1,204,093	1,359,542
无形资产摊销	1,057,666	798,328
维修费	326,983	320,949
其他	3,881,925	4,333,577
	<u>80,883,823</u>	<u>75,035,304</u>

(36) 财务费用 – 净额

	2018 年度	2017 年度
利息支出	212,506,510	282,493,320
减：资本化利息	<u>(53,160,166)</u>	<u>(80,624,270)</u>
利息费用	159,346,344	201,869,050
减：利息收入	<u>(15,246,391)</u>	<u>(48,665,692)</u>
手续费支出	521,078	630,517
其他	740,296	2,612,506
	<u>145,361,327</u>	<u>156,446,381</u>

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(37) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用、管理费用和研发费用按照性质分类，列示如下：

	2018 年度	2017 年度
土地使用权成本	330,406,713	154,473,365
建设成本	833,617,310	393,739,828
职工薪酬费用	140,354,755	175,075,147
折旧费和摊销费用	115,830,124	120,260,275
销售代理佣金	27,392,521	20,472,457
业务宣传费	22,109,443	24,752,651
办公费用	5,118,854	5,620,359
业务招待费	2,361,566	3,046,557
其他	179,204,998	142,763,095
	<u>1,656,396,284</u>	<u>1,040,203,734</u>

(38) 资产减值损失

	2018 年度	2017 年度
计提存货跌价准备	1,949,455	4,108,191
计提应收账款坏账准备	435,055	845,602
	<u>2,384,510</u>	<u>4,953,793</u>

(39) 投资收益

	2018 年度	2017 年度
权益法核算的长期股权投资(损失)/ 收益	(16,334,205)	253,976,350
处置联营企业产生的投资收益	-	201,659,011
	<u>(16,334,205)</u>	<u>455,635,361</u>

(40) 资产处置收益

	2018 年度	2017 年度
固定资产处置收益	-	7,535
	<u>-</u>	<u>7,535</u>

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(41) 其他收益

	2018 年度	2017 年度	与资产相关/ 与收益相关
能源补贴	2,701,250	927,500	与资产相关
节能补贴	1,545,736	-	与收益相关
引导资金	1,259,000	-	与收益相关
土地补贴	314,947	1,142,488	与资产相关
配套规划更改补贴款	-	13,240,600	与收益相关
其他	70,252	4,889	
	<u>5,891,185</u>	<u>15,315,477</u>	

(42) 营业外收入

	2018 年度	2017 年度
与资产相关的政府补助		
- 项目补贴	-	-
与收益相关的政府补助		
- 金融扶持	456,546	-
- 引导资金	-	503,000
- 其他	-	-
其他	5,140,498	4,785,268
	<u>5,597,044</u>	<u>5,288,268</u>

(43) 营业外支出

	2018 年度	2017 年度
违约金及赔偿款	596,621	1,306,972
非流动资产报废损失	258,465	207,904
对外捐赠	70,000	15,880
罚款滞纳金	42,855	190,863
其他	75,618	42,155
	<u>1,043,559</u>	<u>1,763,774</u>

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(44) 所得税费用

	2018 年度	2017 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	256,282,864	63,951,141
递延所得税	(132,726,144)	8,919,067
	<u>123,556,720</u>	<u>72,870,208</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2018 年度	2017 年度
利润总额	<u>362,180,443</u>	<u>439,714,488</u>
按适用税率计算的所得税	90,545,111	109,928,622
权益法核算的联营企业的投资(损失)/收益	4,083,551	(63,494,087)
股权处置会计收益与税法的差异	-	(6,290,278)
不得扣除的成本、费用和损失	4,844,984	2,640,721
以前年度汇算清缴差异	1,146,207	243,155
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(3,292)	(39,849)
当期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	1,645,883	2,749,925
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	21,294,276	27,131,999
	<u>123,556,720</u>	<u>72,870,208</u>

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(45) 现金流量表补充资料

(a) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2018 年度	2017 年度
净利润	238,623,723	366,844,280
调整：计提的资产减值准备	2,384,510	4,953,793
固定资产折旧	37,102,708	42,510,238
无形资产摊销	1,092,103	924,776
长期待摊费用摊销	15,725,395	15,958,374
投资性房地产折旧	61,909,918	60,866,887
递延收益的增加/(减少)	1,853,803	(1,619,987)
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的 净损失	258,465	200,369
递延所得税资产的(增加)/减少	(114,767,065)	9,839,578
递延所得税负债的减少	(17,959,079)	(920,511)
财务费用-净额	145,361,327	156,446,381
投资损失/(收益)	16,334,205	(455,635,361)
存货的减少/(增加)	446,405,435	(865,564,083)
经营性应收项目的减少	313,990,069	985,442,734
经营性应付项目的增加/(减少)	105,396,490	(178,933,944)
受限制货币资金的减少/(增加)	79,066,550	(38,451,944)
经营活动产生的现金流量净额	<u>1,332,778,557</u>	<u>102,861,580</u>

现金及现金等价物净变动情况

	2018 年度	2017 年度
现金及现金等价物的年末余额	576,598,403	677,715,044
减：现金及现金等价物的年初余额	<u>(677,715,044)</u>	<u>(705,471,832)</u>
现金及现金等价物净减少额	<u>(101,116,641)</u>	<u>(27,756,788)</u>

年末现金及现金等价物余额

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
货币资金	651,337,133	831,520,324
减：受到限制的货币资金	<u>(74,738,730)</u>	<u>(153,805,280)</u>
现金及现金等价物年末余额	<u>576,598,403</u>	<u>677,715,044</u>

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(45) 现金流量表补充资料(续)

(b) 现金及现金等价物

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
现金		
其中：库存现金	34,668	38,391
可随时用于支付的银行存款	576,563,735	677,676,653
年末现金及现金等价物余额	<u>576,598,403</u>	<u>677,715,044</u>

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 在其他主体中的权益

(1) 在子公司中的权益

(a) 企业集团的构成

于 2018 年 12 月 31 日，本公司合并范围内的子公司包括：

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	
苏州工业园区建屋置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发与经营	100.00%	-	合并
昆山市建屋置业发展有限公司(以下简称“昆山建屋”)	昆山	昆山	房地产开发	100.00%	-	合并
苏州工业园区建屋产业园开发有限公司(以下简称“产业开发”)	苏州	苏州	房产出租和资产管理	100.00%	-	合并
苏州工业园区建屋产业园物业服务有限公司(以下简称“产业物业”)	苏州	苏州	物业管理	-	100.00%	合并
苏州工业园区建屋体育发展有限公司(以下简称“建屋体育”)	苏州	苏州	体育产业经营管理	100.00%	-	合并
苏州工业园区建屋酒店投资管理有限公司(以下简称“建屋酒店投资”)	苏州	苏州	酒店管理	100.00%	-	合并
建屋乐龄	苏州	苏州	房地产开发与资产管理	100.00%	-	合并
苏州工业园区建胜信息产业园有限公司(以下简称“建胜产业”)	苏州	苏州	房产出租和资产管理	100.00%	-	合并
苏州工业园区建屋兴业有限公司(以下简称“建屋兴业”)	苏州	苏州	房地产开发与经营	100.00%	-	合并
苏州工业园区建屋宏业投资管理有限公司(以下简称“建屋宏业”)	苏州	苏州	房地产开发与经营	100.00%	-	合并
建屋物业	苏州	苏州	物业管理	29.09%	70.91%	合并
丹阳德欣	丹阳	丹阳	房地产开发销售	-	100.00%	合并

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(a) 企业集团的构成(续)

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	
苏州工业园区瑞信房地产有限公司(以下简称“瑞信房产”)	苏州	苏州	房地产开发与经营	-	100.00%	合并
苏州工业园区豪生酒店管理有限公司(以下简称“豪生酒店”)	苏州	苏州	酒店管理	-	100.00%	合并
江苏省苏宿建屋置业有限公司(以下简称“苏宿建屋”)	苏宿	苏宿	房地产开发与经营	100.00%		合并
宿迁市苏宿物业发展有限公司(以下简称“苏宿物业”)	宿迁	宿迁	物业管理	-	100.00%	合并
绍兴建屋	绍兴	绍兴	房地产开发与经营	55.00%		新设
建屋恒业	苏州	苏州	房地产开发与经营	100.00%		合并
东太湖置业	苏州	苏州	房地产开发与经营	100.00%		新设
苏州工业园区建屋晖业房地产有限公司(以下简称“建屋晖业”)	苏州	苏州	房地产开发与经营	100.00%		新设

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	2018 年度 归属于少数股东的损益	2018 年度 向少数股东分派股利	2018 年 12 月 31 日 少数股东权益
绍兴建屋	45%	10,347,162	-	102,543,126

子公司名称	少数股东的持股比例	2017 年度 归属于少数股东的损益	2017 年度向少数股东分 派股利	2017 年 12 月 31 日 少数股东权益
绍兴建屋	45%	(3,774,193)	-	92,195,964

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 在其他主体中的权益(续)

(2) 在联营企业中的权益

(a) 重要联营企业的基础信息

本公司主要联营企业基础信息汇总如下：

	主要 经营地	注册地	业务性质	对集团活 动是否具 有战略性	持股比例	
					直接	间接
联营企业—						
建屋厂房	苏州	苏州	仓储服务	是	-	30.00%
高龙房产	苏州	苏州	房地产开发	是	-	20.00%
新鸿基环贸(注 1)	苏州	苏州	房地产开发	是	-	10.00%
建屋摩丽茂	苏州	苏州	房地产开发	是	-	49.00%
中富旅居	上海	上海	租赁和商务服务	是	-	5.10%
吴江摩丽茂	苏州	苏州	房地产开发	是	-	49.00%

注 1：根据本公司在新鸿基环贸的表决权比例，本公司对新鸿基环贸具有重大影响，故按联营公司核算。表决权比例根据相关协议和章程，而享有的在实际决定财务和经营政策的相关委员会中的表决权比例确定。

本集团对上述的股权投资均采用权益法核算。

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 在其他主体中的权益(续)

(2) 在联营企业中的权益(续)

(b) 重要联营企业的主要财务信息

	2018 年 12 月 31 日				
	建屋厂房	高龙房产	新鸿基环贸	中富旅居	吴江摩丽茂
流动资产	97,549,510	5,760,073,544	2,209,448,722	154,602,728	3,130,903,921
非流动资产	868,453,003	439,380	5,734,632	40,879,650	32,857,528
资产合计	966,002,513	5,760,512,924	2,215,183,354	195,482,378	3,163,761,449
流动负债	336,586,968	2,597,847,344	282,271,210	34,201,857	2,645,449,238
非流动负债	90,412,562	563,600,000	-	2,500,000	-
负债合计	426,999,530	3,161,447,344	282,271,210	36,701,857	2,645,449,238
所有者权益	539,002,983	2,599,065,580	1,932,912,144	158,780,521	518,312,211
按持股比例计算的 净资产份额(i)	161,700,895	519,813,116	193,291,214	48,275,554	253,972,984
对联营企业权益投 资的账面价值	161,700,895	519,813,116	193,291,214	48,275,554	253,972,984
	2017 年 12 月 31 日				
	建屋厂房	高龙房产	新鸿基环贸	建屋摩丽茂	吴江摩丽茂
流动资产	161,166,462	4,794,383,337	2,075,382,656	46,724,717	1,660,171,542
非流动资产	839,424,083	328,451	2,609,971	119,062	8,600,750
资产合计	1,000,590,545	4,794,711,788	2,077,992,627	46,843,779	1,668,772,292
流动负债	151,700,396	2,070,858,713	142,421,414	21,190,119	1,066,490,249
非流动负债	230,635,435	1,600,000	-	-	75,000,000
负债合计	382,335,831	2,072,458,713	142,421,414	21,190,119	1,141,490,249
所有者权益	618,254,714	2,722,253,075	1,935,571,213	25,653,660	527,282,043
按持股比例计算的 净资产份额(i)	185,476,414	544,450,615	193,557,121	12,570,294	258,368,201
对联营企业权益投 资的账面价值	185,476,414	544,450,615	193,557,121	12,570,294	258,368,201

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 在其他主体中的权益(续)

(2) 在联营企业中的权益(续)

(b) 重要联营企业的主要财务信息(续)

	2018 年度				
	建屋厂房	高龙房产	新鸿基环贸	中富旅居	吴江摩丽茂
营业收入	287,900,181	374,345,027	-	85,291,908	-
净利润/(亏损)	36,801,795	(123,187,496)	27,340,933	(33,799,405)	(8,969,831)
其他综合收益	-	-	-	-	-
综合收益/(亏损)总额	36,801,795	(123,187,496)	27,340,933	(33,799,405)	(8,969,831)
本集团本年度收到的来自联营企业的股利	34,816,058	-	3,000,000	-	-
	2017 年度				
	建屋厂房	高龙房产	新鸿基环贸	建屋摩丽茂	吴江摩丽茂
营业收入	272,684,375	4,828,552,288	-	-	-
净利润	119,914,807	1,134,314,723	(13,455,817)	(3,295,533)	(10,045,475)
其他综合收益	-	-	-	-	-
综合收益总额	119,914,807	1,134,314,723	(13,455,817)	(3,295,533)	(10,045,475)
本集团本年度收到的来自联营企业的股利	6,811,626	60,000,000	-	73,500,000	-

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 在其他主体中的权益(续)

(2) 在联营企业中的权益(续)

(c) 不重要联营企业的汇总信息

	2018 年度	2017 年度
联营企业：		
投资账面价值合计	62,360,866	49,157,247
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润/(亏损)(i)	648,325	(978,361)
综合收益总额	648,325	(978,361)

(i)净利润/(亏损)已考虑取得投资时可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的调整影响。

六 分部信息

本集团的报告分部是提供不同产品或服务、或在不同地区经营的业务单元。由于各种业务或地区需要不同的技术和市场战略，因此，本集团分别独立管理各个报告分部的生产经营活动，分别评价其经营成果，以决定向其配置资源并评价其业绩。

本集团有 2 个报告分部，分别为：

- 房地产相关业务，负责房地产销售以及房产租赁；
- 其他业务，负责物业服务、酒店业务及体育相关业务；

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配，间接归属于各分部的费用按照收入比例在分部之间进行分配。

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 分部信息(续)

(a) 2018 年度及 2018 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	房产销售及租赁	其他	分部间抵销	合计
对外交易收入	2,318,267,551	231,255,328	(21,511,705)	2,528,011,174
主营业务成本	(1,288,232,138)	(245,395,160)	21,511,705	(1,512,115,593)
财务费用-净额				(145,361,327)
对联营企业的投资损失				(16,334,205)
资产减值损失				(2,384,510)
折旧费和摊销费	(112,440,725)	(3,389,399)	-	(115,830,124)
利润总额				362,180,443
所得税费用				(123,556,720)
净利润				238,623,723
资产				
长期股权投资-联营企业-净值	12,123,970,023	131,170,236	-	12,255,140,259
递延所得税资产	1,238,967,685	446,944	-	1,239,414,629
总资产				564,572,110
				14,059,126,998
负债				
递延所得税负债	9,810,062,737	112,681,436	-	9,922,744,173
总负债				41,977,903
				9,964,722,076

(b) 2017 年度及 2017 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	房产销售及租赁	其他	分部间抵销	合计
对外交易收入	1,145,166,288	240,477,215	(23,178,353)	1,362,465,150
主营业务成本	(678,446,662)	(246,588,710)	23,178,353	(901,857,019)
财务费用-净额				(156,446,381)
对联营企业的投资收益				253,976,350
资产减值损失				(4,953,793)
折旧费和摊销费	(117,311,420)	(2,948,855)	-	(120,260,275)
利润总额				439,714,488
所得税费用				(72,870,208)
净利润				366,844,280
资产				
长期股权投资-联营企业-净值	12,200,547,078	139,313,889	-	12,339,860,967
递延所得税资产	1,243,579,892	-	-	1,243,579,892
总资产				449,805,045
				14,033,245,905
负债				
递延所得税负债	9,846,505,863	104,696,040	-	9,951,201,903
总负债				59,936,982
				10,011,138,885

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易

(1) 母公司情况

(a) 母公司基本情况

	注册地	业务性质	经济性质或类型	法定代表人
新建元控股	苏州	实业投资、股权投资、项目管理、酒店管理、商贸、经济信息服务和国家允许的其他经营活动	有限公司	叶晓敏

本公司的最终控制方为苏州工业园区管理委员会。

(b) 母公司注册资本及其变化

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
新建元控股	<u>7,258,763,471</u>	-	-	<u>7,258,763,471</u>

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
新建元控股	<u>7,258,763,471</u>	-	-	<u>7,258,763,471</u>

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(1) 母公司情况(续)

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	持股比例(%)	表决权比例(%)	持股比例(%)	表决权比例(%)
新建元控股	99.27	99.27	99.27	99.27

(2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注五(1)(a)。

(3) 联营企业情况

重要联营企业的基本情况及相关信息见附注五(2)(a)。

(4) 其他关联方情况

与本集团的关系

园区建发	同受最终控制方控制
园区国控	同受最终控制方控制
园区经发	同受最终控制方控制
苏州新时代文体会展集团有限公司(原名: 苏州文化博览中心有限公司, 以下简称“新时代集团”)	同受最终控制方控制
苏州圆融发展集团有限公司(以下简称“圆融集团”)	同受母公司控制
苏州工业园区商业旅游发展有限公司(以下简称“商旅发展”)	同受母公司控制
苏州工业园区邻里中心发展有限公司(以下简称“邻里中心”)	同受母公司控制
苏州工业园区人力资源开发有限公司(以下简称“人力资源”)	同受母公司控制
苏州工业园区测绘地理信息有限公司(以下简称“园区测绘”)	同受母公司控制
苏州商旅阳澄半岛酒店(以下简称“半岛酒店”)	同受母公司控制
苏州工业园区住房置业担保有限公司(以下简称“住房置业”)	同受母公司控制
苏州嘉乐置业有限公司(以下简称“嘉乐置业”)	受本公司重大影响

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易

(a) 定价政策

本公司与关联方交易的价格参考市场价格经双方协商后确定。

(b) 提供劳务及服务

提供劳务：

	2018 年度	2017 年度
高龙房产	<u>540,000</u>	<u>-</u>
物业服务收入：		
	2018 年度	2017 年度
新建元控股	<u>148,075</u>	<u>460,363</u>

(c) 租赁

本集团作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	2018 年度	2017 年度
新建元控股		<u>1,635,511</u>	<u>1,635,511</u>

(d) 委托贷款

	2018 年度	2017 年度
借入-		
园区国控	<u>-</u>	<u>200,000,000</u>
偿还-		
新建元控股	165,000,000	650,000,000
园区国控	<u>200,000,000</u>	<u>500,000,000</u>
	<u>365,000,000</u>	<u>1,150,000,000</u>

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(d) 委托贷款(续)

委托贷款利息支出如下：

	2018 年度	2017 年度
新建元控股	25,065,334	57,511,723
园区国控	28,572,083	24,626,250
	<u>53,637,417</u>	<u>82,137,973</u>

(e) 统借统还利息支出

	2018 年度	2017 年度
新建元控股	<u>20,625,280</u>	<u>20,625,280</u>

于 2016 年 3 月，母公司新建元控股发行 5 年期公司债券。而后，本公司与新建元控股签订《人民币统借统还合同》，向母公司新建元控股借入借款计人民币 616,400,000 元，账列其他应付款。根据合同约定，该借款的年利率为 3.2%至 3.62%，到期日为 2021 年 3 月 7 日。若第 3 年末新建元控股公司债券投资者行使回售债券选择权，则回售部分债券对应的借款到期日为 2019 年 3 月 7 日。在合同存续期内，新建元控股可根据自身资金状况要求建屋集团提前还款。

(f) 资金拆借

	2018 年度	2017 年度
拆入-		
园区国控	200,000,000	600,000,000
高龙房产	316,600,000	296,600,000
吴江摩丽茂	50,000,000	200,000,000
	<u>566,600,000</u>	<u>1,096,600,000</u>
偿还-		
高龙房产	316,600,000	296,600,000
吴江摩丽茂	50,000,000	200,000,000
园区国控	-	300,000,000
	<u>366,600,000</u>	<u>796,600,000</u>

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 关联方关系及其交易(续)

(g) 关键管理人员薪酬

	2018 年度	2017 年度
关键管理人员薪酬	<u>5,545,465</u>	<u>5,959,492</u>

(6) 应收、应付关联方款项余额

除其他应收款(附注四(4))所列示应收关联方股利及其他应付款(附注四(22))所列示应付关联方股利之外，其余关联方应收、应付款项余额如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
其他应收款		
园区建发	49,855,723	50,105,723
新时代集团	<u>29,700,000</u>	<u>29,700,000</u>
	<u>79,555,723</u>	<u>79,805,723</u>
其他流动资产-预付利息		
新建元控股	<u>-</u>	<u>1,116,738</u>
其他应付款		
新建元控股 – 统借统还借款余额	616,400,000	616,400,000
园区国控	500,000,000	300,000,000
兆润投资控股	270,000,000	270,000,000
嘉乐置业	<u>14,475,000</u>	<u>14,475,000</u>
	<u>1,400,875,000</u>	<u>1,200,875,000</u>

除统借统还借款余额外，应付关联方之其他应付款主要系由于向关联方资金拆借及应付股利所形成。此等款项不计息，且无固定偿还期限。

短期借款 – 委托贷款

园区国控	<u>-</u>	<u>200,000,000</u>
------	----------	--------------------

长期借款 – 委托贷款

新建元控股	<u>35,000,000</u>	<u>200,000,000</u>
-------	-------------------	--------------------

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 或有事项

	2018年 12月31日	2017年 12月31日
对外提供担保形成的或有负债	<u>994,590,000</u>	<u>754,550,000</u>

本集团的部分客户采取银行按揭(抵押贷款)方式购买本集团开发的商品房时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，本集团分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。于2018年12月31日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为994,590,000元(2017年12月31日：754,550,000元)。

上述金额代表被担保企业违约将给本集团造成的最大损失。经了解，被担保方财务状况良好，预期不存在重大债务违约风险。

九 承诺事项

(1) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本集团未来最低应支付租金汇总如下：

	2018年 12月31日	2017年 12月31日
一年以内	1,342,255	2,183,764
一到二年	1,158,575	1,837,084
二到三年	1,086,575	1,220,702
	<u>3,587,405</u>	<u>5,241,550</u>

十 金融风险

本集团的经营活​​动会面临各种金融风险：市场风险(主要为外汇风险、利率风险)、信用风险和流动性风险。本集团整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本集团财务业绩的潜在不利影响。

(1) 市场风险

(a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算，无重大外汇风险。

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 金融风险(续)

(1) 市场风险(续)

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2018 年 12 月 31 日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为 2,392,120,000 元(2017 年 12 月 31 日：1,723,240,000 元)(附注四(24))。于 2018 年 12 月 31 日，本集团应付债券 100,000,000 元(2017 年 12 月 31 日：100,000,000 元)(附注四(25))为固定利率合同。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。2018 年度及 2017 年度本集团并无利率互换安排。

于 2018 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本集团的利润总额会减少或增加约 12,000,600 元(2017 年 12 月 31 日：减少或增加利润总额约 8,600,000 元)。

(2) 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收票据及应收账款和其他应收款等。

本集团银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

此外，对于应收票据及应收账款和其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

于 2018 年 12 月 31 日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级。

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十 金融风险(续)

(3) 流动性风险

本集团内各子公司负责其自身的现金流量预测。总部财务部门在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2018 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
应付票据及					
应付账款	1,024,770,399	-	-	-	1,024,770,399
其他应付款	2,522,481,807	-	-	-	2,522,481,807
长期借款	523,222,886	537,695,468	1,840,646,913	256,401,148	3,157,966,416
应付债券	4,900,000	112,250,000	-	-	117,150,000
	<u>4,075,375,092</u>	<u>649,945,468</u>	<u>1,840,646,913</u>	<u>256,401,148</u>	<u>6,822,368,622</u>
	2017 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
短期借款	207,794,247	-	-	-	207,794,247
应付票据及					
应付账款	1,167,739,648	-	-	-	1,167,739,648
其他应付款	2,304,433,877	-	-	-	2,304,433,877
长期借款	1,658,436,060	636,843,869	923,066,877	345,103,126	3,563,449,932
应付债券	4,900,000	4,900,000	112,250,000	-	122,050,000
	<u>5,343,303,832</u>	<u>641,743,869</u>	<u>1,035,316,877</u>	<u>345,103,126</u>	<u>7,365,467,704</u>

于资产负债表日，本集团对外提供的财务担保的最大担保金额按照相关方能够要求支付的最早时间段列示如下：

	2018 年 12 月 31 日		合计
	一年以内	一到二年	
担保	<u>994,590,000</u>	<u>-</u>	<u>994,590,000</u>
	2017 年 12 月 31 日		合计
	一年以内	一到二年	
担保	<u>754,550,000</u>	<u>-</u>	<u>754,550,000</u>

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 公允价值估计

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：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：相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产

于 2018 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的金融资产按上述三个层次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
可供出售金融资产——				
银行理财产品	-	-	620,000,000	620,000,000

于 2017 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的金融资产按上述三个层次列示如下：

	第一层次	第二层次	第三层次	合计
可供出售金融资产——				
银行理财产品	-	-	60,000,000	60,000,000

本集团以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。于 2018 及 2017 年度无各层次间的转换。

对于银行理财产品，本集团采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型等。估值技术的输入值主要包括预期收益率等。

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

上述第三层次资产变动如下：

	可供出售金融资产
2018 年 1 月 1 日	60,000,000
购买/支付	1,575,000,000
收回投资	(1,018,667,528)
计入损益的利得	3,667,528
2018 年 12 月 31 日	<u>620,000,000</u>
2018 年 12 月 31 日仍持有的资产计入 2018 年度损益的未实现利得或损失的变动——公允价值变动收益	<u>-</u>
	可供出售金融资产
2017 年 1 月 1 日	-
购买/支付	180,000,000
收回投资	(120,618,765)
计入损益的利得	618,765
2017 年 12 月 31 日	<u>60,000,000</u>
2017 年 12 月 31 日仍持有的资产计入 2017 年度损益的未实现利得或损失的变动——公允价值变动收益	<u>-</u>

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

可供出售金融资产	2018 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	输入值			
			名称	范围/ 加权平均值	与公允价值 之间的关系	可观察/ 不可观察
银行理财产品	620,000,000	现金流量 折现模型	预期收益率	2.00%~4.05%之间	正相关	不可观察

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

可供出售金融资产	2017年 12月31日 公允价值	估值技术	输入值			
			名称	范围/ 加权平均值	与公允价值 之间的关系	可观察/ 不可观察
银行理财产品	60,000,000	现金流量 折现模型	预期收益率	0.35%~3.80%之间	正相关	不可观察

(2) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、长期借款、应付债券等。

本集团不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值差异很小。

十二 资本管理

本集团资本管理政策的目标是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本集团可能会调整支付给股东的利润分配金额或出售资产以减低债务。

本集团不受制于外部强制性资本要求，利用资产负债率监控资本。

于2018年及2017年12月31日，本集团的资产负债率列示如下：

	2018年 12月31日	2017年 12月31日
资产负债率	<u>70.88%</u>	<u>71.34%</u>

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公司财务报表附注

(1) 货币资金

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
银行存款	109,287,693	93,811,981
其他货币资金	5,751,627	38,824,599
	<u>115,039,320</u>	<u>132,636,580</u>

其他货币资金明细如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
住房公积金及按揭贷款保证金存款	5,751,627	11,374,599
应付汇票保证金存款	-	27,450,000
	<u>5,751,627</u>	<u>38,824,599</u>

(2) 预付账款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	414,000	958,625
一到二年	78,889	-
	<u>492,889</u>	<u>958,625</u>

(3) 其他应收款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收子公司及其他关联方款项	691,215,213	1,371,470,686
应收建屋厂房股利	20,324,393	-
应收往来款	17,971,941	17,987,043
应收华新城市股利	10,088,988	10,088,988
应收代垫款	367,600	488,012
员工备用金	68,000	34,000
	<u>740,036,135</u>	<u>1,400,068,729</u>
减：坏账准备	-	-
	<u>740,036,135</u>	<u>1,400,068,729</u>

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公司财务报表附注(续)

(3) 其他应收款(续)

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	362,454,021	1,057,247,116
一到二年	123,172,778	250,467,542
二到三年	162,055,265	186,507
三年以上	92,354,071	92,167,564
	<u>740,036,135</u>	<u>1,400,068,729</u>

(4) 存货

(a) 存货分类如下：

	2018 年 12 月 31 日			2017 年 12 月 31 日		
	账面 余额	存货跌 价准备	账面 价值	账面 余额	存货跌 价准备	账面 价值
开发产品	<u>573,377,151</u>	<u>(73,460,333)</u>	<u>499,916,818</u>	<u>653,095,508</u>	<u>(93,794,609)</u>	<u>559,300,899</u>

(5) 其他流动资产

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
理财产品	210,000,000	-
预交税金	8,793,431	2,476,121
预付利息	-	1,116,738
	<u>218,793,431</u>	<u>3,592,859</u>

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公司财务报表附注(续)

(6) 长期股权投资

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
子公司(a)	4,841,596,116	4,841,596,116
联营企业(b)	1,238,967,686	1,243,579,892
	<u>6,080,563,802</u>	<u>6,085,176,008</u>

(a) 对子公司的投资:

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
建屋晖业	976,000,000	976,000,000
东太湖置业	640,000,000	640,000,000
产业开发	640,000,000	640,000,000
建屋恒业	575,649,097	575,649,097
建屋宏业	552,000,000	552,000,000
建屋乐龄	500,000,000	500,000,000
建屋置业	370,000,000	370,000,000
苏宿建屋	173,071,885	173,071,885
绍兴建屋	118,250,000	118,250,000
建胜产业	99,681,500	99,681,500
建屋酒店	60,000,000	60,000,000
昆山建屋	50,000,000	50,000,000
建屋体育	42,452,743	42,452,743
建屋兴业	40,625,000	40,625,000
其他	3,865,891	3,865,891
	<u>4,841,596,116</u>	<u>4,841,596,116</u>

(b) 对联营企业的投资:

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
高龙房产	519,813,116	544,450,615
吴江摩丽茂	253,972,984	258,368,201
新鸿基环贸	193,291,214	193,557,121
建屋厂房	161,700,895	185,476,414
中富旅居	48,275,554	-
建屋摩丽茂	12,261,671	12,570,294
其他	49,652,252	49,157,247
	<u>1,238,967,686</u>	<u>1,243,579,892</u>

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公司财务报表附注(续)

(7) 投资性房地产

	房屋建筑物
<u>原值</u>	
2017 年 12 月 31 日	748,564,138
本年增加	13,014
本年转入存货	<u>(3,818,626)</u>
2018 年 12 月 31 日	<u>744,758,526</u>
<u>累计折旧</u>	
2017 年 12 月 31 日	(153,513,576)
本年增加	<u>(23,708,245)</u>
2018 年 12 月 31 日	<u>(177,221,821)</u>
<u>账面价值</u>	
2018 年 12 月 31 日	<u>567,536,705</u>
2017 年 12 月 31 日	<u>595,050,562</u>

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公司财务报表附注(续)

(8) 固定资产

	房屋及建筑物	运输工具	酒店设备	办公及电子设备	其他设备	合计
<u>原价</u>						
2017 年 12 月 31 日	1,010,907,088	1,209,499	6,364,228	7,655,841	442,318	1,026,578,974
本年增加	-	-	-	227,595	136,457	364,052
本年减少	-	-	(141,657)	(461,941)	(11,400)	(614,998)
2018 年 12 月 31 日	<u>1,010,907,088</u>	<u>1,209,499</u>	<u>6,222,571</u>	<u>7,421,495</u>	<u>567,375</u>	<u>1,026,328,028</u>
<u>累计折旧</u>						
2017 年 12 月 31 日	(407,799,721)	(1,102,594)	(5,996,921)	(4,986,830)	(421,172)	(420,307,238)
本年计提	(23,757,775)	(28,692)	(46,952)	(776,171)	-	(24,609,590)
本年减少	-	-	988	442,846	10,830	454,664
2018 年 12 月 31 日	<u>(431,557,496)</u>	<u>(1,131,286)</u>	<u>(6,042,885)</u>	<u>(5,320,155)</u>	<u>(410,342)</u>	<u>(444,462,164)</u>
<u>账面价值</u>						
2018 年 12 月 31 日	<u>579,349,592</u>	<u>78,213</u>	<u>179,686</u>	<u>2,101,340</u>	<u>157,033</u>	<u>581,865,864</u>
2017 年 12 月 31 日	<u>603,107,367</u>	<u>106,905</u>	<u>367,307</u>	<u>2,669,011</u>	<u>21,146</u>	<u>606,271,736</u>

2018 年度，固定资产计提的折旧金额为 24,609,590 元(2017 年度：24,684,410 元)，其中计入营业成本、营业费用及管理费用的折旧费用分别为 22,681,158 元、9,531 元及 1,918,901 元(2017 年度：22,681,158 元、17,672 元及 1,985,580 元)。

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公司财务报表附注(续)

(9) 长期待摊费用

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	2018 年 12 月 31 日
国检大厦使用权	70,480,993	-	(4,698,733)	65,782,260
装修整改费用	19,811,349	318,000	(6,227,751)	13,901,598
苏虹厂房使用权	1,200,000	-	(600,000)	600,000
	<u>91,492,342</u>	<u>318,000</u>	<u>(11,526,484)</u>	<u>80,283,858</u>

(10) 递延所得税资产

	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损
资产减值准备	18,365,083	73,460,333	23,448,652	93,794,609
折旧及摊销	26,042,804	104,168,248	28,663,752	114,655,009
应付账款中暂估成本	31,622,950	126,491,801	46,868,948	187,475,792
预计利润及预缴税费	174,308,507	697,234,027	170,359,416	681,437,664
可抵扣亏损	45,487,819	181,951,274	6,794,979	27,179,915
其他	68,750	275,000	177,893	711,572
	<u>295,895,913</u>	<u>1,183,580,683</u>	<u>276,313,640</u>	<u>1,105,254,561</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金 额	224,365,290		240,677,016	
预计于 1 年后转回的金额	<u>71,530,623</u>		<u>35,636,624</u>	
	<u>295,895,913</u>		<u>276,313,640</u>	

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公司财务报表附注(续)

(11) 其他非流动资产

	2018年 12月31日	2017年 12月31日
已进入清算程序但尚未执行完毕的子公司：		
- 苏州工业园区建屋酒店产业发展有限公司	<u>40,922,231</u>	<u>40,922,231</u>

(12) 资产减值准备

	2017年 12月31日	本年 增加	本年减少		2018年 12月31日
			转回	转销	
存货跌价准备	<u>(93,794,609)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,334,276</u>	<u>(73,460,333)</u>

(13) 应付票据及应付账款

	2018年 12月31日	2017年 12月31日
应付票据(a)	-	27,450,000
应付账款(b)	<u>155,454,509</u>	<u>299,171,720</u>
	<u>155,454,509</u>	<u>326,621,720</u>

(a) 应付票据

	2018年 12月31日	2017年 12月31日
银行承兑汇票	<u>-</u>	<u>27,450,000</u>

(b) 应付账款

	2018年 12月31日	2017年 12月31日
应付工程款	155,289,757	298,537,063
应付设备款	<u>164,752</u>	<u>634,657</u>
	<u>155,454,509</u>	<u>299,171,720</u>

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公司财务报表附注(续)

(14) 预收款项

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
预收房产销售款	85,042,588	61,926,838
预收租金	7,194,195	8,467,732
	<u>92,236,783</u>	<u>70,394,570</u>

(15) 应交税费

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应交土地增值税	660,259,329	660,938,200
应交房产税	3,439,719	3,343,949
代扣代缴个人所得税	-	3,061
其他	301,010	130,432
	<u>664,000,058</u>	<u>664,415,642</u>

(16) 其他应付款

	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
与子公司及其他关联方往来款	2,904,144,118	3,045,354,572
应付兆润投资控股股利	655,240,365	655,240,365
应付园区国控股利	93,738,742	93,738,742
应付借款利息	42,753,201	28,596,445
应付押金及保证金	22,950,528	17,834,423
应付园区建发少数股东股利	16,931,060	15,709,585
代收代付款	2,662,857	2,554,408
应付债券利息	2,331,452	2,331,452
应付园区经发股利	1,870,231	1,870,231
预提费用	-	2,910,682
	<u>3,742,622,554</u>	<u>3,866,140,905</u>

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公司财务报表附注(续)

(17) 一年内到期的非流动负债

	币种	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	人民币	<u>68,320,000</u>	<u>130,660,000</u>
	币种	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
抵押借款	人民币	68,320,000	40,660,000
委托贷款	人民币	-	90,000,000
		<u>68,320,000</u>	<u>130,660,000</u>

(18) 长期借款

	币种	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
抵押借款(a)	人民币	533,240,000	597,900,000
委托贷款	人民币	-	90,000,000
		<u>533,240,000</u>	<u>687,900,000</u>
减：一年内到期的长期借款		<u>(68,320,000)</u>	<u>(130,660,000)</u>
		<u>464,920,000</u>	<u>557,240,000</u>

- (a) 于 2018 年 12 月 31 日，银行抵押借款(含一年内到期的长期借款) 533,240,000 元 (2017 年 12 月 31 日：597,900,000 元)系由本公司以固定资产中的账面价值为 199,933,913 元房屋建筑物 (2017 年 12 月 31 日：206,547,815 元)及账面价值为 203,532,014 元投资性房地产 (2017 年 12 月 31 日：212,776,553 元)作为抵押分别借入。

于 2018 年 12 月 31 日，长期借款的利率区间为 4.41%至 4.90% (2017 年 12 月 31 日：4.41%至 5.70%)。

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公司财务报表附注(续)

(19) 营业收入和营业成本

	2018 年度	2017 年度
主营业务收入	154,346,603	262,520,786
其他业务收入	6,019,868	552,071
	<u>160,366,471</u>	<u>263,072,857</u>

	2018 年度	2017 年度
主营业务成本	76,239,346	174,298,150
其他业务成本	161,902	60,502
	<u>76,401,248</u>	<u>174,358,652</u>

(20) 税金及附加

	2018 年度	2017 年度
房产税	14,427,536	11,103,604
土地增值税	6,232,044	14,696,880
城市维护建设税	819,994	578,911
教育费附加	585,710	413,508
营业税	-	6,015,405
其他	1,336,653	765,135
	<u>23,401,937</u>	<u>33,573,442</u>

(21) 财务费用 – 净额

	2018 年度	2017 年度
利息支出	139,242,092	108,737,844
减：利息收入	(32,268,955)	(22,880,293)
手续费支出	50,329	86,596
其他	(14,851)	1,114,900
	<u>107,008,615</u>	<u>87,059,047</u>

苏州工业园区建屋发展集团有限公司

2018 年度财务报表附注

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 公司财务报表附注(续)

(22) 投资收益

	2018 年度	2017 年度
成本法核算的长期股权投资收益	111,246,203	-
权益法核算的长期股权投资(损失)/收 益	(16,536,149)	253,976,350
处置长期股权投资产生的投资收益	-	201,659,011
	<u>94,710,054</u>	<u>455,635,361</u>