

苏州市吴中城区建设发展有限公司



00002020040061704776  
报告文号：中兴华审字[2020]第020654号

## 审计报告

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

# 目 录

---

## 一、审计报告

### 二、审计报告附送

1. 合并资产负债表
2. 合并利润表
3. 合并现金流量表
4. 合并所有者权益变动表
5. 母公司资产负债表
6. 母公司利润表
7. 母公司现金流量表
8. 母公司所有者权益变动表
9. 财务报表附注

### 三、审计报告附件

1. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件
2. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书复印件
3. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）证券、期货相关业务许可证复印件
4. 注册会计师执业证书复印件



# 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址 (Add): 北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦东座 15 层  
F15, Sichuan Building East, No.1 Fu Wai Da Jie, Xicheng District, Beijing, China

## 审计报告

中兴华审字 (2020) 第 020654 号

苏州市吴中城区建设发展有限公司全体股东：

### 一、审计意见

我们审计了苏州市吴中城区建设发展有限公司（以下简称“吴中城建公司”）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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，公允反映了吴中城建公司 2019 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2019 年度合并及母公司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，我们独立于吴中城建公司，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

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，管理层负责评估吴中城建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吴中城建公司、终止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督吴中城建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所导致，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的过程中，我们运用了职业判断，并保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对吴中城建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吴中城建公司不能持续经营。

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

（六）就吴中城建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，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们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。



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

(此页无正文，为苏州市吴中城区建设发展有限公司 2019 年度财务报表审计报告签章页)

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2020 年 4 月 24 日

## 合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位：苏州市吴中区建设发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、（一）	1,219,557,942.27	1,521,810,586.13
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	五、（二）	561,565,773.34	477,341,130.26
预付款项	五、（三）	84,269,912.19	58,574,841.70
其他应收款	五、（四）	2,699,954,446.28	2,575,666,969.87
存货	五、（五）	4,941,014,510.85	4,467,478,779.54
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、（六）	41,421,819.01	17,440,374.27
<b>流动资产合计</b>		<b>9,547,784,403.94</b>	<b>9,118,312,681.77</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	五、（七）	10,000,000.00	10,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、（八）	5,913,059.54	4,584,174.18
投资性房地产	五、（九）	139,483,986.73	147,760,833.23
固定资产	五、（十）	32,860,226.28	41,210,423.03
在建工程	五、（十一）	5,787,026.00	5,761,600.00
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、（十二）		3,694.79
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、（十三）	631,124.27	335,572.77
递延所得税资产	五、（十四）	1,178.34	
其他非流动资产	五、（十五）	29,000,000.00	
<b>非流动资产合计</b>		<b>223,676,601.16</b>	<b>209,656,298.00</b>
<b>资产总计</b>		<b>9,771,461,005.10</b>	<b>9,327,968,979.77</b>

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：



主管会计工作负责人：缪红花

会计机构负责人：谢秀梅

## 合并资产负债表(续)

2019年12月31日

编制单位:苏州市吴中城区建设发展有限公司

金额单位:人民币元

项 目	注释	期末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款	五、(十六)	210,000,000.00	220,000,000.00
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	五、(十七)	211,437,911.63	352,464,691.94
预收款项	五、(十八)	2,504,885.44	1,502,594.01
应付职工薪酬	五、(十九)	4,260,056.00	3,986,544.67
应交税费	五、(二十)	136,741,000.49	134,575,134.51
其他应付款	五、(二十一)	684,614,562.76	455,779,613.76
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、(二十二)	608,500,000.00	1,043,800,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,858,058,416.32	2,212,108,578.89
非流动负债:			
长期借款	五、(二十三)	1,478,000,000.00	1,609,700,000.00
应付债券	五、(二十四)	2,647,283,532.82	1,883,383,683.79
其中:优先股			
永续债			
长期应付款	五、(二十五)	410,000,000.00	300,000,000.00
长期应付职工薪酬			
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		4,535,283,532.82	3,793,083,683.79
负债合计		6,393,341,949.14	6,005,192,262.68
所有者权益:			
实收资本	五、(二十六)	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积	五、(二十七)	936,626,583.64	938,505,291.82
减:库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、(二十八)	13,207,598.83	13,207,598.83
未分配利润	五、(二十九)	428,284,873.49	371,063,826.44
归属于母公司所有者权益合计		3,378,119,055.96	3,322,776,717.09
少数股东权益			
所有者权益合计		3,378,119,055.96	3,322,776,717.09
负债和所有者权益总计		9,771,461,005.10	9,327,968,979.77

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

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

2019年度

编制单位：苏州市吴中城区建设发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业总收入		443,965,950.86	599,390,477.99
其中：营业收入	五、(三十)	443,965,950.86	599,390,477.99
二、营业总成本		409,385,836.02	537,932,860.65
其中：营业成本	五、(三十)	374,839,064.04	513,364,205.97
税金及附加	五、(三十一)	2,682,578.14	4,868,687.11
销售费用			
管理费用	五、(三十二)	31,907,648.45	19,875,860.70
研发费用			
财务费用	五、(三十三)	-43,454.61	-175,893.13
其中：利息费用		265,422.39	95,331.34
利息收入		391,067.14	297,120.63
加：其他收益	五、(三十四)	19,961,793.55	7,395,542.46
投资收益（损失以“-”号填列）	五、(三十五)	862,065.88	248,430.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		862,065.88	248,430.24
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）	五、(三十六)	-7,344.08	1,068.64
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、(三十七)	1,470.87	1,163,884.34
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		55,398,101.06	70,266,543.02
加：营业外收入	五、(三十八)	11,921,533.55	249,881.46
减：营业外支出	五、(三十九)	35,926.42	10,447.09
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		67,283,708.19	70,505,977.39
减：所得税费用	五、(四十)	10,062,661.14	21,774,589.98
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		57,221,047.05	48,731,387.41
(一)按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		57,221,047.05	48,731,387.41
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）		57,221,047.05	48,731,387.41
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.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			
2.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			
(6)其他			
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		57,221,047.05	48,731,387.41
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额		57,221,047.05	48,731,387.41
(二)归属于少数股东的综合收益总额			

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：



主管会计工作负责人：缪红艳

会计机构负责人：





# 合并现金流量表

2019年度

编制单位：苏州市吴中区建设发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		381,105,352.60	350,843,566.00
收到的税费返还		1,334,362.30	
收到其他与经营活动有关的现金	七、(四十二)	512,738,233.83	586,578,056.30
经营活动现金流入小计		<b>895,177,948.73</b>	<b>937,421,622.30</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		559,152,656.46	768,195,312.93
支付给职工以及为职工支付的现金		40,196,548.65	38,638,366.10
支付的各项税费		14,145,740.75	26,422,716.54
支付其他与经营活动有关的现金	七、(四十二)	323,269,254.25	928,558,572.94
经营活动现金流出小计		<b>936,764,200.11</b>	<b>1,761,814,968.51</b>
经营活动产生的现金流量净额	七、(四十二)	<b>-41,586,251.38</b>	<b>-824,393,346.21</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		533,180.52	1,017,778.85
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		<b>533,180.52</b>	<b>1,017,778.85</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		83,115,910.66	1,373,300.64
投资支付的现金			
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		30,000,000.00	
投资活动现金流出小计		<b>113,115,910.66</b>	<b>1,373,300.64</b>
投资活动产生的现金流量净额		<b>-112,582,730.14</b>	<b>-355,521.79</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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		1,736,150,000.00	1,922,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		<b>1,736,150,000.00</b>	<b>1,922,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		1,555,000,000.00	935,990,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		329,433,662.34	290,127,740.88
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		<b>1,884,433,662.34</b>	<b>1,226,117,740.88</b>
筹资活动产生的现金流量净额		<b>-148,283,662.34</b>	<b>695,882,259.12</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-302,452,643.86</b>	<b>-128,866,608.88</b>
加：期初现金及现金等价物余额		1,521,810,586.13	1,650,677,195.01
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>1,219,357,942.27</b>	<b>1,521,810,586.13</b>

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：



主管会计工作负责人：缪红花

会计机构负责人：



## 合并所有者权益变动表

2019年度

编制单位：苏州市吴中城区建设发展有限公司

金额单位：人民币元

	本期金额									少数股东权益	所有者权益合计		
	归属于母公司所有者权益												
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润				
优先股	永续债	其他											
上年年末余额	2,000,000,000.00			938,505,291.82				13,207,598.83	371,063,826.44	3,322,776,717.09		3,322,776,717.09	
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年年初余额	2,000,000,000.00			938,505,291.82				13,207,598.83	371,063,826.44	3,322,776,717.09		3,322,776,717.09	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				-1,878,708.18					57,221,047.05	55,342,338.87		55,342,338.87	
(一)综合收益总额	05125								57,221,047.05	57,221,047.05		57,221,047.05	
(二)所有者投入和减少资本													
1、所有者投入资本													
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入所有者权益的金额													
4、其他				-1,878,708.18									
(三)利润分配													
1、提取盈余公积													
2、提取一般风险准备													
3、对所有者的分配													
4、其他													
(四)股东权益内部结转													
1、资本公积转增资本													
2、盈余公积转增资本													
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													
(五)专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
(六)其他													
四、本年末余额	2,000,000,000.00			936,626,583.64				13,207,598.83	428,284,873.49	3,378,119,055.96		3,378,119,055.96	

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人



5102061009677

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

2018年度

编制单位：苏州市吴中城区建设发展有限公司

金额单位：人民币元

项目	实收资本	本期金额									少数股东权益	所有者权益合计		
		归属于母公司所有者权益												
		优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润				
一、上年年末余额	2,000,000,000.00				938,505,291.82				13,207,598.83	322,332,439.03	3,274,045,329.68			
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	2,000,000,000.00				938,505,291.82				13,207,598.83	322,332,439.03	3,274,045,329.68			
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										48,731,387.41	48,731,387.41	48,731,387.41		
(一) 综合收益总额										48,731,387.41	48,731,387.41	48,731,387.41		
(二) 所有者投入和减少资本														
1、所有者投入资本														
2、其他权益工具持有者投入资本														
3、股份支付计入所有者权益的金额														
4、其他														
(三) 利润分配														
1、提取盈余公积														
2、提取一般风险准备														
3、对所有者的分配														
4、其他														
(四) 股东权益内部结转														
1、资本公积转增资本														
2、盈余公积转增资本														
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														
(五) 专项储备														
1、本期提取														
2、本期使用														
(六) 其他														
四、本年年末余额	2,000,000,000.00				938,505,291.82				13,207,598.83	371,063,826.44	3,322,776,717.09			

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)



# 资产负债表

2019年12月31日

编制单位：苏州市吴中区建设发展有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		490,555,030.73	335,701,872.10
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十二、（一）		160,278.00
预付款项		1,381,441.90	1,007,304.00
其他应收款	十二、（二）	2,837,730,562.22	2,187,572,982.30
存货		653,380,777.28	556,551,721.61
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		5,069,701.68	1,693,492.48
流动资产合计		3,988,117,513.81	3,082,687,650.49
非流动资产：			
可供出售金融资产		10,000,000.00	10,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二（三）	2,475,089,175.78	2,474,684,174.18
投资性房地产		139,483,986.73	147,760,833.23
固定资产		6,439,743.36	12,310,426.42
在建工程		5,761,600.00	5,761,600.00
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		177,569.16	
递延所得税资产			
其他非流动资产		29,000,000.00	
非流动资产合计		2,665,952,075.03	2,650,517,033.83
资产总计		6,654,069,588.84	5,733,204,684.32

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

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)

2019年12月31日

编制单位：苏州市吴中城区建设发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	年初余额
<b>流动负债:</b>			
短期借款		110,000,000.00	100,000,000.00
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		987,356.86	40,023.40
预收款项		1,194,347.14	731,977.10
应付职工薪酬			
应交税费		21,449,832.41	21,036,446.73
其他应付款		238,854,391.45	406,661,222.15
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		590,000,000.00	45,300,000.00
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>962,485,927.86</b>	<b>573,769,669.38</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		328,500,000.00	304,700,000.00
应付债券		2,418,283,532.82	1,883,383,683.79
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>2,746,783,532.82</b>	<b>2,188,083,683.79</b>
<b>负债合计</b>		<b>3,709,269,460.68</b>	<b>2,761,853,353.17</b>
<b>所有者权益:</b>			
实收资本		2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		936,626,583.64	938,505,291.82
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		6,044,002.83	6,044,002.83
未分配利润		2,129,541.69	26,802,036.50
<b>所有者权益合计</b>		<b>2,944,800,128.16</b>	<b>2,971,351,331.15</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>6,654,069,588.84</b>	<b>5,733,204,684.32</b>

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 利润表

2019年度

编制单位：苏州市吴中区建设发展有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	十二、(四)	8,570,291.33	4,780,050.53
减：营业成本	十二、(四)	9,624,054.00	12,536,640.90
税金及附加		1,578,257.00	1,452,549.38
销售费用			
管理费用		22,822,379.44	14,206,295.05
研发费用			
财务费用		158,163.79	30,271.18
其中：利息费用		159,936.99	42,572.31
利息收入		19,474.27	12,301.13
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）		938,182.12	248,430.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		938,182.12	248,430.24
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）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			1,163,884.34
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-24,674,380.78	会计师事务所审计意见 -22,033,391.40
加：营业外收入		12,170.08	广告审 议 7,231,837.74
减：营业外支出		10,284.11	10,447.09
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-24,672,494.81	-14,812,000.75
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-24,672,494.81	-14,812,000.75
(一)持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-24,672,494.81	-14,812,000.75
(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)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)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			
6、其他			
六、综合收益总额		-24,672,494.81	-14,812,000.75

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

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

2019年度

编制单位：苏州市吴中区建设发展有限公司

金额单位：人民币元

项    目	注释	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		10,325,438.77	5,529,652.88
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,926,635,810.68	3,872,179,986.71
经营活动现金流入小计		<b>3,936,961,249.45</b>	<b>3,877,709,639.59</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		9,133,200.31	36,234,010.45
支付给职工以及为职工支付的现金		8,669,379.70	10,436,705.46
支付的各项税费		2,521,832.37	1,421,422.09
支付其他与经营活动有关的现金		4,679,355,084.31	4,924,356,627.33
经营活动现金流出小计		<b>4,699,679,496.69</b>	<b>4,972,448,765.33</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-762,718,247.24</b>	<b>-1,094,739,125.74</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		533,180.52	1,017,778.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		<b>533,180.52</b>	<b>1,017,778.85</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,525,744.43	27,248,120.15
投资支付的现金			5,100,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		29,000,000.00	
投资活动现金流出小计		<b>30,525,744.43</b>	<b>32,348,120.15</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-29,992,563.91</b>	<b>-31,330,341.30</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,389,150,000.00	1,474,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		<b>1,389,150,000.00</b>	<b>1,474,500,000.00</b>
偿还债务支付的现金		281,500,000.00	290,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		160,286,030.22	81,179,722.81
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		<b>441,786,030.22</b>	<b>371,179,722.81</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>947,363,969.78</b>	<b>1,103,320,277.19</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>154,653,158.63</b>	<b>-22,749,189.85</b>
加：期初现金及现金等价物余额		335,701,872.10	358,451,061.95
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>490,355,030.73</b>	<b>335,701,872.10</b>

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

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

2019年度

编制单位：苏州市吴中区建设发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	实收资本	本期金额									
		其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,000,000,000.00				938,505,291.82				6,044,002.83	26,802,036.50	2,971,351,331.15
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	2,000,000,000.00				938,505,291.82				6,044,002.83	26,802,036.50	2,971,351,331.15
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） <i>3061105125</i>					-1,878,708.18					-24,672,494.81	-26,551,202.99
(一)综合收益总额										-24,672,494.81	-24,672,494.81
(二)所有者投入和减少资本					-1,878,708.18						-1,878,708.18
1、所有者投入资本											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他					-1,878,708.18						-1,878,708.18
(三)利润分配											
1、提取盈余公积											
2、提取一般风险准备											
3、对所有者的分配											
4、其他											
(四)股东权益内部结转											
1、资本公积转增资本											
2、盈余公积转增资本											
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											
(五)专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
(六)其他											
四、本年年末余额	2,000,000,000.00				936,626,583.64				6,044,002.83	2,129,541.69	2,944,800,128.16

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人

主管会计工作负责人：

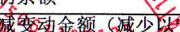
会计机构负责人：

## 所有者权益变动表

2018年度

编制单位：苏州市吴中城区建设发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目 	本期金额										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,000,000,000.00				938,505,291.82				6,044,002.83	41,614,037.25	2,986,163,331.90
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	2,000,000,000.00				938,505,291.82				6,044,002.83	41,614,037.25	2,986,163,331.90
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） 										-14,812,000.75	-14,812,000.75
(一)综合收益总额										-14,812,000.75	-14,812,000.75
(二)所有者投入和减少资本											
1、所有者投入资本											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他											
(三)利润分配											
1、提取盈余公积											
2、提取一般风险准备											
3、对所有者的分配											
4、其他											
(四)股东权益内部结转											
1、资本公积转增资本											
2、盈余公积转增资本											
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											
(五)专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
(六)其他											
四、本年末余额	2,000,000,000.00				938,505,291.82				6,044,002.83	26,802,036.50	2,971,351,331.15

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 苏州市吴中城区建设发展有限公司

## 2019 年度财务报表附注

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

### 一、公司的基本情况

苏州市吴中城区建设发展有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）成立于 2012 年，于 2012 年 5 月 21 日取得苏州吴中工商行政管理局核发的注册号为 320506000285539 号企业法人营业执照。本公司统一社会信用代码 91320506596903410M。法定代表人：钱卫方，注册地址：苏州市吴中区吴中东路 133 号，企业住所：苏州市吴中区吴中东路 133 号。

#### 1、注册资本变更

##### (1) 公司第一期出资情况

本公司成立时注册资本为 20,000.00 万元，系由苏州市吴中区城区工作管理委员会于 2012 年 5 月出资组建，占注册资本的 100%。上述出资已于 2012 年 5 月 18 日经苏州建信会计师事务所有限公司建信内验（2012）字第 068 号验资报告验证。出资情况如下：

股东名称	认缴注册资本额		实缴注册资本额		
	金额（万元）	占注册资本比例（%）	出资方式	金额（万元）	占注册资本比例（%）
江苏省吴中高新技术产业开发区管理委员会	20,000.00	100.00	货币	20,000.00	100.00
合计	20,000.00	100.00		20,000.00	100.00

##### (2) 2012 年 6 月，第一次变更注册资本

本公司根据 2012 年 6 月 4 日的股东会决议和修改后的章程，申请增加注册资本人民币 40,000.00 万元，全部由江苏省吴中高新技术产业开发区管理委员会以货币出资。本次变更于 2012 年 6 月 7 日经苏州市吴中工商行政管理局[2012]第 06070009 号准予变更登记通知书核准，并于同日领取了企业法人营业执照。本次增资经苏州建信会计师事务所有限公司于 2012 年 6 月 6 日出具的建信内验（2012）字第 079 号《验资报告》验证。本次变更后出资情况如下：

股东名称	认缴注册资本额		实缴注册资本额		
	金额(万元)	占注册资本比例(%)	出资方式	金额(万元)	占注册资本比例(%)
苏州市吴中区城区工作管理委员会	60,000.00	100.00	货币	60,000.00	100.00
合计	60,000.00	100.00		60,000.00	100.00

## (3) 2012年7月，第二次变更注册资本

本公司根据 2012 年 7 月 23 日的股东会决议和修改后的章程，申请增加注册资本人民币 20,000.00 万元，全部由苏州市吴中区城区工作管理委员会以货币出资。本次变更于 2012 年 7 月 25 日经苏州市吴中工商行政管理局[2012]第 07260007 号准予变更登记通知书核准，并于 2012 年 7 月 26 日领取了法人营业执照。本次增资经苏州建信会计师事务所有限公司于 2012 年 7 月 25 日出具的建信内验（2012）字第 101 号《验资报告》验证。本次变更后出资情况如下：

股东名称	认缴注册资本额		实缴注册资本额		
	金额(万元)	占注册资本比例(%)	出资方式	金额(万元)	占注册资本比例(%)
江苏省吴中高新技术产业开发区管理委员会	80,000.00	100.00	货币	80,000.00	100.00
合计	80,000.00	100.00		80,000.00	100.00

## (4) 2013年8月，第三次变更注册资本

本公司根据 2013 年 8 月 12 日的股东会决议和修改后的章程，申请增加注册资本人民币 20,000.00 万元，全部由苏州市吴中区城区工作管理委员会以货币出资。本次变更于 2013 年 8 月 15 日经苏州市吴中工商行政管理局[2013]第 08150020 号准予变更登记通知书核准，并于同日领取了企业法人营业执照。本次增资经苏州元融会计师事务所有限公司于 2013 年 8 月 15 日出具的元融会验字（2013）第 046 号《验资报告》验证。本次变更后出资情况如下：

股东名称	认缴注册资本额		实缴注册资本额		
	金额(万元)	占注册资本比例(%)	出资方式	金额(万元)	占注册资本比例(%)
江苏省吴中高新技术产业开发区管理委员会	100,000.00	100.00	货币	100,000.00	100.00
合计	100,000.00	100.00		100,000.00	100.00

## (5) 2013 年 10 月，第四次变更注册资本

本公司根据 2013 年 10 月 12 日的股东会决议和修改后的章程，申请增加注册资本人民币 20,000.00 万元，全部由苏州市吴中区城区工作管理委员会以货币出资。本次变更于 2012 年 10 月 15 日经苏州市吴中工商行政管理局[2013]第 10150023 号准予变更登记通知书核准，并于同日领取了企业法人营业执照。本次增资经苏州建信会计师事务所有限公司于 2013 年 10 月 14 日出具的建信内验（2013）字第 126 号《验资报告》验证。本次变更后出资情况如下：

股东名称	认缴注册资本额		实缴注册资本额		
	金额(万元)	占注册资本比例(%)	出资方式	金额(万元)	占注册资本比例(%)
江苏省吴中高新技术产业开发区管理委员会	120,000.00	100.00	货币	120,000.00	100.00
合计	120,000.00	100.00		120,000.00	100.00

## (6) 2014 年 7 月，第五次变更注册资本

本公司根据 2014 年 7 月 15 日的股东会决议和修改后的章程，申请增加注册资本人民币 30,000.00 万元，全部由苏州市吴中区城区管理委员会以货币出资。本次变更于 2014 年 7 月 16 日经苏州市吴中工商行政管理局[2014]第 07160008 号准予变更登记通知书核准，并于同日领取了企业法人营业执照。本次变更后出资情况如下：

股东名称	认缴注册资本额		实缴注册资本额		
	金额(万元)	占注册资本比例(%)	出资方式	金额(万元)	占注册资本比例(%)
江苏省吴中高新技术产业开发区管理委员会	150,000.00	100.00	货币	150,000.00	100.00
合计	150,000.00	100.00		150,000.00	100.00

## (7) 2015 年 10 月，第六次变更注册资本

本公司根据 2015 年 10 月 16 日的股东会决议和修改后的章程，申请增加注册资本人民币 50,000.00 万元，全部由苏州市吴中区城区管理委员会以货币出资。本次变更于 2015 年 10 月 26 日经苏州市吴中工商行政管理局[2015]第 10260032 号准予变更登记通知书核准，并于同日领取了企业法人营业执照。本次变更后出资情况如下：

股东名称	认缴注册资本额		实缴注册资本额		
	金额(万元)	占注册资本比例(%)	出资方式	金额(万元)	占注册资本比例(%)
江苏省吴中高新技术产业开发区管理委员会	200,000.00	100.00	货币	200,000.00	100.00
合计	200,000.00	100.00		200,000.00	100.00

经过历年的增资，截止至 2019 年 12 月 31 日止，本公司注册资金（实收资本）为人民币 200,000.00 万元。

## 2、股东名称变更

2014 年 2 月，公司股东名称由苏州市吴中区城区工作管理委员会变更为苏州市吴中区城区管理委员会。公司本次变更于 2014 年 2 月 24 日经苏州市吴中工商行政管理局[2014]第 02240021 号准予变更登记通知书核准。

2016 年 3 月，公司股东名称由苏州市吴中区城区管理委员会变更为江苏省吴中高新技术产业开发区管理委员会。公司本次变更于 2016 年 3 月 29 日经苏州市吴中区机构编制委员会[2016]第 6 号变更通知书核准。

## 3、经营范围变更

本公司根据 2015 年 7 月 6 日的股东会决议和修改后的章程，申请变更经营范围：许可经营项目：无；一般经营项目：授权范围内的资产经营和管理；城建项目的投资和建设；对外项目投资；房屋租赁。本次变更于 2015 年 7 月 16 日经苏州市吴中工商行政管理局[2015]第 07160034 号准予变更登记通知书核准，并于同日领取了法人营业执照。

## 4、法定代表人变更

2017 年 8 月 7 日，本公司发生法定代表人变更，法定代表人由赵建明变更为钱卫方。

### (一) 公司的业务性质和主要经营活动

本公司属于土木工程建筑业（E48），经营范围主要包括：授权范围内的资产经营和管理；城建项目的投资和建设；对外项目投资；房屋租赁。

### (二) 母公司以及集团总部的名称

本公司（苏州市吴中城区建设发展有限公司）为母公司，本公司的控股股东为江苏省吴中高新技术产业开发区管理委员会，本公司下设办公室、财务部、工程部、综合部、合约部 5 个职能部门，子公司包括苏州市吴中新城城乡一体化建设有限公司、苏州市吴中恒德建设项目管理有限公司、苏州市吴中新城保障房建设有限公司、苏州市吴中新城镇建设有限公司、苏州市吴中区东吴能源有限公司、苏州禾田资产经营管理有限公司等。

本公司设有董事会，对公司重大决策和日常工作实施管理和控制。

### (三) 财务报告的批准报出

本公司财务报告的批准报出者为董事会，批准报出日为 2020 年 4 月 24 日。

### (四) 营业期限

公司营业期限自 2012 年 5 月 21 日至 2062 年 5 月 20 日。

## 二、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》及具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

### 2、持续经营

本公司管理层相信本公司拥有充足的营运资金，将能自本财务报表批准日后不短于 12 个月的可预见未来期间内持续经营。因此，本公司继续以持续经营为基础编制本公司截至 2019 年 12 月 31 日止的 2019 年度财务报表。

## 三、重要会计政策、会计估计

本公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对应收款项坏账准备、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注三相关各项描述。

### 1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### 2、会计期间

以公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### 3、营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

#### 4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### 5、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### 6、金融工具

##### (1) 金融资产

①金融资产于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款及应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

②金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值确认。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

##### ③金融资产的后续计量

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

贷款及应收款项和持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，计入当期损益。可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资以成本法计量。

##### ④金融资产减值

本公司在期末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

A、以摊余成本计量的金融资产的减值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，单独或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。已单独确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

B、可供出售金融资产减值：

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。

对可供出售债务工具投资确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

⑤金融资产终止确认

当收取某项金融资产的现金流量的合同权利终止或将所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，本公司终止确认该金融资产。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，本公司将下列两项金额的差额计入当期损益：

A、所转移金融资产的账面价值；

B、因转移而收到的对价，与原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和。

(2) 金融负债

①金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

②金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融负债的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

④金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，本公司终止确认该金融负债或其一部分。

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考计量日市场参与者在主要市场或最有利市场上使

用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

### 7、应收款项坏账准备

本公司将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；债务单位逾期未履行偿债义务超过 1 年；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，期末单独或按组合进行减值测试，计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经本公司按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

#### (1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	将单项金额超过（且包含）100 万元（子公司为 10 万元）的应收款项视为重大应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

#### (2) 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据	
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
关联方组合	以应收款项与交易对象关系为信用风险特征划分组合
无风险组合	以应收款项与交易对象关系为信用风险特征划分组合
按组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备
关联方组合	公司对期末关联方款项单独进行减值测试，除非有证据表明存在无法收回部分或全部款项的，通常不计提坏账准备
无风险组合	公司对期末与政府单位往来款项单独进行减值测试，除非有证据表明存在无法收回部分或全部款项的，通常不计提坏账准备

采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比如下：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内		
1 至 2 年	5.00	5.00

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
2至3年	10.00	10.00
3至4年	30.00	30.00
4至5年	50.00	50.00
5年以上	100.00	100.00

## (3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

**8、存货核算**

本公司存货主要包括原材料、包装物、低值易耗品、在产品、库存商品、开发产品和处在开发过程中的开发成本等。

存货实行永续盘存制，存货在取得时按实际成本计价；领用或发出存货，采用先进先出法和个别计价法确定其实际成本。低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价，对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。库存商品及大宗原材料的存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取；其他数量繁多、单价较低的原辅材料按类别提取存货跌价准备。

库存商品、在产品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，其可变现净值按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；用于生产而持有的材料存货，其可变现净值按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。

**9、持有待售资产**

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

## 10、长期股权投资

### （1）重大影响、共同控制的判断标准

①本公司结合以下情形综合考虑是否对被投资单位具有重大影响：是否在被投资单位董事会或类似权利机构中派有代表；是否参与被投资单位财务和经营政策制定过程；是否与被投资单位之间发生重要交易；是否向被投资单位派出管理人员；是否向被投资单位提供关键技术资料。

②若本公司与其他参与方均受某合营安排的约束，任何一个参与方不能单独控制该安排，任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排，本公司判断对该项合营安排具有共同控制。

### （2）投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资，按以下方法确定投资成本：

A、对于同一控制下企业合并形成的对子公司投资，以在合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。

分步实现的同一控制下企业合并，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本与达到合并前长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益暂不进行会计处理，直

至处置该项投资时采用与投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权根据本准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

B、对于非同一控制下企业合并形成的对子公司投资，以企业合并成本作为投资成本。

追加投资能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入当期损益。

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，按以下方法确定投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，按实际支付的购买价款作为投资成本。

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按发行权益性证券的公允价值作为投资成本。

③因追加投资等原因，能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

### (3) 后续计量及损益确认方法

#### ①对子公司投资

在母公司财务报表中，对子公司投资采用成本法核算，在被投资单位宣告分派的现金股利或利润时，确认投资收益。

#### ②对合营企业投资和对联营企业投资

对合营企业投资和对联营企业投资采用权益法核算，具体会计处理包括：

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，其差额包含在长期股权投资成本中；对于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成本。

取得对合营企业投资和对联营企业投资后，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并调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的现金股利或利润应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额时，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确定，对于被投资单位的会计政策或会计期间与本公司不同的，权益法核算时按照本公司的会计政策或会计期间对被投资单位的财务报表进行必要调整。与合营企业和联营企业之间内部交易产生的未实现损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在权益法核算时予以抵消。内部交易产生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

对合营企业或联营企业发生的净亏损，除本公司负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。被投资企业以后实现净利润的，在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。处置该项投资时，将原计入资本公积的部分按相应比例转入当期损益。

(3) 处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额计入当期损益，采用权益法核算的长期股权投资，处置时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。处置后剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或重大影响的，按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制权之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

## 11、投资性房地产

(1) 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，包括：已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物；但出租服务区场地不作为投资性房地产核算。

投资性房地产采用成本模式进行计量。出租用资产采用与本公司固定资产、无形资产相同的折旧（摊销）政策。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。本公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

### (2) 投资性房地产减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定投资性房地产是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的投资性房地产进行减值测试，估计其可收回金额。

可收回金额的估计结果表明投资性房地产的可收回金额低于其账面价值的，投资性房地产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

投资性房地产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

## 12、固定资产

### (1) 固定资产确认

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。其中：

外购的固定资产的成本包括买价、相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

### (2) 折旧方法

本公司固定资产采用直线法计提折旧。固定资产估计残值率、估计经济使用年限及其年折旧率如下：

类 别	预计净残值率(%)	折旧年限(年)	年折旧率(%)
房屋建筑物	5.00	20.00	4.75
运输设备	5.00	8.00	11.88
机器设备	5.00	3.00-5.00	19.00-31.67
办公及其他设备	5.00	3.00-5.00	19.00-31.67

本公司至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

(3) 固定资产减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定固定资产是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的固定资产进行减值测试，估计其可收回金额。

可收回金额的估计结果表明固定资产的可收回金额低于其账面价值的，固定资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(4) 固定资产处置

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

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

**13、在建工程**

在建工程在达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按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。

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定在建工程是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的在建工程进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额的估计结果表明在建工程的可收回金额低于其账面价值的，在建工程的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

**14、无形资产**

(1) 无形资产按照取得时的成本进行初始计量。当本公司有权利对公路使用者收取费用（作为服务特许权中提供建造服务的对价），该权利作为无形资产，并以公允价值予以初始确认。本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

(2) 无形资产的摊销方法

对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命期限内，采用直线法摊销。本公司至少于每年年度终了对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。其中，高速公路特许经营权的摊销按照车流量法计提，即特定年度实际标准车流量与经政府部门批准的经营期限内预计总标准车流量的比例计算年度摊销总额。当实际标准车流量与预估总标准车流量产生重大差异时，本公司将重新预估总标准车流量。

对于使用寿命不确定的无形资产，不摊销。于每年年度终了，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，并按其使用寿命进行摊销。

### (3) 无形资产减值

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定无形资产是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。此外，无论是否存在减值迹象，本公司至少于每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产估计其可收回金额。

可收回金额的估计结果表明无形资产的可收回金额低于其账面价值的，无形资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

### (4) 内部研究开发项目

#### ①划分公司内部研究开发项目研究阶段和开发阶段的具体标准

研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于一项或若干项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品或获得新工序等。

②研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出，同时满足下列条件的，予以资本化：

A、完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

C、无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；

D、有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

## 15、长期待摊费用

长期待摊费用在受益期内采用直线法摊销。

如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益的，将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## 16、借款费用

(1) 借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用计入当期损益。

(2) 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，开始借款费用的资本化。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。当所购建或者生产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，以后发生的借款费用计入当期损益。

### (3) 借款费用资本化金额的计算方法

①为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款所发生的借款费用（包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用、外币专门借款本金和利息的汇兑差额），其资本化金额为在资本化期间内专门借款实际发生的借款费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额。

②为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款所发生的借款费用（包括借款利息、折价或溢价的摊销），其资本化金额根据在资本化期间内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。

## 17、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。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，本公司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：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

## 18、预计负债

(1) 与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。

在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

## 19、收入

### (1) 通行费收入

通行费收入指经营收费公路的通行费收入，于收取时确认收入。

### (2) 提供劳务收入

公路配套服务收入及排障、广告业务等其他业务取得的收入，于劳务已经提供，金额能够可靠地计量，相关经济利益很可能流入企业时确认收入。其他劳务收入按以下原则确认：

①在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

本公司根据已完工作的测量确定提供劳务交易的完工进度（完工百分比）。

②在提供劳务交易结果不能够可靠估计时，分别下列情况处理：

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

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

### (3) 销售商品收入

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、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，确认销售商品收入。本公司商品零售贸易业务于满足以下条件时确认收入实现：已将货物交付客户，已收取款项或取得收取款项的凭据且能够合理地确信相关款项能够收回，商品成本可以可靠计量。

### (4) 让渡资产使用权收入

本公司在与让渡资产使用权相关的经济利益能够流入和收入的金额能够可靠的计量时确认让渡资产使用权收入。

利息收入按使用货币资金的使用时间和适用利率计算确定。使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### (5) 房地产开发销售

房地产开发的收入待相关物业手续已经办完并转移给客户时才能确认。预收款包含在预收账款中。

## 20、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，

根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。

政府补助同时满足下列条件的，予以确认：（1）企业能够满足政府补助所附条件；（2）企业能够收到政府补助。与企业日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与企业日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

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

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

## 21、所得税

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

除与直接计入股东权益的交易或事项有关的所得税影响计入股东权益外，当期所得税费用和递延所得税费用（或收益）计入当期损益。

当期所得税费用是按本年度应纳税所得额和税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上对以前年度应交所得税的调整。

资产负债表日，如果纳税主体拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

递延所得税资产和递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定，按照预期收回资产或清偿债务期间的适用税率计量。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度抵扣的亏损和税款递减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并交易中产生的资产或负债初始确认形成的暂时性差异，不确认递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生递延所得税。

资产负债表日，根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- (1) 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

## **22、租赁**

### **(1) 经营租赁**

#### **① 租入资产**

经营租赁租入资产的租金费用在租赁期内按直线法确认为相关资产成本或费用。或有租金在实际发生时计入当期损益。

#### **② 租出资产**

经营租赁租出资产所产生的租金收入在租赁期内按直线法确认为收入。经营租赁租出资产发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

### **(2) 融资租赁**

#### **① 租入资产**

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### **② 租出资产**

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

## **23、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法**

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

共同经营的合营方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：（一）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；

（二）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；（三）确认出售其享有的共

同经营产出份额所产生的收入；（四）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；（五）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营方向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，应当仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当全额确认该损失。

合营方自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，应当仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当按其承担的份额确认该部分损失。

对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，应当按照前述规定进行会计处理。

## 24、企业合并

### （1）同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，以被合并方的资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础，进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之下孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

### （2）非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。购买方支付的合并成本是为取得被购买方控制权而支付的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和。付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所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。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；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益以及其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

## 25、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及本公司的子公司（指被本公司控制的主体，包括企业、被投资单位中可分割部分、以及企业所控制的结构化主体等）。子公司的经营成果和财务状况由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

本公司通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，视同被合并子公司在本公司最终控制方对其实施控制时纳入合并范围，并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。

本公司通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，并自购买日起将被合并子公司纳入合并范围。

子公司所采用的会计期间或会计政策与本公司不一致时，在编制合并财务报表时按本公司的会计期间或会计政策对子公司的财务报表进行必要的调整。合并范围内企业之间所有重大交易、余额以及未实现损益在编制合并财务报表时予以抵消。内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则不予抵消。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中股东权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额应当冲减少数股东权益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需考虑各项交易是否构成一揽子交易，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：（1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；（2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；（3）一项交易的发生

取决于其他至少一项交易的发生；（4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

不属于一揽子交易的，对其中每一项交易分别按照前述进行会计处理；若各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 26、重要会计政策和会计估计变更

### （1）会计政策变更

根据财政部 2019 年 5 月发布《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），本公司经董事会批准，对该项会计政策变更涉及的报表科目采用追溯调整法，2018 年度的财务报表列报项目如下：

（1）合并财务报表列报项目如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	477,341,130.26	应收票据	
		应收账款	477,341,130.26
应付票据及应付账款	352,464,691.94	应付票据	
		应付账款	352,464,691.94
资产减值损失	-1,068.64	资产减值损失	1,068.64

（2）母公司财务报表列报项目如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	160,278.00	应收票据	
		应收账款	160,278.00
应付票据及应付账款	40,023.40	应付票据	
		应付账款	40,023.40
资产减值损失		资产减值损失	

本公司按照准则生效日期开始执行前述新发布或修订的企业会计准则，并根据各准则衔接要求进行调整，采用上述企业会计准则后的主要会计政策已在附注五相关项目中列示。公司管理层认为前述准则的采用未对本公司财务报表产生重大影响。

### （2）会计估计变更

报告期内，本公司未发生重要会计估计变更。

## 四、税项

## 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税劳务、租赁收入	6%、5%、4%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育附加	实缴流转税税额	2%
城市维护建设税	实缴流转税税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%、减半再按 20%
房产税	按照房产原值的 70%（或租金收入）为纳税基准	1.20%、12%
土地使用税	按实际占用的土地面积	6 元/平方米、4 元/平方米

税率说明：

根据财税 36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，于 2016 年 5 月 1 日起营业税改征增值税的收入项目及税率如下：其中房屋租赁收入，税率 5%；固定资产处置收入，税率为 4% 减半征收。

本公司之子公司东吴能源城市维护建设税税率 5%，其他公司均为 7%。

禾田资产经营和中科育成其所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得额；年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得额；其他公司均为查账征收，企业所得税税率为 25%。

土地使用税根据土地性质，城市三等土地税率为 6.00 元/平方米，城市四等土地税率为 4.00 元/平方米。

## 2、税收优惠及批文

根据国家税务总局公告 2019 年第 2 号文件，自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

## 五、合并财务报表重要项目的说明

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期初”系指 2019 年 1 月 1 日，“期末”系指 2019 年 12 月 31 日，“本期”系指 2019 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，“上期”系指 2018 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，除另有注明外，货币单位为人民币元。

## (一) 货币资金

## 1. 货币资金余额情况

项目	期末余额	期初余额
	折合人民币	折合人民币
库存现金	83,733.26	97,223.90
银行存款	920,270,209.01	1,231,987,062.23
其他货币资金	299,204,000.00	289,726,300.00
合计	1,219,557,942.27	1,521,810,586.13

## 2. 货币资金期末使用受限制状况

项目	期末余额	期初余额
保证金	200,000.00	
合计	200,000.00	

## (二) 应收账款

类 别	期末余额					账面价值	
	账面余额		坏账准备		比例 (%)		
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)			
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款							
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	561,585,247.67	100.00	19,474.33	0.003	561,565,773.34		
其中：关联方组合							
无风险组合	560,787,058.63	99.84			560,787,058.63		
账龄组合	798,189.04	0.14	19,474.33	2.44	778,714.71		
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	115,948.00	0.02	115,948.00	100.00			
合 计	561,701,195.67	100.00	135,422.33	0.02	561,565,773.34		

(续)

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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	477,356,681.58	99.98	15,551.32	0.003	477,341,130.26
其中：关联方组合					
无风险组合	459,499,034.49	96.26			459,499,034.49
账龄组合	17,857,647.09	3.74	15,551.32	0.09	17,842,095.77
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	115,948.00	0.02	115,948.00	100.00	
合计	477,472,629.58	100.00	131,499.32	0.03	477,341,130.26

## 1、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

## ①采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	409,902.27		
1至 2年	387,086.83	19,354.34	5.00
2至 3年	1,199.94	119.99	10.00
3年以上			
合计	798,189.04	19,474.33	

(续)

账 龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	17,546,620.59		
1至 2年	311,026.50	15,551.32	5.00
2至 3年			
3年以上			
合计	17,857,647.09	15,551.32	

## ②采用其他组合方法计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方及其他 风险极低组合						
无风险组合	560,787,058.63			459,499,034.49		
合计	560,787,058.63			459,499,034.49		

③期末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)
苏州市政通房地产有限公司	115,948.00	115,948.00	4-5年	100.00
合计	115,948.00	115,948.00		100.00

## 2、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	欠款金额	欠款年限	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
苏州市恒聚商贸有限公司	312,986,023.86	1年以内	55.72	
江苏省吴中高新技术产业开发区财政和资产管理局	240,000,000.00	1年以内	42.73	
苏州市吴中区长桥街道新南社区物业管理委员会	2,075,609.64	1年以内	0.37	
苏州市吴中区长桥街道石湖天韵社区物业管理委员会	1,471,244.99	1年以内	0.26	
昆山市张浦镇大市社区居民委员会	1,027,703.26	1年以内	0.18	
合计	557,560,581.75		99.26	

## (三) 预付款项

### 1. 按账龄列示的预付款项

账龄	期末余额			期初余额		
	账面价值		坏账准备	账面价值		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内	82,125,873.32	97.46		58,567,378.00	99.99	
1—2年	2,144,038.87	2.54		7,463.70	0.01	
2—3年						
3年以上						

账龄	期末余额			期初余额		
	账面价值		坏账准备	账面价值		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
合计	84,269,912.19	100.00		58,574,841.70	100.00	

## 2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付账款情况

单位名称	欠款金额	占预付账款总额的比例 (%)	欠款年限
苏州鲁能置业有限公司	80,640,000.00	95.69	1年以内
苏州博锐达机电工程有限公司	1,007,304.00	1.20	1-2年
江苏省电力公司苏州供电公司	759,389.05	0.90	1年以内、1-2年
苏州市新吴城集团有限公司	543,473.38	0.64	1-2年
苏州燃气集团有限责任公司	366,640.90	0.44	1年以内
合计	83,316,807.33	98.87	

## (四) 其他应收款

项目	期末余额	年末余额
其他应收款	2,699,954,446.28	2,575,666,969.87
应收利息		
应收股利		
合计	2,699,954,446.28	2,575,666,969.87

## 1. 其他应收款

## (1) 其他应收款分类披露

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,699,959,159.65	100.00	4,713.37	0.008	2,699,954,446.28
其中：关联方组合	25,004,100.00	0.93			25,004,100.00
无风险组合	2,674,595,420.75	97.99			2,674,595,420.75
账龄组合	359,638.90	1.09	4,713.37	0.02	354,925.53

类 别	期末余额					账面价值	
	账面余额		坏账准备		计提比例 (%)		
	金额	比例 (%)	金额				
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款							
合 计	2,699,959,159.65	100.00	4,713.37	0.008		2,699,954,446.28	

(续)

类 别	期初余额					账面价值	
	账面余额		坏账准备		计提比 例 (%)		
	金额	比例 (%)	金额				
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款							
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,575,668,262.18	100.00	1,292.31	0.00005		2,575,666,969.87	
其中：关联方组合	25,042,749.90	0.93				25,042,749.90	
无风险组合	2,546,398,293.23	99.06				2,546,398,293.23	
账龄组合	4,227,219.05	0.01	1,292.31	0.03		4,225,926.74	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款							
合 计	2,575,668,262.18	100.00	1,292.31	0.00005		2,575,666,969.87	

① 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

A、采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内	258,371.46			4,201,372.89		
1—2年	101,267.44	5.00	4,713.37	25,846.16	5.00	1,292.31
2—3年						
3年以上						
合计	359,638.90		4,713.37	4,227,219.05		1,292.31

## B、采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
关联方及其他风险极低组合	25,004,100.00			25,042,749.90		
无风险组合	2,674,595,420.75			2,546,398,293.23		
合计	2,699,599,520.75			2,571,441,043.13		

## (2) 按欠款方归集的期末余额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合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
苏州市宝带文化旅游发展有限公司	往来款	2,015,531,264.11	1年以内、1-2年	74.65	
江苏省吴中高新技术产业开发区财政和资产管理局	往来款	601,475,986.95	1年以内	22.28	
苏州润利城镇化建设投资发展有限公司	往来款	32,000,000.00	1-2年	1.19	
江苏省吴中高新技术产业开发区管理委员会	往来款	25,004,100.00	1年以内	0.93	
苏州工业园	往来款	5,309,484.41	1年以内、1-2年	0.20	
合计		2,679,320,835.47		99.24	

## (五) 存货

## 1. 存货分类

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	321,828,230.08		321,828,230.08	524,424,317.51		524,424,317.51
开发成本	4,619,186,280.77		4,619,186,280.77	3,943,054,462.03		3,943,054,462.03
合计	4,941,014,510.85		4,941,014,510.85	4,467,478,779.54		4,467,478,779.54

## (六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
进项税额	41,421,819.01	17,440,374.27
合计	41,421,819.01	17,440,374.27

## (七) 可供出售金融资产

## 1. 可供出售金融资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
成本计量可供出售权益工具	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
合计	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00

## 2. 期末按成本价值计量的可供出售金融资产

被投资单位名称	账面余额					
	年末余额	持股比例(%)	本期增加	本期减少	期末余额	持股比例(%)
苏州市吴中产业优化基金发展有限公司	10,000,000.00	2.00			10,000,000.00	2.00
合计	10,000,000.00	2.00			10,000,000.00	2.00

## (八) 长期股权投资

## 1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对联营企业投资	4,584,174.18	1,328,885.36		5,913,059.54
对合营企业投资				
减：减值准备				
合计	4,584,174.18	1,328,885.36		5,913,059.54

## 2. 长期股权投资明细

被投资单位名称	股权比例(%)	年初投资成本	年末余额	本年增(减)数			期末余额
				投资成本	宣告发放现金股利或利润	损益调整	
苏州宝带文化传媒有限公司	38		4,584,174.18		533,180.52	938,182.12	4,989,175.78

被投资单位名称	股权比例(%)	年初投资成本	年末余额	本年增(减)数			期末余额
				投资成本	宣告发放现金股利或利润	损益调整	
苏州安极能新能源发展有限公司	10			1,000,000.00		-76,116.24	923,883.76
合计			4,584,174.18	1,000,000.00	533,180.52	862,065.88	5,913,059.54

注：苏州市吴中城区建设发展有限公司对苏州安极能新能源发展有限公司派出 1 名董事和 1 名监事，对苏州安极能新能源发展有限公司具有重大影响，故采用权益法进行核算。

### (九) 投资性房地产

#### 1. 按成本计量的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1、期初余额	174,074,281.16			174,074,281.16
2、本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4、期末余额	174,074,281.16			174,074,281.16
二、累计折旧和累计摊销				
1、期初余额	26,313,447.93			26,313,447.93
2、本期增加金额	8,276,846.50			8,276,846.50
(1) 计提或摊销	8,276,846.50			8,276,846.50
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4、期末余额	34,590,294.43			34,590,294.43
三、减值准备				
1、期初余额				

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
2、本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4、期末余额				
四、账面价值				
1、期末账面价值	139,483,986.73			139,483,986.73
2、期初账面价值	147,760,833.23			147,760,833.23

## (十) 固定资产

## 1. 固定资产增减变动情况

项目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及办公设备	其他设备	合计
一、账面原值						
1.期初余额	75,866,280.53	1,946,126.91	1,844,979.17	2,882,105.24	157,991.90	82,697,483.75
2.本期增加金额		100,827.35	74,967.25	196,194.45	142,657.53	514,646.58
(1) 外购		100,827.35	74,967.25	196,194.45	142,657.53	514,646.58
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额	30,499.75		15,000.00	2,650.00		48,149.75
(1) 处置或报废	30,499.75		15,000.00	2,650.00		48,149.75
(2) 其他转出						
4.期末余额	75,835,780.78	2,046,954.26	1,904,946.42	3,075,649.69	300,649.43	83,163,980.58
二、累计折旧						
1.期初余额	36,548,576.40	1,737,191.52	1,307,147.31	1,807,371.72	86,773.77	41,487,060.72
2.本期增加金额	8,069,907.57	96,420.81	232,207.40	404,851.91	61,455.64	8,864,843.33
(1) 计提	8,069,907.57	96,420.81	232,207.40	404,851.91	61,455.64	8,864,843.33
3.本期减少金额	30,499.75		15,000.00	2,650.00		48,149.75
(1) 处置	30,499.75		15,000.00	2,650.00		48,149.75
(2) 其他转出						

项目	房屋建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及 办公设备	其他设备	合计
4.期末余额	44,587,984.22	1,833,612.33	1,524,354.71	2,209,573.63	148,229.41	50,303,754.30
<b>三、减值准备</b>						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置						
(2) 其他转出						
4.期末余额						
<b>四、账面价值</b>						
1.期末账面价值	31,247,796.56	213,341.93	380,591.71	866,076.06	152,420.02	32,860,226.28
2.期初账面价值	39,317,704.13	208,935.39	537,831.86	1,074,733.52	71,218.13	41,210,423.03

### (十一) 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	跌价 准备	账面价值	账面余额	跌价 准备	账面价值
城区中心	2,480,000.00		2,480,000.00	2,480,000.00		2,480,000.00
蠡墅老街	3,041,600.00		3,041,600.00	3,041,600.00		3,041,600.00
太湖东路北（区 政府东）	240,000.00		240,000.00	240,000.00		240,000.00
恒迅公司商办楼	25,426.00		25,426.00			
<b>合计</b>	<b>5,787,026.00</b>		<b>5,787,026.00</b>	<b>5,761,600.00</b>		<b>5,761,600.00</b>

### (十二) 无形资产

项目	软件	合计
<b>一、账面原值</b>		
1.期初余额	44,330.00	44,330.00
2.本期增加金额		
(1) 购置		
3.本期减少金额		
(1) 处置		

项目	软件	合计
(2) 其他转出		
4.期末余额	44,330.00	44,330.00
二、累计摊销		
1.期初余额	40,635.21	40,635.21
2.本期增加金额	3,694.79	3,694.79
(1) 计提	3,694.79	3,694.79
3.本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4.期末余额	44,330.00	44,330.00
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值		
2.期初账面价值	3,694.79	3,694.79

## (十三) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	本期 其他 减少	期末余额	其他减少 原因
装修费	335,572.77	655,439.15	359,887.65		631,124.27	
合计	335,572.77	655,439.15	359,887.65		631,124.27	

## (十四) 递延所得税资产

## (1) 未经抵销的递延所得税资产明细

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性 差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性 差异	递延所得税资产
资产减值准备	4,713.37	1,178.34		
可供出售金融资产公允价变动				

合计	4,713.37	1,178.34	
----	----------	----------	--

注：未确认递延所得税资产的减值准备为 135,422.33 元。

#### (十五) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
ABS 次级资产支持证券	29,000,000.00	
合计	29,000,000.00	

#### (十六) 短期借款

##### 1. 短期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款		
保证借款	210,000,000.00	220,000,000.00
信用借款		
合计	210,000,000.00	220,000,000.00

##### 2. 截止至 2019 年 12 月 31 日保证借款情况列示

债务人	债权人	金 额	担保人	借款日	到期日
本公司	广发银行吴中支行	10,000,000.00	苏州市宝带文化旅游发展有限公司	2019/3/5	2020/3/4
本公司	广发银行吴中支行	100,000,000.00	苏州市宝带文化旅游发展有限公司	2019/11/13	2020/5/3
城乡一体化	渤海银行苏州分行	10,000,000.00	本公司	2019/5/17	2020/5/16
恒德	中信银行吴中支行	80,000,000.00	本公司	2019/3/27	2020/3/26
禾田物业	宁波银行吴中支行	10,000,000.00	本公司	2019/10/21	2020/10/20
合计		210,000,000.00			

#### (十七) 应付账款

##### 1、应付账款情况

项 目	期末余额	期初余额
1年以内（含 1 年）	22,451,046.65	352,464,691.94
1—2年（含 2 年）	188,986,864.98	

项目	期末余额	期初余额
2—3年(含3年)		
合计	211,437,911.63	352,464,691.94

## 2、账龄超过1年的重要应付账款

债权单位名称	期末余额	未结算原因
苏州市吴中建设有限公司	108,914,888.48	工程尚未决算
苏州工业园区兴盛建设有限公司	74,151,861.95	工程尚未决算
苏州卓越建设项目管理有限公司	2,036,400.00	工程尚未决算
上海熊猫供水设备安装工程有限公司	1,178,900.00	工程尚未决算
中国电信股份有限公司苏州分公司	627,500.00	工程尚未决算
合计	186,909,550.43	

## (十八) 预收账款

### 1. 预收账款按账龄列示

项目	期末余额	期初余额
1年以内	2,501,691.10	1,502,594.01
1—2年	3,194.34	
2—3年		
3年以上		
合计	2,504,885.44	1,502,594.01

## (十九) 应付职工薪酬

### 1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	3,986,544.67	46,596,797.60	46,323,286.27	4,260,056.00
离职后福利-设定提存计划		3,565,426.27	3,565,426.27	
辞退福利		7,000.00	7,000.00	
一期内到期的其他福利				
合计	3,986,544.67	50,169,223.87	49,895,712.54	4,260,056.00

## 2. 短期薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	3,931,869.49	36,778,840.25	36,450,653.74	4,260,056.00
职工福利费		1,660,419.32	1,660,419.32	
社会保险费		1,891,907.97	1,891,907.97	
其中：医疗保险费		1,660,967.73	1,660,967.73	
工伤保险费		81,046.96	81,046.96	
生育保险费		149,893.28	149,893.28	
住房公积金		5,949,829.00	5,949,829.00	
工会经费和职工教育经费	54,675.18	315,801.06	370,476.24	
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
其他短期薪酬				
合计	3,986,544.67	46,596,797.60	46,323,286.27	4,260,056.00

## 3. 设定提存计划

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险费		3,403,658.13	3,403,658.13	
失业保险费		161,768.14	161,768.14	
企业年金缴费				
合计		3,565,426.27	3,565,426.27	

## (二十) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	14,710,452.17	13,388,865.02
企业所得税	120,808,575.12	118,901,185.37
城市维护建设税	291,140.04	871,793.44
房产税	553,966.29	683,758.83
土地使用税	127,129.05	66,192.22
个人所得税	83,490.98	35,890.73
教育费附加	40,375.12	622,839.90
印花税	37,171.30	4,609.00
环境保护税	88,700.42	
合计	136,741,000.49	134,575,134.51

## (二十一) 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
其他应付款	610,098,898.15	389,262,905.01
应付利息	74,515,664.61	66,516,708.75
应付股利		
合 计	684,614,562.76	455,779,613.76

## 1. 其他应付款

## (1) 按款项性质列示

项 目	期末余额	期初余额
押金、保证金	2,243,086.33	3,404,308.67
代收款	467,697.04	1,049,681.52
往来款	483,388,114.78	254,808,914.82
暂借款	124,000,000.00	130,000,000.00
合 计	610,098,898.15	389,262,905.01

## (2) 按收款方归集的期末余额前五名的其他应付款情况

单位名称	期末余额	账龄	占其他应付款期末余额合计数的比例(%)
苏州市吴中区长桥街道龙西社区龙西经济合作社	170,000,000.00	1年以内、1-2年	27.86
苏州市公安局	139,715,100.00	1年以内、1-2年	22.90
苏州市吴中区长桥街道龙西社区龙西股份合作社	124,000,000.00	1-2年	20.32
苏州市吴中区财政局	56,850,738.00	1年以内	9.32
苏州市吴中区财政集中支付中心	39,440,728.88	1年以内	6.46
合 计	530,006,566.88		86.87

## 1. 应付利息情况

项 目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	11,902,529.24	3,833,411.76
企业债券利息	62,330,915.05	62,330,915.05
短期借款应付利息	282,220.32	352,381.94
合 计	74,515,664.61	66,516,708.75

## (二十二) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一期内到期的长期借款	268,500,000.00	1,043,800,000.00
一期内到期的应付债券	340,000,000.00	
合计	608,500,000.00	1,043,800,000.00

## (二十三) 长期借款

## 1. 长期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	250,000,000.00	250,000,000.00
保证借款	1,314,500,000.00	2,221,500,000.00
信用借款	182,000,000.00	182,000,000.00
减： 一期内到期的长期借款	268,500,000.00	1,043,800,000.00
合计	1,478,000,000.00	1,609,700,000.00

## 2. 期末长期抵押借款明细项目列示：

债务人	债权人	金 额	抵押物	借款日	到期日
本公司	交通银行吴中支行	200,000,000.00	苏地 2015-WG-30, 保障房担保	2018/9/30	2027/12/20
本公司	中国银行吴中支行	50,000,000.00	苏地 2015-WG-30, 保障房担保	2018/9/30	2027/12/20
合计		250,000,000.00			

## 3. 期末长期保证借款明细项目列示

债务人	债权人	金 额	担保人	借款日	到期日
本公司	张家港农村商业银行苏州分行	99,500,000.00	苏州市宝带文化旅游发展有限公司	2018/12/28	2021/12/12
恒德	中国建设银行股份有限公司苏州吴中支行	48,000,000.00	保障房	2018/8/1	2021/7/31
恒德	中国建设银行股份有限公司苏州吴中支行	64,000,000.00	保障房	2018/7/26	2021/7/25
恒德	中国建设银行股份有限公司苏州吴中支行	56,000,000.00	保障房	2018/8/1	2021/7/31

债务人	债权人	金 额	担保人	借款日	到期日
恒德	中国建设银行股份有限公司苏州吴中支行	42,000,000.00	保障房	2017/12/6	2020/12/5
恒德	中国建设银行股份有限公司苏州吴中支行	10,000,000.00	保障房	2017/12/19	2020/12/18
禾田物业	宁波银行股份有限公司苏州分行	18,000,000.00	本公司	2018/11/8	2021/11/8
城乡一体化	农业银行苏州吴中支行	109,000,000.00	本公司与苏州市吴中国盛国有资产管理经营管理有限公司共同担保	2016/4/25	2022/4/25
城乡一体化	建设银行苏州吴中支行	265,000,000.00	本公司与苏州市吴中区长桥街道集体资产经营有限公司共同担保	2013/2/26	2022/2/25
城乡一体化	华夏银行苏州分行	6,000,000.00	本公司	2015/10/30	2020/10/20
城乡一体化	吴江农村商业银行吴中支行	40,000,000.00	吴中城建	2018/6/6	2021/6/6
城乡一体化	中国银行吴中支行	100,000,000.00	本公司	2019/9/16	2022/9/11
城乡一体化	中国银行吴中支行	70,000,000.00	本公司	2019/11/11	2022/11/10
城镇建设	农业银行吴中支行	27,000,000.00	本公司	2016/12/15	2020/5/20
城镇建设	农业银行长桥支行	250,000,000.00	本公司与苏州市吴中国盛国有资产管理经营管理有限公司共同担保	2015/12/17	2021/12/17
城镇建设	浦发银行	60,000,000.00	本公司	2016/3/17	2021/3/17
城镇建设	中国银行	50,000,000.00	本公司	2019/9/6	2022/9/4
合计		1,314,500,000.00			

#### 4. 期末长期信用借款明细项目列示

债务人	债权人	金 额	借款日	到期日
城乡一体化	苏州信托投资有限公司	182,000,000.00	2016/12/2	2024/12/2
合计		182,000,000.00		

#### (二十四) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
应付债券	2,987,283,532.82	1,883,383,683.79
减：一年内到期应付债券	340,000,000.00	
合计	2,647,283,532.82	1,883,383,683.79

应付债券本期增减变动：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
17 吴中城建债 01	700,000,000.00	2017/11/8	7 年期	692,500,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
17 吴中城建一期债权融资	200,000,000.00	2017/10/31	3 年期	197,720,000.00
2018 年度第一期债权融资计划	250,000,000.00	2018/1/23	3 年期	247,150,000.00
2018 年度第二期债权融资计划	100,000,000.00	2018/3/28	3 年期	98,860,000.00
2018 年度第三期债权融资计划	150,000,000.00	2018/9/21	3 年期	148,290,000.00
18 吴中城建债	500,000,000.00	2018/2/2	7 年期	494,300,000.00
19 年 ABS 资产支持专项计划	563,000,000.00	2019/4/2	2 年 7 月	563,000,000.00
19 吴中 01 公司债券	500,000,000.00	2019/10/25	5 年期	500,000,000.00
2019 年度第一期债权融资计划	150,000,000.00	2019/3/21	3 年期	150,000,000.00
减：一年内到期的应付债券				
合计	3,113,000,000.00			3,091,820,000.00

续：

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
17 吴中城建债 01	694,059,950.71			1,440,889.80		695,500,840.51
17 吴中城建一期债权融资	198,556,516.67			767,230.08		199,323,746.75
2018 年度第一期债权融资计划	247,983,632.81			944,978.00		248,928,610.81
2018 年度第二期债权融资计划	99,129,721.02			373,375.99		99,503,097.01
2018 年度第三期债权融资计划	148,431,445.14			542,049.65		148,973,494.79
18 吴中城建债	495,222,417.44			1,073,593.44		496,296,010.88
19 年 ABS 资产支持专项计划		563,000,000.00			111,000,000.00	452,000,000.00
19 吴中 01 公司债券		500,000,000.00		-2,279,936.23		497,720,063.77
2019 年度第一期债权融资计划		150,000,000.00		-962,331.70		149,037,668.30
减：一年内到期的应付债券						340,000,000.00
合计	1,883,383,683.79	1,213,000,000.00		1,899,849.03	111,000,000.00	2,647,283,532.82

## (二十五) 长期应付款

项目	期末余额	年末余额
长期应付款		
专项应付款	410,000,000.00	300,000,000.00

项目	期末余额	年末余额
减：一年内到期部分		
合计	410,000,000.00	300,000,000.00

其中，专项应付款情况如下：

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
吴中大道安置房	300,000,000.00			300,000,000.00
2019年棚改专项资金		110,000,000.00		110,000,000.00
搬迁补偿		11,878,556.20	11,878,556.20	
合计	300,000,000.00	121,878,556.20	11,878,556.20	410,000,000.00

#### (二十六) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期 增加	本期 减少	期末余额	
	投资金额	所占比 例			投资金额	所占比 例
江苏省吴中高 新技术产业开发 区管委会	2,000,000,000.00	100%			2,000,000,000.00	100%
合计	2,000,000,000.00	100%			2,000,000,000.00	100%

#### (二十七) 资本公积

项目	期初 余额	本期 增加	本期 减少	期末 余额
其他资本公积	938,505,291.82		1,878,708.18	936,626,583.64
合计	938,505,291.82		1,878,708.18	936,626,583.64
其中：国有独享资本公积	938,505,291.82		1,878,708.18	936,626,583.64

#### (二十八) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	13,207,598.83			13,207,598.83
任意盈余公积金				
合计	13,207,598.83			13,207,598.83

#### (二十九) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

项目	本期金额	上期金额
调整前上期期末未分配利润	371,063,826.44	322,332,439.03
加：期初未分配利润调整数		
调整后本期期初未分配利润	371,063,826.44	322,332,439.03
本期增加	57,221,047.05	48,731,387.41
其中：本期归属于母公司所有者的净利润转入	57,221,047.05	48,731,387.41
其他调整因素		
本期减少		
其中：本期提取盈余公积数		
本期提取一般风险准备数		
本期分配现金股利数		
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	428,284,873.49	371,063,826.44

## (三十一) 营业收入、营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
基础设施建设	180,000,000.00	147,370,624.02	280,000,000.00	221,695,291.76
安置房收入	196,002,359.89	174,475,704.16	258,201,053.18	239,242,468.11
物业服务等	55,233,871.87	40,515,125.72	51,419,330.67	35,816,600.19
租金	12,729,719.10	12,477,610.14	9,770,094.14	16,609,845.91
合计	443,965,950.86	374,839,064.04	599,390,477.99	513,364,205.97

## (三十二) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
印花税	49,282.70	227,683.67
土地使用税	66,601.00	155,877.19
城市维护建设税	119,556.83	1,569,068.54
教育费附加	86,575.65	1,134,103.27
房产税	2,250,463.45	1,781,550.54
城镇土地使用税	106,666.52	403.90
资源税	3,431.99	
合计	2,682,578.14	4,868,687.11

## (三十三) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

项目	本期金额	上期金额
工资及福利费	14,383,806.85	9,763,694.73
社保、公积金	6,003,769.25	4,180,581.24
职工教育经费及工会经费	448,554.53	383,733.14
折旧及摊销	4,322,075.23	1,068,660.53
修理费	143,376.32	474,684.54
业务招待费	85,232.70	384,531.81
差旅费	209,959.16	243,110.91
办公费	447,991.20	620,155.49
咨询服务费	1,857,692.58	1,550,999.20
培训费	126,474.43	622,887.04
水电及物业费	2,797,909.93	
活动经费	839,079.76	
其他	241,726.51	582,822.07
合计	31,907,648.45	19,875,860.70

## (三十三) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	265,422.39	95,331.34
减：利息收入	391,067.14	297,120.63
加：汇兑损失		
手续费	82,190.14	25,896.16
加：其他支出		
合计	-43,454.61	-175,893.13

## (三十四) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
国有资本经营预算返还		7,222,500.00
棚户区改造资金	17,472,300.00	
安居工程专项补贴资金	767,900.00	
就业及活动经费补贴	308,604.30	
税收优惠	1,334,362.30	
其他政府补助	78,626.95	173,042.46
合计	19,961,793.55	7,395,542.46

## (三十五) 投资收益

产生投资收益的来源	本期金额	上期金额
-----------	------	------

产生投资收益的来源	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	862,065.88	248,430.24
合计	862,065.88	248,430.24

## (三十六) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	-7,344.08	1,068.64
合计	-7,344.08	1,068.64

## (三十七) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额
处置固定资产	1,470.87	1,163,884.34
合计	1,470.87	1,163,884.34

## (三十八) 营业外收入

## 1、营业外收入

项目	本期金额	上期金额
搬迁补偿	11,878,556.20	
其他	42,977.35	249,881.46
合计	11,921,533.55	249,881.46

## (三十九) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额
对外捐赠	10,083.45	4,800.00
处置非流动资产损失		5,623.20
其他	25,842.97	23.89
合计	35,926.42	10,447.09

## (四十) 所得税费用

## 1. 所得税费用明细表

项目	本期金额	上期金额
按税法及相关规定计算的当期所得税费用	10,063,839.48	21,774,589.98

项目	本期金额	上期金额
递延所得税费用	-1,178.34	
合计	10,062,661.14	21,774,589.98

## (四十一) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面受限价值(万元)	受限原因
货币资金	20.00	保证金
开发成本	30,678.22	抵押
投资性房地产	10,752.86	抵押
合计	41,451.08	

## (四十二) 合并现金流量表相关事项说明

## 1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	499,657,733.14	578,635,511.75
政府补助	767,900.00	7,395,542.46
利息收入	391,067.14	297,120.63
营业外收入	11,921,533.55	249,881.46
合计	512,738,233.83	586,578,056.30

## 2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	315,950,228.55	925,995,795.72
付现费用	7,319,025.70	2,562,777.22
合计	323,269,254.25	928,558,572.94

## 3、支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
ABS 次级资产支持证券投资款	29,000,000.00	
联营企业投资款	1,000,000.00	
合计	30,000,000.00	

## 4、净利润调节为经营活动现金流量的信息

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	57,221,047.05	48,731,387.41
加：资产减值准备	7,344.08	-1,068.64
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	17,141,689.83	19,868,297.72
无形资产摊销	3,694.79	14,776.44
长期待摊费用摊销	359,887.65	567,479.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-1,470.87	-1,163,884.34
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）	265,422.39	95,331.34
投资损失（收益以“-”号填列）	-862,065.88	-248,430.24
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,178.34	
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）	-136,103,113.11	-335,299,649.92
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-190,877,756.09	-1,147,177,497.82
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	211,260,247.12	590,219,912.38
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-41,586,251.38	-824,393,346.21
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	1,219,357,942.27	1,521,810,586.13
减：现金的期初余额	1,521,810,586.13	1,650,677,195.01
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		

项目	本期金额	上期金额
现金及现金等价物净增加额	-302,452,643.86	-128,866,608.88

#### 4、现金和现金等价物

项目	本期金额	上期金额
现金	1,219,357,942.27	1,521,810,586.13
其中：库存现金	83,733.26	97,223.90
可随时用于支付的银行存款	920,270,209.01	1,231,987,062.23
可随时用于支付的其他货币资金	299,004,000.00	289,726,300.00
现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
期末现金及现金等价物余额	1,219,357,942.27	1,521,810,586.13

#### 六、合并范围的变更

无变化。

#### 七、在其他主体中的权益

##### 1、在子公司中的权益

企业名称	级次	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	享有的表决权	投资额	取得方式
苏州市吴中新城乡一体化建设有限公司	二级	有限责任公司(法人独资)	江苏省苏州市	项目投资、建设、管理	133,000 万人民币元	100%	100%	133,000 万人民币元	投资设立
苏州市吴中恒德建设项目建设管理有限公司	二级	有限责任公司(法人独资)	江苏省苏州市	项目建设、管理、资产管理	15,000 万人民币元	100%	100%	15,000 万元人民币	投资设立
苏州市吴中恒迅资产管理有限公司	二级	有限责任公司(法人独资)	江苏省苏州市	资产、投资管理	5,000 万人民币元	100%	100%	5,000 万元人民币	投资设立
苏州市吴中区东吴能源有限公司	三级	有限责任公司(法人独资)	江苏省苏州市	能源供应	50 万人民币元	间接 100%	100%	50 万人民币元	非同一控制
苏州禾田物业管理有限公司	二级	有限责任公司(法人独资)	江苏省苏州市	物业管理	1,000 万人民币元	100%	100%	1000 万元人民币	同一控制
苏州禾田资产经营管理有限公司	三级	有限责任公司(法人独资)	江苏省苏州市	资产经营、管理	300 万人民币元	间接 100%	100%	300 万元人民币	同一控制
苏州禾田餐饮经营管理有限公司	三级	有限责任公司(法人独资)	江苏省苏州市	餐饮管理	300 万人民币元	间接 100%	100%	300 万元人民币	同一控制
苏州市吴中新城保障房建设有限公司	二级	有限责任公司(法人独资)	江苏省苏州市	保障房建设	100,000 万人民币元	100%	100%	100000 万元人民币	同一控制
苏州市吴中新城镇建设有限公司	二级	有限责任公司(法人独资)	江苏省苏州市	城镇项目建设、投资、管理	100,000 万人民币元	100%	100%	100000 万元人民币	同一控制
苏州恒邦置地有限公司	二级	有限责任公司(法人独资)	江苏省苏州市	房地产开发经	1,000 万人民币元	100%	100%	1,000 万人民币元	投资设立

企业名称	级次	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	享有的表决权	投资额	取得方式
				营					
苏州市吴中科育成科技发展有限公司	二级	有限责任公司(法人独资)	江苏省苏州市	高新技术技术研究	1000 万人人民币	51.00%	51.00%	510 万	同一控制

注：上表中公司名称下文将以简称说明，具体如下：

“苏州市吴中新城乡一体化建设有限公司”简称为“城乡一体化”；“苏州市吴中恒德建设项目管理有限公司”简称为“恒德”；“苏州市吴中恒迅资产管理有限公司”简称为“恒迅”；“苏州市吴中区东吴能源有限公司”简称为“东吴能源”；“苏州禾田物业管理有限公司”简称为“禾田物业”；“苏州禾田资产经营管理有限公司”简称为“禾田资产经营”；“苏州禾田餐饮经营管理有限公司”简称为“禾田餐饮”；“苏州市吴中新城保障房建设有限公司”简称为“保障房”；“苏州市吴中新城镇建设有限公司”简称为“城镇建设”；“苏州市恒邦置地有限公司”简称为“恒邦置地”；“苏州市吴中科育成科技发展有限公司”简称为“中科育成”。

## 2、在合营企业或联营企业中的权益

### (1) 联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		表决权比例
				直接	间接	
苏州宝带文化传媒有限公司	苏州	苏州	租赁和商务服务业	38%		38%
苏州安极能新能源发展有限公司	苏州	苏州	批发和零售业	10%		10%

## 八、关联方关系及其交易

### 1、本公司的母公司情况

控股股东及最终控制方名称	注册地	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
江苏省吴中高新技术产业开发区管理委员会	江苏省苏州市	100.00	100.00

### 2、本公司的子公司情况

详见附注七、1、在子公司中的权益。

### 3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注七、2、在合营企业或联营企业中的权益。

### 4、关联方交易情况

关联方名称	会计科目	本期金额	上期金额
江苏省吴中高新技术产业开发区管理委员会	主营业务收入	180,000,000.00	280,000,000.00

关联方名称	会计科目	本期金额	上期金额
合计		180,000,000.00	280,000,000.00

## 5、关联方其他应收账款

关联方（项目）	期末余额	期初余额
控股股东及最终控制方	25,004,100.00	25,042,749.90
其中：江苏省吴中高新技术产业开发区管理委员会	25,004,100.00	25,042,749.90
合营企业及联营企业		
合计	25,004,100.00	25,042,749.90

## 6、关联方其他应付账款

关联方（项目）	期末余额	期初余额
控股股东及最终控制方		
合营企业及联营企业	36,486,368.58	
其中：苏州市宝带文化传媒有限公司	36,486,368.58	
合计	36,486,368.58	

## 九、或有事项

## 1、截至 2019 年 12 月 31 日，本公司对外提供担保情况

被担保人	与本公司关系	担保金额（万元）	担保人
苏州市宝带文化旅游发展有限公司	非关联方	35,900.00	本公司
苏州市宝带文化旅游发展有限公司	非关联方	4,199.00	本公司
苏州市宝带文化旅游发展有限公司	非关联方	6,240.00	本公司
苏州市宝带文化旅游发展有限公司	非关联方	9,360.00	本公司
苏州市恒聚商贸有限公司	非关联方	3,000.00	本公司
苏州市宝带文化旅游发展有限公司	非关联方	4,000.00	本公司
苏州市恒聚商贸有限公司	非关联方	4,000.00	本公司
苏州市恒聚商贸有限公司	非关联方	6,000.00	本公司
苏州市恒聚商贸有限公司	非关联方	10,000.00	本公司
江苏省吴中区长桥街道龙西社区经济合作社	非关联方	12,400.00	本公司
合计		95,099.00	

## 十、资产负债表日后事项

1、截止报告日，本公司需披露的资产负债表日后事项如下：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2020 年度第一期债权融资计划	50,000,000.00	2020-3-24	3 年期	50,000,000.00

2、期后事项披露新冠肺炎疫情影响概况

新型冠状病毒感染的肺炎疫情于 2020 年 1 月在全国爆发以来，对肺炎疫情的防控工作正在全国范围内持续进行。本公司积极响应并严格执行党和国家各级政府对肺炎疫情防控的各项规定和要求。为做到防疫和生产两不误，本公司及各子公司陆续复工，从供应保障、社会责任、内部管理等多方面多管齐下支持国家战疫。

本公司预计此次肺炎疫情及防控措施将对本公司的生产和经营造成一定的暂时性影响，影响程度将取决于疫情防控的进展情况、持续时间以及各地防控政策的实施情况。

本公司将继续密切关注肺炎疫情发展情况，评估和积极应对其对本公司财务状况、经营成果等方面的影响。截至本报告报出日，尚未发现重大不利影响。

### 十一、其他重要事项

截止 2019 年 12 月 31 日，本公司无需披露的其他重要事项。

### 十二、母公司财务报表主要项目注释

#### (一) 应收账款

##### 1、应收账款分类披露

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
其中：账龄组合					
无风险组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	115,948.00	100.00	115,948.00	100.00	
合 计	115,948.00	100.00	115,948.00	100.00	

(续)

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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	160,278.00	58.02			160,278.00
其中：账龄组合	160,278.00	100.00			160,278.00
无风险组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	115,948.00	41.98	115,948.00	100.00	
合 计	276,226.00	100.00	115,948.00		160,278.00

## (1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内			
1至 2年			
2至 3年			
3年以上			
合 计			

(续)

账 龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	160,278.00		
1至 2年			
2至 3年			
3年以上			
合 计	160,278.00		

## (2) 期末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)
苏州市政通房地产有限公司	115,948.00	115,948.00	4-5 年	100.00

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)
合计	115,948.00	115,948.00		100.00

## (二) 其他应收款

项目	期末余额	年末余额
其他应收款	2,837,730,562.22	2,187,572,982.30
应收利息		
应收股利		
合 计	2,837,730,562.22	2,187,572,982.30

## 1. 其他应收款情况

## (1) 其他应收款分类披露

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,837,730,562.22	100.00			2,837,730,562.22
其中：账龄组合					
无风险组合	2,837,730,562.22	100.00			2,837,730,562.22
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	2,837,730,562.22	100.00			2,837,730,562.22

(续)

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备	2,187,572,982.30	100.00			2,187,572,982.30

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 (%)	
备的其他应收款					
其中： 账龄组合					
无风险组合	2,187,572,982.30	100.00			2,187,572,982.30
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	2,187,572,982.30	100.00			2,187,572,982.30

## (2) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	欠款金额	欠款年限	占其他应收款总额的比例 (%)
苏州市吴中新城城镇建设有限公司	往来款	889,741,686.59	1年以内	31.35
苏州市吴中新城城乡一体化建设有限公司	往来款	476,728,955.92	1年以内	16.80
苏州市宝带文化旅游发展有限公司	往来款	432,482,932.00	1年以内	15.24
苏州市吴中新城保障房建设有限公司	往来款	328,689,455.34	1年以内	11.58
苏州市吴中恒德建设项目管理有限公司	往来款	316,015,001.28	1年以内	11.14
合计		2,443,658,031.13		86.11

## (三) 长期股权投资

## 1.长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司的投资	2,470,100,000.00			2,470,100,000.00
对联营企业投资	4,584,174.18	405,001.60		4,989,175.78
其他长期股权投资				
小计	2,474,684,174.18	405,001.60		2,475,089,175.78
减： 长期股权投资减值准备				

## 2. 成本法核算长期股权投资明细

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
苏州市吴中新城城乡一体化建设有限公司	1,330,000,000.00			1,330,000,000.00		
苏州市吴中恒德建设项目管理有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00		
苏州市吴中恒迅资产管理有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
苏州市吴中新城保障房建设有限公司	400,000,000.00			400,000,000.00		
苏州市吴中新城城镇建设有限公司	520,000,000.00			520,000,000.00		
苏州禾田物业管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
苏州恒邦置地有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
苏州市吴中科育成科技发展有限公司	5,100,000.00			5,100,000.00		
合计	2,470,100,000.00			2,470,100,000.00		

## 3. 权益法核算长期股权投资明细

被投资单位名称	股权比例(%)	年初投资成本	年末余额	本年增(减)数			期末余额
				投资成本	宣告发放现金股利或利润	损益调整	
苏州宝带文化传媒有限公司	38		4,584,174.18		533,180.52	938,182.12	4,989,175.78
合计			4,584,174.18		533,180.52	938,182.12	4,989,175.78

## (四) 营业收入及成本

## 1. 营业收入及成本

账 龄	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	8,570,291.33	9,624,054.00	4,780,050.53	12,536,640.90

## 十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

截止至 2019 年 12 月 31 日，本公司无需要按照有关财务会计制度应披露的其他内容。



苏州市吴中城区建设发展有限公司

2020年04月24日



统一社会信用代码  
91110102082881146K

# 营业执照

(副 本) (5--1)



名 称 中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

类 型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李尊农

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；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动，不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2013年11月04日

合伙期限 2013年11月04日至 长期

主要经营场所 北京市西城区阜外大街1号东塔楼15层

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)  
报告审讫章(1)

登记机关



2020年 03月 26日



会计师事务所  
执业证书

名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李尊农

主任会计师：

经营场所：北京市西城区阜外大街1号布塔楼15层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000167

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期：2013年10月25日



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）  
报告审讫章（1）

证书序号：0000066

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》。

发证机关：



中华人民共和国财政部制



证书序号: 000368

# 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  
中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）  
执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：李尊农

证书号：24

发证时间：二〇一九年十二月九日

证书有效期至：二〇二一年十二月八日



<p>THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 中国注册会计师协会</p>	
<p>姓 名 徐紫明 Full name Xu Zaiming 性 别 男 Sex Male 出生日期 1976-10-21 Date of birth October 21, 1976 工作单位 江苏富华会计师事务所有限公司 Working unit Jiangsu Fuhua CPA Firm 身份证号码 320106197610210081 Identity card No.</p>	
<p>证书编号: No. of Certificate 320000340003 江苏省注册会计师协会 Authorized Institute of CPAs 2004 年 9 月 29 日 发证日期: Date of issuance</p>	
<p>注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA</p>	
<p>同意调出 Agree the holder to be transferred from 事务所 CPAs</p>	
<p>同意调入 Agree the holder to be transferred to 转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs JICPA 转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs</p>	
<p>本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal. 徐紫明 (320000340003) 您已通过2019年年检 江苏省注册会计师协会</p>	



姓 名 朱雪峰

Full name

性 别 女

Sex

出生日期 1972-12-23

Date of birth 中兴华会计师事务所(特殊普通

工作单位 合伙) 镇江分所

Working unit 34230119721228624

身份证号码

Identity card No.

证书编号: 32010030008

No. of Certificate

江苏省注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

2006 年 05 月 31 日

发证日期: 2014 年 09 月 25 日



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

同意调出  
Agree the holder to be transferred from:



同意调入  
Agree the holder to be transferred to:



朱雪峰(320100300008)  
您已通过2019年年检  
江苏省注册会计师协会

年 月 日

2014 年 11 月 27 日