

常州天宁建设发展有限公司公司债券

2014 年年度报告

重要提示：

本公司确信本报告所载资料不存在重大遗漏、虚假陈述或者严重误导，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

一、公司概况

公司名称：常州天宁建设发展有限公司

注册地址：常州市中吴大道 700 号

法定代表人：贺兴良

经营范围：城市建设项目的投资及经营管理，投资咨询，资产管理；金属材料、五金、交电、建筑装饰材料的销售；自有房屋租赁，绿化养护，科技中介服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

公司信息披露事务人：蒋峰

公司联系地址：江苏省常州市中吴大道 700 号

联系电话：0519-83755118

传真：0519-83752298

邮编：213018

二、经审计的 2014 年年度财务报告

本公司经审计的 2014 年度财务报告见附表。

三、已发行债券兑付兑息情况

本公司已发行 2015 年常州天宁建设发展有限公司公司债券，发行要素如下：

1、债券名称：2015 年常州天宁建设发展有限公司公司债券。

2、发行首日：2015 年 2 月 12 日。

3、债券发行总额：人民币 12 亿元。

4、债券期限：本期债券为 7 年期固定利率债券，附本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

5、债券利率：本期债券为固定利率债券，票面年利率为 6.48%，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

6、债券还本付息方式：每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。最后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

7、担保方式：本期债券无担保。

8、信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，

发行人主体信用等级为 AA，本期公司债券信用等级为 AA。

四、银行贷款本息有无逾期

本公司自 2014 年 1 月 1 日至本年度报告出具日未发生银行贷款本息逾期偿付的情况。

五、未来是否存在债券按期兑付兑息风险的情况说明

尽本公司所知，目前没有迹象表明已发行债券未来按期兑付兑息存在风险。

六、债券跟踪评级情况说明

无。

七、涉及和可能涉及影响已发行债券按期偿付的重大诉讼事项

本公司没有正在进行的或未决的会对本公司的财务状况和运营业绩产生重大不利影响的任何诉讼、仲裁或行政程序，并且尽本公司所知，亦不存在任何潜在的可能产生重大不利影响的诉讼、仲裁或行政程序涉及或可能涉及影响已发行债券的按期偿付。

八、已发行债券变动情况

本公司所发行的上述债券本期无变动。

九、募集说明书中约定的其他重大事项的履行情况

1、公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括明确部门和人员职责、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

2、公司已在交通银行常州分行为本期债券分别开设了募集资金使用专项账户和偿债资金专项账户，分别专项用于接收和存放本期债券募集资金（募集资金使用专项账户）以及兑付本期债券的本金和利息（偿债资金专项账户）。

3、公司聘请交通银行常州分行作为本期债券的受托管理人，同时签署了《受托管理协议》，并共同制定了《债券持有人会议规则》来保障债券持有人的合法权益。

4、公司成立了偿付工作小组，偿付工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务。偿付工作小组负责制定债券利息及本金偿付办法和偿付计划，建立预警机制和应急办法，保障本期债券的安全兑付。

5、针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投资项目的特点，公司已进行统一的内部资金规划，有效提高资金使用效率，控制财务风险，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

十、其他事项

无。

本页无正文，为《常州天宁建设发展有限公司公司债券 2014 年年度报告》盖章页



常州天宁建设发展有限公司

2015 年 4 月 29 日

常州天宁建设发展有限公司

审计报告

苏亚常审[2015]152号



05192015040020238022
报告文号：苏亚常审[2015]152号

审计机构：江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）

地 址：常州市晋陵中路 354 号长兴大厦六楼

邮 编：213003

传 真：0519-86606018

电 话：0519-86631322 0519-86636162

常州天宁建设发展有限公司

审计报告及财务报表

(2014年1月1日至2014年12月31日)

目 录	页 次
一、 审计报告.....	第1-2页
二、 已审财务报表.....	第3-8页
(一) 合并资产负债表.....	第 3 页
(二) 合并利润及利润分配表.....	第 4 页
(三) 合并现金流量表.....	第 5 页
(四) 资产负债表.....	第 6 页
(五) 利润及利润分配表.....	第 7 页
(六) 现金流量表.....	第 8 页
三、 财务报表附注.....	第9-45页

江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)

苏亚常审[2015]152号

审计报告

常州天宁建设发展有限公司：

我们审计了后附的常州天宁建设发展有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日的合并资产负债表和资产负债表、2014 年度的合并利润及利润分配表和利润及利润分配表、合并现金流量表和现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制，公允反映了贵公司 2014 年 12 月 31 日的财务状况以及 2014 年度的经营成果和现金流量。



中国 常州市

中国注册会计师：



中国注册会计师：



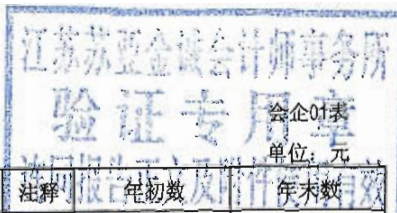
2015 年 4 月 28 日



合并资产负债表

编制单位：常州天宁建设发展有限公司

2014年12月31日



资产	注释	年初数	年末数	负债和所有者权益	注释	年初数	年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	七、1	713,996,375.15	493,201,889.51	短期借款	七、13	250,100,000.00	428,100,000.00
短期投资	七、2	410,000,000.00	177,000,000.00	应付票据	七、14	121,500,000.00	211,650,000.00
应收票据	七、3	800,000.00	47,600,208.00	应付账款	七、15	175,104,646.64	71,314,816.42
应收股利				预收账款	七、16	5,841,559.54	14,608,700.97
应收利息				应付工资			
应收账款	七、4	109,409,339.87	12,792,991.71	应付福利费			
其他应收款	七、5	2,934,858,418.80	3,738,009,530.29	应付股利			
预付账款	七、6	105,923,998.61	191,893,707.53	应付利息			
应收补贴款				应交税金	七、17	-28,311,109.47	-95,428,398.84
应收出口退税				其他应交款	七、18	-643,303.44	-2,830,190.29
存货	七、7	2,821,151,394.97	3,419,560,647.74	其他应付款	七、19	670,025,760.80	584,525,850.39
待摊费用	七、8	31,697,768.50	124,935,178.27	预提费用	七、20	151,064,092.99	68,788,781.64
一年内到期的长期债权投资				预计负债			
其他流动资产				一年内到期的长期负债	七、21		290,000,000.00
流动资产合计		7,127,837,295.90	8,204,994,153.05	其他流动负债			
长期投资：				流动负债合计		1,344,681,647.06	1,570,729,560.29
长期股权投资	七、9	60,147,421.87	82,748,253.72	长期负债：			
长期债权投资				长期借款	七、22	1,714,000,000.00	1,963,100,000.00
合并价差	七、9	628,114.28	523,428.57	应付债券			
长期投资合计		60,775,536.15	83,271,682.29	长期应付款	七、23	565,000,000.00	1,000,000,000.00
固定资产：				专项应付款	七、24	16,771,378.90	67,983,099.21
固定资产原价	七、10	235,873,259.18	257,032,945.44	其他长期负债			
减：累计折旧	七、10	51,607,321.85	64,964,942.16	长期负债合计		2,295,771,378.90	3,031,083,099.21
固定资产净值	七、10	184,265,937.33	192,068,003.28	递延税项：			
减：固定资产减值准备	七、10	5,476,235.96	6,179,774.75	递延税款贷项			
固定资产净额	七、10	178,789,701.37	185,888,228.53	负债合计		3,640,453,025.96	4,601,812,659.50
工程物资				少数股东权益		482,817,294.87	488,281,377.00
在建工程			189,100.00	所有者权益：			
固定资产清理				实收资本（股本）	七、25	500,000,000.00	500,000,000.00
固定资产合计		178,789,701.37	186,077,328.53	减：已归还的投资			
无形资产及其他资产：				实收资本（股本）净额	七、25	500,000,000.00	500,000,000.00
无形资产	七、11	37,236,079.91	14,083,739.51	资本公积	七、26	2,403,572,350.99	2,418,302,350.99
长期待摊费用	七、12	23,786,175.20	20,330,910.82	盈余公积	七、27	40,240,498.01	50,121,434.64
其他长期资产				未确认的投资损失（-）			
无形资产及其他资产合计		61,022,255.11	34,414,650.33	未分配利润	七、28	361,341,618.70	450,239,992.07
递延税项：				外币报表折算差额			
递延税款借项				所有者权益合计		3,305,154,467.70	3,418,663,777.70
资产总计		7,428,424,788.53	8,508,757,814.20	负债和所有者权益合计		7,428,424,788.53	8,508,757,814.20

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

吴芳芳

合并利润及利润分配表



编制单位：常州天宁建设发展有限公司

2014年度

项目	注释	上年数	本年数
一、主营业务收入	七、29	175,159,032.63	190,429,962.93
减：主营业务成本	七、30	167,235,175.82	188,685,096.04
主营业务税金及附加	七、31	1,522,137.60	458,850.80
二、主营业务利润		6,401,719.21	1,286,016.09
加：其他业务利润	七、32	4,910,229.23	10,553,354.27
减：营业费用	七、33	2,518,391.02	1,707,098.42
管理费用	七、34	29,405,830.66	39,711,290.95
财务费用	七、35	-2,351,988.09	1,000,765.84
三、营业利润		-18,260,285.15	-30,579,784.85
加：投资收益	七、36	1,888,871.77	14,915,185.09
补贴收入	七、37	160,000,000.00	110,000,000.00
营业外收入	七、38		80,793.44
减：营业外支出	七、39	5,848,315.90	1,149,287.68
四、利润总额		137,780,270.72	93,266,906.00
减：所得税	七、40	258,569.18	1,523,513.87
少数股东损益		-6,345,880.48	-7,035,917.87
加：未确认的投资损失			
五、净利润		143,867,582.02	98,779,310.00
加：年初未分配利润		232,474,810.70	361,341,618.70
其他转入			
六、可供分配的利润		376,342,392.72	460,120,928.70
减：提取法定盈余公积		15,000,774.02	9,880,936.63
提取职工奖励及福利基金			
提取储备基金			
提取企业发展基金			
利润归还投资			
七、可供投资者分配的利润		361,341,618.70	450,239,992.07
减：应付优先股股利			
提取任意盈余公积			
应付普通股股利			
转作资本（或股本）的普通股股利			
七、未分配利润		361,341,618.70	450,239,992.07

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合井现金流量表

2014年度

编制单位：常州天宁建设发展有限公司

项目	注释	上年数	本年数	补充资料	注释	本年数
一、经营活动产生的现金流量：				1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		96,475,312.90	233,611,015.94	净利润		143,867,582.02
收到的税费返还				加：少数股东损益		-5,702,746.99
收到的其他与经营活动有关的现金	七、41			减：未确认的投资损失		
现金流入小计		324,403,763.09	131,742,439.77	加：计提的资产减值准备		6,137,541.28
购买商品、接受劳务支付的现金		420,879,075.99	365,353,455.71	固定资产折旧		11,320,982.17
支付给职工以及为职工支付的现金		1,573,043,998.87	1,406,766,885.14	无形资产摊销		9,462,844.05
支付的各项税费		5,886,529.76	6,507,861.98	长期待摊费用摊销		13,362,085.30
支付的其他与经营活动有关的现金		45,872,334.39	177,748,305.83	待摊费用减少（减：增加）		854,973.77
现金流出小计	七、41	105,724,569.36	147,756,086.03	预提费用增加（减：减少）		3,245,198.14
经营活动产生的现金流量净额		1,730,527,432.38	1,738,779,138.98	处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		12,812,017.13
二、投资活动产生的现金流量：				固定资产报废损失		-93,237,409.77
收回投资所收到的现金				财务费用		-82,275,311.35
其中：出售子公司所收到的现金		18,000,000.00	630,000,000.00	投资损失（减：收益）		7,812.78
取得投资收益所收到的现金		28,139.11	12,719,038.95	递延税款贷项（减：借项）		2,504,221.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		30,786.00		存货的减少（减：增加）		-1,888,871.77
收到的其他与投资活动有关的现金	七、41			经营性应收项目的减少（减：增加）		-611,894,926.72
现金流入小计		18,058,925.11	642,719,038.95	经营性应付项目的增加（减：减少）		-1,341,307,437.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		29,764,114.13	7,366,011.14	其他		483,207,315.13
投资所支付的现金		428,000,000.00	417,300,000.00	经营活动产生的现金流量净额		-1,373,425,683.27
其中：购买子公司所支付的现金						
支付的其他与投资活动有关的现金	七、41					
现金流出小计		457,764,114.13	424,666,011.14			
投资活动产生的现金流量净额		-439,705,189.02	218,053,027.81			
三、筹资活动产生的现金流量：				2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
吸收投资所收到的现金		100,000,000.00		债务转为资本		
其中：子公司少数股东投入		100,000,000.00		一年内到期的可转换公司债券		
借款所收到的现金		1,689,100,000.00	1,806,200,000.00	融资租入固定资产		
发行债券收到的现金						
收到的其他与筹资活动有关的现金	七、41	2,801,610,064.76	6,174,257,021.40			
现金流入小计		4,590,710,064.76	7,980,457,021.40			
偿还债务所支付的现金		506,500,000.00	1,089,100,000.00			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		59,449,524.35	231,147,636.20			
其中：子公司支付少数股东的股利				3、现金及现金等价物净增加情况：		
支付的其他与筹资活动有关的现金	七、41	2,174,824,878.87	5,829,381,215.38	现金的期末余额		626,096,375.15
现金流出小计		2,740,774,403.22	7,148,628,851.58	减：现金的期初余额		525,514,259.02
筹资活动产生的现金流量净额		1,849,935,661.54	830,828,169.82	加：现金等价物的期末余额		
四、新增子公司现金流量并入				减：现金等价物的期初余额		
五、现金及现金等价物净增加额		100,582,116.13	-324,544,485.64	现金及现金等价物净增加额		100,582,116.13
法定代表人：			主管会计工作负责人：	会计机构负责人：		

吴芳



330451114020427



资产负债表



编制单位：常州天宇建设发展有限公司

2014年12月31日

会企01表
单位：元

资产	注释	年初数	年末数	负债和所有者权益	注释	年初数	年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	八、1	81,191,549.48	20,887,504.24	短期借款	八、5	100,000,000.00	100,000,000.00
短期投资				应付票据			
应收票据				应付账款			
应收股利				预收账款			
应收利息				应付工资			
应收账款				应付福利费			
其他应收款	八、2	828,394,444.45	987,461,765.27	应付股利			
预付账款				应付利息			
应收补贴款				应交税金		62,586.15	124,344.44
应收出口退税				其他应交款			
存货				其他应付款	八、6	12,589,089.01	20,033,329.01
待摊费用				预提费用			
一年内到期的长期债权投资				预计负债			
其他流动资产				一年内到期的长期负债			
流动资产合计		909,585,993.93	1,008,349,269.51	其他流动负债			
长期投资：				流动负债合计		112,651,675.16	120,157,673.45
长期股权投资	八、3	2,507,659,428.93	2,530,003,218.68	长期负债：			
长期债权投资				长期借款			
合并价差				应付债券			
长期投资合计		2,507,659,428.93	2,530,003,218.68	长期应付款			
固定资产：				专项应付款			
固定资产原价	八、4	560,720.00	578,550.00	其他长期负债			
减：累计折旧	八、4		109,587.04	长期负债合计			
固定资产净值	八、4	560,720.00	468,962.96	递延税项：			
减：固定资产减值准备				递延税款贷项			
固定资产净额		560,720.00	468,962.96	负债合计		112,651,675.16	120,157,673.45
工程物资				少数股东权益			
在建工程				所有者权益：			
固定资产清理				实收资本（股本）	八、7	500,000,000.00	500,000,000.00
固定资产合计		560,720.00	468,962.96	减：已归还的投资			
无形资产及其他资产：				实收资本（股本）净额			
无形资产				资本公积	八、8	2,403,572,350.99	2,418,302,350.99
长期待摊费用				盈余公积	八、9	38,066,932.53	47,944,863.53
其他长期资产				未确认的投资损失（-）			
无形资产及其他资产合计				未分配利润	八、10	363,515,184.18	452,416,563.18
递延税项：				外币报表折算差额			
递延税款借项				所有者权益合计		3,305,154,467.70	3,418,663,777.70
资产总计		3,417,806,142.86	3,538,821,451.15	负债和所有者权益合计		3,417,806,142.86	3,538,821,451.15

法定代表人：



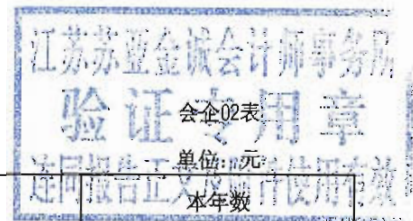
主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

吴芳芳

利润及利润分配表



编制单位: 常州天宁建设发展有限公司

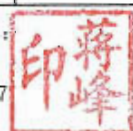
2014年度

项目	注释	上年数	本年数
一、主营业务收入			
减: 主营业务成本			
主营业务税金及附加			
二、主营业务利润			
加: 其他业务利润			
减: 营业费用			
管理费用	八、11	1,141,781.67	1,242,562.63
财务费用	八、12	-1,447,596.74	-577,978.98
三、营业利润		305,815.07	-664,583.65
加: 投资收益	八、13	-16,388,900.65	-10,498,128.06
补贴收入	八、14	160,000,000.00	110,000,000.00
营业外收入			3,780.00
减: 营业外支出		55.31	
四、利润总额		143,916,859.11	98,841,068.29
减: 所得税		49,277.08	61,758.29
少数股东损益			
加: 未确认的投资损失			
五、净利润		143,867,582.03	98,779,310.00
加: 年初未分配利润		234,648,376.17	363,515,184.18
其他转入			
六、可供分配的利润		378,515,958.20	462,294,494.18
减: 提取法定盈余公积		15,000,774.02	9,877,931.00
提取职工奖励及福利基金			
提取储备基金			
提取企业发展基金			
利润归还投资			
七、可供投资者分配的利润		363,515,184.18	452,416,563.18
减: 应付优先股股利			
提取任意盈余公积			
应付普通股股利			
转作资本(或股本)的普通股股利			
八、未分配利润		363,515,184.18	452,416,563.18

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:

吴芳芳



现金流量表

编制单位：常州天宁建设发展有限公司

2014年度

项目	注释	上年数	本年数	补充资料	注释	上年数	本年数
一、经营活动产生的现金流量：				1、将净利润调节为经营活动现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金				净利润		143,867,582.03	
收到的税费返还				加：少数股东损益			98,779,310.00
收到的其他与经营活动有关的现金		161,448,577.89	110,582,249.48	减：未确认的投资损失			
现金流入小计		161,448,577.89	110,582,249.48	加：计提的资产减值准备			
购买商品、接受劳务支付的现金				固定资产折旧			109,587.04
支付给职工以及为职工支付的现金				无形资产摊销			
支付的各项税费		2,312.79		长期待摊费用摊销			
支付的其他与经营活动有关的现金		1,142,762.82	1,177,226.09	待摊费用减少（减：增加）			
现金流出小计		1,145,075.61	1,177,226.09	预提费用增加（减：减少）			
经营活动产生的现金流量净额		160,303,502.28	109,405,023.39	处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）			
二、投资活动产生的现金流量：				固定资产报废损失			
收回投资所收到的现金			200,000,000.00	财务费用			
其中：出售子公司所收到的现金				投资损失（减：收益）		16,388,900.65	10,498,128.06
取得投资收益所收到的现金			1,888,082.19	递延税款贷项（减：借项）			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				存货的减少（减：增加）			
收到的其他与投资活动有关的现金				经营性应收项目的减少（减：增加）			
现金流入小计			201,888,082.19	经营性应付项目的增加（减：减少）		47,019.60	17,998.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		4,960.00	529,830.00	其他			
投资所支付的现金		61,000,000.00	220,000,000.00	经营活动产生的现金流量净额		160,303,502.28	109,405,023.39
其中：购买子公司所支付的现金							
支付的其他与投资活动有关的现金							
现金流出小计		61,004,960.00	220,529,830.00				
投资活动产生的现金流量净额		-61,004,960.00	-18,641,747.81				
三、筹资活动产生的现金流量：				2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：			
吸收投资所收到的现金				债务转为资本			
借款所收到的现金		100,000,000.00	100,000,000.00	一年内到期的可转换公司债券			
收到的其他与筹资活动有关的现金		148,500,000.00	298,650,000.00	融资租入固定资产			
现金流入小计		248,500,000.00	398,650,000.00				
偿还债务所支付的现金			100,000,000.00				
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		150,000.00					
其中：子公司支付少数股东的股利				3、现金及现金等价物净增加情况：			
支付的其他与筹资活动有关的现金		496,244,444.45	449,717,320.82	现金的期末余额		81,191,549.48	20,887,504.24
现金流出小计		496,394,444.45	549,717,320.82	减：现金的期初余额		229,787,451.65	81,191,549.48
筹资活动产生的现金流量净额		-247,894,444.45	-151,067,320.82	加：现金等价物的期末余额			
四、汇率变动对现金的影响				减：现金等价物的期初余额			
五、现金及现金等价物净增加额		-148,595,902.17	-60,304,045.24	现金及现金等价物净增加额		-148,595,902.17	-60,304,045.24

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

吴芳芳



3204111980907

常州天宁建设发展有限公司

二〇一四年度财务报表附注

附注一、公司的基本情况

常州天宁建设发展有限公司（以下简称公司或本公司），是由常州市天宁区城市改造办公室和常州市天宁区科技服务中心于 2008 年 12 月出资组建的有限公司，原注册资本人民币 5,000.00 万元，2009 年经多次变更增加注册资本至 30,000.00 万元。2009 年 12 月经常州市天宁区人民政府常天政复（2009）14 号《关于股权划转请示的批复》，将常州市天宁区城市改造办公室和常州市天宁区科技服务中心拥有的全部股权无偿划转至常州市天宁区人民政府，2012 年 12 月常州市天宁区人民政府新增出资人民币 20,000.00 万元，注册资本变更为人民币 50,000.00 万元。2013 年 3 月经常州市人民政府国有资产监督管理委员会常国资（2013）11 号《关于常州天宁建设发展有限公司产权无偿划转市政府有关情况的汇报》，将公司的全部国有产权划转常州市人民政府，公司变更为由常州市人民政府出资、常州市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责的国有独资公司。2013 年 5 月 10 日获取了由江苏省常州工商行政管理局颁发企业法人营业执照，注册号为：320400000031971，公司类型为有限公司（国有独资），现法定代表人：贺兴良。注册地址：常州市中吴大道 700 号。

公司经营范围：城市建设项目的投资及经营管理，投资咨询，资产经营管理；金属材料、五金、交电、建筑装饰材料的销售；自有房屋租赁，绿化养护，科技中介服务。

附注二、不符合会计核算前提的说明

公司无不符合会计核算前提的情况。

附注三、重要会计政策和会计估计的说明

1. 会计制度

公司执行《企业会计制度》及其有关补充规定。

2. 会计年度

公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3.记账基础和计价原则

公司会计核算以权责发生制为基础，各项财产物资按取得时的实际成本计价。期末，各项资产如果发生减值，按国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》的有关规定计提相应的减值准备。

4.记账本位币和外币折算

公司以人民币为记账本位币。在会计期间内发生的所有外币经济业务，按业务发生当日中国人民银行公布的市场汇价（中间价）折合为人民币记账。期末，对所有外币账户余额，按资产负债表日的市场汇价进行调整，产生的汇兑损益计入当期损益或相关项目。

5.现金等价物的确定标准

公司将期限短（从购买日起3个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资，确认为现金等价物。

6.短期投资核算方法

（1）短期投资核算公司购入能随时变现并且持有时间不准备超过1年（含1年）的投资，包括各种股票、债券、基金等。

（2）短期投资在取得时，按取得时的投资成本入账。投资成本是指公司取得各种股票、债券、基金时实际支付的价款或者放弃非现金资产的账面价值等。如取得短期投资实际支付的价款中包含已宣告发放但尚未领取的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，则单独核算，不计入投资成本。

（3）收到短期投资持有期间的现金股利、债券利息等，冲减投资成本。出售短期投资时，按所获得的价款减去短期投资的账面价值以及未收到的已计入应收项目的现金股利、债券利息等后的余额，作为投资收益或损失，计入当期损益。

（4）期末短期投资按成本与市价孰低计价，当市价低于成本时，按投资类别计提跌价准备。

7.应收票据核算方法

（1）应收票据核算公司因销售商品、产品、提供劳务等而收到的商业汇票，包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。

（2）公司在收到开出、承兑的商业汇票时，按应收票据的票面价值入账；带息应收票据，在期末计提利息，计提的利息增加应收票据的账面余额。

（3）公司持有的应收票据不计提坏账准备，待到期不能收回的应收票据转入应收账款后，再按规定计提坏账准备。但是，如有确凿证据表明公司持有的未到期应收票据不能够收回或收回的可能性不大时，

将其账面余额转入应收账款，并计提相应的坏账准备。

8. 应收款项和坏账核算方法

应收款项包括应收账款和其他应收款。

(1) 坏账损失核算方法：公司采用备抵法核算坏账损失。

(2) 坏账损失的确认标准为：

①因债务人破产或者死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回的应收款项；

②因债务人逾期未履行偿债义务，而且具有明显特征或确凿证据表明预期无法收回的应收款项。

对确实无法收回的应收款项，经批准后作为坏账损失，并冲销提取的坏账准备。

(3) 坏账准备的计提方法和计提比例

公司在期末对应收款项（包括应收账款、其他应收款）的可收回性进行全面分析，预计可能产生的坏账损失，采用个别认定法与余额百分比法结合计提坏账准备。

根据以往的经验、债务单位的实际财务状况和现金流量情况，以及其他相关信息估计期末应收款项的可收回性，先对有确凿证据表明不能收回或收回的可能性不大的应收款项，如债务单位已报销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重的自然灾害等导致停产而在短时间内无法偿付债务，采用个别认定法金额计提坏账准备，公司合并范围内各公司之间的应收款项以及与政府部门之间的应收款项不计提坏账准备，其余应收款项按余额 0.5% 比例计提坏账准备。

9. 存货核算方法

(1) 存货是指公司在日常生产经营过程中持有以备出售，或者仍然处在生产过程，或者在生产或提供劳务过程中将消耗的材料或物料等，包括各种材料、商品、开发产品、出租开发产品、开发成本和低值易耗品等。

(2) 存货在取得时按实际成本计价。

(3) 发出和领用存货采用先进先出法计算成本；低值易耗品采用一次摊销法进行摊销，于领用时一次计入当期成本费用；开发用土地使用权于本公司开发项目开工时，将土地使用权的账面价值转入该项目的开发成本；开发的土地和房屋用于出租经营时，将土地和房屋的实际成本转入出租开发产品，并分期摊销。

(4) 存货采用永续盘存制，每年至少盘点一次。

(5) 期末，存货按成本与可变现净值孰低法计价。存货跌价准备系按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取，预计的存货跌价损失计入当期损益。

存货的可变现净值，是指公司在正常生产经营过程中，以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的

成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额。

10.长期投资核算方法

公司长期投资包括：长期股权投资、长期债权投资。

（1）长期股权投资核算方法

①长期股权投资在取得时按实际支付的价款或确定的价值入账。

②公司对被投资单位的投资占该单位有表决权资本总额 20%以下，或对被投资单位的投资虽占该单位有表决权资本总额 20%或 20%以上但不具有重大影响的，采用成本法核算；公司对被投资单位的投资占该单位有表决权资本总额 20%或 20%以上，或虽投资不足 20%但具有重大影响的，采用权益法核算；公司对被投资单位的投资占该单位有表决权资本总额 50%以上（不含 50%），或虽投资不超过 50%但具有实质控制权的，编制合并财务报表。

③采用成本法核算的长期股权投资，当期投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的利润或现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的收回，冲减投资的账面价值。

④采用权益法核算的长期股权投资，取得时的初始投资成本与应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，作为股权投资差额，调整初始投资成本。股权投资差额分别情况进行会计处理：初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，计入“长期股权投资——股权投资差额”科目，并按规定的期限摊销计入损益，合同规定了投资期限的，按投资期限摊销，合同没有规定投资期限的，按不超过 10 年的期限摊销；初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，计入“资本公积——股权投资准备”科目。

采用权益法核算时，当期投资损益为按应享有或应分担的被投资单位当年实现的净利润或发生的净亏损的份额。在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时，以投资账面价值减记至零为限；如果被投资单位以后各期实现净利润，在收益分享额超过未确认的亏损分担额以后，按超过未确认的亏损分担额的金额，恢复投资的账面价值。

采用权益法核算时，“长期股权投资——股权投资准备”科目和“资本公积——股权投资准备”科目按照持股比例随着被投资单位资本公积的增减变动而相应调整。

（2）长期债权投资核算方法

①长期债券投资：长期债券投资在取得时按取得时的实际成本作为初始投资成本入账。公司购入的长期债券，初始投资成本减去相关费用和尚未到期的债券利息后的金额与债券面值之间的差额，作为债券溢价或折价，在债券存续期间内于确认相关债券利息收入时采用直线法摊销；债券投资按期计提利息，应计提的债券利息收入，经摊销债券溢价或折价后，计入当期投资收益。

②其他债权投资：其他长期债权投资在取得时按取得时的实际成本作为初始投资成本入账；按期计算应计利息，计入当期投资收益。

(3) 长期投资减值准备的确认标准和计提方法

公司在期末对长期投资逐项进行检查，如果由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于账面价值，按单项长期投资的可收回金额低于其账面价值的差额，计提长期投资减值准备。

可收回金额是指资产的出售净价与预期从该资产的持续使用和使用寿命结束时的处置中形成的预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。其中，出售净价是指资产的出售价格减去所发生的资产处置费用后的余额。

11. 固定资产核算方法

(1) 固定资产的标准：①使用期限在 1 年以上的房屋、建筑物、机械、机器、运输工具以及其他与生产经营有关的设备、器具、工具等；②单位价值在 2,000.00 元以上，并且使用期限超过 2 年的不属于生产经营主要设备的物品。

(2) 固定资产在取得时按实际成本计价。

(3) 固定资产折旧采用直线法计算，并按照固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率确定折旧率（本公司残值率为原值的 5%）。固定资产预计使用年限、年折旧率列示如下：

固定资产类别	使用年限（年）	年折旧率（%）
一、房屋及建筑物	20	4.75
1、房屋	20	4.75
2、建筑物	20	4.75
二、运输设备	5	19
三、机器设备	10	9.5
四、电子及办公设备	3-5	31.67-19
五、器具、工具	5	19

(4) 与固定资产有关的后续支出，包括固定资产修理费用、固定资产装修费用、固定资产改良支出、经营租入固定资产的改良支出等。如果这些支出能够延长固定资产的使用寿命，或者使产品质量实质性提高，或者使产品成本实质性降低，则这些支出计入固定资产账面价值，其增计后金额不应超过该固定资产的可收回金额；否则，这些支出则在发生时确认为当期费用，不再通过预提或待摊的方式核算。

(5) 固定资产减值准备的计提方法：期末，对固定资产逐项进行检查，如果由于市价持续下跌或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的，则对可收回金额低于固定资产账面价值的部分计提固定资产减值准备。固定资产减值准备按单项固定资产的账面价值高于其可收回金额的差额

确定。

12.在建工程核算方法

(1) 在建工程按实际成本计价，其成本包括直接建筑成本、外购待安装设备成本、设备安装费用以及在建期间的应予以资本化的利息费用和汇兑损益等借款费用。所建造的固定资产已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并计提折旧。待办理竣工决算手续后再作调整。

(2) 在建工程减值准备的计提方法：期末，对在建工程逐项进行检查，对长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工的在建工程；所建项目无论在性能上还是在技术上已经落后，并且给公司带来的经济利益具有很大不确定性的在建工程；或其他有证据表明已发生了减值的在建工程，按在建工程项目的可收回金额低于其账面价值的差额计提在建工程减值准备，并计入当期损益。

13.无形资产核算方法

(1) 无形资产计价

无形资产按取得时的实际成本计价。投资者投入的无形资产，其实际成本按投资各方确认的价值确定；自行开发并按法律程序申请取得的无形资产，其实际成本按依法取得时发生的注册费、聘请律师费等费用确定，依法申请取得前发生的研究与开发费用均直接计入当期损益。

(2) 无形资产摊销方法

无形资产自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销，计入损益。

(3) 无形资产摊销年限

无形资产摊销年限按预计使用年限确定。如预计使用年限超过了相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限，该无形资产的摊销按如下原则确定：

- ①合同规定受益年限但法律没有规定有效年限的，按合同规定的受益年限摊销；
- ②合同没有规定受益年限但法律规定有效年限的，按法律规定的有效年限摊销；
- ③合同规定了受益年限，法律也规定了有效年限的，按受益年限和有效年限两者之中较短者摊销；
- ④合同没有规定受益年限，法律也没有规定有效年限的，按不超过10年摊销。

(4) 与无形资产有关的后续支出，在发生时直接确认为当期费用。

(5) 无形资产减值准备的计提方法

期末，对无形资产逐项进行检查，检查各项无形资产预计给公司带来未来经济利益的能力，对预计可收回金额低于其账面价值的，按单项无形资产的可收回金额低于其账面价值的差额计提无形资产减值准备，并计入当期损益。

14. 长期待摊费用核算方法

- (1) 长期待摊费用核算公司已经支出，但摊销期限在1年以上（不含1年）的各项费用。
- (2) 开办费在公司开始生产经营的当月一次性计入当期损益，其他长期待摊费用按其受益期限平均摊销。
- (3) 如果长期待摊费用项目已不能使以后会计期间受益的，将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

15. 借款费用的核算方法

(1) 借款费用的范围

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

(2) 借款费用的确认原则

①为专门用于购建固定资产而发生的借款利息、债券折价或溢价的摊销和汇兑差额，在所购建的固定资产达到预定可使用状态前发生的予以资本化，计入所购建固定资产的成本；在所购建的固定资产达到预定可使用状态后发生的借款利息、债券折价或溢价的摊销和汇兑差额，计入当期损益。其他借款所发生的借款利息、债券折价或溢价的摊销和汇兑差额，均于发生时直接计入当期损益。

②因安排专门借款而发生的辅助费用，在所购建固定资产达到预定可使用状态之前发生的，在发生时予以资本化；以后发生的，计入当期损益。其他借款所发生的辅助费用，均于发生时直接计入当期损益。

(3) 借款费用资本化期间的确定

①借款费用开始资本化时点的确定

当资产支出已经发生、借款费用已经发生且为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，借款费用开始资本化。

②借款费用暂停资本化时间的确定

固定资产在购建过程中发生非正常中断且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。公司将在中断期间发生的借款费用确认为财务费用，计入当期损益，直至资产的购建活动重新开始。如果中断是所购建固定资产达到预定可使用状态所必要的程序，则借款费用的资本化继续进行。

③借款费用停止资本化时点的确定

当购建的固定资产达到预定可使用状态时，停止借款费用的资本化。在固定资产达到预定可使用状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为财务费用，计入当期损益。

(4) 借款费用资本化金额的确定

①借款利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额的确定

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

A.为购建固定资产而占用了专门借款的，公司根据至当期末止购建固定资产累计支出加权平均数乘以专门借款的资本化率，计算确定专门借款应予资本化的利息金额。资本化率根据专门借款加权平均利率计算确定。

B.借款存在折价或者溢价的，公司按照直线法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

C.在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不能超过当期专门借款实际发生的利息金额。

②外币专门借款汇兑差额资本化金额的确定

在资本化期间内，外币专门借款汇兑差额的资本化金额，为当期外币专门借款本金及利息所发生的汇兑差额。

③借款辅助费用资本化金额的确定

在资本化期间内，专门借款辅助费用的资本化金额，为当期专门借款辅助费用的实际发生额。

（5）公司为开发房地产而借入资金所发生的借款费用，在房地产完工以前发生的，计入有关房地产的开发成本；在房地产完工以后发生的，计入当期损益。

16.预计负债的核算方法

（1）预计负债的确认原则

与或有事项相关的义务同时符合以下三个条件时，确认为预计负债：①该义务是公司承担的现时义务；②该项义务的履行很可能导致经济利益流出公司；③该义务的金额能够可靠地计量。

（2）预计负债的计量方法

预计负债的金额按照该或有事项所需支出的最佳估计数计量。

17.收入确认原则

（1）商品销售收入的确认

公司在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，也没有对已售出的商品实施控制权，与交易相关的经济利益能够流入公司，并且相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

（2）劳务收入的确认

①在同一会计年度内开始并完成的劳务，在劳务完成时确认收入。

②如果劳务的开始和完成分属于不同的会计年度,且在资产负债表日能对该项交易的结果作出可靠估计的,在资产负债表日按完工百分比法确认劳务收入。当劳务总收入和总成本能够可靠地计量、与交易相关的经济利益能够流入公司、劳务的完工程度能够可靠地确定时,则交易的结果能够可靠地估计。

③如果劳务的开始和完成分属于不同的会计年度,但在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下,在资产负债表日对收入分别以下三种情况确认和计量:

A.如果已经发生的劳务成本预计能够全部得到补偿,则按已经发生的劳务成本金额确认收入,并按相同金额结转成本;

B.如果已经发生的劳务成本预计不能全部得到补偿,则按能够得到补偿的劳务成本金额确认收入,并按已经发生的劳务成本作为费用。确认的收入金额小于已经发生的劳务成本的差额,作为损失;

C.如果已经发生的劳务成本预计全部不能得到补偿,则按已经发生的劳务成本作为当期费用,不确认收入。

(3) 让渡资产使用权收入的确认

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

18.企业所得税的会计处理方法

公司采用应付税款法核算企业所得税。

19.利润分配

公司按照下列顺序分配税后利润:

- (1) 弥补以前年度亏损;
- (2) 按 10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到公司注册资本 50%以上后,不再提取;
- (3) 根据公司股东会决议提取任意盈余公积;
- (4) 弥补亏损和提取盈余公积后所余税后利润,按照股东实缴的出资比例分配。

附注四、税项

公司主要应纳税费列示如下:

1.营业税

- (1) 房地产业按营业额的 5%计算缴纳;
- (2) 服务业按营业额 5%计算缴纳;

(3) 转让无形资产及销售不动产按转让额 5%计算缴纳。

2. 增值税

增值税按货物或应税劳务的销售收入金额减购进货物或应税劳务支付金额的增值额的 17%计算缴纳。

3. 城市维护建设税

城市维护建设税按流转税的 7%计算缴纳。

4. 企业所得税

企业所得税按应纳税所得额的 25%计算缴纳。

5. 教育费附加和地方教育附加

教育费附加和地方教育附加分别按流转税的 3%和 2%计算缴纳。

6. 其他税费

按照国家有关规定执行。

附注五、合并财务报表编制的说明

1. 合并范围的确定原则、合并财务报表编制的依据及方法

本公司合并财务报表根据财政部《关于印发<合并会计报表暂行规定>的通知》和《关于合并会计报表合并范围请示的复函》等文件的规定，以本公司和纳入合并范围的子公司的财务报表以及其它有关资料为依据进行编制。

合并财务报表的合并范围为本公司占有表决权资本总额 50%以上或者虽不超过 50%但具有实质控制权，且子公司的资产总额、销售收入及当期净利润按照资产标准、销售收入标准和利润标准计算公式得出的比率均在 10%以上的所有子公司。

本公司在编制合并财务报表时，对子公司所采取的会计政策、会计期间与本公司不一致的，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，或者要求子公司按照母公司的会计政策和会计期间另行编制财务报表。

本公司与子公司之间以及子公司相互之间的所有投资、重大交易、资金往来以及公司间交易未实现利润均在合并财务报表合并时予以抵销。

少数股东权益的金额系根据本公司所属各子公司股东权益总额乘以少数股东持股比例计算的份额计

算确定，并作为单独项目列示在资产负债表负债项目与股东权益项目之间；少数股东损益系根据本公司所属各子公司在当年度内实现的净损益扣除母公司享有或分担的投资损益后的余额计算确定，并作为单独项目列示在利润表的利润总额项目之后。

2. 纳入合并范围的子公司的基本情况（单位：元）

企业名称	注册资本	初始投资成本	持股比例	注册地址	法定代表人	与母公司关系
常州凤凰新城建设发展有限公司	500,000,000.00	375,000,000.00	75%	常州	吴文博	控股子公司
常州天隆建设实业有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	100%	常州	贺兴良	全资子公司
常州东南工业废水处理厂有限公司	30,000,000.00	31,849,100.00	100%	常州	张宪汉	全资子公司
常州东南经济开发有限公司	100,000,000.00	100,016,846.54	100%	常州	吴文博	全资子公司
常州市雕庄实业有限公司	10,273,693.55	855,135,504.45	100%	常州	许学东	全资子公司

附注六、重要会计政策和会计估计变更及会计差错更正的说明

1. 会计政策变更的说明

本期无会计政策变更。

2. 会计估计变更的说明

本期无会计估计变更。

3. 重大会计差错更正的说明

追溯重述法

公司在本报告期内发现采用追溯重述法的前期会计差错，主要为：

单位：元

会计差错更正内容	批准处理情况	受影响的 2013 年度 报表项目名称	累积影响数
1、2013 年度公司支付的委托贷款手续费应由资金占用方-常州天宁高新技术创业服务有限公司承担，公司计入财务费用核算，应作为应收款挂账。	追溯调整 2013 年应由资金占用方承担融资费用，挂列与常州天宁高新技术创业服务有限公司往来款	其他应收款	150,000.00
		财务费用	-150,000.00
2、2014 年子公司常州凤凰新城建设发展有限公司 2012 年、2013 年存款利息收入冲减其他应收款-开发成本-开发间接费用。	追溯调整 2012 年、2013 年利息收入并冲减其他应收款-开发成本-开发间接费用中的资本化利息	其他应收款	-3,762,860.94
		财务费用	2,572,533.99
		年初未分配利润	-892,745.21
		少数股东权益	-297,581.74

3、2014 年子公司常州市雕庄实业有限公司将长期待摊费用中核算的纪念堂费用支出调整至雕庄街道办事处。	追溯调整以前年度已摊销金额	其他应收款	323,185.93
		管理费用	-63,016.64
		年初未分配利润	260,169.29
4、2013 年度子公司常州市雕庄实业有限公司收取的常州市天宁恒阳投资发展有限公司资金占用利息冲减财务费用-利息支出且未按规定计缴营业税金及附加。	追溯调整 2013 年度收取资金占用利息, 调整计入其他业务收入, 并计提相应营业税金及附加	其他业务收入	1,605,833.33
		其他业务支出	89,926.67
		财务费用	1,605,833.33
		应交税金	85,912.09
		其他应交款	4,014.58
5、2014 年度常州市天宁区人民政府无偿收回子公司常州市雕庄实业有限公司“张家岸地块”土地使用权, 该土地使用权为账面无形资产, 应进行账务调整。	追溯调整 2012 年、2013 年“张家岸土地”无形资产已摊销金额	无形资产	1,897,500.00
		管理费用	-1,423,125.00
		年初未分配利润	474,375.00
6、根据 2014 年房地产开发项目采菱公寓、朝阳花园开发成本实际发生额调整已交付开发产品单位成本, 并调整以前年度已售开发产品营业成本。	追溯调整以前年度因开发成本变动需调整的开发产品结转金额及已售开发产品营业成本	开发成本	3,177,646.27
		开发产品	-2,183,365.90
		主营业务成本	-34,910.63
		年初未分配利润	959,369.74
7、根据 2014 年度税务查补 2012 年、2013 年房地产开发项目实际销售、预收款、出租开发产品等情况补记相关税金, 应追溯调整以前年度。	追溯调整 2012、2013 年主营业务税金及附加、房产税、土增税等	应交税金	-5,046,636.14
		其他应交款	-215,226.54
		主营业务税金及附加	-57,814.56
		其他业务支出	227,341.28
		年初未分配利润	5,431,389.40
8、2013 年度待摊费用-预收款交税核算的内容包括房地产开发项目预收房款预提税金及实际预交的营业税金及附加, 与期末预收账款金额不匹配。	根据 2013 年年末预收账款余额追溯调整待摊费用-预收款交税金额, 将其它实际预交税金调整计入应交税金科目核算	待摊费用	-41,249,639.53
		应交税金	-40,774,423.69
		其他应交款	-475,215.84
9、2014 年度因购房人要求退房, 冲回 2010 年度已确认售房收入及相关税金。	追溯调整 2010 年度已确认售房收入并冲回相应税金及附加	待摊费用	7,600.00
		预收账款	100,000.00
		年初未分配利润	-92,400.00

附注七、合并财务报表主要项目的说明（除另有说明外，货币单位均为人民币元，截止日期均为 2014 年 12 月 31 日。）

1. 货币资金

项目	年初余额	年末余额
现金	354,716.05	93,333.71
银行存款	570,741,659.10	299,458,555.80
其他货币资金	142,900,000.00	193,650,000.00
合计	713,996,375.15	493,201,889.51

[注 1]其他货币资金 2014 年末余额中银行承兑汇票保证金 8,165.00 万元、支付保函保证金 11,000 万元，通知存款 200.00 万元。

[注 2]2014 年末货币资金余额中不存在其他因抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

2.短期投资

项目	年初余额			年末余额		
	成本	跌价准备	净额	成本	跌价准备	净额
理财产品-中国银行股份有限公司中银基智通流动性增强系列	180,000,000.00		180,000,000.00			
理财产品-中国银行股份有限公司江苏中银集富系列	200,000,000.00		200,000,000.00			
理财产品-上海浦东发展银行股份有限公司利多多公司理财系列	30,000,000.00		30,000,000.00			
理财产品-中国工商银行股份有限公司常州戚墅堰支行				10,000,000.00		10,000,000.00
理财产品-江苏江南农村商业银行股份有限公司常州市雕庄支行				60,000,000.00		60,000,000.00
理财产品-平安银行股份有限公司常州分行				107,000,000.00		107,000,000.00
合计	410,000,000.00		410,000,000.00	177,000,000.00		177,000,000.00

3.应收票据

汇票类别	年初余额	年末余额
银行承兑汇票	800,000.00	47,600,208.00
合计	800,000.00	47,600,208.00

4.应收账款

(1) 应收账款账龄分析列示如下:

账龄	年初余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
1年以内	103,317,965.00	93.54%	516,589.82	102,801,375.18
1~2年	513,679.00	0.47%	238,445.09	275,233.91
2~3年	5,974,733.50	5.41%	51,111.95	5,923,621.55
3年以上	642,330.05	0.58%	233,220.82	409,109.23
合计	110,448,707.55	100.00%	1,039,367.68	109,409,339.87

账龄	年末余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
1年以内	8,887,694.06	66.60%	44,438.48	8,843,255.58
1~2年	3,239,871.00	24.27%	16,199.36	3,223,671.64
2~3年	513,679.00	3.85%	238,445.08	275,233.92
3年以上	705,606.05	5.28%	254,775.48	450,830.57
合计	13,346,850.11	100.00%	553,858.40	12,792,991.71

(2) 2014年末应收账款前五名金额合计为7,869,182.06元,占2014年12月31日应收账款总额的58.96%,其明细项目列示如下:

债务人名称	2014年12月31日	占应收账款总额的比例	账龄	备注
常州市联众商贸有限公司	4,190,407.06	31.40%	1年以内	货款
常州伍森能源有限公司	1,319,792.00	9.89%	1-2年	货款
常州市东南开发区鑫泰染整有限公司	924,893.00	6.93%	1年以内	污水处理费
常州市天宁区雕庄街道办事处	730,000.00	5.47%	1-2年	污水处理费
常州东源纺织印染有限公司	704,090.00	5.27%	1年以内	污水处理费
合计	7,869,182.06	58.96%		

(3) 应收账款中无持有本公司5% (含5%) 以上股份的股东及关联方之欠款。

5.其他应收款

(1) 其他应收款账龄分析列示如下:

账龄	年初余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
1年以内	1,609,107,979.64	54.60%	546,431.22	1,608,561,548.42
1~2年	878,787,212.10	29.76%	6,456,661.38	872,330,550.72

2~3 年	321,368,182.30	10.88%	3,027,360.86	318,340,821.44
3 年以上	140,720,118.75	4.76%	5,094,620.53	135,625,498.22
合计	2,949,983,492.79	100.00%	15,125,073.99	2,934,858,418.80

账龄	年末余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
1 年以内	1,026,713,174.38	27.29%	10,543,338.52	1,016,169,835.86
1~2 年	1,591,196,003.09	42.29%	1,380,038.54	1,589,815,964.55
2~3 年	834,580,625.91	22.18%	3,158,384.21	831,422,241.70
3 年以上	309,889,615.45	8.24%	9,288,127.27	300,601,488.18
合计	3,762,379,418.83	100.00%	24,369,888.54	3,738,009,530.29

(2) 2014 年末其他应收款前五名金额合计为 3,462,653,313.77 元, 占 2014 年 12 月 31 日其他应收款总额的 92.03%, 其明细项目列示如下:

债务人名称	2014 年 12 月 31 日	账龄	备注
常州市天宁区房屋征收与补偿办公室	320,802,096.88	1 年以内	代付土地征补款
	1,005,487,015.00	1-2 年	
	577,357,843.00	2-3 年	
常州市天宁区财政局	287,229,823.67	1 年以内	代付土地开发成本等
	533,256,584.55	1-2 年	
	175,855,467.57	2-3 年	
	262,851,455.74	3 年以上	
常州市天宁区雕庄街道房屋征收与补偿服务中心	110,055,915.00	1 年以内	代付土地征补款
常州天宁高新技术创业服务有限公司	98,961,765.27	1 年以内	往来款
常州广联投资有限公司	90,795,347.09	1 年以内	借款
合计	3,462,653,313.77		

(3) 其他应收款中无持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东及关联方之欠款。

6. 预付款项

(1) 预付账款账龄分析列示如下:

账龄	年初余额		年末余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	12,044,025.51	11.37%	92,484,414.81	48.20%
1~2 年	71,681,973.10	67.67%	6,821,969.62	3.56%

2~3 年	6,600,000.00	6.23%	71,389,323.10	37.20%
3 年以上	15,598,000.00	14.73%	21,198,000.00	11.05%
合计	105,923,998.61	100.00%	191,893,707.53	100.00%

(2) 2014 年末预付账款前五名金额合计为 158,410,977.12 元, 占 2014 年 12 月 31 日预付账款总额的 82.55%, 其明细项目列示如下:

债务人名称	2014 年 12 月 31 日	账龄	备注
常州市财政局	62,500,000.00	2-3 年	预付土地出让金
常州鼎晟房屋拆迁有限公司	200,000.00	1-2 年	项目拆迁工程款
	8,465,000.00	2-3 年	
	20,698,000.00	3 年以上	
江苏省电力公司常州供电公司	28,430,477.84	1 年以内	工程款
	112,071.96	1-2 年	
联宇工程有限公司	25,000,000.00	1 年以内	工程款
常州晋陵电力实业有限公司	9,997,001.07	1 年以内	电气线路改迁安
	3,008,426.25	1 年以内	装工程款
合计	158,410,977.12		

(3) 预付账款中无持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东及关联方之欠款。

7. 存货

项目	年初余额			年末余额		
	成本	跌价准备	净额	成本	跌价准备	净额
库存材料	1,471,241.55		1,471,241.55			
开发成本	2,082,589,118.74		2,082,589,118.74	2,690,679,193.98		2,690,679,193.98
开发产品	606,627,661.74		606,627,661.74	599,631,620.62		599,631,620.62
出租开发产品	130,463,372.94		130,463,372.94	129,249,833.14		129,249,833.14
合计	2,821,151,394.97		2,821,151,394.97	3,419,560,647.74		3,419,560,647.74

[注 1] 存货—房地产开发项目土地使用权设定抵押情况:

存货类别	面积	账面价值
房地产项目土地使用权	621,148.61 m ²	2,032,203,440.60
房地产项目开发产品	4,832.81 m ²	8,281,503.22
合计		2,040,484,943.82

[注 2] 存货-开发成本中包含借入款项用于项目开发而形成的资本化利息 194,949,575.37 元。

8. 待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法律顾问费	450,000.00		450,000.00	
预缴税金	26,182,771.50	98,874,408.28	122,001.51	124,935,178.27
融资费用	5,000,000.00		5,000,000.00	
广告制作费	64,997.00		64,997.00	
合计	31,697,768.50	98,874,408.28	5,636,998.51	124,935,178.27

[注]预缴税金均为按照商品房预收账款预提的营业税金及附加、土地增值税。

9. 长期股权投资

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
(1) 长期股权投资				
其中：权益法	40,147,421.87	2,300,831.85		42,448,253.72
成本法	20,000,000.00	20,300,000.00		40,300,000.00
减：长期股权投资减值准备				
小计	60,147,421.87	22,600,831.85		82,748,253.72
(2) 合并价差	628,114.28		104,685.71	523,428.57
合计	60,775,536.15	22,600,831.85	104,685.71	83,271,682.29

长期股权投资明细项目：

被投资单位名称	持股比例	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
①按权益法核算的长期股权投资					
常州市东南热电有限公司	37.00%	40,147,421.87	2,300,831.85		42,448,253.72
小计		40,147,421.87	2,300,831.85		42,448,253.72
②按成本法核算的长期股权投资					
常州老三投资担保有限公司	20.00%	20,000,000.00			20,000,000.00
常州市高创科技小额贷款有限公司	6.66%		20,000,000.00		20,000,000.00
[注 1]					
常州古运河水上旅游有限公司[注 2]	10%		300,000.00		300,000.00
小计		20,000,000.00	20,300,000.00		40,300,000.00
合计		60,147,421.87	22,600,831.85		82,748,253.72

[注 1]常州市高创科技小额贷款有限公司是 2014 年 12 月由常州天宁建设发展有限公司与常州创业投资集团有限公司、常州产业投资集团有限公司、常州常高新金隆控股有限公司共同出资组建的有限责任公司，注册资本 3 亿元人民币，常州天宁建设发展有限公司出资 2000.00 万元，占注册资本总额的 6.66%。

[注 2] 常州古运河水上旅游有限公司是 2014 年 5 月常州天宁建设发展有限公司的全资子公司常州天隆建设

实业有限公司以人民币 30 万元受让的常州古运河水上旅游有限公司 10%的股权。

10. 固定资产及累计折旧

(1) 固定资产及累计折旧明细如下:

固定资产类别	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
(1) 固定资产原价				
房屋、建筑物	202,444,090.12	19,087,459.47		221,531,549.59
机器设备	26,566,735.96	822,538.79		27,389,274.75
运输设备	1,399,037.00			1,399,037.00
电子办公设备及其他	5,463,396.10	811,958.00	4,700.00	6,270,654.10
器具、工具		442,430.00		442,430.00
合计	235,873,259.18	21,164,386.26	4,700.00	257,032,945.44
(2) 累计折旧				
房屋、建筑物	33,208,980.12	10,595,813.88		43,804,794.00
机器设备	14,832,096.66	1,717,132.16		16,549,228.82
运输设备	174,470.32	265,817.07		440,287.39
电子办公设备及其他	3,391,774.75	769,341.44	4,465.00	4,156,651.19
器具、工具		13,980.76		13,980.76
合计	51,607,321.85	13,362,085.31	4,465.00	64,964,942.16
(3) 固定资产减值准备				
房屋、建筑物				
机器设备	5,476,235.96	703,538.79		6,179,774.75
运输设备				
电子设备及办公设备				
器具、工具				
合计	5,476,235.96	703,538.79		6,179,774.75
(4) 固定资产净额				
房屋、建筑物	169,235,110.00			177,726,755.59
机器设备	6,258,403.34			4,660,271.18
运输设备	1,224,566.68			958,749.61
电子设备及办公设备	2,071,621.35			2,114,002.91
器具、工具				428,449.24
合计	178,789,701.37			185,888,228.53

(2) 固定资产-房屋建筑物设定抵押情况:

固定资产类别	面积	账面原值	账面净值
房屋建筑物	20,449.27 m ²	98,895,886.34	86,800,333.53

11. 无形资产

项目	年初余额	本年增加	本年转出	本年摊销	减值准备	年末余额
土地使用权	37,226,738.24		22,770,000.00	380,440.44		14,076,297.80
财务软件费	9,341.67			1,899.96		7,441.71
合计	37,236,079.91		22,770,000.00	382,340.40		14,083,739.51

12. 长期待摊费用

项目明细	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
装修改造费	10,766,812.48	4,024,017.02	4,784,987.31	10,005,842.19
沙盘模型	1,982,600.00		517,200.00	1,465,400.00
租金	151,883.51	84,212.00	228,200.67	7,894.84
融资费用	6,606,849.16	4,414,708.74	6,606,849.16	4,414,708.74
简易房屋建造费用	4,278,030.05	1,211,914.80	1,052,879.80	4,437,065.05
合计	23,786,175.20	9,734,852.56	13,190,116.94	20,330,910.82

13. 短期借款

(1) 短期借款余额情况

借款类别	年初余额	年末余额
抵押借款	31,400,000.00	175,000,000.00
担保借款	70,600,000.00	217,000,000.00
质押借款	45,000,000.00	30,000,000.00
信用借款	103,100,000.00	6,100,000.00
合计	250,100,000.00	428,100,000.00

(2) 抵押借款明细

贷款单位	贷款人	年末借款本金	借款起讫时间	年利率	抵押物
交通银行股份有限公司常州城南支行	常州东南工业废水处理厂有限公司	10,000,000.00	2014.10.29-2015.5.29	7.48%	常州东南经济开发有限公司土地抵押
中信银行股份有限公司常州天宁支行	常州市中吴建设发展有限公司	100,000,000.00	2014.11.28-2015.11.28	6.72%	①常州东南经济开发有限公司土地抵押 ②常州东南经济开发有限公司担保

华夏银行股份有限公司新北支行	常州市中吴建设发展有限公司	30,000,000.00	2014.11.07-2015.07.20	7.20%	常州东南经济开发有限公司土地抵押
华夏银行股份有限公司新北支行	常州市中吴建设发展有限公司	20,000,000.00	2014.11.13-2015.07.20	7.20%	常州东南经济开发有限公司土地抵押
江南农村商业银行股份有限公司雕庄支行	常州市雕庄实业有限公司	15,000,000.00	2014.06.18-2015.06.10	7.8%	常州东南经济开发有限公司房产
合计		175,000,000.00			

(3) 担保借款明细

贷款单位	贷款人	年末借款本金	借款起讫时间	年利率	担保人
兴业银行股份有限公司常州支行	常州凤凰新城建设发展有限公司	20,000,000.00	2014.10.29-2015.10.28	7.80%	常州天宁建设发展有限公司
恒丰银行股份有限公司无锡支行	常州东南工业废水处理厂有限公司	60,000,000.00	2014.5.29-2015.5.28	6.90%	常州弘辉控股有限公司
江苏江南农村商业银行股份有限公司雕庄支行	常州市中吴建设发展有限公司	18,000,000.00	2014.10.20-2015.08.20	6.60%	常州市东南热能有限公司
江苏银行股份有限公司常州郑陆支行	常州市中吴建设发展有限公司	10,000,000.00	2014.04.24-2015.04.23	7.20%	常州陶瓷城有限公司、张大平、范雪霞、李军、崔亚范
江南农村商业银行股份有限公司雕庄支行	常州市雕庄实业总公司	9,000,000.00	2014.10.20-2015.08.20	7.92%	常州东南热电有限公司
江苏银行股份有限公司常州新丰街支行（受江苏省信用再担保有限公司委托）	常州市天宁建设发展有限公司	100,000,000.00	2014.10.11-2015.10.10	10.00%	常州弘辉控股有限公司
合计		217,000,000.00			

(4) 质押借款明细

贷款单位	贷款人	年末借款本金	借款起讫时间	年利率	质押物
中国工商银行股份有限公司常州戚墅堰支行	常州市中吴建设发展有限公司	10,000,000.00	2014.06.27-2015.01.22	6.00%	应收账款
中国工商银行股份有限公司常州戚墅堰支行	常州市中吴建设发展有限公司	20,000,000.00	2014.07.01-2015.01.22	6.00%	应收账款
合计		30,000,000.00			

(5) 信用借款明细

贷款单位	贷款人	年末借款本金	借款起讫时间	年利率
中国银行股份有限公司 青洋路支行	常州市雕庄实业 有限公司	6,100,000.00	2014.05.15-2015.05.13	8.00%
合计		6,100,000.00		

14. 应付票据

项目	年初余额	年末余额
银行承兑汇票	121,500,000.00	211,650,000.00
合计	121,500,000.00	211,650,000.00

15. 应付账款

(1) 应付账款账龄分析列示如下:

账龄	年初余额		年末余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	169,091,116.73	96.57%	57,168,610.23	80.16%
1~2 年	5,953,161.69	3.40%	14,083,097.97	19.75%
2~3 年			2,740.00	0.00%
3 年以上	60,368.22	0.03%	60,368.22	0.08%
合计	175,104,646.64	100.00%	71,314,816.42	100.00%

(2) 2014 年末应付账款前五名金额合计为 65,086,537.57 元, 占 2014 年 12 月 31 日应付账款总额的 91.27%, 其明细项目列示如下:

债权人名称	2014 年 12 月 31 日	账龄	备注
常州市天宁区雕庄东顺工程队	33,852,176.66	1 年以内	工程款
	11,105,420.57	1-2 年	
常州三建建设有限公司	13,735,870.16	1 年以内	工程款
常州特信美商贸有限公司	2,722,935.36	1 年以内	货款
常嘉建设集团有限公司	2,190,034.09	1 年以内	工程款
无锡新三洲特钢有限公司	1,480,100.73	1 年以内	货款
合计	65,086,537.57		

(3) 应付账款中无持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东及关联方之欠款。

16. 预收款项

(1) 预收账款账龄分析列示如下:

账龄	年初余额		年末余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	5,413,740.74	92.68%	11,177,517.00	76.51%
1~2 年	319,818.80	5.47%	3,311,365.17	22.67%
2~3 年	8,000.00	0.14%	119,818.80	0.82%
3 年以上	100,000.00	1.71%		
合计	5,841,559.54	100.00%	14,608,700.97	100.00%

(2) 2014 年末预收账款主要项目余额合计 14,589,450.97 元, 占 2014 年 12 月 31 日预收账款总额的 99.87%,

其明细项目列示如下:

债权人名称	年末余额	账龄	备注
常州市铁路建设处	3,306,365.17	1—2 年	购房款 (采菱公寓)
陈中等 7 人	1,800,000.00	1 年以内	购房款 (采菱菜场商铺)
石一梅等 12 人	8,563,267.00	1 年以内	购房款 (天宁区老年服务中心项目)
唐斐	800,000.00	1 年以内	购房款 (采菱商铺)
史云芳	119,818.80	2—3 年	购房款 (采菱公寓)
合计	14,589,450.97		

(3) 预收账款中无持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东及关联方之欠款。

17. 应交税金

明细	年初余额	年末余额
增值税	48,623.63	-36,381.94
营业税	-13,446,825.65	-57,924,336.75
城市建设维护税	-935,317.64	-4,055,666.03
企业所得税	11,650,324.69	13,124,437.45
房产税	2,877,264.99	3,352,005.70
土地使用税	2,015,374.17	2,398,226.75
个人所得税	1,972.27	7,048.48
印花税	796,053.73	35,995.67
契税		105.00
土地增值税	-31,318,579.66	-52,329,833.17
合计	-28,311,109.47	-95,428,398.84

18. 其他应交款

税费明细	年初余额	年末余额
教育费附加	-663,814.82	-2,849,499.31
防洪基金	13,220.76	10,363.60
职工教育经费、工会经费等	7,290.62	8,945.42
合计	-643,303.44	-2,830,190.29

19.其他应付款

(1) 其他应付款账龄分析列示如下:

账龄	年初余额		年末余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	503,682,846.65	75.17%	251,204,528.15	42.98%
1~2年	85,591,376.61	12.77%	209,690,370.43	35.87%
2~3年	39,880,388.29	5.95%	75,096,575.47	12.85%
3年以上	40,871,149.25	6.10%	48,534,376.34	8.30%
合计	670,025,760.80	100.00%	584,525,850.39	100.00%

(2) 2014年末其他应付款前五项金额合计为504,181,214.53元,占2014年12月31日其他应付款总额的86.25%,其明细项目列示如下:

债权人名称	2014年12月31日	账龄	备注
常州市天宁区雕庄街道财政所	105,860,087.17	1年以内	代收拆迁补偿款、借款及利息
	143,594,085.00	1-2年	
	27,091,521.54	2-3年	
	34,511,192.53	3年以上	
常州市天宁区雕庄街道房屋征收与补偿服务中心	87,376,579.68	1年以内	往来款
常州市天宁区茶山街道富强村民委员会	13,500,000.00	1年以内	借款及利息
	1,000,000.00	1-2年	
	30,000,000.00	2-3年	
北京安信颐和控股有限公司	40,200,000.00	1-2年	往来款
常州淮都金属城置业有限公司	21,047,748.61	1年以内	往来款
合计	504,181,214.53		

20.预提费用

项目	年初余额	年末余额
借款利息	17,526,997.64	2,774,330.37
采菱公寓项目开发成本	133,293,614.15	64,626,268.87

其他（污泥焚烧费等）	243,481.20	1,388,182.40
合计	151,064,092.99	68,788,781.64

21. 一年内到期的长期负债

(1) 一年内到期的长期负债余额情况

借款类别	年初余额	年末余额
抵押借款		290,000,000.00
合计		290,000,000.00

(2) 抵押借款明细

贷款单位	贷款人	年末借款本金	借款起讫时间	年利率	抵押物
中国建设银行股份有限公司常州清凉路支行	安信颐和（常州）置业有限公司	40,000,000.00	2013.12.27-2015.10.25	6.642%	安信颐和（常州）置业有限公司土地抵押
中国工商银行股份有限公司戚墅堰支行	常州东南经济开发有限公司	250,000,000.00	2012.12.31-2015.06.30	6.77%	①常州东南经济开发有限公司土地抵押 ②常州市雕庄实业有限公司、常州东南经济开发有限公司担保
合计		290,000,000.00			

22. 长期借款

(1) 长期借款余额情况

借款类别	年初余额	年末余额
抵押借款	964,000,000.00	1,113,000,000.00
担保借款	750,000,000.00	850,100,000.00
合计	1,714,000,000.00	1,963,100,000.00

(2) 2014年12月31日抵押及担保情况

借款类别	贷款单位	贷款人	借款金额	备注
抵押借款	中国建设银行股份有限公司清凉路支行	常州凤凰新城建设发展有限公司	594,000,000.00	①常州凤凰新城建设发展有限公司土地抵押 ②常州天隆建设实业有限公司房地产抵押
抵押借款	中国工商银行股份有限公司戚墅堰支行	常州凤凰新城建设发展有限公司	200,000,000.00	①常州凤凰新城建设发展有限公司土地抵押 ②常州天宁建设发展有限公司担保

抵押借款	交通银行股份有限公司常州城南支行	常州运河南岸置业有限公司	279,000,000.00	①常州运河南岸置业有限公司土地抵押 ②常州天宁建设发展有限公司担保
抵押借款	中国建设银行股份有限公司常州清凉路支行	安信颐和（常州）置业有限公司	40,000,000.00	安信颐和（常州）置业有限公司土地抵押
小计			1,113,000,000.00	
担保借款	中国农业银行股份有限公司常州天宁支行	常州凤凰新城建设发展有限公司	450,000,000.00	常州天宁建设发展有限公司担保
担保借款	上海爱建信托有限责任公司	常州凤凰新城建设发展有限公司	200,000,000.00	常州天宁建设发展有限公司担保
担保借款	南京银行股份有限公司	常州凤凰新城建设发展有限公司	100,000.00	常州天宁建设发展有限公司担保
担保借款	上海新东吴优胜资产管理有限公司	常州凤凰新城建设发展有限公司	200,000,000.00	常州市交通产业集团有限公司担保
小计			850,100,000.00	
合计			1,963,100,000.00	

23. 长期应付款

债权人（项目）名称	年初余额	年末余额	备注
常州益豪市政建设有限公司	20,000,000.00		借款
江苏宝路工程建设有限公司	45,000,000.00		借款
南京中山园林建设有限公司			借款
五矿国际信托有限公司	500,000,000.00		借款
常州市土地收购储备中心		1,000,000,000.00	借款
合计	565,000,000.00	1,000,000,000.00	

24. 专项应付款

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
财政其他拨款	16,771,378.90	344,543,022.00	293,331,301.69	67,983,099.21
合计	16,771,378.90	344,543,022.00	293,331,301.69	67,983,099.21

25. 实收资本（股本）

股东名称	年初余额		年末余额	
	投资金额	比例	投资金额	比例
常州市人民政府	500,000,000.00	100%	500,000,000.00	100%
合计	500,000,000.00	100%	500,000,000.00	100%

26. 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股权投资准备	1,134,420,000.00			1,134,420,000.00
其他资本公积	414,000,000.00			414,000,000.00
资本溢价[注]	855,152,350.99	37,500,000.00	22,770,000.00	869,882,350.99
合计	2,403,572,350.99	37,500,000.00	22,770,000.00	2,418,302,350.99

[注]“资本溢价”本年增加数系公司经常州市天宁区财政局批准，对子公司常州凤凰新城建设发展有限公司的增加资本公积按其出资比例应享有部分 3,750.00 万元；本年减少数系公司根据常州市天宁区人民政府及天宁区国有资产监督管理委员会文件将子公司常州市雕庄实业有限公司原政府投入的 2 宗土地使用权无偿收回减少原投入资本公积 2,277.00 万元。

27. 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	40,240,498.01	9,880,936.63		50,121,434.64
合计	40,240,498.01	9,880,936.63		50,121,434.64

28. 未分配利润

项目	年初余额	年末余额
年初未分配利润	226,334,652.48	361,341,618.70
年初调整增加数	6,140,158.22	
调整后年初未分配利润	232,474,810.70	361,341,618.70
加：本年净利润转入	143,867,582.02	98,779,310.00
减：本年提取法定盈余公积	15,000,774.02	9,880,936.63
本年年末余额	361,341,618.70	450,239,992.07

29. 主营业务收入

项目	上期金额	本期金额
污水处理业务	33,318,899.00	26,179,970.00
安置房销售业务	20,460,342.00	5,320,147.00
商品销售业务	121,379,791.63	158,455,160.93
物业服务费		474,685.00
合计	175,159,032.63	190,429,962.93

30. 主营业务成本

项目	上期金额	本期金额
污水处理业务	30,528,281.62	24,497,056.70
安置房销售业务	15,433,330.38	4,951,240.38
商品销售业务	121,273,563.82	158,469,616.56
物业服务费		767,182.40
合计	167,235,175.82	188,685,096.04

31. 主营业务税金及附加

项目	上期金额	本期金额
营业税	783,085.72	313,317.25
城市维护建设税	58,203.70	21,932.21
教育费附加	69,429.26	15,665.89
土地增值税	611,418.92	107,935.45
合计	1,522,137.60	458,850.80

32. 其他业务利润

项目	其他业务收入		其他业务成本		其他业务利润	
	上期金额	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额	本期金额
水电及蒸汽销售	2,699,670.35	1,595,278.00	2,700,503.88	1,599,091.34	-833.53	-3,813.34
房屋出租	15,069,264.50	17,045,494.34	11,659,925.40	11,029,322.97	3,409,339.10	6,016,171.37
提供劳务			14,183.00		-14,183.00	
资金占用费	1,605,833.33	4,810,096.77	89,926.67	269,100.53	1,515,906.66	4,540,996.24
合计	19,374,768.18	23,450,869.11	14,464,538.95	12,897,514.84	4,910,229.23	10,553,354.27

33. 营业费用

项目	上期金额	本期金额
售楼处费用	358,228.87	21,600.00
广告宣传费	2,080,550.50	880,787.85
运输费	79,611.65	1,200.00
其他营业费用		803,510.57
合计	2,518,391.02	1,707,098.42

34. 管理费用

项目	上期金额	本期金额
办公费	7,855,138.76	5,230,800.25

固定资产折旧	2,995,626.61	7,516,464.93
差旅费	697,964.45	193,453.65
会务费	163,041.55	57,504.00
业务招待费	3,656,422.43	1,468,096.73
中介服务费		1,113,668.71
保险费	716,537.97	529,745.72
劳务费		18,798.60
培训费	9,630.43	52,873.09
职工工资福利费	3,966,704.66	5,657,172.05
摊销费用	1,163,944.03	735,898.83
税金	5,264,780.24	5,829,724.84
租金	92,083.24	143,202.00
坏账准备	661,305.32	8,759,305.26
其他	2,058,766.97	1,849,461.27
社保	103,884.00	555,121.02
合计	29,405,830.66	39,711,290.95

35.财务费用

项目	上期金额	本期金额
利息支出	2,504,221.76	1,683,943.46
减：利息收入	4,944,447.56	4,007,778.12
加：手续费支出	88,237.71	324,598.00
汇兑损益		2.50
其他融资费用		3,000,000.00
合计	-2,351,988.09	1,000,765.84

36.投资收益

项目	上期金额	本期金额
按权益法核算投资收益	1,888,871.77	2,300,831.85
理财产品收益		12,719,038.95
股权投资差额摊销		-104,685.71
合计	1,888,871.77	14,915,185.09

37.补贴收入

项目	上期金额	本期金额
财政补贴[注]	160,000,000.00	110,000,000.00
合计	160,000,000.00	110,000,000.00

[注]"财政补贴"系常州市天宁区财政局拨款。

38.营业外收入

项目	上期金额	本期金额
污水先进单位补贴		12,000.00
补偿款		20,893.44
其他收入		47,900.00
合计		80,793.44

39.营业外支出

项目	上期金额	本期金额
处置固定资产净损失	7,812.78	235.00
罚款支出	105,481.76	41,788.00
地方性基金	28,737.72	26,179.97
赞助捐赠款	35,000.00	35,000.00
赔偿支出		
税款滞纳金	189,358.08	342,545.92
其他	5,689.60	
坏账损失		
固定资产减值损失	5,476,235.96	703,538.79
合计	5,848,315.90	1,149,287.68

40.所得税

项目	上期金额	本期金额
当期所得税	258,569.18	1,523,513.87
合计	258,569.18	1,523,513.87

41.合并现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	上期金额	本期金额
单位往来	139,641,238.28	12,493,311.65

利息收入	13,079,963.14	4,007,778.12
水电蒸汽费收入	944,561.67	
保证金收入	10,738,000.00	5,241,350.00
补贴收入	160,000,000.00	110,000,000.00
合计	324,403,763.09	131,742,439.77

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	上期金额	本期金额
单位往来	59,278,330.64	132,397,333.02
期间费用	17,776,608.95	9,802,619.09
水电蒸汽及税金支出	937,440.81	
捐赠及滞纳金、罚款支出	222,188.96	419,333.92
保证金支出	27,510,000.00	5,136,800.00
合计	105,724,569.36	147,756,086.03

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	上期金额	本期金额
其他单位借入款项	2,801,610,064.76	6,174,257,021.40
合计	2,801,610,064.76	6,174,257,021.40

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	上期金额	本期金额
归还其他单位借款及利息	2,174,824,878.87	5,829,381,215.38
合计	2,174,824,878.87	5,829,381,215.38

附注八、母公司会计报表主要项目注释

1. 货币资金

项目	年初余额	年末余额
现金	660.35	2,595.35
银行存款	81,190,889.13	20,884,908.89
合计	81,191,549.48	20,887,504.24

2. 其他应收款

(1) 其他应收款账龄分析列示如下:

账龄	年初余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
1年以内	609,894,444.45	73.62%		609,894,444.45
1~2年	70,000,000.00	8.45%		70,000,000.00
2~3年	148,500,000.00	17.93%		148,500,000.00
合计	828,394,444.45	100.00%		828,394,444.45

账龄	年末余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
1年以内	278,961,765.27	28.25%		278,961,765.27
1~2年	590,000,000.00	59.75%		590,000,000.00
2~3年	70,000,000.00	7.09%		70,000,000.00
3年以上	48,500,000.00	4.91%		48,500,000.00
合计	987,461,765.27	100.00%		987,461,765.27

(2) 2014年末其他应收款明细项目列示如下:

债务人名称	年末余额	账龄				备注
		1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	
常州市天宁区财政局	888,500,000.00	180,000,000.00	590,000,000.00	70,000,000.00	48,500,000.00	往来款
常州天宁高新技术创业服务有限公司	98,961,765.27	98,961,765.27				往来款
合计	987,461,765.27	278,961,765.27	590,000,000.00	70,000,000.00	48,500,000.00	

3.长期股权投资

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
(1) 权益法核算	2,487,659,428.93	30,041,680.75	27,697,891.00	2,490,003,218.68
(2) 成本法核算	20,000,000.00	20,000,000.00		40,000,000.00
减:长期股权投资减值准备				
合计	2,507,659,428.93	50,041,680.75	27,697,891.00	2,530,003,218.68

长期股权投资明细项目:

被投资单位名称	持股比例	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
(1) 权益法核算的长期股权投资					
常州市雕庄实业有限公司	100.00%	826,774,271.78		19,652,011.13	807,122,260.65
常州东南经济开发有限公司	100.00%	29,266,574.08	6,633,794.45		35,900,368.53
常州东南工业废水处理厂有限公司	100.00%	51,334,411.72		1,694,515.97	49,639,895.75
常州凤凰新城建设发展有限公司	75.00%	1,425,900,532.35	23,407,886.30		1,449,308,418.65

常州天隆建设发展有限公司	100.00%	154,383,639.00		6,351,363.90	148,032,275.10
小计		2,487,659,428.93	30,041,680.75	27,697,891.00	2,490,003,218.68

(2) 成本法核算的长期股权投资

常州老三投资担保有限公司	20.00%	20,000,000.00			20,000,000.00
常州市高创科技小额贷款有限公司[注]	6.66%		20,000,000.00		20,000,000.00
小计		20,000,000.00	20,000,000.00		40,000,000.00
合计		2,507,659,428.93	50,041,680.75	27,697,891.00	2,530,003,218.68

[注]常州市高创科技小额贷款有限公司是2014年12月由常州天宁建设发展有限公司与常州创业投资集团有限公司、常州产业投资集团有限公司、常州常高新金隆控股有限公司共同出资组建的有限责任公司，注册资本3亿元人民币，常州天宁建设发展有限公司出资2,000.00万元，占注册资本总额的6.66%。

4. 固定资产及累计折旧

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
(1) 固定资产原价				
运输设备	555,760.00			555,760.00
电子设备及办公设备	4,960.00	17,830.00		22,790.00
合计	560,720.00	17,830.00		578,550.00
(2) 累计折旧				
运输设备		105,594.40		105,594.40
电子设备及办公设备		3,992.64		3,992.64
合计		109,587.04		109,587.04
(3) 固定资产减值准备				
运输设备				
电子设备及办公设备				
合计				
(4) 固定资产净额				
运输设备	555,760.00			450,165.60
电子设备及办公设备	4,960.00			18,797.36
合计	560,720.00			468,962.96

5. 短期借款

(1) 短期借款余额情况

借款类别	年初余额	年末余额
担保借款（委托贷款）	100,000,000.00	100,000,000.00
合计	100,000,000.00	100,000,000.00

(2) 担保借款明细

贷款单位	年末借款本金	借款起讫时间	年利率	担保人
江苏银行股份有限公司常州新丰街支行 (受江苏省信用再担保有限公司委托)	100,000,000.00	2014.10.11-2015.10.10	10%	常州弘辉控股有限公司
合 计	100,000,000.00			

6.其他应付款

(1) 其他应付款账龄分析列示如下:

账龄	年初余额		年末余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	12,555,760.00	99.74%	8,000,000.00	39.93%
1~2年			12,000,000.00	59.90%
3年以上	33,329.01	0.26%	33,329.01	0.17%
合计	12,589,089.01	100.00%	20,033,329.01	100.00%

(2) 2014年末其他应付款明细项目列示如下:

债权人名称	年末余额	账龄				备注
		1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	
常州市天宁恒阳投资发展有限公司	33,293.13				33,293.13	代垫款项
常州市天宁区雕庄街道财政所	35.88				35.88	代垫款项
常州老三集团有限公司	20,000,000.00	8,000,000.00	12,000,000.00			往来款
合计:	20,033,329.01	8,000,000.00	12,000,000.00		33,329.01	

7.实收资本

股东名称	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
常州市人民政府	500,000,000.00	100%			500,000,000.00	100%
合计	500,000,000.00	100%			500,000,000.00	100%

8.资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股权投资准备	1,134,420,000.00			1,134,420,000.00
其他资本公积	414,000,000.00			414,000,000.00
资本溢价[注]	855,152,350.99	37,500,000.00	22,770,000.00	869,882,350.99
合计	2,403,572,350.99	37,500,000.00	22,770,000.00	2,418,302,350.99

[注]"资本溢价"本年增加数系公司经常州市天宁区财政局批准,对子公司常州凤凰新城建设发展有限公司的增加资本公积按其出资比例应享有部分 3,750.00 万元;本年减少数系公司根据常州市天宁区人民政府及天宁区国有资产监督管理委员会文件将子公司常州市雕庄实业有限公司原政府投入的 2 宗土地使用权无偿收回减少原投入资本公积 2,277.00 万元。

9. 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	38,066,932.53	9,877,931.00		47,944,863.53
合计	38,066,932.53	9,877,931.00		47,944,863.53

10. 未分配利润

项目	金额
2013 年末未分配利润审定数	358,455,063.24
加: 调整年初未分配利润合计数	5,060,120.94
调整后的年初未分配利润	363,515,184.18
加: 本年净利润转入	98,779,310.00
减: 本年提取法定盈余公积	9,877,931.00
本年年末余额	452,416,563.18

11. 管理费用

项目	上期金额	本期金额
办公费	30,824.67	21,525.10
固定资产折旧		109,587.04
差旅费		23,034.00
会务费	8,177.00	
业务招待费	95,780.00	30,551.00
中介服务费	1,007,000.00	1,030,000.00
保险费		8,695.49
劳务费		11,000.00
培训费		8,170.00
合计	1,141,781.67	1,242,562.63

12. 财务费用

项目	上年数	本年数
利息支出		
减：利息收入	1,448,385.39	578,469.48
加：手续费支出	788.65	490.50
合计	-1,447,596.74	-577,978.98

13. 投资收益

项目	上期金额	本期金额
按权益法核算投资收益	-16,284,214.94	-12,281,524.54
理财产品收益		1,888,082.19
股权投资差额摊销	-104,685.71	-104,685.71
合计	-16,388,900.65	-10,498,128.06

14. 补贴收入

项目	上年数	本年数
财政补贴[注]	160,000,000.00	110,000,000.00
合计	160,000,000.00	110,000,000.00

[注]“财政补贴”系常州市天宁区财政局拨款。

附注九、关联方关系及其交易的说明

1. 存在控制关系的关联方基本情况

关联方名称	经济类型	注册地址	主营业务	与本公司关系	法定代表人
常州东南经济开发有限公司	有限公司 (法人独资)	常州	房地产开发、房产租赁等	全资子公司	吴文博
常州市雕庄实业有限公司	有限公司 (法人独资)	常州	为本乡农、工、副业的开发、经营提供综合服务	全资子公司	许学东
常州凤凰新城建设发展有限公司	有限公司	常州	道路建设、城市建设项目投资及经营管理；投资咨询等	控股子公司	吴文博
常州天隆建设实业有限公司	有限公司 (法人独资)	常州	城市建设项目投资及经营管理，投资咨询，资产经营管理等	全资子公司	贺兴良
常州东南工业废水处理厂有限公司	有限公司 (法人独资)	常州	废水处理，印染助剂制造	全资子公司	张宪汉

2. 存在控制关系的关联方的实收资本及其变化

关联方名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
常州东南经济开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
常州市雕庄实业有限公司	10,273,693.55			10,273,693.55
常州凤凰新城建设发展有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00
常州天隆建设实业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
常州东南工业废水处理厂有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00
合计	740,273,693.55			740,273,693.55

3.所持股份或权益及其变化(单位: 万元)

关联方名称	年初余额		本年增加		本年减少		年末余额	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
常州东南经济开发有限公司	10,000.00	100%					10,000.00	100%
常州市雕庄实业有限公司	1,027.37	100%					1,027.37	100%
常州凤凰新城建设发展有限公司	37,500.00	75%					37,500.00	75%
常州天隆建设实业有限公司	10,000.00	100%					10,000.00	100%
常州东南工业废水处理厂有限公司	3,000.00	100%					3,000.00	100%
合计	61,527.37						61,527.37	

附注十、或有事项的说明

提供担保形成的或有负债

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	担保总额(万元)
(1) 对集团内			
常州天宁建设发展有限公司	常州运河南岸置业有限公司	有限公司	12,100.00
常州天宁建设发展有限公司	常州凤凰新城建设发展有限公司	有限公司	123,000.00
常州东南经济开发有限公司	常州中吴建设发展有限公司	有限公司	10,000.00
小计			145,100.00
(2) 对集团外			
常州天宁建设发展有限公司	常州天宁高新技术创业服务有限公司	有限公司	6,000.00
常州天宁建设发展有限公司	常州市青龙实业总公司	集体企业	5,000.00
常州天宁建设发展有限公司	常州弘辉控股有限公司	有限公司	3,000.00
常州凤凰新城建设发展有限公司	常州天宁中小企业服务有限公司	有限公司	9,100.00
常州凤凰新城建设发展有限公司	常州弘辉控股有限公司	有限公司	16,700.00

常州凤凰新城建设发展有限公司	常州天宁高新技术创业服务有限公司	有限公司	3,000.00
常州市雕庄实业有限公司	常州市东南热电有限公司	有限公司	900.00
小计			43,700.00
总计			188,800.00

附注十一、对外承诺事项的说明

截至 2014 年 12 月 31 日，公司无需要披露的重大对外承诺事项。

附注十二、资产负债表日后事项的说明

2015 年 2 月，经国家发展和改革委员会发改财金（2014）2727 号文批准，公司发行了七年期“2015 年常州天宁建设发展有限公司公司债券”（简称“15 天宁债”）人民币 12 亿元。

