



中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
China Audit Asia Pacific Certified Public Accountants LLP

陕西省西咸新区沣西新城开发建设
（集团）有限公司

2019 年度财务报表审计

中国·北京
BEIJING CHINA

目 录

一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
1. 合并资产负债表	4-5
2. 合并利润表	6
3. 合并现金流量表	7
4. 合并所有者权益变动表	8-9
5. 资产负债表	10-11
6. 利润表	12
7. 现金流量表	13
8. 所有者权益变动表	14-15
9. 财务报表附注	16-100

审计报告

中审亚太审字(2020)020177号

陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司(以下简称沣西建设集团公司)财务报表,包括2019年12月31日的合并及公司资产负债表,2019年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了沣西建设集团公司2019年12月31日合并及公司的财务状况以及2019年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于沣西建设集团公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

沣西建设集团公司管理层(以下简称管理层)负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

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

治理层负责监督沅西建设集团公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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



中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师：李伟
(项目合伙人)



中国注册会计师：付星



中国·北京

二〇二〇年四月二十日



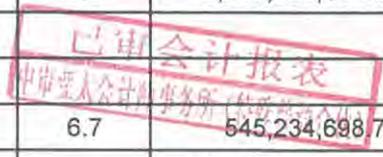
合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位：陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	6.1	2,374,223,140.48	4,359,343,451.93
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	6.2		152,892.00
应收账款	6.3	3,600,780,395.25	4,068,626,789.72
预付款项	6.4	181,059,452.08	191,441,259.40
其他应收款	6.5	17,502,664,542.23	13,202,886,796.49
存货	6.6	8,217,054,154.55	6,725,176,623.86
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	6.7	545,234,698.70	293,951,468.07
流动资产合计		32,421,016,383.29	28,841,579,281.47
非流动资产：			
可供出售金融资产	6.8	202,500,000.00	202,500,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	6.9	1,061,938,102.32	1,068,876,399.98
投资性房地产	6.10	273,891,062.08	246,982,877.12
固定资产	6.11	1,472,197,161.03	1,028,627,263.81
在建工程	6.12	453,520,476.76	286,444,580.29
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	6.13	345,999,418.46	359,127,340.05
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	6.14	5,061,964.21	6,254,451.05
递延所得税资产	6.15	5,953,424.09	19,389,863.92
其他非流动资产	6.16	2,355,897,197.88	2,713,897,197.88
非流动资产合计		6,176,958,806.83	5,932,099,974.10
资产总计		38,597,975,190.12	34,773,679,255.57



载于第16页至第100页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并资产负债表（续）

2019年12月31日

编制单位：陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	6.17	1,082,813,000.00	17,813,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	6.18	13,319,920.42	13,563,387.90
衍生金融负债			
应付票据	6.19	606,096,961.13	
应付账款	6.20	3,977,984,291.86	3,123,504,947.26
预收款项	6.21	837,765,125.25	858,437,452.44
应付职工薪酬	6.22	5,479,144.76	3,154,418.93
应交税费	6.23	543,415,103.90	623,381,975.73
其他应付款	6.24	285,276,115.81	3,554,185,749.59
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	6.25	3,310,256,226.23	3,368,805,083.55
其他流动负债			
流动负债合计		10,662,405,889.36	11,562,846,015.40
非流动负债：			
长期借款	6.26	9,176,870,241.18	7,018,817,294.31
应付债券	6.27	3,708,308,709.73	5,348,788,668.05
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	6.28	57,556,852.66	106,808,041.53
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	6.29	635,257,000.98	571,873,266.91
递延所得税负债			
其他非流动负债	6.30	808,490,000.00	828,490,000.00
非流动负债合计		14,386,482,804.55	13,874,777,270.80
负债合计		25,048,888,693.91	25,437,623,286.20
所有者权益：			
实收资本	6.31	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	6.32	9,872,800,215.59	5,761,744,915.59
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	6.33	146,833,183.86	140,279,798.70
未分配利润	6.34	1,382,441,605.40	1,248,607,726.55
归属于母公司所有者权益合计		13,402,075,004.85	9,150,632,440.84
少数股东权益		147,011,491.36	185,423,528.53
所有者权益合计		13,549,086,496.21	9,336,055,969.37
负债和所有者权益总计		38,597,975,190.12	34,773,679,255.57

载于第16页至第100页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

柱杨
印建
6199030000147

主管会计工作负责人：

印

会计机构负责人：

陈曦

合并利润表

2019年度

编制单位：陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本金额	上年金额
一、营业总收入		4,028,583,976.94	2,489,165,089.60
其中：营业收入	6.35	4,028,583,976.94	2,489,165,089.60
二、营业总成本		3,972,885,654.09	2,434,192,007.83
其中：营业成本	6.35	3,316,646,160.33	2,016,489,555.33
税金及附加	6.36	28,690,934.67	49,482,374.54
销售费用	6.37	20,854,130.40	21,244,874.31
管理费用	6.38	148,395,112.76	133,494,944.45
研发费用	6.39	4,250,222.24	
财务费用	6.40	454,049,093.69	213,480,259.20
其中：利息费用		463,181,536.64	220,285,906.75
利息收入		47,610,214.94	50,365,336.77
加：其他收益	6.41	77,602,018.77	78,997,650.86
投资收益（损失以“-”号填列）	6.42	40,298,520.45	-14,727,169.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	6.43	-13,319,920.42	45,220,702.11
资产减值损失（损失以“-”号填列）	6.44	-8,502,776.87	3,231,003.49
资产处置收益（损失以“-”号填列）	6.45	-296.95	-408,056.71
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		151,775,867.83	167,287,212.38
加：营业外收入	6.46	4,559,963.60	869,978.03
减：营业外支出	6.47	1,127,755.31	2,781,215.44
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		155,208,076.12	165,375,974.97
减：所得税费用	6.48	13,511,344.64	36,314,976.82
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		141,696,731.48	129,060,998.15
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		141,696,731.48	129,060,998.15
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）		140,387,264.01	127,907,285.53
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		1,309,467.47	1,153,712.62
六、其他综合收益的税后净额		-	-
归属母公司所有者权益的其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		141,696,731.48	129,060,998.15
归属于母公司股东的综合收益总额		140,387,264.01	127,907,285.53
归属于少数股东的综合收益总额		1,309,467.47	1,153,712.62

载于第16页至第100页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并现金流量表

2019年度

编制单位：陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年金额	上年金额
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		1,102,353,749.02	924,804,014.70
收到的税费返还		35,665,090.07	-
收到其他与经营活动有关的现金	6.49.1	6,639,702,260.10	7,999,854,793.22
经营活动现金流入小计		7,777,721,099.19	8,924,658,807.92
购买商品、接受劳务支付的现金		2,439,693,992.02	2,465,704,137.69
支付给职工以及为职工支付的现金		114,095,307.82	85,741,518.77
支付的各项税费		96,679,370.17	70,278,749.73
支付其他与经营活动有关的现金	6.49.2	10,920,093,291.51	6,909,322,267.75
经营活动现金流出小计		13,570,561,961.52	9,531,046,673.94
经营活动产生的现金流量净额		-5,792,840,862.33	-606,387,866.02
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		200,661,720.67	400,000,000.00
取得投资收益收到的现金		9,705,535.22	14,063,247.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		200.00	6,109,879.95
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	6.49.3	473,050,694.40	
投资活动现金流入小计		683,418,150.29	420,173,127.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		768,827,007.95	384,127,720.48
投资支付的现金		306,368,409.71	386,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	6.49.4	112,244,438.05	1,064,800,000.00
投资活动现金流出小计		1,187,439,855.71	1,835,427,720.48
投资活动产生的现金流量净额		-504,021,705.42	-1,415,254,593.05
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		3,200,000,000.00	2,046,720,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			46,720,000.00
取得借款收到的现金		7,829,232,036.71	3,264,045,797.84
收到其他与筹资活动有关的现金	6.49.5	-	534,028,873.90
筹资活动现金流入小计		11,029,232,036.71	5,844,794,671.74
偿还债务支付的现金		6,308,121,860.37	3,590,770,520.87
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,080,401,758.17	961,702,492.34
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	6.49.6	310,000,000.00	26,000,000.00
筹资活动现金流出小计		7,698,523,618.54	4,578,473,013.21
筹资活动产生的现金流量净额		3,330,708,418.17	1,266,321,658.53
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-10,066,802.34	1,228.98
五、现金及现金等价物净增加额		-2,976,220,951.92	-755,319,571.56
加：期初现金及现金等价物余额		4,339,343,451.93	5,094,663,023.49
六、期末现金及现金等价物余额		1,363,122,500.01	4,339,343,451.93

载于第16页至第100页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

2019年度

金额单位：人民币元

项 目	本年金额										
	归属于母公司所有者权益					小 计			少数股东权益		所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	少数股东权益	所有者权益合计	
一、上年年末余额	2,000,000,000.00	5,761,744,915.59	-	-	-	140,279,798.70	1,248,607,726.55	-	9,150,632,440.84	185,423,528.53	9,336,055,969.37
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年初余额	2,000,000,000.00	5,761,744,915.59	-	-	-	140,279,798.70	1,248,607,726.55	-	9,150,632,440.84	185,423,528.53	9,336,055,969.37
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		4,111,055,300.00				6,553,385.16	133,833,878.85		4,251,442,564.01	-38,412,037.17	4,213,030,526.84
（一）综合收益总额							140,387,264.01		140,387,264.01	1,309,467.47	141,696,731.48
（二）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配											
1.提取盈余公积											
2.对所有者（或股东）的分配											
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（或股本）											
2.盈余公积转增资本（或股本）											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	2,000,000,000.00	9,872,800,215.59	-	-	-	146,833,183.86	1,382,441,605.40	-	13,402,075,004.85	147,011,491.36	13,549,086,496.21

载于第16页至第100页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

法定代表人：
主管会计工作负责人：
会计机构负责人：

杨柱建
01990300000147

吴印

陈

合并所有者权益变动表 (续)

2019年度

金额单位: 人民币元

项 目	上年金额												
	归属于母公司所有者权益												
	优先股	永续债	其他	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额				3,758,965,622.04				125,532,600.88	1,135,447,638.84		7,019,945,861.76	144,269,815.91	7,164,215,677.67
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额				3,758,965,622.04				125,532,600.88	1,135,447,638.84		7,019,945,861.76	144,269,815.91	7,164,215,677.67
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)				2,002,779,293.55			14,747,197.82	14,747,197.82	113,160,087.71		2,130,686,579.08	41,153,712.62	2,171,840,291.70
(一) 综合收益总额									127,907,285.53		127,907,285.53	1,153,712.62	129,060,998.15
(二) 所有者投入和减少资本				2,000,000,000.00							2,000,000,000.00	40,000,000.00	2,040,000,000.00
1. 所有者投入的普通股				2,000,000,000.00							2,000,000,000.00	40,000,000.00	2,040,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配								14,747,197.82	-14,747,197.82				
1. 提取盈余公积								14,747,197.82	-14,747,197.82				
2. 对所有者 (或股东) 的分配													
3. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本 (或股本)													
2. 盈余公积转增资本 (或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本年年末余额				5,761,744,915.59				140,279,798.70	1,248,607,726.55		9,150,632,440.84	185,423,528.53	9,336,055,969.37
				2,779,293.55							2,779,293.55		2,779,293.55

载于第16页至第100页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

柱杨 印
11199030000147

恩吴 印

陈康 印

资产负债表

2019年12月31日

编制单位：陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		1,606,943,956.84	3,320,371,863.61
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	14.1	3,317,829,038.74	3,966,594,978.31
预付款项		196,974,437.47	287,666,191.42
其他应收款	14.2	17,290,472,177.64	12,648,456,756.44
存货		4,062,104,170.76	3,160,883,257.93
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		26,474,323,781.45	23,383,973,047.71
非流动资产：			
可供出售金融资产		202,500,000.00	202,500,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	14.3	2,544,344,590.42	2,190,187,647.18
投资性房地产		230,247,837.47	238,561,573.55
固定资产		262,347,460.34	271,769,119.41
在建工程		1,629,370.86	
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		266,488,989.13	263,147,448.46
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		3,604,989.87	3,643,485.22
其他非流动资产		785,097,197.88	785,097,197.88
非流动资产合计		4,296,260,435.97	3,954,906,471.70
资产总计		30,770,584,217.42	27,338,879,519.41

载于第16页至第100页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



资产负债表（续）

2019年12月31日

编制单位：陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		1,082,813,000.00	17,813,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		13,319,920.42	13,563,387.90
衍生金融负债			
应付票据		536,738,718.00	
应付账款		3,132,850,943.17	2,323,628,147.85
预收款项		10,656,707.97	775,900.28
应付职工薪酬		254,711.39	168,480.00
应交税费		509,790,707.38	587,260,264.87
其他应付款		573,570,728.98	3,413,255,316.77
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,035,156,226.23	2,811,258,943.59
其他流动负债			
流动负债合计		8,895,151,663.54	9,167,723,441.26
非流动负债：			
长期借款		5,107,803,478.49	3,901,175,610.00
应付债券		3,211,629,322.53	4,852,865,732.23
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		57,556,852.66	106,808,041.53
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		120,839,963.49	109,292,909.26
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		8,497,829,617.17	8,970,142,293.02
负债合计		17,392,981,280.71	18,137,865,734.28
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		9,917,831,403.55	5,806,776,103.55
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		146,833,183.86	140,279,798.70
未分配利润		1,312,938,349.30	1,253,957,882.88
所有者权益（或股东权益）合计		13,377,602,936.71	9,201,013,785.13
负债和所有者权益（或股东权益）总计		30,770,584,217.42	27,338,879,519.41

载于第16页至第100页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



利润表

2019年度

编制单位：陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年金额	上年金额
一、营业收入	14.4	3,102,797,405.86	2,121,123,089.84
减：营业成本	14.4	2,614,294,248.25	1,697,666,593.69
税金及附加		13,754,836.57	23,350,773.54
销售费用			
管理费用		56,881,657.56	55,888,783.64
研发费用			
财务费用		364,091,216.06	170,113,145.29
其中：利息费用		339,150,023.58	146,484,039.16
利息收入		12,301,805.35	19,671,910.53
加：其他收益		2,179,518.82	800,000.00
投资收益	14.5	23,026,987.14	-18,673,729.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-13,319,920.42	45,220,702.11
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-89,486.03	170,339.60
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-7,187,942.01
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		65,572,546.93	194,433,163.69
加：营业外收入		-	-
减：营业外支出		200.00	311.04
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		65,572,346.93	194,432,852.65
减：所得税费用		38,495.35	47,970,453.84
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		65,533,851.58	146,462,398.81
（一）持续经营损益（净亏损以“-”号填列）		65,533,851.58	146,462,398.81
（二）终止经营损益（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分（现金流量套期损益的有效部分）			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		65,533,851.58	146,462,398.81

载于第16页至第100页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



现金流量表

2019年度

编制单位：陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年金额	上年金额
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		379,077,597.78	87,638,316.69
收到的税费返还			-
收到其他与经营活动有关的现金		8,848,531,787.69	8,866,239,403.76
经营活动现金流入小计		9,227,609,385.47	8,953,877,720.45
购买商品、接受劳务支付的现金		1,426,515,354.18	1,209,629,970.29
支付给职工以及为职工支付的现金		31,283,324.98	19,022,886.81
支付的各项税费		25,427,828.56	14,999,345.37
支付其他与经营活动有关的现金		13,030,750,356.84	7,863,095,965.13
经营活动现金流出小计		14,513,976,864.56	9,106,748,167.60
经营活动产生的现金流量净额		-5,286,367,479.09	-152,870,447.15
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		27,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		9,000,000.00	12,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		104,050,694.40	
投资活动现金流入小计		140,050,694.40	12,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,412,259.00	5,637,303.36
投资支付的现金		360,000,000.00	299,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		100,000,000.00	
投资活动现金流出小计		461,412,259.00	304,637,303.36
投资活动产生的现金流量净额		-321,361,564.60	-292,637,303.36
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		3,200,000,000.00	2,000,000,000.00
取得借款收到的现金		6,153,346,771.86	1,700,046,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			535,083,520.14
筹资活动现金流入小计		9,353,346,771.86	4,235,129,520.14
偿还债务支付的现金		5,277,097,500.00	3,034,425,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		759,368,933.75	750,864,248.42
支付其他与筹资活动有关的现金		270,000,000.00	26,000,000.00
筹资活动现金流出小计		6,306,466,433.75	3,811,289,248.42
筹资活动产生的现金流量净额		3,046,880,338.11	423,840,271.72
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-11,886,952.94	1,228.98
五、现金及现金等价物净增加额		-2,572,735,658.52	-21,666,249.81
加：期初现金及现金等价物余额		3,300,371,863.61	3,322,038,113.42
六、期末现金及现金等价物余额		727,636,205.09	3,300,371,863.61

载于第16页至第100页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



所有者权益变动表

2019年度

编制单位：陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司

金额单位：人民币元

项目	实收资本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	其他							
一、上年年末余额	2,000,000,000.00	-	-	-	5,806,776,103.55	-	-	-	140,279,798.70	1,253,957,882.88	9,201,013,785.13
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	2,000,000,000.00	-	-	-	5,806,776,103.55	-	-	-	140,279,798.70	1,253,957,882.88	9,201,013,785.13
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	4,111,055,300.00	-	-	-	6,553,385.16	58,980,466.42	4,176,589,151.58
（一）综合收益总额											
（二）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股					4,111,055,300.00						
2.其他权益工具持有者投入资本					3,221,055,300.00						
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他					890,000,000.00						
（三）利润分配											
1.提取盈余公积									6,553,385.16	-6,553,385.16	
2.对所有者的分配									6,553,385.16	-6,553,385.16	
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（或股本）											
2.盈余公积转增资本（或股本）											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	2,000,000,000.00	-	-	-	9,917,831,403.55	-	-	-	146,833,183.86	1,312,938,349.30	13,377,602,936.71

载于第16页至第100页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：
法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

杨柱建
印
0195030000167

陈
印

所有者权益变动表 (续)

2019年度

编制单位: 陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司

金额单位: 人民币元

项	上年金额			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	其他							
	优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,000,000,000.00			3,803,996,810.00				125,532,600.88	1,129,793,408.01	7,059,322,818.89
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	2,000,000,000.00			3,803,996,810.00				125,532,600.88	-7,550,726.12	7,051,772,092.77
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)				2,002,779,293.55				14,747,197.82	131,715,200.99	2,149,241,692.36
(一) 综合收益总额									146,462,398.81	146,462,398.81
(二) 所有者投入和减少资本				2,000,000,000.00						2,000,000,000.00
1.所有者投入的普通股				2,000,000,000.00						2,000,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
(三) 利润分配										
1.提取盈余公积										
2.对所有者的分配										
3.其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他										
(五) 专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
(六) 其他				2,779,293.55						2,779,293.55
四、本年年末余额	2,000,000,000.00			5,806,776,103.55				140,279,798.70	1,253,957,882.88	9,201,013,785.13

载于第16页至第100页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司

2019年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

1、公司基本情况

1.1 公司概况

陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)是为了加快西咸新区建设步伐, 根据沣西新城管委会《关于设立陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司的决定》(沣西管发〔2011〕12号)批准成立的有限责任公司, 并于2011年10月11日取得陕西省工商行政管理局核发的610000100466726号《企业法人营业执照》。

公司经营范围为: 国内贸易; 城市基础设施建设; 项目投资(仅限自有资金); 房地产开发、建设、销售; 公园及配套设施的开发、建设、运营; 装修及绿化工程设计、施工; 房屋租赁; 物业管理; 物流仓储经营管理(危险品除外); 旅游项目及设施、景区的开发、建设、管理; 土地开发及整理; 园区基础设施建设及开发; 高科技项目研发与投资; 农业开发; 新农村、新城镇建设。(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)

公司实际经营业务: 城市基础设施建设; 房地产开发、建设、销售; 公园及配套设施的开发、建设、运营; 房屋租赁; 物业管理; 教育培训等。

本公司设立时申请登记的注册资本为人民币10亿元, 由股东分两年缴足。2011年11月29日陕西省西咸新区沣西新城管理委员会出资2亿元, 2012年5月25日陕西省国际信托股份有限公司出资人民币1亿元, 2012年7月8日陕西省西咸新区沣西新城管理委员会出资人民币1亿元, 2012年8月10日陕西省西咸新区沣西新城管理委员会出资人民币6亿元, 累计出资占实收资本90%。

根据2013年5月24日股东会决议、章程修正案及股权转让协议, 陕西省国际信托股份有限公司将其持有的10%的股权转让给陕西省西咸新区沣西新城管理委员会, 股权转让后, 陕西省西咸新区沣西新城管理委员会为本公司的唯一股东。

根据2013年6月20日公司股东会决议和修改后章程规定, 本公司申请增加注册资本2亿元, 新增注册资本由长安国际信托股份有限公司出资, 变更后陕西省西咸新区沣西新城管理委员会出资10亿元, 占实收资本83.33%, 长安国际信托股份有限公司出资2亿元, 占实收资本16.67%。

2014年3月10日, 陕西省西咸新区沣西新城管理委员会与长安国际信托股份有限公司签署《股权转让协议》, 长安国际信托股份有限公司将其持有公司的16.67%股权转让给陕西

省西咸新区沣西新城管理委员会，陕西省西咸新区沣西新城管理委员会成为公司唯一的股东。

根据2014年6月12日本公司股东会决定，本公司注册资本由12亿元人民币变更为20亿元人民币，新增认缴资本8亿元人民币，由股东陕西省西咸新区沣西新城管理委员会出资；出资方式为：货币；到位时间为：2016年6月30日前。

截至2016年12月31日，本公司注册资本20亿元人民币，累计收到股东陕西省西咸新区沣西新城管理委员会20亿元出资。根据陕西省西咸新区沣西新城管理委员会与国开发展基金有限公司出资协议，同意国开发展基金有限公司以股权形式对本公司出资5.06亿元人民币，但国开发展基金有限公司的出资未变更工商手续。

根据2017年陕西省西咸新区沣西新城管理委员会会议决议，同意国开发展基金有限公司以减资程序返还原出资5.06亿元。截止2017年12月31日，本公司注册资本20亿元，陕西省西咸新区沣西新城管理委员会出资20亿元。

根据《陕西省西咸新区开发建设管理委员会关于股权划转有关事项的批复》，2018年2月9日，陕西省西咸新区沣西新城管理委员会出具《陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司第13次股东决定》，将其持有公司51%的股权无偿划转给陕西西咸新区发展集团有限公司。2018年3月7日完成股东变更的工商备案并领取了变更后的营业执照。经上述变更后，本公司母公司为陕西西咸新区发展集团有限公司，最终控制方为陕西省西咸新区开发建设管理委员会。

2018年9月30日本公司进行工商变更，变更后的法定代表人为杨建柱，住所：陕西省西咸新区沣西新城秦皇大道南段尚业路总部经济园5号楼3层308室，统一社会信用代码：91610000583516702R。

本公司及各子公司主要从事：城市基础设施建设；房地产开发、建设、销售；公园及配套设施的开发、建设、运营；房屋租赁；物业管理；教育培训等经营活动。

1.2 合并财务报表范围及其变化情况

本公司2019年纳入合并范围的子公司共19户。本公司本年合并范围比上年增加2户，减少1户，详见本附注“8、在其他主体中的权益”。

2、财务报表的编制基础

2.1 编制基础

本公司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、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具

外,本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

3、遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了报告期合并及公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

4、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事:城市基础设施建设;房地产开发、建设、销售;公园及配套设施的开发、建设、运营;房屋租赁;物业管理;教育培训等经营活动。本公司及各子公司根据实际生产经营特点,依据相关企业会计准则的规定,对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计,详见本附注“4.23 收入”各项描述。

4.1 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期,会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。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。

4.2 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期,并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4.3 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币,本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4.4 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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。

4.4.1 同一控制下企业合并

同一控制下的企业合并,指参与合并的公司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企业合并。

按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的,长期股权投资成本按零确定。如果被合并方在被合并以前,是最终控制方通过非同一控制下的企业合并所控制的,则合并方长期股权投资的初始投资成本还应包含相关的商誉金额。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额,应当调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。同一控制下的企业合并中,被合并方采用的会计政策与公司不一致的,公司在合并日应当按照公司会计政策对被合并方的财务报表相关项目进行调整,在此基础上按照本政策规定确认。

公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用,包括为进行企业合并而支付的审计费

用、评估费用、法律服务费用等，应当于发生时计入当期管理费用。与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，计入债务性工具的初始确认金额。

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，合并方应当将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在母公司财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本，初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

在合并财务报表中，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方向处于同一最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

4.4.2 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4.5.2),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“4.13 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)。

4.5 合并财务报表的编制方法

4.5.1 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。

4.5.2 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,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。

同一控制下的吸收合并中,合并方在合并当期期末比较报表的编制应区别不同的情况,

如果合并方在合并当期期末,仅需要编制个别财务报表、不需要编制合并财务报表的,合并方在编制前期比较报表时,无须对以前期间已经编制的比较报表进行调整;如果合并方在合并当期期末需要编制合并财务报表的,在编制前期比较合并财务报表时,应将吸收合并取得的被合并方前期有关财务状况、经营成果及现金流量等并入合并方前期合并财务报表。前期比较报表的具体编制原则比照同一控制下控股合并比较报表的编制。

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“4.13 长期股权投资”或本附注“4.9 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4.13.2.4)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。

4.6 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“4.13.2.2 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。

4.7 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。

4.8 外币业务和外币报表折算

4.8.1 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。

4.8.2 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;②(仅适用于存在采用套期会计方法核算的套期保值的情况)用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额(该差额计入其他综合收益,直至净投资被处置才被确认为当期损益);以及③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。

4.9 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。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债,相关的交易费用直接计入损益;对于其他类别的金融资产和金融负债,相关交易费用计入初始确认金额。

4.9.1 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。

4.9.2 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产,按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

4.9.2.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产:A.取得该金融资产的目的,主要是为了近期内出售;B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分,且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理;C.属于衍生工具,但是,被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产,在初始确认时可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:A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况;B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明,对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量,公允价

值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

4.9.2.2 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定,且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法,按摊余成本进行后续计量,在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失,计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量,折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时,本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量(不考虑未来的信用损失),同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

4.9.2.3 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法,按摊余成本进行后续计量,在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失,计入当期损益。

4.9.2.4 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产,以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定,即初始确认金额扣除已偿还的本金,加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额,并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量,公允价值变动形成的利得或损失,除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外,确认为其他综合收益,在该金融资产终止确认时转出,计入当期损益。但是,在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利,计入投资收益。

4.9.3 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外,本公司在每个资产负债表日

对其他金融资产的账面价值进行检查,有客观证据表明金融资产发生减值的,计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试;对单项金额不重大的金融资产,单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产),包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产,不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

4.9.3.1 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值,减记金额确认为减值损失,计入当期损益。金融资产在确认减值损失后,如有客观证据表明该金融资产价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

4.9.3.2 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时,表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过20%;“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过12个月。

可供出售金融资产发生减值时,将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益,该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后,期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益,可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失,不予转回。

4.9.4 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。

4.9.5 金融负债的分类和计量

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

4.9.5.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在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的条件与分类为交易性金融资产和在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资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量,公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

4.9.5.2 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债,按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法,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。

4.9.6 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的,才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司(债务人)与债权人之间签订协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的,将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

4.9.7 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量,并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具,如未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或金融负债,嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系,且与嵌入衍生工具条件相同,单独存在的工具符合衍生工具定义的,嵌入衍生工具从混合工具中分拆,作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量,则将混合工具整体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或金融负债。

4.9.8 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利,且目前可执行该种法定权利,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金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。

4.9.9 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。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利),减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

4.10 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

4.10.1 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查,对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的,计提减值准备:①债务人发生严重的财务困难;②债务人违反合同条款(如偿付利息或本金发生违约或逾期等);③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组;④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

4.10.2 坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币100万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试,单独测试未发生减值的金融资产,包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项,不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项,按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力,并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据:

项目	确定组合的依据
组合 1: 账龄组合	本组合为除关联方、备用金、押金及保证金的应收款项。
组合 2: 关联方组合	本组合为对关联方的应收款项
组合 3: 备用金组合	本组合为备用金性质的应收款项
组合 4: 押金及保证金组合	本组合为押金及保证金性质的应收款项
组合 5: 其他组合	本组合为房屋已经销售,但因为银行按揭贷款尚未发放,由于银行授信的原因形成的应收款项

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时,坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法:

项目	计提方法
组合 1: 账龄组合	账龄分析法
组合 2: 关联方组合	其他方法
组合 3: 备用金组合	其他方法
组合 4: 押金及保证金组合	其他方法
组合 5: 其他组合	其他方法

a. 组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年,下同)	5	5
1至2年	10	10
2至3年	30	30
3至4年	50	50
4至5年	80	80
5年以上	100	100

b. 组合中,采用其他方法计提坏账准备的计提方法说明

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
组合 2: 关联方组合	预计可全额收回,不计提坏账准备	预计可全额收回,不计提坏账准备
组合 3: 备用金组合	预计可全额收回,不计提坏账准备	预计可全额收回,不计提坏账准备
组合 4: 押金及保证金组合	预计可全额收回,不计提坏账准备	预计可全额收回,不计提坏账准备
组合 5: 其他组合	预计可全额收回,不计提坏账准备	预计可全额收回,不计提坏账准备

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项,单独进行减值测试,有客观证据表明其发生了减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备:账龄3年以上的应收款项且有客观证据表明其发生了减值等等。

4.10.3 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。但是,该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

4.11 存货

4.11.1 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、周转材料、委托加工材料、包装物、低值易耗品、工程施工、房地产开发成本、库存商品等。

4.11.2 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。

4.11.3 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。

资产负债表日,存货按照成本与可变现净值孰低计量,并按单个存货项目计提存货跌价准备,但对于数量繁多、单价较低的存货,按照存货类别计提存货跌价准备。

4.11.4 存货的盘存制度为永续盘存制。

4.11.5 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/分次摊销法摊销。

4.12 持有待售的非流动资产和处置组

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。

4.13 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“4.9 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。

4.13.1 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所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为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所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长

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。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权,最终形成同一控制下企业合并的,应分别是否属于“一揽子交易”进行处理:属于“一揽子交易”的,将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的,在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为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达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益,暂不进行会计处理。

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。通过多次交易分步取得被购买方的股权,最终形成非同一控制下的企业合并的,应分别是否属于“一揽子交易”进行处理:属于“一揽子交易”的,将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的,按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的,相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的,其公允价值与账面价值之间的差额,以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

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。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的,长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

4.13.2 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。

4.13.2.1 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。

4.13.2.2 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。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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。

4.13.2.3 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。

4.13.2.4 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“4.5.2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。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的,在编制个别财务报表时,处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按权益法核算,并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整;处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理,其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司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,在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理,因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在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中,处置后的剩余股权采用权益法核算的,其他综合收益和其他所有者权益按比例结转;处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的,其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的,处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算,其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理,因被投资方除净损益、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,在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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,如果上述交易属于一揽子交易的,将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理,

在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额,先确认为其他综合收益,到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

4.14 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。此外,对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物,若董事会(或类似机构)作出书面决议,明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的,也作为投资性房地产列报。

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“4.20 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。

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。

4.15 固定资产

4.15.1 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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司,且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

4.15.2 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	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	年限平均法	20-30	5	3.17-4.75
运输设备	年限平均法	4	5	23.75
电子设备	年限平均法	3	5	31.67
办公设备	年限平均法	3-5	5	19.00-31.67
其他	年限平均法	5-25	5	3.80-19.00

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。

4.15.3 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

详见附注“4.20 长期资产减值”。

4.15.4 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。

4.15.5 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。

4.16 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定,包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“4.20 长期资产减值”。

4.17 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。

4.18 无形资产

4.18.1 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。

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。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

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。此外,还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。

4.18.2 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;开发阶段的支出,同时满足下列条件的,确认为无形资产:

- 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。

4.18.3 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

详见附注“4.20 长期资产减值”。

4.19 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括房屋装修等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

4.20 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。

4.21 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、辞退福利以及其他长期职工福利。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。

4.22 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。

4.23 收入

4.23.1 商品销售收入

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

本公司销售房屋收入确认在签订合同,并办理房屋移交手续后确认房屋销售收入。

4.23.2 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下,于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足:①收入的金额能够可靠地计量;②相关的经济利益很可能流入企业;③交易的完工程度能够可靠地确定;④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计,则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入,并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如

预计不能得到补偿的,则不确认收入。

本公司签订有不可撤销的代管业务,与代管房屋和工程相关的经济利益能够流入企业,采用成本加成法确认营业收入的实现,代管项目根据由甲方支付的工程款加乙方实际发生的其他直接或间接成本加成2%确认营业收入。

4.23.3 建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下,于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例/实际测定的完工进度确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足:①合同总收入能够可靠地计量;②与合同相关的经济利益很可能流入企业;③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量;④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计,但合同成本能够收回的,合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认,合同成本在其发生的当期确认为合同费用;合同成本不可能收回的,在发生时立即确认为合同费用,不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的,按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的,将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示;在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

本公司签订的代建房屋和市政工程、土地整理业务为不可撤销的建造合同,与代建房屋和工程、土地整理业务相关的经济利益能够流入企业,代建房屋、市政工程、义务教育普通学校建设工程和土地整理有关的成本实际发生时,采用成本加成法确认营业收入,其中代建项目根据实际发生的代建成本加成3.8%-7%按照总额法确认营业收入,土地整理项目以成本加成15.5%按照总额法确认营业收入。

4.23.4 使用费收入

根据有关合同或协议,按权责发生制确认收入。

4.23.5 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定

4.24 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。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助;其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定

补助对象,则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助:(1)政府文件明确了补助所针对的特定项目的,根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分,对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核,必要时进行变更;(2)政府文件中对用途仅作一般性表述,没有指明特定项目的,作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的,按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量;公允价值不能够可靠取得的,按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时,按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金,按照应收的金额计量。

与资产相关的政府补助,确认为递延收益,并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的,确认为递延收益,并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益;用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的,直接计入当期损益。

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退回时,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;属于其他情况的,直接计入当期损益。

4.25 递延所得税资产/递延所得税负债

4.25.1 当期所得税

资产负债表日,对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产),以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

4.25.2 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额,以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异,采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关,以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异,不予确认有关的递延所得税负债。此外,对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异,如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间,而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回,也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况,本公司确认其他

所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异,不予确认有关的递延所得税资产。此外,对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回,或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额,不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况,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,确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

资产负债表日,对于递延所得税资产和递延所得税负债,根据税法规定,按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日,对递延所得税资产的账面价值进行复核,如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益,则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时,减记的金额予以转回。

4.25.3 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益,以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外,其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

4.25.4 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利,且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时,本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

4.26 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。

4.26.1 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

4.26.2 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化,在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益;其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

4.26.3 本公司作为承租人记录融资租赁业务

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

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

4.26.4 本公司作为出租人记录融资租赁业务

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

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

4.27 重要会计政策、会计估计的变更

4.27.1 会计政策变更

(1) 报表格式修订

财政部于2019年4月发布《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6号),自2019年1月1日起施行,执行上述政策的主要影响如下:

会计政策变更的内容和原因	影响上年年末的报表项目名称和金额
(1) “应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”及“应收账款”两个项目	应收票据: 增加 152,892.00 元 应收账款: 增加 4,068,626,789.72 元 应收票据及应收账款: 减少 4,068,779,681.72 元
(2) “应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”两个项目	应付账款: 增加 3,123,504,947.26 元 应付票据及应付账款: 减少 3,123,504,947.26 元

由于上述要求,本期和比较期间财务报表的部分项目列报内容不同,但对本期和比较期间的本公司合并及公司净利润和合并及公司股东权益无影响。

(2) 非货币性资产交换准则、债务重组准则修订

财政部于2019年5月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第7号—非货币性资产交换〉的通知》、《关于印发修订〈企业会计准则第12号—债务重组〉的通知》,以上准则修订

自2019年1月1日起适用,不要求追溯调整。

上述修订的非货币性资产交换准则、债务重组准则未对本公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

4.27.2 会计估计变更

本公司本年无重要会计估计变更。

5、税项

5.1 主要税种及税率

税(费)种	具体税(费)率情况
增值税	1、代管业务按照商务辅助服务6%计缴; 2、保障房(含廉租房、限价房)代建业务老项目按照简易办法3%计缴;根据财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号)2019年4月1日前,保障房(含廉租房、限价房)代建业务新项目按销项税额减可抵扣进项税额后的余额按10%计缴,自2019年4月1日起税率调整为9%; 3、市政公用设施、市政桥梁、道路、公园配建设施及九年制义务教育普通学校等受托建设管理和服务项目按照其他现代服务业6%计缴; 4、房地产销售:2016年4月30日前开工的项目,适用简易征收方式,税率5%。2016年4月30日后开工的项目,以扣减土地价款后的收入为计税额,适用一般征收方式。根据财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号)2019年4月1日前税率10%,2019年4月1日后税率9%; 5、现代服务业(有形动产租赁服务除外),税率为6%; 6、不动产租赁服务:出租2016年4月30日前取得的不动产按照简易办法5%计缴,出租2016年5月1日后取得的不动产,适用一般计税方法计税。根据财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号)2019年4月1日前税率10%,2019年4月1日后税率9%;
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。(所得税税率执行其他税率的纳税主体的,见下表)
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴
个人所得税	参照税法规定
房产税	房屋租赁收入12%或房产原值扣除一定比例的1.2%
水利基金	按营业收入的0.05%计缴

存在不同企业所得税税率纳税主体:

纳税主体名称	所得税税率
陕西省西咸新区沣西新城城市发展基金合伙企业(有限合伙)	0%
沣西实验学校	0%
西咸沣西第一小学	0%

陕西西咸新区沣西新城能源发展有限公司	15%
西咸新区大城物联科技服务有限公司	20%
西咸新区沣西新城基金管理有限公司	20%
陕西逸心商业运营管理有限公司	20%
陕西微软创新中心有限公司	20%
西咸新区信息人才技能培训学校	20%
西部云谷创新创业发展中心	20%
西咸新区西部云谷园区运营服务有限公司	20%

5.2 税收优惠及批文

根据财政部、税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知(财税〔2019〕13号)的规定,自2019年1月1日至2021年12月31日,对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分,减按25%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税;对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分,减按50%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税。本公司部分子公司本年度符合上述小微企业条件,详见5.1、存在不同企业所得税税率纳税主体。

本公司子公司陕西西咸新区沣西新城能源发展有限公司于2019年12月2日取得了由陕西省科学技术厅、陕西省财政厅、国家税务总局陕西省税务局联合批准的高新技术企业证书,证书编号:GR201961001708,有效期为三年,按照15%税率征收企业所得税。

根据财政部、税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知(财税〔2019〕13号)的规定,自2019年1月1日至2021年12月31日,对月销售额10万元以下(含本数)的增值税小规模纳税人,免征增值税。本公司子公司西咸新区绿浪农业开发有限公司、陕西西咸沣西新城创新港能源服务有限公司、西咸新区沣西新城基金管理有限公司本年度符合上述增值税减免条件。

根据《财政部 国家税务总局关于棚户区改造有关税收政策的通知》财税〔2013〕101号第一条:一、对改造安置住房建设用地免征城镇土地使用税。本公司安置住房建设用地2019年1月1日至2020年12月31日免征城镇土地使用税。

6、合并财务报表主要项目注释

以下注释项目(含公司财务报表重要项目注释)除非特别指出,年初指2019年1月1日,年末指2019年12月31日,本年指2019年度,上年指2018年度。

6.1 货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	1,932.20	625.90
银行存款	1,363,120,567.81	4,339,342,826.03
其他货币资金	1,011,100,640.47	20,000,000.00

合计	2,374,223,140.48	4,359,343,451.93
其中：存放在境外的款项总额	773.66	1,840.64

注 1：年末存放在境外的款项为存放于新加坡星展银行的 110.90 美元，按资产负债表日即期汇率折算记账本位币为 773.66 元人民币。

注 2：年末其他货币资金中 20,000,000.00 元为定期存单，于 2020 年 10 月 29 日到期；528,846,166.82 元为银行承兑汇票保证金；100,000,000.00 元为信用证保证金；38,200,000.00 元为跨境融资锁汇保证金；3,003.00 元为资金池保证金；54,051,470.65 元为银行监管户资金。270,000,000.00 元为 2019 年海外债备用信用证保证金。

6.2 应收票据

6.2.1 分类

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票		152,892.00
商业承兑汇票		
合计		152,892.00

6.3 应收账款

6.3.1 分类

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	3,611,660,361.57	100.00	10,879,966.32	0.30	3,600,780,395.25
其中：账龄分析组合	170,262,946.37	4.72	10,879,966.32	6.39	159,382,980.05
关联方组合	3,431,177,415.20	95.00			3,431,177,415.20
其他组合	10,220,000.00	0.28			10,220,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	3,611,660,361.57	100.00	10,879,966.32	0.30	3,600,780,395.25

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	4,071,173,003.17	100.00	2,546,213.45	0.06	4,068,626,789.72

其中：账龄分析组合	42,519,291.45	1.05	2,546,213.45	5.99	39,973,078.00
关联方组合	4,018,433,711.72	98.70			4,018,433,711.72
其他组合	10,220,000.00	0.25			10,220,000.00
单项金额不重大但单独 计提坏账准备的应收款 项					
合 计	4,071,173,003.17	100.00	2,546,213.45	0.06	4,068,626,789.72

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	144,579,295.98	7,228,964.80	5.00
1至2年	20,928,217.97	2,092,821.80	10.00
2至3年	4,562,682.42	1,368,804.72	30.00
3至4年	6,750.00	3,375.00	50.00
4至5年			
5年以上	186,000.00	186,000.00	100.00
合 计	170,262,946.37	10,879,966.32	

②组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	3,431,177,415.20		
其他组合	10,220,000.00		
合 计	3,441,397,415.20		

6.3.2 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年应收账款坏账准备共变动8,466,707.55元，其中：计提坏账准备金额8,333,752.87元，本年核销坏账准备金额945.23元，另外因合并范围变更导致坏账准备期末余额减少132,009.45元。

6.3.3 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款年末余额合 计数的比例(%)
陕西省西咸新区沣西新城管委会	2,845,588,248.84	78.79
陕西省西咸新区沣西新城土地储备中心	540,667,429.73	14.97
西咸新区智慧城市发展集团有限公司	28,174,960.01	0.78
陕西省西咸新区沣西新城水务工程建设 管理办公室	16,579,943.21	0.46
高勇(高铁虎)	14,902,208.00	0.41
合 计	3,445,912,789.79	95.41

6.4 预付款项

6.4.1 账龄

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	90,644,189.58	50.07	89,799,510.07	46.90
1至2年	21,189,926.02	11.70	66,076,927.16	34.52
2至3年	61,306,036.74	33.86	30,451,246.43	15.91
3年以上	7,919,299.74	4.37	5,113,575.74	2.67
合计	181,059,452.08	100.00	191,441,259.40	100.00

6.4.2 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	年末余额	占预付账款年末余额的比例(%)
钓台街道征地拆迁项目建设工作领导小组	50,466,825.50	27.87
国网陕西省电力公司西咸新区供电公司	26,921,150.94	14.87
中铁广州工程局集团有限公司	12,077,941.34	6.67
西安建工园林工程有限公司	8,850,955.61	4.89
陕西绿地园林建设有限公司	7,804,827.01	4.31
合计	106,121,700.40	58.61

6.5 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	96,216,058.13	
应收股利		
其他应收款	17,406,448,484.10	13,202,886,796.49
合计	17,502,664,542.23	13,202,886,796.49

6.5.1 应收利息

6.5.1.1 分类

项目	年末余额	年初余额
资金拆借利息	96,216,058.13	
合计	96,216,058.13	

6.5.2 其他应收款

6.5.2.1 分类

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
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	17,407,685,256.53	100	1,236,772.43	0.01	17,406,448,484.10

其中：账龄分析组合	2,669,273.17	0.02	1,236,772.43	46.33	1,432,500.74
关联方组合	17,359,204,631.54	99.72			17,359,204,631.54
备用金组合	1,441,100.64	0.01			1,441,100.64
押金、保证金组合	44,370,251.18	0.25			44,370,251.18
单项金额不重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	17,407,685,256.53	100.00	1,236,772.43	0.01	17,406,448,484.10

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额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	13,204,086,554.37	100.00	1,199,757.88	0.01	13,202,886,796.49
其中：账龄分析组合	3,945,520.17	0.03	1,199,757.88	30.41	2,745,762.29
关联方组合	13,081,048,090.46	99.07			13,081,048,090.46
备用金组合	1,220,130.74	0.01			1,220,130.74
押金、保证金组合	117,872,813.00	0.89			117,872,813.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	13,204,086,554.37	100.00	1,199,757.88	0.01	13,202,886,796.49

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	1,147,263.54	57,363.18	5.00
1至2年	149,702.87	14,970.29	10.00
2至3年	248,954.00	74,686.20	30.00
3至4年			
4至5年	168,000.00	134,400.00	80.00
5年以上	955,352.76	955,352.76	100.00
合计	2,669,273.17	1,236,772.43	

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	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	17,359,204,631.54		
备用金组合	1,441,100.64		
押金、保证金组合	44,370,251.18		
合计	17,405,015,983.36		

6.5.2.2 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 37,014.55 元。

6.5.2.3 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
往来款	10,360,111,610.90	13,084,993,610.63
债权转让款	7,000,000,000.00	
备用金	1,441,100.64	1,220,130.74
押金、保证金	46,132,544.99	117,872,813.00
合计	17,407,685,256.53	13,204,086,554.37

6.5.2.4 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
陕西兴沣商业保理有限公司	债权转让款	7,000,000,000.00	1年以内	40.21	
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	关联往来款	6,932,606,060.89	0-3年	39.82	
西咸新区沣西新城管委会	关联往来款	1,329,250,521.62	0-5年以上	7.64	
陕西省西咸新区沣西新城土地储备中心	关联往来款	1,889,340,140.05	0-2年	10.85	
陕西省西咸新区沣西新城水务工程建设管理办公室	关联往来款	134,452,278.30	1-5年	0.77	
合计	—	17,285,649,000.86	—	99.29	

6.5.2.5 涉及政府补助的其他应收款

单位名称	政府补助项目名称	年末余额	年末账龄	预计收取的时间、金额及依据
西咸新区沣西新城管委会	财政贴息	400,000,000.00	1年以内	2020年第一季度收取1亿元,剩余预计2020年上半年可全额收取
西咸新区沣西新城管委会	学校公共财政预算拨款	30,533,200.00	1年以内	预计2020年上半年可全额收取
合计		430,533,200.00		

6.6 存货

6.6.1 分类

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	2,906,271,064.02		2,906,271,064.02
开发产品	5,309,032,246.12		5,309,032,246.12
其他	1,750,844.41		1,750,844.41

合 计	8,217,054,154.55	8,217,054,154.55
-----	------------------	------------------

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	2,621,618,446.30		2,621,618,446.30
开发产品	4,102,587,715.04		4,102,587,715.04
其他	970,462.52		970,462.52
合 计	6,725,176,623.86		6,725,176,623.86

6.6.2 截止年末主要开发成本明细情况

项目名称	预计竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
西部云谷二期	2019年	577,523,591.11	309,941,417.52	887,465,008.63	
西部云谷三期	2021年	152,284,959.52	167,784,605.42		320,069,564.94
沣西国际大厦	2019年10月	251,574,487.68	68,780,125.10	320,354,612.78	
沣西·逸园一期	2019年	311,001,600.40	29,618,889.94	340,620,490.34	
沣西·逸园二期	2020年	511,454.55	125,016,396.46		125,527,851.01
沣西·逸园三期	2020年		23,872,467.11		23,872,467.11
秦皇大道电力、通讯综合管沟(两侧)	2020年	80,676,566.65		4,606,172.32	76,070,394.33
同德晨曦园(9-16#)	2020年10月	302,216,674.17	145,660,317.10	302,494,986.67	145,382,004.60
沣景路东段电力、通信综合管沟	2020年	28,874,451.23	915,113.61		29,789,564.84
泾河项目	2021年	326,510,000.00	35,471.70		326,545,471.70
同德公寓	2020年	199,686,222.54		1,071,771.13	198,614,451.41
总部经济园3、4、6号楼	2021年	53,070,306.42	69,274,445.96		122,344,752.38
沣西国际大厦	2020年	251,574,487.68	68,780,125.10	320,354,612.78	-
沣润学校二期	2021年	34,786,754.47	59,569,301.98		94,356,056.45
118亩商业	2025年		130,966,415.09		130,966,415.09
总部经济园沣西2011	2021年	25,780,050.21	18,417,932.63		44,197,982.84

联沣和园	2022年		320,006,588.57		320,006,588.57
新沣和园	项目主体建设 暂未开工		397,271,628.73		397,271,628.73
红光大道电力、通信综合管沟	2020年	23,317,778.81	90,258,427.36		113,576,206.17
合计		2,619,389,385.44	2,026,169,669.38	2,176,967,654.65	2,468,591,400.17

6.6.3 截止年末主要开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
沣润和园小区	2016年	970,516,232.93	27,081,463.66		997,597,696.59
康定和园小区	2016年	609,489,741.29	30,687,609.24		640,177,350.53
天福和园小区	2016年	1,577,674,318.11	30,244,095.77		1,607,918,413.88
兴咸路电力、通讯综合管沟(单侧)	2016年	30,486,730.31		7,624,816.62	22,861,913.69
天雄西路电力、通讯综合管沟(单侧)	2016年	56,625,808.86		8,077,761.85	48,548,047.01
西部云谷一期	2016年9月	641,661,108.96	42,337,170.78	46,990,268.22	637,008,011.52
西部云谷二期	2019年		887,465,008.63	92,151,112.80	795,313,895.83
沣润学校项目	2018年	125,018,015.84			125,018,015.84
沣西·逸园一期	2019年		242,810,951.13	90,703,496.71	152,107,454.42
同德晨曦园(9-16#)	2019年		302,494,986.67	221,101,473.54	81,393,513.13
沣西国际大厦	2019年		320,354,612.78	125,756,900.54	194,597,712.24
合计		4,011,471,956.30	1,883,475,898.66	592,405,830.28	5,302,542,024.68

注1: 沣润和园小区、康定和园小区、天福和园小区为本公司的自建房产项目, 未来由西咸新区沣西新城管委会进行回购后, 用于保障房安置。上述三个小区已于2016年达到预定可使用状态, 本期发生额主要为小区公共配套设施费用支出。

注2:截至年末,本公司存货西部云谷一期全部资产、西部云谷二期部分资产作为长期借款的抵押物被抵押给金融机构,详见附注6.50、所有权或者使用权受限制的资产。

注3:本公司存货西部云谷二期、沣西新城地下综合管沟、晨曦园、沣西国际大厦项目2019年度共利息资本化38,518,206.05元。

注4:存货中含价值130,740,000.00元土地使用权尚未取得土地使用权证。

6.7 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
理财产品	113,066,106.00	
待抵扣的增值税进项税	157,514,499.61	132,616,864.04
短期资金拆借	221,000,000.00	136,000,000.00
预交增值税	40,233,071.67	21,889,665.37
预缴附加税	9,289,972.94	3,430,867.56
预缴企业所得税	4,131,048.48	14,071.10
合计	545,234,698.70	293,951,468.07

注:短期资金拆借为本公司子公司陕西沣西新城投资发展有限公司做为拆出方拆借给北京碧水源科技股份有限公司,本金221,000,000.00元。

6.8 可供出售金融资产

6.8.1 可供出售金融资产情况

项目	年末余额		
	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	202,500,000.00		202,500,000.00
其中:按公允价值计量的			
按成本计量的	202,500,000.00		202,500,000.00
其他			
合计	202,500,000.00		202,500,000.00

(续)

项目	年初余额		
	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	202,500,000.00		202,500,000.00
其中:按公允价值计量的			
按成本计量的	202,500,000.00		202,500,000.00
其他			
合计	202,500,000.00		202,500,000.00

6.8.2 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本年收到的现金红利	
	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额	年初余额	本年增加	本年减少			年末余额
陕西秦农农村商业银行股份有限公司	202,500,000.00			202,500,000.00					1.71	9,000,000.00
合计	202,500,000.00			202,500,000.00					1.71	9,000,000.00

6.9 长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他
联营企业					
西咸新区交大科技创新港发展有限公司	488,461,523.32			7,216,291.63	
陕西西咸新区水务集团有限公司	18,000,000.00				
西咸新区轨道交通投资建设有限公司	27,000,000.00		27,000,000.00		
陕西西咸新区公共交通集团有限公司	9,740,327.49			175,629.91	
陕西大数据产业投资基金合伙企业(有限合伙)	120,000,000.00				
陕西省大数据集团有限公司	186,802,055.83			-448,605.27	
西咸新区丝路文化旅游发展有限公司	174,490,751.83			-3,692,745.19	
西咸新区沣西新城投资引导基金合伙企业(有限合伙)	480,746.14			-4,999.38	
西咸新区沣西新城碧水源环保科技有限公司	36,320,475.86				-36,320,475.86
陕西沣西新城四季春供热有限公司	3,842,995.33			-291,151.99	
西咸新区智通云信息技术有限公司					
西咸新区大数据交易所有限责任公司	238,299.26		106,596.01	-131,703.25	

陕西西咸新区新丝路资产管理有限公司	3,499,224.92			-1,066,899.84	
西咸新区智慧城市发展集团有限公司				-6,767,266.48	61,500,224.07
合计	1,068,876,399.98		27,106,596.01	-5,011,449.86	25,179,748.21

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备 年末余额
	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业					
西咸新区交大科技创新港发展有限公司				495,677,814.95	
陕西西咸新区水务集团有限公司				18,000,000.00	
西咸新区轨道交通投资建设有限公司					
陕西西咸新区公共交通集团有限公司				9,915,957.40	
陕西大数据产业投资基金合伙企业(有限合伙)				120,000,000.00	
陕西省大数据集团有限公司				186,353,450.56	
西咸新区丝路文化旅游发展有限公司				170,798,006.64	
西咸新区沣西新城投资引导基金合伙企业(有限合伙)				475,746.76	
西咸新区沣西新城碧水源环保科技有限公司					
陕西沣西新城四季春供热有限公司				3,551,843.34	
西咸新区智通云信息技术有限公司					
西咸新区大数据交易所有限责任公司					
陕西西咸新区新丝路资产管理有限公司				2,432,325.08	
西咸新区智慧城市发展集团有限公司				54,732,957.59	
合计				1,061,938,102.32	

注1: 2019年4月12日, 本公司因其他投资方对子公司西咸新区智慧城市发展集团有限公司增资而导致本公司持股比例下降至49%, 从而丧失控制权但仍能施加重大影响, 根据准则按照丧失控制权日的公允价值进行重新计量的剩余股权为61,500,224.07元, 同时按照

权益法确认 2019 年度投资收益-6,767,266.48 元。具体详见附注 7.4 处置子公司导致的合并范围变动。

注 2: 本公司对陕西西咸新区水务集团有限公司持股 6%, 根据被投资单位公司章程, 本单位派驻一名监事和董事参与经营管理, 具有重大影响, 因此按照权益法核算。

注 3: 根据本公司 2019 年 2 号董事会决议, 本公司将持有的 2,700.00 万轨道交通股权转让给陕西西咸新区发展集团有限公司, 并于 2019 年 8 月 22 日完成工商变更。

6.10 投资性房地产

6.10.1 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、年初余额	271,265,002.23		271,265,002.23
2、本年增加金额	33,292,272.59	3,949,936.14	37,242,208.73
(1) 外购			
(2) 存货\固定资产\无形资产转入	33,292,272.59	3,949,936.14	37,242,208.73
(3) 企业合并增加			
3、本年减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4、年末余额	304,557,274.82	3,949,936.14	308,507,210.96
二、累计折旧和累计摊销			
1、年初余额	24,282,125.11		24,282,125.11
2、本年增加金额	10,026,156.23	307,867.54	10,334,023.77
(1) 计提或摊销	8,543,498.91		8,543,498.91
(2) 固定资产\无形资产转入	1,482,657.32	307,867.54	1,790,524.86
3、本年减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4、年末余额	34,308,281.34	307,867.54	34,616,148.88
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
(1) 计提			
3、本年减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4、年末余额			
四、账面价值			
1、年末账面价值	270,248,993.48	3,642,068.60	273,891,062.08

2、年初账面价值	246,982,877.12	0.00	246,982,877.12
----------	----------------	------	----------------

6.10.2 截至年末未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
总部经济园 9#楼	208,047,514.72	相关手续尚未齐备
总部经济园 10#楼	22,200,322.75	相关手续尚未齐备
创业大厦	7,783,412.41	相关手续尚未齐备
同德小学、幼儿园房屋建筑物	7,539,863.68	相关手续尚未齐备
合 计	245,571,113.56	

6.11 固定资产

项 目	年末余额	年初余额
固定资产	1,472,197,161.03	1,028,627,263.81
固定资产清理		
合 计	1,472,197,161.03	1,028,627,263.81

6.11.1 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备	其他	合 计
一、账面原值							
1、年初余额	697,541,321.87	104,068,615.82	6,025,986.45	17,048,897.77	29,513,161.84	249,247,767.02	1,103,445,750.77
2、本年增加金额	36,634,164.39	5,719,918.94	25,687,495.86	5,952,367.26	5,455,246.67	474,669,365.66	554,118,558.78
(1) 购置	14,316,662.80	5,665,239.69	4,632,195.86	5,952,367.26	5,455,246.67	2,223,993.12	38,245,705.40
(2) 在建工程转入	7,273,741.16	54,679.25				472,445,372.54	479,773,792.95
(3) 所有者投入			21,055,300.00				21,055,300.00
(4) 存货转入	15,043,760.43						15,043,760.43
3、本年减少金额	40,738,315.59		3,000.00	3,369,546.46	4,726,224.20	4,904.00	48,841,990.25
(1) 处置或报废	428,044.55		3,000.00	4,000.00	269,863.92	4,904.00	709,812.47
(2) 转入投资性房地产	8,948,566.73						8,948,566.73
(3) 合并范围变更导致的减少	31,361,704.31			3,365,546.46	4,456,360.28		39,183,611.05
4、年末余额	693,437,170.67	109,788,534.76	31,710,482.31	19,631,718.57	30,242,184.31	723,912,228.68	1,608,722,319.30
二、累计折旧							
1、年初余额	41,169,868.46	8,409,876.34	2,229,965.52	8,917,345.78	10,139,699.80	3,951,731.06	74,818,486.96
2、本年增加金额	24,972,173.87	13,425,154.24	5,270,405.02	2,923,021.49	5,051,912.29	19,135,751.97	70,778,418.88

(1) 计提	24,972,173.87	13,425,154.24	5,270,405.02	2,923,021.49	5,051,912.29	19,135,751.97	70,778,418.88
3、本年减少金额	4,482,355.72			3,133,922.38	1,451,062.42	4,407.05	9,071,747.57
(1) 处置或报废	49,417.56			3,800.00	247,013.38	4,407.05	304,637.99
(2) 转入投资性房地产	1,482,657.32						1,482,657.32
(3) 合并范围变更导致的减少	2,950,280.84			3,130,122.38	1,204,049.04		7,284,452.26
4、年末余额	61,659,686.61	21,835,030.58	7,500,370.54	8,706,444.89	13,740,549.67	23,083,075.98	136,525,158.27
三、减值准备							
1、年初余额							
2、本年增加金额							
(1) 计提							
3、本年减少金额							
(1) 处置或报废							
4、年末余额							
四、账面价值							
1、年末账面价值	631,777,484.06	87,953,504.18	24,210,111.77	10,925,273.68	16,501,634.64	700,829,152.70	1,472,197,161.03
2、年初账面价值	656,371,453.41	95,658,739.48	3,796,020.93	8,131,551.99	19,373,462.04	245,296,035.96	1,028,627,263.81

注：合并范围变更导致的减少原因详见附注 7.4 处置子公司导致的合并范围变动。

6.11.2 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
沣西学校房屋建筑物	64,122,889.17	相关手续尚未齐备
同德幼儿园房屋建筑物	14,210,153.61	相关手续尚未齐备
总部经济园 8 号楼	68,882,378.12	相关手续尚未齐备
总部经济园 5 号楼	111,666,614.95	相关手续尚未齐备
西部云谷一期自用部分	156,037,862.77	相关手续尚未齐备

6.12 在建工程

6.12.1 在建工程情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	453,520,476.76		453,520,476.76	286,444,580.29		286,444,580.29
工程物资						

合计	453,520,476.76		453,520,476.76	286,444,580.29		286,444,580.29
----	----------------	--	----------------	----------------	--	----------------

6.12.2 重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	预算数 (万元)	年初余额	本年增加 金额	合并范围变 更导致的减 少	本年 减少金额	年末余额
智慧沣西机房楼建设项目	50,000.00	79,352,520.93	8,209,899.58	87,562,420.51		
数字社区项目	3,000.00	19,423,217.95	3,027,132.89	18,860,350.84	3,590,000.00	
数字化制造云服务平台	20,000.00	8,429,531.03	105,830.83	8,535,361.86		
地铁5号线二期工程交大创新港停车场供热项目	4,000.00		17,247,949.46			17,247,949.46
丰京苑中深层无干扰地热能供暖工程项目	7,000.00	147,651.23	32,428,253.71			32,575,904.94
沣润区域综合能源供应站项目	10,000.00	795,529.63	43,315,912.66			44,111,442.29
沣西新城优质煤配售中心项目	1,500.00	10,297,739.60	2,168,019.70			12,465,759.30
沣西新城总部经济园综合能源供应站项目(综合)	25,270.38	139,256,020.84	57,262,986.67			196,519,007.51
光储一体化新能源汽车服务中心	7,600.00	12,158,386.68	16,726,134.78			28,884,521.46
万科大都会(一期)及联沣和园无干扰地热能供暖工程	15,000.00		14,110,599.18			14,110,599.18
无干扰地热能供暖项目(三期)	32,372.00	362,773.03	63,455,231.68			63,818,004.71
无干扰地热能供暖项目(五期)	25,000.00		14,833,302.30			14,833,302.30
西咸新区沣西新城干热岩供热项目(二期)	32,924.94		10,783,302.34			10,783,302.34
中国西部科技创新港科教板块综合能源工程项目	72,358.33		472,445,372.54		472,445,372.54	
合计		270,223,370.92	756,119,928.32	114,958,133.21	476,035,372.54	435,349,793.49

(续)

工程名称	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:本年利息 资本化金额	资金来源
智慧沣西机房楼建	17.51	17.51%	1,816,415.41	328,691.97	自筹

设项目					
数字社区项目	62.87	62.87%	1,752,903.29	210,865.67	自筹
数字化制造云服务 平台	4.27	4.27%	1,064,935.05	105,830.83	自筹
地铁5号线二期工程 交大创新港停车场 供热项目	43.12	43.12%			自筹
丰京苑中深层无干 扰地热能供暖工程 项目	46.54	46.54%			自筹
沣润区域综合能源 供应站项目	44.11	44.11%	2,427,301.63	2,408,012.50	自筹
沣西新城优质煤配 售中心项目	83.11	83.11%			自筹
沣西新城总部经济 园综合能源供应站 项目(综合)	77.77	77.77%	23,938,804.72	15,015,647.30	自筹
光储一体化新能源 汽车服务中心	38.01	38.01%			自筹
万科大都会(一期) 及联沣和园无干扰 地热能供暖工程	9.41	9.41%			自筹
无干扰地热能供暖 项目(三期)	19.71	19.71%	6,754,433.63	6,754,433.63	自筹
无干扰地热能供暖 项目(五期)	5.93	5.93%			自筹
中国西部科技创新 港科教板块综合能 源工程项目	65.29	100.00%	19,265,875.05	19,265,875.05	自筹
合计			57,020,668.78	44,089,356.95	

6.13 无形资产

项 目	土地使用权	专利权	非专利技术	计算机软件	合 计
一、账面原值					
1、年初余额	377,882,642.49			16,884,907.87	394,767,550.36
2、本年增加金额	11,826,096.65	460,902.72	74,125.26	815,124.67	13,176,249.30
(1) 购置	11,045,820.50	460,902.72	74,125.26	815,124.67	12,395,973.15
(2) 存货转入	780,276.15				780,276.15
3、本年减少金额	2,219,272.83			15,220,184.56	17,439,457.39
(1) 处置或报废	101,310.34				101,310.34
(2) 转入投资性房 地产	2,117,962.49				2,117,962.49
(3) 合并范围变更 导致的减少				15,220,184.56	15,220,184.56
4、年末余额	387,489,466.31	460,902.72	74,125.26	2,479,847.98	390,504,342.27
二、累计摊销					
1、年初余额	33,521,733.69			2,118,476.62	35,640,210.31
2、本年增加金额	9,880,705.68	23,044.80	32,825.58	351,900.99	10,288,477.05
(1) 计提	9,880,705.68	23,044.80	32,825.58	351,900.99	10,288,477.05
3、本年减少金额	317,587.50			1,083,131.25	1,400,718.75

(1) 处置或报废	9,719.96				9,719.96
(2) 转入投资性房地产	307,867.54				307,867.54
(3) 合并范围变更导致的减少				1,083,131.25	1,083,131.25
4、年末余额	43,084,851.87		32,825.58	1,387,246.36	44,504,923.81
三、减值准备					
1、年初余额					
2、本年增加金额					
(1) 计提					
3、本年减少金额					
(1) 处置或报废					
4、年末余额					
四、账面价值					
1、年末账面价值	344,404,614.44	460,902.72	41,299.68	1,092,601.62	345,999,418.46
2、年初账面价值	344,360,908.80			14,766,431.25	359,127,340.05

注1:截至年末,本公司价值12,514,291.67元土地使用权作为长期借款的抵押物被抵押给金融机构,详见附注6.50、所有权或者使用权受限制的资产。

注2:合并范围变更导致的减少详见附注7.4处置子公司导致的合并范围变动。

6.14 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末余额
校园文化建设、功能部室装修	1,852,939.84		1,852,939.84		
操场主席台改造提升项目		581,476.66	96,912.78		484,563.88
西咸沣西第一小学操场改造项目		556,963.77	185,654.59		371,309.18
信息产业园会员费	10,455.98		10,455.98		
沣西实验学校供暖系统改造		504,013.50			504,013.50
15楼休闲吧装饰施工工程	271,817.55		77,662.17		194,155.38
乐创空间装修费	4,077,283.04		569,360.77		3,507,922.27
合计	6,212,496.41	1,642,453.93	2,792,986.13		5,061,964.21

6.15 递延所得税资产/递延所得税负债

6.15.1 未经抵销的递延所得税资产明细

项目	年末余额		年初余额	
	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	3,578,512.47	853,024.44	2,103,928.45	525,982.11
可抵扣亏损	7,081,678.16	1,770,419.54	61,892,139.36	15,473,034.83

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	13,319,920.42	3,329,980.11	13,563,387.90	3,390,846.98
合计	23,980,111.05	5,953,424.09	77,559,455.71	19,389,863.92

6.15.2 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	8,538,226.28	1,642,042.88
可抵扣亏损	114,522,638.52	100,282,238.31
合计	123,060,864.80	101,924,281.19

注：由于部分子公司未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因而没有对可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损确认递延所得税资产。

6.16 其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
债权投资【注1】	785,097,197.88	785,097,197.88
沣西新城海绵城市项目核心区建设 PPP 项目投资【注2】	228,800,000.00	228,800,000.00
沣西新城渭河污水处理厂综合工程 PPP 项目投资	36,000,000.00	
资金拆借【注3】	306,000,000.00	700,000,000.00
陕西省沣西新城发展集团债权性投资【注4】	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
合计	2,355,897,197.88	2,713,897,197.88

注1：上述 785,097,197.88 元债权投资（明细详见附注 10.6 关联方应收、应付款项），根据协议约定按照 4.35% 的年利率计息。

注2：沣西新城海绵城市项目核心区建设 PPP 项目 228,800,000.00 元投资为子公司陕西沣西新城投资发展有限公司作为政府方-陕西省西咸新区沣西新城管理委员会出资代表，与北京碧水源科技股份有限公司、河南交通建设工程有限公司共同成立项目公司，项目公司与沣西管委会签署《PPP 项目合同》负责沣西新城海绵城市项目核心区建设。陕西沣西新城投资发展有限公司仅作为陕西省西咸新区沣西新城管理委员会出资代表，运用其下拨专项资金，履行出资义务，并代表陕西省西咸新区沣西新城管理委员会履行《PPP 项目合同》中规定的权利及义务。

注3：资金拆借 306,000,000.00 元明细详见附注 10.5.4 关联方资金拆借。

注4：陕西省沣西新城发展集团债权性投资为子公司陕西省西咸新区沣西新城城市发展基金合伙企业（有限合伙）对陕西西咸新区沣西发展集团有限公司 1,000,000,000.00 元债权性投资，到期日不固定。详见附注 10.6.1 关联方应收、应付款项。

6.17 短期借款

6.17.1 短期借款分类

项目	年末余额	年初余额
质押借款	17,813,000.00	17,813,000.00
抵押借款		
保证借款	1,065,000,000.00	
信用借款		
合计	1,082,813,000.00	17,813,000.00

6.17.2 已逾期未偿还的短期借款情况

本公司本年无已逾期未偿还的短期借款。

6.17.3 截止年末质押借款情况

贷款单位	借款余额	借款起始日	借款到期日	年利率%	质押物
光大银行西安分行	17,813,000.00	2019/10/30	2020/10/29	4.35	贰仟万定期存单
合计	17,813,000.00				

6.17.4 截止年末保证借款情况

贷款单位	借款余额	借款起始日	借款到期日	年利率%	担保人
陕西省国际信托股份有限公司	147,000,000.00	2019.08.08	2020.08.08	10.30	陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司
陕西省国际信托股份有限公司	153,000,000.00	2019.08.13	2020.08.13	10.30	陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司
交通银行陕西省分行	100,000,000.00	2019.12.11	2020.11.04	4.785	陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司
中国银行西安南郊支行	665,000,000.00	2019.12.18	2020.12.18	4.35	中国民生银行股份有限公司西安分行
合计	1,065,000,000.00				

6.18 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

项目	年末余额	年初余额
交易性金融负债	13,319,920.42	13,563,387.90
其中：发行的交易性债券		
衍生金融负债	13,319,920.42	13,563,387.90
其他		
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		
合计	13,319,920.42	13,563,387.90

6.19 应付票据

种类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票	1,635,248.45	
银行承兑汇票	518,830,746.43	

国内信用证	85,630,966.25	
合计	606,096,961.13	

6.20 应付账款

6.20.1 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	2,620,796,201.55	1,623,173,244.60
1-2年(含2年)	545,411,858.78	628,398,522.18
2-3年(含3年)	247,831,319.96	296,241,730.25
3年以上	563,944,911.57	575,691,450.23
合计	3,977,984,291.86	3,123,504,947.26

6.20.2 账龄超过1年的重要应付账款

项目	年末余额	账龄	未偿还或结转的原因
陕西建工第六建设集团有限公司	229,871,829.99	1-2年6,081,192.58元, 2-3年78,102,349.57元, 3年以上145,688,287.84元	未到合同结算时点
中建七局第四建筑有限公司	198,918,783.84	1-2年78,632,723.03元, 2-3年1,600,000.00元, 3年以上118,686,060.81元	未到合同结算时点
安徽水利开发股份有限公司	162,647,763.19	1-2年89,551,332.00元, 2-3年55,268,177.79元, 3年以上17,828,253.40元	未到合同结算时点
河南省交通建设工程有限公司	133,370,153.10	1-2年93,770,800.93元, 2-3年38,059,161.90元, 3年以上1,540,190.27元	未到合同结算时点
中铁二十一局集团有限公司	119,058,090.88	1-2年22,731,933.77元, 3年以上96,326,157.11元	未到合同结算时点
合计	843,866,621.00		

6.21 预收款项

6.21.1 预收款项列示

项目	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	577,049,172.13	631,990,919.85
1至2年	207,858,704.12	226,299,091.59
2至3年	52,857,249.00	
3年以上		147,441.00
合计	837,765,125.25	858,437,452.44

注：年末预收账款主要为本公司子公司陕西省沣西置业有限公司预收的779,194,336.00元商品房预售款。

6.21.2 账龄超过1年的重要预收款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
王昱茗	10,105,521.00	商品房尚未交付
王泽铭	10,000,000.00	商品房尚未交付
王春妮	3,475,771.00	商品房尚未交付
王小明	3,467,694.00	商品房尚未交付
王自珍	3,390,189.00	商品房尚未交付
王帅	3,030,974.00	商品房尚未交付
合计	33,470,149.00	

6.22 应付职工薪酬

6.22.1 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	2,649,886.60	109,041,469.87	106,356,610.10	5,334,746.37
二、离职后福利-设定提存计划	504,532.33	7,378,563.78	7,738,697.72	144,398.39
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	3,154,418.93	116,420,033.65	114,095,307.82	5,479,144.76

6.22.2 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	2,506,402.93	97,586,109.17	95,297,236.37	4,795,275.73
2、职工福利费	4,045.00	2,141,860.50	2,092,860.50	53,045.00
3、社会保险费	25,952.30	2,734,832.34	2,743,871.64	16,913.00
其中：医疗保险费	25,474.30	2,575,319.39	2,584,517.49	16,276.20
工伤保险费	478.00	97,409.37	97,250.57	636.80
生育保险费	-	62,103.58	62,103.58	
4、住房公积金	61,742.00	5,323,755.04	5,253,188.04	132,309.00
5、工会经费和职工教育经费	51,744.37	1,254,912.82	969,453.55	337,203.64
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合计	2,649,886.60	109,041,469.87	106,356,610.10	5,334,746.37

6.22.3 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	501,763.73	7,141,821.79	7,501,629.43	141,956.09
2、失业保险费	2,768.60	236,741.99	237,068.29	2,442.30
3、企业年金缴费				
合计	504,532.33	7,378,563.78	7,738,697.72	144,398.39

6.23 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	224,590,361.80	291,990,790.70
营业税		18,961,944.11
企业所得税	261,191,110.52	261,746,669.47
个人所得税	110,719.27	91,416.04
城市维护建设税	24,317,335.28	21,805,146.46
房产税	8,766,171.22	8,335,423.51
土地使用税	662,396.63	1,667,429.64
教育费附加	10,804,033.26	9,724,301.67
地方教育附加	6,570,624.03	5,850,802.97
其他税费	6,402,351.89	3,208,051.16
合计	543,415,103.90	623,381,975.73

6.24 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	169,675,997.68	206,620,203.84
应付股利		
其他应付款	115,600,118.13	3,347,565,545.75
合计	285,276,115.81	3,554,185,749.59

6.24.1 应付利息

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	70,237,264.20	45,033,418.23
企业债券利息	97,623,204.74	161,586,785.61
短期借款应付利息	1,815,528.74	
合计	169,675,997.68	206,620,203.84

6.24.2 其他应付款

6.24.2.1 款项性质

项目	年末余额	年初余额
代扣代缴税款	261,355.84	437,216.81
保证金	35,097,890.40	43,681,070.42
往来款	19,597,982.39	3,253,634,466.64
代收专项维修资金	881,866.00	45,621,277.00
诚意金	2,700,000.00	570,000.00
其他	57,061,023.50	3,621,514.88
合计	115,600,118.13	3,347,565,545.75

6.25 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
1年内到期的长期借款(附注6.26)	2,082,667,500.00	1,294,578,639.96
1年内到期的应付债券(附注6.27)	1,227,588,726.23	2,074,226,443.59
1年内到期的长期应付款		
合计	3,310,256,226.23	3,368,805,083.55

6.26 长期借款

项目	年末余额	年初余额
质押借款	1,062,500,000.00	1,790,000,000.00
抵押借款	1,289,293,944.37	443,900,409.21
保证借款	8,847,743,796.81	6,009,495,525.06
信用借款	60,000,000.00	70,000,000.00
减:一年内到期的长期借款(附注6.25)	2,082,667,500.00	1,294,578,639.96
合计	9,176,870,241.18	7,018,817,294.31

6.26.1 截止年末质押借款情况

贷款单位	借款余额	借款起始日	借款到期日	年利率%	质押物
中国农业发展银行西咸新区支行	440,000,000.00	2017.1.19	2035.1.18	4.35	应收管委会账款
民生银行西安分行营业部	170,000,000.00	2017.1.19	2022.1.19	4.75	应收管委会账款
民生银行西安分行营业部	202,500,000.00	2018.1.12	2023.1.12	6.00	应收管委会账款
浙商银行股份有限公司西安未央路支行	250,000,000.00	2018.2.8	2021.2.7	6.94	资村棚户区改造项目《政府购买服务协议》应收账款
合计	1,062,500,000.00				

6.26.2 截止年末抵押借款情况

贷款单位	借款余额	借款起始日	借款到期日	年利率%	抵押物
光大金融租赁股份有限公司	547,195,543.32	2019.3.27	2024.3.27	6.175	西部云谷二期2、8、11、12、14号楼土地及在建工程
中国进出口银行陕西省分行	230,000,000.00	2016.08.26	2023.07.17	4.90	西部云谷一期1、2、4、5、6、8、9、11、13、14、15号楼及12/15号楼地下车库,建筑面积共计为123,125.73平方米
光大银行咸阳分行营业部	143,483,469.25	2018.02.11	2026.01.22	7.35	土地使用权(陕【2017】咸阳市不动产权第0000166号);在建工程;陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司担保
上海浦东发展银行西安分行	68,614,931.80	2018.12.18	2023.12.17	6.65	白马河土地,土地使用权(陕【2017】咸阳市不动产权第0000167号)
光大银行西安分行	300,000,000.00	2019.3.15	2027.3.14	6.86	西部云谷二期3#、9#、10#的在建工程及对应分摊的土地使用权

合 计	1,289,293,944.37			
-----	------------------	--	--	--

6.26.3 截止年末保证借款情况

贷款单位	借款余额	借款起始日	借款到期日	年利率%	担保人
恒丰银行西安分行	234,000,000.00	2017.3.29	2020.3.28	5.225	陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司
重庆银行西安经开区支行	265,000,000.00	2018.8.16	2021.8.15	7.00	陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司
中国银行西安南郊支行	120,000,000.00	2016.3.31	2024.3.31	4.900	陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司
中国银行西安南郊支行	50,000,000.00	2016.6.21	2024.3.31	4.900	陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司
中国银行西安南郊支行	48,500,000.00	2017.1.9	2024.3.31	4.75	陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司
国家开发银行陕西省分行	50,000,000.00	2017.3.7	2029.5.29	4.145	陕西保障性住房建设工程有限公司
国家开发银行陕西省分行	104,055,000.00	2015.5.14	2023.5.29	4.745	陕西保障性住房建设工程有限公司
国家开发银行陕西省分行	61,620,610.00	2015.5.14	2029.5.29	4.745	陕西保障性住房建设工程有限公司
国家开发银行陕西省分行	230,000,000.00	2016.1.22	2029.5.29	4.145	陕西保障性住房建设工程有限公司
国家开发银行陕西省分行	81,000,000.00	2016.4.27	2029.5.29	4.145	陕西保障性住房建设工程有限公司
国家开发银行陕西省分行	81,000,000.00	2016.6.14	2029.5.29	4.145	陕西保障性住房建设工程有限公司
国家开发银行陕西省分行	50,000,000.00	2016.12.5	2029.5.29	4.145	陕西保障性住房建设工程有限公司
国家开发银行陕西省分行	98,000,000.00	2018.3.22	2029.5.29	4.145	陕西保障性住房建设工程有限公司
秦农银行	90,000,000.00	2016.10.31	2021.10.30	5.225	西安沣东发展集团有限公司
秦农银行	200,000,000.00	2017.7.14	2021.10.30	5.225	西安沣东发展集团有限公司
秦农银行	200,000,000.00	2017.1.5	2021.10.30	5.225	西安沣东发展集团有限公司
渤海银行西安分行	300,000,000.00	2017.1.17	2020.1.15	5.225	陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司
浙商银行西安分行营业部	265,000,000.00	2017.4.24	2020.3.29	5.4625	西安沣东发展集团有限公司
浙商银行西安分行营业部	135,000,000.00	2017.3.30	2020.3.29	5.4625	西安沣东发展集团有限公司
中国农行西安昆明路支行	160,000,000.00	2017.1.13	2027.1.11	5.39	陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司
中国工商银行咸阳分行	280,000,000.00	2018.1.29	2020.3.28	5.225	陕西省西咸新区空港新城开发建设(集团)有限公司

中国光大银行股份有限公司西安分行	295,000,000.00	2019.3.25	2021.3.24	6.175	西安沣东发展集团有限公司
中信银行股份有限公司咸阳分行	80,000,000.00	2019.1.25	2022.1.25	5.700	陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司
西安银行股份有限公司城西支行	165,000,000.00	2019.3.15	2022.3.14	6.175	陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司
五矿国际信托	100,000,000.00	2019.4.18	2022.4.18	7.00	西安沣东发展集团有限公司
民生银行西安分行	1,341,549,949.58	2019.6.5	2025.6.25	6.00	陕西西咸新区沣西发展集团有限公司
中国工商银行股份有限公司	194,385,878.11	2019.7.19	2022.6.30	5.80	西安沣东发展集团有限公司
平安银行股份有限公司	554,063,997.48	2019.7.25	2021.7.24	4.20	陕西西咸新区沣西发展集团有限公司
浙商银行西安分行	204,000,000.00	2017.12.1	2022.12.1	6.95	陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司
西安银行咸阳分行	138,000,000.00	2017.05.03	2020.04.29	5.46	陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司
秦农银行沣东支行	390,000,000.00	2017.6.29	2022.6.28	5.225	陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司
农行咸阳渭阳路支行	55,100,000.00	2017.3.22	2020.3.22	4.90	陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司
成都银行西安分行	175,000,000.00	2018.01.09	2024.1.08	5.635	陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司
广发银行西安分行营业部	375,000,000.00	2019.6.17	2021.6.16	6.7	西安沣东发展集团有限公司
中国工商银行股份有限公司咸阳分行	100,000,000.00	2019.12.31	2021.12.31	5.463	陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司
宁夏银行西安分行营业部	14,000,000.00	2017.1.9	2020.1.8	5.2250	陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司
宁夏银行西安分行营业部	37,000,000.00	2017.6.14	2022.6.13	5.2250	陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司
秦都农商银行	49,000,000.00	2018.1.24	2021.1.23	5.70	陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司
西安银行科技路支行	170,000,000.00	2019.11.29	2022.11.28	6.13	陕西西咸金融控股集团有限公司
上海浦东发展银行西安分行	49,030,596.79	2018.01.12	2023.01.11	5.00	陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司
中国农业银行咸阳分行世纪大道支行	60,000,000.00	2019.1.31	2029.1.30	5.39	陕西省西咸新区沣西开发建设(集团)有限公司
中国农业银行咸阳分行世纪大道支行	20,000,000.00	2019.4.15	2029.1.30	5.341	陕西省西咸新区沣西开发建设(集团)有限公司

中国农业银行咸阳分行世纪大道支行	20,000,000.00	2019.4.22	2029.1.30	5.341	陕西省西咸新区沣西开发建设(集团)有限公司
浙商银行西安未央路支行	32,971,289.49	2019.4.30	2022.4.29	6.175	陕西省西咸新区沣西城开发建设(集团)有限公司
浙商银行西安未央路支行	77,014,835.51	2019.5.8	2022.4.29	6.175	陕西省西咸新区沣西城开发建设(集团)有限公司
浙商银行西安未央路支行	20,013,875.00	2019.5.24	2022.4.29	6.175	陕西省西咸新区沣西城开发建设(集团)有限公司
华夏银行股份有限公司西安分行	174,405,000.00	2019.6.28	2025.6.28	4.50	陕西省西咸新区沣西城开发建设(集团)有限公司
华夏银行股份有限公司西安分行	100,000,000.00	2019.6.28	2031.6.28	6.125	陕西省西咸新区沣西城开发建设(集团)有限公司
华夏银行股份有限公司西安分行	125,648,993.00	2019.9.29	2031.6.28	6.125	陕西省西咸新区沣西城开发建设(集团)有限公司
上海浦东发展银行西安分行	298,383,771.85	2019.07.01	2025.06.20	6.50	陕西省西咸新区沣西城开发建设(集团)有限公司
中国农业银行咸阳世纪大道支行	17,641,778.66	2019.9.12	2031.9.11	5.39	陕西省西咸新区沣西城开发建设(集团)有限公司
中国农业银行咸阳世纪大道支行	112,358,221.34	2019.9.23	2031.9.22	5.39	陕西省西咸新区沣西城开发建设(集团)有限公司
中信银行股份有限公司咸阳分行	60,000,000.00	2019.10.17	2034.10.15	5.39	陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司
中信银行股份有限公司咸阳分行	140,000,000.00	2019.12.13	2034.10.15	5.39	陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司
合计	8,847,743,796.81				

6.26.4 截止年末信用借款情况

贷款单位	借款余额	借款起始日	借款到期日	年利率%
东亚银行	60,000,000.00	2017.9.15	2022.9.14	5.70
合计	60,000,000.00			

6.27 应付债券

6.27.1 应付债券

项目	年末余额	年初余额
西咸沣西 PPN001 企业债二期		997,872,073.16
西咸沣西企业债	477,715,897.10	716,531,008.15

陕西 B1912		818,354,370.43
15 西咸 NPB01	496,679,387.20	495,922,935.82
17 沣西债	169,974,347.83	1,394,887,235.87
G17 沣西 1	1,489,922,033.39	1,486,559,775.03
ABS 债	57,814,680.00	75,814,680.00
17 西咸沣西 MTN001	498,614,378.40	497,166,291.64
18 陕西咸发展 ZR001	278,260,127.99	276,949,256.87
2018 年海外债(XS1897835408)	682,209,516.63	662,957,484.67
2019 年海外债(XS2078078859)	784,707,067.42	
小计	4,935,897,435.96	7,423,015,111.64
减: 一年内到期部分期末余额	1,227,588,726.23	2,074,226,443.59
合计	3,708,308,709.73	5,348,788,668.05

6.27.2 应付债券的增减变动(不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具)

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
西咸沣西 PPN001 企业债二期	1,000,000,000.00	2016.8.18	3 年	991,000,000.00	997,872,073.16
西咸沣西企业债	1,200,000,000.00	2014.8.15	7 年	1,187,845,000.00	716,531,008.15
陕西 B1912	826,440,000.00	2016.12.5	3 年	810,927,721.20	818,354,370.43
15 西咸 NPB01	500,000,000.00	2016.1.6	10 年	493,945,000.00	495,922,935.82
17 沣西债	1,400,000,000.00	2017.4.13	3 年	1,383,200,000.00	1,394,887,235.87
G17 沣西 1	1,500,000,000.00	2017.8.23	7 年	1,482,000,000.00	1,486,559,775.03
ABS 债	100,000,000.00	2017.9.5	5 个子债	93,814,680.00	75,814,680.00
17 西咸沣西 MTN001	500,000,000.00	2017.11.6	3 年	495,500,000.00	497,166,291.64
18 陕西咸发展 ZR001	280,000,000.00	2018.2.14	3 年	276,004,050.00	276,949,256.87
2018 年海外债(XS1897835408)	686,320,000.00	2018.12.27	3 年	686,320,000.00	662,957,484.67
2019 年海外债(XS2078078859)	844,764,000.00	2019.11.22	3 年	844,764,000.00	0.00
小计	8,837,524,000.00			8,745,320,451.20	7,423,015,111.64
减: 一年内到期部分期末余额					2,074,226,443.59
合计	8,837,524,000.00			8,745,320,451.20	5,348,788,668.05

(续)

债券名称	本年发行	折价摊销	本年偿还	汇率折算影响	年末余额
西咸沣西 PPN001 企业债二期		2,127,926.84	1,000,000,000.00		0.00
西咸沣西企业债		1,184,888.95	240,000,000.00		477,715,897.10
陕西 B1912		4,361,323.58	846,252,000.00	23,536,305.99	0.00

15 西咸 NPB01		756,451.38			496,679,387.20
17 沣西债		5,087,111.96	1,230,000,000.00		169,974,347.83
G17 沣西 1		3,362,258.36			1,489,922,033.39
ABS 债			18,000,000.00		57,814,680.00
17 西咸沣西 MTN001		1,448,086.76			498,614,378.40
18 陕西咸发展 ZR001		1,310,871.12			278,260,127.99
2018 年海外债 (XS1897835408)		8,244,633.27		11,007,398.69	682,209,516.63
2019 年海外债 (XS2078078859)	789,966,926.16			-5,259,858.74	784,707,067.42
小 计	789,966,926.16	27,883,552.22	3,334,252,000.00	29,283,845.93	4,935,897,435.96
减：一年内到期部分期末余额					1,227,588,726.23
合 计					3,708,308,709.73

注：陕西 B1912、2018 年海外债(XS1897835408)及 2019 年海外债(XS2078078859)为面向海外合格投资者发行的债券，剩余均为面向国内合格投资者发行的债券。

6.28 长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
长期应付款		
专项应付款	57,556,852.66	106,808,041.53
合 计	57,556,852.66	106,808,041.53

6.28.1 专项应付款

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
咸户路市政道路工程	43,942,295.72	92,460,000.00	134,468,392.64	1,933,903.08	
人防工程易地建设费	16,407,807.90	29,850,993.00		46,258,800.90	
沣西新城中心绿廊景观工程	11,158,756.11		11,158,756.11		
秦皇大道市政道路工程	5,673,020.81			5,673,020.81	
新业佳苑一期	4,645,737.49		954,609.62	3,691,127.87	
红光路	3,953,925.82		3,953,925.82		
沣西新城环形公园	3,892,835.99		3,892,835.99		
信息产业园主干道供水管网(一期)	3,000,000.00		3,000,000.00		
商贸学院(南区)及职业技术学院(一期)	2,112,434.08		2,112,434.08		
西部科技创新港基础设施一期项目	2,000,000.00		2,000,000.00		
信息九路市政道路	1,329,062.25		1,329,062.25		
白马河公园	868,863.57		868,863.57		

数据六路市政道路	830,795.87		830,795.87		
兴信路市政道路	734,700.00		734,700.00		
同德路市政道路工程	183,336.60		183,336.60		
康定路(兴科路-沣渭大道)市政道路	174,469.32		174,469.32		
李家庄棚户区(二期)	5,900,000.00		5,900,000.00		
合计	106,808,041.53	122,310,993.00	171,562,181.87	57,556,852.66	

注1:专项应付款李家庄棚户区(二期)本期减少原因为根据沣西财发2019第76号文件,退回李家庄棚户区改造配套基础设施专项资金590.00万元。

注2:专项应付款本期增加原因为收到沣西新城市政公用与交通运输局咸户路专项补助92,460,000.00元。

6.29 递延收益

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
天福和园一期	46,244,205.63			46,244,205.63	
沣润和园新农村综合建设安置项目	37,522,524.93			37,522,524.93	
康定和园安置小区一期	16,026,178.70			16,026,178.70	
总部经济园一期	1,000,000.00			1,000,000.00	
沣西新城综合管廊(二期)项目	8,500,000.00			8,500,000.00	
应急给水厂	900,000.00		45,000.00	855,000.00	
渭河污水处理厂综合工程	36,600,000.00			36,600,000.00	
沣河污水处理厂	228,800,000.00			228,800,000.00	
大王镇污水处理厂智能一体化污水处理设备	9,000,000.00		1,000,000.00	8,000,000.00	
沣西新城总部经济园综合能源供应站项目(综合)	8,730,000.00			8,730,000.00	
管网入网费	18,981,207.63	109,031,919.53	3,334,006.42	124,679,120.74	
沣西国际大厦	8,000.00			8,000.00	
总部经济园8、9、10号楼	13,323,524.11		1,776,469.88	11,547,054.23	
同德公寓	5,028,833.95			5,028,833.95	
总部经济园5、7号楼	369,924.14		369,924.14		
同德商厦	1,759,230.64			1,759,230.64	
同德晨曦园9-13#楼	1,390,000.00			1,390,000.00	
西咸新区海绵城市试点建设展示中心	1,858,900.00			1,858,900.00	
沣西·逸园	2,000,000.00			2,000,000.00	
海绵城市专项资金	62,101,570.51		9,879,959.78	52,221,610.73	
西咸新区一带一路创新创业信息港	31,500,000.00			31,500,000.00	
省财政厅科技资源共享平台专项资金	600,000.00			600,000.00	

软件公共服务平台建设	4,800,000.00		400,000.00	4,400,000.00	
陕西省商务厅电商服务平台专项资金	500,000.00			500,000.00	
沣西管委会贸易试点示范园补助	600,000.00		100,000.00	500,000.00	
西咸新区大数据处理与应用平台项目	800,000.00		800,000.00		
秦云工程基础设施建设	10,829,166.67		10,829,166.67		
智慧沣西综合管理服务平台建设项目专项资金	1,800,000.00		1,800,000.00		
西咸新区大数据资源统筹应用中心项目专项资金	20,000,000.00		20,000,000.00		
2018年陕西省技术创新引导专项资金(陕西省科技企业培育计划)	300,000.00		300,000.00		
陕西省科技资源统筹中心众创空间补助		50,000.00	50,000.00		
创业补贴		326,819.42	326,819.42		
西安市科学技术局众创空间资助经费		300,000.00	300,000.00		
乐创中心补助		5,698,675.92	712,334.49	4,986,341.43	
合计	571,873,266.91	115,407,414.87	52,023,680.80	635,257,000.98	—

注：秦云工程基础设施建设、智慧沣西综合管理服务平台建设项目专项资金、西咸新区大数据资源统筹应用中心项目专项资金、2018年陕西省技术创新引导专项资金（陕西省科技企业培育计划）项目递延收益减少的原因系合并范围变更导致的减少，详见附注7.4、处置子公司导致的合并范围变动。

6.30 其他非流动负债

项目	年末余额	年初余额
中国农发重点建设基金有限公司		20,000,000.00
陕西金融控股集团有限公司	1,200,000.00	1,200,000.00
河南省交通建设工程有限公司	7,280,000.00	7,280,000.00
申万宏源证券有限公司（作为“申万宏源7号定向资产管理计划”之管理人）	800,000,000.00	800,000,000.00
深圳前海光大金控投资管理有限公司	10,000.00	10,000.00
合计	808,490,000.00	828,490,000.00

注：申万宏源证券有限公司（作为“申万宏源7号定向资产管理计划”之管理人）、深圳前海光大金控投资管理有限公司列为其他非流动负债的具体原因见附注8.1.1。

6.31 实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	比例(%)			投资金额	比例(%)
陕西省西咸新区沣西新城管理委员	980,000,000.00	49.00			980,000,000.00	49.00

会						
陕西西咸新区发展集团有限公司	1,020,000,000.00	51.00			1,020,000,000.00	51.00
合计	2,000,000,000.00	100.00			2,000,000,000.00	100.00

6.32 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	300,690,000.00			300,690,000.00
其他资本公积	5,461,054,915.59	4,111,055,300.00		9,572,110,215.59
合计	5,761,744,915.59	4,111,055,300.00		9,872,800,215.59

注：资本公积本期增加原因为：1、根据本公司与陕西省西咸新区沣西管委会于 2019 年 6 月 30 日签署的债权转资本公积协议，陕西省西咸新区沣西管委会以 890,000,000.00 元的债权转资本公积向本公司出资，转让完成后原股东的持股比例不变。

2、根据陕西省西咸新区沣西新城管委会办公室 2019 第 32 号会议纪要，下拨 32.00 亿元资金对本公司注入资金。

3、根据陕西省西咸新区沣西新城管委会办公室 2019 年《关于进一步规范沣西新城本级公务用车管理的意见》，沣西新城管委会将以实物出资持有的陕西沣西物业管理有限公司股权价值 21,055,300.00 元出资给本公司，计入资本公积。

6.33 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	140,279,798.70	6,553,385.16		146,833,183.86
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	140,279,798.70	6,553,385.16		146,833,183.86

注：根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

6.34 未分配利润

项目	年末余额	年初余额
调整前上年末未分配利润	1,248,607,726.55	1,135,447,638.84
调整年初未分配利润合计数		
调整后年初未分配利润	1,248,607,726.55	1,135,447,638.84
加：本期归属于母公司股东的净利润	140,387,264.01	127,907,285.53
减：提取法定盈余公积	6,553,385.16	14,747,197.82
提取任意盈余公积		

提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,382,441,605.40	1,248,607,726.55

6.35 营业收入和营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	3,687,504,932.13	3,309,650,843.24	2,183,770,027.73	2,016,489,555.33
保障房、市政道路、市政配套设施及义务教育普通学校受托代建项目	2,635,397,889.10	2,477,183,439.98	1,745,970,656.54	1,628,557,512.29
房屋销售收入	773,241,021.72	596,103,316.12	83,085,128.17	101,455,336.46
物业服务收入	110,391,406.72	107,297,645.48	62,880,048.72	48,597,501.55
房屋租赁收入	47,622,011.51	10,286,743.90	26,139,528.94	1,688,596.04
基础设施代管项目	23,774,360.65	22,893,612.38	17,236,575.98	16,609,058.63
技术服务收入	19,258,093.07	19,310,871.61	72,124,453.62	61,951,547.38
供热、供冷收入	19,931,716.03	27,511,942.24		
基础教育学杂费收入	16,503,801.15	20,381,467.08		
管廊租赁收入	14,925,490.70	450,871.21	44,153,386.13	30,163,803.97
销售货物收入	13,522,133.58	11,977,287.68		
餐饮经营	4,185,314.00	7,717,024.62		
存货-资本小镇处置			109,669,882.55	102,715,970.49
其他	8,751,693.90	8,536,620.94	22,510,367.08	24,750,228.52
二、其他业务小计	341,079,044.81	6,995,317.09	305,395,061.87	
资金利息收入	330,705,221.97		305,395,061.87	
其他	10,373,822.84	6,995,317.09		
合 计	4,028,583,976.94	3,316,646,160.33	2,489,165,089.60	2,016,489,555.33

6.36 税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	3,397,951.27	10,077,535.99
教育费附加	1,456,147.95	4,318,702.23
房产税	7,062,247.73	8,412,163.41
土地使用税	854,474.00	3,298,413.45
印花税	6,502,045.10	1,524,021.32
地方教育费附加	970,747.63	2,879,021.76
水利基金	1,900,983.62	1,183,238.61

土地增值税	6,546,337.37	17,742,286.61
其他		46,991.16
合计	28,690,934.67	49,482,374.54

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注“5、税项”。

6.37 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
招商经费	615,363.30	10,884,210.41
职工薪酬	1,331,539.75	3,477,043.29
广告宣传费	2,475,576.86	2,906,293.29
劳务费	2,418,528.14	2,591,212.45
折旧费	527,407.38	389,267.43
交通费	10,700.58	240,632.83
办公费	82,479.43	148,132.55
差旅费	104,371.06	140,676.10
租赁费		42,625.62
招待费	64,889.75	15,257.00
房屋销售佣金	11,798,117.26	
装修费	435,562.46	
其他	989,594.43	409,523.34
合计	20,854,130.40	21,244,874.31

6.38 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	55,088,307.60	43,696,057.18
折旧费	28,676,945.65	34,342,304.21
摊销费	13,255,404.57	11,796,129.37
物业管理费	330,130.13	10,175,486.02
劳务派遣费	15,777,116.84	9,901,715.17
中介咨询费	10,125,732.38	8,882,634.24
修理费	1,404,002.61	2,809,375.91
交通费	1,769,485.51	2,309,650.91
办公费	5,476,480.54	1,664,278.27
租赁费	1,929,356.89	1,022,678.97
差旅费	1,080,421.30	787,146.93
水电费	607,592.46	601,014.59
装修费	1,918,306.27	
停工项目费用	5,199,026.00	
其他	5,756,804.01	5,506,472.68
合计	148,395,112.76	133,494,944.45

6.39 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
能源工程项目研发费用	4,250,222.24	
合计	4,250,222.24	

6.40 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	463,181,536.64	220,285,906.75
减：利息收入	47,610,214.94	50,365,336.77
汇兑损失	98,451,467.46	36,531,637.98
减：汇兑收益	66,239,180.29	
手续费支出及其他	6,265,484.82	7,028,051.24
合计	454,049,093.69	213,480,259.20

注：根据文件，2019年9月西咸新区沣西新城管委会下拨本公司4.2亿元财政贴息补助，公司按照准则规定，冲减财务费用-利息支出。

6.41 其他收益

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
海绵资金	9,924,959.78	8,408,034.66	9,924,959.78
管委会公益性岗位补助	482,350.00	2,881,008.42	482,350.00
软件公共服务平台	400,000.00	800,000.00	400,000.00
西部云谷服务外包人才培养公共平台项目专项资金		340,000.00	
沣西新城创业孵化基地补贴资金	326,819.42	1,064,637.00	326,819.42
沣西实验学校公共财政预算拨款	39,663,600.00	16,150,300.00	39,663,600.00
西咸沣西第一小学公共财政预算拨款	20,869,600.00	13,120,800.00	20,869,600.00
收到沣西新城管委会光谷咖啡运营费补贴		6,500,000.00	
管委会拨付的沣西新城干热岩供热项目(二期)电力需求侧奖金收入		4,580,000.00	
同德小学、幼儿园项目		4,541,000.00	
沣润学校		3,102,833.63	
工信部小微企业创业示范基地补贴资金		3,000,000.00	
2018年度西安市外经贸发展专项补贴		2,000,000.00	
同德佳苑晨曦园二期5、6、7、8号楼项目		1,626,817.02	
收到沣西管委会最具活力孵化器奖金		1,450,000.00	
管委会创新创业类运营、采购、活动经费、创业导师补贴		1,407,277.20	
同德晨曦园1-3#楼		1,079,900.00	
沣西新城创业孵化基地补贴资金		1,062,331.08	
大王镇污水处理厂智能一体化污水处理设备	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00

人社厅创业孵化基地奖励资金		1,000,000.00	
收到沣西管委会蒜泥运营费补贴		1,000,000.00	
确认管委会下拨基础设施项目奖励资金收入		800,000.00	
秦云工程基础设施专项补助款	287,499.99	670,833.33	287,499.99
硬科技小镇项目预算资金		500,000.00	
管委会拨付招商引资优惠政策扶持补贴		406,500.00	
孵化器项目购买办公家具设备补贴		200,000.00	
创新创业孵化器奖励资金		131,733.00	
收到陕西人力资源与社会保障厅博士后创新基地新设单位奖金		100,000.00	
管委会散煤置换亏损补贴		73,645.52	
管委会拨付创业优惠补贴	473,179.38		473,179.38
税费减免及返还	179,281.69		179,281.69
西安市市级众创空间补贴款	900,000.00		900,000.00
陕西省科技厅众创空间补贴款	100,000.00		100,000.00
乐创中心补助	712,334.49		712,334.49
就业见习补贴	36,000.00		36,000.00
沣西管委会贸易试点示范园补助	100,000.00		100,000.00
总部经济园 8、9、10 号楼补助	1,776,469.88		1,776,469.88
总部经济园 5、7 号楼补助	369,924.14		369,924.14
合计	77,602,018.77	78,997,650.86	77,602,018.77

6.42 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-5,011,449.86	-9,813,974.24
成本法转权益法产生的投资收益	12,062,476.19	
处置长期股权投资产生的投资收益		1,996,740.60
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		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债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		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债取得的投资收益	13,925,343.90	-21,228,939.00
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	9,000,000.00	12,000,000.00
处置可供出售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		
丧失控制权后, 剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	10,134,936.08	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债取得的投资收益		
其他	187,214.14	2,319,003.50

合 计	40,298,520.45	-14,727,169.14
-----	---------------	----------------

6.43 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-13,319,920.42	45,220,702.11
按公允价值计量的投资性房地产		
其他		
合 计	-13,319,920.42	45,220,702.11

6.44 资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-8,502,776.87	3,231,003.49
合 计	-8,502,776.87	3,231,003.49

注：损失以“-”号填列。

6.45 资产处置收益

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计：	-296.95	-408,056.71	-296.95
其中：固定资产处置利得	-296.95	1,976,432.96	-296.95
无形资产处置利得		-2,384,489.67	
合 计	-296.95	-408,056.71	-296.95

6.46 营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助		310,600.00	
违约赔偿收入	4,034,889.55	294,873.50	4,034,889.55
其他	525,074.05	264,504.53	525,074.05
合 计	4,559,963.60	869,978.03	4,559,963.60

6.47 营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非常损失	247,760.00		247,760.00
盘亏损失	12,349.18	2,778,385.31	12,349.18
非流动资产毁损报废损失	496,325.72		496,325.72
其他	371,320.41	2,830.13	371,320.41
合 计	1,127,755.31	2,781,215.44	1,127,755.31

6.48 所得税费用

6.48.1 所得税费用表

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	74,904.81	39,039,132.48
递延所得税费用	13,436,439.83	-2,724,155.66
合 计	13,511,344.64	36,314,976.82

6.48.2 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本年发生额
利润总额	155,208,076.12
按法定/适用税率计算的所得税费用	38,802,019.03
子公司适用不同税率的影响	-8,959,363.76
调整以前期间所得税的影响	-2,366,750.09
非应税收入的影响	-105,213,402.48
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,571,116.32
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-4,964.75
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	89,682,690.37
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	13,511,344.64

6.49 现金流量表项目

6.49.1 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
往来款	6,411,764,027.44	7,024,703,453.36
政府补助	58,017,024.72	924,786,003.09
专项应付款	122,310,993.00	
利息收入	47,610,214.94	50,365,336.77
合 计	6,639,702,260.10	7,999,854,793.22

6.49.2 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
往来款	10,122,402,145.51	6,848,886,813.74
管理费用中付现	51,329,837.44	36,028,839.18
营业费用中付现	18,995,183.27	17,378,563.59
财务手续费等	6,265,484.82	7,028,051.24
票据及按揭保证金	721,100,640.47	
合 计	10,920,093,291.51	6,909,322,267.75

6.49.3 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
-----	-------	-------

资金拆借本息	473,050,694.40	
合计	473,050,694.40	

6.49.4 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
资金拆借	100,000,000.00	836,000,000.00
成本法转权益法导致的货币资金减少	12,244,438.05	
沣西新城海绵城市项目核心区建设 PPP 项目投资		228,800,000.00
合计	112,244,438.05	1,064,800,000.00

6.49.5 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
银行保证金收回及定期存款解除质押		534,028,873.90
合计		534,028,873.90

6.49.6 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
债券承销费		6,000,000.00
子公司少数股东减资	40,000,000.00	
银行保证金及定期存款质押		20,000,000.00
2019年海外债备用信用证保证金	270,000,000.00	
合计	310,000,000.00	26,000,000.00

6.50 现金流量表补充资料

6.50.1 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	141,696,731.48	129,060,998.15
加：资产减值准备	8,502,776.87	-3,231,003.49
固定资产折旧、投资性房地产折旧	79,321,917.79	51,576,731.95
无形资产摊销	10,288,477.05	11,127,894.79
长期待摊费用摊销	2,792,986.13	882,667.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	470,514.32	408,056.71
固定资产报废损失	3,240.42	2,778,385.31
公允价值变动损失	13,319,920.42	-45,220,702.11
财务费用	495,393,823.81	220,285,906.75
投资损失	-40,298,520.45	14,727,169.14
递延所得税资产减少	13,436,439.83	-2,724,155.66

递延所得税负债增加		
存货的减少	-1,491,877,530.69	-866,454,964.54
经营性应收项目的减少	-4,125,558,225.21	-2,152,813,691.47
经营性应付项目的增加	-900,333,414.10	2,033,208,840.75
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-5,792,840,862.33	-606,387,866.02
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,363,122,500.01	4,339,343,451.93
减：现金的期初余额	4,339,343,451.93	5,094,663,023.49
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	-2,976,220,951.92	-755,319,571.56

6.50.2 现金及现金等价物的构成

项目	本年发生额	上年发生额
一、现金	1,363,122,500.01	4,339,343,451.93
其中：库存现金	1,932.20	625.90
可随时用于支付的银行存款	1,363,120,567.81	4,339,342,826.03
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	1,363,122,500.01	4,339,343,451.93
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		

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

6.51 所有权或使用权受限制的资产

项目	年末账面价值	受限资产	受限原因
货币资金	20,000,000.00	银行存单	质押定期存单
货币资金	528,846,166.82	银行存款	银行承兑汇票保证金
货币资金	100,000,000.00	银行存款	信用证保证金
货币资金	38,200,000.00	银行存款	跨境融资锁汇保证金

货币资金	3,003.00	银行存款	资金池保证金
货币资金	54,051,470.65	银行存款	银行监管户资金
货币资金	270,000,000.00	银行存款	2019年海外债备用信用证保证金
存货	637,008,011.52	西部云谷一期1、2、4、5、6、8、9、11、13、14、15号楼及12-15号楼地下车库,建筑面积共计为123,125.73平方米	长期借款抵押
存货	160,895,225.62	西部云谷二期3#、9#、10#的在建工程及对应分摊的土地使用权	长期借款抵押
存货	256,540,363.56	西部云谷二期2、8、11、12、14号楼土地及在建工程	长期借款抵押
固定资产	156,037,862.77	西部云谷一期1、2、4、5、6、8、9、11、13、14、15号楼及12-15号楼地下车库,建筑面积共计为123,125.73平方米	长期借款抵押
在建工程	196,519,007.51	沣西新城总部经济园综合能源供应站项目	长期借款抵押
无形资产	6,171,751.14	土地使用权(陕【2017】咸阳市不动产权第0000166号)	长期借款抵押
无形资产	6,342,540.54	白马河土地(土地使用权(陕【2017】咸阳市不动产权第0000167号))	长期借款抵押
其他应收款	376,222,602.61	应收管委会资材棚户区改造项目《政府购买服务协议》应收款项	长期借款质押
合计	2,806,838,005.74		

6.52 外币货币性项目

6.52.1 外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金	1,710,063.86	6.9762	11,929,747.50
其中:美元	1,710,063.86	6.9762	11,929,747.50
应付利息	675,000.00	6.9762	4,708,935.00
其中:美元	675,000.00	6.9762	4,708,935.00
长期借款	25,000,000.00	6.9762	174,405,000.00
其中:美元	25,000,000.00	6.9762	174,405,000.00
应付债券	210,274,445.12	6.9762	1,466,916,584.04
其中:美元	210,274,445.12	6.9762	1,466,916,584.04

6.53 政府补助

6.53.1 本年初始确认的政府补助的基本情况

补助项目	金额	与资产相关		与收益相关			是否实际收到
		递延收益	冲减资产账面价值	递延收益	其他收益	营业外收入	
收到第四批就业见习补贴	36,000.00				36,000.00		是
陕西省科技	100,000.00				100,000.00		是

厅众创空间补贴款							
管委会公益性岗位补助	482,350.00				482,350.00		是
西安市科学技术局众创空间资助经费	900,000.00				900,000.00		是
管委会拨付创业优惠补贴	799,998.80				799,998.80		是
乐创空间装修补贴	5,698,675.92	5,698,675.92					是
财政贴息	20,000,000.00					20,000,000.00	是
财政贴息	400,000,000.00					400,000,000.00	否
沣西实验学校公共财政预算拨款	9,130,400.00				9,130,400.00		是
沣西实验学校公共财政预算拨款	30,533,200.00				30,533,200.00		否
西咸沣西第一小学公共财政预算拨款	20,869,600.00				20,869,600.00		是
合计	488,550,224.72	5,698,675.92			62,851,548.80	420,000,000.00	

7、合并范围的变更

7.1 非同一控制下企业合并

报告期本公司未发生非同一控制下企业合并。

7.2 同一控制下企业合并

报告期本公司未发生同一控制下企业合并。

7.3 反向购买

报告期本公司未发生反向购买。

7.4 处置子公司

7.4.1 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
西咸新区智慧城市发展集团有限公司	不适用	51.00	其他股东增资导致丧失控制权	2019年4月	详见注释	不适用

(续)

子公司名称	丧失控制	丧失控制权	丧失控制权	按照公允价	丧失控制权之	与原子公司股
-------	------	-------	-------	-------	--------	--------

	权之日剩 余股权的 比例(%)	之日剩余股 权的账面价 值	之日剩余股 权的公允价 值	值重新计量 剩余股权产 生的利得或 损失	日剩余股权公 允价值的确定 方法及主要假 设	权投资相关的 其他综合收益 转入投资损益 的金额
西咸新区智 慧城市发展 集团有限公 司	49.00	51,365,287.99	61,500,224.07	10,134,936.08	根据市场价值 评估	0.00

注：截至2018年12月31日，本公司对西咸新区大数据信息技术服务有限公司（以下简称“大数据公司”）出资4,000.00万元，中国农发重点建设基金有限公司出资2,000.00万元，持股比例为66.67%，但根据公司出资协议，中国农发重点建设基金有限公司仅享有1.2%固定收益率，不向大数据公司派董事、监事和高级管理人员，不直接参与大数据公司的日常经营活动，故本公司对大数据公司的表决权为100%。2019年3月18日本公司与中国农发重点建设基金有限公司签署转让协议，购买其对大数据公司的2,000.00万元出资。2019年3月25日大数据公司完成投资人股权变更程序。

2019年4月12日大数据公司进行名称变更，变更后的名称为西咸新区智慧城市发展集团有限公司，同日该公司进行投资人股权变更和注册资本变更，变更后本公司认缴24,500.00万元，持股49%，陕西西咸新区发展集团有限公司认缴25,500.00万元，持股51%，同时根据西咸新区智慧城市发展集团有限公司变更后的公司章程，该公司设董事会，董事会成员5人，陕西西咸新区发展集团有限公司提名3人，本公司提名2名。董事会决议实行一人一票制，董事会决议由五分之三以上的董事表决通过即为有效。2019年4月29日西咸新区智慧城市发展集团有限公司收到陕西西咸新区发展集团有限公司的第一次出资，出资后，按实收资本和注册资本计算的本公司对西咸新区智慧城市发展集团有限公司持股比例均为49%，因此，本公司丧失对西咸新区智慧城市发展集团有限公司的控制权，不再纳入合并范围。

根据《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定，投资方因其他投资方对其子公司增资而导致本投资方持股比例下降，从而丧失控制权但能实施共同控制或施加重大影响的，在个别财务报表中，应当对该项长期股权投资从成本法转为权益法核算，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行追溯调整。上述事项对母公司前期财务报表的影响如下：

受影响的项目名称	调整2018年末金额（调增为“+”、调减为“-”）
长期股权投资	-8,560,305.46
未分配利润	-8,560,305.46
受影响的项目名称	调整2018年度金额（调增为“+”、调减为“-”）
投资收益	-1,009,579.34

净利润	-1,009,579.34
-----	---------------

在合并财务报表中,根据《企业会计准则第33号——合并财务报表》的有关规定,对于剩余股权,应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量,无需进行追溯调整,因此对本公司前期合并财务报表无影响。同时,剩余股权的公允价值之和,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可辨认净资产账面价值份额之和,形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益共10,134,936.08元。

7.5 其他原因的合并范围变动

7.5.1 本年本公司通过新设,新增纳入合并范围的主体:

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	业务性质	实收资本(万元)	持股比例(%)	享有的表决权(%)	投资额(万元)	取得方式
1	西咸新区大城物联科技服务有限公司	3	境内非金融子企业	陕西省西咸新区	软件和信息技术服务业	100.00	90.00	90.00	100.00	投资设立
2	陕西西咸海绵城市工程技术有限公司	2	境内非金融子企业	陕西省西咸新区	专业技术服务业	0.00	100.00	100.00	0.00	投资设立

注:陕西西咸海绵城市工程技术有限公司成立于2019年2月15日,截至年末该公司尚未收到股东出资,暂无业务。

8、在其他主体中的权益

8.1 在子公司中的权益

8.1.1 企业集团的构成

序号	单位级次	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
1	二级	陕西沣西新城投资发展有限公司	陕西省西咸新区	陕西省西咸新区	服务业投资等	90.00	0.00	投资设立
2	三级	西咸新区鸿通管廊投资有限公司	陕西省西咸新区	陕西省西咸新区	公共管廊的投资建设和运营管理等	0.00	90.00	投资设立
3	三级	西咸沣西第一小学	陕西省西咸新区	陕西省西咸新区	教育培训等	0.00	90.00	投资设立
4	三级	沣西实验学校	陕西省西咸新区	陕西省西咸新区	教育培训等	0.00	90.00	投资设立
5	三级	西咸新区沣西新城基金管理有限公司	陕西省西咸新区	陕西省西咸新区	基金投资管理等	0.00	90.00	投资设立
6	三级	西咸新区大城物联科技服务有限公司	陕西省西咸新区	陕西省西咸新区	软件和信息技术服务业	0.00	90.00	投资设立
7	二级	陕西西咸新区沣西新城能源发展有限公司	陕西省西咸新区	陕西省西咸新区	能源开发等	100.00	0.00	投资设立
8	三级	陕西西咸沣西新城创新港能源服务有限公司	陕西省西咸新区	陕西省西咸新区	专业技术服务等	0.00	100.00	投资设立
9	二级	陕西省沣西置业有限公司	陕西省西咸新区	陕西省西咸新区	基础设施与配套设施的开发、建设	100.00	0.00	投资设立
10	三级	陕西逸心商业运营管理有限公司	陕西省西咸新区	陕西省西咸新区	房地产运营管理	0.00	100.00	投资设立
11	二级	陕西沣西物业管理有限公司	陕西省西咸新区	陕西省西咸新区	物业管理及与住宅(含大厦)配套的商业服务等	57.43	42.57	投资设立
12	二级	陕西微软创新中心有限公司	陕西省西咸新区	陕西省西咸新区	创业孵化等	48.72	0.00	投资设立

13	二级	陕西省西咸新区信息产业园投资发展有限公司	陕西省西咸新区	陕西省西咸新区	基础设施与配套设施的开发、建设等	69.00	0.00	投资设立
14	三级	西咸新区信息人才技能培训学校	陕西省西咸新区	陕西省西咸新区	教育培训等	0.00	69.00	投资设立
15	三级	西部云谷创新创业发展中心	陕西省西咸新区	陕西省西咸新区	创业孵化等	0.00	69.00	投资设立
16	三级	西咸新区西部云谷园区运营服务有限公司	陕西省西咸新区	陕西省西咸新区	餐饮服务, 会展服务等	0.00	69.00	投资设立
17	二级	西咸新区绿浪农业开发有限公司	陕西省西咸新区	陕西省西咸新区	养殖、种植经营; 农业生态旅游观光等	100.00	0.00	投资设立
18	二级	陕西省西咸新区沣西新城城市发展基金合伙企业(有限合伙)	陕西省西咸新区	陕西省西咸新区	基金投资等	20.04	0.00	投资设立
19	二级	陕西西咸海绵城市工程技术有限公司	陕西省西咸新区	陕西省西咸新区	专业技术服务业	100.00	0.00	投资设立

注: ①在子公司的持股比例不同于表决权的说明:

本公司对陕西省西咸新区沣西新城城市发展基金合伙企业(有限合伙)出资 20,050.00 万元(劣后级出资人), 申万宏源证券有限公司(作为“申万宏源光宏 7 号定向资产管理计划”之管理人)出资 8 亿元, 优先级出资人; 深圳前海光大金控投资管理有限公司出资 1 万元, 作为普通合伙人, 执行合伙企业日常事务。申万宏源证券有限公司(作为“申万宏源光宏 7 号定向资产管理计划”之管理人)出资按照同期贷款利率上浮 33.6842%收取固定利息, 深圳前海光大金控投资管理有限公司收取管理费。另根据差额补偿协议, 如陕西省西咸新区沣西新城城市发展基金合伙企业无力偿还深圳前海光大金控投资管理有限公司管理费用, 本公司差额补偿, 故本公司对陕西省西咸新区沣西新城城市发展基金合伙企业的表决权为 100%, 深圳前海光大金控投资管理有限公司为代理人。因此纳入本年度合并范围。

②持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数表决权但不控制被投资单位的依据:

本公司对陕西微软创新中心有限公司出资比例为 48.72%, 但根据根据双方协议约定, 该公司由本公司全权经营管理, 故纳入合并范围。

8.1.2 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例(%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
陕西沣西新城投资发展有限公司	10.00	840,987.93		51,294,206.61
陕西省西咸新区信息产业园投资发展有限公司	31.00	2,350,530.05		91,784,587.29

8.1.3 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
陕西沣西新城投资发展有限公司	2,466,761,072.51	1,139,056,632.78	3,605,817,705.29	483,161,252.02	2,609,714,387.20	3,092,875,639.22
陕西省西咸新区信息产业园投资发展有限公司	2,120,333,135.37	184,175,155.19	2,304,508,290.56	1,082,721,024.57	779,707,952.16	1,862,428,976.73

(续)

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
陕西沣西新城投资发展有限公司	2,758,470,117.00	1,455,324,077.81	4,213,794,194.81	549,117,185.70	3,160,144,822.29	3,709,262,007.99
陕西省西咸新区信息产业园投资发展有限公司	1,558,393,735.02	190,400,138.14	1,748,793,873.16	891,195,343.82	423,101,570.51	1,314,296,914.33

子公司名称	本年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量净额
陕西沣西新城投资发展有限公司	129,529,056.27	8,409,879.25	8,409,879.25	-155,024,207.23
陕西省西咸新区信息产业园投资发展有限公司	259,593,810.77	7,582,355.00	7,582,355.00	-229,626,547.95

(续)

子公司名称	上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
陕西沣西新城投资发展有限公司	195,709,700.17	16,365,814.88	16,365,814.88	-415,482,164.33
陕西省西咸新区信息产业园投资发展有限公司	70,486,093.76	5,467,032.16	5,467,032.16	63,914,525.74

8.2 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

报告期本公司无在子公司的所有者权益份额发生变化仍控制公司的交易。

8.3 在联营企业中的权益

8.3.1 重要的联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
西咸新区交大科技创新港发展有限公司	陕西省西咸新区	陕西省西咸新区	产业园区开发建设管理等	27.92		权益法核算
陕西大数据产业投资基金合伙企业(有限合伙)	陕西省西咸新区	陕西省西咸新区	项目投资;资产管理等	12.00		权益法核算

注:本公司对陕西大数据产业投资基金合伙企业(有限合伙)持股12%,根据投资协议,盈亏由普通合伙人承担,本公司不享有投资收益或者承担投资损失。同时根据被投资单位公司章程,成立的投资决策委员会共有委员7名,本公司提名1名,参与经营管理和投资决策,具有重大影响,按照权益法核算。

8.3.2 重要联营企业的主要财务信息

项目	年末余额/本年发生额		年初余额/上年发生额	
	西咸新区交大科技创新港发展有限公司	陕西大数据产业投资基金合伙企业(有限合伙)	西咸新区交大科技创新港发展有限公司	陕西大数据产业投资基金合伙企业(有限合伙)
流动资产	2,431,587,634.79	147,865,352.40	2,812,384,189.18	161,343,891.30
非流动资产	5,416,371,058.38	814,786,600.00	4,410,767,557.96	814,786,600.00
资产合计	7,847,958,693.17	962,651,952.40	7,223,151,747.14	976,130,491.30

流动负债	91,820,924.88		597,860,295.56	
非流动负债	5,980,000,000.00		5,130,000,000.00	
负债合计	6,071,820,924.88		5,727,860,295.56	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	1,776,137,768.29	962,651,952.40	1,495,291,451.58	976,130,491.30
按持股比例计算的净资产份额	495,897,664.91	115,518,234.29	417,485,373.28	117,135,658.96
调整事项				
一商誉				
一内部交易未实现利润				
一其他				
对联营企业权益投资的账面价值	495,897,664.91	115,518,234.29	417,485,373.28	117,135,658.96
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	29,729,667.36		441,796,289.37	
净利润	12,309,682.70	-4,508,222.17	25,846,316.71	-13,478,538.95
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	12,309,682.70	-4,508,222.17	25,846,316.71	-13,478,538.95
本季度收到的来自联营企业的股利				

9、公允价值的披露

9.1 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项 目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
（二）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	13,319,920.42			13,319,920.42
其中：远期结售汇交易	13,319,920.42			13,319,920.42
持续以公允价值计量的负债总额	13,319,920.42			13,319,920.42

10、关联方及关联交易

10.1 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
陕西西咸新区发展集团有	西咸新区工商	建筑业	300 亿元	51.00	51.00

限公司	行政管理局			
-----	-------	--	--	--

注：本公司的最终控制方是陕西省西咸新区开发建设管理委员会。

10.2 本公司的子公司情况

详见附注“8.1 在子公司中的权益”。

10.3 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注“8.3 在合营安排或联营企业中的权益”。

10.4 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
西咸新区沣西新城管委会	少数股东
陕西省西咸新区沣西新城水务工程建设管理办公室	同受最终控制方控制
陕西省西咸新区沣西新城土地储备中心	同受最终控制方控制
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	同受最终控制方控制
西咸新区沣西新城财盛城市发展有限公司	同受最终控制方控制
西咸新区沣西新城财兴绿色城市建设发展有限公司	同受最终控制方控制
陕西省西咸新区土地储备中心	同受最终控制方控制
陕西省西咸新区沣西新住房保障管理中心	同受最终控制方控制
陕西西咸新区秦汉新城天汉投资有限公司	同受最终控制方控制
陕西兴沣商业保理有限公司	同受最终控制方控制

10.5 关联方交易情况

10.5.1 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
陕西省西咸新区沣西新城管理委员会	提供劳务-代管业务	23,774,360.65	17,236,575.98
陕西省西咸新区沣西新城管理委员会	提供劳务-代建业务	2,635,397,889.10	1,785,783,042.18

10.5.2 关联租赁情况

①本公司作为出租人

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	总部经济园房屋	118,375.72	
西咸新区沣西新城管委会	总部经济园房屋	19,960,066.24	14,222,586.84

10.5.3 关联担保情况

①本公司作为担保方

被担保方	担保金额(万元)	担保是否已经履行完毕
陕西沣西新城投资发展有限公司	100,000.00	否
陕西沣西新城投资发展有限公司	50,000.00	否

陕西沣西新城投资发展有限公司	40,000.00	否
陕西沣西新城投资发展有限公司	39,000.00	否
陕西沣西新城投资发展有限公司	30,000.00	否
陕西省西咸新区信息产业园投资发展有限公司	30,000.00	否
陕西西咸新区沣西新城能源发展有限公司	29,938.38	否
陕西沣西新城投资发展有限公司	21,000.00	否
陕西西咸新区沣西新城能源发展有限公司	20,000.00	否
陕西西咸新区沣西新城能源发展有限公司	18,000.00	否
陕西西咸新区沣西新城能源发展有限公司	17,440.50	否
陕西西咸新区沣西新城能源发展有限公司	14,000.00	否
陕西西咸新区沣西新城能源发展有限公司	13,000.00	否
陕西西咸新区沣西新城能源发展有限公司	12,564.90	否
陕西沣西新城投资发展有限公司	12,000.00	否
陕西西咸新区沣西新城能源发展有限公司	10,000.00	否
陕西省沣西置业有限公司	10,000.00	否
陕西省沣西置业有限公司	10,000.00	否
陕西西咸新区沣西新城能源发展有限公司	10,000.00	否
陕西西咸新区沣西新城能源发展有限公司	7,903.06	否
陕西省西咸新区信息产业园投资发展有限公司	7,000.00	否
陕西西咸新区沣西新城能源发展有限公司	6,961.49	否

10.5.4 关联方资金拆借

关联方	拆借本金余额	起始日	到期日	利率
拆出:				
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	306,000,000.00	2017年6月1日	无	5.94%
拆出方	拆入方	2019年拆借利息金额	2018年拆借利息金额	备注
陕西省沣西新城投资发展有限公司	陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	42,221,476.42	39,831,000.00	
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	陕西省西咸新区信息产业园投资发展有限公司	11,988,888.89		
陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司	陕西西咸新区秦汉新城天汉投资有限公司	4,050,694.44		

10.5.5 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
陕西兴沣商业保理有限公司	应收沣西管委会债权转让	7,000,000,000.00	

注：本公司本年度将 30.00 亿应收账款-西咸新区沣西新城管委会和 40.00 亿其他应收款-西咸新区沣西新城管委会，合计共 70.00 亿元债权转让给陕西兴沣商业保理有限公司。

10.6 关联方应收应付款项

10.6.1 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款:				
陕西省西咸新区沣西新城管理委员会	2,845,588,248.84		3,489,598,482.30	
陕西省西咸新区沣西新城土地储备中心	540,667,429.73		474,383,547.34	
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司			44,495,550.00	
陕西省西咸新区沣西新城水务工程建设管理办公室	16,579,943.21		8,132,266.16	
陕西省西咸新区沣西新城住房保障管理中心	166,833.41		81,829.71	
西咸新区智慧城市发展集团有限公司	28,174,960.01			
合计	3,431,177,415.20		4,016,691,675.51	
应收利息:				
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	86,975,625.00			
合计	86,975,625.00			
其他应收款:				
陕西兴沣商业保理有限公司	7,000,000,000.00			
陕西省西咸新区沣西新城管理委员会	1,329,250,521.62		6,587,610,223.27	
陕西省西咸新区沣西新城土地储备中心	1,889,340,140.05		828,560,140.05	
陕西省西咸新区沣西新城水务工程建设管理办公室	134,452,278.30		134,452,278.30	
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	6,932,606,060.89		5,529,755,178.93	
西咸新区智慧城市发展集团有限公司	72,202,724.83			
陕西省西咸新区沣西新住房保障管理中心	1,352,905.85			
合计	17,359,204,631.54		13,080,377,820.55	
其他非流动资产:				
陕西省西咸新区沣西新城土地储备中心	500,000,000.00		500,000,000.00	
陕西省西咸新区沣西新城管理委员会	285,097,197.88		285,097,197.88	
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司(资金拆借)	306,000,000.00		703,000,000.00	
合计	2,091,097,197.88		2,488,097,197.88	

10.6.2 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
------	------	------

应付账款:		
陕西省西咸新区沣西新城管委会	57,498,714.81	57,498,714.80
西咸新区智慧城市发展集团有限公司	7,446,551.71	
合计	64,945,266.52	57,498,714.80
其他应付款:		
西咸新区沣西新城财盛城市发展有限公司		1,630,000,000.00
西咸新区沣西新城财兴绿色城市建设发展有限公司		500,000,000.00
陕西省西咸新区沣西新城财政局		890,000,000.00
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	11,988,888.89	200,000,000.00
合计	11,988,888.89	3,220,000,000.00

11、承诺及或有事项

11.1 重大承诺事项

截至2019年12月31日,本公司无需要披露的重大承诺事项。

11.2 或有事项

截至2019年12月31日,本公司为第三方担保尚未到期需承担担保义务的对外保证担保共有19笔,担保金额751,600.00万元。

本公司对外担保明细表:

单位:人民币 万元

序列	被担保方	担保金额	担保是否已经履行完毕
1	陕西西咸新区秦汉新城天汉投资有限公司	90,000.00	否
2	陕西西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司	80,000.00	否
3	陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	80,000.00	否
4	陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	76,000.00	否
5	陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	50,000.00	否
6	陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	50,000.00	否
7	陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	50,000.00	否
8	西安沣东发展集团有限公司	50,000.00	否
9	陕西西咸新区空港新城开发建设集团有限公司	40,000.00	否
10	陕西西咸新区空港新城开发建设集团有限公司	30,000.00	否
11	陕西西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司	30,000.00	否
12	西安沣东发展集团有限公司	27,000.00	否
13	陕西西咸新区空港新城开发建设集团有限公司	25,000.00	否
14	西安沣东发展集团有限公司	18,000.00	否
15	陕西西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司	17,000.00	否
16	陕西省空港民航产业投资有限公司	15,000.00	否
17	西安沣东发展集团有限公司	10,000.00	否
18	西安沣东发展集团有限公司	10,000.00	否
19	西咸新区智慧城市发展集团有限公司	3,600.00	否

合计	751,600.00
----	------------

12、资产负债表日后事项

截至报告日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

13、其他重要事项

13.1 前期差错更正

本公司本年无前期差错更正。

14、公司财务报表重要项目注释

14.1 应收账款

14.1.1 分类

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	3,317,920,517.77	100.00	91,479.03	0.00	3,317,829,038.74
其中：账龄分析组合	134,830.54	0.00	91,479.03	67.85	43,351.51
关联方组合	3,317,785,687.23	100.00			3,317,785,687.23
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	3,317,920,517.77	100.00	91,479.03	0.00	3,317,829,038.74

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	3,966,665,803.31	100.00	70,825.00	0.00	3,966,594,978.31
其中：账龄分析组合	92,750.00	0.00	70,825.00	76.36	21,925.00
关联方组合	3,966,573,053.31	100.00			3,966,573,053.31
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	3,966,665,803.31	100.00	70,825.00	0.00	3,966,594,978.31

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	42,080.54	2,104.03	5.00

1至2年			
2至3年			
3至4年	6,750.00	3,375.00	50.00
4至5年			
5年以上	86,000.00	86,000.00	100.00
合计	134,830.54	91,479.03	

(续)

账龄	年初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内			
1至2年			
2至3年	6,750.00	2,025.00	30.00
3至4年			
4至5年	86,000.00	68,800.00	80.00
5年以上			
合计	92,750.00	70,825.00	

②组合中,采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	3,317,785,687.23		
其他组合			
合计	3,317,785,687.23		

(续)

组合名称	年初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	3,966,573,053.31		
其他组合			
合计	3,966,573,053.31		

14.1.2 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 20,654.03 元。

14.1.3 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款年末余额合计数的比例(%)
陕西省西咸新区沣西新城管委会	2,798,198,883.90	84.34
陕西省西咸新区沣西新城土地储备中心	433,521,009.73	13.07
陕西省沣西置业有限公司	42,982,342.99	1.30

债务人名称	账面余额	占应收账款年末余额合计数的比例(%)
陕西省西咸新区沣西新城水务工程建设管理办公室	16,579,943.21	0.50
陕西省西咸新区信息产业园投资发展有限公司	16,475,840.28	0.50
合计	3,307,758,020.11	99.71

14.2 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	17,290,472,177.64	12,648,456,756.44
合计	17,290,472,177.64	12,648,456,756.44

14.2.1 其他应收款

14.2.1.1 分类

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
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	17,291,480,737.63	100.00	1,008,559.99	0.01	17,290,472,177.64
其中：账龄分析组合	1,106,671.99	0.01	1,008,559.99	91.13	98,112.00
关联方组合	17,255,595,612.03	99.78			17,255,595,612.03
备用金组合	905,854.45	0.01			905,854.45
押金、保证金组合	33,872,599.16	0.20			33,872,599.16
单项金额不重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	17,291,480,737.63	100.00	1,008,559.99	0.01	17,290,472,177.64

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
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	12,649,396,484.43	100.00	939,727.99	0.01	12,648,456,756.44
其中：账龄分析组合	1,106,671.99	0.01	939,727.99	84.91	166,944.00
关联方组合	12,542,938,924.30	99.15			12,542,938,924.30
备用金组合	946,625.45	0.01			946,625.45
押金、保证金组合	104,404,262.69	0.83			104,404,262.69

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	12,649,396,484.43	100.00	939,727.99	0.01	12,648,456,756.44

①组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内			
1至2年			
2至3年	92,160.00	27,648.00	30.00
3至4年			
4至5年	168,000.00	134,400.00	80.00
5年以上	846,511.99	846,511.99	100.00
合计	1,106,671.99	1,008,559.99	

(续)

账龄	年初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内			
1至2年	92,160.00	9,216.00	10.00
2至3年			
3至4年	168,000.00	84,000.00	50.00
4至5年			
5年以上	846,511.99	846,511.99	100.00
合计	1,106,671.99	939,727.99	

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	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	17,255,595,612.03		
备用金组合	905,854.45		
押金、保证金组合	33,872,599.16		
合计	17,290,374,065.64		

(续)

组合名称	年初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	12,542,938,924.30		
备用金组合	946,625.45		
押金、保证金组合	104,404,262.69		
合计	12,648,289,812.44		

14.2.1.2 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 68,832.00 元。

14.2.1.3 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	年末余额	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
陕西兴沣商业保理有限公司	债权转让款	7,000,000,000.00	40.48	
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	关联往来款	6,932,606,060.89	40.09	
陕西省西咸新区沣西新城土地储备中心	关联往来款	1,439,340,140.05	8.32	
陕西省西咸新区沣西新城管委会	关联往来款	559,558,950.32	3.24	
陕西省西咸新区信息产业园投资发展有限公司	关联往来款	446,162,927.39	2.58	
合计		16,377,668,078.65	94.71	

14.3 长期股权投资

14.3.1 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,669,799,346.00		1,669,799,346.00	1,308,744,046.00		1,308,744,046.00
对联营、合营企业投资	874,545,244.42		874,545,244.42	881,443,601.18		881,443,601.18
合计	2,544,344,590.42		2,544,344,590.42	2,190,187,647.18		2,190,187,647.18

14.3.2 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
陕西沣西新城投资发展有限公司	450,000,000.00			450,000,000.00
陕西省西咸新区沣西信息产业园投资发展有限公司	353,000,000.00			353,000,000.00
陕西省沣西置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
陕西微软创新中心有限公司	9,500,000.00			9,500,000.00
陕西沣西物业管理有限公司	6,744,046.00	21,055,300.00		27,799,346.00
陕西西咸新区沣西新城能源发展有限公司	229,000,000.00	340,000,000.00		569,000,000.00
西咸新区绿浪农业开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
陕西省西咸新区沣西新城城市发展基金合伙企业(有限合伙)	200,500,000.00			200,500,000.00

合计	1,308,744,046.00	361,055,300.00		1,669,799,346.00
----	------------------	----------------	--	------------------

注：截至年末，本公司持有的陕西微软创新中心有限公司 120.00 万股权被出质给陕西省高新技术产业投资有限公司。

14.3.3 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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
联营企业						
西咸新区交大科技创新港发展有限公司	488,461,523.32			7,216,291.63		
陕西西咸新区水务集团有限公司	18,000,000.00					
西咸新区轨道交通投资建设有限公司	27,000,000.00		27,000,000.00			
陕西西咸新区公共交通集团有限公司	9,740,327.49			175,629.91		
陕西大数据产业投资基金合伙企业(有限合伙)	120,000,000.00					
陕西省大数据集团有限公司	186,802,055.83			-448,605.27		
西咸新区智慧城市发展集团有限公司	31,439,694.54			-8,312,124.03		
合计	881,443,601.18		27,000,000.00	-1,368,807.76		

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业					
西咸新区交大科技创新港发展有限公司				495,677,814.95	
陕西西咸新区水务集团有限公司				18,000,000.00	
西咸新区轨道交通投资建设有限公司					
陕西西咸新区公共交通集团有限公司				9,915,957.40	
陕西大数据产业投资基金合伙企业(有限合伙)				120,000,000.00	
陕西省大数据集团有限公司				186,353,450.56	
西咸新区智慧城市发展集团有限公司			21,470,451.00	44,598,021.51	
合计			61,470,451.00	874,545,244.42	

14.4 营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	2,779,735,760.03	2,612,307,611.89	1,821,880,952.57	1,697,666,593.69
其他业务收入	323,061,645.83	1,986,636.36	299,242,137.27	
合计	3,102,797,405.86	2,614,294,248.25	2,121,123,089.84	1,697,666,593.69

14.5 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,368,807.76	-9,444,790.69
处置长期股权投资产生的投资收益	1,470,451.00	
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	9,000,000.00	12,000,000.00
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		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债取得的投资收益	13,925,343.90	-21,228,939.00
其他		
合计	23,026,987.14	-18,673,729.69

陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司

2020年4月20日

第16页至第100页的财务报表附注由下列负责人签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

签名:



签名:



签名:



日期:

日期:

日期:

证书序号: 0011854

说明

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

发证机关: 北京市财政局

二〇一九年五月八日

中华人民共和国财政部制

再次复印无效



会计师事务所 执业证书

名称: 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 郝树平

主任会计师:

经营场所 北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010170

批准执业文号: 京财会许可[2012]0084号

批准执业日期: 2012年09月28日



仅供报审使用



证书序号: 000401

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 郝树平

仅供报告使用

证书号: 02

发证时间: 二〇二一年一月二十日

证书有效期至: 二〇二一年一月二十日



证书编号:
No. of Certificate: 0100000281353

批准注册单位:
Authorized Institution of CPAs: 陕西省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance: 二〇〇六年十二月二十五日



再次复印无效



姓名: 李博
Full name: 李博
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1985-07-09
Date of birth: 1985-07-09
工作单位: 陕西中申会计师事务所
Working unit: 陕西中申会计师事务所
身份证号码: 610103198507090033
Identity card No: 610103198507090033



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

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

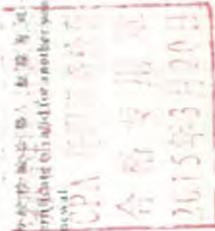
本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日

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

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



再次复印无效



姓 名 王行军
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1983-10-19
Date of Birth
工作单位 西安快秋西分所
Working unit
身份证号 010715198310197704
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书有效，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书有效，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 035002220008
No. of certificate
姓名: 王行军
Name of holder
发证日期: 2009年12月20日
Date of issue

年 月 日

年 月 日

年 月 日