



中山市城市建设集团有限公司
二〇一九年度模拟财务报表
审计报告

目 录

一、审计报告

二、已审会计报表

模拟合并资产负债表

模拟母公司资产负债表

模拟合并利润表

模拟母公司利润表

模拟合并现金流量表

模拟母公司现金流量表

三、模拟财务报表附注

永拓会计师事务所(特殊普通合伙)

审 计 报 告

京永专字（2020）第 310365 号

中山城市建设集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的中山城市建设集团有限公司（以下简称贵公司）按照模拟合并财务报表附注二所述的编制基础编制的模拟合并财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的模拟合并资产负债表和模拟母公司资产负债表，2019 年度的模拟合并利润表和模拟母公司利润表、模拟合并现金流量表和模拟母公司现金流量表以及模拟财务报表附注。

我们认为，后附的模拟财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对模拟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，我们独立于贵公司，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、其他信息

贵公司管理层对其他信息负责。其他信息包括贵公司 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括模拟财务报表和我们的审计报告。

我们对模拟财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对模拟财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与模拟财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、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模拟财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使模拟财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制模拟财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非贵公司计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的模拟财务报告过程。

五、注册会计师对模拟财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理

性。

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

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

(6) 就贵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，以对模拟财务报表发表审计意见。

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。

六、其他说明事项

本报告仅供贵公司信用评级出具评级报告及贵公司注册发行债券和融资使用，不得用于其他目的。因使用不当造成的后果，与执行本审计业务的注册会计师及会计师事务所无关。



中国·北京



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二〇年七月二十七日



模拟合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位：中山城市建设集团有限公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	注释八1、	1,212,941,297.07	1,871,879,370.43
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	注释八2、	144,818,755.12	199,724,040.51
应收款项融资			
预付款项	注释八3、	3,473,789.72	26,425,710.17
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	注释八4、	1,405,641,659.31	627,723,222.94
买入返售金融资产			
存货	注释八5、	5,839,053,427.24	6,398,678,108.62
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	注释八6、	141,593,081.76	88,618,328.63
流动资产合计		8,747,522,010.22	9,213,048,781.30
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	注释八7、		723,686,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	注释八8、	11,693,804.10	11,693,804.10
长期股权投资	注释八9、	469,340,074.24	456,176,485.69
其他权益工具投资	注释八10、	817,286,000.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	注释八11、	4,131,507,675.48	3,997,646,478.07
固定资产	注释八12、	1,620,169,811.52	1,074,256,662.48
在建工程	注释八13、	1,023,006,644.17	1,066,186,242.72
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	注释八14、	388,424,941.79	396,228,137.35
开发支出			
商誉	注释八15、	5,541,706.40	5,541,706.40
长期待摊费用	注释八16、	23,881,946.34	24,319,046.29
递延所得税资产	注释八17、	55,810,142.01	19,751,297.15
其他非流动资产			
非流动资产合计		8,546,662,746.05	7,775,485,860.25
资产总计		17,294,184,756.27	16,988,534,641.55

法定代表人：陶仕飞

主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

张秋菊



模拟合并资产负债表（续）

2019年12月31日

编制单位：中山城市建设集团有限公司

单位：元 币种：人民币

负债和所有者权益	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	注释八18、	1,090,000,000.00	1,577,418,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
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	注释八19、	864,181,817.83	317,060,909.07
预收款项	注释八20、	270,875,819.10	279,478,731.51
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	注释八21、	81,923,717.89	48,627,825.95
应交税费	注释八22、	304,902,500.05	182,021,509.12
其他应付款	注释八23、	1,618,339,918.72	1,482,323,780.68
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	注释八24、	2,253,908,310.03	1,253,498,242.43
流动负债合计		6,484,132,083.62	5,140,428,998.76
非流动负债			
保险合同准备金			
长期借款	注释八25、	3,543,389,872.00	3,560,908,317.29
应付债券	注释八26、	1,098,679,344.85	2,647,700,167.41
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	注释八27、	800,000.00	5,800,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	注释八28、	224,090,744.92	48,600,750.99
递延所得税负债	注释八17、	61,178,739.03	62,044,938.39
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,928,138,700.80	6,325,054,174.08
负债合计		11,412,270,784.42	11,465,483,172.84
所有者权益（或股东权益）：			
股本（或实收资本）	注释八29、	3,576,631,596.82	3,576,631,596.82
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	注释八30、	1,521,499,468.70	1,572,167,370.70
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	注释八31、	88,711,967.40	67,960,715.17
一般风险准备			
未分配利润	注释八32、	345,091,420.77	-2,087,877.02
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		5,531,934,453.69	5,214,671,805.67
少数股东权益		349,979,518.16	308,379,663.04
所有者权益（或股东权益）合计		5,881,913,971.85	5,523,051,468.71
负债和所有者权益（或股东权益）总计		17,294,184,756.27	16,988,534,641.55

法定代表人：

陶仕飞

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张秋晴



模拟母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：中山城市建设集团有限公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		246,643,214.85	438,851,156.87
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		10,876,245.23	9,417,766.04
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款		1,239,793,742.27	1,666,422,894.99
存货		57,195,363.07	57,239,488.75
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		9,592,944.83	10,167,796.74
流动资产合计		1,564,101,510.25	2,182,099,103.39
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			155,200,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款		11,693,804.10	11,693,804.10
长期股权投资		1,444,170,308.98	1,467,090,704.24
其他权益工具投资		268,800,000.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产		3,007,723,753.98	3,049,788,540.02
固定资产		44,294,400.30	44,954,937.36
在建工程		14,401,279.44	14,335,543.91
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,871,287.52	1,600,249.52
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		17,453,945.14	19,687,989.48
递延所得税资产		2,754,264.22	281,160.91
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,813,163,043.68	4,764,632,929.54
资产总计		6,377,264,553.93	6,946,732,032.93

法定代表人：

陶仕飞

主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

张秋玲



模拟母公司资产负债表（续）

2019年12月31日

编制单位：中山城市建设集团有限公司

单位：元 币种：人民币

负债和所有者权益	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		530,000,000.00	250,000,000.00
交易性金融负债			
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		32,300,649.55	25,018,700.01
预收款项		24,039,997.74	26,312,349.21
应付职工薪酬		5,028,895.67	4,955,052.69
应交税费		36,536,201.09	31,214,753.66
其他应付款		673,490,558.08	671,112,443.54
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		3,908,310.03	3,498,242.43
流动负债合计		1,305,304,612.16	1,022,111,541.54
非流动负债：			
长期借款		851,000,000.00	1,134,000,000.00
应付债券		598,679,344.85	1,147,700,167.41
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		800,000.00	800,000.00
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		1,450,479,344.85	2,282,500,167.41
负债合计		2,755,783,957.01	3,304,611,708.95
所有者权益（或股东权益）：			
股本（或实收资本）		2,283,777,406.82	2,283,777,406.82
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,026,172,009.62	1,056,839,911.62
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		39,302,974.84	37,195,297.08
未分配利润		272,228,205.64	264,307,708.46
所有者权益（或股东权益）合计		3,621,480,596.92	3,642,120,323.98
负债和所有者权益总计		6,377,264,553.93	6,946,732,032.93

法定代表人：陶仕飞

主管会计工作负责人：



会计机构负责人：张秋楠

模拟合并利润表

2019年度

编制单位：中山市城市建设集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		2,065,628,462.50	1,007,708,838.88
其中：营业收入	注释八33、	2,065,628,462.50	1,007,708,838.88
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,316,472,098.42	1,581,693,073.82
其中：营业成本	注释八33、	1,766,925,047.19	1,039,550,830.28
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	注释八34、	67,572,221.08	52,249,545.48
销售费用	注释八35、	357,385.91	359,641.76
管理费用	注释八36、	129,761,880.46	132,658,942.80
研发费用			
财务费用	注释八37、	351,855,563.78	356,874,113.50
其中：利息费用		461,241,336.35	428,604,310.56
利息收入		120,995,598.23	90,177,464.74
加：其他收益	注释八38、	678,335,435.73	613,841,054.54
投资收益（损失以“-”号填列）	注释八39、	100,227,690.82	50,350,102.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		71,771,084.76	34,380,158.14
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
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）	注释八40、	-174,330.41	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	注释八41、		568,234,544.15
资产处置收益（损失以“-”号填列）	注释八42、	102,857.17	58,974.66
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		527,648,017.39	658,500,441.16
加：营业外收入	注释八43、	1,737,667.86	968,114.89
减：营业外支出	注释八44、	33,732,740.70	77,256,419.82
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		495,652,944.55	582,212,136.23
减：所得税费用	注释八45、	87,993,027.67	180,240,481.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		407,659,916.88	401,971,655.23
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		407,659,916.88	401,971,655.23
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）		398,336,080.33	397,991,111.94
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		9,323,836.55	3,980,543.29
六、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）归属于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			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
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）其他债权投资公允价值变动损益			
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益			
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
（6）其他债权投资信用减值准备			
（7）现金流量套期储备			
（8）外币财务报表折算差额			
（9）其他			
（二）归属少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		407,659,916.88	401,971,655.23
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额		398,336,080.33	397,991,111.94
归属于少数股东的综合收益总额		9,323,836.55	3,980,543.29
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

本报告期发生同一控制下企业合并，被合并方在合并前实现的净利润为：

元，上期被合并方实现的净利润为：

元。

法定代表人：陶仕飞

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：张敬瑜

模拟母公司利润表

2019年度

编制单位：中山城市建设集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		182,291,027.84	182,824,847.46
减：营业成本		81,917,293.80	100,107,496.93
税金及附加		28,081,832.72	28,122,788.32
销售费用			
管理费用		20,331,876.87	20,957,467.49
研发费用			
财务费用		62,711,443.22	34,807,075.55
其中：利息费用		134,710,586.79	102,901,355.91
利息收入		73,288,636.06	70,846,827.12
加：其他收益			2,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）		29,481,077.44	24,655,512.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		400,128.54	239,854.44
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
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）		93,842.64	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-234,220.42
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		18,823,501.31	25,251,311.35
加：营业外收入		459,367.20	209,145.38
减：营业外支出		679,194.18	758,963.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		18,603,674.33	24,701,493.73
减：所得税费用		-2,473,103.31	3,960,802.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		21,076,777.64	20,740,691.73
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		21,076,777.64	20,740,691.73
（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			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（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.其他债权投资公允价值变动损益			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
六、综合收益总额		21,076,777.64	20,740,691.73
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

陶仕飞

主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

张敬峰



模拟合并现金流量表

2019年度

编制单位：中山城市建设集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
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		1,364,497,326.91	957,337,352.46
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,508,960,099.45	959,134,218.52
经营活动现金流入小计		2,873,457,426.36	1,916,471,570.98
购买商品、接受劳务支付的现金		448,724,911.73	598,447,823.18
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		465,803,740.52	491,407,375.84
支付的各项税费		94,630,562.09	116,729,692.28
支付其他与经营活动有关的现金		668,497,296.44	353,948,227.73
经营活动现金流出小计		1,677,656,510.78	1,560,533,119.03
经营活动产生的现金流量净额		1,195,800,915.58	355,938,451.95
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		655,519,626.64	1,276,343,100.00
取得投资收益收到的现金		151,680,224.81	75,155,139.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		11,874.52	6,930,424.16
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		468,981,193.86	48,697,882.55
投资活动现金流入小计		1,276,192,919.83	1,407,126,545.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		586,646,109.24	97,286,252.09
投资支付的现金		671,600,000.00	1,405,599,185.24
质押贷款净增加额			
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		94,018,735.46	34,853,645.28
投资活动现金流出小计		1,352,264,844.70	1,537,739,082.61
投资活动产生的现金流量净额		-76,071,924.87	-130,612,536.78
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			84,000,000.00
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		4,295,921,000.00	4,615,660,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		941,504,667.48	150,338,580.15
筹资活动现金流入小计		5,237,425,667.48	4,849,998,580.15
偿还债务支付的现金		5,303,357,445.29	4,103,945,974.83
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		848,365,787.04	397,351,077.81
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		864,005,438.55	
筹资活动现金流出小计		7,015,728,670.88	4,501,297,052.64
筹资活动产生的现金流量净额		-1,778,303,003.40	348,701,527.51
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-658,574,012.69	574,027,442.68
加：期初现金及现金等价物余额		1,871,515,309.76	1,297,487,867.08
六、期末现金及现金等价物余额		1,212,941,297.07	1,871,515,309.76

法定代表人：陶仕飞

主管会计工作负责人



会计机构负责人：张秋珊



模拟母公司现金流量表

2019年度

编制单位：中山城市建设集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
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		120,743,185.72	216,122,621.00
收到的税费返还		-	
收到的其他与经营活动有关的现金		161,936,975.30	142,419,891.71
经营活动现金流入小计		282,680,161.02	358,542,512.71
购买商品、接受劳务支付的现金		11,541,642.65	28,520,521.67
支付给职工以及为职工支付的现金		15,380,362.11	16,952,634.65
支付的各项税费		34,836,968.35	33,638,883.19
支付的其他与经营活动有关的现金		37,230,862.79	22,516,538.58
经营活动现金流出小计		98,989,835.90	101,628,578.09
经营活动产生的现金流量净额		183,690,325.12	256,913,934.62
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		60,000,000.00	31,813,100.00
取得投资收益所收到的现金		26,955,135.99	29,016,496.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			6,853,811.43
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金		1,455,835.22	
投资活动现金流入小计		88,410,971.21	67,683,407.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		14,807,006.77	7,795,306.58
投资所支付的现金		113,600,000.00	276,650,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金		60,000,000.00	
投资活动现金流出小计		188,407,006.77	284,445,306.58
投资活动产生的现金流量净额		-99,996,035.56	-216,761,898.66
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金			84,000,000.00
借款所收到的现金		740,000,000.00	1,154,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		937,844,193.64	150,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,677,844,193.64	1,388,000,000.00
偿还债务所支付的现金		1,303,000,000.00	1,010,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		152,853,861.13	101,559,350.48
支付的其他与筹资活动有关的现金		497,842,982.49	
筹资活动现金流出小计		1,953,696,843.62	1,111,559,350.48
筹资活动产生的现金流量净额		-275,852,649.98	276,440,649.52
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		-192,158,360.42	316,592,685.48
加：期初现金及现金等价物余额		438,801,575.27	122,208,889.79
六、期末现金及现金等价物余额		246,643,214.85	438,801,575.27

法定代表人：陶仕飞

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：张敬

中山城市建设集团有限公司

模拟财务报表附注

截止2019年12月31日

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

一、企业基本情况

中山城市建设集团有限公司（以下简称：“公司”或“本公司”），原名：中山市公建物业投资管理有限公司，系于2008年2月2日经中山市人民政府批准，由中山市人民政府国有资产监督管理委员会独资组建的国有独资有限责任公司，成立于2008年3月24日。

2012年7月13日公司名称变更为中山市公建集团有限公司，2013年12月12日公司名称变更为中山城建集团有限公司，2015年2月23日公司名称变更为中山城市建设集团有限公司。

公司企业法人营业执照统一社会信用代码914420006730611586，2008年3月24日公司成立时注册资本为人民币20亿元，经中山市人民政府国有资产监督管理委员会批准和中山市工商行政管理局核准登记，截至2014年12月31日公司实收资本为148,232.59万元，2016年1月27日公司实收资本变更为191,097.78万元，2017年2月6日公司实收资本变更为194,070.43万元。截止2019年12月31日，公司注册资本变更为228,377.740682万元。

公司注册地：中山市东区兴政路2号中环广场2座7楼，法定代表人：陶仕飞。

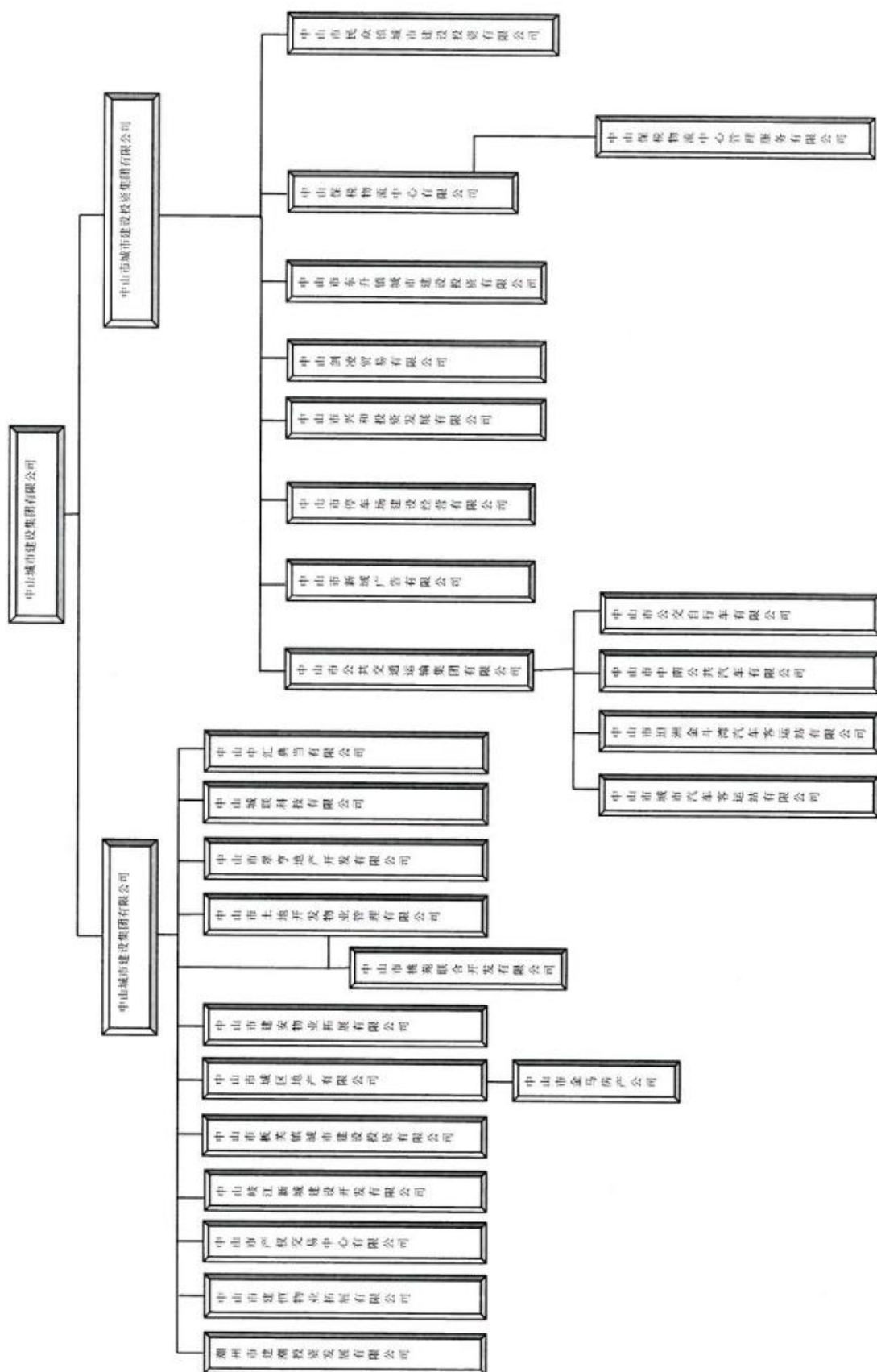
本公司所属行业为：服务业，业务性质为：服务，主要经营活动包括：资产重组、项目投资，主要业务板块包括：房地产开发经营、房产租赁、物业管理。

公司经营范围：资产重组、项目投资、项目融资、房地产开发经营、房产租赁、转让、物业维护、物业管理、车辆停放管理服务。（依法须经批准的项目、经相关部门批准后方可开展经营活动）

公司营业期限从2008年03月24日至2028年12月24日。

本公司的股东为中山市人民政府国有资产监督管理委员会。

公司的组织结构如下：



二、模拟财务报表的编制基础

根据中山市人民政府国有资产监督管理委员会 2013 年 12 月 12 日中府国资[2013]235 号“关于组建成立中山城市建设集团有限公司的通知”，将其所持有的中山市城市建设投资集团有限公司整体评估注入本公司，截止 2020 年 6 月 29 日完成相关手续。本模拟合并财务报表假设中山市人民政府国有资产监督管理委员会已于报告期初将其所持有的中山市城市建设投资集团有限公司整体注入本公司，即假设 2019 年 1 月 1 日本公司已持有中山市城市建设投资集团有限公司全部股权并持续经营。

编制方法具体如下：

(1) 本模拟合并财务报表基于附注三、四所披露的各项重要会计政策和会计估计编制。本模拟合并财务报表采用的会计政策和会计估计符合《企业会计准则》的规定，与公司实际采用的会计政策、会计估计一致。

(2) 鉴于模拟合并财务报表之特殊编制目的，本模拟合并财务报表不包括模拟合并所有者权益变动表和模拟母公司所有者权益变动表。

本公司模拟财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释、其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的模拟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 2019 年 12 月 31 日的财务状况及 2019 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础，除某些金融工具外，均采用历史成本计量原则。

（四）企业合并

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

1、同一控制下企业合并

参与合并的企业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，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。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。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2、非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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，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管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在

情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先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，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。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，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，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、（五）2），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、（十三）“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，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，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，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的，与其相关的其他综

合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

（五）合并财务报表的编制方法

1、合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

2、合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、（十三）“长期股权投资”或本附注四、（九）“金融工具”。

本公司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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。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，通常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，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、（十三）2、④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的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。

（六）合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司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，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、（十三）2、②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司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。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

（七）现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从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。

（八）外币业务和外币报表折算

1、外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

2、对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此

产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；以及②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

3、外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的期末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上期实际数按照上期财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失

对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

（九）金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：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；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产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。

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分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。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，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。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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。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，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时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。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债(或其一部分)终止确认的,本公司将其账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额,计入当期损益。

(5) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的,同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时,金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外,金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不予相互抵销。

(6) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值,是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。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时,公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术,选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值,并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,使用不可输入值。

(7) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理,与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利(含分类为权益工具的工具所产生的“利息”)的,作为利润分配处理。

(十) 金融工具减值

本公司需确认减值损失的金融工具系以摊余成本计量的金融资产(含应收款项)、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款,

主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对部分财务担保合同，也应按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1）减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来12个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

（3）以组合为基础评估预期信用风险

本公司对于信用风险显著不同且具备以下特征的应收票据、应收账款和其他应收款单项评价信用风险。如：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票据和应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

（4）金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

（5）金融资产信用损失的确定方法

单项评估信用风险的金融资产，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本公司对发生信用减值的金融资产，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：

单项金额重大的具体标准为：金额在 100 万元以上。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

（1）信用风险特征组合的确定依据

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

确定组合的依据：

组合名称	计提方法	确定组合的依据
其他资产组合	不计提坏账准备	关联单位、备用金、押金、企业内部科室、职工往来等不计提准备的债权

组合名称	计提方法	确定组合的依据
账龄分析法组合	账龄分析法	包括除上述组合之外的应收款项，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类

(2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法

采用账龄分析法计提坏账准备的

账龄	应收账款、应收票据预期信用损失率 (%)	其他应收款、预付账款预期信用损失率 (%)
1年内（含1年）	0	0
1-2年（含2年）	10	10
2-3年（含3年）	20	20
3-4年（含4年）	40	40
4-5年（含5年）	60	60
5年以上	100	100

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为：存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。

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

(十一) 存货

1、存货的分类

存货主要包括原材料、在产品及自制半成品、周转材料、产成品、库存商品等。

2、存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

3、存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生

的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。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。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

（十二）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。

（十三）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、（九）“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，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。重大影响，是指本公司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。

1、投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东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长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在

最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。合并方或购买方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，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。

2、后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的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成本。

采用权益法核算时，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，分别确认投资收益和其他综合收益，同时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利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；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。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按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净利润的，本公司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。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、（五）2“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，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，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例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。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前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，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，并按比例结转当期损益；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其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

（十四）投资性房地产

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、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十）“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的

处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

（十五）固定资产

1、固定资产确认条件

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。固定资产仅在与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。

2、各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类 别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	40-70	0-10	1.29-2.25
机器设备	10	0-10	9-10
运输设备	5	0-5	19-20
其他设备	5	0-5	19-20

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

3、固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

本公司于资产负债表日对固定资产的可收回金额进行估计，对固定资产可收回金额低于其账面价值的差额计提固定资产减值准备，并计入当期损益。可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量现值之间的高者确定。本公司原则上按单项资产为基础估计可收回金额，若难以对单项资产的可收回金额进行估计的，按该项资产所属的资产组为基础确定资产组可收回金额。

4、融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资

产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

5、其他说明

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。

当固定资产处于处置状态或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差额计入当期损益。

本公司至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

（十六）在建工程

本公司自行建造的在建工程成本按实际工程支出确定，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十七）借款费用

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，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

（十八）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括软件、专利权、商标权、非专业技术等。

1、无形资产

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命有限的无形资产包括：

类 别	使用寿命	备 注
土地使用权	30-70 年	使用年限
软 件	3-5 年	法律有规定的从法律，合同有规定的从合同

期末，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，如发生变更则作为会计估计变更处理。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。但期末对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

2、研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

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，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ①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；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③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，能够证明其有用性；
- ④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；
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

3、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间

较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，本公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

（十九）长期待摊费用

1、摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用。长期待摊费用单独核算，在费用项目的受益期限内分期平均摊销，若无明确受益期的，在不超过3年的期限内平均摊销，一旦预计不能使用以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（二十）长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税

费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（二十一）职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额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，在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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

（二十二）预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（二十三）收入

1、销售商品收入：

在商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的经济利益能够流入本公司，并且与销售该商品有关的收入、成本能够可靠地计量时，确认为营业收入的实现。

2、提供劳务收入：在劳务已经完成，且交易结果能够可靠地估计时，确认收入。

3、让渡资产使用权收入：与交易相关的经济利益很可能流入本公司，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

（1）利息收入，按照他人使用本公司货币资金的时间和适用利率计算确定。

（2）使用费收入，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（二十四）建造合同

在建造合同的结果能够可靠地估计（即合同的总收入及已经发生的成本能够可靠地计量，合同完工进度及预计尚需发生的成本能够可靠地确定，相关的经济利益可以收到）时，于资产负债表日按完工百分比法确认收入的实现。

合同完工进度按累计实际发生的合同成本占预计总成本的比例确定。

当建造合同的结果不能可靠地估计时，于资产负债表日按已经发生并预计能够收回的成本金额确认收入，并将已经发生的成本记入当期损益。

如果预计合同总成本将超出合同总收入，将预计的损失立即记入当期损益。

（二十五）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，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。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。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。按照名义金额计量的政府补助，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，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。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

（二十六）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来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。

2. 确认递延所得税负债的依据

本公司将当期与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。

3. 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

（1）企业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）递延所得税资产和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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

一般情况下，在个别财务报表中，当期所得税资产与负债及递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示。在合并财务报表中，纳入合并范围的企业中，一方的当期所得税资产或递延所得税资产与另一方的当期所得税负债或递延所得税负债一般不予以抵销，除非所涉及的企业具有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算。

（二十七）租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

1、经营租赁会计处理

（1）本公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。本公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由本公司承担的与租赁相关的费用时，本公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

（2）本公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。本公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

本公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，本公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：本公司在承租开始日，将租赁资产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，其差额作为未确认的融资费用。

本公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

(2) 融资租出资产：本公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，本公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十八) 公允价值计量

公允价值，是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即脱手价格。企业应当严格按照公允价值定义对相关资产或负债进行公允价值计量。在计量日，企业无论是否能够观察到相关资产或负债的交易价格或者其他市场信息（如类似资产或负债的报价、市场利率或其他输入值等），其公允价值计量的目标应当保持一致，即估计市场参与者在计量日的有序交易中出售一项资产或者转移一项负债的价格。

1、公允价值的初始计量

公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等。公司在取得资产或者承担负债的交易中，交易价格是取得该资产所支付或者承担该负债所收到的价格，即进入价格。而相关资产或负债的公允价值是脱手价格，即出售该资产所能收到的价格或者转移该负债所需支付的价格。

但在下列情况中，公司以公允价值对相关资产或负债进行初始计量的，不应将取得资产或者承担负债的交易价格作为该资产或负债的公允价值：

(1) 关联方之间的交易。但企业有证据表明关联方之间的交易是按照市场条款进行的该交易价格可作为确定其公允价值的基础；

(2) 被迫进行的交易，或者资产出售方（或负债转移方）在交易中被迫接受价格的交易。

(3) 交易价格所代表的计量单元不同于以公允价值计量的相关资产或负债

的计量单元。

（4）进行交易的市场不是该资产或负债的主要市场（或者在不存在主要市场情况下的最有利市场）。

2、估值技术

估值技术通常包括市场法、收益法和成本法。公司根据实际情况从市场法、收益法和成本法中选择一种或多种估值技术，用于估计相关资产或负债的公允价值。公司在应用估值技术估计相关资产或负债的公允价值时，根据可观察的市场信息定期校准估值模型，以确保所使用的估值模型能够反映当前市场状况，并识别估值模型本身可能存在的潜在缺陷。

如果公司所使用的估值技术未能考虑市场参与者在对相关资产或负债估值时所考虑的所有因素，那么公司通过该估值技术获得的金额不能作为对计量日当前交易价格的估计。

公司考虑下列因素以确定恰当的估值技术：

一是根据企业可获得的市场数据和其他信息，其中一种估值技术是否比其他估值技术更恰当；

二是其中一种估值技术所使用的输入值是否更容易在市场上观察到或者只需作更少的调整；

三是其中一种估值技术得到的估值结果区间是否在其他估值技术的估值结果区间内；

四是市场法和收益法结果存在较大差异的，进一步分析存在较大差异的原因。

公司在公允价值计量中使用的估值技术一经确定，不得随意变更。公司公允价值计量中应用的估值技术应当在前后各会计期间保持一致除非变更估值技术或其应用方法能使计量结果在当前情况下同样或者更能代表公允价值，包括但不限于下列情况：

- （1）出现新的市场；
- （2）可以取得新的信息；
- （3）无法再取得以前使用的信息；
- （4）改进了估值技术；

(5) 市场状况发生变化等

3、公允价值层次

为提高公允价值计量和相关披露的一致性和可比性，公司将估值技术所使用的输入值划分为三个层次，并最优先使用活跃市场上相同资产或负债未经调整的报价（第一层次输入值），最后使用不可观察输入值（第三层次输入值）。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计政策变更

（1）因执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”），要求在境内上市的企业自2019年1月1日起执行。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对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债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

于2019年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致

的，本公司按照新金融工具准则的要求进行衔接调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，本公司不进行调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入2019年1月1日的留存收益或其他综合收益。

①于2019年1月1日，金融资产按照修订前后金融工具确认和计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

金融资产类别	修订前金融工具确认和计量准则		修订后金融工具确认和计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	723,686,000.00		
其他权益工具投资			以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	723,686,000.00

②于2019年1月1日，原金融资产账面价值调整为按照修订后金融工具确认和计量准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表如下：

项目	按修订前金融工具确认和计量准则列示的账面价值 2018年12月31日	重分类	重新计量	按新金融工具确认和计量准则列示的账面价值 2019年1月1日
可供出售金融资产	723,686,000.00	-723,686,000.00		
其他权益工具投资		723,686,000.00		723,686,000.00

注：本公司持有的以成本计量的非上市股权投资，账面金额合计为723,686,000.00元。本公司选择将该等股权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，列示为其他权益工具投资。本集团其他权益工具的公允价值与原账面价值无差额，无需调整期初其他综合收益。

本公司因执行新金融工具准则对2019年1月1日资产负债表项目的影响汇总

如下：

合并资产负债表

项目	调整前	调整数	调整后
可供出售金融资产	723,686,000.00	-723,686,000.00	
其他权益工具投资		723,686,000.00	723,686,000.00

(2) 财务报表列报

本公司根据财政部《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)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会〔2019〕16号)和企业会计准则的要求编制2019年度财务报表，此项会计政策变更本公司财务报表已按相应格式列示。

2. 本公司本年度没有自主变更会计政策。

(二) 会计估计变更

本公司本年度未发生会计估计变更事项。

(三) 重要前期差错更正

本公司及所属子公司在本年度因前期会计差错更正，对报表项目追溯调整，追溯调整后受影响的报表项目如下：

项目	2019年期初余额(上年同期)	2018年期末余额(本年同期)	差异
应收账款	200,064,470.49	203,057,883.30	-2,993,412.81
预付款项	26,395,810.17	29,452,066.17	-3,056,256.00
其他应收款	4,478,060,614.31	4,456,654,110.35	21,406,503.96
存货	6,424,437,700.09	6,421,092,758.59	3,344,941.50
其他流动资产	88,618,328.63	88,502,227.29	116,101.34
长期股权投资	1,484,435,038.53	1,484,435,049.28	-10.75
投资性房地产	3,997,646,478.07	4,002,455,027.11	-4,808,549.04
固定资产	1,073,729,651.32	1,081,265,053.90	-7,535,402.58
递延所得税资产	652,669.08	652,573.88	95.20
应付账款	869,914,395.93	865,808,386.95	4,106,008.98

项目	2019年期初余额(上年同期)	2018年期末余额(本年同期)	差异
预收款项	262,704,032.42	263,721,588.56	-1,017,556.14
应付职工薪酬	48,627,825.95	22,007,886.76	26,619,939.19
应交税费	177,543,372.55	193,217,423.12	-15,674,050.57
其他应付款	4,780,148,115.17	4,725,843,682.37	54,304,432.80
资本公积	1,423,671,056.72	1,415,883,921.72	7,787,135.00
盈余公积	55,086,711.11	54,934,253.06	152,458.05
递延收益	48,600,750.99	50,233,550.99	-1,632,800.00
未分配利润	-2,087,877.02	36,828,675.65	-38,916,552.67
营业收入	1,044,555,326.81	1,045,190,623.38	-635,296.57
营业成本	1,081,727,235.81	1,067,344,064.57	14,383,171.24
税金及附加	52,295,019.79	52,497,970.72	-202,950.93
管理费用	133,480,821.50	132,835,899.52	644,921.98
财务费用	337,701,722.46	342,471,324.00	-4,769,601.54
其他收益	611,841,054.54	610,208,254.54	1,632,800.00
营业外收入	997,350.03	980,000.17	17,349.86
所得税费用	180,240,481.00	180,350,757.15	-110,276.15

本公司及所属子公司前期会计差错更正具体事项见下：

序号	事项	受影响的报表项目	金额
1	兴和投资①冲回 2013 年已资本化的贷款利息	存货-开发成本	391,859.44
		未分配利润	391,859.44
2	新域广告①补提 2018 年度汇算清缴所得税费用 25,106.41 元、②补提 2018 年度员工绩效工资 7,572.14 元、③冲销应收账款-合富商贸 3,348.50 元、④以前年度调整，经与企业多次确认后，以前滚调存在错误，故冲回未分配利润 215,020.18 元	应收账款	-3,348.50
		固定资产	-215,020.18
		应付工资	7,572.14
		应交税费	25,106.41
		未分配利润	-251,047.23

序号	事项	受影响的报表项目	金额
3	中南汽车①应收 2017 成本规制清算款 191,845.75 元、②根据 2017 年 12 月对账结果调整对本部的往来 69,755.12 元、③2017 年 5 月营运收入 162,560.00 元少计增值税、④调整 2017 年末增值税留抵税额 114,018.92 元、⑤调整增值税 2017 年末进项留抵税额 97,909.37 元到其他流动资产、⑥调整 2018.12 记 60: 应收 2018 成本规制补贴 18,460,000.00 元	其他应收款	18,400,681.25
		其他流动资产	97,909.37
		其他应付款	18,969,120.61
		未分配利润	-470,529.99
		主营业务收入	-75,428.30
		主营业务成本	-103,582.55
4	公交自行车①折旧或摊销对应科目出错 706,656.00 元、②根据申报表补提 2016 年和 2017 年应交税费 3,331.58 元、③追溯调整根据申报表补提 2016 年和 2017 年应交税费-19,231.00 元、④留抵税退税更正 3,595.35 元、⑤冲以前年度调整(根据对账结果调整往来) 219,908.13 元、⑥调整 2017 年多计提所得税入 2018 年损益 980.55 元、⑦冲增值税负数入其他流动资产 15,712.68 元、⑧调整 2018 年 12 月记 63# 凭证科目 1,093.73 元	预付账款	-706,656.00
		其他应收款	-3,143.00
		其他流动资产	-19,308.03
		其他应付款	-223,051.13
		应交税费	186.74
		未分配利润	-506,242.64
5	保税物流中心①调整 2012 年办公用品进项税	所得税	980.55
		应交税费	283.23
6	坦洲金斗湾①调整 2016 年递延所得税费用 95.20 元、②2018 年前金斗湾分公司成本 36,039.84 元、③更正 2016 年 9 月光纤费 200.00 元、④计提 2018 年所得税列入到 2019 年损益 2.89 元、⑤冲回 2018 年调整往来 43,984.28 元	管理费用	283.23
		其他应收款	-8,144.44
		递延所得税资产	95.20
		应交税费	2.89
		未分配利润	8,052.13

序号	事项	受影响的报表项目	金额
7	公交集团①补提 18 年 12 月折旧费 109.17 元、②补提 16 年 1 月转 A9(100 辆车 4 个月折旧)1,458,293.36 元、③补提 2017 年 3 月转 E (130 辆车 11 个月折旧) 5,005,519.64 元、④补提 15 年 5 月转 A (326 辆车 折旧) 2,310,439.15 元、⑤补提 18 年 12 月转 D18 (15 辆普通捐赠车) 折旧 106,236.11 元、⑥补提 18 年 12 月转 D18 (4 辆捐赠车-自筹 70%) 3 个月折旧 24,441.65 元、⑦计提 1000 辆公交车免费提供 WIFI 服务设备 2018 年折旧 773,579.34 元	累计折旧	9,547,940.66
		管理费用-折旧费	109.17
		未分配利润	-8,774,252.15
		其他应收款-财政局	-130,677.76
		主营业务成本	904,257.10
8	公交集团①2019.01 转 20 应收黄圃客运站租金 2018.10-12 月 14,976.00 元、②2019.01 转 20 应收城市客运站租金 2018.10-12 月 35,111.40 元、③补 2018 年公交车 wifi 服务项目费用流量已取得发票未入账 736,800.00 元、④调整国人通信预付其他资产购置款已取得发票未入账 (1000 辆公交车免费提供 WIFI 服务设备) 2,320,738.02 元	应收账款	50,087.40
		主营业务收入	50,087.40
		主营业务成本	736,800.00
		预付账款	-2,349,600.00
		固定资产	2,320,738.02
		应付账款-深圳国人通信股份有限公司	707,938.02
9	公交集团①补提 2018 年少计提工资 1,751,356.79 元、②补提 2018 年度以前累计少计提工资 23,845,790.07 元、③调整 1000 辆公交车免费 wifi 补贴中流量补贴不计入递延 736,800.00 元、④摊销 1000 辆公交车免费 wifi 补贴 (按 3 年摊销) 896,000.00 元	主营业务成本	1,751,356.79
		应付职工薪酬	25,597,146.86
		未分配利润	-23,845,790.07
		其他收益	1,632,800.00
		递延收益	-1,632,800.00

序号	事项	受影响的报表项目	金额
10	城投本部①调整 2018 年 8 月 198#应为城轨公司划入	其他应收款	-573,024.96
	林健雯 201504-201712 社保及公积金 83,638.50 元、	管理费用	491,447.49
	②补提 2018 年少计提房产税 45,474.31 元、③调整	税金及附加房产税	45,474.31
	应付工资余额（补计 2018 年年年终奖少计提数）	应交税费	-88,967.53
	575,085.99 元、④调整 2018 年 12 月 511#预提企业	应付职工薪酬	575,085.99
	所得税 134,441.84 元、⑤收财局划入医疗垃圾处置	主营业务成本	2,088,782.72
	收入冲销名城名德挂账余额冲销 2017 年 4 月-2018	所得税费用	-134,441.84
	年 12 月医疗垃圾项目代管期间收益 656,663.46 元、	主营业务收入	-656,663.46
11	⑥调整 2013 年 4 月 314#转销财局划入兴中道 8 号之	投资性房地产	-2,088,782.72
	二建筑物成本,误转以前年度损益科目 2,475,900.00		
	元、⑦调整新工人文化宫多计提折旧 387,117.28 元		
	城投本部①冲销 2017 年 2 月 3#重复冲账 20,000.00	主营业务成本	-47,696.46
	元、②冲销代扣先进奖与支付给城建集团差异 0.08	其他应付款	-47,696.46
12	元、③冲销 2013 年 10 月 380#及 2013 年 11 月 3#(2013	财务费用利息支出	-5,063,421.16
	年利息不再资本化,冲销 2013 年 9 月 384#多转濠头	开发成本未开发土地\融资	5,063,421.16
	村成本)5,063,421.16 元、④调整 2018 年 12 月 270#	费用	
	应付城建代支通号工程款 27,696.38 元		
12	城投本部①支 11 月工资及绩效及 2018 绩效尾款	管理费用	333,538.81
	230,968.32 元、②支建和公司代付马镇秋 2018 年绩	应付职工薪酬工资	333,538.81
	效尾数、外派人员奖励 23,355.71 元、③收袁顺结雷		
	战军 18 年绩效尾数岐江新城 3,614.91 元、④支建安		
	公司代付马庆杰 2018 年绩效尾数 3,896.70 元、⑤支		
	建安公司代付王球 2018 年绩效尾数 5,885.89 元、⑥		
	支城建代发林旭能 2018 年绩效尾数 5,842.92 元、⑦		
	支城建代发罗凯旋 2018 年绩效尾数 5,104.57 元、⑧		
	支城建代发张立军 2018 年绩效尾数、外派奖励金		
	14,088.77 元、⑨支产权中心代发卢海虹 2018 年绩		
	效尾数 5,845.82 元、⑩支公交代发樊彦丹 2018 年绩		
	效尾数、外派奖励金 56,972.67 元、⑪收城建划入余		
	磊彭秀芬 18 年绩效尾数 14,807.65 元		

序号	事项	受影响的报表项目	金额
13	城投本部①调整 2013 年 6 月 411#退广兴昌装匙商行误入其他应付, 调为未分配利润 (对应 2013 年 6 月 137#) 2,700.00 元、②调整 2013 年 6 月 411#退农泉饮用水误入其他应付, 调为未分配利润 (对应 2013 年 6 月 291#) 4,408.00 元、③调整 2012 年 9 月 69#支捷高锅炉肉烟拆卸工程误入其他应付, 应入未分配利润 (对应 2012 年 8 月 207#) 1,000.00 元、④将 2012 年 10 月 264#收安监局 2011 年先进奖结转未分配利润 3,000.00 元、⑤将 2013 年 11 月 279#收收财局划入 2012 年安全生产金结转未分配利润 3,000.00 元、⑥收物流公司划入账户余款、⑦计提年初应收未收租金 271.56 元、⑧调整上年调整分录 53# 3,401,197.14 元、⑨冲回补计提当期企业所得税 (上年调整分录 63#) 880,921.50 元	营业外收入	14,379.56
		所得税费用	-880,921.50
		应交税费	-880,921.50
		主营业务收入	3,401,197.14
		其他应收款	3,232,346.70
		财务费用	169,122.00
		其他应付款	-14,108.00
14	城建本部①冲销建安应收未收租金 (住宅 2017 年) 1,500,000.00 元、②冲销建安应收未收租金 (非住宅 2017 年) 1,516,900.00 元、③红冲 2018 年 10 月 131 号凭证 12,000.00 元、④冲销建安应收未收租金 (住宅 2017 年) (2018.12、2019.1) 3,000,000.00 元、⑤冲销建安应收未收租金 (非住宅 2017 年) (2018.12、2019.1) 3,033,800.00 元、⑥调整 2017 年 12 月记 212 号凭证 (冲减中山市电子政务云平台多计提代建费 11,251.71 元, 原计提 175,818.25 元, 结算金额 9,901,438.98+ 应付未付款 373,969.93=10,285,408.91 元, 代建费 =10,285,408.91*2%*80%=164,566.54)	应收账款	-3,040,151.71
		主营业务收入	-2,894,762.01
		应交税费	-115,389.70

序号	事项	受影响的报表项目	金额
15	城建本部①转销代财局支付石岐区上佳里 13 号 101 房电视天线费(2009 年 12 月 42 号凭证) 283.00 元、②转销代财局支付土地房地产估价咨询费(2011 年 7 月 96 号凭证) 6,600.00 元、③调整 2018 年 6 月记 150 号凭证(支付社研律师代理费给广东保衡律师事务所) 4,555.00 元、④冲减 2018 年多计提年终奖 214,252.73 元、⑤冲减 2018 年多计提年终奖工会经费 4,285.05 元、⑥收 2018 年残疾人保障金退款 14,878.17 元	主营业务成本	283.00
		应付职工薪酬	-218,537.78
		应付账款	4,555.00
		其他应付款	-14,878.17
		其他应收款	-6,883.00
		管理费用	-222,260.95
16	城建本部①调整民生大厦原值——2012 年 5 月记 33 号凭证(支付民生大厦向建行贷款抵押物购买保险费用给中国人民财产保险股份有限公司中山市分公司调整至成本费用) 89,576.78 元、②调整其他应收款——中余建设集团(民生大厦于 2013 年 12 月完工,2014 年起的水电费为我司费用) 620,085.43 元、③调整民生大厦原值——冲减多计提资本化利息 885,651.84 元、④按民生大厦决算总投资金额调整账上原值 775,668.84 元、⑤调整岐华大厦原值——2016 年 1 月记 90 号凭证(基坑安全及主体沉降监测工程款从岐华大厦调整至民生大厦) 30,542.55 元、⑥按岐华大厦决算总投资金额调整账上原值 3,245,489.29 元、⑦调整岐华大厦原值——2016 年 12 月记 119 号凭证(支付岐华大厦 1、2 层部分 16-20 层整层捆绑出租项目交易服务费调整至成本费用) 322,597.50 元、⑧调整岐华大厦原值——2012 年 6 月记 56 号凭证(支付岐华大厦临时接电费于 2018 年 8 月记 178 号凭证已做收回 75,600.00 元、⑨调整岐	财务费用	-2,029,767.16
		其他应付款	897,285.02
		其他应收款	-544,485.43
		投资性房地产	2,439,277.90
		主营业务成本	942,682.93
		管理费用	89,576.78

序号	事项	受影响的报表项目	金额
17	城建本部①收中山市政务管理局 2018 年水费 98,271.41 元、②收中山市政务数据管理局 2018 年维护费 1,213,147.39 元、③收中山市政务数据管理局 2018 年保险费 50,438.29 元、④收中山市政务管理局 2018 年电费 3,784,475.11 元、⑤补计提莲塘路 34 号 13 号车房 2016.1.31-2018.12.31 折旧(35 期) 157.50 元、⑥补提 2008.12.31-2019.5.30 折旧(东区中山四路(商住地 8237.8 平方)) 1,173,062.72 元、⑦补提 2008.12.31-2019.5.30 折旧(西区彩虹规划区(21764.1 平方)) 2,444,480.00 元、⑧补提 2008.12.31-2019.5.30 折旧(港口镇西街管理区(13357.53 平方)) 384,640.00 元、⑨补提 2008.12.31-2019.5.30 折旧(中山市东区齐东村孙文东路侧(6163.2 平方)) 1,156,704.00 元	投资性房地产	-5,159,044.22
		主营业务成本	12,712.02
		预收账款	-5,146,332.20
18	城建本部①冲建安 2017.6-2018.12 计提社研、明和楼等五个物业管理费 8,387,687.30 元、②冲销 2019 年 6 月记 141 号凭证——冲建安 2017.6-2018.12 计提社研、明和楼等五个物业管理费 8,387,687.30 元、③根据 2018 年审计报告调整账目——补提 2018 年企业所得税(实缴 4019357.11-已计提 2338367.21=1680989.90 元) 708,452.39 元、④城建代市总工会收租的中山市康路 27 号 21 卡物业 2018 年 1-12 月租金(不含税)转出其他应付款 34,827.48 元、⑤城建代市总工会收租的中山市康路 27 号 21 卡物业 2018 年 1-12 月租金相关税费转出其他应付款 4,388.16 元、⑥调整 2019 年 5 月份 171 号凭证,将财政局多划的博览中心分摊费用冲上年利润	其他应付款	30,070.72
		所得税费用	708,452.39
		营业外收入	1,368.60
		应付账款	-1,760.00
		应交税费	708,452.39
		预收账款	-996,588.14
		主营业务成本	-966,908.82

序号	事项	受影响的报表项目	金额
19	城建本部①调整 2014 年 10 月记 132 号凭证——重复冲主营业务收入科目，调整至其他应付款-应退多收租金 311.00 元、②调整 2014 年 10 月记 132 号凭证——重复冲主营业务收入科目，调整至其他应付款-应退多收租金 361.00 元、③调整 2015 年 8 月记 105 号凭证——重复冲主营业务收入科目，调整至其他应付款-应退多收租金 237.00 元、④调整 2011 年 11 月记 63 号凭证——调整退回租金金额与计提数差异 52.70 元、⑤结转卢东有办证费 10.00 元、⑥结转银行代我司支付的现金（用于启动银行账号）10.00 元、⑦结转清算过渡款（经银行客户经理查询为雍逸庭案件法院退费）620.00 元、⑧冲 2014 年 4 月的退款（#148）968.00 元、⑨调整 2016 年 6 月记 156 号凭证——结转存货成本 23,161.68 元	其他应付款	-1,591.70
		库存商品	23,161.68
		营业外收入	1,601.70
		应付账款	-10.00
		主营业务成本	-23,161.68
		预收账款	-968.00
		主营业务收入	968.00
20	城建本部①调整 2017 年 4 月记 81 号凭证——支付博爱路 40 号六区 14 幢修缮工程款给万帮装饰工程有限公司（原已挂应付账款-万邦科目，现调整冲回）337.44 元、②冲平 2018 年 12 月#233（发票在 2018 年 12 月#233）20,000.00 元、③调整 2018 年 4 月记 152 号凭证——按询证函冲回多计提的应付账款（对方开票开多，按实际支付冲回）4,453.84 元、④调整 2016 年 6 月记 170 号凭证——按询证函冲回多计提的应付账款（原按 2015 年决算审计报告计提了应付数 58,712.32 元、⑤根据逸星公司回复询证函调整应付逸星公司工程款 8,403.33 元、⑥调整 2016 年 6 月记 156 号凭证——结转存货成本 10,812.00 元、⑦调整 2016 年 6 月记 156 号凭证-结转存货成本 10,152.00 元	库存商品	20,964.00
		应付账款	-71,906.93
		预收账款	-20,000.00
		主营业务成本	-92,870.93
		主营业务收入	20,000.00

序号	事项	受影响的报表项目	金额
21	城建本部①冲减社研 2017. 7-12 多计提租金收入 30,600.00 元、②冲减社研 2018. 1-12 多计提租金收入 61,200.00 元、③冲减档案信息中心 2018. 1-12 多计提租金收入 2,133,172.80 元、④调整 2018 年 12 月记 34 号凭证——2019 年 9 月收到该笔印花税退税 37,500.00 元、⑤按税局要求将 2017. 12-2019. 8 免 税及简易计税项目对应进项税 额转出 399,450.77 元、⑥调整 2010 年 2 月 6 号凭证——支付中环广场 2 座 701-703\705-709 号商铺维修 基金调整至管理费用-修缮费 48,240.00 元	管理费用	49,987.57
		其他流动资产	37,500.00
		其他应收款	-2,273,212.80
		税金及附加	-37,500.00
		应交税费	293,499.68
		主营业务成本	397,703.20
		主营业务收入	-2,119,021.71
22	城建本部①补提 2017-2018 年从租计征房产税 27,449.31 元、②冲减档案信息中心 2017-2018 年多 计提的从租计征房产税 24,3791.14 元、③计提 2017、 2018 年档案信息中心、明和楼、弘义楼及东风公建 物业管理大楼管理费 3,473,251.89 元、④冲回 2019 年 6 月份记 14#凭证收中山市政务管理局 2018 年水 费 98,271.41 元、⑤冲回 2019 年 6 月份记 14#凭证 收中山市政务数据管理局 2018 年维护费 1,213,147.39 元、⑥冲回 2019 年 6 月份记 14#凭证 收中山市政务数据管理局 2018 年保险费 50,438.29 元、⑦冲回 2019 年 6 月份记 14#凭证收中山市政务 管理局 2018 年电费 3,784,475.11 元、⑧冲回由期初 第 48 组调整产生，期初调整原因：追溯调整上年 22、 23# 365,479.50 元、⑨冲回期初公司已计提企业所得 税审计没有冲回调整 15,854,846.05 元	税金及附加	-216,341.83
		未分配利润	15,489,366.55
		应付账款	3,473,251.89
		应付职工薪酬	365,479.50
		应交税费	-16,071,187.88
		预收账款	5,146,332.20
		主营业务成本	8,619,584.09

序号	事项	受影响的报表项目	金额
23	建潮①支付 2018 年税金 8,217.50 元、②计提盈余公积 12,450.14 元	税金及附加	7,661.25
		管理费用	556.25
		应交税费	8,217.50
		盈余公积	12,450.14
		未分配利润	-12,450.14
24	歧江①补计提 2018 年企业所得税 17,365.90 元、②冲减年初调整数（多计提所得税额）15,752.00 元、③补计提 2018 年绩效尾数 5,626.18 元、④调整 2018 年盈余公积 2,919.89 元、⑤调整 2019 年 1 月 4#、2 月 2#凭证更正 2018 年年终奖金额 9,545.17 元	管理费用	-3,918.99
		所得税费用	33,117.90
		未分配利润	2,919.89
		盈余公积	-2,919.89
		应付职工薪酬	-3,918.99
		应交税费	33,117.90
25	城区地产①收 2018 年残疾人保障金退款 3,535.64 元、②结转工会经费（2018 年绩效奖金）3,249.57 元、③支付中山市志存网络科技有限公司 2018 年 12 月办公用品费 443.50 元、④2016 年 01 月移交固定资产给建和公司 231.00 元	管理费用	157.43
		其他应付款	443.50
		其他应收款	3,766.64
		未分配利润	231.00
		应付职工薪酬	3,249.57
26	翠亨地产①调整 2018 年的残疾人保障金退款	管理费用	-3,231.38
		其他应收款	3,231.38
27	建安物业①收 2018 年残疾人就业保障金退款 38,477.60 元、②补计提 2018 年度企业所得税 9,154.54 元、③预计提 2017-2018 年档案信息中心、明和楼、弘义楼及东风公建物业管理大楼租金收入 5%计提管理费（城建）3,473,251.89 元、④调整 2018 年多计提员工绩效 28,080.53 元、⑤调整上年利润需调整所得税费用 417,066.59 元、⑥调整上年利润需调整盈余公积 127,866.34 元	管理费用	-66,558.13
		其他应收款	3,511,729.49
		所得税费用	426,221.13
		未分配利润	1,100,878.44
		应付职工薪酬	-28,080.53
		主营业务收入	1,638,326.36
		应交税费	1,032,401.88
		盈余公积	127,866.34

序号	事项	受影响的报表项目	金额
28	建恒物业①支付广州中信厚德物业管理有限公司中山分公司 2018. 10. 09-2019. 01. 02 水费 140. 31 元、电费 5, 225. 70 元、②计提 2018 年 10-12 月网络服务费（城建代支）3, 000. 00 元、③调整 2019 年 4 月 14 号凭证，计提 2018 年 10-12 月网络服务费（城建代支）169. 81 元、④结转工会经费（2018 年绩效奖金）15, 121. 99 元、⑤调整 2018 年 12 月 21 号凭证，计提应付订报费 4, 211. 00 元、⑥调整 2019 年 1 月 5 号凭证，付 2018 年打印机维修费 33. 50 元、⑦调整 2019 年 1 月 6 号凭证，付 2018 年桶装水、支装水费用 136. 89 元、⑧调整 2019 年 2 月 6 号凭证，冲减 2018 年建恒公司员工年终奖多计提部分 20, 191. 01 元、⑨调整主营业务成本至管理费用收中山市税务局退回 2017 年残疾人就业保障金多计部分 1, 715. 17 元、⑩调整 2018 年 5 月 18 号凭证，付中山市新维企业管理咨询有限公司 2018 年 ISO 审核认证费 203. 88 元、⑪调整 2018 年 6 月 16 号凭证，付亿企惠税会员服务年费 55. 47 元、⑫逾期未抵扣进项税转出 11, 826. 75 元、⑬调整 2018 年 12 月 21 号凭证，计提应付 2018 年文具用品 2, 184. 94 元、⑭调整 2018 年 12 月 21 号凭证，计提应付电脑维修费用 29. 06 元、计提应付交换机及技术服务费用 40. 75 元、⑮付城建集团建恒公司员工 2018 年 7-12 月饭堂餐费 4, 638. 00 元、⑯调整 2019 年 5 月 9 号凭证，付城建集团建恒公司员工 2018 年 7-12 月饭堂餐费 4, 140. 00 元	其他应收款	1, 715. 17
		应付职工薪酬	-431. 02
		应交税费	11, 268. 33
		其他应付款	-2, 169. 93
		未分配利润	-6, 952. 21
		主营业务成本	-6, 952. 21

序号	事项	受影响的报表项目	金额
29	金马①冲减多计提的2018年所得税额17,661.50元、 ②补计提2018年盈余公积1,766.15元	应交税费	-17,661.50
		所得税费用	-17,661.50
		未分配利润	-1,766.15
		盈余公积	1,766.15
30	桃苑①调整3月7号凭证中山市税务局退回2017年 残疾人就业保障金多计部分1,027.45元、②冲2018 年5月1号凭证补确认应收新地桃苑以前年度土地补 偿金,因土地补偿金与损益无关34,468,418.99元	应交税费	-61.17
		其他应付款	34,467,391.54
		未分配利润	-34,467,330.37
		税金及附加	-61.17
		管理费用	-1,027.45
31	土地开发①调整2019年2月13号凭证冲减多计提 2018年员工绩效奖金9,393.44元、②调整2019年3 月20号凭证收中山市税务局退回2017年残疾人就业 保障金多计部份1,079.65元、③调整南新支行账户 2017年-2018年利息收入、银行手续费支出 20,269.03元、④冲减2018年绩效奖金工会经费 318,185.66*2%多计提部分187.87元、⑤结转工资薪 酬(补结转18年费用)3,300.00元、⑥付广东宏德 科技物业有限公司竹苑市场2018年7-12月空置物业 管理费77,002.28元、⑦反冲2018年企业所得税 4,485.00元、⑧被投资单位以前年度实现的净利润 10.75元、⑨民权路46、48号补提2018.9-12月折 旧93,179.76元、⑩调整2015年6月10号凭证根据 2014年审计报告要求调整对桃苑公司长期股权投资 7,787,135.00元	其他应收款	1,079.65
		长期股权投资	-10.75
		累计折旧	-93,179.76
		应付职工薪酬	-6,281.31
		应交税费	-4,485.00
		其他应付款	97,271.31
		资本公积	7,787,135.00
		未分配利润	-7,965,750.86
		营业成本	170,182.04
		管理费用	-7,360.96
		所得税费用	-4,485.00

序号	事项	受影响的报表项目	金额
32	板芙城投①调整年初利息收入至开发成本 2,154,464.78 元、②冲销 2018 年汇算清缴所得税 241,541.17 元	年初开发成本	-2,154,464.78
		财务费用	2,154,464.78
		所得税费用	-241,541.17
		应交税费	-241,541.17
33	中汇典当①计提 2018 年汇算清缴所得税	未分配利润	-44,090.17
		应交税费	44,090.17
34	产权交易①冲回 2015 年 11 月收入 20,499.64 元漏计 提营业税金及附加 1,162.74 元、②冲回追溯 2017 审 计轧差调整所得税 42,755.53 元、③补提应付股利- 城建产生的利息, 产权应付城建股利 3,040,418.68 元, 从 2017 年 10 月 1 日至 2019 年 11 月 30 日, 共 790 天, 按 3.8% 利率计算, 2017 年-2018 年占用 456 天, 应计提 146,345.49 元利息, 2019 年占用 334 天, 应计提 107,191.65 元利息	其他应付款	146,345.49
		未分配利润	-102,427.22
		应交税费	-43,918.27

序号	事项	受影响的报表项目	金额
35	城联①提取法定盈余公积 13,295.31 元、②冲合并单位 41,371.04 元、③工行销户退款(利息收入)189.89 元、④2019 年 3 月 3#收 2018 年残疾人保障金退款 16,376.89 元、⑤根据 2019 年 4 月 1#、2019 年 7 月 3#、2018 年 9 月 3#、2016 年 12 月转-0003#调整 262,619.85 元、⑥根据 2019 年 5 月记-0001、记-0002、记-0003、记-0029、2019 年 4 月记-0014、2018 年 12 月 4#调整 404.37 元、⑦根据 2019 年 8 月 17#、27#、2019 年 9 月 1#、2018 年 6 月 26#调整 1,779.12 元、⑧调整 2019 年 6 月 26#、9 月 27#、12 月 3# -45,375.21 元、⑨根据 2019 年 4 月 1#、2#、2018 年 9 月 3#调整 5,252.89 元、⑩冲减以前年度审计调整营业税及堤围费 20,833.48 元、⑪根据 2019 年 12 月 3#(企业倒冲数据)凭证倒冲 2019 年审计调整数据 18,553.92 元、⑫调整 2019 年 12 月 32#转出多计提职工教育经费 51,697.87 元、⑬补计提当期企业所得税 190,367.17 元、⑭冲根据审定利润调整所得税费用 14,086.83 元、⑮冲以前年度损益调整补计提所得税影响数 64,461.63 元、⑯根据 2018 年 9 月 7#、2019 年 4 月 1 号调整 41,371.04 元	其他应收款	-208,474.93
		应付职工薪酬	-4,884.05
		应交税费	-336,543.97
		盈余公积	13,295.31
		未分配利润	119,657.78
		税金及附加	-2,183.49
		管理费用	-16,376.89

(四) 其他事项调整

本公司本年度未发生其他事项调整事项。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税租赁收入、资产处置收入按 5%的税率计算增值税，咨询服务收入、管理费收入、代建业务收入按 6% 税率计算销项税，电费按 16% /13%税率计算销项税。
企业所得税	25%
城市维护建设税	7%
教育费附加	3%
地方教育费附加	2%
房产税	12%或 1.2%
土地增值税	按 5.5%或 5%核定

2、税收优惠及批文

本公司无所得税减征优惠，按25%计征。

七、合并财务报表的编制

(一) 本年纳入合并报表范围的子公司基本情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例(%)	享有的表决权(%)	投资额	取得方式
1	中山城联科技有限公司	二级	境内非金融 子企业	中山市	中山市	房地产开发及经营、物业管理等	24,000,000.00	100	100	24,000,000.00	投资设立
2	中山市建恒物业拓展有限公司	二级	境内非金融 子企业	中山市	中山市	物业管理、投资物业租赁业	5,000,000.00	100	100	5,000,000.00	投资设立
3	中山市建安物业拓展有限公司	二级	境内非金融 子企业	中山市	中山市	投资物业租赁业；物业管理等	5,000,000.00	100	100	5,000,000.00	投资设立
4	中山市土地开发物业管理有限公司	二级	境内非金融 子企业	中山市	中山市	房产销售、土地开发	100,000,000.00	100	100	100,000,000.00	同一控制下的企业合并
5	中山市桃苑联合开发有限公司	二级	境内非金融 子企业	中山市	中山市	房地产开发及经营	100,000,000.00	70.40	70.40	31,501,110.94	同一控制下的企业合并
6	中山市翠亨地产开发有限公司	二级	境内非金融 子企业	中山市	中山市	房地产开发，销售	1,000,000.00	100	100	1,000,000.00	同一控制下的企业合并
7	中山市城区地产有限公司	二级	境内非金融 子企业	中山市	中山市	房地产开发，销售	100,000,000.00	100	100	100,000,000.00	同一控制下的企业合并

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例(%)	享有的表决权(%)	投资额	取得方式
8	中山中汇典当有限公司	二级	境内金融子企业	中山市	中山市	动产质押典当业务；财产权利质押典当业务；房地产抵押典当业务	100,000,000.00	40	100	40,000,000.00	非同一控制下企业合并
9	中山市金马房产公司	三级	境内非金融子企业	中山市	中山市	房地产开发，销售	1,000,000.00	100	100	1,000,000.00	同一控制下的企业合并
10	中山岐江新城建设开发有限公司	二级	境内非金融子企业	中山市	中山市	房地产开发经营	100,000,000.00	100	100	100,000,000.00	投资设立
11	中山产权交易中心有限公司	二级	境内非金融子企业	中山市	中山市	产权交易鉴证服务	15,000,000.00	100	100	15,095,134.74	投资设立
12	中山市板芙镇城市建设投资有限公司	二级	境内非金融子企业	中山市	中山市	投资与资产管理	397,200,000.00	59.20	60	397,200,000.00	投资设立
13	潮州市建潮投资发展有限公司	二级	境内非金融子企业	潮州市	潮州市	房地产开发经营；房地产项目投资	150,000,000.00	100	1000	150,000,000.00	投资设立
14	中山市城市建设投资集团有限公司	二级	境内非金融子企业	中山市	中山市	投资城市建设项目，物业出租，房地产开发	1,235,908,690.00	0.00	100	0.00	实际控制

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例(%)	享有的表决权(%)	投资额	取得方式
15	中山市公共交通运输集团有限公司	三级	境内非金融子企业	中山市	中山市	市内包车客运、县际班车客运等公共交通运输	291,239,300.00	100	100	405,833,904.36	同一控制下的企业合并
16	中山市中南公共汽车有限公司	四级	境内非金融子企业	中山市	中山市	际班车客运、县内班车客运	15,000,000.00	100	100	15,000,000.00	非同一控制下的企业合并
17	中山市城市汽车客运站有限公司	四级	境内非金融子企业	中山市	中山市	客运站经营	5,000,000.00	100	100	5,000,000.00	投资设立
18	中山市坦洲金斗湾汽车客运站有限公司	四级	境内非金融子企业	中山市	中山市	许可经营项目：客运站经营	2,000,000.00	100	100	2,000,000.00	投资设立
19	中山市公交自行车有限公司	四级	境内非金融子企业	中山市	中山市	公共自行车租赁；维修	29,936,900.00	100	100	29,936,900.00	投资设立
20	中山市新城广告有限公司	三级	境内非金融子企业	中山市	中山市	设计、制作、发布户外广告业务	500,000.00	100	100	500,000.00	投资设立
21	中山市停车场建设经营有限公司	三级	境内非金融子企业	中山市	中山市	建设、经营、管理停车场	10,000,000.00	100	100	10,000,000.00	投资设立
22	中山市兴和投资发展有限公司	三级	境内非金融子企业	中山市	中山市	投资与资产管理	1,000,000.00	100	100	1,000,000.00	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例(%)	享有的表决权(%)	投资额	取得方式
23	中山保税物流中心有限公司	三级	境内非金融 子企业	中山市	中山市	仓储服务；物业管理	176,000,000.00	100	100	176,000,000.00	同一控制下的企业合并
24	中山保税物流中心管理服务 有限公司	四级	境内非金融 子企业	中山市	中山市	物业管理；物流方案设计； 国内货运代理	300,000.00	100	100	300,000.00	投资设立
25	中山市民众镇城市建设投资 有限公司	三级	境内非金融 子企业	中山市	中山市	投资与资产管理	3,000,000.00	60	60	1,800,000.00	投资设立
26	中山市东升镇城市建设投资 有限公司	三级	境内非金融 子企业	中山市	中山市	租赁和商务服务业	10,000,000.00	60	60	6,000,000.00	非同一控制下的企业合并
27	中山市剑凌贸易有限公司	三级	境内非金融 子企业	中山市	中山市	日用百货、五金交电、机 动车配件	11,500,000.00	100	100	175,395,425.61	非同一控制下的企业合并

注：（1）根据市国资委 2013 年产业整合重组方案，本公司和中山市城市建设投资集团有限公司合并组建中山城建集团有限公司，城投集团整体资产经评估后整体注入本公司，目前暂未完成，但本公司对中山市城市建设投资集团有限公司已实质控制。

（2）本公司与中山市岐江集团有限公司及黄振兴签订《经营管理协议书》，于 2015 年 6 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日对中山中汇典当有限公司进行归边管理，中山市岐江集团有限公司不参与董事会的决策，个人股东黄振兴同意由本公司归边管理，不参与董事会决策；2017 年 12 月 29 日签订补充协议，延续原经营管理协议期限至 2018 年 12 月 31 日。2019 年 2 月 26 日签订补充协议，延续原经营管理协议期限至 2019 年 12 月 31 日。

（3）2017 年 2 月中山市国资委以持有的中山市桃苑联合开发有限公司（以下简称“桃苑公司”）47.68454%股权注入本公司，100.00%持股的子公司中山市土地开发物业管理有限公司持有桃苑公司 20.4925%股权，因此本公司对桃苑公司享有 68.18%表决权。2019 年 11 月 28 日，根据中府国资【2019】164 号《关于无偿划转中山市对外加工装配服务公司持有的桃苑公司 2.225%股权的批复》增加城建对中山市桃苑联合开发有限公司的长期股权投资 2.225%，截止 2019 年 12 月 31 日，城建对桃苑公司享有 70.40204%表决权。2014 年，中山市公有资产管理委员会将其占有桃苑公司 47.68%的股权无偿划转给中山市人民政府国有资产监督管理委员会，中山市人民政府国有资产监督管理委员会委托中山市土地开发物业管理有限公司管理，中山土地开发物业管理有限公司派出 4 名董事管理中山市桃苑联合开发有限公司，实现了实际控制。

（4）根据中府国资【2018】139 号文，2018 年 6 月中山物流投资有限公司将持有中山保税物流中心有限公司 55%股权 96,800,000.00 元，无偿划转给中山市城市建设投资集团有限公司。

（二）母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

无。

（三）母公司直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权

但未能对其形成控制的原因

无。

(四) 重要非全资子公司情况

无。

(五) 本期新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

1、本期无新纳入合并范围的主体

2、本期不再纳入合并范围公司情况：

企业名称	期末净资产	本期净利润	控制类型
中山物流投资有限公司			全资子公司，2019 年已注销， 不纳入合并

3、本期已处置公司主要财务指标：

本年度未发生此事项。

(六) 本期发生的同一控制下企业合并情况

本期未发生同一控制下企业合并情况。

(七) 本期发生的非同一控制下企业合并情况

本期未发生的非同一控制下企业合并情况。

(八) 本期发生的反向购买

本期未发生反向购买。

(九) 本期发生的吸收合并

本期未发生吸收合并。

(十) 子企业使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

无。

(十一) 纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关信息

无。

(十二) 母公司在子企业的所有者权益份额发生变化的情况

无。

八、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年初指 2019 年 1 月 1 日，期末指 2019 年 12 月 31 日，本期指 2019 年 1~12 月，上期指 2018 年 1~12 月。

1、货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	98,230.64	62,083.82
银行存款	1,182,843,066.43	1,871,502,807.54
其他货币资金	30,000,000.00	314,479.07
合 计	1,212,941,297.07	1,871,879,370.43
其中：存放在境外的款项总额		

注：受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
工程保证金		304,160.52
出租车保证金		59,900.15
合 计		364,060.67

2、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	预期信用损 失率 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	102,916,976.50	64.49	1,029,169.77	1.00	101,887,806.73
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	56,659,788.13	35.51	13,728,839.74	8.6	42,930,948.39
其中：账龄组合	46,222,048.20	28.97	13,728,839.74	8.6	32,493,208.46

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例 (%)	金 额	预期信用损失率 (%)	
其他资产组合	10,437,739.93	6.54			10,437,739.93
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合 计	159,576,764.63	100	14,758,009.51	9.25	144,818,755.12

(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	预期信用损失率 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	67,000,000.00	31.38	670,000.00	1	66,330,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	146,507,901.55	68.62	13,113,861.04	6.14	133,394,040.51
其中：账龄组合	145,850,743.86	68.31	13,113,861.04	6.14	132,736,882.82
其他资产组合	657,157.69	0.31			657,157.69
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合 计	213,507,901.55	100	13,783,861.04	6.46	199,724,040.51

①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	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
中山昆宏投资发展有限公司	10,000,000.00	100,000.00	1.00	会计政策

应收账款	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
珠海美吉丽商贸有限公司	9,200,000.00	92,000.00	1.00	会计政策
珠海市南福房产开发有限公司	14,392,016.50	143,920.17	1.00	会计政策
中山市嘉岸贸易有限公司	9,000,000.00	90,000.00	1.00	会计政策
绝当物品	2,000,000.00	20,000.00	1.00	会计政策
黄末生	3,000,000.00	30,000.00	1.00	会计政策
广东逸豪酒店管理有限公司	25,000,000.00	250,000.00	1.00	会计政策
广州市百淘房地产开发有限公司	14,400,000.00	144,000.00	1.00	会计政策
钟华珍	731,000.00	7,310.00	1.00	会计政策
曾冠文	683,550.00	6,835.50	1.00	会计政策
张正	360,990.00	3,609.90	1.00	会计政策
林振羽	514,710.00	5,147.10	1.00	会计政策
吴瑞云	514,710.00	5,147.10	1.00	会计政策
叶葱	13,120,000.00	131,200.00	1.00	会计政策
合 计	102,916,976.50	1,029,169.77		

②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		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1 年以内	27,389,163.79		
1 至 2 年	1,458,197.10	145,819.71	10
2 至 3 年	4,732,046.00	946,409.20	20
3 至 4 年	1,500.00	600.00	40
4 至 5 年	12,826.20	7,695.72	60
5 年以上	12,628,315.11	12,628,315.11	100
合 计	46,222,048.20	13,728,839.74	

续上表

账 龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1 年以内	128,380,993.60		
1 至 2 年	4,827,760.45	482,776.05	10.00
2 至 3 年	1,500.00	300.00	20.00
3 年以上	12,640,489.81	12,630,784.99	99.92
合 计	145,850,743.86	13,113,861.04	

③组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1: 应收政府单位	10,437,739.93		
2: 押金			
3: 其他			
合 计	10,437,739.93		

续上表

组合名称	期初余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1: 应收政府单位	657,157.69		
2: 押金			
3: 其他			
合 计	657,157.69		

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 (含 1 年)	610,413.58	17.57	17,320,466.08	65.55

账 龄	期末余额		期初余额	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1 至 2 年	669,571.14	19.28	806,400.00	3.05
2 至 3 年			138,140.00	0.52
3 年以上	2,193,805.00	63.15	8,160,704.09	30.88
合 计	3,473,789.72	100.00	26,425,710.17	100.00

(2) 账龄超过一年的大额预付款项情况

债务单位名称	期末余额	账 龄	未结算原因
中山市财政局	2,074,305.00	3 年以上	未完工
新工人文化宫	75,600.00	3 年以上	未完工
合 计	2,149,905.00		

4、其他应收款

项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息	18,097,247.36		18,097,247.36
应收股利			
其他应收款	1,450,009,849.29	62,465,437.34	1,387,544,411.95
合计	1,468,107,096.65	62,465,437.34	1,405,641,659.31

续上表

项目	期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息	16,168,754.66		16,168,754.66
应收股利			
其他应收款	675,306,084.50	63,751,616.22	611,554,468.28
合计	691,474,839.16	63,751,616.22	627,723,222.94

4.1 应收利息

(1) 应收利息分类

项 目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
其他	18,097,247.36	16,168,754.66
合 计	18,097,247.36	16,168,754.66

4.2 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		账面价值
	金 额	比例 (%)	金 额	预期信用损失率 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账					
按信用风险特征组合计提坏账	1,450,009,849.29	100	62,465,437.34	4.31	1,387,544,411.95
其中：账龄组合	872,613,393.29	60.18	62,465,437.34	4.31	810,147,955.95
其他资产组合	577,396,456.00	39.82			577,396,456.00
单项金额不重大但单独计提坏					
合 计	1,450,009,849.29	100	62,465,437.34	4.31	1,387,544,411.95

(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	预期信用损失率 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账					
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	预期信用损失率 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	675,164,384.50	99.98	63,609,916.22	9.42	611,554,468.28
其中：账龄组合	86,526,023.93	12.81	63,609,916.22	9.42	22,916,107.71
其他资产组合	588,638,360.57	87.17			588,638,360.57
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	141,700.00	0.02	141,700.00	100	
合 计	675,306,084.50	100	63,751,616.22	9.44	611,554,468.28

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1 年以内	800,667,783.99		
1 至 2 年	8,251,109.80	825,110.98	10.00
2 至 3 年	1,653,851.82	330,770.36	20.00
3 至 4 年	1,197,380.13	478,952.05	40.00
4 至 5 年	31,659.00	18,995.40	60.00
5 年以上	60,811,608.55	60,811,608.55	100.00
合 计	872,613,393.29	62,465,437.34	

续上表

账 龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1 年以内	12,908,225.89		
1 至 2 年	7,178,055.94	717,805.60	10.00

账 龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)
2 至 3 年	3,583,559.30	716,711.87	20.00
3 至 4 年	709,170.60	283,668.24	40.00
4 至 5 年	654,033.73	398,752.04	60.00
5 年以上	61,492,978.47	61,492,978.47	100.00
合 计	86,526,023.93	63,609,916.22	

②组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1: 应收关联单位	90,457,386.21		
2: 职工往来	268,660.61		
3: 其他	486,670,409.18		
合 计	577,396,456.00		

续上表

组合名称	期初余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1: 应收关联单位	113,865,226.99		
2: 职工往来	258,841.19		
3: 其他	474,514,292.39		
合 计	588,638,360.57		

(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
中山市土地储备中心	出售土地款	697,420,586.00	1 年以内	48.10	

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
中山市财政局	代扣代缴社保等	161,039,756.72	1 年以内	11.11	
中山市民众镇人民政府	指标款	55,606,260.00	1-2 年	3.83	
中山市华尔街房产置业有限公司	往来款	54,655,156.97	1-2 年	3.77	
中山市安泰发展总公司	关联方往来款	46,642,607.92	0-5 年	3.22	
合 计		1,015,364,367.61		70.03	

5、存货

(1) 存货分类

项 目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	3,970,754.07		3,970,754.07
开发成本	3,962,168,988.77		3,962,168,988.77
开发产品	1,173,126,486.09		1,173,126,486.09
库存商品	642,591,835.24		642,591,835.24
建造合同形成的已完工未结算资产	57,195,363.07		57,195,363.07
合 计	5,839,053,427.24		5,839,053,427.24

(续)

项 目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	7,403,163.02		7,403,163.02
开发成本	4,788,374,214.37		4,788,374,214.37
开发产品	1,173,126,486.09		1,173,126,486.09

项 目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	372,578,882.07		372,578,882.07
建造合同形成的已完工未结算资产	57,195,363.07		57,195,363.07
合 计	6,398,678,108.62		6,398,678,108.62

(2) 存货期末余额中含有借款费用资本化金额的项目情况如下:

项 目	期末余额	期初余额
南区汽车配件成“飞鹅嘴”土地	58,860,030.09	51,642,178.97
南区商住地	68,894,825.30	63,948,307.30
原农信社土地资产包	129,258,152.21	124,194,731.05
其他（未开发土地）	103,572,935.75	103,572,935.75
合 计	360,585,943.35	343,358,153.07

(3) 建造合同形成的已完工未结算资产情况

项 目	金 额
累计已发生成本	57,195,363.07
累计已确认毛利	
减：预计损失	
已办理结算的金额	
建造合同形成的已完工未结算资产	57,195,363.07

6、其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
理财产品		77,000,000.00
预缴增值税	230,006.67	3,678,226.30
待抵扣进项税额	135,129,604.35	1,617,736.90
待认证进项税额	140,332.90	5,902,783.41
代缴个人所得税	72,337.54	303,000.68
其他	6,020,800.30	116,581.34
合 计	141,593,081.76	88,618,328.63

7、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
可供出售债务工具						
可供出售权益工具				723,686,000.00		723,686,000.00
其中：按公允价值计量的						
按成本计量的				723,686,000.00		723,686,000.00
其他						
合 计				723,686,000.00		723,686,000.00

8、长期应收款

(1) 长期应收款情况

项 目	期末余额			期初余额			折现率
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	区间
其他（政府回购项目）	11,693,804.10		11,693,804.10	11,693,804.10		11,693,804.10	
合 计	11,693,804.10		11,693,804.10	11,693,804.10		11,693,804.10	

9、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细。

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		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
一、合营企业						
中山市小榄进出境货运车辆检查场有限公司	16,925,693.72			-1,084,178.02		
小 计	16,925,693.72			-1,084,178.02		

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		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
二、联营企业						
中山港航集团股份有限公司	154,468,659.42			23,920,968.70		
中山市中山通智能卡有限公司	27,461,116.59			4,626,447.10		
中山中外运仓码有限公司	95,710,398.43			7,788,553.14		
中山城际轨道实业有限公司	15,414,848.39			-403,305.80		
中山市华航实业投资有限公司	10,540,439.83			-1,100.41		
中山市华如实业投资有限公司	5,217,812.96			-34,650.81		
中山市辉航实业投资有限公司	12,782,547.61			-964.22		
中山市中航实业投资有限公司	8,850,381.13			37,490,000.00		
中山报业公交数字传媒有限公司	2,132,612.65			-930,813.46		
中山新能源巴士有限公司						
中山市通汇物流服务有限公司	47,514.76		47,514.76			
中山市华尔街房地产置业有限公司	65,126,132.07		10,000,000.00			
中山市建鑫住房租赁有限公司	40,248,328.13			393,975.51		
西藏中工汇兴发展有限公司	1,250,000.00			6,153.03		

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		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
小 计	439,250,791.97		10,047,514.76	72,855,262.78		
合 计	456,176,485.69		10,047,514.76	71,771,084.76		

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其 他		
一、合营企业					
中山市小榄进出境货运车辆检查场有限公司				15,841,515.70	
小 计				15,841,515.70	
二、联营企业					
中山市港航企业集团有限公司	21,158,175.73			157,231,452.39	
中山市中山通智能卡有限公司	2,841,623.35			29,245,940.34	
中山中外运仓码有限公司	24,560,182.37			78,938,769.20	
中山城际轨道实业有限公司				15,011,542.59	
中山市华航实业投资有限公司				10,539,339.42	
中山市华如实业投资有限公司				5,183,162.15	
中山市辉航实业投资有限公司				12,781,583.39	

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其 他		
中山市中航实业投资有限公司				46,340,381.13	
中山报业公交数字传媒有限公司				1,201,799.19	
中山新能源巴士有限公司				0.00	
中山市通汇物流服务有限公司				0.00	
中山市华尔街房地产置业有限公司				55,126,132.07	
中山市建鑫住房租赁有限公司				40,642,303.64	
西藏中工汇兴发展有限公司				1,256,153.03	
小 计	48,559,981.45			453,498,558.54	
合 计	48,559,981.45			469,340,074.24	

(2) 重要联营企业的主要财务信息。

项 目	本期数		上期数		本期数		上期数		本期数		上期数		本期数		上期数	
	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数
	中山港航集团股份有限公司				中山市中山通智能卡有限公司				中山中外运仓储有限公司				中山市华尔街房地产置业有限公司			
流动资产	344,301,172.33	305,296,072.92	125,179,482.87	122,791,211.91	54,047,825.75	94,582,243.67	277,566,534.35	278,184,153.85	203,674,463.41	201,645,693.43						
非流动资产	593,486,641.84	650,519,445.01	935,375.79	684,788.44	150,339,238.15	150,251,220.48	2,831,531.01	2,226,746.02	39,434.41	26,053.87						
资产合计	937,787,814.17	955,815,517.93	126,114,858.66	123,476,000.35	204,387,063.90	244,833,464.15	280,398,065.36	280,410,899.87	203,713,897.82	201,671,747.30						
流动负债	385,443,910.15	427,508,194.13	79,092,362.66	80,304,180.55	8,274,123.40	8,305,070.31	260,492,706.06	260,505,006.63	531,079.18	458,806.23						
非流动负债	35,991,144.70	37,048,949.64			778,399.60	1,139,199.80										
负债合计	421,435,054.85	464,557,143.77	79,092,362.66	80,304,180.55	9,052,523.00	9,444,270.11	260,492,706.06	260,505,006.63	531,079.18	458,806.23						
净资产	516,352,759.32	491,258,374.16	47,022,496.00	43,171,819.80	195,334,540.90	235,389,194.04	19,905,359.30	19,905,893.24	203,182,818.64	201,212,941.07						
按持股比例	193,580,649.47	184,172,764.47	23,041,023.04	21,154,191.70	79,208,156.33	95,450,318.18	3,981,071.86	3,981,178.65	40,636,563.73	40,242,588.22						

项 目	本期数		上期数		本期数		上期数		本期数		上期数	
	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数
	中山港航集团股份有限公司		中山市中山通智能卡有限公司		中山中外运仓码有限公司		中山市华尔街房地产置业有限公司		中山市建鑫住房租赁有限公司			
计算的净资产 份额												
调整事项												
对联营企业 权益投资的 账面价值	157,231,452.39	154,468,659.42	29,245,940.34	27,461,116.59	78,938,769.20	95,710,398.43	55,126,132.07	61,124,498.00	40,642,303.64	40,248,283.75		
存在公开报 价的权益投 资的公允价 值												
营业收入	691,646,933.73	704,213,574.98	10,822,074.68	7,109,882.77	83,239,850.42	88,169,325.21						
净利润	84,527,520.38	69,986,861.62	9,548,627.43	6,443,590.36	20,491,539.86	22,616,532.43			1,969,877.57	1,170,572.60		
其他综合收 益												

项 目	本期数		上期数		本期数		上期数		本期数		上期数	
	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数
	中山港航集团股份有限公司		中山市中山通智能卡有限公司		中山中外运仓码有限公司		中山市华尔街房地产置业有限公司		中山市建鑫住房租赁有限公司			
综合收益总												
额	84,527,520.38	69,986,861.62	9,548,627.43	6,443,590.36	20,491,539.86	22,616,532.43			1,969,877.57	1,170,572.60		
企业本期收												
到的来自联												
营企业的股	21,158,175.73	26,603,856.41	2,841,623.35	3,206,065.57	24,560,182.37	8,014,266.53						
利												

10、其他权益工具投资

项目	期末余额
非上市公司权益投资	
-广州南沙联合集装箱码头有限公司	268,800,000.00
-中山昆宏投资发展有限公司	2,000,000.00
-中山市汽车运输公司	786,000.00
-广东珠三角城际轨道交通有限责任公司	545,700,000.00
合计	817,286,000.00

11、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1、期初余额	4,428,562,886.73	27,529,624.92	4,456,092,511.65
2、本期增加金额	270,213,850.82		270,213,850.82
(1) 外购	13,475,065.08		13,475,065.08
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	256,738,785.74		256,738,785.74
3、本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4、期末余额	4,698,776,737.55	27,529,624.92	4,726,306,362.47
二、累计折旧和累计摊销			
1、期初余额	453,071,487.78	5,374,545.80	458,446,033.58
2、本期增加金额	135,814,408.51	538,244.90	136,352,653.41
(1) 计提或摊销	135,814,408.51	538,244.90	136,352,653.41
3、本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	合 计
4、期末余额	588,885,896.29	5,912,790.70	594,798,686.99
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、期初账面价值	3,975,491,398.95	22,155,079.12	3,997,646,478.07
2、期末账面价值	4,109,890,841.26	21,616,834.22	4,131,507,675.48

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

资产名称	账面价值	未办妥产权证书原因
弘义楼	150,504,315.30	资料不全
太平路 283-287 号	613,231.10	查档 2003.1.22 已分割 283 号二楼、285、287 号建筑面积 238.5 m ² (现场测量落实, 计算分摊, 公建剩下 283 号一层) 无法确定分割位置 (质检不通过)
湖滨路 2 号 (旧太平路 428 号)	1,479,367.73	库中已办证基底小于本证的基底范围
湖滨路 4 号	367,227.86	库中已办证基底小于本证的基底范围
烟墩区草带坊 15 号至 17 号、20-20 号之 1	93,762.77	存在房屋加建或改建, 不能按现状办理产权过户。
烟墩区草带坊 9 号至 13 号	130,857.51	存在房屋加建或改建, 不能按现状办理产权过户。
维新街 40 号	22,344.38	存在房屋加建或改建, 不能按现状办理产权过户。
维新街 42 号之一	15,237.45	存在房屋加建或改建, 不能按现状办理产权过户。
烟墩区青云街 25 号	339,277.46	存在房屋加建或改建, 不能按现状办理产权过户。
烟墩区青云街 29 号	234,590.92	存在房屋加建或改建, 不能按现状办理产权过户。

资产名称	账面价值	未办妥产权证书原因
烟墩区青云街 31 号至 35 号	2,040,504.45	存在房屋加建或改建,不能按现状办理产权过户。
孙文中路 120 号	95,974.18	实物与现状不一致
太平路 135 号	149,416.82	重界
太平路 403-415 号 402 房	13,697.28	分摊面积难以计算,不能确权办理过户。
紫里 44 号	100,144.26	重界
烟墩区永宁坊 45 号 201-202 房	117,662.15	存在房屋加建或改建,不能按现状办理产权过户。
烟墩区永宁坊 45 号 301-302 房	95,082.57	存在房屋加建或改建,不能按现状办理产权过户。
烟墩区永宁坊 45 号 401-402 房	185,767.56	存在房屋加建或改建,不能按现状办理产权过户。
刘屋巷 13 号、16 号	36,041.38	房管说已分割一部份,变更地址为刘屋巷 15 号,已有地址证明,但到国土办证时没有分割或发还记录,房管办无可查资料
仁厚里 49 号之一至之十三	210,915.11	存在房屋加建或改建,不能按现状办理产权过户。
介木厂 29-31 号 102	11,193.30	重界
太平路 240 号	39,996.34	现状与旧产权证不符,现场为太平路 240 号 3 楼,需公安局核查门牌
雍景园幼儿园	3,312,509.10	开发商至今仍未办理任何办证手续。
中港英文学校内空地	1,497,222.68	从城区公房所接收,无产权证,没有办证材料。
天明花园幼儿园	2,832,279.68	从城区公房所接收,无产权证,没有办证材料。
竹苑新村天竹街 16 号 601	75,878.40	无权证且没有任何办证资料移交本公司
竹苑新村天竹街 16 号 701	75,878.40	无权证且没有任何办证资料移交本公司
中山市西区富华道西苑新村第五幢	2,207,397.06	资料不全
中山市石岐区河泊大街二巷 9 号地下 车房	28,999.40	资料不全
中山市东区松苑街 13 号地下	265,566.56	资料不全
中山市石岐区延龄路一巷 7 号 301 房 车房	1,941.92	资料不全
中山市东区起湾道	1,662,234.56	资料不全

资产名称	账面价值	未办妥产权证书原因
中山市南区西环一路 40-62 号	5,627,256.32	资料不全
中山市石岐区河泊大街三巷 1 号	1,996,724.84	资料不全
中山市起湾道东区金来街 8 号首层 6、7、8、9 卡	529,524.92	资料不全
港口镇西街管理区(13357.53 平方)	1,500,091.54	资料不全
西区彩虹规划区(21764.1 平方)	9,533,443.49	资料不全
中山市山凤街 74 号	499,165.24	资料不全
中山市中区河泊大街壹巷 8 号 202 房	97,179.96	资料不全
中山市中区孙文东路 53 号 103 房	37,886.60	资料不全
中山市石岐区延龄路一巷 7 号 301 房	37,006.32	资料不全
中山市石岐区悦来正街 19-25 号后幢 104 房	16,655.40	资料不全
中山市石岐区上佳里 12 号后幢 201 房	19,647.44	资料不全
中山市石岐区山背街陈屋巷 11 号 104 房	8,151.56	资料不全
中山市石岐区和平正街 54 号 202 房	17,360.20	资料不全
起湾道 54 号#-1 三层	184,530.88	资料不全
中山市石岐区中山二路 57 号	10,968,250.72	资料不全
东区花园新村 1-6 幢 32 卡	185,878.19	资料不全
青云街 98 号二卡	20,878.24	资料不全
三级石天桥一卡	206,082.08	资料不全
三级石天桥西南边三卡	185,203.84	资料不全
石岐孙文中路 137 号店铺第一卡	125,265.27	资料不全
孙文中路 198 号	482,204.64	资料不全
东裕路 3 号第三幢地下第 1 卡	331,347.35	资料不全
孙文中路 133-135 号	219,551.78	资料不全
孙文中路梓桐巷 3 号	490,028.79	资料不全
中山市见龙里一号 502 房	44,131.45	资料不全

资产名称	账面价值	未办妥产权证书原因
见龙里1号杂物房	4,707.01	资料不全
民生路28号302	20,595.01	资料不全
民生路28号303	20,595.01	资料不全
涵秀里11号202	22,359.34	资料不全
孙文中路东升里3号	90,027.16	资料不全
民族东路仁和里5号	143,573.95	资料不全
河泰街胡园横巷20号102房	42,954.35	资料不全
孙文中路146号	67,079.27	资料不全
合 计	202,631,853.80	

12、固定资产

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	3,689,621,992.89	925,475,151.66	276,938,086.23	4,338,159,058.32
其中：土地资产				
房屋及建筑物	2,628,771,791.71	2,286,362.86	256,738,785.7	2,374,319,368.83
机器设备	91,383,374.97	293,771.84	63.89	91,677,082.92
运输工具	2,933,675.23			2,933,675.23
电子设备	24,578,125.98	1,092,639.64	5,160.00	25,665,605.62
办公设备	13,145,775.02	5,513,475.90	2,347,221.93	16,312,028.99
其他	928,809,249.98	916,288,901.42	17,846,854.67	1,827,251,296.73
二、累计折旧合计：	2,615,365,330.41	170,274,841.43	67,650,925.04	2,717,989,246.80
其中：土地资产				
房屋及建筑物	1,941,338,457.13	22,238,329.42	51,260,348.19	1,912,316,438.36
机器设备	71,046,222.25	8,553,947.93	5,952.81	79,594,217.37
运输工具	2,855,357.56	1,632.90		2,856,990.46
电子设备	18,668,890.03	1,398,050.84	4,902.00	20,062,038.87
办公设备	10,153,023.05	2,188,547.71	30,655.50	12,310,915.26
其他	571,303,380.39	135,894,332.63	16,349,066.54	690,848,646.48

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
三、固定资产账面净值合计	1,074,256,662.48			1,620,169,811.52
其中：土地资产				
房屋及建筑物	687,433,334.58			462,002,930.47
机器设备	20,337,152.72			12,082,865.55
运输工具	78,317.67			76,684.77
电子设备	5,909,235.95			5,603,566.75
办公设备	2,992,751.97			4,001,113.73
其他	357,505,869.59			1,136,402,650.25
四、减值准备合计				
其中：土地资产				
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备				
办公设备				
其他				
五、固定资产账面价值合计	1,074,256,662.48			1,620,169,811.52
其中：土地资产				
房屋及建筑物	687,433,334.58			462,002,930.47
机器设备	20,337,152.72			12,082,865.55
运输工具	78,317.67			76,684.77
电子设备	5,909,235.95			5,603,566.75
办公设备	2,992,751.97			4,001,113.73
其他	357,505,869.59			1,136,402,650.25

13、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	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
饶平樟溪工业物业项目	9,931,873.06		9,931,873.06	7,042,204.81		7,042,204.81
岐江新城规划设计费	5,763,700.00		5,763,700.00	5,763,700.00		5,763,700.00
工程费用	1,446,859.50		1,446,859.50	754,353.89		754,353.89
139 文化街区一期工程	902,696.92		902,696.92	902,696.92		902,696.92
中山市健康大厦	13,310,832.46		13,310,832.46	13,310,832.46		13,310,832.46
其他工程	187,750.06		187,750.06	122,014.53		122,014.53
快速公交	172,225.13		172,225.13	172,225.13		172,225.13
石岐站轻轨配套	828,893,796.30		828,893,796.30	802,764,412.46		802,764,412.46
温泉站轻轨配套（新翠亨站）	136,292,835.68		136,292,835.68	136,292,835.68		136,292,835.68
新中医院公交站	585,462.33		585,462.33	585,462.33		585,462.33
中山港公交站	10,972,855.78		10,972,855.78	10,914,254.91		10,914,254.91
中山站轻轨配套				66,890,079.16		66,890,079.16
横栏花园（一期 101 亩）	6,123,784.07		6,123,784.07	6,088,784.07		6,088,784.07

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
保税中心卡口设备采购项目	82,318.58		82,318.58			
保税中心视频监控系统及线路维护项目	17,981.65		17,981.65			
H986 设备用房				2,167,374.74		2,167,374.74
智能卡口第二期升级工程				564,690.31		564,690.31
3-6 号仓维修工程				4,109,201.97		4,109,201.97
4-6 号仓库维修工程	108,599.50		108,599.50	54,054.05		54,054.05
新办公大楼	3,761,537.24		3,761,537.24	3,761,537.24		3,761,537.24
110KV 中博线、中朗线#23-25 塔架空线迁改工程	4,451,535.91		4,451,535.91	3,925,528.06		3,925,528.06
合计	1,023,006,644.17		1,023,006,644.17	1,066,186,242.72		1,066,186,242.72

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加额	本期转入固定资产 额	本期其他减少金额	期末余额
中山港公交站	90,000,000.00	10,914,254.91	58,600.87			10,972,855.78
经轨站配套	1,000,000,000.00	890,892,487.15	26,129,383.84			917,021,870.99
中山市健康大厦	219,606,100.00	13,310,832.46				13,310,832.46
合 计	1,309,606,100.00	915,117,574.52	26,187,984.71			941,305,559.23

(续)

项目名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
中山港公交站	12.13	12.13	473,013.53	58,600.87	5	贷款
轻轨站配套	100.60	100.60	341,127,909.81	28,318,790.45	5	贷款
中山市健康大厦	6.06	6.06	652,215.81			一般借款
合 计			342,253,139.15	28,377,391.32		

14、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	特许经营权	合计
1. 期初余额	392,263,463.63			4,003,088.16	71,388,505.58	467,655,057.37
2. 本期增加金额				766,160.95		766,160.95
(1) 购置				766,160.95		766,160.95
(2) 内部研发						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
(2) 政府补助冲减						
4. 期末余额	392,263,463.63			4,769,249.11	71,388,505.58	468,421,218.32
二、累计摊销						
1. 期初余额	47,029,361.29			2,018,581.86	22,378,976.87	71,426,920.02
2. 本期增加金额	5,126,871.56			586,944.55	2,855,540.40	8,569,356.51
(1) 计提	5,126,871.56			586,944.55	2,855,540.40	8,569,356.51

3. 本期减少金额						
4. 期末余额	52,156,232.85			2,605,526.41	25,234,517.27	79,996,276.53
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. 期初账面价值	345,234,102.34			1,984,506.30	49,009,528.71	396,228,137.35
2. 期末账面价值	340,107,230.78			2,163,722.70	46,153,988.31	388,424,941.79

15、商誉

项 目	期末余额	期初余额
中山市中南公共汽车有限公司	5,541,706.40	5,541,706.40
合 计	5,541,706.40	5,541,706.40

16、长期待摊费用

项 目	年初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
博览中心装修工程	11,994,960.86		1,734,211.20		10,260,749.66
帝璟东方装修费	498,726.41	528,748.34	111,109.21		916,365.54
民生大厦装修费	2,485,288.65	64,170.00	525,610.17		2,023,848.48
尚峰2座/3座装修费	1,556,046.04	368,139.82	324,153.50		1,600,032.36
水云轩沁园春2栋802装修费	1,348,306.44	9,034.00	290,697.34		1,066,643.10
奕翠园27幢1303房装修费	102,080.78		20,762.16		81,318.62
中环广场2座5层装修工程	1,702,580.30	41,283.00	347,147.52		1,396,715.78

项 目	年初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
远洋天骄花园装修款		70,120.71	1,168.68		68,952.03
珑悦轩装修款		39,986.00	666.43		39,319.57
装修费	778,483.77	1,166,802.94	248,710.65		1,696,576.06
竹苑商业城改造费	716,687.09	64,661.67	254,338.92		527,009.84
中环广场1座901、902室内修缮工程	292,560.06		141,395.57		151,164.49
二办监控系统	16,193.19		10,252.68		5,940.51
中山名树园泊车中心项目	30,000.00		30,000.00		
中山市智慧停车系统管理项目		524,018.87			524,018.87
改建支出	2,541,521.28	1,244,375.48	267,335.33		3,518,561.43
公共自行车服务系统费用	255,611.42	852,700.00	1,103,581.42		4,730.00
合 计	24,319,046.29	4,974,040.83	5,411,140.78		23,881,946.34

17、递延所得税资产/递延所得税负债

(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	77,229,870.28	19,307,467.57	77,535,548.96	19,383,887.24
可抵扣亏损	146,010,697.76	36,502,674.44	1,469,639.64	367,409.91
合 计	223,240,568.04	55,810,142.01	79,005,188.60	19,751,297.15

(2) 未经抵销的递延所得税负债明细

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性 差异	递延所得税负债	应纳税暂时性 差异	递延所得税负债
企业改制资产评估 增值	104,595,974.96	26,148,993.74	108,060,772.40	27,015,193.10
非同一控制下企业 合并资产评估增值	140,118,981.16	35,029,745.29	140,118,981.16	35,029,745.29
合 计	244,714,956.12	61,178,739.03	248,179,753.56	62,044,938.39

18、短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	360,000,000.00	697,418,000.00
保证借款	410,000,000.00	180,000,000.00
信用借款	320,000,000.00	700,000,000.00
合 计	1,090,000,000.00	1,577,418,000.00

注：抵押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注[十一、担保及其他事项]。

19、应付账款

(1) 应付账款列示

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	649,175,836.81	130,197,359.78
1-2 年（含 2 年）	30,248,167.37	1,079,833.39
2-3 年（含 3 年）	139,264.41	153,963.24
3-4 年（含 4 年）	95,271.80	6,140.24
4-5 年（含 5 年）	5,318.02	
5 年以上	184,517,959.42	185,623,612.42
合 计	864,181,817.83	317,060,909.07

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
市公司往来	52,862,311.12	产权交易及财政拨款未确定等历史问题
中山市解困办	37,432,282.89	历史问题,需核实后报中山市财政局审批清理
城建办	37,404,000.00	产权交易及财政拨款未确定等历史问题
河源市国土资源局	25,187,500.01	拖欠
中山市安泰发展总公司	5,070,140.64	未结算
财政局基建科(长江北康华东路老富头 24 米)	4,387,190.00	未结算
旧城改造办	3,732,010.03	未结算
合计	166,075,434.69	

20、预收款项

(1) 预收款项列示

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	15,494,816.52	16,332,580.11
1 年以上	255,381,002.58	263,146,151.40
合 计	270,875,819.10	279,478,731.51

(2) 账龄超过 1 年的重要预收账款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
安泰发展公司	58,524,616.52	关联方往来
长洲实业集团 156 亩	56,939,960.00	产权交易及财政拨款未确定等历史问题
大信置业	25,526,000.00	产权交易及财政拨款未确定等历史问题
中山市安山房地产开发有限公司	15,008,000.00	历史问题,需核实后报中山市财政局审批清理
宜家房地产开发公司	9,260,000.00	产权交易及财政拨款未确定等历史问题
东升建设发展(利生围)	8,981,351.00	历史问题,需核实后报中山市财政局审批清理
广丰居委会	8,920,000.00	历史问题,需核实后报中山市财政局审批清理
中山六路南侧(56.212 亩)	8,474,400.00	历史问题,需核实后报中山市财政局审批清理
法院	8,000,000.00	产权交易及财政拨款未确定等历史问题
物资集团公司	7,980,000.00	产权交易及财政拨款未确定等历史问题

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
合 计	207,614,327.52	

21、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	48,343,468.84	491,330,120.68	477,024,598.31	62,648,991.21
二、离职后福利-设定提存计划	284,357.11	51,002,556.10	32,012,186.53	19,274,726.68
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合 计	48,627,825.95	542,292,164.59	508,996,272.65	81,923,717.89

(2) 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	47,840,434.34	415,826,811.62	417,137,712.28	46,529,533.68
2、职工福利费	146,962.31	32,988,411.80	17,283,152.50	15,852,221.61
3、社会保险费		19,068,149.71	19,068,149.71	
其中：医疗保险费		1,279,218.30	1,279,218.30	
工伤保险费		1,827,548.38	1,827,548.38	
生育保险费		2,984,733.93	2,984,733.93	
4、住房公积金	219.00	20,251,642.00	20,251,861.00	
5、工会经费和职工教育经费	355,853.19	3,195,105.55	3,283,722.82	267,235.92
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬				
合 计	48,343,468.84	491,330,120.68	477,024,598.31	62,648,991.21

(3) 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	357.11	30,801,515.64	30,801,872.75	
2、失业保险费		1,210,313.78	1,210,313.78	
3、企业年金缴费	284,000.00	18,990,726.68		19,274,726.68
合 计	284,357.11	51,002,556.10	32,012,186.53	19,274,726.68

22、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	56,975,593.01	53,050,109.82
企业所得税	189,641,688.48	85,690,712.06
城市维护建设税	2,946,160.42	2,435,031.06
教育费附加	1,879,850.34	1,519,553.27
房产税	15,526,504.30	11,125,537.63
土地使用税	14,865,640.67	2,325,054.64
个人所得税	346,331.22	163,378.95
车船使用税		46,031.84
土地增值税	16,352,957.04	17,582,179.62
印花税	11,041.40	11,041.40
其他税费	6,356,733.17	8,072,878.83
合 计	304,902,500.05	182,021,509.12

23、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	106,851,254.06	117,322,660.20
应付股利	3,040,418.68	16,413,791.54
其他应付款	1,508,448,245.98	1,348,587,328.94
合计	1,618,339,918.72	1,482,323,780.68

23.1 应付利息

(1) 应付利息列示

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	3,047,600.00	3,564,300.00
企业债券利息	92,833,040.40	106,210,752.66
短期借款应付利息	2,915,600.00	3,529,005.40
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
其他利息	8,055,013.66	4,018,602.14
合计	106,851,254.06	117,322,660.20

23.2 应付股利

项 目	期末余额	期初余额
普通股股利		
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
其他	3,040,418.68	16,413,791.54
合计	3,040,418.68	16,413,791.54

23.3 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质列示

项目	期末余额	期初余额
往来款	737,738,205.25	980,916,329.94
代收代支	271,767,886.74	89,687,744.01
预收成本规制补贴	319,434,004.68	174,284,406.00
保证金/押金	106,243,029.52	90,788,828.00
指标款	65,347,609.23	
乘车优惠补贴		3,666,475.00
出租车有关款项	1,182,355.88	1,059,924.00
站场水电费	550,286.13	543,566.49
客运站预提成本		188,083.51
职工代扣代缴款	563,801.49	315,073.35

项目	期末余额	期初余额
预提费用	439,757.78	563,919.68
其他	5,181,309.28	6,572,978.96
合计	1,508,448,245.98	1,348,587,328.94

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
中山市板芙城镇房地产开发公司	137,883,778.02	股东借款、留用地租金、工作经费
财政局（含南朗）	65,347,609.23	指标款
中山市国资委	38,717,864.91	往来款
解困办	33,671,652.00	历史遗留问题，未确认
中山市改造旧城区指挥办公室	30,000,000.00	历史原因
中山市地产公司	10,299,513.62	关联方往来
中山市板芙镇人民政府	9,660,386.98	耕地占用税
合 计	325,580,804.76	

24、其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
待转销项税额	3,908,310.03	3,498,242.43
兴业银行短期融资券		500,000,000.00
建设银行超短期融资券	1,200,000,000.00	750,000,000.00
华夏银行短期融资券	1,050,000,000.00	
合 计	2,253,908,310.03	1,253,498,242.43

注:1.2018 年 4 月 17 日，本公司发行的短期融资券，由兴业银行股份有限公司管理，兴业银行股份有限公司承销，名称：中山市城市建设投资集团有限公司 2018 年度第一期短期融资券，证券代码 041800144，发行总额：7 亿元，发行期限：365 天，债券年利率 5.00%。

2.2018 年 8 月 10 日，本公司发行的超短期融资券，由中国建设银行股份有限公司管理并承销，名称：中山市城市建设投资集团有限公司 2018 年度第二期

超短期融资券，代码 011801506，发行总额 5.5 亿元，发行期限 270 天，债券年利率 4.40%。

3. 2019 年 4 月 10 日，本公司发行了超短期融资券，由中国建设银行股份有限公司作为主承销商，名称：中山市城市建设投资集团有限公司 2019 年度第一期超短期融资券，债券简称：19 中山城投 SCP001（债券代码：011900861），发行金额 7 亿元，期限 270 天，发行利率 3.62%。

4. 2019 年 4 月 22 日，本公司发行了超短期融资券，由中国建设银行股份有限公司作为主承销商，名称：中山市城市建设投资集团有限公司 2019 年度第二期超短期融资券，债券简称：19 中山城投 SCP002（债券代码 011900977），发行金额 5 亿元，期限 270 天，发行利率 3.67%。

5. 2019 年 4 月 24 日，本公司发行的短期融资券，由华夏银行股份有限公司和兴业银行股份有限公司管理并承销，名称：中山市城市建设投资集团有限公司 2019 年度第一期短期融资券，证券代码 041900180，发行总额：10.50 亿元，发行期限：365 天，债券年利率 3.73%。

25、长期借款

项 目	期末余额	期初余额
质押借款	360,389,872.00	129,729,872.00
抵押借款	1,916,800,000.00	2,377,250,000.00
保证借款	254,600,000.00	179,928,445.29
信用借款	1,011,600,000.00	874,000,000.00
小 计	3,543,389,872.00	3,560,908,317.29
减：一年内到期的长期借款		
合 计	3,543,389,872.00	3,560,908,317.29

抵押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注[十一、担保及其他事项]。

26、应付债券

（1）应付债券

项 目	期末余额	期初余额
公开发行公司债券	600,000,000.00	600,000,000.00
非公开发行公司债券		
企业债券利息调整	-1,320,655.15	-2,299,832.59
中期票据	500,000,000.00	2,050,000,000.00
合 计	1,098,679,344.85	2,647,700,167.41

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面 值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
交通银行中期票据	100	2016-5-19	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
交通银行中期票据	100	2017-4-17	3 年	500,000,000.00	500,000,000.00
16 香城建	100	2016-6-7	5 年	600,000,000.00	597,741,703.02
16 中山城建 MTN001	100	2016-3-15	3 年	550,000,000.00	549,958,464.39
合 计				4,150,000,000.00	2,647,700,167.41

(续)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
交通银行中期票据				1,000,000,000.00	0
交通银行中期票据					500,000,000.00
16 香城建		23,040,000.00	-937,641.83		598,679,344.85
16 中山城建 MTN001		18,920,000.00	-41,535.61	550,000,000.00	
合 计		41,960,000.00	-979,177.44	1,550,000,000.00	1,098,679,344.85

注 1：2015 年 12 月 7 日，城投公司在上海证券交易所交易系统发行公司债券，证券全称：中山市城市建设投资集团有限公司非公开发行 2015 年公司债券（第一期），证券代码：125649.SH，发行总额 15 亿元，发行期限 2+1 年，债券年利率 5.6%。本期赎回 3.5 亿元。

注 2：城投公司于 2016 年 5 月 19 日发行 10 亿元中期票据，发行期限 3 年，票面利率 4%。于 2017 年 4 月 17 日发行 5 亿元中期票据，发行期限 3 年，票面

利率 4.98%。

27、长期应付款

项目	期初余额	期末余额
长期应付款		
专项应付款	5,800,000.00	800,000.00
合计	5,800,000.00	800,000.00

27.1 专项应付款

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
中央补助公共租赁住房专项资金	800,000.00			800,000.00	
仓库修理费	5,000,000.00		5,000,000.00		
合 计	5,800,000.00		5,800,000.00	800,000.00	

28、递延收益

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	48,600,750.99	257,537,700.00	82,047,706.07	224,090,744.92
合 计	48,600,750.99	257,537,700.00	82,047,706.07	224,090,744.92

其中，涉及政府补助的项目：

补助项目	期初余额	本期增加	本期减少				期末余额	与资产/收益 相关
			计入 营业 外收 入	计入其他收益	冲减 成本 费用	其他减 少		
14 台电动公交车 补贴	2,720,666.40						2,720,666.40	与资产相关
1000 辆公交车免 费 wifi 补贴	1,792,000.00			896,000.00			896,000.00	与资产相关
黄圃站场补贴	5,067,183.23			125,115.60			4,942,067.63	与资产相关

1100 辆新能源汽车		253,585,000.00	74,593,816.80		178,991,183.20	与资产相关
1019 辆公交免费 wifi 设备补贴		3,100,000.00	1,033,333.33		2,066,666.67	与资产相关
购车财政补贴	11,872,940.68	852,700.00	3,947,995.46		8,777,645.22	与资产相关
物流中心配套设施补助款（2000 万）	5,643,968.39		1,149,512.40		4,494,455.99	与资产相关
配套设施建设贷款贴息	21,503,992.29		301,932.48		21,202,059.81	与资产相关
合计	48,600,750.99	257,537,700.00	82,047,706.07		224,090,744.92	

29、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 (%)
中山市人民政府国有资产监督管理委员会	3,576,631,596.82	100.00			3,576,631,596.82	100.00
合 计	3,576,631,596.82	100.00			3,576,631,596.82	100.00

30、资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本（或股本）溢价	1,572,167,370.70	1,774,610.94	52,442,512.94	1,521,499,468.70
其他资本公积				
合计	1,572,167,370.70	1,774,610.94	52,442,512.94	1,521,499,468.70

注 1：根据中府国资【2019】164 号《关于无偿划转中山市对外加工装配服务公司持有的桃苑公司 2.225%股权的批复》增加城建对中山市桃苑联合开发有限公司的长期股权投资 $2.225\% \times 79,757,795.28 = 1,774,610.94$ 元，增加资本公积

1,774,610.94 元。

注 2：将中山产权交易中心有限公司无偿划拨给金控公司，减少资本公积 15,095,134.74 元。

注 3：根据中山市桃苑联合开发有限公司原股东实际出资情况，调整减少资本公积 17,347,378.20 元。

注 4：根据无偿划转协议，中山通用科技创业投资中心(有限合伙)所持 13.4% 股权 20,000,000.00 元，2019 年 11 月已无偿划转给中山金控公司。

31、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	47,784,583.83	20,751,252.23		68,535,836.06
任意盈余公积	20,176,131.34			20,176,131.34
合 计	67,960,715.17	20,751,252.23		88,711,967.40

32、未分配利润

项目	本期	上期
本期年初余额	-2,087,877.02	-393,366,693.32
本期增加额	398,336,080.33	397,991,111.94
其中：本期净利润转入	398,336,080.33	397,991,111.94
其他调整因素		
本期减少额	50,705,264.55	6,712,295.64
其中：本期提取盈余公积数	20,751,252.23	6,712,295.64
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数	11,048,602.70	
转增资本		
其他减少	19,356,927.61	
本期期末余额	345,091,420.77	-2,087,877.02

33、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	669,575,241.04	1,067,123,794.79	1,004,889,780.64	1,039,550,830.28
租赁业务收入	261,202,826.72	103,328,147.07	230,887,894.37	105,151,941.31
房地产销售收入	62,000.00		6,853,811.43	3,079,624.87
管理费收入	19,029,273.02		25,866,555.59	3,648,239.51
交易服务收入	4,032,309.05	56,952.73	8,065,130.82	52,108.45
资产处置收入			735,011.00	426,000.00
典当贷款利息收入	10,484,949.64		12,825,648.26	
广告业务收入	7,749,720.40	5,506,180.59	22,105,827.10	5,439,769.24
公交客运收入	195,479,338.67	805,570,387.14	219,621,825.26	742,374,348.73
维修收入	2,954,304.75	982,717.67	2,037,767.67	2,762,602.10
出租车收入	2,513,880.40	3,973,594.72	9,213,633.61	10,302,948.94
旅游车收入	1,926,937.39	3,136,399.59	2,684,834.19	3,560,284.32
校包车收入	15,300,990.02	14,163,378.85	17,315,886.98	16,103,774.89
运营管理收入	5,783,561.34	14,119,472.63	8,016,735.04	14,043,288.48
客运站收入	3,010,546.84	3,261,008.53	3,763,328.62	4,136,448.97
客运收入	9,930,603.26	35,399,411.90	10,213,070.63	35418171.12
指标业务	107,110,434.25	52,122,670.58	345,098,127.89	58,593,984.27
资产处置			48,519,569.87	
医疗废物处置费	25,920.00		8,843,336.54	8,670,859.85
保税物流收入	22,968,929.79	25,503,472.79	22,221,785.77	25,786,435.23
其他	8,715.50			
2. 其他业务小计	1,396,053,221.46	699,801,252.40	2,819,058.24	
博览中心分成			528,327.03	
咨询服务费收入	624,290.17		624,290.17	

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
废旧物料回收	161,763.33		285,395.67	
代理费收入	9,511.45		380,750.62	
其他收入	416,483.51		1,000,294.75	
土地转让收入	1,394,841,173.00	699,801,252.40		
合 计	2,065,628,462.50	1,766,925,047.19	1,007,708,838.88	1,039,550,830.28

34、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	34,897,958.00	35,590,989.62
土地使用税	22,072,262.50	10,651,853.07
城建税	1,953,570.59	2,060,243.30
文化事业建设费	88,658.30	739,313.38
教育费附加	844,644.49	898,232.22
地方教育附加	563,096.35	581,254.66
印花税	263,549.80	310,096.15
车船税	20,449.52	19,072.56
环保税	91.98	70.83
土地增值税	6,867,939.55	1,398,419.69
合 计	67,572,221.08	52,249,545.48

35、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	304,602.30	316,784.66
广告费	35,891.85	9,696.61
差旅费	6,561.68	20,667.16
业务招待费	966.00	2,022.00
其他	9,364.08	10,471.33
合 计	357,385.91	359,641.76

36、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	90,718,097.39	85,162,539.59
折旧费	13,085,350.61	12,926,204.27
无形资产摊销	8,569,356.51	8,410,114.65
场站设施维护费	550,033.97	6,196,216.46
水电费	2,236,247.87	2,292,733.16
诉讼费	687328.58	2,167,156.27
党组织工作经费	565,245.30	1,404,100.00
办公费	1,174,592.52	1,407,797.44
聘请中介机构费	1,744,515.83	1,304,602.02
长期待摊费用摊销	1,129,318.13	902,856.90
租赁费	2,332,452.53	3,103,934.79
广告费	520,094.67	772,256.50
劳动保护费	93,434.06	447,095.90
咨询顾问费	535,803.80	521,856.61
保险费	601,851.73	820,515.30
通讯网络费	858,605.88	848,743.00
差旅费	556,748.24	564,000.10
修理费	461,657.57	310,184.38
会议费	173,170.54	100,578.94
环保绿化费	83,484.85	56,800.00
业务招待费	25,084.61	6,853.87
物业管理	1,515,050.47	573,689.35
低值易耗品摊销	215,219.37	243,247.08
其他	1,329,135.43	2,114,866.22
合计	129,761,880.46	132,658,942.80

37、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	461,241,336.35	428,604,310.56
减：利息收入	120,995,598.23	90,177,464.74
加：汇兑净损失		
手续费支出	1,399,610.59	1,264,641.74
其他	10,210,215.07	17,182,625.94
合 计	351,855,563.78	356,874,113.50

38、其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助	678,335,435.73	613,841,054.54
合 计	678,335,435.73	613,841,054.54

注：政府补助明细：

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
特定对象优惠乘车补助	46,213,065.40	46,776,964.02	与收益相关
IC卡优惠乘车补助	124,838,068.80	89,372,801.09	与收益相关
成本规制补助	286,763,959.42	211,512,800.00	与收益相关
燃油涨价补助	615,578.00	743,413.00	与收益相关
就业失业检测补贴	2,000.00	1,000.00	与收益相关
中央成品油价格补助	42,009,686.00	50,733,700.00	与收益相关
购车补助/贷款贴息		170,532,000.00	
新能源车运营补助	94,960,000.00	32,480,000.00	与收益相关
14台电动公交车补贴		816,200.04	
黄圃站场土地补贴	125,115.60	125,115.60	与资产相关
市人社局就业失业监测补贴		1,500.00	
个税手续费收入	35,925.57		与收益相关

购置公共汽车补贴	74,593,816.80		与资产相关
公交 wifi 流量补贴	1,556,000.00		与收益相关
公交 wifi 设备补贴	1,929,333.33	1,632,800.00	与资产相关
自行车运营费用补贴		4,440,000.00	
其他收益补贴	3,019,991.02	936,497.52	与资产相关
政府补贴保税物流补贴	1,451,444.88	1,451,444.84	与资产相关
房产税退税	141,171.41	70,547.18	与收益相关
收社会失业保险岗位补贴	7,765.80	8,956.06	与收益相关
中山市商务发展专项资金（促进对外贸易进口平台创新项目）		200,000.00	
其他政府补贴	72,513.70	5,315.19	与收益相关
发债政府补助		2,000,000.00	
合计	678,335,435.73	613,841,054.54	

39、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	71,771,084.76	34,380,158.14
处置长期股权投资产生的投资收益	-432.07	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	6,136,067.39	7,833,409.09
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他	22,320,970.74	8,136,535.52
合 计	100,227,690.82	50,350,102.75

40、信用减值损失

项目	本期金额
坏账损失	174,330.41
合计	174,330.41

41、资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失		-568,234,544.15
合 计		-568,234,544.15

42、资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产处置利得或损失合计	102,857.17	58,974.66	102,857.17
其中：固定资产处置利得或损失	102,857.17	58,974.66	102,857.17
无形资产处置利得或损失			
合计	102,857.17	58,974.66	102,857.17

43、营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益 的金额
政府补助			
债务重组所得			
对外捐赠	926,929.42	218,270.05	926,929.42
罚款收入	657,088.66	307,719.15	657,088.66
补偿款收入		75,000.00	
违约金收入	100,000.00		100,000.00
其他	53,649.78	367,125.69	53,649.78
合计	1,737,667.86	968,114.89	1,737,667.86

44、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益 的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
债务重组损失		74,377,395.34	
土地闲置费	31,303,809.00		31,303,809.00
对外捐赠	1,757,080.45	2,473,093.82	1,757,080.45
行政处罚金	25,000.00	150,050.78	25,000.00
赔偿金			
违约金	129,909.00		129,909.00
慰问金	14,623.42	19,669.60	14,623.42
滞纳金	2,329.00	12,454.29	2,329.00
其他	499,989.83	223,755.99	499,989.83
合 计	33,732,740.70	77,256,419.82	33,732,740.70

45、所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	124,051,872.53	17,827,160.26
递延所得税费用	-36,058,844.86	162,413,320.74
合 计	87,993,027.67	180,240,481.00

46、借款费用

1. 当期资本化的借款费用金额为 28,377,391.32 元。
2. 当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为 5.00%。

项 目	资本化率（%）	资本化金额
石岐站轻轨配套	5.00	26,127,983.84
中山港公交站	5.00	58,600.87
中山站轻轨配套	5.00	2,190,806.61
合 计		28,377,391.32

47、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	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	407,659,916.88	401,971,655.23
加：资产减值准备	174,330.41	-568,234,544.15
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	306,627,494.84	210,911,224.91
无形资产摊销	8,569,356.51	8,787,722.84
长期待摊费用摊销	5,411,140.78	5,500,543.49
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）	-102,857.17	-58,974.66
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）	461,241,336.35	428,604,310.56
投资损失（收益以“-”号填列）	-100,227,690.82	-50,350,102.75
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-36,058,844.86	162,414,247.15
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-866,199.36	-866,199.36
存货的减少（增加以“-”号填列）	559,624,681.38	-1,219,138,216.85
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-132,035,078.78	127,490,197.27
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-284,216,670.58	848,906,588.27
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,195,800,915.58	355,938,451.95
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		

补充资料	本期金额	上期金额
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	1,212,941,297.07	1,871,515,309.76
减：现金的期初余额		1,297,487,867.08
	1,871,515,309.76	
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	-658,574,012.69	57,4027,442.68

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	1,212,941,297.07	1,871,515,309.76
其中：库存现金	98,230.64	62,083.82
可随时用于支付的银行存款	1,182,843,066.43	1,871,453,225.94
可随时用于支付的其他货币资金	30,000,000.00	
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		

项 目	期末余额	期初余额
三、期末现金及现金等价物余额	1,212,941,297.07	1,871,515,309.76
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

47、所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产	52,200,086.69	本公司以中山市石岐区民生路 36 号（其中：土地面积为 3,912.15 平方米，房产建筑面积 20,331.92 平方米）和中山市石岐区民生路 38 号 1 幢（（其中：土地面积为 3,912.15 平方米，房产建筑面积 20,331.92 平方米）作为抵押物向东莞银行股份有限公司中山分行借款。
投资性房地产	142,141,023.01	本公司以中山市石岐区民生路 38 号 2 幢民生大厦（其中：房产建筑面积 27,672.21 平方米）作为抵押物，为中山市城市建设投资集团有限公司向东莞银行股份有限公司中山分行借款 3.924 亿元提供抵押
投资性房地产	52,787,476.66	本公司与交通银行股份有限公司 2015 年 10 月签订抵押合同，将自有物业中环广场 2 座 202/301/401/501/901 号予以抵押。
存货	374,191,000.00	1. 本公司以中山市横栏镇新丰村 4 宗土地（土地证号：中府国用（2010）第易 170685 号、中府国用（2010）第易 170722 号、中府国用（2010）第易 170731 号、中府国用（2010）第易 170683 号）作为本公司取得建设银行中山分行贷款的抵押物。截止 2019 年 12 月 31 日借款余额 19,900.00 万元。

项目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产	243,292,677.36	1. 投资性房地产-人才研究发展中心（地址：中山市东区紫马岭公园南门对面）为本公司取得中国银行中山分行贷款的抵押物，截止 2019 年 12 月 31 日借款余额 8,075.00 万元。 2. 本公司提供竹苑广场 8 宗房产，土地证号：中府国用（2010）第 210525 号、中府国用（2010）第 210527 号、中府国用（2010）第 210529 号、中府国用（2010）第 210531 号、中府国用（2010）第 210533 号、中府国用（2010）第 210535 号、中府国用（2010）第 210537 号、中府国用（2010）第 210539 号，房产证号：粤房地权证中府字第 0110005545 号、粤房地权证中府字第 0110005500 号、粤房地权证中府字第 0110005502 号、粤房地权证中府字第 0110005504 号、粤房地权证中府字第 0110005506 号、粤房地权证中府字第 0110005508 号、粤房地权证中府字第 0110005512 号、粤房地权证中府字第 0110005514 号为取得中国工商银行长期借款的抵押物，截止 2019 年 12 月 31 日借款余额 9,000 万元。 3. 本公司以中山市石岐区兴中道 2 号之一汇达大厦房产【不动产权证号：粤（2019）中山市不动产权第 0183307 号、粤（2019）中山市不动产权第 0183308 号、粤（2019）中山市不动产权第 0183309 号、粤（2019）中山市不动产权第 0183310 号、粤（2019）中山市不动产权第 0183311 号、粤（2019）中山市不动产权第 0183312 号、粤（2019）中山市不动产权第 0183313 号、粤（2019）中山市不动产权第 0183314 号、粤（2019）中山市不动产权第 0183315 号、粤（2019）中山市不动产权第 0183316 号、粤（2019）中山市不动产权第 0183317 号、粤（2019）中山市不动产权第 0183318 号、粤（2019）中山市不动产权第 0183319 号】作为本公司取得中信银行中山分行贷款的抵押物。截止 2019 年 12 月 31 日借款余额 32,900.00 万元

项目	期末账面价值	受限原因
固定资产	55,745,031.13	黄圃客运站土地及房屋，产权证号为中府国用（2013）第 0101060 号、粤房地权证中府字第 0113025315 号，为中山城建集团有限公司向珠海华润银行股份有限公司中山分行 300,000,000.00 元贷款提供抵押担保
无形资产	14,854,026.90	
合计	935,211,321.75	

九、关联方及关联交易

1、本公司的股东情况

股东名称	注册地	业务性质	注册资本	股东对本公司的持股比例（%）	股东对本公司的表决权比例（%）
中山市人民政府国有资产监督管理委员会	中国·中山市			100.00	100.00

2、本公司的子公司情况

A、子公司基本情况

子公司名称	注册地	业务性质	本公司持股比例	本公司表决权	注册资本
中山城联科技有限公司	中山市	房地产开发及经营、物业管理等	100	100	24,000,000.00
中山市建恒物业拓展有限公司	中山市	物业管理、投资物业租赁业	100	100	5,000,000.00
中山市建安物业拓展有限公司	中山市	投资物业租赁业；物业管理等	100	100	5,000,000.00
中山市土地开发物业管理有限	中山市	房产销售、土地开发	100	100	100,000,000.00
中山市桃苑联合开发有限公司	中山市	房地产开发及经营	70.40	70.40	38,000,000.00
中山市翠亨地产开发有限公司	中山市	房地产开发，销售	100	100	1,000,000.00
中山市城区地产有限公司	中山市	房地产开发，销售	100	100	100,000,000.00
中山中汇典当有限公司	中山市	动产质押典当业务；财产权利质	40	100	100,000,000.00
中山市金马房产公司	中山市	房地产开发，销售	100	100	1,000,000.00
中山岐江新城建设开发有限公	中山市	房地产开发经营	100	100	100,000,000.00

子公司名称	注册地	业务性质	本公司 持股比	本公司 表决权	注册资本
中山产权交易中心有限公司	中山市	产权交易鉴证服务	100	100	15,000,000.00
中山市板芙镇城市建设投资有	中山市	投资与资产管理	59.20	60	547,100,000.00
潮州市建潮投资发展有限公司	潮州市	房地产开发经营；房地产项目投	100	100	150,000,000.00
中山市城市建设投资集团有限	中山市	投资城市建设项目，物业出租，	0.00	100	1,292,854,190.00
中山市公共交通运输集团有限	中山市	市内包车客运、县际班车客运等	100	100	307,183,300.00
中山市中南公共汽车有限公司	中山市	际班车客运、县内班车客运	100	100	15,000,000.00
中山市城市汽车客运站有限公	中山市	客运站经营	100	100	5,000,000.00
中山市坦洲金斗湾汽车客运站	中山市	许可经营项目：客运站经营	100	100	2,000,000.00
中山市公交自行车有限公司	中山市	公共自行车租赁；维修	100	100	29,936,900.00
中山市新域广告有限公司	中山市	设计、制作、发布户外广告业务	100	100	500,000.00
中山市停车场建设经营有限公	中山市	建设、经营、管理停车场	100	100	10,000,000.00
中山市兴和投资发展有限公司	中山市	投资与资产管理	100	100	1,000,000.00
中山保税物流中心有限公司	中山市	仓储服务；物业管理	100	100	176,000,000.00
中山保税物流中心管理服务有	中山市	物业管理；物流方案设计；国内	100	100	300,000.00
中山市民众镇城市建设投资有	中山市	投资与资产管理	60	60	3,000,000.00
中山市东升镇城市建设投资有	中山市	租赁和商务服务业	60	60	10,000,000.00
中山市剑凌贸易有限公司	中山市	日用百货、五金交电、机动车配	100	100	11,500,000.00

B、子公司注册资本及其变化

子公司名称	2019年01月01日	本期增加	本期减少	2019年12月31日
中山城联科技有限公司	24,000,000.00			24,000,000.00
中山市建恒物业拓展有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
中山市建安物业拓展有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
中山市土地开发物业管理有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
中山市桃苑联合开发有限公司	38,000,000.00			38,000,000.00
中山市翠亨地产开发有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00

中山市城区地产有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
中山中汇典当有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
中山市金马房产公司	1,000,000.00			1,000,000.00
中山岐江新城建设开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
中山产权交易中心有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00
中山市板芙镇城市建设投资有限公司	547,100,000.00			547,100,000.00
潮州市建潮投资发展有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00
中山市城市建设投资集团有限公司	1,292,854,190.00			1,292,854,190.00
中山市公共交通运输集团有限公司	307,183,300.00			307,183,300.00
中山市中南公共汽车有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00
中山市城市汽车客运站有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
中山市坦洲金斗湾汽车客运站有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00
中山市公交自行车有限公司	29,936,900.00			29,936,900.00
中山市新城广告有限公司	500,000.00			500,000.00
中山市停车场建设经营有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
中山市兴和投资发展有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
中山保税物流中心有限公司	176,000,000.00			176,000,000.00
中山保税物流中心管理服务有限公司	300,000.00			300,000.00
中山市民众镇城市建设投资有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00
中山市东升镇城市建设投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
中山市剑凌贸易有限公司	11,500,000.00			11,500,000.00

3、本公司的合营和联营企业情况

A、联营企业

关联方名称	业务性质	注册地	注册资本	持股比例 (%)	2019年12月31日			2019年度	
					资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
中山港航集团股份有限公司	承接水陆路的普通货物、集装箱运输、货运代理及仓储	中山市	108,729,403.26	37.49	937,787,814.17	421,435,054.85	516,352,759.32	691,646,933.73	84,527,520.38
中山市中山通智能卡有限公司	智能IC卡的销售、充值、应用及结算，发布各类广告业务	中山市	30,000,000.00	49.00	126,114,858.66	79,092,362.66	47,022,496.00	10,822,074.68	9,548,627.43
中山中外运仓储有限公司	码头和其他港口设施经营；在港区范围内从事货物装卸、驳运、仓储经营	中山市	77,452,806.56	40.55	204,387,063.90	9,052,523.00	195,334,540.90	83,239,850.42	20,491,539.86
中山市中航实业投资有限公司	投资办实业、房地产开发	中山市	10,000,000.00	37.49	607,618,096.99	465,443,247.77	142,174,849.22	375,064,020.35	115,115,225.87
中山市华航实业投资有限公司	投资办实业	中山市	8,000,000.00	37.49	28,718,685.34	600,000.00	28,118,685.34	4,854.37	2,000.35
中山市华如实业投资有限公司	投资办实业、办公楼出租	中山市	12,000,000.00	37.49	13,882,453.92	-11,477.40	13,893,931.32		-52,111.92

关联方名称	业务性质	注册地	注册资本	持股 比例 (%)	2019年12月31日			2019年度	
					资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
中山市辉航实业投资有限公司	投资办实业、房地产开发	中山市	5,000,000.00	37.49	55,948,998.17	14.17	55,948,984.00	4,854.37	3,098.12
中山城际轨道交通实业有限公司	中山市境内城市轨道交通项目 站场红线外土地开发、房地产开发	中山市	20,000,000.00	49.00	1,028,906,387.20	1,019,131,172.25	9,775,214.95		-1,683,659.31
中山报业公交数字传媒有限公司	广告业	中山市	3,000,000.00	45.00	6,572,894.35	1,619,635.61	4,953,258.74	1,599,980.64	-1,418,323.08
中山新能源巴士有限公司	物流服务业	中山市	10,000,000.00	35.00					
中山市华尔街房地产置业有限公司	房地产开发经营、物业管理、 投资房地产行业等	中山市	20,000,000.00	20.00	280,398,065.36	260,492,706.06	19,905,359.30		
中山市建鑫住房租赁有限公司	房地产业	中山市	400,000,000.00	20.00	203,713,897.82	531,079.18	203,182,818.64		1,969,877.57

关联方名称	业务性质	注册地	注册资本	持股 比例 (%)	2019年12月31日			2019年度	
					资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
西藏中工汇兴发 展有限公司	林芝市工布江达县虹光水岸商 业街5栋	林芝市	100,000,000.00	25.00	4,862,962.72		4,862,962.72		1,960.11

B、合营企业

关联方名称	业务性质	注册地	注册资本	持股 比例(%)	2019年12月31日			2019年度	
					资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
中山市小榄进出口 货运车辆检查场有	提供进出境货运车辆及货物检 查场；货物仓储	中山市	26,500,000.00	50.00	57,457,866.14	27,062,691.04	30,395,175.10	4,271,030.82	-3,626,055.04

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中山市汽车运输有限公司	被投资企业
广东广珠城际轨道交通有限责任公司	被投资企业
中山通用科技创业投资中心（有限合伙）	被投资企业
中山昆宏投资发展有限公司	被投资企业
中山市地产公司	同一管理人
中山市安泰发展总公司	同一管理人
中山市泰安房地产有限公司	同一管理人
中山市城乡建设公司	同一管理人

注：2019年10月，根据国资委中府国资（2019）268号，将中山产权交易中心有限公司无偿划拨给中山金融投资控股有限公司。

5、关联方应收应付款项

（1）应收项目

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：				
中山昆宏投资发展有限公司				
中山市小榄进出境货运车辆检查场有限公司				
中山市华尔街房地产置业有限公司				
中山市安泰发展总公司				
合 计	104,739,941.76		113,865,226.99	

（2）应付项目

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预收账款：				

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
中山市安泰发展总公司	5,070,140.64			
其他应付款:				
中山市国资委	50,000,880.00		50,000,880.00	
中山市地产公司	10,299,513.62		10,299,513.62	
合 计	65,370,534.26		60,300,393.62	

十、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截止审计报告日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

截至 2019 年 12 月 31 日，涉及未决诉讼与仲裁案件事项如下：

(1) 因与中山任意装苹果装饰设计工程有限公司（被告）房屋租赁合同纠纷，公司起诉与被告解除《房屋租赁合同》及《房屋租赁合同补充协议》，诉讼请求：①被告支付未付租金 123,633.00 元及违约金 131,669.15 元；②支付房屋占用费及利息 249,549.00 元；③支付水电费及利息 60,756.38 元；④没收保证金 82,422.00 元；⑤承担诉讼代理费 9,558.00 元。以上合计金额 657,587.53 元，于 2019 年 6 月 11 日开庭，截止审计报告日，案件正在审理中，尚未做出判决。

(2) 因与中山市三角镇人民政府（被告）合同纠纷，本公司请求判令被告向公司支付三角镇汽车配件城内工业用地款及逾期付款利息合计 59,464,239.86 元，截止 2019 年 12 月 31 日，二审案件尚未开庭。

(3) 因与上海宝冶集团有限公司（原告）建设工程施工合同纠纷，本公司被起诉要承担原告因合同解除而造成的实际损失合计 15,814,681.36 元，案件

于 2019 年 2 月 19 日开庭，截止 2019 年 12 月 31 日，案件尚未判决。

(4) 因与汕头市建安（集团）公司（原告）建设工程合同纠纷，本公司被起诉要求支付原告工程款 13,890,223.94 元及利息 2,213,897.00 元，合计 16,104,210.90 元，截止 2019 年 12 月 31 日，二审案件尚未开庭。

(5) 因与中山市华尔街房产置业有限公司存在合同纠纷，本公司起诉被告支付中山会展中心项目前期工程费用本金及利息合计 121,026,256.40 元，一审判决双方均上诉，二审尚未开庭。

(6) 因与中恒建设集团有限公司存在建设工程施工合同纠纷，本公司被起诉支付原告工程款 89,913,865.00 元，一审尚未开庭，预计 2020 年 5 月 19 日开庭。

十一、资产负债表日后事项

本集团根据国资委决议，自 2020 年 1 月 1 日起将中山中汇典当有限公司无偿划拨给中山金融投资控股有限公司。

十二、担保及其他事项

1、截至 2019 年 12 月 31 日，本公司为其他单位提供担保情况

(1) 贷款担保

金额单位：人民币万元

担保单位	被担保单位	担保方式	担保金额	是否逾期	备注
中山市城市建设投资集团有限公司	中山港航集团股份有限公司	连带责任保证	11,247.00	否	
中山市城市建设投资集团有限公司	中山市中航实业投资有限公司	连带责任保证	5,623.50	否	
合 计			16,870.50		

注 1：本集团与中国银行股份有限公司中山分行签订保证合同（中型-GBZ476440120170019-2 号），为中山港航股份有限公司向中国银行股份有限公司

司中山分行借款提供保证，担保余额 11,247.00 万元。担保到期日为 2020 年 1 月 31 日。

注 2：本集团与华夏银行股份有限公司中山分行签订保证合同【合同号：ZS01(高保)20160027 号】，为中山市中航实业投资有限公司向华夏银行股份有限公司中山分行借款提供保证，担保余额 5,623.50 万元。担保到期日为 2020 年 1 月 9 日。

2、截至 2019 年 12 月 31 日，本公司其他重大事项

(1) 本公司 2017 年 9 月 1 日以子公司中山市土地开发物业管理有限公司自有 1 宗土地面积为 3,861.30 平方米的土地（中府国用（2002）字第 214634 号）和 1 宗建筑面积为 35,337.35 平方米的房产（粤房地证字第 C6704102 号）（土地和房产评估价合计为 34,210.09 万元）作为抵押物，与中国建设银行股份有限公司签订 2017 年抵字第 60 号最高额抵押合同（担保责任最高额度为 3.42 亿元）建中山公字 2017 第 32 号的授信合同（合同约定的授信额度为 5.50 亿元人民币），授信额度的有效使用期间为 2017 年 9 月 1 至 2027 年 12 月 31 日。截至 2019 年 12 月 31 日，本公司向中国建设银行股份有限公司中山市分行借款余额 1.74 亿元，抵押期限从 2017 年 9 月 1 至 2027 年 12 月 31 日。

(2) 本公司 2018 年 11 月 28 日以（粤（2018）中山市不动产权第 0019204 号）自有投资性房地产中山市石岐区民生路 36 号（其中：土地面积 6,347.50 平方米，房产建筑面积 13,686.85 平方米，该投资性房地产评估价值为 15,739.88 万元）和中山市石岐区民生路 38 号 1 幢（粤（2016）中山市不动产权第 01119300185802 号）（其中：土地面积为 3,912.15 平方米，房产建筑面积 20,331.92 平方米，该房产评估价为 24,398.30 万元）作为抵押物，抵押物评估价合计为 40,138.18 万元，向东莞银行股份有限公司中山分行借款 2.6 亿元，抵押期限从 2018 年 11 月 28 日至 2025 年 11 月 28 日。抵押合同编号：东银（5712）2018 年最高抵字第 029016 号。

(3) 本公司 2018 年 11 月 28 日以子公司中山市城市建设投资集团有限公司的 5 宗土地：中山市横栏镇新丰村中府国用（2010）第易 170721 号（土地面积 28,989.40 平方米，评估价 15,654.3 万元）、中府国用（2010）第易 170711 号（土地面积 20,234.70 平方米，评估价 10,926.70 万元）、中府国用（2010）第

易 170725 号（土地面积 20,093.30 平方米，评估价 10,850.40 万元）、中府国用（2010）第易 170723 号（土地面积 17,105.50 平方米，评估价 9,237.00 万元）、中府国用（2010）第易 170684 号（土地面积 16,841.90 平方米，评估价 9,094.60 万元）作抵押，与广东华兴银行股份有限公司广州分行签订流动资金借款合同。截至 2019 年 12 月 31 日，本公司向广东华兴银行股份有限公司广州分行借款余额 0.85 亿元，抵押期限从 2018 年 11 月 30 至 2021 年 11 月 29 日。抵押合同编号：华兴中分抵字第 20181119001 号。

（4）本公司 2019 年 2 月 20 日以子公司中山市翠亨地产开发有限公司自有 1 宗土地（地址：中山市南朗镇翠亨村下沙槟榔山规划区）面积为 30860.9 平方米的土地（中府国用（2014）第 2500005 号）作为抵押物，与中国银行股份有限公司中山分行签订 GDY476440120190041 号抵押合同（担保责任最高额度为 1.6 亿元），授信额度的有效使用期间为 2019 年 2 月 22 至 2020 年 2 月 22 日。截至 2019 年 12 月 31 日，本公司向中国银行股份有限公司中山分行借款余额 1.6 亿元，抵押期限从 2019 年 2 月 22 至 2020 年 2 月 22 日。

（5）本公司 2019 年 3 月 12 日以自有投资性房地产，地址为中山市东区兴政路 1 号中山中环广场 2 座，土地不动产权证号：中府国用（2015）第 2100513 号、2100511 号、2100524 号、2100512 号、2100508 号，合计土地面积：562.96 平方米；房产不动产权证号：粤房地权证中府字第 0115004811 号、0115004794 号、0115004962 号、0115004804 号、0115004782 号，合计房产面积：6546.90 平方米作为抵押物向交通银行股份有限公司中山分行借款 2 亿元，抵押期限从 2019 年 3 月 12 日至 2022 年 3 月 12 日。抵押合同编号：中交银抵字第 Z19209001 号。

（6）本公司 2019 年 5 月 17 日以子公司中山市翠亨地产开发有限公司自有 3 宗土地：土地 1：中山市南朗镇翠亨村，面积为 6743.5 平方米，权属证书号：中府国用（2012）第 2500383 号；土地 2：中山市南朗镇翠亨村下沙土名“六顷”，面积为 22327.90 平方米，权属证书号：中府国用（2013）第 2501110 号；土地 3：中山市南朗镇翠亨村下沙土名“六顷”，面积为 32945.20 平方米，权属证书号：中府国用（2013）第 2501112 号作为抵押物，与中信银行股份有限公司中山分行签订（2019）信银中山最抵字第 006 号和 009 号抵押合同（担保责任最高额

度为 3 亿元)，授信额度的有效使用期间为 2019 年 5 月 17 至 2022 年 5 月 16 日。截至 2019 年 12 月 31 日，本公司向中信银行股份有限公司中山分行借款余额 0.99 亿元，抵押期限从 2019 年 5 月 17 至 2022 年 5 月 16 日。

(7) 本公司 2018 年 12 月 25 日以(粤(2018)中山市不动产权第 0187067 号、0187081 号、0187074 号、0187077 号、0187075 号、0187082 号、0187079 号、0187058 号、0187058 号、0187056 号、0187065 号、0187059 号、0187061 号、0187060 号、0187055 号、0187064 号、0187063 号、0187057 号、0187054 号、0187062 号)自有投资性房地产中山市石岐区民生路 38 号 2 幢民生大厦(其中：房产建筑面积 27,672.21 平方米，该投资性房地产评估价值为 25,402.61 万元)作为抵押物，为中山市城市建设投资集团有限公司向东莞银行股份有限公司中山分行借款 3.924 亿元提供抵押担保，抵押物抵押期限从 2018 年 12 月 25 日至 2023 年 12 月 25 日。

十三、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	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)
单项金额重大并单项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	11,026,589.21	100.00	150,343.98	1.18	9,426,895.88	100.00	9,129.84	0.07

类别	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)
其中：账龄分析法	6,920,680.90	62.76	150,343.98	1.18	8,816,447.09	93.52	9,129.84	0.07
其他资产组合	4,105,908.31	37.24			610,448.79	6.48		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合 计	11,026,589.21	100.00	150,343.98	1.18	9,426,895.88	100.00	9,129.84	0.07

2. 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	期末数			年初数		
	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(含1年)	5,519,130.19	79.75		8,768,314.48	99.45	
1至2年	1,353,388.10	19.56	135,338.81	35,658.00	0.41	3,565.80
2至3年	35,688.00	0.51	7,137.60			
3至4年				11,517.61	0.13	4,607.04
4至5年	11,517.61	0.17	6,910.57			
5年以上	957.00	0.01	957.00	957.00	0.01	957.00
合 计	6,920,680.90	100.00	150,343.98	8,816,447.09	100.00	9,129.84

(2) 采用其他组合方法计提坏账准备的应收账款参照以下格式披露。

组合名称	期末数			年初数		
	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备
应收关联方						
应收政府单位	4,105,908.31			610,448.79		
押金						
合 计	4,105,908.31			610,448.79		

2. 按欠款方归集的期末余额前 5 名的应收账款情况。

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
中山市财政局	4,105,908.31	37.24	
租金未达	2,409,284.83	21.85	122,174.95
建恒租金	2,212,689.32	20.07	
建和租金	1,291,540.83	11.71	
建安租金	872,447.31	7.91	13,163.86
合 计	10,891,870.60	98.78	135,338.81

(二) 其他应收款

1. 明细情况

项目	期末数		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息	4,172,207.88		4,172,207.88
应收股利	424,300.58		424,300.58
其他应收款	1,236,077,690.81	880,457.00	1,235,197,233.81
合计	1,240,674,199.27	880,457.00	1,239,793,742.27

(续)

项目	期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息	3,237,075.14		3,237,075.14
应收股利	3,040,418.68		3,040,418.68
其他应收款	1,661,260,914.95	1,115,513.78	1,660,145,401.17
合计	1,667,538,408.77	1,115,513.78	1,666,422,894.99

2. 应收利息

(1) 应收利息分类。

项 目	期末余额	年初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
其他	4,172,207.88	3,237,075.14
合 计	4,172,207.88	3,237,075.14

3. 应收股利

项 目	期末余额	年初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以内的应收股利	424,300.58			
账龄一年以上的应收股利		3,040,418.68		
其中：(1) 中山产权交易中 心有限公司	424,300.58	3,040,418.68	被投资方未分红	否
合 计	424,300.58	3,040,418.68		

4. 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		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
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	1,236,077,690.81	100.00	880,457.00	0.07	1,235,197,233.81
其中：账龄组合	2,544,634.34	0.24	880,457.00	0.07	1,664,177.34
其他资产组合	1,233,533,056.47	99.76			1,233,533,056.47
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,236,077,690.81	100.00	880,457.00	0.07	1,235,197,233.81

(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	预期信用损失率 (%)	
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	1,661,260,914.95	100.00	1,115,513.78	0.07	1,660,145,401.17

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	预期信用 损失率 （%）	
其中：账龄组合	4,055,945.58	0.24	1,115,513.78	0.07	2,940,431.80
其他资产组合	1,657,204,969.37	99.76			1,657,204,969.37
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,661,260,914.95	100.00	1,115,513.78	0.07	1,660,145,401.17

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	期末数			年初数		
	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 (含 1 年)	65,862.67	2.59		574,503.21	14.16	
1 至 2 年	287,521.63	11.3	28,752.16	1,113,622.20	27.46	111,362.22
2 至 3 年	960,239.15	37.74	192,047.83	1,015,812.34	25.05	203,162.47
3 至 4 年	952,256.46	37.42	380,902.58	620,090.43	15.29	248,036.17
4 至 5 年				447,411.20	11.03	268,446.72
5 年以上	278,754.43	10.95	278,754.43	284,506.20	7.01	284,506.20
合 计	2,544,634.34	100.00	880,457.00	4,055,945.58	100.00	1,115,513.78

(3) 采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数			年初数		
	账面余额	预期信用 损失率 (%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失 率 (%)	坏账准备
1：应收关联单位	1,142,560,896.09			1,528,209,824.40		

2: 备用金					
3: 职工往来					
4: 其他	90,972,160.38			128,995,144.97	
合 计	1,233,533,056.47			1,657,204,969.37	

(4) 按欠款方归集的期末余额前 5 名的其他应收款情况。

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
中山市城市建设投资集团有限公司	往来款	1,082,155,252.69	0-2 年	87.55	
中山市财政局	代支办证费	86,154,007.15	0-2 年	6.96	
中山市翠亨地产开发有限公司	往来款	23,499,055.15	1-3 年	1.90	
中山市华尔街房地产置业有限公司	往来款	13,627,434.99	0-3 年	1.10	
中山市板芙镇城市建设投资有限公司	往来款	9,000,000.00	1 年以内	0.73	
合 计		1,214,435,749.98		98.24	

(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
对子公司投资	1,360,466,244.04	1,774,610.94	15,095,134.74	1,347,145,720.24
对合营企业投资				
对联营企业投资	106,624,460.20	400,128.54	10,000,000.00	97,024,588.74
小 计	1,467,090,704.24	2,174,739.48	25,095,134.74	1,444,170,308.98
减: 长期股权投资减值准备				
合 计	1,467,090,704.24	2,174,739.48	25,095,134.74	1,444,170,308.98

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动		
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益
一、子公司					
中山城联科技有限公司	24,000,000.00	24,000,000.00			
中山市土地开发物业管理有限公司					
中山市翠亨地产开发有限公司	275,641,222.72	275,641,204.36			
中山市城区地产有限公司	317,262,779.41	317,262,779.41			
中山市建恒物业拓展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00			
中山市建安物业拓展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00			
中山中汇典当有限公司	40,000,000.00	41,540,625.53			
中山市板芙镇城市建设投资有限公司	397,200,000.00	397,200,000.00			
中山市桃苑联合开发有限公司	29,726,500.00	29,726,500.00	1,774,610.94		
中山岐江新城建设开发有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00			

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动		
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益
中山产权交易中心有限公司	15,095,134.74	15,095,134.74		15,095,134.74	
潮州市建潮投资发展有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00			
小计	1,358,925,636.87	1,360,466,244.04	1,774,610.94	15,095,134.74	
二、联营企业					
中山市华尔街房地产置业有限公司	65,126,132.07	65,126,132.07		10,000,000.00	
中山市建鑫住房租赁有限公司	40,000,000.00	40,248,328.13			393,975.51
西藏中工汇兴发展有限公司	1,250,000.00	1,250,000.00			6,153.03
小计	106,376,132.07	106,624,460.20	1,774,610.94	10,000,000.00	400,128.54
合计	1,465,301,768.94	1,467,090,704.24	1,774,610.94	10,000,000.00	400,128.54

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、子公司					
中山城联科技有限公司	424,300.58			24,000,000.00	
中山市土地开发物业管理有限公司					

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末 余额
	宣告发放现金股 利或利润	计提减值 准备	其他		
中山市翠亨地产开发 有限公司				275,641,204.36	
中山市城区地产有限 公司				317,262,779.41	
中山市建恒物业拓展 有限公司	4,407,868.10			5,000,000.00	
中山市建安物业拓展 有限公司	8,307,028.47			5,000,000.00	
中山中汇典当有限公 司	7,652,614.54			41,540,625.53	
中山市板芙镇城市建 设投资有限公司				397,200,000.00	
中山市桃苑联合开发 有限公司				31,501,110.94	
中山岐江新城建设开 发有限公司				100,000,000.00	
中山产权交易中心有 限公司	7,210,714.35				
潮州市建潮投资发展 有限公司				150,000,000.00	
小计				1,347,145,720.24	
二、联营企业					
中山市华尔街房产置 业有限公司				55,126,132.07	

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
中山市建鑫住房租赁有限公司				40,642,303.64	
西藏中工汇兴发展有限公司				1,256,153.03	
小计				97,024,588.74	
合计	28,002,526.04			1,444,170,308.98	

注 1：2019 年 10 月，根据国资委中府国资（2019）268 号，将中山产权交易中心有限公司无偿划拨给中山金融投资控股有限公司。

注 2：2017 年 12 月本公司对华尔街公司支付 1,000.00 万元，公司前期做为投资款处理，后经双方协商确定，该笔款为支付会展商务中心前期工程款给华尔街公司，调减投资款 1,000.00 万元。

（四）营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	181,724,990.10	81,917,293.80	181,730,482.69	100,107,496.93
租赁业务收入	181,457,827.12	81,917,293.80	174,696,142.55	97,027,872.06
房地产销售收入	62,000.00		6,853,811.43	3,079,624.87
管理费收入	205,162.98		180,528.71	
2. 其他业务小计	566,037.74		1,094,364.77	
项目补偿款				
博览中心分成			528,327.03	
咨询服务费收入	566,037.74		566,037.74	
合 计	182,291,027.84	81,917,293.80	182,824,847.46	100,107,496.93

（五）投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	400,128.54	239,854.44
成本法核算的长期股权投资收益	28,002,526.04	21,915,773.20
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	803,933.33	2,310,283.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他	274,489.53	189,601.96
合 计	29,481,077.44	24,655,512.60

十四、按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

根据中山市人民政府国有资产监督管理委员会 2013 年 12 月 12 日中府国资[2013]235 号“关于组建成立中山城市建设集团有限公司的通知”，将其所持有的中山市城市建设投资集团有限公司整体评估注入本公司，截止 2020 年 6 月 29 日完成相关手续。

十五、财务报表的批准

本模拟财务报表及财务报表附注业经本公司批准报出。

中山城市建设集团有限公司

二〇二〇年七月二十七日



营业执照

统一社会信用代码

91110105085458861W



成立日期 2013年12月20日

名称 永和会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

合伙期限 2013年12月20日至 长期

执行事务合伙人 吕江

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，出具有关审计报告；基本建设年度决算审计、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。
依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。



登记机关

2019年11月20日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

证书序号 0011966

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。

《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。

《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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》。



名称：永拓会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：吕江

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区关东店北街一号（国安大厦13层）

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000102

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0088号

批准执业日期：2013年12月16日



中华人民共和国财政部制



证书序号: 000334

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

永拓会计师事务所(特殊普通合伙)

从事证券、期货相关业务。

首席合伙人: 吕江

证书号: 9

发证时间: 二〇一〇年十一月十五日

证书有效期至: 二〇一二年十一月十五日





姓名: 王 磊
Sex: 男
出生日期: 1980-01-01
工作单位: 广东信达会计师事务所
身份证号: 44010619800101001X



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after



右志勇(110001024694)，已通过广东省注册会计师协会2019
年任职资格检查，通过文号：粤注协（2018）58号。



年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after



右志勇(110001024694)，已通过广东省注册会计师协会2019
年任职资格检查，通过文号：粤注协（2019）94号。



年 月 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred to:

事务所
(CPA)

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to:

根据广东省财政厅2014年第9号公告
转制为北京永拓会计师
事务所(普通合伙)
事务所
(CPA)
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年8月11日



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

同意调出
Agree the holder to be transferred to:

事务所
(CPA)

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to:

根据广东省财政厅2014年第9号公告
更名为:
永拓会计师事务所(普通合伙)
广东分所
事务所
(CPA)
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年11月11日



姓名

男

1974-09-01

广州蓝领永联会计师事务所

441822740901453

Full name: 江文斌
Sex: 男
Date of Birth: 1974-09-01
Work Unit: 广州蓝领永联会计师事务所
ID Number: 441822740901453



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



江文斌(440102073330)，已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格检查，通过文号：粤注协[2019] 94号



440102073330

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 月 日

注册会计师事务所变更事项登记
Registration of the Change of the Firm of the Registered Accountant

会计师事务所
Accountant Firm

注册会计师事务所变更事项登记
Registration of the Change of the Firm of the Registered Accountant

会计师事务所
Accountant Firm

广州至信会计师事务所
甲类
2016.8.25

会计师事务所
Accountant Firm

会计师事务所
Accountant Firm

会计师事务所
Accountant Firm

北京永拓会计师事务所
甲类
2016.8.25

根据广东省财政厅2019年第四号公告
更名永拓会计师事务所(特殊普通合伙)

会计师事务所
Accountant Firm

