



00002020040067169237
报告文号：苏亚审[2020]439号

宿迁市城市建设投资(集团)有限公司

审计报告

苏亚审 [2020] 439 号

审计机构：苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)

办公地址：南京市中山北路 105-6 号中环国际广场 21-23 楼

邮 编：210009

传 真：025-83235046

电 话：025-83235002

网 址：www.syjc.com

电子信箱：info@syjc.com

苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)

苏亚审[2020]439号

审计报告

宿迁市城市建设投资(集团)有限公司:

一、审计意见

我们审计了宿迁市城市建设投资(集团)有限公司(以下简称城投集团公司)财务报表,包括2019年12月31日、2018年12月31日、2017年12月31日的合并资产负债表及资产负债表,2019年度、2018年度、2017年度的合并利润表及利润表、合并现金流量表及现金流量表、合并所有者权益变动表及所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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,公允反映了城投集团公司2019年12月31日、2018年12月31日、2017年12月31日的财务状况以及2019年度、2018年度、2017年度的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。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于城投集团公司,并履行了职业道德方面的其他责任。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。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

城投集团公司管理层(以下简称管理层)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，管理层负责评估城投集团公司的持续经营能力，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城投集团公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督城投集团公司的财务报告过程。

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：

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）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，就可能导致对城投集团公司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城投集团公司不能持续经营。

(5) 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。

(6) 就城投集团公司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。

苏亚金诚会计师事务所

(特殊普通合伙)



中国 320100 南京市

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二〇年四月二十二日

合并资产负债表

会合01表

编制单位：宿迁市城市建设投资（集团）有限公司

单位：元

资产	附注五	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：				
货币资金	1	1,833,235,331.76	1,559,545,597.09	2,094,698,911.28
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据	2		640,000.00	200,000.00
应收账款	3	800,602,984.19	858,116,908.18	1,104,462,644.38
预付款项	4	496,815,378.86	698,472,858.68	691,714,558.74
其他应收款	5	3,459,120,116.24	3,206,342,031.68	2,603,390,842.91
存货	6	18,656,980,759.48	17,858,383,036.20	17,750,219,807.57
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	7	2,511,195,363.53	538,223,946.01	197,386,556.22
流动资产合计		27,757,949,934.06	24,719,724,377.84	24,442,073,321.10
非流动资产：				
可供出售金融资产	8	24,940,000.00	23,940,000.00	23,940,000.00
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	9	111,258,422.82	69,324,211.56	57,529,022.68
投资性房地产	10	47,199,819.68	48,630,117.25	50,060,414.82
固定资产	11	449,089,147.71	480,691,739.72	399,486,229.51
在建工程	12	246,641,604.60	204,844,188.35	162,674,293.55
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	13	68,946.18	168,414.06	27,105.25
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				247,878.94
递延所得税资产		15,319.76	21,862.48	
其他非流动资产	14	8,346,755,133.59	5,425,507,466.11	1,924,258,713.27
非流动资产合计		9,225,968,394.34	6,253,127,999.53	2,618,223,658.02
资产总计		36,983,918,328.40	30,972,852,377.37	27,060,296,979.12

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并资产负债表（续）

会合01表

编制单位：宿迁市城市建设投资（集团）有限公司

单位：元

负债和所有者权益（或股东权益）	附注五	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动负债：				
短期借款	15	157,000,000.00	123,000,000.00	312,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	16	1,077,846,551.78	752,046,346.65	825,907,064.76
预收款项	17	1,976,161,745.69	1,673,966,184.35	1,457,199,435.27
应付职工薪酬	18	655,799.26	766,842.84	1,724,885.53
应交税费	19	67,040,115.68	71,313,946.60	96,540,824.27
其他应付款	20	3,625,531,010.11	3,409,239,520.03	2,331,853,488.67
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	21	2,607,910,000.00	1,308,285,464.45	1,661,943,416.84
其他流动负债	22	1,550,000,000.00	300,000,000.00	
流动负债合计		11,062,145,222.52	7,638,618,304.92	6,687,169,115.34
非流动负债：				
长期借款	23	10,808,923,282.50	8,107,849,936.73	6,884,712,621.18
应付债券	24	3,410,000,000.00	4,050,000,000.00	2,400,000,000.00
其中：优先股				
永续债				
长期应付款	25	161,000,000.00	161,000,000.00	161,000,000.00
预计负债				
递延收益	26	26,328,000.00	26,328,000.00	26,328,000.00
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		14,406,251,282.50	12,345,177,936.73	9,472,040,621.18
负债合计		25,468,396,505.02	19,983,796,241.65	16,159,209,736.52
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	27	3,240,000,000.00	3,240,000,000.00	3,240,000,000.00
其他权益工具	28	787,908,000.00	787,908,000.00	787,908,000.00
其中：优先股				
永续债		787,908,000.00	787,908,000.00	787,908,000.00
资本公积	29	6,218,465,873.22	5,769,704,473.22	5,763,412,473.22
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	30	139,040,952.05	129,925,644.88	121,125,257.82
一般风险准备				
未分配利润	31	1,067,004,763.41	998,450,670.97	925,014,502.71
归属于母公司所有者权益合计		11,452,419,588.68	10,925,988,789.07	10,837,460,233.75
少数股东权益		63,102,234.70	63,067,346.65	63,627,008.85
所有者权益合计		11,515,521,823.38	10,989,056,135.72	10,901,087,242.60
负债和所有者权益总计		36,983,918,328.40	30,972,852,377.37	27,060,296,979.12

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并利润表

会合02表

编制单位：宿迁市城市建设投资（集团）有限公司

单位：元

项目	附注五	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业收入	32	1,012,924,011.75	946,883,714.77	708,101,940.21
减：营业成本	32	863,798,916.41	822,268,510.41	661,439,666.43
税金及附加	33	13,065,035.13	25,242,540.21	8,957,907.98
销售费用		3,577,171.52	7,799,343.20	8,925,210.45
管理费用	34	50,568,956.88	57,614,426.68	41,235,350.51
研发费用				
财务费用	35	107,694,268.87	51,600,284.81	54,456,148.84
其中：利息费用		111,591,527.40	53,728,853.49	62,618,617.95
利息收入		4,110,943.14	2,497,520.49	8,507,565.21
加：其他收益	37	12,895,000.00	61,914,400.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	36	15,132,195.14	38,185,745.02	9,299,337.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	36	1,773,278.38	1,183,084.03	560,358.76
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
资产减值损失（损失以“-”号填列）	38	102,251.27	-3,395,988.94	404,382.77
资产处置收益（损失以“-”号填列）	39	38,076,429.54	-1,661,051.81	-2,562,091.76
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		40,425,538.89	77,401,713.73	-59,770,715.65
加：营业外收入	40	62,074,485.20	24,576,584.63	164,262,247.83
减：营业外支出	41	6,591,510.71	13,809,173.97	9,313,800.91
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		95,908,513.38	88,169,124.39	95,177,731.27
减：所得税费用	42	4,377,325.72	1,150,831.27	58,026.03
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		91,531,187.66	87,018,293.12	95,119,705.24
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		91,531,187.66	87,018,293.12	95,119,705.24
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
（二）按所有权归属分类				
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		91,496,299.61	88,557,955.32	95,772,189.72
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		34,888.05	-1,539,662.20	-652,484.48
五、其他综合收益的税后净额				
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
六、综合收益总额		91,531,187.66	87,018,293.12	95,119,705.24
归属于母公司所有者的综合收益总额		91,496,299.61	88,557,955.32	95,772,189.72
归属于少数股东的综合收益总额		34,888.05	-1,539,662.20	-652,484.48
七、每股收益				
（一）基本每股收益（元/股）				
（二）稀释每股收益（元/股）				

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并现金流量表

编制单位：宿迁市城市建设投资（集团）有限公司

会合03表

单位：元

2017年度

验讫

项 目	附注五	2019年度	2018年度	2017年度
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		1,028,748,147.43	1,411,971,722.80	962,332,859.22
收到的税费返还			-	-
收到其他与经营活动有关的现金	43	1,155,130,387.76	932,495,503.37	296,204,468.40
经营活动现金流入小计		2,183,878,535.19	2,344,467,226.17	1,258,537,327.62
购买商品、接受劳务支付的现金		1,312,365,063.28	879,311,873.53	596,566,909.24
支付给职工以及为职工支付的现金		26,551,397.38	23,626,375.13	12,352,253.63
支付的各项税费		77,633,871.72	81,471,485.77	60,828,942.74
支付其他与经营活动有关的现金	43	356,661,535.30	90,507,687.08	117,762,110.03
经营活动现金流出小计		1,773,211,867.68	1,074,917,421.51	787,510,215.64
经营活动产生的现金流量净额		410,666,667.51	1,269,549,804.66	471,027,111.98
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		1,658,540,000.00	1,625,650,000.00	5,729,800,000.00
取得投资收益收到的现金		14,493,983.88	37,923,156.14	8,773,148.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		54,372,869.00	1,574,500.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			-	
收到其他与投资活动有关的现金		1,882,701,600.00	310,000,000.00	
投资活动现金流入小计		3,610,108,452.88	1,975,147,656.14	5,738,573,148.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		185,396,282.44	117,385,162.90	59,341,593.20
投资支付的现金		3,665,836,000.00	1,959,700,000.00	5,859,267,400.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				-138,487,808.88
支付其他与投资活动有关的现金	43	4,012,913,965.24	3,630,933,904.42	1,045,917,179.00
投资活动现金流出小计		7,864,146,247.68	5,708,019,067.32	6,826,038,363.32
投资活动产生的现金流量净额		-4,254,037,794.80	-3,732,871,411.18	-1,087,465,214.45
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			7,272,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			980,000.00	
取得借款收到的现金		6,685,020,000.00	3,053,222,780.00	2,052,200,000.00
发行债券收到的现金			1,831,150,000.00	1,300,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,080,000,000.00		969,219,200.00
筹资活动现金流入小计		7,765,020,000.00	4,891,644,780.00	4,321,419,200.00
偿还债务支付的现金		2,040,322,118.68	2,272,743,416.84	2,511,325,460.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,393,948,219.36	690,733,070.83	542,980,623.34
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金		213,688,800.00		521,311,200.00
筹资活动现金流出小计		3,647,959,138.04	2,963,476,487.67	3,575,617,283.79
筹资活动产生的现金流量净额		4,117,060,861.96	1,928,168,292.33	745,801,916.21
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
		-	-	
五、现金及现金等价物净增加额				
		273,689,734.67	-535,153,314.19	129,363,813.74
加：期初现金及现金等价物余额		1,559,545,597.09	2,094,698,911.28	1,965,335,097.54
六、期末现金及现金等价物余额				
		1,833,235,331.76	1,559,545,597.09	2,094,698,911.28

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

会计04表
单位：元

编制单位：宿迁市城市建设投资（集团）有限公司

2019年度

项目	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（或股本）	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
一、上年年末余额	3,240,000,000.00	787,908,000.00	5,769,704,473.22				129,925,644.88		998,450,670.97		63,067,346.65	10,989,056,135.72
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年年年初余额	3,240,000,000.00	787,908,000.00	5,769,704,473.22				129,925,644.88		998,450,670.97		63,067,346.65	10,989,056,135.72
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			448,761,400.00				9,115,307.17		68,554,092.44		34,888.05	526,465,687.66
（一）综合收益总额									91,496,299.61		34,888.05	91,531,187.66
（二）所有者投入和减少资本			448,761,400.00									448,761,400.00
1.所有者投入资本			448,761,400.00									448,761,400.00
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配							9,115,307.17		-22,942,207.17			-13,826,900.00
1.提取盈余公积							9,115,307.17		-9,115,307.17			
2.提取一般风险准备												
3.对所有者（或股东）的分配									-13,826,900.00			-13,826,900.00
4.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他												
四、本年年末余额	3,240,000,000.00	787,908,000.00	6,218,465,873.22				139,040,952.05		1,067,004,763.41		63,102,234.70	14,515,521,823.38

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表 (续)



编制单位: 宿州市城市建设投资(集团)有限公司

项目	2018年度										
	归属于母公司所有者权益										
	实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	3,240,000,000.00	787,908,000.00	5,763,412,473.22				121,125,257.82		925,014,502.71	63,627,008.85	10,901,087,242.60
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年年初余额	3,240,000,000.00	787,908,000.00	5,763,412,473.22				121,125,257.82		925,014,502.71	63,627,008.85	10,901,087,242.60
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)			6,292,000.00				8,800,387.06		73,436,168.26	-559,662.20	87,968,893.12
(一) 综合收益总额									88,557,955.32	-1,539,662.20	87,018,293.12
(二) 所有者投入和减少资本			6,292,000.00							980,000.00	7,272,000.00
1.所有者投入资本			6,292,000.00							980,000.00	7,272,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三) 利润分配							8,800,387.06		-15,121,787.06		-6,321,400.00
1.提取盈余公积							8,800,387.06		-8,800,387.06		
2.提取一般风险准备											
3.对所有者(或股东)的分配									-6,321,400.00		-6,321,400.00
4.其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他											
四、本年年末余额	3,240,000,000.00	787,908,000.00	5,769,704,473.22				129,925,644.88		998,450,670.97	63,067,346.65	10,989,056,135.72



法定代表人: _____ 主管会计工作负责人: _____ 会计机构负责人: _____

合并所有者权益变动表 (续)

会合04表
单位: 元



编制单位: 宿迁市城市建设投资(集团)有限公司

2017年度

项目	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(或股本)	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			一般风险准备	未分配利润
一、上年年末余额	3,240,000,000.00		4,575,337,932.10				111,990,334.33		844,669,236.48	64,279,493.33	8,836,276,996.24
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年年初余额	3,240,000,000.00		4,575,337,932.10				111,990,334.33		844,669,236.48	64,279,493.33	8,836,276,996.24
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		787,908,000.00	1,188,074,541.12				9,134,923.49		80,345,266.23	-652,484.48	2,064,810,246.36
(一) 综合收益总额									95,772,189.72	-652,484.48	95,119,705.24
(二) 所有者投入和减少资本		787,908,000.00	1,188,074,541.12								1,975,982,541.12
1.所有者投入资本			1,188,074,541.12								1,188,074,541.12
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他		787,908,000.00									787,908,000.00
(三) 利润分配							9,134,923.49		-15,426,923.49		-6,292,000.00
1.提取盈余公积							9,134,923.49		-9,134,923.49		
2.提取一般风险准备											
3.对所有者(或股东)的分配											
4.其他									-6,292,000.00		-6,292,000.00
(四) 所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他											
四、本年年末余额	3,240,000,000.00	787,908,000.00	5,763,412,473.22				121,125,257.82		925,014,502.71	63,627,008.85	10,901,087,242.60

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



资产负债表

编制单位：宿迁市城市建设投资（集团）有限公司

会企01表

单位：元

资产	附注十一	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：				
货币资金		321,468,739.83	819,431,314.32	707,503,785.61
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	1	503,897,094.75	601,022,010.50	337,693,471.00
预付款项		242,144,971.64	45,366,825.72	49,498,144.83
其他应收款	2	6,919,425,920.47	7,566,160,229.86	6,804,141,009.67
存货		10,839,609,099.24	10,339,285,068.88	10,285,329,649.83
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产		548,660,959.60	287,446,704.83	159,074,453.00
流动资产合计		19,375,206,785.53	19,658,712,154.11	18,343,240,513.94
非流动资产：				
可供出售金融资产		1,000,000.00		
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	3	4,575,187,379.84	3,726,338,968.58	3,480,043,779.70
投资性房地产				
固定资产		240,077,750.45	266,916,018.42	278,764,522.43
在建工程		83,231,529.22	65,708,616.40	51,187,636.20
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产		375,250,792.36		
非流动资产合计		5,274,747,451.87	4,058,963,603.40	3,809,995,938.33
资产总计		24,649,954,237.40	23,717,675,757.51	22,153,236,452.27



法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



资产负债表（续）

编制单位：宿迁市城市建设投资（集团）有限公司



负债和所有者权益（或股东权益）	附注十一	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动负债：				
短期借款				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款		922,815,060.62	692,053,946.01	671,133,328.34
预收款项		1,218,266,737.07	828,283,683.46	634,423,361.14
应付职工薪酬				995,230.46
应交税费		48,016,084.96	54,492,578.62	64,471,473.97
其他应付款		1,901,243,570.09	2,919,634,536.48	2,760,376,516.06
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债		1,716,600,000.00	896,600,000.00	1,488,800,000.00
其他流动负债		1,550,000,000.00	300,000,000.00	
流动负债合计		7,356,941,452.74	5,691,064,744.57	5,620,199,909.97
非流动负债：				
长期借款		2,105,200,000.00	2,731,800,000.00	2,976,200,000.00
应付债券		3,410,000,000.00	4,050,000,000.00	2,400,000,000.00
其中：优先股				
永续债				
长期应付款		161,000,000.00	161,000,000.00	161,000,000.00
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		5,676,200,000.00	6,942,800,000.00	5,537,200,000.00
负债合计		13,033,141,452.74	12,633,864,744.57	11,157,399,909.97
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）		3,240,000,000.00	3,240,000,000.00	3,240,000,000.00
其他权益工具		787,908,000.00	787,908,000.00	787,908,000.00
其中：优先股				
永续债		787,908,000.00	787,908,000.00	787,908,000.00
资本公积		6,225,380,073.22	5,769,704,473.22	5,763,412,473.22
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积		139,040,952.05	129,925,644.88	121,125,257.82
一般风险准备				
未分配利润		1,224,483,759.39	1,156,272,894.84	1,083,390,811.26
所有者权益（或股东权益）合计		11,616,812,784.66	11,083,811,012.94	10,995,836,542.30
负债和所有者权益（或股东权益）总计		24,649,954,237.40	23,717,675,757.51	22,153,236,452.27

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



利润表

会企02表

单位：元

编制单位：宿迁市城市建设投资（集团）有限公司

项目	附注十一	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业收入	4	370,674,294.17	307,633,994.80	10,217,662.93
减：营业成本	4	306,253,039.97	249,176,728.38	1,443,119.98
税金及附加		6,149,509.63	8,196,006.95	1,408,542.08
销售费用		51,390.00	117,380.00	
管理费用		21,824,951.58	23,237,981.85	22,633,704.53
研发费用				
财务费用		69,585,567.08	49,237,801.62	52,450,237.24
其中：利息费用		72,092,576.69	48,983,819.29	59,623,572.26
利息收入		2,667,932.26	5,944.73	7,273,201.12
加：其他收益		12,895,000.00	61,914,400.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	5	12,840,885.64	32,012,812.98	9,051,766.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5	1,773,278.38	1,183,084.03	560,358.76
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-108,541.89	-16,082.10	370,813.80
资产处置收益（损失以“-”号填列）		38,076,429.54	21,162.14	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		30,513,609.20	71,600,389.02	-58,295,360.70
加：营业外收入		61,955,202.00	23,718,522.14	158,582,000.00
减：营业外支出		1,315,739.48	7,315,040.52	8,937,404.43
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		91,153,071.72	88,003,870.64	91,349,234.87
减：所得税费用				
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		91,153,071.72	88,003,870.64	91,349,234.87
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		91,153,071.72	88,003,870.64	91,349,234.87
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额				
六、综合收益总额		91,153,071.72	88,003,870.64	91,349,234.87
七、每股收益				
（一）基本每股收益（元/股）				
（二）稀释每股收益（元/股）				

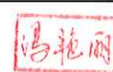
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



现金流量表

编制单位：宿迁市城市建设投资（集团）有限公司

会企03表
单位：元

项 目	附注	2019年度	2018年度	2017年度
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		529,709,245.03	196,561,337.76	57,420,172.23
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		1,407,051,811.01	844,223,122.90	1,051,582,487.43
经营活动现金流入小计		1,936,761,056.04	1,040,784,460.66	1,109,002,659.66
购买商品、接受劳务支付的现金		535,569,865.53	278,080,210.65	300,130,727.77
支付给职工以及为职工支付的现金		7,470,876.25	6,969,295.70	5,286,273.48
支付的各项税费		45,219,274.78	26,942,552.23	8,812,637.64
支付其他与经营活动有关的现金		1,115,029,910.04	870,261,865.98	774,912,340.83
经营活动现金流出小计		1,703,289,926.60	1,182,253,924.56	1,089,141,979.72
经营活动产生的现金流量净额		233,471,129.44	-141,469,463.90	19,860,679.94
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		1,658,540,000.00	1,626,750,000.00	5,729,800,000.00
取得投资收益收到的现金		12,202,674.38	31,750,224.10	8,773,148.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		54,372,869.00	67,500.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计		1,725,115,543.38	1,658,567,724.10	5,738,573,148.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		162,870,309.52	24,798,571.33	29,441,852.57
投资支付的现金		1,960,836,000.00	2,003,250,000.00	5,911,267,400.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计		2,123,706,309.52	2,028,048,571.33	5,940,709,252.57
投资活动产生的现金流量净额		-398,590,766.14	-369,480,847.23	-202,136,103.70
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			6,292,000.00	
取得借款收到的现金			750,000,000.00	848,500,000.00
发行债券收到的现金		2,000,000,000.00	1,831,150,000.00	1,300,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金				969,219,200.00
筹资活动现金流入小计		2,000,000,000.00	2,587,442,000.00	3,117,719,200.00
偿还债务支付的现金		1,196,600,000.00	1,486,600,000.00	1,669,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		922,554,137.79	477,964,160.16	385,993,990.61
支付其他与筹资活动有关的现金		213,688,800.00		521,311,200.00
筹资活动现金流出小计		2,332,842,937.79	1,964,564,160.16	2,576,805,190.61
筹资活动产生的现金流量净额		-332,842,937.79	622,877,839.84	540,914,009.39
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额				
		-497,962,574.49	111,927,528.71	358,638,585.63
加：期初现金及现金等价物余额		819,431,314.32	707,503,785.61	348,865,199.98
六、期末现金及现金等价物余额				
		321,468,739.83	819,431,314.32	707,503,785.61

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



所有者权益变动表

编制单位：宿迁市城市建设投资（集团）有限公司

项目	2019年度									
	实收资本（或股本）	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	3,240,000,000.00	787,908,000.00	5,769,704,473.22				129,925,644.88		1,156,272,894.84	11,083,811,012.94
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	3,240,000,000.00	787,908,000.00	5,769,704,473.22				129,925,644.88		1,156,272,894.84	11,083,811,012.94
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			455,675,600.00				9,115,307.17		68,210,864.55	533,001,771.72
（一）综合收益总额									91,153,071.72	91,153,071.72
（二）所有者投入和减少资本			455,675,600.00							455,675,600.00
1.所有者投入资本			455,675,600.00							455,675,600.00
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
（三）利润分配							9,115,307.17		-22,942,207.17	-13,826,900.00
1.提取盈余公积							9,115,307.17		-9,115,307.17	
2.提取一般风险准备										
3.对所有者（或股东）的分配										
4.其他									-13,826,900.00	-13,826,900.00
（四）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本（或股本）										
2.盈余公积转增资本（或股本）										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他										
四、本年年末余额	3,240,000,000.00	787,908,000.00	6,225,380,073.22				139,040,952.05		1,224,483,759.39	11,616,812,784.66

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



会企04表
单位：元

所有者权益变动表 (续)

单位：元



编制单位：宿迁市城市建设投资(集团)有限公司		2018年度									
项目	实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	
一、上年年末余额	3,240,000,000.00	787,908,000.00	5,763,412,473.22				121,125,257.82		1,083,390,811.26	10,995,836,542.30	
加：会计政策变更											
前期差错更正											
二、本年年初余额	3,240,000,000.00	787,908,000.00	5,763,412,473.22				121,125,257.82		1,083,390,811.26	10,995,836,542.30	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)			6,292,000.00				8,800,387.06		72,882,083.58	87,974,470.64	
(一) 综合收益总额									88,003,870.64	88,003,870.64	
(二) 所有者投入和减少资本			6,292,000.00							6,292,000.00	
1.所有者投入资本			6,292,000.00							6,292,000.00	
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三) 利润分配							8,800,387.06		-15,121,787.06	-6,321,400.00	
1.提取盈余公积							8,800,387.06		-8,800,387.06		
2.提取一般风险准备									-6,321,400.00	-6,321,400.00	
3.对所有者(或股东)的分配											
4.其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他											
四、本年年末余额	3,240,000,000.00	787,908,000.00	5,769,704,473.22				129,925,644.88		1,156,272,894.84	11,083,811,012.94	



会计机构负责人：



主管会计工作负责人：



法定代表人：

所有者权益变动表 (续)

会企04表
单位:元

编制单位:宿迁市城市建设投资(集团)有限公司

项目	2017年度									
	实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	3,240,000,000.00		4,575,337,932.10				111,990,334.33		1,007,468,499.88	8,934,796,766.31
加:会计政策变更										
前期差错更正										
二、本年初余额	3,240,000,000.00		4,575,337,932.10				111,990,334.33		1,007,468,499.88	8,934,796,766.31
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)										
(一) 综合收益总额		787,908,000.00	1,188,074,541.12				9,134,923.49		75,922,311.38	2,061,039,775.99
(二) 所有者投入和减少资本										
1.所有者投入资本		787,908,000.00	1,188,074,541.12						91,349,234.87	91,349,234.87
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
(三) 利润分配		787,908,000.00								
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配									-6,292,000.00	-6,292,000.00
4.其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他										
四、本年年末余额	3,240,000,000.00	787,908,000.00	5,763,412,473.22				121,125,257.82		1,083,390,811.26	10,995,836,542.30

会计机构负责人: 

主管会计工作负责人:

法定代表人: 

 吴洪轮
3213000002566

宿迁市城市建设投资(集团)有限公司

2017-2019 年度财务报表附注

附注一、公司基本情况

一、公司概况

宿迁市城市建设投资(集团)有限公司(以下简称公司或本公司)系宿迁市人民政府单独出资设立的国有独资公司,成立于2001年9月5日,取得宿迁市市场监督管理局核发的《营业执照》。公司初始注册资本为12,742.46万元,宿迁市人民政府分别于2004年3月增资4,000万元,2010年5月增资37,712.59万元,2010年5月增资80,544.95万元,2011年12月增资85,000.00万元,2012年7月增资104,000.00万元,截至2019年12月31日公司注册资本为324,000.00万元。

公司住所:宿迁市洪泽湖路140号(建设大厦内);法定代表人:单成武;统一社会信用代码:913213007317410215。

公司主要经营范围:经营管理政府授权范围内的国有资产,承担政府发包或委托并由财政资金投资的市政公用设施建设,投资、经营有收益权的市政公用设施,投资经营与市政公用设施相关的土地开发、房地产综合开发业务,土地整理开发,法律、法规许可的其他业务。

二、合并财务报表范围

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,所有受控制的子公司均纳入合并财务报表的合并范围。

合并财务报表范围变化情况列示如下:

2019年度无新纳入合并范围的子公司、结构化主体或其他方式形成控制权的经营实体。

纳入合并财务报表范围的子公司情况详见“附注七之1在子公司中的权益”;合并范围的变化情况详见“附注六、合并范围的变更”。

附注二、财务报表的编制基础

一、编制基础

公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则及其他相关规定进行确认和计量,并在此基础上编制财务报表。

二、持续经营

公司管理层认为,公司自报告期末起至少12个月内具有持续经营能力。

附注三、重要会计政策和会计估计

一、遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、所有者(股东)权益变动和现金流量等有关信息。

二、会计期间

公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

三、记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

四、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（一）同一控制下企业合并的会计处理方法

公司对同一控制下的企业合并采用权益结合法进行会计处理。

在合并日，公司对同一控制下的企业合并中取得的资产和负债，按照在被合并方资产与负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；根据合并后享有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个别财务报表中长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资的初始投资成本与支付合并对价（包括支付的现金、转让的非现金资产、所发生或承担的债务账面价值或发行股份的面值总额）之间的差额，调整资本公积（股本溢价或资本溢价）；资本公积（股本溢价或资本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

（二）非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司对非同一控制下的企业合并采用购买法进行会计处理。

1.公司对非同一控制下的企业合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债以公允价值计量。以公司在购买日作为合并对价付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值为计量基础，其公允价值与账面价值的差额计入当期损益。

2.合并成本分别以下情况确定：

（1）一次交易实现的企业合并，合并成本以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与符合确认条件的或有对价之和确定。合并成本为该项长期股权投资的初始投资成本。

（2）通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为购买日之前持有股权投资在购买日按照公允价值重新计量的金额与购买日新增投资投资成本之和。个别财务报表的长期股权投资为购买日之前持有股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和。一揽子交易除外。

3.公司在购买日对合并成本在取得的可辨认资产和负债之间进行分配。

（1）公司在企业合并中取得的被购买方除无形资产以外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的未来经济利益预期能够流入公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量。

（2）公司在企业合并中取得的被购买方的无形资产，其公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量。

（3）公司在企业合并中取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关的义务预期会导致经济利益流出公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量。

(4) 公司在企业合并中取得的被购买方的或有负债，其公允价值能够可靠计量的，单独确认为负债并按公允价值计量。

(5) 公司在对企业合并成本进行分配、确认合并中取得可辨认资产和负债时，不予考虑被购买方在企业合并之前已经确认的商誉和递延所得税项目。

4. 企业合并成本与合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额之间差额的处理

(1) 公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。公司对初始确认后的商誉不进行摊销，在年末进行减值测试，商誉以其成本扣除累计减值准备后的金额计量。

(2) 公司对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，按照下列规定处理：

① 对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；

② 经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

(三) 公司为进行企业合并而发生的有关费用的处理

1. 公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用（包括为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用等），于发生时计入当期损益。

2. 公司为企业合并而发行债务性证券支付的佣金、手续费等交易费用，计入债务性证券的初始计量金额。

(1) 债券如为折价或面值发行的，该部分费用增加折价的金额；

(2) 债券如为溢价发行的，该部分费用减少溢价的金额。

3. 公司在合并中作为合并对价发行的权益性证券发生的佣金、手续费等交易费用，计入权益性证券的初始计量金额。

(1) 在溢价发行权益性证券的情况下，该部分费用从资本公积（股本溢价）中扣除；

(2) 在面值或折价发行权益性证券的情况下，该部分费用冲减留存收益。

五、合并财务报表的编制方法

(一) 统一会计政策和会计期间

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与公司不一致的，在编制合并财务报表时，按照公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

(二) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表以公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资，抵销公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响后，由母公司编制。

（三）子公司发生超额亏损在合并财务报表中的反映

在合并财务报表中，母公司分担的当期亏损超过了其在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余冲减归属于母公司的所有者权益（未分配利润）；子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余继续冲减少数股东权益。

（四）报告期内增减子公司的处理

1.报告期内增加子公司的处理

（1）报告期内因同一控制下企业合并增加子公司的处理

在报告期内，因同一控制下的企业合并而增加子公司的，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

（2）报告期内因非同一控制下企业合并增加子公司的处理

在报告期内，因非同一控制下的企业合并而增加子公司的，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

2.报告期内处置子公司的处理

公司在报告期内处置子公司的，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

六、现金及现金等价物的确定标准

现金包括公司库存现金以及可以随时用于支付的银行存款和其他货币资金。

公司将持有的期限短（自购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资，确定为现金等价物。

七、应收款项

（一）单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

1.单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准

单项金额重大的应收款项，是指期末余额在 1000.00 万元以上的应收款项。

2.单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法

资产负债表日，公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，则按其预计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；单项金额重大的应收款项经测试未发生减值的并入其他单项金额不重大的应收款项，依据其期末余额，按照余额分析法计提坏账准备。

应收款项发生减值的客观证据，包括下列各项：（1）债务人发生严重财务困难；（2）债务人违反了合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；（3）出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；（4）债务人很可能倒闭或进行其他债务重组。

(二) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

1. 确定组合的依据

余额组合

单项金额重大但经单独测试后未计提坏账准备的应收款项加上扣除单项计提坏账准备后的单项金额不重大的应收款项，剔除无风险组合后，以应收款项余额为类似信用风险特征组合。

其他组合

本公司应收关联方、相关政府机构款项及其他经测试无坏账风险的款项为其他组合。

2. 按组合计提坏账准备的计提方法

余额组合，公司按照余额分析法计提坏账准备的计提比例如下：

应收账款计提比例 (%)	0.5%
其他应收款计提比例 (%)	0.5%

其他组合，公司不计提坏账准备。

(三) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项金额不重大的应收款项是指单项金额在 1000.00 万元以下的应收款项。

公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项（与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等），可以单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。同时，公司将扣除单项计提坏账准备后的单项金额不重大的应收款项，以应收款项余额类似信用风险特征组合计提坏账准备。

八、存货

(一) 存货的分类

公司存货分为开发成本、开发产品、原材料、低值易耗品、库存商品、工程施工等。

(二) 发出存货的计价方法

发出材料采用加权平均法核算，发出库存商品采用加权平均法核算。

(三) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

1. 存货可变现净值的确定依据

(1) 库存商品(产成品)和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货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。

(2) 需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

(3) 为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算；公司持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

(4) 为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

2. 存货跌价准备的计提方法

公司按照单个存货项目的成本与可变现净值孰低计提存货跌价准备。

(四) 存货的盘存制度

公司存货盘存采用永续盘存制，并定期进行实地盘点。

(五) 低值易耗品的摊销方法

公司领用低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

九、长期股权投资

(一) 长期股权投资初始投资成本的确定

1. 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

(1) 通过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。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

(2) 通过发行的权益性证券（权益性工具）等方式取得的长期股权投资，按照所发行权益性证券（权益性工具）公允价值作为其初始投资成本。如有确凿证据表明，取得的长期股权投资的公允价值比所发行权益性证券（权益性工具）的公允价值更加可靠的，以投资者投入的长期股权投资的公允价值为基础确定其初始投资成本。与发行权益性证券（权益性工具）直接相关费用，包括手续费、佣金等，冲减发行溢价，溢价不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。通过发行债务性证券（债务性工具）取得的长期股权投资，比照通过发行权益性证券（权益性工具）处理。

(3) 通过债务重组方式取得的长期股权投资，公司以债权转为股权所享有股份的公允价值作为其初始投资成本。

(4) 通过非货币性资产交换方式取得的长期股权投资，在非货币性资产交换具有商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的情况下，公司以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述条件的，公司以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

公司发生的与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，计入长期股权投资的初始投资成本。

公司无论以何种方式取得长期股权投资，实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润，作为应收股利单独核算，不构成长期股权投资的成本。

(二) 长期股权投资的后续计量及损益确认方法

1. 采用成本法核算的长期股权投资

(1) 公司对被投资单位能够实施控制的长期股权投资，即对子公司投资，采用成本法核算。

(2) 采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司不分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润，均按照应享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

2.采用权益法核算的长期股权投资

(1) 公司对被投资单位具有共同控制的合营企业或重大影响的联营企业，采用权益法核算。

(2) 采用权益法核算的长期股权投资，对于初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的初始投资成本。

(3) 取得长期股权投资后，公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位账面净利润经过调整后计算确定。但是，公司对无法合理确定取得投资时被投资单位各项可辨认资产公允价值的、投资时被投资单位可辨认资产的公允价值与其账面价值之间的差额较小的或是其他原因导致无法取得被投资单位有关资料的，直接以被投资单位的账面净损益为基础计算确认投资损益。公司按照被投资单位宣告分派的现金股利或利润计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。公司对被投资单位除净损益、其他综合收益以及利润分配以外的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所有者权益。

公司在确认由联营企业及合营企业投资产生的投资收益时，对公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易收益按照持股比例计算归属于公司的部分予以抵销，并在此基础上确认投资损益。公司与被投资单位发生的内部交易损失属于资产减值损失的，全额予以确认。公司对于纳入合并范围的子公司与其联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益，也按照上述原则进行抵销，并在此基础上确认投资损益。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，按照下列顺序进行处理：首先冲减长期股权投资的账面价值；如果长期股权投资的账面价值不足以冲减的，则以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益的账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收款的账面价值；经过上述处理，按照投资合同或协议约定公司仍承担额外损失义务的，按照预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司扣除未确认的亏损分担额后，按照与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面金额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益和长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

(三) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

1.确定对被投资单位具有共同控制的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项经济活动所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。某项经济活动通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究开发活动以及融资活动等。合营企业，是公司仅对某项安排的净资产享有权利的合营安排。合营方享有某项安排相关资产且承担相关债务的合营安排是共同经营，而不是合营企业。

2.确定对被投资单位具有重大影响的依据

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。公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

十、投资性房地产

（一）投资性房地产的范围

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的、能够单独计量和出售的房地产。公司的投资性房地产包括已出租的建筑物、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。

（二）投资性房地产的确认条件

投资性房地产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- 1.与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入公司；
- 2.该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

（三）采用成本模式进行后续计量的投资性房地产

公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

- 1.采用成本模式计量的建筑物的后续计量，比照固定资产的后续计量，按月计提折旧。
- 2.采用成本模式计量的土地使用权的后续计量，比照无形资产的后续计量，按月进行摊销。

十一、固定资产

（一）固定资产的确认条件

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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- 1.与该固定资产有关的经济利益很可能流入公司；
- 2.该固定资产的成本能够可靠地计量。

（二）固定资产折旧

- 1.除已提足折旧仍继续使用的固定资产以外，公司对所有固定资产计提折旧。
- 2.公司固定资产从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧，并按照固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率计算确定折旧率和折旧额，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期损益。

3.固定资产类别、预计使用年限、预计净残值率和年折旧率列示如下：

固定资产类别	折旧年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30-40	5	3.17-2.38
机器设备	3-20	5	31.67-4.75

固定资产类别	折旧年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	3-10	5	31.67-9.50
电子及办公设备	3-5	5	31.67-19.00
其他设备	30	5	3.17

已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，公司按照该项固定资产的账面价值、预计净残值和尚可使用寿命重新计算确定折旧率和折旧额。

资产负债表日，公司复核固定资产的预计使用寿命、预计净残值率和折旧方法，如有变更，作为会计估计变更处理。

4.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。

（三）固定资产的后续支出

1.与固定资产有关的更新改造、装修等后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除。

2.与固定资产有关的修理费用等后续支出，不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

十二、在建工程

（一）在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

（二）在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按照建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。自营工程，按照直接材料、直接人工、直接机械施工费等计量；出包工程，按照应支付的工程价款等计量。在以借款进行的工程达到预定可使用状态前发生的、符合资本化条件的借款费用，予以资本化，计入在建工程成本。

公司对于所建造的固定资产已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按照估计价值确定其成本，转入固定资产，并按照公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧；待办理竣工决算后，再按照实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

十三、无形资产

（一）无形资产的初始计量

1.外购无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的

成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

2.自行研究开发无形资产的初始计量

自行研究开发的无形资产的成本，按照自满足资本化条件后至达到预定用途前所发生的支出总额确定，对于以前期间已经费用化的支出不再调整。

公司自行研究开发的无形资产，其研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；其开发阶段的支出，不符合资本化条件的，于发生时计入当期损益；符合资本化条件的，确认为无形资产。如果确实无法区分研究阶段支出和开发阶段支出，则将其所发生的研发支出全部计入当期损益。

(二) 无形资产的后续计量

公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命。公司将取得的无形资产分为使用寿命有限的无形资产和使用寿命不确定的无形资产。

1.使用寿命有限的无形资产的后续计量

公司对使用寿命有限的无形资产，自达到预定用途时起在其使用寿命内采用直线法分期摊销，不预留残值。无形资产的摊销金额通常计入当期损益；某项无形资产包含的经济利益通过所生产的产品或其他资产实现的，其摊销金额计入相关资产的成本。

无形资产类别、预计使用寿命、预计净残值率和年摊销率列示如下：

无形资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年摊销率(%)
软件	1~5 年	0	20-100

资产负债表日，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核。

2.使用寿命不确定的无形资产的后续计量

公司对使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不进行摊销，但于每年年度终了进行减值测试。

(三) 无形资产使用寿命的估计

1.来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命按照不超过合同性权利或其他法定权利的期限确定；合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续且有证据表明公司续约不需要付出大额成本的，续约期计入使用寿命。

2.合同或法律没有规定使用寿命的，公司综合各方面的情况，通过聘请相关专家进行论证或者与同行业的情况进行比较以及参考公司的历史经验等方法来确定无形资产能为公司带来经济利益的期限。

3.按照上述方法仍无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，该项无形资产作为使用寿命不确定的无形资产。

(四) 土地使用权的处理

1.公司取得的土地使用权通常确认为无形资产，但改变土地使用权用途，用于赚取租金或资本增值的，将其转为投资性房地产。

2.公司自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权与建筑物分别进行处理。

3.外购土地及建筑物支付的价款在建筑物与土地使用权之间进行分配；难以合理分配的，全部作为固定资产。

十四、长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，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。

公司对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

公司进行资产减值测试时，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失；再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

十五、职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

（一）短期薪酬

短期薪酬是指企业预期在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内将全部予以支付的职工薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。

短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

公司在职工为其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。

（二）离职后福利——设定提存计划

公司参与的设定提存计划是按照有关规定为职工缴纳的基本养老保险费、失业保险费、企业年金缴费等。公司根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而应缴存的金额，确认为职工薪酬负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（三）辞退福利

辞退福利，是指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给予职工的补偿。在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- 1.企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。
- 2.企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

十六、借款费用

（一）借款费用的范围

公司的借款费用包括因借款而发生的借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

（二）借款费用的确认原则

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

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

（三）借款费用资本化期间的确定

1.借款费用开始资本化时点的确定

当资产支出已经发生、借款费用已经发生且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时，借款费用开始资本化。其中，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出。

2.借款费用暂停资本化时间的确定

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。公司将在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。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。

3.借款费用停止资本化时点的确定

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止借款费用的资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为当期损益。

购建或者生产的符合资本化条件的资产的各部分分别完工，且每部分在其他部分继续建造过程中可供使用或者可对外销售，且为使该部分资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活

动实质上已经完成的，停止与该部分资产相关的借款费用的资本化；购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或者可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用的资本化。

（四）借款费用资本化金额的确定

1.借款利息资本化金额的确定

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

（1）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，公司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。

（2）为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

（3）借款存在折价或者溢价的，公司按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

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

2.借款辅助费用资本化金额的确定

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

（2）一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

3.汇兑差额资本化金额的确定

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

十七、收入

公司营业收入主要包括销售商品收入、让渡资产使用权收入、工程建设收入和提供劳务收入，其确认原则如下：

（一）销售商品收入的确认原则

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

公司商品销售主要为保障房销售和天然气销售。保障房销售根据实际销售并交付情况确认销售收入；天然气销售根据客户天然气实际使用情况及约定的价格确认销售收入。

（二）让渡资产使用权收入的确认原则

公司在与交易相关的经济利益很可能流入公司，收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权收入的实现。

（三）工程建造合同收入的确认

1.在同一会计年度内开始并完成的建造合同，公司在合同完成时确认合同收入和合同费用。

2.如果建造合同的开始和完成分属于不同的会计年度，且在资产负债表日建造合同的结果能够可靠地估计的，则公司在资产负债表日按完工百分比法确认合同收入和合同费用。

（四）提供劳务收入的确认原则

1.提供劳务交易的结果能够可靠估计情况下的提供劳务收入的确认原则

公司在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入公司，交易的完工进度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，提供劳务交易的结果能够可靠地估计。

2.提供劳务交易的结果不能可靠估计情况下的提供劳务收入的确认原则

公司在资产负债表日提供劳务交易的结果不能可靠估计的，分别以下三种情况确认提供劳务收入：

（1）如果已经发生的劳务成本预计全部能够得到补偿，则按已收或预计能够收回的金额确认提供劳务收入，并结转已经发生的劳务成本；

（2）如果已经发生的劳务成本预计部分能够得到补偿，则按能够得到补偿的劳务成本金额确认提供劳务收入，并结转已经发生的劳务成本；

（3）如果已经发生的劳务成本预计全部不能得到补偿，则将已经发生的劳务成本计入当期损益（主营业务成本），不确认提供劳务收入。

十八、政府补助

（一）政府补助的类型

政府补助，是指公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、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。

（二）政府补助的确认原则和确认时点

政府补助的确认原则：

1.公司能够满足政府补助所附条件；

2.公司能够收到政府补助。

政府补助同时满足上述条件时才能予以确认。

（三）政府补助的计量

1.政府补助为货币性资产的，公司按照收到或应收的金额计量。

2.政府补助为非货币性资产的，公司按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量（名义金额为人民币1元）。

（四）政府补助的会计处理方法

1.与资产相关的政府补助，在取得时冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

2.与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

（1）用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，在取得时确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本。

（2）用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，在取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

3.对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，可以区分的，则分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，则整体归类为与收益相关的政府补助。

4.与公司日常经营相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。财政将贴息资金直接拨付给公司的，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

5.已确认的政府补助需要退回的，分别下列情况处理：

（1）初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。

（2）存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面金额，超出部分计入当期损益。

属于其他情况的，直接计入当期损益。

十九、递延所得税

公司采用资产负债表债务法核算所得税。

（一）递延所得税资产或递延所得税负债的确认

1.公司在取得资产、负债时确定其计税基础。公司于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，资产、负债的账面价值与其计税基础存在暂时性差异的，在有关暂时性差异发生当期且符合确认条件的情况下，公司对应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异分别确认递延所得税负债或递延所得税资产。

2.递延所得税资产的确认依据

（1）公司以未来期间很可能取得用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣

暂时性差异产生的递延所得税资产。在确定未来期间很可能取得的应纳税所得额时，包括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。

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

(3) 资产负债表日，公司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，减记的金额予以转回。

3.递延所得税负债的确认依据

公司将当期和以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

(二) 递延所得税资产或递延所得税负债的计量

1.资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，公司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。

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

3.公司在计量递延所得税资产和递延所得税负债时，采用与收回资产或清偿债务的预期方式相一致的税率和计税基础。

4.公司对递延所得税资产和递延所得税负债不进行折现。

二十、重要会计政策和会计估计的变更

(一) 重要会计政策变更

1、根据财政部2018年6月15日发布的《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），本公司对财务报表格式进行了以下修订：

(1)资产负债表：将原“应收票据”及“应收账款”项目归并至“应收票据及应收账款”；将原“应收利息”“应收股利”及“其他应收款”项目归并至“其他应收款”；将原“固定资产”及“固定资产清理”项目归并至“固定资产”；将原“工程物资”及“在建工程”项目归并至“在建工程”；将原“应付票据”及“应付账款”项目归并至“应付票据及应付账款”；将原“应付利息”“应付股利”及“其他应付款”项目归并至“其他应付款”；将原“长期应付款”及“专项应付款”项目归并至“长期应付款”。

(2)利润表：将“管理费用”项目分拆“管理费用”和“研发费用”明细项目列报；利润表中“财务费用”项目下增加“利息费用”和“利息收入”明细项目列报。

(3)所有者权益变动表：新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

2017年12月31日/2017年度受影响的财务报表项目明细情况如下：

调整前		调整后	
报表项目	金额	报表项目	金额
应收票据	200,000.00	应收票据及应收账款	1,104,662,644.38
应收账款	1,104,462,644.38		
应收利息		其他应收款	2,603,390,842.91
应收股利			
其他应收款	2,603,390,842.91		
固定资产	399,486,229.51	固定资产	399,486,229.51
固定资产清理			
在建工程	162,674,293.55	在建工程	162,674,293.55
工程物资			
应付票据		应付票据及应付账款	825,907,064.76
应付账款	825,907,064.76		
应付利息	91,106,166.66	其他应付款	2,331,853,488.67
应付股利			
其他应付款	2,240,747,322.01		
长期应付款	161,000,000.00	长期应付款	161,000,000.00
专项应付款			
管理费用	41,235,350.51	管理费用	41,235,350.51
		研发费用	

2、根据财政部2019年4月30日发布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号），本公司对财务报表格式进行了以下修订：

资产负债表：将原“应收票据及应收账款”项目分列至“应收票据”及“应收账款”科目，原“应付票据及应付账款”项目分列至“应付票据”及“应付账款”科目。

2018年12月31日/2018年度受影响的财务报表项目明细情况如下：

调整前		调整后	
报表项目	金额	报表项目	金额
应收票据及应收账款	858,756,908.18	应收票据	640,000.00
		应收账款	858,116,908.18
应付票据及应付账款	752,046,346.65	应付票据	
		应付账款	752,046,346.65

2017年12月31日/2017年度受影响的财务报表项目明细情况如下：

调整前		调整后	
报表项目	金额	报表项目	金额
应收票据及应收账款	1,104,662,644.38	应收票据	200,000.00
		应收账款	1,104,462,644.38
应付票据及应付账款	825,907,064.76	应付票据	
		应付账款	825,907,064.76

除上述变更外，本公司在本报告期内重要会计政策没有发生变更。

（二）重要会计估计变更

公司在本报告期内无重要会计估计发生变更。

附注四、税项

一、主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税[注 1]	商品销售金额	11%、10%、9%、6%、5%、3%
营业税	营业额	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加及地方教育费附加	应纳流转税额	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税[注 2]	增值额	

[注]1 根据财税〔2018〕32号文件，自2018年5月1日起纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用税率11%改为10%。

[注]2 根据国家税务总局公告2019年第14号《国家税务总局关于深化增值税改革有关事项的公告》文件，自2019年4月1日起纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用税率10%改为9%。

[注]3 对于需要缴纳土地增值税的房地产项目按房地产销售收入的2%预缴，符合清算条件的按增值额（房地产销售收入-扣除项目金额）的超率累进税率（30%-60%）计缴。

二、其他说明

其他税项包括房产税、土地使用税、印花税等，公司依据税法有关规定计缴。

附注五、合并财务报表主要项目注释（除另有说明外，货币单位均为人民币元）

1.货币资金

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
库存现金	12,224.33	33,177.80
银行存款	1,833,208,841.43	1,514,512,419.29
其他货币资金	14,266.00	45,000,000.00
合计	1,833,235,331.76	1,559,545,597.09

2. 应收票据

票据类别	2019年12月31日	2018年12月31日
银行承兑汇票		640,000.00

期末公司无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的商业承兑汇票。期末公司无因出票人未履约而将其转应收账款的票据。

3. 应收账款

①按种类披露的应收账款

类别	2019年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备的应收账款:					
其中: 余额组合	18,142,445.02	2.25	90,712.23	0.50	18,051,732.79
其他组合	782,551,251.40	97.33			782,551,251.40
小计	800,693,696.42	99.58	90,712.23	0.01	800,602,984.19
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	3,353,130.00	0.42	3,353,130.00	100.00	
合计	804,046,826.42	100.00	3,443,842.23	0.43	800,602,984.19

(续表)

类别	2018年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备的应收账款:					
其中: 余额组合	20,032,502.11	2.33	100,162.52	0.50	19,932,339.59
其他组合	838,184,568.59	97.26			838,184,568.59
小计	858,217,070.70	99.59	100,162.52	0.01	858,116,908.18
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	3,555,000.00	0.41	3,555,000.00	100.00	
合计	861,772,070.70	100.00	3,655,162.52	0.42	858,116,908.18

②期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

应收账款(按单位)	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
蔡永之	3,353,130.00	3,353,130.00	100.00	预计款项无法收回

③组合中,按余额组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额			期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
余额组合	18,142,445.02	90,712.23	0.50	20,032,502.11	100,162.52	0.50

④期末应收账款余额前五名情况

债务人名称	欠款金额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
宿迁市宿城区房屋征收办公室	738,615,969.75	1年以内 240,568,555.25 元; 1-2年 315,796,586.50 元; 2-3年 182,250,828.00	91.86
博大环境集团有限公司	12,255,802.82	1年以内 2,168,120.98 元; 2-3年 10,087,681.84 元	1.52
蔡永之	3,353,130.00	1-2年	0.42
苏州二建建筑集团有限公司	2,701,597.50	3-5年 376,770.00 元; 5年以上 2,324,827.50 元	0.34
宿迁市中级人民法院	1,876,150.00	4-5年	0.23
合计	758,802,650.07		94.37

4.预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	215,569,165.49	43.39	59,647,770.35	8.54
1~2年	34,629,192.04	6.97	1,000,000.00	0.14
2~3年	1,000,000.00	0.20	5,066,205.53	0.73
3年以上	245,617,021.33	49.44	632,758,882.80	90.59
合计	496,815,378.86	100.00	698,472,858.68	100.00

(2) 账龄超过1年的重要预付款项

单位名称	2019年12月31日	未及时结算原因
宿迁华夏建设(集团)工程有限公司	244,754,915.80	项目未结束
宿迁苏商置业有限公司	29,000,000.00	预付购房款
合计	273,754,915.80	

(3) 2019年12月31日前五名的预付款情况

单位名称	2019年12月31日	占预付款项2019年12月31日合计数的比例(%)
宿迁华夏建设(集团)工程有限公司	244,754,915.80	49.26

单位名称	2019年12月31日	占预付款项2019年12月31日合计数的比例(%)
预付土地款	156,217,738.21	31.44
宿迁苏商置业有限公司	29,000,000.00	5.84
中国石油天然气股份有限公司西气东输销售分公司	6,318,401.90	1.27
江苏省电力公司宿迁供电公司	5,523,248.64	1.11
合计	441,814,304.55	88.92

5.其他应收款

(1) 分类

项目	期末余额	期初余额
应收利息	4,416,497.23	
其他应收款	3,454,703,619.01	3,206,342,031.68
合计	3,459,120,116.24	3,206,342,031.68

(2) 其他应收款

①其他应收款分类披露

类别	2019年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备的其他应收款:					
其他: 余额组合	53,023,970.70	1.53	265,119.86	0.50	52,758,850.84
其他组合	3,401,944,768.17	98.47			3,401,944,768.17
合计	3,454,968,738.87	100.00	265,119.86	0.01	3,454,703,619.01

(续表)

类别	2018年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备的其他应收款:					
其他: 余额组合	31,210,168.02	0.97	156,050.84	0.50	31,054,117.18
其他组合	3,175,287,914.50	99.03			3,175,287,914.50
合计	3,206,498,082.52	100.00	156,050.84		3,206,342,031.68

②2019年12月31日前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2019年12月31日	账龄	占其他应收款2019年12月31日的比例(%)
宿迁市财政局	往来借款	1,900,003,168.91	1年以内 623,783,358.23 元; 1-2年 264,479,476.59 元; 2-3年 263,974,990.50 元; 3-5年 747,765,343.59 元	54.99
宿迁市宿城区房屋征收办公室	往来借款	489,330,436.89	1年以内 333,466,977.80 元; 1-2年 155,863,459.09 元	14.16
宿迁市国有土地上房屋征收办公室	往来借款	370,926,247.19	1年以内 31,015,759.60 元; 1-2年 26,258,531.02 元; 2-3年 27,533,576.31 元; 3-5年 286,118,380.26 元;	10.74
宿迁市雪枫公园投资建设有限公司	往来借款	271,674,673.94	1年以内 95,922,235.00 元; 1-2年 56,570,033.32 元; 2-3年 21,309,662.14 元; 3-5年 17,872,743.48 元; 5年以上 80,000,000.00 元	7.86
宿迁市市政公用事业管理处	往来借款	119,092,406.29	1年以内 7,105,000.00 元; 1-2年 6,015,227.91 元; 2-3年 6,307,311.58 元; 3-5年 44,269,866.80 元; 5年以上 55,395,000.00 元	3.45
合计		3,151,026,933.22		91.20

6.存货

项目	2019年12月31日			2018年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	16,077,347,901.32		16,077,347,901.32	15,039,608,348.25		15,039,608,348.25
原材料	48,646.11		48,646.11	48,646.11		48,646.11
低值易耗品	206,781.00		206,781.00	206,781.00		206,781.00
开发产品	2,579,210,227.45		2,579,210,227.45	2,818,352,057.24		2,818,352,057.24
库存商品	167,203.60		167,203.60	167,203.60		167,203.60
合计	18,656,980,759.48		18,656,980,759.48	17,858,383,036.20		17,858,383,036.20

注：存货中本期利息资本化金额为 156,726,707.8 元。抵押受限资产账面价值为 794,225.59 万元。

7.其他流动资产

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
银行理财产品	2,392,050,000.00	227,050,000.00
委托贷款	50,000,000.00	250,000,000.00
待抵扣及预缴的增值税	36,186,347.29	43,435,017.69

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
预交企业所得税	39,908.86	39,908.86
预交其他税金及附加	32,919,107.38	17,699,019.46
合计	2,511,195,363.53	538,223,946.01

8.可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	2019年12月31日			2018年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具						
其中：按成本计量的权益工具	24,940,000.00		24,940,000.00	23,940,000.00		23,940,000.00

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				本期分红
	2018年12月31日	2019年增加	2019年减少	2019年12月31日	
江苏银行棚改基金	23,940,000.00			23,940,000.00	1,873,934.62
中教领信(宿迁)信息技术有限公司		1,000,000.00		1,000,000.00	
合计	23,940,000.00	1,000,000.00		24,940,000.00	1,873,934.62

9. 长期股权投资

对合营企业的投资

被投资单位	2018年12月31日	2019年增减变动						2019年12月31日	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润		
宿迁城投彩生活服务有限公司		1,000,000.00		-508,876.34				491,123.66	
合计		1,000,000.00		-508,876.34				491,123.66	

对联营企业的投资

被投资单位	2018年12月31日	2019年增减变动						2019年12月31日	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润		
宿迁苏商置业有限公司	39,018,062.94			-815,047.82				38,203,015.12	
宿迁华润燃气公司	5,038,983.30			706,188.05				5,745,171.35	
光大环保餐厨处理 (宿迁)有限公司	6,220,269.48	3,296,000.00		1,106,277.04				10,622,546.52	
睢宁润城港华管输 天然气有限公司	4,672,772.55			-290,972.41				4,381,800.14	
江苏京宿环境服务有限公司	7,367,259.63			1,437,460.13			-1,135,067.12	7,669,652.64	
宿迁华城燃气有限公司	7,006,863.66			216,767.33				7,223,630.99	
宿迁市城投远大建筑科技有限公司		37,000,000.00		-78,517.60				36,921,482.40	
合计	69,324,211.56	40,296,000.00		2,282,154.72			-1,135,067.12	110,767,299.16	

10.投资性房地产

采用成本模式计量的投资性房地产

项目	房屋、建筑物
一、账面原值	
1.期初余额	57,211,902.68
2.本期增加金额	
3.本期减少金额	
4.期末余额	57,211,902.68
二、累计折旧和累计摊销	
1.期初余额	8,581,785.43
2.本期增加金额	1,430,297.57
(1) 计提或摊销	1,430,297.57
3.本期减少金额	
4.期末余额	10,012,083.00
三、减值准备	
四、账面价值	
1.期末账面价值	47,199,819.68
2.期初账面价值	48,630,117.25

11. 固定资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及办公设备	其他	合计
一、账面原值:						
1. 期初余额	336,899,221.55	4,478,747.34	628,535.04	4,107,591.55	219,434,418.96	555,548,514.44
2. 本期增加金额				928,976.29	3,052,979.19	3,981,955.48
(1) 购置				928,976.29	300,474.67	1,229,450.96
(2) 在建工程转入					2,752,504.52	2,752,504.52
3. 本期减少金额	19,033,508.91					19,033,508.91
(1) 处置或报废	19,033,508.91					19,033,508.91
4. 期末余额	317,865,712.64	4,478,747.34	628,535.04	5,036,567.84	222,487,398.15	550,496,961.01
二、累计折旧						
1. 期初余额	69,086,058.04	2,114,714.51	345,946.75	2,901,248.46	10,408,806.96	84,856,774.72
2. 本期增加金额	10,882,411.12	560,685.26	74,078.29	663,104.35	7,108,874.01	19,289,153.03
(1) 计提	10,882,411.12	560,685.26	74,078.29	663,104.35	7,108,874.01	19,289,153.03
3. 本期减少金额	2,737,069.45			1,045.00		2,738,114.45
(1) 处置或报废	2,737,069.45			1,045.00		2,738,114.45
4. 期末余额	77,231,399.71	2,675,399.77	420,025.04	3,563,307.81	17,517,680.97	101,407,813.30
三、减值准备						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	240,634,312.93	1,803,347.57	208,510.00	1,473,260.03	204,969,717.18	449,089,147.71
2. 期初账面价值	267,813,163.51	2,364,032.83	282,588.29	1,206,343.09	209,025,612.00	480,691,739.72

12.在建工程

(1) 在建工程情况

项目	2019年12月31日			2018年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
黄河公园商务会所、游客服务中心、康体中心	41,752,958.43		41,752,958.43	41,504,839.76		41,504,839.76
永阳城市之家	161,912,127.58		161,912,127.58	137,757,826.59		137,757,826.59
二手车市场改造	38,065,780.39		38,065,780.39	24,574,146.24		24,574,146.24
其他	4,910,738.20		4,910,738.20	1,007,375.76		1,007,375.76
合计	246,641,604.60		246,641,604.60	204,844,188.35		204,844,188.35

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	2018年12月31日	2019年增加	2019年减少		2019年12月31日
			转入固定资产	其他减少	
鸿城燃气管道建设工程					
黄河公园商务会所、游客服务中心、康体中心	41,504,839.76	248,118.67			41,752,958.43
永阳城市之家	137,757,826.59	24,154,300.99			161,912,127.58
润城燃气管道建设工程		2,752,504.52	2,752,504.52		
二手车市场改造	24,574,146.24	13,491,634.15			38,065,780.39
其他	1,007,375.76	3,903,362.44			4,910,738.20
合计	204,844,188.35	44,549,920.77	2,752,504.52		246,641,604.60

13.无形资产

项目	软件
一、账面原值	
1.期初余额	216,887.01
2.本期增加金额	
其中：购置	
3.本期减少金额	
4.期末余额	216,887.01
二、累计摊销	
1.期初余额	48,472.95
2.本期增加金额	99,467.88
其中：计提	99,467.88

项目	软件
3.本期减少金额	
4.期末余额	147,940.83
三、减值准备	
1.期初余额	
2.本期增加金额	
3.本期减少金额	
4.期末余额	
四、账面价值	
1.期末账面价值	68,946.18
2.期初账面价值	168,414.06

14.其他非流动资产

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
棚户区拆迁项目	8,346,755,133.59	5,425,507,466.11

15.短期借款

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
保证借款	157,000,000.00	123,000,000.00

16.应付账款

(1) 按项目列示的应付账款

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
应付工程款	1,075,322,893.84	748,546,098.37
原材料采购款	2,197,164.94	3,254,248.28
其他	326,493.00	246,000.00
合计	1,077,846,551.78	752,046,346.65

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

项目	2019年12月31日	未偿还或结转的原因
应付工程款	645,122,240.12	工程未结算

17.预收款项

(1) 按项目列示的预收账款

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
预收房款	1,972,049,162.22	1,664,475,455.02
预收货款	3,835,452.47	8,424,226.27

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
预收租金及服务费	277,131.00	1,066,503.06
合计	1,976,161,745.69	1,673,966,184.35

(2) 账龄超过1年的重要预收款项

项目	2019年12月31日	未偿还或结转的原因
预收房款	1,043,731,529.96	房屋未交付

18. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	2018年12月31日	2019年增加	2019年减少	2019年12月31日
一、短期薪酬	748,726.60	24,642,902.18	24,735,829.52	655,799.26
二、离职后福利—设定提存计划	18,116.24	1,552,825.39	1,570,941.63	
三、一年内到期的其他福利		65,230.70	65,230.70	
合计	766,842.84	26,260,958.27	26,372,001.85	655,799.26

(2) 短期薪酬

项目	2018年12月31日	2019年增加	2019年减少	2019年12月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	687,591.00	18,988,828.64	19,088,242.24	588,177.40
二、职工福利费		1,837,924.07	1,837,924.07	
三、社会保险费	3,011.57	572,283.36	575,294.93	
其中：1. 医疗保险费	3,388.26	481,447.58	484,835.84	
2. 工伤保险费	-181.18	32,152.61	31,971.43	
3. 生育保险费	-195.51	58,683.17	58,487.66	
四、住房公积金	11,140.50	2,272,755.16	2,217,151.86	66,743.80
五、工会经费和职工教育经费	46,983.53	971,110.95	1,017,216.42	878.06
合计	748,726.60	24,642,902.18	24,735,829.52	655,799.26

(3) 离职后福利—设定提存计划列示

项目	2018年12月31日	2019年增加	2019年减少	2019年12月31日
1. 基本养老保险费	16,633.54	1,498,672.53	1,515,306.07	
2. 失业保险费	1,482.70	54,152.86	55,635.56	
合计	18,116.24	1,552,825.39	1,570,941.63	

19. 应交税费

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
增值税	509,109.11	5,953,386.07

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
营业税	49,713,157.84	49,713,157.84
企业所得税	5,693,399.30	2,970,189.83
代扣代缴个人所得税	116,115.72	10,198.87
城市维护建设税	5,406,733.45	6,552,421.71
房产税	1,035,860.24	398,453.87
教育附加费	3,811,509.08	4,629,638.10
印花税	167,331.61	139,140.97
土地增值税		162,737.13
土地使用税	552,107.33	781,510.21
其他	34,792.00	3,112.00
合计	67,040,115.68	71,313,946.60

20.其他应付款

(1) 分类

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
应付利息	181,384,179.16	154,687,696.77
其他应付款	3,444,146,830.95	3,254,551,823.26
合计	3,625,531,010.11	3,409,239,520.03

(2) 应付利息

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
长期借款利息	1,625,600.78	2,596,585.66
债券利息	179,758,578.38	152,091,111.11
合计	181,384,179.16	154,687,696.77

(3) 其他应付款

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
往来款	3,315,675,466.15	3,209,135,614.74
保证金及订金	21,527,564.39	19,202,497.20
其他	106,943,800.41	26,213,711.32
合计	3,444,146,830.95	3,254,551,823.26

(4) 账龄超过1年的重要其他应付款

项目	2019年12月31日	未偿还或结转的原因
宿迁市融资调度管理中心	1,334,492,783.36	未结算
宿迁市住建局	73,280,226.00	未结算
合计	1,407,773,009.36	

(5) 期末其他应付款余额前五名

单位名称	款项性质	2019年12月31日	占其他应付款2019年12月31日的比例(%)
宿迁市融资调度管理中心	往来借款	1,334,492,783.36	38.75
宿迁市住建局	往来借款	641,280,226.00	18.62
宿迁水务集团有限公司	往来借款	580,000,000.00	16.84
宿迁产业发展集团有限公司	往来借款	500,000,000.00	14.52
马陵中学	往来借款	81,613,664.36	2.37
合计		3,137,386,673.72	91.10

21. 一年内到期的非流动负债

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
一年内到期的长期借款	1,517,910,000.00	1,108,285,464.45
一年内到期的应付债券	1,090,000,000.00	200,000,000.00
合计	2,607,910,000.00	1,308,285,464.45

22. 其他流动负债

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
18 宿迁城投 CP001		300,000,000.00
19 宿迁城投 PPN001	200,000,000.00	
19 宿迁城投 CP001	450,000,000.00	
19 宿迁城投 CP002	550,000,000.00	
19 苏宿迁城建 ZR002	100,000,000.00	
19 苏宿迁城建 ZR004	50,000,000.00	
19 宿迁城投 SCP001	200,000,000.00	
合计	1,550,000,000.00	300,000,000.00

23. 长期借款

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
质押借款	9,978,700,000.00	6,900,300,000.00
抵押借款	445,223,282.50	1,122,482,780.00
保证借款	385,000,000.00	85,067,156.73
合计	10,808,923,282.50	8,107,849,936.73

24. 应付债券

(1) 应付债券

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
13 宿迁城投债		200,000,000.00

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
15 宿迁城投 MTN001		500,000,000.00
16 宿迁城投 MTN001	200,000,000.00	200,000,000.00
17 宿迁城投债 01	240,000,000.00	300,000,000.00
17 宿迁城投债 02	320,000,000.00	400,000,000.00
17 宿迁城投 MTN002	600,000,000.00	600,000,000.00
18 苏宿迁城建 ZR001	250,000,000.00	250,000,000.00
18 苏宿迁城建 ZR002	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
18 宿迁城投 MTN002	600,000,000.00	600,000,000.00
19 宿迁城投 PPN002	200,000,000.00	
合计	3,410,000,000.00	4,050,000,000.00

(2) 应付债券的增减变动 (单位: 千元)

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2018年12月31日	2019年增加	2019年减少	2019年12月31日
13 宿迁城投债	100	2013年10月29日	7年	1,000,000	200,000		200,000	
15 宿迁城投 MTN001	100	2015年06月26日	5年	500,000	500,000		500,000	
16 宿迁城投 MTN001	100	2016年02月25日	5年	200,000	200,000			200,000
17 宿迁城投债 01	100	2018年7月11日	7年	300,000	300,000		60,000	240,000
17 宿迁城投债 02	100	2018年12月26日	7年	400,000	400,000		80,000	320,000
17 宿迁城投 MTN002	100	2018年9月21日	5年	600,000	600,000			600,000
18 苏宿迁城建 ZR001	100	2018年5月2日	3年	250,000	250,000			250,000
18 苏宿迁城建 ZR002	100	2018年5月6日	3年	1,000,000	1,000,000			1,000,000
18 宿迁城投 MTN002	100	2018年11月9日	5年	600,000	600,000			600,000
19 宿迁城投 PPN002	100	2019年8月21日	3年	200,000		200,000		200,000
合计				4,850,000	4,050,000	200,000	840,000	3,410,000

25. 长期应付款

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
政府债券置换资金	61,000,000.00	61,000,000.00
政府债券借款	100,000,000.00	100,000,000.00
合计	161,000,000.00	161,000,000.00

26. 递延收益

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
土地出让金返还款	26,328,000.00	26,328,000.00

27.实收资本

股东名称	2017年12月31日		2018年 增加	2018年 减少	2018年12月31日	
	投资金额	比例(%)			投资金额	比例(%)
宿迁市人民政府	3,240,000,000.00	100.00			3,240,000,000.00	100.00

股东名称	2018年12月31日		2019年 增加	2019年 减少	2019年12月31日	
	投资金额	比例(%)			投资金额	比例(%)
宿迁市人民政府	3,240,000,000.00	100.00			3,240,000,000.00	100.00

28.其他权益工具

项目	2017年12月31日	2018年增加	2018年减少	2018年12月31日
永续债		787,908,000.00		787,908,000.00

项目	2018年12月31日	2019年增加	2019年减少	2019年12月31日
永续债	787,908,000.00			787,908,000.00

注：公司于2018年3月14日发行了宿迁市城市建设投资(集团)有限公司2018年度第一期中期票据(17宿迁城投MTN001)，发行规模为8亿元，票面利率为5.95%。该债券每年付息一次，每5年重置一次票面利率。

29.资本公积

项目	2017年12月31日	2018年增加	2018年减少	2018年12月31日
资本溢价	4,109,648.00			4,109,648.00
其他资本公积	5,759,302,825.22	6,292,000.00		5,765,594,825.22
合计	5,763,412,473.22	6,292,000.00		5,769,704,473.22

项目	2018年12月31日	2019年增加	2019年减少	2019年12月31日
资本溢价	4,109,648.00			4,109,648.00
其他资本公积	5,765,594,825.22	448,761,400.00		6,214,356,225.22
合计	5,769,704,473.22	448,761,400.00		6,218,465,873.22

[注1]2018年度，宿迁市政府返还上缴的国有资本金6,292,000.00元，作为资本性注入计入资本公积。

[注2]2019年度，收到宿迁市政府返还上缴的国有资本金6,321,400.00元，收到教育信息化及垃圾分类PPP项目财政拨款7,440,000.00元，累计收到宿迁市财政局拨款435,000,000.00元，以上金额均作为资本性注入计入资本公积。

30.盈余公积

项目	2017年12月31日	2018年增加	2018年减少	2018年12月31日
法定盈余公积	121,125,257.82	8,800,387.06		129,925,644.88

项目	2018年12月31日	2019年增加	2019年减少	2019年12月31日
法定盈余公积	129,925,644.88	9,115,307.17		139,040,952.05

31.未分配利润

项目	2019年度	2018年度	2017年度
年初未分配利润	998,450,670.97	925,014,502.71	844,669,236.48
加：本期归属于母公司所有者的净利润	91,496,299.61	88,557,955.32	95,772,189.72
减：提取法定盈余公积	9,115,307.17	8,800,387.06	9,134,923.49
上缴国有资本经营收入	13,826,900.00	6,321,400.00	6,292,000.00
期末未分配利润	1,067,004,763.41	998,450,670.97	925,014,502.71

32.营业收入和营业成本

(1) 营业收入与营业成本基本情况

项目	2019年度	2018年度	2017年度
主营业务收入	995,707,042.18	943,168,452.44	704,261,986.70
其他业务收入	17,216,969.57	3,715,262.33	3,839,953.51
合计	1,012,924,011.75	946,883,714.77	708,101,940.21

项目	2019年度	2018年度	2017年度
主营业务成本	861,801,823.42	820,789,849.30	659,294,220.07
其他业务成本	1,997,092.99	1,478,661.11	2,145,446.36
合计	863,798,916.41	822,268,510.41	661,439,666.43

(2) 主营业务收入与成本明细情况

项目	2019年度	2018年度	2017年度
房产销售收入	654,016,481.62	720,533,594.52	558,084,683.94
天然气销售收入	305,887,579.00	194,686,695.88	136,077,523.46
工程建设收入	15,589,460.28	16,073,417.53	6,703,982.56
商品销售收入	2,416,900.24	398,783.03	2,313,611.71
物业费收入	685,007.90	1,828,082.02	573,521.52
其他	17,111,613.14	9,647,879.46	508,663.51
合计	995,707,042.18	943,168,452.44	704,261,986.70

项目	2019年度	2018年度	2017年度
房产销售成本	550,792,167.48	632,885,624.86	526,502,715.67
天然气销售成本	293,980,441.30	181,364,248.18	125,251,645.88
工程建设成本	12,958,461.43	4,284,516.04	4,925,238.53

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
商品销售成本	2,495,437.17	828,250.92	1,958,405.49
物业费成本	800,311.86	1,382,979.60	656,214.50
其他	775,004.18	44,229.70	
合计	861,801,823.42	820,789,849.30	659,294,220.07

(3) 其他业务收入与成本明细情况

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
担保收入	12,056,603.78		
房屋租赁收入	4,363,276.06	3,686,847.86	3,749,953.51
其他	797,089.73	28,414.47	90,000.00
合计	17,216,969.57	3,715,262.33	3,839,953.51

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
房屋租赁成本	1,997,092.99	1,478,661.11	2,145,446.36

33.税金及附加

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业税			
城市维护建设税	2,272,471.82	4,026,603.52	2,203,904.93
教育费附加及地方教育附加	1,623,185.64	2,875,901.75	1,572,421.69
消费税	37.07		
房产税	2,323,653.58	1,715,700.60	603,763.69
土地使用税	1,873,672.62	3,128,928.82	3,064,651.12
印花税	363,842.67	3,633,902.93	576,200.72
土地增值税	4,575,171.73	8,166,092.85	
其他	33,000.00	1,695,409.74	936,965.83
合计	13,065,035.13	25,242,540.21	8,957,907.98

34.管理费用

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
员工费用	25,303,156.65	20,198,495.45	15,401,364.46
固定资产折旧	11,791,395.12	19,592,585.47	15,758,826.35
无形资产摊销	99,467.88	45,098.95	27,182.40
办公费	993,132.04	3,457,899.96	1,819,691.02
业务招待费	303,212.78	256,605.81	480,755.00
咨询费	2,117,311.36	2,317,747.17	1,287,944.40

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
其他	9,961,281.05	11,745,993.87	6,459,586.88
合计	50,568,956.88	57,614,426.68	41,235,350.51

35.财务费用

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
利息支出	111,591,527.40	53,728,853.49	62,618,617.95
减：利息收入	4,110,943.14	2,497,520.49	8,507,565.21
加：手续费支出	213,684.61	368,951.81	345,096.10
合计	107,694,268.87	51,600,284.81	54,456,148.84

36.投资收益

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
权益法核算的长期股权投资收益	1,773,278.38	1,183,084.03	560,358.76
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	1,873,934.62	5,087,706.60	
其他投资收益	11,484,982.14	31,914,954.39	8,738,978.58
合计	15,132,195.14	38,185,745.02	9,299,337.34

注：其他投资收益主要为理财及委托贷款收益。

37.其他收益

产生其他收益的来源	2019 年度	2018 年度	2017 年度
政府补助计入	12,895,000.00	61,914,400.00	

注：明细情况详见附注五-46.政府补助。

38.资产减值损失

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
坏账损失	102,251.27	-3,395,988.94	404,382.77

39.资产处置收益

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
固定资产处置收益	38,076,429.54	-1,661,051.81	-2,562,091.76

40.营业外收入

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
政府补助	61,957,880.57	23,705,600.00	162,774,000.00
违约金收入	102,000.00	602,194.60	1,273,665.63
罚款净收入	2,600.00	154,564.69	129,500.00
不需支付的应付款项转入		75,000.00	2,000.00

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
其他	12,004.63	39,225.34	83,082.20
合计	62,074,485.20	24,576,584.63	164,262,247.83

注：政府补助明细情况详见附注五-46.政府补助。

41.营业外支出

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
罚款支出	42,569.34	400.00	8,680,300.00
税收滞纳金		13,090,097.68	95,873.70
对外捐赠、赞助支出	40,000.00	342,239.37	66,003.90
赔偿及违约金支出	6,258,941.37	145,000.00	431,247.00
其他	250,000.00	231,436.92	40,376.31
合计	6,591,510.71	13,809,173.97	9,313,800.91

42.所得税费用

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
当期所得税费用	4,370,783.00	1,172,693.75	58,026.03
递延所得税费用	6,542.72	-21,862.48	
合计	4,377,325.72	1,150,831.27	58,026.03

[注]公司企业所得税汇算清缴工作尚未完成，涉税事项以税务部门的审核结果为准。

43.合并现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
收到的财政补助等	523,614,280.57	85,620,000.00	189,102,000.00
收到的往来款项及其他	631,516,107.19	846,875,503.37	107,102,468.40
合计	1,155,130,387.76	932,495,503.37	296,204,468.40

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
支付的管理费用、销售费用等	20,151,451.26	36,499,179.30	15,837,158.43
支付的往来款项及其他	342,323,475.59	54,008,507.78	101,924,951.60
合计	362,474,926.85	90,507,687.08	117,762,110.03

(3) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
支付的棚户区拆迁款	4,012,913,965.24	3,630,933,904.42	1,045,917,179.00

44.合并现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	91,531,187.66	87,018,293.12	95,119,705.24
加：资产减值准备	-102,251.27	3,395,988.94	-404,382.77
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	20,719,450.60	19,592,585.47	21,206,764.50
无形资产摊销	99,467.88	45,098.95	3,374.00
长期待摊费用摊销		247,878.94	761,010.40
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)	-38,076,429.54	1,661,051.81	2,562,091.76
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)			
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)			
财务费用(收益以“-”号填列)	111,591,527.40	53,728,853.49	62,618,617.95
投资损失(收益以“-”号填列)	-15,132,195.14	-38,185,745.02	-9,299,337.34
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	6,542.72	-21,862.48	
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)	-955,324,431.08	-108,163,228.63	-17,123,990.48
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	537,272,537.51	171,192,258.50	-321,865,924.05
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	658,081,260.77	1,079,038,631.57	637,449,182.77
其他			
经营活动产生的现金流量净额	410,666,667.51	1,269,549,804.66	471,027,111.98
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3.现金及现金等价物净变动情况			
现金的期末余额	1,833,235,331.76	1,559,545,597.09	2,094,698,911.28
减：现金的期初余额	1,559,545,597.09	2,094,698,911.28	1,965,335,097.54
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	273,689,734.67	-535,153,314.19	129,363,813.74

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、现金	1,833,235,331.76	1,559,545,597.09	2,094,698,911.28
其中：库存现金	12,224.33	33,177.80	29,020.09
可随时用于支付的银行存款	1,833,208,841.43	1,514,512,419.29	2,043,700,966.34
可随时用于支付的其他货币资金	14,266.00	45,000,000.00	50,968,924.85

45.所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
存货	7,942,255,870.31	抵押

46.政府补助

(1) 计入当期损益或冲减相关成本的政府补助明细表

补助项目	种类（与资产相关/与收益相关）	2019 年度			2018 年度	2017 年度	列报项目
		递延转入	直接计入	合计			
棚区改造补贴	与收益相关		61,954,600.00	61,954,600.00	21,247,500.00	8,460,000.00	营业外收入
保障房建设补贴	与收益相关					150,000,000.00	营业外收入
绿色建材补贴	与收益相关					814,000.00	营业外收入
现代服务业发展引导资金	与收益相关					3,500,000.00	营业外收入
2019年度省级保障性安居工程建设资金	与收益相关				2,458,100.00		营业外收入
保障房建设税金返还	与收益相关				21,914,400.00		其他收益
公益性项目补助	与收益相关				40,000,000.00		其他收益
财政经营相关补助	与收益相关		12,895,000.00	12,895,000.00			其他收益
其他	与收益相关		3280.57	3280.57			营业外收入
合计			74,852,880.57	74,852,880.57	85,620,000.00	162,774,000.00	

(2) 计入递延收益的政府补助明细表

补助项目	种类（与资产相关/与收益相关）	期初余额	本期新增金额	本期结转计入损益或冲减相关成本的金额	期末余额	本期结转计入损益或冲减相关成本的列报项目
土地出让金返还款	与资产相关	26,328,000.00			26,328,000.00	

附注六、合并范围的变更

（1）2017-2019年度新纳入合并范围的子公司

被购买方名称	股权取得方式	年度
宿迁市融城股权投资合伙企业（有限合伙）	投资设立	2018
江苏宿拓建设工程有限公司	投资设立	2018
宿迁市国展运营管理有限公司	投资设立	2018
宿迁市鼎城建设工程有限公司	政府划拨	2017
江苏西楚旅游文化发展有限公司	政府划拨	2017
宿迁市供热管网有限公司	投资设立	2017
宿迁市城市之家运营管理有限公司	投资设立	2017
宿迁城市发展投资基金管理有限公司	投资设立	2017

（2）2017-2019年度不再纳入合并范围的子公司

被购买方名称	股权取得方式	年度
宿迁市景云贸易有限公司	已注销	2018

附注七、在其他主体中的权益

1.在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	注册地	注册资本 （万元）	业务性质	持股比例（%）		表决权比例（%）
				直接	间接	
宿迁市隆城置业有限公司	宿迁	5,000.00	房地产开发	100.00		100.00
宿迁市景城建材有限公司	宿迁	8,000.00	建材销售	100.00		100.00
宿迁市润城管输天然气有限公司	宿迁	6,000.00	天然气运营	51.00		51.00
宿迁市裕城物业管理有限公司	宿迁	300.00	物业管理	100.00		100.00
宿迁市鸿城管输天然气有限公司	宿迁	5,000.00	天然气运营	75.00		75.00
宿迁国际体育会展中心有限公司	宿迁	120,000.00	体育设施建设与管理服务	41.67	58.33	100.00
宿迁国际汽车城产业发展有限公司	宿迁	5,000.00	汽车服务	51.00		51.00
宿迁市安华庭棚户区改造投资有限公司	宿迁	10,000.00	棚户区改造	48.08		100.00

子公司名称	注册地	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例 (%)		表决权比 例 (%)
				直接	间接	
宿迁市鼎城建设工程有限公司	宿迁	5,000.00	工程建设	100.00		100.00
江苏西楚旅游文化发展有限公司	宿迁	50,000.00	文化旅游	100.00		100.00
宿迁市供热管网有限公司	宿迁	5,000.00	管道运维	100.00		100.00
宿迁市城市之家运营管理有限公司	宿迁	67,200.00	城市管理	100.00		100.00
宿迁城市发展投资基金管理有限公司	宿迁	10,000.00	投资管理	100.00		100.00
宿迁市融城股权投资合伙企业(有限合伙)	宿迁	500,100.00	投资管理	100.00		100.00
江苏宿拓建设工程有限公司	宿迁	19,800.00	工程建设	90.00	10.00	100.00
宿迁市国展运营管理有限公司	宿迁	200.00	商业运营管理		51.00	51.00

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持 股比例	当期归属于少数股 东的损益	当期向少数股东支 付的股利	期末累计少数 股东权益
宿迁市润城管输天然气有限公司	49%	716,082.44		27,936,152.81

2.在合营安排或联营企业中的权益

合营企业或联营企业名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投 资的会计处理方法
			直接	间接	
宿迁苏商置业有限公司	宿迁	房地产开发	34.84		权益法
宿迁华润燃气公司	宿迁	燃气经营	33.33		权益法
光大环保餐厨处理(宿迁)有限公司	宿迁	垃圾处理	20.00		权益法
睢宁润城港华管输天然气有限公司	宿迁	燃气经营	25.00		权益法
江苏京宿环境服务有限公司	宿迁	环境维护	20.00		权益法
宿迁华城燃气有限公司	宿迁	燃气经营	33.33		权益法
宿迁市城投远大建筑科技有限公司	宿迁	建材研发销售	37.00		权益法
宿迁城投彩生活服务有限公司	宿迁	家政物业服务	50.00		权益法

附注八、关联方及关联交易

1. 本公司的股东情况

股东名称	股东性质	期末实际出资额(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)
宿迁市人民政府	政府机关	324,000.00	100.00	100.00

2. 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注七之1。

3. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
宿迁苏商置业有限公司	联营企业
宿迁华润燃气公司	联营企业
睢宁润城港华管输天然气有限公司	联营企业

4. 关联方应收应付款项

应收项目

项目名称	关联方	2019年12月31日		2018年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	宿迁苏商置业有限公司	29,000,000.00		29,000,000.00	
其他应收款	睢宁润城港华管输天然气有限公司	18,387.47			
其他应收款	宿迁苏商置业有限公司	100,020,694.85			
其他应收款	宿迁华润燃气有限公司	9,300,000.00		9,000,000.00	
其他流动资产	宿迁苏商置业有限公司			100,000,000.00	
合计		138,339,082.32		138,000,000.00	

附注九、承诺及或有事项

1. 重大承诺事项

截至2019年12月31日，公司不存在需要披露的重大承诺事项。

2. 或有事项

截至2019年12月31日，公司及子公司集团内担保金额为517,429.33万元，为集团外其他单位提供债务担保金额384,380.00万元，具体明细列示如下：

集团内担保情况如下：

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	担保金额 (万元)	逾期金额	被担保单位现状
宿迁市城市建设投资(集团)有限公司	宿迁市安华庭棚户区改造投资有限公司	国有企业	493,857.00	无	正常
	江苏西楚旅游文化发展有限公司	国有企业	4,900.00	无	正常
	宿迁市润城管输天然气有限公司	国有企业	7,300.00	无	正常
	宿迁市鸿城管输天然气有限公司	国有企业	4,372.33	无	正常
	宿迁市景城建材有限公司	国有企业	5,000.00	无	正常
	宿迁市鼎城建设工程有限公司	国有企业	1,000.00	无	正常
	江苏宿拓建设工程有限公司	国有企业	1,000.00	无	正常
合计			517,429.33		

集团外担保情况如下：

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	担保金额(万元)	逾期金额	被担保单位现状
宿迁市城市建设投资(集团)有限公司	江苏省城乡建设投资有限公司	国有企业	223,180.00	无	正常
	宿迁开天投资发展有限公司	国有企业	48,000.00	无	正常
	宿迁水务集团有限公司	国有企业	20,000.00	无	正常
	宿迁文化旅游发展有限公司	国有企业	30,000.00	无	正常
	宿迁市城投远大建筑科技有限公司	国有企业	5,000.00	无	正常
	湖滨新区新农村开发建设有限公司	国有企业	50,000.00	无	正常
	宿迁市马陵中学	学校	8,200.00	无	正常
合计			384,380.00		

附注十、资产负债表日后事项

截止财务报告报出日，未发现公司存在需要披露的资产负债表日后事项。

附注十一、母公司财务报表主要项目注释（除另有说明外，货币单位均为人民币元）

1.应收账款

(1) 分类

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
应收账款	503,897,094.75	601,022,010.50

(2) 应收账款

①应收账款分类披露

类别	2019年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备的应收账款：					
其中：其他组合	503,897,094.75	100.00			503,897,094.75

(续表)

类别	2018年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备的应收账款：					
其中：其他组合	601,022,010.50	100.00			601,022,010.50

②期末应收账款情况

债务人名称	欠款金额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
宿迁市宿城区房屋征收办公室	503,897,094.75	1年以内 240,568,555.25 元; 1-2年 263,328,539.50 元	100.00%

2.其他应收款

(1) 分类

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
其他应收款	6,919,425,920.47	7,566,160,229.86

(2) 其他应收款分类披露

类别	2019年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备的其他应收款:					
其中: 余额组合	51,057,693.51	0.74	255,288.47	0.50	50,802,405.04
其他组合	6,868,623,515.43	99.26			6,868,623,515.43
合计	6,919,681,208.94	100.00			6,919,425,920.47

(续表)

类别	2018年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备的其他应收款:					
其中: 余额组合	29,349,316.67	0.39	146,746.58	0.50	29,202,570.09
其他组合	7,536,957,659.77	99.61			7,536,957,659.77
合计	7,566,306,976.44	100.00	146,746.58		7,566,160,229.86

(3) 2019年12月31日前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2019年12月31日	账龄	占其他应收款余额的比例(%)
江苏西楚旅游文化发展有限公司	往来借款	3,319,530,663.03	1年以内 657,061,920.76 元; 1-2年 994,367,803.70 元; 2-3年 917,148,975.16 元; 3-5年 750,951,963.41 元	47.97
宿迁市隆城置业有限公司	往来借款	1,899,651,586.79	1年以内 238,162,947.04 元; 1-2年 397,139,494.82 元; 2-3年 482,552,876.00 元; 3-5年 781,796,268.93 元;	27.45

单位名称	款项性质	2019年12月31日	账龄	占其他应收款余额的比例(%)
宿迁市国有土地上房屋征收办公室	往来借款	370,926,247.19	1年以内 31,015,759.60 元; 1-2年 26,258,531.02 元; 2-3年 27,533,576.31 元; 3-5年 286,118,380.26 元;	5.36
宿迁市财政局	往来借款	299,489,768.03	1年以内	4.33
宿迁市雪枫公园投资建设有限公司	往来借款	271,674,673.94	1年以内 95,922,235.00 元; 1-2年 56,570,033.32 元; 2-3年 21,309,662.14 元; 3-5年 17,872,743.48 元; 5年以上 80,000,000.00 元	3.93
合计		6,161,272,938.98		89.04

3.长期股权投资

项目	2019年12月31日			2018年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,463,928,957.02		4,463,928,957.02	3,657,014,757.02		3,657,014,757.02
对联营、合营企业投资	111,258,422.82		111,258,422.82	69,324,211.56		69,324,211.56
合计	4,575,187,379.84		4,575,187,379.84	3,726,338,968.58		3,726,338,968.58

(1) 对子公司投资

被投资单位名称	2018年	2019年度	2019年度	2019年	本期计提减值准备	减值准备期末余额
	12月31日	增加	减少	12月31日		
宿迁市隆城置业有限公司	64,428,900.00	1,500,000,000.00		1,564,428,900.00		
宿迁市景城建材有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00		
宿迁市润城管输天然气有限公司	30,600,000.00			30,600,000.00		
宿迁市裕城物业管理有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
宿迁市国际体育会展中心有限公司	1,193,085,800.00		693,085,800.00	500,000,000.00		
宿迁市鸿城管输天然气有限公司	37,500,000.00			37,500,000.00		
宿迁国际汽车城产业发展有限公司	25,500,000.00			25,500,000.00		
宿迁市安华庭棚户区改造投资有限公司	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00		
宿迁市鼎城建设工程有限公司	49,186,157.96			49,186,157.96		
江苏西楚旅游文化发展有限公司	1,121,713,899.06			1,121,713,899.06		
宿迁市供热管网有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
宿迁市城市之家运营管理有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
合计	3,657,014,757.02	1,500,000,000.00	693,085,800.00	4,463,928,957.02		

(2) 对联营、合营企业投资

投资单位	2018年 12月31日	2019年度增减变动								2019年 12月31日	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收 益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他			
宿迁苏商置业有限公司	39,018,062.94			-815,047.82							38,203,015.12	
宿迁华润燃气公司	5,038,983.30			706,188.05							5,745,171.35	
光大环保餐厨处理（宿 迁）有限公司	6,220,269.48	3,296,000.00		1,106,277.04							10,622,546.52	
睢宁润城港华管输天然 气有限公司	4,672,772.55			-290,972.41							4,381,800.14	
江苏京宿环境服务有限 公司	7,367,259.63			1,437,460.13					-1,135,067.12		7,669,652.64	
宿迁华城燃气有限公司	7,006,863.66			216,767.33							7,223,630.99	
宿迁城投彩生活服务有 限公司		1,000,000.00		-508,876.34							491,123.66	
宿迁市城投远大建筑科 技有限公司		37,000,000.00		-78,517.60							36,921,482.40	
合计	69,324,211.56	41,296,000.00		1,773,278.38					-1,135,067.12		111,258,422.82	

4.营业收入和营业成本

(1) 营业收入与营业成本基本情况

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
主营业务收入	355,671,184.04	305,111,430.98	7,247,769.10
其他业务收入	15,003,110.13	2,522,563.82	2,969,893.83
合计	370,674,294.17	307,633,994.80	10,217,662.93

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
主营业务成本	306,146,958.51	249,176,728.38	1,443,119.98
其他业务成本	106,081.46		
合计	306,253,039.97	249,176,728.38	1,443,119.98

(2) 主营业务收入与成本明细情况

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
房地产销售收入	355,671,184.04	304,227,589.12	7,247,769.10
代建业务收入		883,841.86	
合计	355,671,184.04	305,111,430.98	7,247,769.10

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
房地产销售成本	306,146,958.51	249,176,728.38	1,443,119.98

5.投资收益

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
权益法核算的长期股权投资收益	1,773,278.38	1,183,084.03	560,358.76
处置长期股权投资产生的投资收益			-247,570.94
其他投资收益	11,067,607.26	30,829,728.95	8,738,978.58
合计	12,840,885.64	32,012,812.98	9,051,766.40

6.现金流量表补充资料

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	91,153,071.72	88,003,870.64	91,349,234.87
加：资产减值准备	108,541.89	16,082.10	-370,813.80
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,606,728.67	11,929,595.14	11,962,477.15
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销			

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“一”号填列)	-38,076,429.54	-21,162.14	
固定资产报废损失(收益以“一”号填列)			
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)			
财务费用(收益以“一”号填列)	72,092,576.69	48,983,819.29	59,623,572.26
投资损失(收益以“一”号填列)	-12,840,885.64	-32,012,812.98	-9,051,766.40
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)			
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)			
存货的减少(增加以“一”号填列)	-500,324,030.36	-53,955,419.05	-250,502,943.79
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	117,713,065.11	-623,669,358.16	24,488,662.36
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	493,038,490.90	419,255,921.26	92,362,257.29
其他			
经营活动产生的现金流量净额	233,471,129.44	-141,469,463.90	19,860,679.94
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3.现金及现金等价物净变动情况			
现金的期末余额	321,468,739.83	819,431,314.32	707,503,785.61
减：现金的期初余额	819,431,314.32	707,503,785.61	348,865,199.98
现金及现金等价物净增加额	-497,962,574.49	111,927,528.71	358,638,585.63

宿迁市城市建设投资(集团)有限公司

二〇二〇年四月二十二日





姓名 Full name 龚召平
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1975-12-26
 工作单位 Working unit 江苏苏亚金诚会计师事务所有限公司
 身份证号码 Identity card No. 320112197512260437



年度检验登
Annual Renewal Regis

本证书经检验合
 This certificate is va
 this renewal.



龚召平(320000260135)
 您已通过2018年年检
 江苏省注册会计师协会

320000260135

证书编号: 江苏省注册会计师协会
 No. of Certificate

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs
 二〇一〇年十二月三十一日

发证日期:
 Date of Issuance
 二〇一〇年十二月三十一日



龚召平(320000260135)
 您已通过2019年年检
 江苏省注册会计师协会

年 月 日
 /y /m /d



姓名 陈东阳
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1986-12-04
 Date of birth
 工作单位 江苏苏业金诚会计师事务所有限公司
 Working unit
 身份证号码 370481198612041277
 Identity card No.



年度检验登记
 Annual Renewal Registration



本证书经检验合格，
 This certificate is valid for
 this renewal.

陈东阳(320000260012)
 您已通过2019年年检
 江苏省注册会计师协会



陈东阳(320000260012)
 您已通过2018年年检
 江苏省注册会计师协会

年 月 日
 /y /m /d

证书编号: 320000260012
 No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013 年 07 月 31 日
 Date of Issuance /y /m /d

证书序号:0001469



说明

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

会计师事务所 执业证书

名称：江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）
 首席合伙人：詹从才
 主任会计师：詹从才
 经营场所：中环国际广场22楼
 组织形式：特殊普通合伙
 执业证书编号：32000026
 批准执业文号：苏财会[2013]46号

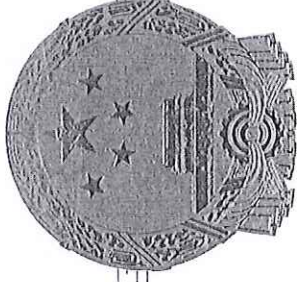


发证机关：



二〇一八 十二月 二十六 日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000427

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

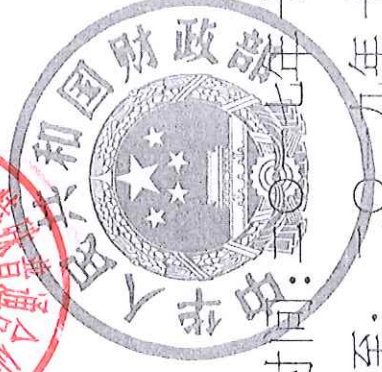
经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)证券、期货相关业务。

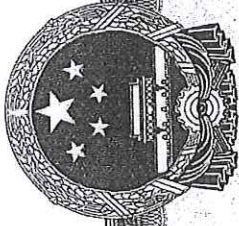
首席合伙人: 詹从才

证书号: 42

发证时间: 二〇一九年十二月十一日

证书有效期至: 二〇一九年十二月十一日





营业执照

(副本)

编号 320100000201906180262

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



统一社会信用代码 (2/10)
91320000085046285W

名称	苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)	成立日期	2013年12月02日
类型	特殊普通合伙企业	合伙期限	2013年12月02日至2033年11月25日
执行事务合伙人	詹从才	主要经营场所	江苏省南京市中山北路105-6号2201室

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；清算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、法律事务咨询、会计培训（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；基本建设资金管理；资产评估；代理记账；会计、审计、税务、法律、法规须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。



登记机关

国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。
国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>