

宿迁市城市建设投资（集团）有限公司

2021 年半年度报告

宿迁市城市建设投资（集团）有限公司

二〇二一年八月二十六日



重要声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证定期报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及银行间市场相关自律管理要求履行了相关内部程序。

目 录

重要声明.....	2
目录.....	3
第一章 报告期内企业基本情况.....	4
第二章 债务融资工具存续情况.....	5
第三章 报告期内重要事项.....	10
第四章 财务信息.....	14
第五章 备查文件.....	64

第一章 企业基本情况

一、企业基本情况

(一) 企业基本信息

中文名称	宿迁市城市建设投资（集团）有限公司
中文简称	宿迁城投
外文名称（如有）	Suqian City Construction Investment Co.,Ltd
外文简称（如有）	-

(二) 债务融资工具信息披露事务负责人信息

姓名	冯艳丽
职位	财务部总经理
联系地址	宿迁市洪泽湖路 140 号（建设大厦内）
电话	13809095139
传真	-
电子信箱	-

第二章 债务融资工具存续情况

一、存续债务融资工具情况

(一) 存续债务融资工具详细信息

表 1：发行人存续债务融资工具情况

单位：亿元、%

序号	债券全称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日(首次票面重置日)	债券余额	利率	付息兑付方式	交易场所	主承销商	存续期管理机构	受托管理人
1	宿迁市城市建设投资(集团)有限公司 2017 年度第一期中期票据	17 宿迁城投 MTN001	101762015	2017-3-14	2017-3-15	2022-3-15	8	5.95	利息每年支付一次, 最后一期利息随本金一起支付	银行间债券	中国民生银行股份有限公司	中国民生银行股份有限公司	不涉及
2	宿迁市城市建设投资(集团)有限公司 2017 年度第二期中期票据	17 宿迁城投 MTN002	101754109	2017-9-20	2017-9-21	2022-9-21	6	5.20	利息每年支付一次, 最后一期利息随本金一起支付	银行间债券	中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	不涉及
3	宿迁市城市建设投资(集团)有限公司 2018 年度第二期中期票据	18 宿迁城投 MTN002	101801311	2018-11-8	2018-11-9	2023-11-9	6	5.00	利息每年支付一次, 最后一期利息随本金一起支付	银行间债券	中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	不涉及
4	宿迁市城市建设投资(集团)有限公司 2019 年度第二期定向债务融资工具	19 宿迁城投 PPN002	031900641	2019-8-19	2019-8-21	2022-8-21	2	4.47	利息每年支付一次, 最后一期利息随本金一起支付	银行间债券	兴业银行股份有限公司	兴业银行股份有限公司	不涉及
5	宿迁市城市建设投资(集团)有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具	20 宿迁城投 PPN001	032000181	2020-3-9	2020-3-11	2023-3-11	2	3.80	利息每年支付一次, 最后一期利息随本金一起支付	银行间债券	兴业银行股份有限公司	兴业银行股份有限公司	不涉及
6	宿迁市城市建设投资(集团)有限公司 2020 年度第一期中期票据	20 宿迁城投 MTN001	102000433	2020-3-18	2020-3-20	2025-3-20	4	3.98	利息每年支付一次, 最后一期利息随本金一起支付	银行间债券	中国民生银行股份有限公司	中国民生银行股份有限公司	不涉及
7	宿迁市城市建设投资(集团)有限公司 2020 年度第	20 宿迁城投 MTN002	102000912	2020-4-27	2020-4-29	2025-4-29	11	3.80	利息每年支付一次, 最后一期利息	银行间债券	中国民生银行股份有限公司	中国民生银行股份有限公司	不涉及

	二期中期票据								随本金一起支付			公司	
8	宿迁市城市建设投资(集团)有限公司2020年度第二期定向债务融资工具	20 宿迁城投 PPN002	032000783	2020-9-1	2020-9-3	2025-9-3	5	4.50	利息每年支付一次, 最后一期利息随本金一起支付	银行间债券	中国农业银行股份有限公司	中国农业银行股份有限公司	不涉及
9	宿迁市城市建设投资(集团)有限公司2021年度第一期中期票据	21 宿迁城投 MTN001	102100496	2021-3-17	2021-3-19	2026-3-19	8	4.16	利息每年支付一次, 最后一期利息随本金一起支付	银行间债券	中国民生银行股份有限公司、江苏银行股份有限公司	中国民生银行股份有限公司	不涉及
10	宿迁市城市建设投资(集团)有限公司2021年度第四期超短期融资券	21 宿迁城投 SCP004	012102072	2021-6-3	2021-6-7	2021-10-5	3	2.89	到期一次性还本付息	银行间债券	中国建设银行股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	不涉及
11	宿迁市城市建设投资(集团)有限公司2021年度第二期中期票据	21 宿迁城投 MTN002	102101040	2021-6-7	2021-6-9	2026-6-9	10	3.88	利息每年支付一次, 最后一期利息随本金一起支付	银行间债券	中国民生银行股份有限公司、江苏银行股份有限公司	中国民生银行股份有限公司	不涉及
12	宿迁市城市建设投资(集团)有限公司2021年度第三期中期票据	21 宿迁城投 MTN003	102101296	2021-7-13	2021-7-15	2026-7-15	7	3.59	利息每年支付一次, 最后一期利息随本金一起支付	银行间债券	中国民生银行股份有限公司、江苏银行股份有限公司	中国民生银行股份有限公司	不涉及
13	宿迁市城市建设投资(集团)有限公司2021年度第五期超短期融资券	21 宿迁城投 SCP005	012102625	2021-7-19	2021-7-21	2022-1-17	4.1	2.79	到期一次性还本付息	银行间债券	中国建设银行股份有限公司	中国建设银行股份有限公司	不涉及

截至本报告期末, 上述存续债务融资工具均如期完成付息兑付, 公司存续的债务融资工具未出现逾期兑付的情形。

二、报告期内信用评级调整情况

2021年6月28日, 联合资信评估股份有限公司出具《宿迁市城市建设投资(集团)有限公司2021年跟踪评级报告》, 确定维持发行人主体长期信用等级为AA+, 评级展望为稳定。

三、含权条款、投保条款的触发及执行情况

(一) 发行人或投资者选择权条款行权情况

表 2: 截至报告期末存续债务融资工具含权情况

序号	债券简称	含权类型	报告期内是否行权	具体行权情况
1	17 宿迁城投 MTN001	延期支付利息条款、赎回权	否	不涉及
2	21 宿迁城投 MTN001	发行人调整票面利率选择权、投资者回售选	否	不涉及
3	21 宿迁城投 MTN002	发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权	否	不涉及
4	21 宿迁城投 MTN003	发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权	否	不涉及

(二) 投资人保护条款触发情况

表 3：截至报告期末存续债务融资工具投资人保护条款触发情况

序号	债券简称	附投资人保护条款类型（一级条款）	附投资人保护条款类型（二级条款）	是否触发	执行情况
1	20 宿迁城投 MTN001	交叉保护条款、事先约束条款、控制权变更条款、经营维持承诺	(1) 发行人及其合并范围内子公司未能清偿到期应付的其他债务融资工具、公司债、企业债或境外债券的本金或利息；或发行人未能清偿本期债务融资工具利息；或发行人及其合并范围内子公司未能清偿到期应付的任何银行贷款本金或利息，单独或累计的总金额达到或超过：①人民币5,000 万元，或	否	不涉及
2	20 宿迁城投 MTN002	交叉保护条款、事先约束条款、控制权变更条款、经营维持承诺		否	不涉及
3	20 宿迁城投 PPN002	交叉保护条款、事先约束条款、控制权变更条款、经营维持承诺		否	不涉及

序号	债券简称	附投资人保护条款类型（一级条款）	附投资人保护条款类型（二级条款）	是否触发	执行情况
4	21 宿迁城投 MTN001	交叉保护条款、事先约束条款、控制权变更条款、经营维持承诺	②发行人最近一年经审计的合并财务报表净资产的3.00%，以较低者为准。	否	不涉及
5	21 宿迁城投 SCP004	交叉保护条款、事先约束条款、控制权变更条款、经营维持承诺	(2) 出售/转移重大资产；对外提供重大担保。 (3) 发行人控股股东发生变更；或实际控制人发生变更。且在上述控制权变更情形发生之日起半年内信用评级发生变化：①信用评级级别下调；或②信用评级展望调为负面	否	不涉及
6	21 宿迁城投 MTN002	交叉保护条款、事先约束条款、控制权变更条款、经营维持承诺	(4) 受到行政处罚或行政监管措施处理，对融资造成实质性影响	否	不涉及
7	21 宿迁城投 MTN003	交叉保护条款、事先约束条款、控制权变更条款、经营维持承诺		否	不涉及

除上表列示的债务融资工具外，截至报告期末，发行人其他存续债务融资工具均未添加投资人保护条款。

四、报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施现状、执行情况和变化情况分析

（一）增信机制现状、执行情况及变化情况

17 宿迁城投 MTN001、17 宿迁城投 MTN002、18 宿迁城投 MTN002、18 宿迁城投 MTN002、19 宿迁城投 PPN002、20 宿迁城投 PPN001、20 宿迁城投 MTN001、20 宿迁城投 MTN002、20 宿迁城投 PPN002、21 宿迁城投 MTN001、21 宿迁城投 SCP004、21 宿迁城投 MTN002、21 宿迁城投 MTN003、21 宿迁城投 SCP005 均为信用发行，无增信。

（二）偿债计划及其他偿债保障措施的现状、执行情况及变化情况分析

序号	债券简称	偿债计划及其他偿债保障措施内容	现状及执行情况	报告期内变更情况				
				是否变更	变更后情况(如有)	变更原因(如有)	变更是否取得有权机构批准(如有)	对债务融资工具投资者权益的影响
1	17 宿迁城投 MTN001、17 宿迁城投 MTN002、18 宿迁城投 MTN002、19 宿迁城投 PPN002、20 宿迁城投 PPN001	<p>偿债计划与募集说明书披露无变化，本金和利息按期支付，通过登记托管和有关机构办理。</p> <p>保障措施： 1、设立专门的偿付工作小组 2、严格的信息披露 3、加强募集资金监管 4、制定突发事件应对措施</p>	<p>存续债务融资工具均如期完成付息兑付，公司存续的债务融资工具未出现逾期兑付的情形</p>	否	不适用	不适用	不适用	不适用
2	20 宿迁城投 MTN001、20 宿迁城投 MTN002、20 宿迁城投 PPN002、21 宿迁城投 MTN001、21 宿迁城投 SCP004、21 宿迁城投 MTN002、21 宿迁城投 MTN003、21 宿迁城投 SCP005	<p>偿债计划与募集说明书披露无变化，本金和利息按期支付，通过登记托管和有关机构办理。保障措施： 保障措施： 1、设立专门的偿付工作小组 2、严格的信息披露 3、加强募集资金监管 4、制定突发事件应对措施 5、制定投资者保护条款</p>	<p>存续债务融资工具均如期完成付息兑付，公司存续的债务融资工具未出现逾期兑付的情形，存续债券融资工具均未触发投资者保护条款</p>	否	不适用	不适用	不适用	不适用

第三章 报告期内重要事项

一、报告期内会计政策、会计估计变更或会计差错更正情况

(一) 会计政策变更情况：

1、采用经修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》带来的变化和影响

《企业会计准则第 21 号——租赁》自 2021 年 1 月 1 日起施行。

本公司于 2021 年 1 月 1 日采用该准则，并采用准则允许的简易过渡方法，不对首次采纳上一年度的比较数据进行重述。在首次执行日，本公司根据剩余租赁付款额按首次执行日承租人增量借款利率折现的现值计量租赁负债，对于存量租赁的使用权资产将视同自租赁期开始日即采用新准则进行计量。对于在首次执行日属于短期和低价值的租赁，本公司适用豁免规定。采用该准则未对本公司 2021 年 6 月 30 日的财务状况和 2021 年度 1-6 月的经营成果产生重大影响。

2、采用《企业会计准则第 14 号-收入》的修订带来的变化和影响

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号——收入》(以下简称“新收入准则”)。新收入准则引入了收入确认和计量的五步法，并针对特定交易(或事项)增加了更多的指引。本公司详细的收入确认和计量的会计政策参见“第四节财务报告财务报表附注三、重要会计政策及会计估计十七、收入”确认。新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初(即 2021 年 1 月 1 日)留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。采用该准则未对本公司 2021 年 6 月 30 日的财务状况和 2021 年度 1-6 月的经营成果产生重大影响。

3、采用新金融工具准则的变化和影响

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年修订的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。

金融资产分类与计量方面，新金融工具准则要求金融资产基于其合同现金流量特征及企业管理该等资产的业务模式分类为“以摊余成本计量的金融资产”、“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”和“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”三大类别。取消了贷款和应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产等原分类。权益工具投资一般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，也允许企业将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，但该指定不可撤销，且在处置时不得将原计入其他综合收益的累计公允价值变动额结转计入当期损益。

金融资产减值方面，新金融工具准则有关减值的要求适用于以摊余成本计量以及以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款、应收账款、合同资产以及特定未提用的贷款承诺和财务担保合同。新金融工具准则要求采用预期信用损失模型以替代原先的已发生信用损失模型。新减值模型要求采用三阶段模型，依据相关项目自初始确认后信用风险是否发生显著增加，信用损失准备按 12 个月内预期信用损失或者整个存续期的预期信用损失进行计提。

由于上述会计政策发生变更而对本公司的报表项目期初数的影响如下：

调整前		调整后	
合并报表项目	金额	合并报表项目	金额
可供出售金融资产	30,386,300.00	可供出售金融资产	
其他权益工具投资		其他权益工具投资	30,386,300.00
预收款项	1,387,249,235.52	预收款项	
合同负债		合同负债	1,387,249,235.52
资产减值损失	-42,363.47	资产减值损失	
信用减值损失		信用减值损失	-42,363.47

调整前		调整后	
母公司报表项目	金额	母公司报表项目	金额
可供出售金融资产	6,446,300.00	可供出售金融资产	
其他权益工具投资		其他权益工具投资	6,446,300.00
预收款项	757,573,842.33	预收款项	
合同负债		合同负债	757,573,842.33

(二) 会计估计变更情况：

不涉及。

(三) 会计差错更正情况：

不涉及。

二、财务报告非标准意见情况

不涉及。

三、报告期内合并报表范围发生重大变化

不涉及。

四、报告期内合并报表是否发生亏损超过净资产规模 10%的情况

不涉及。

五、受限资产情况

截至 2021 年 6 月末，发行人受限资产为 79.42 亿元，占上年末净资产比例为 66.88%，受限资产均对应项目贷款，项目未来所带来的现金流稳定，风险较小，对发行人经营和偿债能力影响较小，具体所有权受限资产情况如下：

表 4：截至 2021 年 6 月末发行人资产抵押担保情况表

单位：万元

抵押人	抵押权人	资产类型	抵押物价值	借款余额	起讫日期
宿迁市城市建设投资（集团）有限公司	国开行	土地	104,378.14	-	2013/7/18- 2023/7 /24
宿迁市城市建设投资（集团）有限公司	国开行	土地	441,511.11	132,500.00	2015/8/31- 2039/4 /27
江苏西楚旅游文化发展有限公司	工银租赁	土地	53,721.58	39,050.00	2019/3.20- 2029/6/20
江苏西楚旅游文化发展有限公司	工银租赁	房产	194,614.76		2019/3/20- 2029/6/20
合计			794,225.59	171,550.00	

注：发行人签署的抵押担保合同中，抵押期限需要覆盖项目贷款合同期限，该笔项目贷款虽余额为 0，但合同尚在存续期，未来有提款的可能性，所以土地仍在受限资产中。

六、对外担保金额及重大未决诉讼情况

（一）截至报告期末的对外担保情况

截至 2021 年 6 月末，发行人对外担保 138,821.55 万元，具体明细如下：

单位：万元

担保单位	被担保单位	担保总额	被担保单位性质	逾期金额	被担保单位现状
发行人	宿迁文化旅游发展集团有限公司	30,000.00	国有企业	无	正常
发行人	宿迁水务集团有限公司	30,000.00	国有企业	无	正常
发行人	宿迁苏商置业有限公司	7,569.47	有限公司	无	正常
发行人	宿迁开天投资发展有限公司	40,000.00	国有企业	无	正常
发行人	宿迁裕新科技产业发展有限公司	26,252.08	国有企业	无	正常
发行人	马陵中学	5,000.00	学校	无	正常
	合计	138,821.55			

(二) 截至报告期末重大未决诉讼情况

不涉及。

七、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

2021年6月29日，公司公告新的信息披露事务管理制度。对于重大事项和定期报告披露时间做了修订，同时明确了信息披露负责人，对投资人权益无不利影响。除此以外，报告期内，发行人不涉及其他相关重大事项。

第四章 财务信息

【附半年度财报】

合并资产负债表

2021年6月30日

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	期末余额	期初余额	负债和所有者权益	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	2,638,011,120.79	1,539,937,390.82	短期借款	14	218,000,000.00	212,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	012			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据		40,502,501.00	1,560,000.00
应收账款	2	623,241,835.02	679,034,466.75	应付账款	15	718,924,892.15	768,860,623.16
预付款项	3	496,139,959.42	498,030,000.84	预收款项			
其他应收款	4	4,170,972,198.88	4,111,658,607.43	合同负债	16	1,738,570,323.11	1,387,249,235.52
存货	5	18,303,944,353.00	18,201,614,351.01	应付职工薪酬	17	90,472.07	130,333.78
合同资产				应交税费	18	69,241,554.94	77,401,919.63
持有待售资产				其他应付款	19	1,156,793,969.85	1,551,747,867.79
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产	6	783,379,933.72	1,878,564,092.87	一年内到期的非流动负债	20	1,144,532,678.00	1,083,989,097.50
流动资产合计		27,035,689,400.83	26,908,838,909.72	其他流动负债	21	2,350,000,000.00	2,700,000,000.00
非流动资产：				流动负债合计		7,436,656,391.12	7,782,939,077.38
可供出售金融资产				非流动负债：			
债权投资				长期借款	22	12,122,642,292.25	12,374,692,087.50
其他债权投资				应付债券	23	5,820,000,000.00	4,020,000,000.00
长期应收款				其中：优先股			
其他权益工具投资	7	30,386,300.00	30,386,300.00	永续债			
长期股权投资	8	131,822,622.31	129,162,791.49	长期应付款	24	161,000,000.00	161,000,000.00
投资性房地产	9	45,054,373.32	45,769,522.11	预计负债			
固定资产	10	403,322,286.61	412,739,358.03	递延收益	25	28,774,033.80	28,774,033.80
在建工程	11	274,460,697.05	263,902,467.45	递延所得税负债			
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计		18,132,416,326.05	16,584,466,121.30
无形资产	12	6,861.25	8,313.25	负债合计		25,569,072,717.17	24,367,405,198.68
开发支出				所有者权益(或股东权益)：			
商誉				实收资本(或股本)	26	3,240,000,000.00	3,240,000,000.00
长期待摊费用				其他权益工具	27	787,908,000.00	787,908,000.00
递延所得税资产		21,401.72	21,401.72	其中：优先股			
其他非流动资产	13	10,985,931,392.17	9,853,728,823.89	永续债		787,908,000.00	787,908,000.00
非流动资产合计		11,871,005,934.43	10,735,718,977.94	资本公积	28	6,437,397,673.22	6,407,397,673.22
				减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积	29	147,066,743.36	147,066,743.36
				一般风险准备			
				未分配利润	30	1,161,627,197.95	1,131,708,562.20
				归属于母公司所有者权益合计		11,773,999,614.53	11,714,080,978.78
				少数股东权益		1,563,623,003.56	1,563,071,710.20
				所有者权益合计		13,337,622,618.09	13,277,152,688.98
资产总计		38,906,695,335.26	37,644,557,887.66	负债和所有者权益总计		38,906,695,335.26	37,644,557,887.66

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

2021年1-6月

会合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	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	31	400,340,656.69	379,680,557.97
减：营业成本	31	337,795,560.05	329,883,187.11
税金及附加	32	10,178,870.78	3,072,498.29
销售费用		6,084,086.53	1,396,628.67
管理费用		30,374,621.63	26,080,032.09
研发费用			
财务费用	33	45,593,201.20	34,684,886.94
其中：利息费用		51,437,358.85	37,026,398.07
利息收入		6,082,357.55	2,846,774.05
加：其他收益	35	52,801,000.00	4,031,901.54
投资收益（损失以“-”号填列）	34	2,659,830.82	10,853,885.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	34	2,659,830.82	-1,389,457.49
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	36	184,363.29	不适用
资产减值损失（损失以“-”号填列）	37		-42,363.47
资产处置收益（损失以“-”号填列）	38		-67.52
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		25,959,510.61	-593,318.88
加：营业外收入	39	5,852,877.33	40,282,288.31
减：营业外支出	40	4,043,187.19	4,443,635.18
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		27,769,200.75	35,245,334.25
减：所得税费用	41	-2,700,728.36	443,842.34
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		30,469,929.11	34,801,491.91
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		30,469,929.11	34,801,491.91
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）		29,918,635.75	35,621,236.00
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		551,293.36	-819,744.09
五、其他综合收益的税后净额		-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
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		30,469,929.11	34,801,491.91
归属于母公司所有者的综合收益总额		29,918,635.75	35,621,236.00
归属于少数股东的综合收益总额		551,293.36	-819,744.09
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

2021年1-6月

会合03表
单位：元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		807,454,376.01	210,178,185.64
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	42	391,479,771.65	655,187,920.97
经营活动现金流入小计		1,198,934,147.66	865,366,106.61
购买商品、接受劳务支付的现金		305,519,107.38	520,493,890.51
支付给职工以及为职工支付的现金		22,148,223.27	14,433,644.92
支付的各项税费		15,638,507.11	16,740,393.37
支付其他与经营活动有关的现金	42	424,564,707.57	1,169,606,398.27
经营活动现金流出小计		767,870,545.33	1,721,274,327.07
经营活动产生的现金流量净额		431,063,602.33	-855,908,220.46
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		4,069,999,350.00	8,708,953,500.00
取得投资收益收到的现金			12,243,343.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			595,000,000.00
投资活动现金流入小计		4,069,999,350.00	9,316,196,843.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,002,542.88	2,303,121.28
投资支付的现金		2,960,000,000.00	8,711,826,300.00
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	42	1,132,202,568.28	859,149,624.96
投资活动现金流出小计		4,103,205,111.16	9,573,279,046.24
投资活动产生的现金流量净额		-33,205,761.16	-257,082,203.05
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		4,306,543,580.50	7,840,140,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,306,543,580.50	7,840,140,000.00
偿还债务支付的现金		3,042,049,795.25	5,048,139,798.75
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		544,277,896.45	593,926,645.73
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			
筹资活动现金流出小计		3,586,327,691.70	5,642,066,444.48
筹资活动产生的现金流量净额		720,215,888.80	2,198,073,555.52
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		1,118,073,729.97	1,085,083,132.01
加：期初现金及现金等价物余额		1,539,937,390.82	1,833,235,331.76
六、期末现金及现金等价物余额		2,658,011,120.79	2,918,318,463.77

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

2021年6月30日

会企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	期末余额	期初余额	负债和所有者权益	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		746,390,991.99	411,072,011.72	短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0905012			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据		6,502,501.00	1,560,000.00
应收账款	1	337,387,828.48	400,770,927.25	应付账款		622,481,943.68	647,628,723.90
预付款项		238,347,825.11	237,963,720.11	预收款项			
其他应收款	2	8,113,592,725.04	8,315,540,211.99	合同负债		1,117,876,837.72	757,573,842.33
存货		10,304,480,659.39	10,296,746,823.09	应付职工薪酬			
合同资产				应交税费		50,712,125.70	48,361,606.42
持有待售资产				其他应付款		1,103,484,440.17	1,570,464,421.41
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产		163,910,572.38	285,192,891.43	一年内到期的非流动负债		666,600,000.00	716,600,000.00
流动资产合计		20,904,110,602.39	19,947,286,585.59	其他流动负债		2,350,000,000.00	2,700,000,000.00
非流动资产：				流动负债合计		5,917,657,848.27	6,442,188,594.06
可供出售金融资产				非流动负债：			
债权投资				长期借款		2,315,300,000.00	2,708,600,000.00
其他债权投资				应付债券		5,820,000,000.00	4,020,000,000.00
长期应收款				其中：优先股			
其他权益工具投资		6,446,300.00	6,446,300.00	永续债			
长期股权投资	3	4,573,315,857.73	4,571,245,735.23	长期应付款		161,000,000.00	161,000,000.00
投资性房地产				预计负债			
固定资产		204,588,476.98	209,142,266.82	递延收益			
在建工程		98,282,149.83	96,944,111.78	递延所得税负债			
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计		8,296,300,000.00	6,889,600,000.00
无形资产				负债合计		14,213,957,848.27	13,331,788,594.06
开发支出				所有者权益(或股东权益)：			
商誉				实收资本(或股本)		3,240,000,000.00	3,240,000,000.00
长期待摊费用				其他权益工具		787,908,000.00	787,908,000.00
递延所得税资产				其中：优先股			
其他非流动资产		375,250,792.36	375,250,792.36	永续债		787,908,000.00	787,908,000.00
非流动资产合计		5,257,883,576.90	5,259,029,206.19	资本公积		6,444,311,873.22	6,414,311,873.22
				减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积		147,066,743.36	147,066,743.36
				一般风险准备			
				未分配利润		1,328,749,714.44	1,285,240,581.14
				所有者权益合计		11,948,036,331.02	11,874,527,197.72
资产总计		26,161,994,179.29	25,206,315,791.78	负债和所有者权益总计		26,161,994,179.29	25,206,315,791.78

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



利润表

2021年1-6月

会企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	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	4	138,939,620.95	83,430,448.09
减：营业成本	4	109,710,529.13	59,666,039.84
税金及附加		3,888,884.20	1,363,152.04
销售费用		4,224,859.18	-
管理费用		13,024,133.98	10,601,433.72
研发费用			
财务费用		19,066,966.98	30,740,967.91
加：其他收益		52,801,000.00	
投资收益（损失以“-”号填列）	5	2,070,122.50	10,853,885.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5	2,070,122.50	-1,389,457.49
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		186,389.29	不适用
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		44,081,759.27	-8,087,259.72
加：营业外收入		100,000.02	37,577,150.00
减：营业外支出		672,625.99	86,208.44
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		43,509,133.30	29,403,681.84
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		43,509,133.30	29,403,681.84
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		43,509,133.30	29,403,681.84
（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		-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		43,509,133.30	29,403,681.84
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

2021年1-6月

会企03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	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		564,550,691.37	33,500,094.61
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		88,569,301.83	396,551,260.47
经营活动现金流入小计		653,119,993.20	430,051,355.08
购买商品、接受劳务支付的现金		144,125,816.92	133,696,470.95
支付给职工以及为职工支付的现金		6,519,380.76	3,057,221.32
支付的各项税费		7,087,304.86	7,220,933.01
支付其他与经营活动有关的现金		61,853,806.83	756,047,220.12
经营活动现金流出小计		219,586,309.37	900,021,845.40
经营活动产生的现金流量净额		433,533,683.83	-469,970,490.32
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		800,999,350.00	2,275,000,000.00
取得投资收益收到的现金			12,243,343.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		800,999,350.00	2,287,243,343.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,350,104.09	1,087,515.19
投资支付的现金		670,000,000.00	2,954,896,300.00
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		671,350,104.09	2,955,983,815.19
投资活动产生的现金流量净额		129,649,245.91	-668,740,472.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		4,120,000,000.00	6,790,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,120,000,000.00	6,790,000,000.00
偿还债务支付的现金		3,113,300,000.00	4,813,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		234,563,949.47	293,709,046.72
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		3,347,863,949.47	5,107,009,046.72
筹资活动产生的现金流量净额		772,136,050.53	1,682,990,953.28
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		1,335,318,980.27	544,279,990.96
加：期初现金及现金等价物余额		411,072,011.72	321,468,739.83
六、期末现金及现金等价物余额		1,746,390,991.99	865,748,730.79

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



宿迁市城市建设投资(集团)有限公司

2021 年度 1-6 月财务报表附注

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2021年6月30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);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。

纳入合并财务报表范围的子公司情况详见“附注六之1在子公司中的权益”。

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.企业合并形成的长期股权投资，其初始投资成本的确认详见本附注三之四同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

2.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，公司以放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本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分享有的部分，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
运输设备	3-10	5	31.67-9.50

固定资产类别	折旧年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
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、项目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）项目建设收入的确认

公司代建项目建设收入的确认按照成本加成法，每年度按照完工项目的成本加成 15%，与政府部门结算，经政府财政部门确认后，确认收入。

（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、 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本公司作为承租人

本公司于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。本公司的使用权资产包括租入的房屋及建筑物、运输设备及机器设备。使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额。对于租赁期不超过12个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

本公司作为出租人

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎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。

经营租赁

本公司经营租出自有的房屋建筑物、机器设备及运输工具时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

融资租赁

本公司作为融资租赁出租人，于租赁开始日对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认相关资产。对应收融资租赁款进行初始计量时以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，在“客户贷款”项目列示。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。当从应收融资租赁款获得现金流的权利已经到期或转移，并且本公司已将与租赁物相关的几乎所有风险和报酬转移时，终止确认该项应收融资租赁款。租赁期内本公司采用固定的周期性利率计算确认租赁期内各个期间的利息收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

二十一、重要会计政策和会计估计的变更

（一）重要会计政策变更

1.采用经修订的《企业会计准则第21号——租赁》带来的变化和影响

《企业会计准则第21号—租赁》自2021年1月1日起施行。

本公司于2021年1月1日采用该准则，并采用准则允许的简易过渡方法，不对首次采纳上一年度的比较数据进行重述。在首次执行日，本公司根据剩余租赁付款额按首次执行日承租人增量借款利率折现的现值计量租赁负债，对于存量租赁的使用权资产将视同自租赁期开始日即采用新准则进行计量。对于在首次执行日属于短期和低价值的租赁，本公司适用豁免规定。采用该准则未对本公司2021年6月30日的财务状况和2021年度1-6月的经营成果产生重大影响。

2.采用《企业会计准则第14号-收入》的修订带来的变化和影响

本公司自2021年1月1日起执行财政部于2017年修订的《企业会计准则第14号—收入》(以下简称“新收入准则”)。新收入准则引入了收入确认和计量的五步法，并针对特定交易(或事项)增加了更多的指引。本公司详细的收入确认和计量的会计政策参见“第四节财务报告财务报表附注三、重要会计政策及会计估计十七、收入”确认。新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初(即2021年1月1日)留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。采用该准则未对本公司2021年6月30日的财务状况和2021年度1-6月的经营成果产生重大影响。

3.采用新金融工具准则的变化和影响

本公司自2021年1月1日起执行财政部于2017年修订的《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号—金融资产转移》、《企业会计准则第24号—套期会计》和《企业会计准则第37号—金融工具列报》。

金融资产分类与计量方面，新金融工具准则要求金融资产基于其合同现金流量特征及企业管理该等资产的业务模式分类为“以摊余成本计量的金融资产”、“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”和“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”三大类别。取消了贷款和应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产等原分类。权益工具投资一般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，也允许企业将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，但该指定不可撤销，且在处置时不得将原计入其他综合收益的累

计公允价值变动额结转计入当期损益。

金融资产减值方面，新金融工具准则有关减值的要求适用于以摊余成本计量以及以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款、应收账款、合同资产以及特定未提用的贷款承诺和财务担保合同。新金融工具准则要求采用预期信用损失模型以替代原先的已发生信用损失模型。新减值模型要求采用三阶段模型，依据相关项目自初始确认后信用风险是否发生显著增加，信用损失准备按12个月内预期信用损失或者整个存续期的预期信用损失进行计提。

由于上述会计政策发生变更而对本公司的报表项目期初数的影响如下：

调整前		调整后	
合并报表项目	金额	合并报表项目	金额
可供出售金融资产	30,386,300.00	可供出售金融资产	
其他权益工具投资		其他权益工具投资	30,386,300.00
预收款项	1,387,249,235.52	预收款项	
合同负债		合同负债	1,387,249,235.52
资产减值损失	-42,363.47	资产减值损失	
信用减值损失		信用减值损失	-42,363.47

调整前		调整后	
母公司报表项目	金额	母公司报表项目	金额
可供出售金融资产	6,446,300.00	可供出售金融资产	
其他权益工具投资		其他权益工具投资	6,446,300.00
预收款项	757,573,842.33	预收款项	
合同负债		合同负债	757,573,842.33

（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	9%（10%、11%）、6%、5%、3%
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《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号），纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用17%和11%税率的，税率分别调整为16%、10%，本通知自2018年5月1日起执行。根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）

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 16%、10% 税率的，税率分别调至为 13%、9%。

[注 2]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	期末余额	期初余额
库存现金	5,023.63	14,783.98
银行存款	2,658,006,097.16	1,479,922,606.84
其他货币资金		60,000,000.00
合计	2,658,011,120.79	1,539,937,390.82

2. 应收账款

①按种类披露的应收账款

类别	期末余额				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	22,853,815.89	3.65	114,269.08	0.50	22,739,546.81
其他组合	600,502,288.21	95.82			600,502,288.21
小计	623,356,104.10	99.46	114,269.08	0.02	623,241,835.02
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	0.54	3,353,130.00	100.00	
合计	626,709,234.10	100.00	3,467,399.08	0.55	623,241,835.02

（续表）

类别	期初余额				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	22,448,615.89	3.29	112,243.08	0.50	22,336,372.81
其他组合	656,698,093.94	96.22			656,698,093.94
小计	679,146,709.83	99.51	112,243.08	0.02	679,034,466.75

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
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	0.49	3,353,130.00	100.00	
合计	682,499,839.83	100.00	3,465,373.08	0.51	679,034,466.75

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	22,853,815.89	114,269.08	0.50	22,448,615.89	112,243.08	0.50

④期末主要客户的应收账款情况

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	588,140,212.48	1-2年 190,014,971.50元； 2-3年 226,789,464.75元； 3-5年 171,335,776.23元	93.85
正太集团有限公司	15,040,000.00	1年以内	2.40
宿迁市数字化城市管理监督指挥中心	4,006,875.00	1年以内	0.64
蔡永之	3,353,130.00	2-3年	0.54
宿迁华美新材料有限公司	2,600,000.00	1年以内	0.41
合计	613,140,217.48		97.83

3.预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	10,909,203.98	2.20	60,566,049.26	12.16
1~2年	47,766,803.86	9.63	156,217,738.21	31.37
2~3年	156,217,738.21	31.49	34,629,192.04	6.95
3年以上	281,246,213.37	56.68	246,617,021.33	49.52
合计	496,139,959.42	100.00	498,030,000.84	100.00

(2) 账龄超过1年的重要预付款项

单位名称	期末余额	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
预付土地款	156,217,738.21	受当地规划政策影响无法办理权证
宿迁苏商置业有限公司	29,000,000.00	预付购房款
合计	429,972,654.01	

(3) 2021年6月30日前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
宿迁华夏建设（集团）工程有限公司	244,754,915.80	49.33
预付土地款	156,217,738.21	31.49
宿迁苏商置业有限公司	29,000,000.00	5.85
江苏省电力公司宿迁供电公司	5,523,248.64	1.11
中国石油天然气股份有限公司西气东输销售分公司	5,059,445.21	1.02
合计	440,555,347.86	88.80

4.其他应收款

(1) 分类

项目	期末余额	期初余额
应收利息		4,129,952.06
其他应收款	4,170,972,198.88	4,107,528,655.37
合计	4,170,972,198.88	4,111,658,607.43

(2) 其他应收款

①其他应收款分类披露

类别	期末余额				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	97,238,849.77	2.33	486,194.24	0.50	96,752,655.53
其他组合	4,074,219,543.35	97.67			4,074,219,543.35
合计	4,171,458,393.12	100.00	486,194.24	0.01	4,170,972,198.88

(续表)

类别	期初余额				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:					

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
其他：余额组合	134,516,707.31	3.27	672,583.53	0.50	133,844,123.78
其他组合	3,973,684,531.59	96.73			3,973,684,531.59
合计	4,108,201,238.90	100.00	672,583.53	0.02	4,107,528,655.37

②2021年6月30日前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)
宿迁市财政局	往来借款	2,084,326,481.88	1-2年 729,281,965.51元； 2-3年 623,783,358.23元； 3-5年 264,479,476.59元； 5年以上 466,781,681.55元	49.97
宿迁市国有土地上房屋征收办	往来借款	304,964,482.50	1-2年 15,509,000.02元； 2-3年 31,015,759.60元； 3-5年 26,258,531.02元； 5年以上 232,181,191.86元	7.31
宿迁文化旅游发展集团有限公司	往来借款	300,000,000.00	1年以内	7.19
宿迁市雪枫公园投资建设有限公司	往来借款	283,843,810.69	1-2年 12,169,136.75元； 2-3年 95,922,235.00元； 3-5年 56,570,033.32元； 5年以上 119,182,405.62元	6.80
宿迁市宿城区房屋征收办公室	往来借款	200,501,728.51	1-2年 24,300,136.62元 2-3年 176,201,591.89元；	4.81
合计		3,173,636,503.58		76.08

5.存货

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	2,056,879,550.49		2,056,879,550.49	2,085,728,385.62		2,085,728,385.62
开发成本	16,234,505,496.98		16,234,505,496.98	16,108,892,208.57		16,108,892,208.57
库存商品	12,336,132.42		12,336,132.42	6,770,583.71		6,770,583.71
低值易耗品	174,527.00		174,527.00	174,527.00		174,527.00
原材料	48,646.11		48,646.11	48,646.11		48,646.11
合计	18,303,944,353.00		18,303,944,353.00	18,201,614,351.01		18,201,614,351.01

6.其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
银行理财产品	591,920,650.00	1,701,920,000.00

委托贷款	100,100,000.00	100,100,000.00
待抵扣进项税及预缴税金	91,359,283.72	76,544,092.87
合计	783,379,933.72	1,878,564,092.87

7.其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具						
其中：按成本计量的权益工具	30,386,300.00		30,386,300.00	30,386,300.00		30,386,300.00

(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
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	
江苏银行棚改基金	23,940,000.00			23,940,000.00	
中教领信（宿迁）信息技术有限公司	6,446,300.00			6,446,300.00	
合计	30,386,300.00			30,386,300.00	

8. 长期股权投资

对合营企业的投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动						期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润		
宿迁城投彩生活服务有 限公司	278,833.15			-278,833.15					

对联营企业的投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动						期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润		
宿迁苏商置业有限公司	37,251,528.16			-123,380.42					37,128,147.74
宿迁华润燃气公司	6,815,341.45			1,091,304.43					7,906,645.88
光大环保餐厨处理(宿迁)有 限公司	10,983,804.14			1,843,572.53					12,827,376.67
睢宁润城港华管输天然气有 限公司	4,086,278.47			-144,365.15					3,941,913.32
江苏京宿环境服务有限公司	7,917,305.49			849,744.52					8,767,050.01
宿迁华城燃气有限公司	7,448,394.89			15,055.13					7,463,450.02
宿迁市城投远大建筑科技有 限公司	34,489,460.84			-1,263,436.54					33,226,024.30
宿迁京环资源利用有限公司	1,045,831.62			80,461.15					1,126,292.77
宿迁中裕鸿城燃气有限公司	18,846,013.28			589,708.32					19,435,721.60
合计	128,883,958.34			2,938,663.97					131,822,622.31

9.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	11,442,380.57
2.本期增加金额	715,148.79
(1)计提或摊销	715,148.79
3.本期减少金额	
4.期末余额	12,157,529.36
三、减值准备	
四、账面价值	
1.期末账面价值	45,054,373.32
2.期初账面价值	45,769,522.11

10. 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	287,441,091.64	4,608,917.06	741,537.73	6,333,742.88	223,477,657.22	522,602,946.53
2. 本期增加金额				443,474.28	839.00	444,313.28
(1) 购置				443,474.28	839.00	444,313.28
(2) 在建工程转入						
(3) 其他						
3. 本期减少金额	665,838.70	3,134,029.38		652,415.40	39,880.00	4,492,163.48
(1) 处置或报废	665,838.70	3,134,029.38		652,415.40	39,880.00	4,492,163.48
(2) 其他						
4. 期末余额	286,775,252.94	1,474,887.68	741,537.73	6,124,801.76	223,438,616.22	518,555,096.33
二、累计折旧						
1. 期初余额	77,745,129.74	3,046,511.93	501,649.88	3,846,734.71	24,723,562.24	109,863,588.50
2. 本期增加金额	4,529,669.00	204,530.39	74,153.77	352,795.12	3,556,687.40	8,717,835.68
(1) 计提	4,529,669.00	204,530.39	74,153.77	352,795.12	3,556,687.40	8,717,835.68
3. 本期减少金额		2,736,167.26		574,561.20	37,886.00	3,348,614.46
(1) 处置或报废		2,736,167.26		574,561.20	37,886.00	3,348,614.46
(2) 其他						
4. 期末余额	82,274,798.74	514,875.06	575,803.65	3,624,968.63	28,242,363.64	115,232,809.72
三、减值准备						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	204,500,454.20	960,012.62	165,734.08	2,499,833.13	195,196,252.58	403,322,286.61
2. 期初账面价值	209,695,961.90	1,562,405.13	239,887.85	2,487,008.17	198,754,094.98	412,739,358.03

11. 在建工程

(1) 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	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	41,841,864.43		41,841,864.43	41,841,864.43		41,841,864.43
永阳城市之家	174,643,920.17		174,643,920.17	165,423,728.62		165,423,728.62
二手车市场改造	51,726,136.20		51,726,136.20	51,726,136.20		51,726,136.20

其他	6,248,776.25		6,248,776.25	4,910,738.20		4,910,738.20
合计	274,460,697.05		274,460,697.05	263,902,467.45		263,902,467.45

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转入固定资产	其他减少	
黄河公园商务会所、游客服务中心、康体中心	41,841,864.43				41,841,864.43
永阳城市之家	165,423,728.62	9,220,191.55			174,643,920.17
二手车市场改造	51,726,136.20				51,726,136.20
其他	4,910,738.20	1,338,038.05			6,248,776.25
合计	263,902,467.45	10,558,229.60			274,460,697.05

12. 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	208,573.76
2. 本期增加金额	1,452.00
其中：计提	1,452.00
3. 本期减少金额	
4. 期末余额	210,025.76
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	6,861.25
2. 期初账面价值	8,313.25

13.其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
棚户区拆迁项目	10,985,931,392.17	9,853,728,823.89

14.短期借款

项目	期末余额	期初余额
保证借款	218,000,000.00	212,000,000.00

15.应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	716,883,543.28	765,868,590.49
原材料采购款	1,794,930.80	2,745,614.60
其他	246,418.07	246,418.07
合计	718,924,892.15	768,860,623.16

16.合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收房款	1,723,109,909.81	1,383,157,046.13
预收货款	14,194,752.30	4,089,189.39
预收租金及服务费	1,265,661.00	3,000.00
合计	1,738,570,323.11	1,387,249,235.52

17.应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	130,333.78	20,758,012.23	20,797,873.94	90,472.07
二、离职后福利—设定提存计划		1,350,349.34	1,350,349.34	
合计	130,333.78	22,108,361.57	22,148,223.28	90,472.07

(2) 短期薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	129,326.12	16,224,650.58	16,270,297.63	83,679.07
二、职工福利费		524,274.43	524,274.43	
三、社会保险费		886,134.42	885,871.42	263.00
其中：1. 医疗保险费		791,954.95	791,691.95	263.00
2. 工伤保险费		37,740.93	37,740.93	
3. 生育保险费		56,438.54	56,438.54	

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
四、住房公积金		2,103,114.28	2,096,584.28	6,530.00
五、工会经费和职工教育经费	1,007.66	1,019,838.52	1,020,846.18	
合计	130,333.78	20,758,012.23	20,797,873.94	90,472.07

(3) 离职后福利—设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.基本养老保险费		928,564.55	928,564.55	
2.失业保险费		19,978.62	19,978.62	
3.企业年金缴费		401,806.17	401,806.17	
合计		1,350,349.34	1,350,349.34	

18. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	265,986.34	2,874,502.11
营业税	49,713,157.84	49,713,157.84
企业所得税	4,159,185.58	11,590,807.12
代扣代缴个人所得税	14,340.60	76,396.85
城市维护建设税	5,652,959.87	5,686,762.25
房产税	2,070,778.07	2,565,722.88
教育附加费	3,992,233.47	4,011,467.65
印花税	163,995.30	298,025.38
土地使用税	815,078.51	420,137.85
土地增值税	2,215,414.02	
其他	178,425.34	164,939.70
合计	69,241,554.94	77,401,919.63

19. 其他应付款

(1) 分类

项目	期末余额	期初余额
应付利息	170,321,962.86	144,083,656.01
其他应付款	986,472,006.99	1,407,664,211.78
合计	1,156,793,969.85	1,551,747,867.79

(2) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
债券利息	170,321,962.86	144,083,656.01

(3) 其他应付款

①按项目列示的其他应付款

项目	期末余额	期初余额
往来款	933,832,072.92	1,357,236,247.00
保证金及订金	14,404,037.70	13,789,680.15
其他	38,235,896.37	36,638,284.63
合计	986,472,006.99	1,407,664,211.78

(4) 期末其他应付款余额前五名

单位名称	款项性质	期末余额	占其他应付款期末余额的比例(%)
宿迁市融资调度管理中心	往来借款	622,492,783.36	63.10
宿迁市房地产管理处	往来借款	76,442,386.00	7.75
江苏运河文化城投资开发有限公司	往来借款	52,255,771.59	5.30
马陵中学	往来借款	33,998,024.87	3.45
房屋维修资金借款	往来借款	21,938,581.64	2.22
合计		807,127,547.46	81.82

20. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,004,532,678.00	493,989,097.50
一年内到期的应付债券	140,000,000.00	590,000,000.00
合计	1,144,532,678.00	1,083,989,097.50

21. 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
短期融资券	2,350,000,000.00	2,700,000,000.00

22. 长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	10,608,174,506.00	11,057,828,000.00
抵押借款	729,467,786.25	411,864,087.50
保证借款	785,000,000.00	905,000,000.00
合计	12,122,642,292.25	12,374,692,087.50

23. 应付债券

(1) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

项目	期末余额	期初余额
17 宿迁城投债 01	180,000,000.00	180,000,000.00
17 宿迁城投债 02	240,000,000.00	240,000,000.00
17 宿迁城投 MTN002	600,000,000.00	600,000,000.00
18 宿迁城投 MTN002	600,000,000.00	600,000,000.00
19 宿迁城投 PPN002	200,000,000.00	200,000,000.00
20 宿迁城投 PPN001	200,000,000.00	200,000,000.00
20 宿迁城投 MTN001	400,000,000.00	400,000,000.00
20 宿迁城投 MTN002	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00
20 宿迁城投 PPN002	500,000,000.00	500,000,000.00
21 宿迁城投 MTN001	800,000,000.00	
21 宿迁城投 MTN002	1,000,000,000.00	
合计	5,820,000,000.00	4,020,000,000.00

(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	期初余 额	本期增加	本期减少	期末余 额
17 宿迁城投债 01	100	2017 年 7 月 11 日	7 年	300,000	180,000			180,000
17 宿迁城投债 02	100	2017 年 12 月 26 日	7 年	400,000	240,000			240,000
17 宿迁城投 MTN002	100	2017 年 9 月 21 日	5 年	600,000	600,000			600,000
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
20 宿迁城投 PPN001	100	2020 年 3 月 9 日	3 年	200,000	200,000			200,000
20 宿迁城投 MTN001	100	2020 年 3 月 20 日	5 年	400,000	400,000			400,000
20 宿迁城投 MTN002	100	2020 年 4 月 27 日	5 年	1,100,000	1,100,000			1,100,000
20 宿迁城投 PPN002	100	2020 年 9 月 1 日	5 年	500,000	500,000			500,000
21 宿迁城投 MTN001	100	2021 年 3 月 17 日	5 年	800,000		800,000		800,000
21 宿迁城投 MTN002	100	2021 年 6 月 7 日	5 年	1,000,000		1,000,000		1,000,000
合计				5,820,000	4,020,000	1,800,000		5,820,000

24. 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
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

25. 递延收益

项目	期末余额	期初余额
永阳城市之家项目补助款	28,774,033.80	28,774,033.80

26. 实收资本

股东名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	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

27. 其他权益工具

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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。

28. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	4,109,648.00			4,109,648.00
其他资本公积	6,403,288,025.22	30,000,000.00		6,433,288,025.22
合计	6,407,397,673.22	30,000,000.00		6,437,397,673.22

29. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	147,066,743.36			147,066,743.36

30. 未分配利润

项目	2021年1-6月
年初未分配利润	1,131,708,562.20
加：本期归属于母公司所有者的净利润	29,918,635.75
减：提取法定盈余公积	
应付普通股股利	
期末未分配利润	1,161,627,197.95

31. 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	2021年1-6月	2020年1-6月
主营业务收入	373,981,348.81	370,560,649.81

其他业务收入	26,359,307.88	9,119,908.16
合计	400,340,656.69	379,680,557.97

项目	2021年1-6月	2020年1-6月
主营业务成本	330,070,339.36	328,709,974.48
其他业务成本	7,725,220.69	1,173,212.63
合计	337,795,560.05	329,883,187.11

(2) 主营业务收入与成本明细情况

项目	2021年1-6月	2020年1-6月
保障房销售收入	174,553,462.32	266,520,333.44
商品销售收入	32,268,525.95	1,874,136.55
天然气销售收入	160,607,976.82	99,706,169.67
工程建设收入	5,808,705.10	62,381.55
其他	742,678.62	2,397,628.60
合计	373,981,348.81	370,560,649.81

项目	2021年1-6月	2020年1-6月
保障房销售成本	140,591,574.76	230,874,596.08
商品销售成本	31,945,916.32	2,845,840.80
天然气销售成本	150,843,267.88	93,887,230.34
工程建设成本	5,598,831.49	444,498.07
其他	1,090,748.91	657,809.19
合计	330,070,339.36	328,709,974.48

(3) 其他业务收入与成本明细情况

项目	2021年1-6月	2020年1-6月
担保收入	3,396,226.42	
房屋租赁收入	21,124,676.41	1,572,182.07
其他	1,838,405.05	7,547,726.09
合计	26,359,307.88	9,119,908.16

项目	2021年1-6月	2020年1-6月
房屋租赁成本	5,327,242.77	1,126,108.79
其他	2,397,977.92	47,103.84
合计	7,725,220.69	1,173,212.63

32.税金及附加

项目	2021年1-6月	2020年1-6月
城市维护建设税	710,728.04	517,300.76
教育费附加及地方教育附加	599,687.53	369,352.69
房产税	3,655,992.67	501,893.51
土地使用税	1,477,575.36	1,159,277.54
印花税	685,299.23	147,133.45
土地增值税	2,456,062.35	255,423.33
其他	593,525.60	122,117.01
合计	10,178,870.78	3,072,498.29

33.财务费用

项目	2021年1-6月	2020年1-6月
利息支出	51,437,358.85	37,026,398.07
减：利息收入	6,082,357.55	2,846,774.05
加：手续费支出	238,199.90	505,262.92
合计	45,593,201.20	34,684,886.94

34.投资收益

项目	2021年1-6月	2020年1-6月
权益法核算的长期股权投资收益	2,659,830.82	-1,389,457.49
其他投资收益		12,243,343.19
合计	2,659,830.82	10,853,885.70

35.其他收益

产生其他收益的来源	2021年1-6月	2020年1-6月
保障房建设补贴	52,801,000.00	4,031,901.54

36.信用减值损失

项目	2021年1-6月	2020年1-6月
坏账损失	184,363.29	不适用

37.资产减值损失

项目	2021年1-6月	2020年1-6月
坏账损失		-42,363.47

38.资产处置收益

项目	2021年1-6月	2020年1-6月
----	-----------	-----------

固定资产处置收益		-67.52
----------	--	--------

39.营业外收入

项目	2021年1-6月	2020年1-6月
政府补助	3,356,492.37	37,496,650.69
违约金收入	2,011,513.00	174,500.00
罚款净收入	100,000.00	87,150.00
不需支付的应付款项转入		70,579.55
其他	384,871.96	2,453,408.07
合计	5,852,877.33	40,282,288.31

40.营业外支出

项目	2021年1-6月	2020年1-6月
滞纳金及罚款支出	1,203,856.57	22,601.58
对外捐赠、赞助支出	2,000.00	20,190.00
赔偿及违约金支出	1,305,580.41	4,255,343.60
其他	1,531,750.21	145,500.00
合计	4,043,187.19	4,443,635.18

41.所得税费用

项目	2021年1-6月	2020年1-6月
当期所得税费用	-2,700,728.36	433,419.77
递延所得税费用		10,422.57
合计	-2,700,728.36	443,842.34

42.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	2021年1-6月	2020年1-6月
收到的财政补助等	52,801,000.00	37,496,650.69
收到的往来款项及其他	338,678,771.65	617,691,270.28
合计	391,479,771.65	655,187,920.97

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	2021年1-6月	2020年1-6月
支付的管理费用、销售费用等	25,880,722.67	5,355,568.60
支付的往来款项及其他	398,683,984.90	1,164,250,829.67
合计	424,564,707.57	1,169,606,398.27

(3) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	2021年1-6月	2020年1-6月
购建固定资产、无形资产和其他长期资产	1,132,202,568.28	859,149,624.96

43. 合并现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	2021年1-6月	2020年1-6月
1.将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	30,469,929.11	34,801,491.91
加：资产减值准备	-184,363.29	-42,363.47
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,576,533.49	9,775,871.98
无形资产摊销	1,452.00	48,053.94
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		67.52
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	51,437,358.85	37,025,644.99
投资损失(收益以“-”号填列)	-2,659,830.82	-10,853,885.70
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		10,422.57
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)	56,194,832.11	-77,691,447.85
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	340,162,312.43	-506,248,721.72
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-54,934,621.55	-342,733,354.63
其他		
经营活动产生的现金流量净额	431,063,602.33	-855,908,220.46
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	2,658,011,120.79	2,918,318,463.77
减：现金的期初余额	1,539,937,390.82	1,833,235,331.76
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	1,118,073,729.97	1,085,083,132.01

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	2021年1-6月	2020年1-6月
一、现金	2,658,011,120.79	2,918,318,463.77
其中：库存现金	5,023.63	11,528.47
可随时用于支付的银行存款	2,658,006,097.16	2,918,306,935.30

附注六、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[注]	宿迁	400,000.00	棚户区改造	40.00		40.00
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	60.27		60.27
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

注：宿迁市安华庭棚户区改造投资有限公司注册资本40亿元，目前实收资本为25亿元，本集团出资10亿元，实际出资占比40%，由于该公司由本集团实际控制，故本期纳入合并范围。

(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%	872,558.52		29,411,065.55

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	

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
宿迁城投彩生活服务有限公司	宿迁	物业管理	50.00		权益法
宿迁京环资源利用有限公司	宿迁	环境维护	20.00		权益法
宿迁中裕鸿城燃气有限公司	宿迁	燃气经营		22.50	权益法

附注七、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。

附注八、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) 应收账款分类披露

类别	期末余额				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	337,387,828.48	100.00			337,387,828.48

(续表)

类别	期初余额				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	400,770,927.25	100.00			400,770,927.25

(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	337,387,828.48	1-2 年 173,981,462.50 元, 2-3 年 163,406,365.98 元	100.00

2. 其他应收款

(1) 分类

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	8,113,592,725.04	8,315,540,211.99

(2) 其他应收款分类披露

类别	期末余额				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	95,939,030.95	1.18	479,695.15	0.50	95,459,335.80
其他组合	8,018,133,389.24	98.82			8,018,133,389.24
合计	8,114,072,420.19	100.00	479,695.15	0.01	8,113,592,725.04

(续表)

类别	期初余额				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	133,216,888.49	1.60	666,084.44	0.50	132,550,804.05
其他组合	8,182,989,407.94	98.40			8,182,989,407.94
合计	8,316,206,296.43	100.00	666,084.44	0.01	8,315,540,211.99

(3) 2021年6月30日前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)
江苏西楚文化旅游有限公司	往来借款	3,505,093,966.50	1年以内 93,581,745.20 元 1-2年 279,563,303.47 元 2-3年 657,061,920.76 元 3-5年 2,474,886,997.07 元	43.20
宿迁市隆城置业有限公司	往来借款	1,816,955,255.90	1年以内 17,801,784.00 元 1-2年 202,537,505.14 元 2-3年 238,162,947.04 元 3-5年 1,358,453,019.72 元	22.39
宿迁国际体育会展中心	往来借款	875,924,890.40	1年以内 235,652,809.79 元 1-2年 640,272,080.61 元	10.80
宿迁市国有土地上房屋征收办	往来借款	304,964,482.50	1-2年 15,509,000.02 元; 2-3年 31,015,759.60 元; 3-5年 26,258,531.02 元; 5年以上 232,181,191.86 元	3.76
宿迁文化旅游发展集团有限公司	往来借款	300,000,000.00	1年以内	3.70

合计		6,802,938,595.30		83.84
----	--	------------------	--	-------

3.长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,460,928,957.02		4,460,928,957.02	4,460,928,957.02		4,460,928,957.02
对联营、合营企业投资	112,386,900.71		112,386,900.71	110,316,778.21		110,316,778.21
合计	4,573,315,857.73		4,573,315,857.73	4,571,245,735.23		4,571,245,735.23

(1) 对子公司投资

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
宿迁市隆城置业有限公司	1,564,428,900.00			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		
宿迁市国际体育会展中心有限公司	500,000,000.00			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	4,460,928,957.02			4,460,928,957.02		

(2) 对联营、合营企业投资

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收 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			
宿迁城投彩生活服务有 限公司	278,833.15			-278,833.15								
宿迁苏商置业有限公司	37,251,528.16			-123,380.42								37,128,147.74
宿迁华润燃气公司	6,815,341.45			1,091,304.43								7,906,645.88
光大环保餐厨处理（宿 迁）有限公司	10,983,804.14			1,843,572.53								12,827,376.67
睢宁润城港华管输天然 气有限公司	4,086,278.47			-144,365.15								3,941,913.32
江苏京宿环境服务有限 公司	7,917,305.49			849,744.52								8,767,050.01
宿迁华城燃气有限公司	7,448,394.89			15,055.13								7,463,450.02
宿迁市城投远大建筑科 技有限公司	34,489,460.84			-1,263,436.54								33,226,024.30
宿迁京环资源利用有 限公司	1,045,831.62			80,461.15								1,126,292.77
合计	110,316,778.21			2,070,122.50								112,386,900.71

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	2021年1-6月	2020年1-6月
主营业务收入	132,350,147.74	74,692,000.65
其他业务收入	6,589,473.21	8,738,447.44
合计	138,939,620.95	83,430,448.09

项目	2021年1-6月	2020年1-6月
主营业务成本	108,434,166.97	59,255,079.84
其他业务成本	1,276,362.16	410,960.00
合计	109,710,529.13	59,666,039.84

(2) 主营业务收入与成本明细情况

项目	2021年1-6月	2020年1-6月
房地产销售收入	132,350,147.74	74,692,000.65

项目	2021年1-6月	2020年1-6月
房地产销售成本	108,434,166.97	59,255,079.84

5.投资收益

项目	2021年1-6月	2020年1-6月
权益法核算的长期股权投资收益	2,070,122.50	-1,389,457.49
其他投资收益		12,243,343.19
合计	2,070,122.50	10,853,885.70

6.现金流量表补充资料

项目	2021年1-6月	2020年1-6月
1.将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	43,509,133.30	29,403,681.84
加：资产减值准备	-186,389.29	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,565,855.88	5,085,966.72
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		
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)		

项目	2021年1-6月	2020年1-6月
财务费用(收益以“-”号填列)	24,548,879.50	31,969,044.32
投资损失(收益以“-”号填列)		-10,853,885.70
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
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)	-7,733,836.30	-34,177,534.61
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	57,414,539.06	-553,497,311.81
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	311,415,501.68	62,099,548.92
其他		
经营活动产生的现金流量净额	433,533,683.83	-469,970,490.32
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	1,746,390,991.99	865,748,730.79
减：现金的期初余额	411,072,011.72	321,468,739.83
现金及现金等价物净增加额	1,335,318,980.27	544,279,990.96

宿迁市城市建设投资(集团)有限公司

二〇二一年八月九日



第五章 备查文件

一、备查文件

(一) 宿迁市城市建设投资(集团)有限公司2021年半年度未经审计的合并及母公司财务报表;

(二) 宿迁市城市建设投资(集团)有限公司信息披露制度、文件等。

二、查询地址及网站

如上述备查文件有任何疑问,可以咨询本公司或存续期管理机构。

1、宿迁市城市建设投资(集团)有限公司

名称: 宿迁市城市建设投资(集团)有限公司

地址: 宿迁市洪泽湖路140号(建设大厦内)

法定代表人: 单成武

联系人: 张楠

电话: 0527-84387136

传真: 0527-84387003

邮政编码: 223800

2、中国民生银行股份有限公司

名称: 中国民生银行股份有限公司

地址: 北京市西城区复兴门内大街2号

法定代表人: 高迎欣

联系人: 舒畅

电话: 8610-58560971

传真: 8610-58560609

邮政编码: 100031

3、查询网站

投资者可通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）或上海清算所网站（www.shclearing.com）等交易商协会认可的网站下载本报告，或者在办公时间，到上述地点查阅本报告全文及上述备查文件。