

泰州凤城河建设发展有限公司



审计报告

00002018040095425907

报告文号：中兴华审字[2018]第021003号

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

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

审 计 报 告

中兴华审字（2018）第 021003 号

泰州凤城河建设发展集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了泰州凤城河建设发展集团有限公司（以下简称“凤城河建发公司”）财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2015 年度、2016 年度及 2017 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了凤城河建发公司 2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2015 年度、2016 年度及 2017 年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估凤城河建发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凤城河

建发公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督凤城河建发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。错报可能由舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

（6）就凤城河建发公司实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。



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

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2018 年 3 月 31 日

合并资产负债表

编制单位：泰州凤城河建设发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产：				
货币资金	八（一）	1,841,664,252.22	1,489,945,028.63	1,253,182,880.96
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	八（二）			190,000,000.00
应收票据	八（三）			500,000.00
应收账款	八（四）	2,778,114,705.14	1,400,677,088.05	866,090,988.99
预付款项	八（五）	3,267,403.30	4,277,072.90	3,060,000.00
应收利息				
应收股利				
其他应收款	八（六）	7,877,993,417.44	1,494,648,996.19	845,049,168.26
存货	八（七）	3,281,809,320.95	9,225,446,750.12	5,738,692,709.36
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	八（八）	87,036,532.39	104,333,943.67	31,714,035.51
流动资产合计		15,869,885,631.44	13,719,328,879.56	8,928,289,783.08
非流动资产：				
可供出售金融资产	八（九）	52,380,000.00	31,400,000.00	31,400,000.00
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产	八（十）	6,872,999,400.00	398,299,325.39	402,490,492.44
固定资产	八（十一）	74,651,395.83	77,753,698.67	43,244,691.18
在建工程	八（十二）	184,874,700.49	56,064,814.82	3,400,509,511.42
工程物资				
固定资产清理				
无形资产			29,000.00	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	八（十三）	63,429.98	105,716.66	41,402.00
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计		7,184,968,926.30	563,652,555.54	3,877,686,097.04
资产总计		23,054,854,557.74	14,282,981,435.10	12,805,975,880.12



合并资产负债表（续）

编制单位：泰州凤城河建设发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动负债：				
短期借款	八（十四）	689,750,000.00	1,035,000,000.00	415,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
应付票据	八（十五）	160,000,000.00	240,000,000.00	600,000,000.00
应付账款	八（十六）	33,177,969.30	13,196,324.71	4,004,538.92
预收款项	八（十七）	5,149,699.75	2,646,591.14	1,796,058.29
应付职工薪酬	八（十八）	4,384.25		
应交税费	八（十九）	215,216,684.95	87,553,910.48	342,896.36
应付利息	八（二十）		40,104,558.33	38,552,777.78
应付股利				
其他应付款	八（二十一）	2,024,929,464.76	346,356,046.90	481,344,011.32
一年内到期的非流动负债	八（二十二）	250,000,000.00	1,026,000,000.00	755,900,000.00
其他流动负债				
流动负债合计		3,378,228,203.01	2,790,857,431.56	2,296,940,282.67
非流动负债：				
长期借款	八（二十三）	6,709,000,000.00	3,984,000,000.00	2,530,000,000.00
应付债券	八（二十四）	942,227,734.39		800,000,000.00
其中：优先股				
永续债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
专项应付款	八（二十五）	13,196,355.44	16,365,000.00	18,790,000.00
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债	八（二十六）	980,117,295.34		
其他非流动负债				
非流动负债合计		8,644,541,385.17	4,000,365,000.00	3,348,790,000.00
负债合计		12,022,769,588.18	6,791,222,431.56	5,645,730,282.67
所有者权益：				
实收资本	八（二十七）	2,788,134,352.25	2,788,134,352.25	2,788,134,352.25
资本公积	八（二十八）	3,916,596,339.42	3,844,447,094.82	3,826,728,603.79
减：库存股				
其他综合收益	八（二十九）	2,940,351,886.01		
专项储备				
盈余公积	八（三十）	134,167,142.21	85,724,437.90	54,536,683.05
未分配利润	八（三十一）	1,250,144,154.13	770,784,897.61	489,553,859.41
归属于母公司所有者权益合计		11,029,393,874.02	7,489,090,782.58	7,158,953,498.50
少数股东权益		2,691,095.54	2,668,220.96	1,292,098.95
所有者权益合计		11,032,084,969.56	7,491,759,003.54	7,160,245,597.45
负债和所有者权益总计		23,054,854,557.74	14,282,981,435.10	12,805,975,880.12

法定代表人：

文马

主管会计工作负责人：

周扬

会计机构负责人：

孙涛

合并利润表

编制单位：泰州凤城河建设发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2017年度	2016年度	2015年度
一、营业总收入		1,062,784,277.80	930,924,168.94	926,171,011.16
其中：营业收入	八（三十二）	1,062,784,277.80	930,924,168.94	926,171,011.16
二、营业总成本		756,007,792.12	871,290,066.36	848,911,668.98
其中：营业成本	八（三十二）	681,998,370.37	818,540,762.10	815,283,270.93
税金及附加	八（三十三）	16,815,077.71	5,164,551.52	9,885,687.46
销售费用		44,951,280.72	30,327,270.18	13,541,481.12
管理费用		17,373,410.08	20,491,977.30	16,362,765.22
财务费用	八（三十四）	-5,130,346.76	-3,234,494.74	-6,161,535.75
资产减值损失				
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）			-30,465.12	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-480,000.00	
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
其他收益	八（三十五）	301,507,522.61		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		608,284,008.29	59,603,637.46	77,259,342.18
加：营业外收入	八（三十六）		268,187,236.86	250,735,844.88
减：营业外支出	八（三十七）	117.00	32,000.00	32,544.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		608,283,891.29	327,758,874.32	327,962,643.06
减：所得税费用	八（三十八）	80,459,556.50	15,352,553.44	19,737,017.45
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		527,824,334.79	312,406,320.88	308,225,625.61
其中：归属于母公司股东的净利润		527,801,960.83	312,674,393.05	308,403,526.66
少数股东损益		22,373.96	-268,072.17	-177,901.05
其中：持续经营净利润		527,824,334.79	312,406,320.88	308,225,625.61
终止经营净利润				
六、其他综合收益的税后净额				
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额				
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益				
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动				
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		2,940,351,886.01		
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
2、可供出售金融资产公允价值变动损益				
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4、现金流量套期损益的有效部分				
5、外币财务报表折算差额				
6、首次转换为投资性房地产的公允价值变动损益		2,940,351,886.01		
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		3,468,176,220.80	312,406,320.88	308,225,625.61
归属于母公司所有者的综合收益总额		3,468,153,846.84	312,674,393.05	308,403,526.66
归属于少数股东的综合收益总额		22,373.96	-268,072.17	-177,901.05

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并现金流量表

编制单位：泰州凤城河建设发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2017年度	2016年度	2015年度
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		595,816,408.85	56,300,853.91	23,977,129.07
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		1,218,043,806.84	1,704,165,451.51	1,820,558,901.64
经营活动现金流入小计		1,813,860,215.69	1,760,466,305.42	1,844,536,030.71
购买商品、接受劳务支付的现金		301,289,514.04	253,532,038.67	20,717,206.64
支付给职工以及为职工支付的现金		9,058,773.08	8,761,249.32	3,293,504.67
支付的各项税费		7,309,731.98	10,099,204.17	104,552,174.96
支付其他与经营活动有关的现金		3,040,170,694.61	1,375,573,828.90	1,711,830,106.49
经营活动现金流出小计		3,357,828,713.71	1,647,966,321.06	1,840,392,992.76
经营活动产生的现金流量净额		-1,543,968,498.02	112,499,984.36	4,143,037.95
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金			237,000,000.00	790,000,000.00
取得投资收益收到的现金				
投资活动现金流入小计			237,000,000.00	790,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		130,508,247.94	71,264,687.60	1,973,064,184.57
投资支付的现金		20,980,000.00	60,000,000.00	570,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				-292,881,393.85
支付其他与投资活动有关的现金			1,490,392.30	
投资活动现金流出小计		151,488,247.94	132,755,079.90	2,250,182,790.72
投资活动产生的现金流量净额		-151,488,247.94	104,244,920.10	-1,460,182,790.72
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			20,400,779.15	1,069,946,326.41
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金		3,859,750,000.00	2,777,840,000.00	1,800,000,000.00
发行债券收到的现金		950,000,000.00		
收到其他与筹资活动有关的现金				420,000,000.00
筹资活动现金流入小计		4,809,750,000.00	2,798,240,779.15	3,289,946,326.41
偿还债务支付的现金		2,256,000,000.00	1,110,600,000.00	790,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		506,574,030.45	335,723,535.94	433,118,730.90
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		44,750,000.00	1,581,030,000.00	100,000,000.00
筹资活动现金流出小计		2,807,324,030.45	3,027,353,535.94	1,324,018,730.90
筹资活动产生的现金流量净额		2,002,425,969.55	-229,112,756.79	1,965,927,595.51
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额		306,969,223.59	-12,367,852.33	509,887,842.74
加：期初现金及现金等价物余额		1,140,815,028.63	1,153,182,880.96	643,295,038.22
六、期末现金及现金等价物余额		1,447,784,252.22	1,140,815,028.63	1,153,182,880.96

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

编制单位: 泰州凤城河建设发展有限公司 2017年度 金额单位: 人民币元

项 目	归属于母公司所有者权益										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	小计				
一、上年年末余额	2,788,134,352.25	3,844,447,094.82				85,724,437.90	770,784,897.61	7,489,090,782.58			2,860,220.96	7,491,759,003.54
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年年初余额	2,788,134,352.25	3,844,447,094.82				85,724,437.90	770,784,897.61	7,489,090,782.58			2,860,220.96	7,491,759,003.54
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		72,149,244.60		2,940,351,886.01		48,442,704.31	479,359,256.52	3,540,303,091.44			22,874.58	7,080,629,057.46
(一) 综合收益总额				2,940,351,886.01				2,940,351,886.01			22,373.96	5,880,726,145.98
(二) 所有者投入和减少资本												
1、所有者投入资本		72,149,244.60						72,149,244.60			500.62	144,298,969.82
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						48,442,704.31	479,359,256.52	527,801,960.83			500.62	1,055,603,921.66
2、提取一般风险准备						48,442,704.31		48,442,704.31				96,885,408.62
3、对所有者的分配												
4、其他												
(四) 股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本(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、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	2,788,134,352.25	3,916,596,339.42		2,940,351,886.01		134,167,142.21	1,250,144,154.13	11,029,393,874.02			2,691,095.54	11,032,084,969.56

法定代表人

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

孙涛

周扬

马文亭

编制单位: 泰州凤城河建设发展有限公司		2,788,134,452.21
项 目	实收资本	
一、上年年末余额		
加: 会计政策变更		

金額單位：人民幣元

2016年度													金额单位：人民币元
项 目	归属于母公司所有者权益												
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	2,788,134,352.25				3,826,728,603.79				54,536,683.05	489,553,859.41	7,158,953,498.50	1,292,098.95	7,160,245,597.45
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	2,788,134,352.25				3,826,728,603.79				54,536,683.05	489,553,859.41	7,158,953,498.50	1,292,098.95	7,160,245,597.45
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					17,718,491.03				31,187,754.85	281,231,038.20	330,137,284.08	1,376,122.01	331,513,406.09
（一）综合收益总额										312,674,393.05	312,674,393.05	-268,072.17	312,406,320.88
（二）所有者投入和减少资本													
1、所有者投入资本					17,718,491.03						17,718,491.03	1,644,194.18	19,362,685.21
2、其他权益工具持有者投入资本					17,718,491.03						17,718,491.03	1,644,194.18	19,362,685.21
3、股份支付计入股东权益的金额													
4、其他													
（三）利润分配													
1、提取盈余公积									31,187,754.85	-31,443,354.85	-255,600.00		-255,600.00
2、提取一般风险准备									31,187,754.85	-31,187,754.85			
3、对所有者分配的分配													
4、其他										-255,600.00	-255,600.00		-255,600.00
（四）股东权益内部结转													
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、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	2,788,134,352.25				3,844,447,094.82				85,724,437.90	770,784,897.61	7,489,090,782.58	2,668,220.86	7,491,759,003.54

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

卷

周扬

可保

合并所有者权益变动表

金额单位：人民币元

2015年度													
归属于母公司所有者权益													
项 目	实收资本	优先股	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	小计	少数股东权益	所有者权益合计
			永续债	其他									
一、上年年末余额	2,785,134,352.25				2,242,179,768.58				23,674,849.93	214,061,888.08	5,268,050,858.84		5,268,050,858.84
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	2,785,134,352.25				2,242,179,768.58				23,674,849.93	214,061,888.08	5,268,050,858.84		5,268,050,858.84
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					1,584,548,835.21				30,861,833.12	275,491,971.33	1,890,902,639.66	1,292,098.95	3,763,097,378.27
（一）综合收益总额												-177,901.05	-177,901.05
（二）所有者投入和减少资本					1,584,548,835.21						1,584,548,835.21	1,470,000.00	3,170,567,670.42
1、所有者投入资本					1,584,548,835.21						1,584,548,835.21	1,470,000.00	3,170,567,670.42
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额													
4、其他													
（三）利润分配									30,861,833.12	275,491,971.33	306,353,804.45		612,707,608.90
1、提取盈余公积									30,861,833.12		30,861,833.12		61,723,666.24
2、提取一般风险准备													
3、对所有者的分配													
4、其他										275,491,971.33	275,491,971.33		550,983,942.66
（四）股东权益内部结转													
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、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	2,785,134,352.25				3,826,728,603.79				54,536,683.05	489,553,859.41	7,158,953,498.50	1,292,098.95	7,160,245,597.45

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

马 文

周 扬

孙 涛

资产负债表

2017年12月31日

编制单位：泰州凤城河建设发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产：				
货币资金		1,384,425,580.63	1,399,573,664.09	1,200,762,264.05
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				190,000,000.00
应收票据				500,000.00
应收账款	十一（一）	2,769,480,408.64	1,398,747,974.05	862,976,079.36
预付款项		3,060,000.00	3,992,577.00	3,060,000.00
应收利息				
应收股利				
其他应收款	十一（二）	7,327,899,598.49	1,574,773,367.96	567,388,197.35
存货		3,281,097,918.09	9,224,735,347.26	5,737,899,886.50
一年内到期的非流动资产		87,034,110.27	104,317,668.83	31,714,035.51
其他流动资产				
流动资产合计		14,852,997,616.12	13,706,140,599.19	8,594,300,462.77
非流动资产：				
可供出售金融资产		52,380,000.00	31,400,000.00	31,400,000.00
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	十一（三）	205,450,000.00	205,450,000.00	206,980,000.00
投资性房地产		6,872,999,400.00	398,299,325.39	402,490,492.44
固定资产		74,440,925.16	77,515,862.01	42,790,394.99
在建工程		186,390,700.49	56,064,814.82	3,398,993,511.42
工程物资				
固定资产清理				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计		7,391,661,025.65	768,730,002.22	4,082,654,398.85
资产总计		22,244,658,641.77	14,474,870,601.41	12,676,954,861.62

资产负债表（续）
2017年12月31日

编制单位：泰州凤城河建设发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动负债：				
短期借款		610,000,000.00	1,035,000,000.00	340,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
应付票据		160,000,000.00	240,000,000.00	600,000,000.00
应付账款		33,033,549.29	12,376,588.91	3,846,874.92
预收款项		2,098,284.36	311,627.59	1,726,141.29
应付职工薪酬		3,576.25		
应交税费		195,608,797.51	86,945,082.16	
应付利息			40,104,558.33	38,552,777.78
应付股利				
其他应付款		1,730,854,122.47	943,076,991.45	426,921,042.35
一年内到期的非流动负债		250,000,000.00	965,000,000.00	755,900,000.00
其他流动负债				
流动负债合计		2,981,598,329.88	3,322,814,848.44	2,166,946,836.34
非流动负债：				
长期借款		6,340,000,000.00	3,645,000,000.00	2,530,000,000.00
应付债券		942,227,734.39		800,000,000.00
其中：优先股				
永续债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
专项应付款		13,096,355.44	16,365,000.00	18,790,000.00
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债		980,117,295.34		
其他非流动负债				
非流动负债合计		8,275,441,385.17	3,661,365,000.00	3,348,790,000.00
负债合计		11,257,039,715.05	6,984,179,848.44	5,515,736,836.34
所有者权益：				
实收资本		2,788,134,352.25	2,788,134,352.25	2,788,134,352.25
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积		3,916,728,627.54	3,844,579,382.94	3,826,728,603.79
减：库存股				
其他综合收益		2,940,351,886.01		
专项储备				
盈余公积		134,167,142.22	85,724,437.90	54,536,683.05
未分配利润		1,208,236,918.70	772,252,579.88	491,818,386.19
所有者权益合计		10,987,618,926.72	7,490,690,752.97	7,161,218,025.28
负债和所有者权益总计		22,244,658,641.77	14,474,870,601.41	12,676,954,861.62

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

2017年度

编制单位：泰州凤城河建设发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2017年度	2016年度	2015年度
一、营业收入	十一（四）	947,233,613.48	890,533,106.72	901,068,365.66
减：营业成本	十一（四）	662,754,526.64	799,836,626.90	806,092,852.05
税金及附加		16,734,170.50	4,686,079.91	9,000,219.08
销售费用		12,293,471.68	13,334,146.16	3,334,854.29
管理费用		12,387,444.90	15,846,181.34	11,215,000.25
财务费用		-6,690,015.31	-3,122,614.57	-6,104,505.58
资产减值损失				
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）			-480,000.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-480,000.00	
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
其他收益		300,064,207.80		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		549,818,222.87	59,472,686.98	77,529,945.57
加：营业外收入			267,416,116.22	250,657,829.40
减：营业外支出			32,000.00	30,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		549,818,222.87	326,856,803.20	328,157,774.97
减：所得税费用		65,391,179.74	14,979,254.66	19,539,443.74
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		484,427,043.13	311,877,548.54	308,618,331.23
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额		3,920,469,181.35		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益				
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动				
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		2,940,351,886.01		
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
2、可供出售金融资产公允价值变动损益				
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4、现金流量套期损益的有效部分				
5、外币财务报表折算差额				
6、首次转换为投资性房地产公允价值的变动损益		2,940,351,886.01		
六、综合收益总额		3,424,778,929.15	311,877,548.54	308,618,331.23

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

编制单位：泰州凤城河建设发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2017年度	2016年度	2015年度
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		480,265,744.53	12,416,649.41	1,726,141.29
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		8,589,546.16	1,674,419,894.01	1,201,147,548.95
经营活动现金流入小计		488,855,290.69	1,686,836,543.42	1,202,873,690.24
购买商品、接受劳务支付的现金		300,045,670.31	218,320,539.00	5,597,081.88
支付给职工以及为职工支付的现金		9,058,773.08	8,150,302.02	1,341,021.04
支付的各项税费		7,309,731.98	9,060,591.07	103,738,830.95
支付其他与经营活动有关的现金		2,034,526,920.39	1,158,241,757.30	832,630,720.54
经营活动现金流出小计		2,350,941,095.76	1,393,773,189.39	943,307,654.41
经营活动产生的现金流量净额		-1,862,085,805.07	293,063,354.03	259,566,035.83
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金			237,000,000.00	790,000,000.00
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计			237,000,000.00	790,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		130,508,247.94	71,153,393.05	1,972,708,574.57
投资支付的现金		20,980,000.00	60,000,000.00	570,000,000.00
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				3,180,000.00
投资活动现金流出小计		151,488,247.94	131,153,393.05	2,545,888,574.57
投资活动产生的现金流量净额		-151,488,247.94	105,846,606.95	-1,755,888,574.57
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			17,850,779.15	1,065,296,326.41
取得借款收到的现金		3,590,000,000.00	2,332,840,000.00	1,640,000,000.00
发行债券收到的现金		950,000,000.00		
收到其他与筹资活动有关的现金				420,000,000.00
筹资活动现金流入小计		4,540,000,000.00	2,350,690,779.15	3,125,296,326.41
偿还债务支付的现金		2,035,000,000.00	990,600,000.00	635,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		506,574,030.45	328,289,340.09	433,118,730.90
支付其他与筹资活动有关的现金		44,750,000.00	1,481,030,000.00	100,000,000.00
筹资活动现金流出小计		2,586,324,030.45	2,799,919,340.09	1,169,018,730.90
筹资活动产生的现金流量净额		1,953,675,969.55	-449,228,560.94	1,956,277,595.51
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额		-59,898,083.46	-50,318,599.96	459,955,056.77
加：期初现金及现金等价物余额		1,050,443,664.09	1,100,762,264.05	640,807,207.28
六、期末现金及现金等价物余额		990,545,580.63	1,050,443,664.09	1,100,762,264.05

法定代表人：

马宁

主管会计工作负责人：

周扬

会计机构负责人：

孙涛

所有者权益变动表

编制单位：泰州凤城河建设发展有限公司

金额单位：人民币元

2017年度											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							
一、上年年末余额	2,788,134,352.25				3,844,579,382.94				85,724,437.90	772,252,579.88	7,490,690,752.97
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	2,788,134,352.25				3,844,579,382.94				85,724,437.90	772,252,579.88	7,490,690,752.97
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					72,149,244.60		2,940,351,886.01		48,442,704.32	435,984,338.82	3,496,928,173.75
（一）综合收益总额							2,940,351,886.01			435,984,338.82	3,376,336,224.83
（二）所有者投入和减少资本					72,149,244.60						72,149,244.60
1、所有者投入资本					72,149,244.60						72,149,244.60
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配											
1、提取盈余公积									48,442,704.32		48,442,704.32
2、提取一般风险准备									48,442,704.32		48,442,704.32
3、对股东的分配											
4、其他											
（四）股东权益内部结转											
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、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	2,788,134,352.25				3,916,728,627.54		2,940,351,886.01		134,167,142.22	1,208,236,918.70	10,987,618,926.72

法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

马文宇

周扬

孙涛

所有者权益变动表

2016年度												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								
一、上年年末余额	2,788,134,352.25				3,826,728,603.79					54,536,683.05	491,818,386.19	7,161,218,025.28
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	2,788,134,352.25				3,826,728,603.79					54,536,683.05	491,818,386.19	7,161,218,025.28
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					17,850,779.15					31,187,754.85	280,434,193.69	329,472,727.69
（一）综合收益总额											280,434,193.69	280,434,193.69
（二）所有者投入和减少资本					17,850,779.15							17,850,779.15
1、所有者投入资本					17,850,779.15							17,850,779.15
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配												
1、提取盈余公积										31,187,754.85		31,187,754.85
2、提取一般风险准备										31,187,754.85		31,187,754.85
3、对股东的分配												
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
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、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	2,788,134,352.25				3,844,579,382.94					85,724,437.90	772,252,579.88	7,490,690,752.97

法定代表人

马文

主管会计工作负责人

周扬

会计机构负责人

孙涛

所有者权益变动表

编制单位：泰州凤城河建设发展有限公司

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							
一、上年年末余额	2,788,134,352.25				2,242,179,768.58				23,674,849.93	214,061,888.08	5,268,050,858.84
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年年初余额	2,788,134,352.25				2,242,179,768.58				23,674,849.93	214,061,888.08	5,268,050,858.84
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					1,584,548,835.21				30,861,833.12	277,756,498.11	1,893,167,166.44
（一）综合收益总额											
（二）所有者投入和减少资本					1,584,548,835.21					277,756,498.11	277,756,498.11
1、所有者投入资本											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配											
1、提取盈余公积									30,861,833.12		30,861,833.12
2、提取一般风险准备											
3、对股东的分配									30,861,833.12		30,861,833.12
4、其他											
（四）股东权益内部结转											
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、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	2,788,134,352.25				3,826,728,603.79				54,536,683.05	491,818,386.19	7,161,218,025.28

金额单位：人民币元

2015年度

法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

马

周扬

孙涛

泰州凤城河建设发展有限公司

2015-2017 年度财务报表附注

一、公司的基本情况

（一）公司注册地、组织形式和总部地址

泰州凤城河建设发展有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）是于 2007 年 6 月 18 日在中华人民共和国（“中国”）境内成立的有限公司，江苏省泰州工商行政管理局登记注册，由泰州市政府国有资产监督管理委员会 100%控股，同一社会信用代码：91321200663282520R，法人代表马文宁，地址：泰州市东南园 10 号。公司成立时的注册资本 30,000,000.00 元，由江苏经纬会计师事务所审验，并出具的经纬验（2007）第 2020 号验资报告验证确认。

2007 年 8 月 3 日，增加注册资本 30,000,000.00 元，变更后注册资本为人民币 60,000,000.00 元，由泰州市凤城河风景区投资管理中心于 2007 年 9 月 1 日前以货币一次缴足，经江苏经纬会计师事务所审验，并出具验资报告经纬验（2007）第 2029 号。

2007 年 11 月 19 日，增加注册资本人民币 40,000,000.00 元，变更后注册资本为人民币 100,000,000.00 元，由泰州市凤城河风景区投资管理中心于 2007 年 11 月 27 日前以货币一次缴足，经江苏中兴会计师事务所有限公司审验，并出具验资报告苏中兴分验字（2007）D130 号。

2008 年 9 月 28 日，增加注册资本人民币 400,000,000.00 元，变更后注册资本为人民币 500,000,000.00 元，由泰州市凤城河风景区投资管理中心于 2008 年 9 月 28 日前，以土地使用权出资缴纳，经江苏中兴会计师事务所有限公司审验，并出具验资报告苏中兴验字【2008】D039 号。

2008 年 10 月 14 日，增加注册资本人民币 70,000,000.00 元，变更后注册资本为人民币 570,000,000.00 元，由泰州市凤城河风景区投资管理中心于 2008 年 10 月 14 日前以货币缴足，经江苏中兴会计师事务所有限公司审验，并出具验资报告苏中兴分验字【2008】139 号。

2008 年 10 月 27 日，增加注册资本人民币 60,000,000.00 元，变更后注册资本为人民币 630,000,000.00 元，由泰州市凤城河风景区投资管理中心于 2008 年 10 月 27 日前以货币缴足，经江苏中兴会计师事务所有限公司审验，并出具验资报告苏中兴分验字【2008】142 号。

2008 年 11 月 17 日，增加注册资本人民币 70,000,000.00 元，变更后注册资本为人民币 700,000,000.00 元，由泰州市凤城河风景区投资管理中心于 2008 年 11 月

17 日前以货币缴足，经江苏中兴会计师事务所有限公司审验，并出具验资报告苏中兴分验字【2008】154 号。

2009 年 2 月 13 日，增加注册资本人民币 100,000,000.00 元，变更后注册资本为人民币 800,000,000.00 元，由泰州市凤城河风景区投资管理中心于 2009 年 2 月 13 日前以货币缴足，经江苏中兴会计师事务所有限公司审验，并出具验资报告苏中兴分验字【2009】021 号。

2009 年 2 月 26 日，增加注册资本人民币 100,000,000.00 元，变更后注册资本为人民币 900,000,000.00 元，由泰州市凤城河风景区投资管理中心于 2009 年 2 月 26 日前以货币缴足，经江苏中兴会计师事务所有限公司审验，并出具验资报告苏中兴分验字【2009】036 号。

2014 年 5 月 21 日，增加注册资本人民币 1,888,134,352.25 元，变更后注册资本为人民币 2,788,134,352.25 元，由泰州市凤城河风景区投资管理中心于 2014 年 5 月 21 日前以货币缴足，经江苏省中天华夏会计师事务所有限公司审验，并出具验资报告中天分验字【2014】6-032 号。

截至 2017 年 12 月 31 日，公司注册资本为人民币 2,788,134,352.25 元。

（二）公司的业务性质和主要经营活动

本公司经营范围：资产经营运作、建设工程管理服务、旅游项目经验管理服务、房地产开发、物业管理、房地产中介服务（不含评估）。（依法经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（三）母公司以及集团总部的名称

本公司的控股股东为泰州市政府国有资产监督管理委员会，本集团最终控制人为泰州市政府国有资产监督管理委员会。本期纳入合并范围的子公司共 5 家，包括泰州东南国际旅行社有限公司、泰州祥泰老行当文化开发有限公司、泰州市导游服务中心有限公司、泰州古城河投资管理有限公司、泰州市凤城河旅游管理服务有限公司，孙公司共 1 家，为泰州市古城河旅游产品销售有限公司，因撤资不再包括泰州市田园牧歌景区管理有限公司。

本公司设有董事会，对公司重大决策和日常工作实施管理和控制。

（四）财务报告的批准报出

本集团财务报告的批准报出者为本公司董事会，批准报出日为 2018 年 3 月 31 日。

（五）营业期限

公司营业期限自 2007 年 6 月至 2027 年 6 月。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本集团财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》（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（统称“企业会计准则”）编制，并基于本附注四“重要会计政策和会计估计”所述会计政策和估计编制。

（二）持续经营

本集团自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、遵循企业会计准则的声明

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

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本集团会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

（二）记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础，除交易性金融资产、投资性房地产等以公允价值计量外，以历史成本为计价原则。

（四）企业合并

1. 同一控制下的合并

本集团作为合并方，在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。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，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下的合并

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本集团在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和（通过多次交易分步实现的企业合并，其合并成本为每一单项交易的成本之和）。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或

有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，经复核后，合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，将其差额计入合并当期营业外收入。

(五) 投资性主体

1. 投资性主体的判断依据

同时满足下列条件时，属于投资性主体：

(1) 该集团是以向投资者提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金；(2) 该集团的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报；(3) 该集团按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

集团属于投资性主体的，通常情况下应当符合下列所有特征：

(1) 拥有一个以上投资；(2) 拥有一个以上投资者；(3) 投资者不是该主体的关联方；(4) 其所有者权益以股权或类似权益方式存在。

2. 合并范围的确定

作为投资性主体应当仅将为其投资活动提供相关服务的子公司纳入合并范围并编制合并财务报表；其他子公司不应当予以合并，对其他子公司的投资应当按照公允价值计量且其变动计入当期损益。

投资性主体的母公司本身不是投资性主体，则应当将其控制的全部主体，包括那些通过投资性主体所间接控制的主体，纳入合并财务报表范围。当母公司由非投资性主体转变为投资性主体时，除仅将为其投资活动提供相关服务的子公司纳入合并财务报表范围编制合并财务报表外，企业自转变日起对其他子公司不再予以合并，并按照视同在转变日处置子公司但保留剩余股权的原则进行会计处理。当母公司由投资性主体转变为非投资性主体时，应将原未纳入合并财务报表范围的子公司于转变日纳入合并财务报表范围，原未纳入合并财务报表范围的子公司在转变日的公允价值视同为购买的交易对价。

(六) 合并财务报表的编制方法

1. 合并范围的确定原则

本集团将所有控制的子公司纳入合并财务报表范围。

2. 合并财务报表编制的原则、程序及方法

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或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额，分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对上年财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

对于非同一控制下企业合并取得子公司，经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

本集团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，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对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，调整资本溢价或股本溢价，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

3. 子公司发生超额亏损在合并财务报表中的反映

在合并财务报表中，母公司分担的当期亏损超过了其在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额冲减归属于母公司的所有者权益（未分配利润）；子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额继续冲减少数股东权益。

(七) 合营安排分类及共同经营的会计处理方法

本集团的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目，本集团作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债，以及按份额确认持有的资产和承担的负债，根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的，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。

(八) 外币业务和外币报表折算

1. 外币交易

本集团外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。

2. 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在所有者权益“其他综合收益”项目中列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

(九) 现金及现金等价物的确定标准

本集团现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款，现金流量表之现金等价物系指持有期限不超过 3 个月、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。

(十) 金融资产和金融负债

1. 金融资产

本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

本集团按投资目的和经济实质对拥有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项及可供出售金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括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。本集团将满足下列条件之一的金融资产归类为交易性金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；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。本集团将只有符合下列条件之一的金融工具，才可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：该指定可以消除或明显减少由于该金融工具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；公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具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；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团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，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

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。

可供出售金融资产，是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及未被划分为其他类的金融资产。这类资产中，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，按成本进行后续计量；其他存在活跃市场报价或虽没有活跃市场报价但公允价值能够可靠计量的，按公允价值计量，公允价值变动计入其他综合收益。对于此类金融

资产采用公允价值进行后续计量，除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

(2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的，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，且本集团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，虽然本集团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控制。

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控制的，则按照其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。

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，与因转移而收到的对价及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，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及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的差额计入当期损益。

(3) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备

2. 金融负债

(1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和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。按照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金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。金融工具存在活跃市场的，活跃市场中的市场报价用于确定其公允价值。在活跃市场上，本集团已持有的金融资产或拟承担的金融负债以现行出价作为相应资产或负债的公允价值；本集团拟购入的金融资产或已承担的金融负债以现行要价作为相应资产或负债的公允价值。金融资产或金融负债没有现行出价和要价的，但最近交易日后经济环境没有发生重大变化的，则采用最近交易的市场报价确定该金融资产或金融负债的公允价值。最近交易日后经济环境发生了重大变化时，参考类似金融资产或金融负债的现行价格或利率，调整最近交易的市场报价，以确定该金融资产或金融负债的公允价值。本集团有足够的证据表明最近交易的市场报价不是公允价值的，对最近交易的市场报价作出适当调整，以确定该金融资产或金融负债的公允价值。

（2）金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。公司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。公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

（十一）应收款项

本集团将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；债务单位逾期未履行偿债义务超过5年；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

应收款项运用个别认定方式评估减值损失，期末对应收款项（包括应收账款、其他应收款），经单独进行减值测试，期末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用）。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关资产减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

（十二）存货

1. 存货的分类

本集团存货主要包括房产、土地和开发成本。

2. 存货的盘存制度

存货实行永续盘存制。

3. 存货的计价方法

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；领用或发出存货，采用先进先出法确定其实际成本。

4. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰高孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，以确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购的数量，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照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；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

5. 开发成本的核算方法

本公司开发项目的成本包括：

（1）土地征用及拆迁补偿费：归集开发房地产所购买或参与拍卖土地所发生的各项费用，包括土地价款、安置费、原有建筑的拆迁补偿费、契税、拍卖服务费等。

（2）前期工程费：归集开发前发生的规划、设计、可行性研究以及水文地质勘察、测绘、场地平整等费用。

（3）基础设施费：归集开发过程中发生的供水、供电、供气、排污、通讯、照明、绿化、环卫设施、光彩工程以及道路等基础设施费用。

（4）建筑安装工程费：归集开发过程中按建筑安装工程施工图施工所发生的各项建筑安装工程费和设备费。

（5）配套设施费：归集在开发项目内发生的公共配套设施费用，如锅炉房、水塔（箱）、自行车棚、治安消防室、配电房、公厕、幼儿园、学校、娱乐文体设施、会所、居委会、垃圾房等设备支出。

(6) 开发间接费用：归集在开发项目现场组织管理开发工程所发生的不能直接确定由某项目负担的费用，月末需按一定标准在各个开发项目间进行分配。包括：开发项目完工之前所发生的借款费月、工程管理部门的办公费、电话费、交通差旅费、修理费、折旧费、低值易耗品摊销、周转房摊销、管理机构人员的薪酬、以及其他支出等。

开发项目竣工时，经有关政府部门验收合格达到交房条件时，计算或预计可售住宅、商铺、写字间及车位等开发品的总可售面积，并按各开发产品的可售面积占总可售面积的比例将归集的开发成本在各开发品之间进行分摊，计算出各开发产品实际成本。尚未决算的，按预计成本计入开发产品，并在决算后按实际成本数与预计成本的差额调整开发产品。

6. 开发用土地的核算方法

开发用土地为本公司购入的计划用于房地产开发的土地使用权，在“存货-拟开发土地”项目核算，待该项土地开发时再将其账面价值转入“存货-开发成本”项目核算。

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本。

连同房产整体开发的项目，按开发项目占地面积计算分摊计入项目的开发成本，如果项目各种类型开发项目的容积率差异较大导致按占地面积计算分摊不合理的，则按开发项目建筑面积计算分摊。

7. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按实际发生额核算。能够认定到所属开发项目的公共配套设施，直接计入所属开发项目的开发成本；不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集，在公共配套设施项目竣工决算时，该单独归集的开发成本按开发产品可售面积分摊并计入各受益开发项目中去；如果公共配套设施完工决算后再按实际发生数和预提数之间的差额调整有关开发品成本。

能有偿转让或拥有收益权的公共配套设施：以各配套设施项目作为独立成本核算对象，归集所发生的成本。

(十三) 持有待售的非流动资产和处置组

本集团若主要通过出售（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；本集团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，本集团不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

（十四）长期股权投资

1. 确定对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的判断

本集团长期股权投资主要包括本集团持有的能够对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

控制是指本集团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其回报金额。

共同控制是指按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经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。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。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有的权利的合营安排。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。重大影响的确定依据主要为在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，通过在被投资单位财务和经营决策制定过程中的发言权实施重大影响；本集团直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50% 的表决权股份，如果有明确证据表明该种情况下不能参与被

投资单位的生产经营决策，则不能形成重大影响。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，本集团一方面会考虑本集团直接或间接持有的被投资单位的表决权股份，同时考虑本集团和其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资单位的股权后产生的影响，如被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

2. 长期股权投资成本确定、后续计量及损益确认方法

同一控制下的企业合并：公司按照取得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所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

为企业合并而发生的审计、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；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。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本；以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，按相关会计准则的规定确定投资成本。

本集团对能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对合营企业及联营企业的投资采用权益法核算。

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的利润或现金股利确认为投资收益。

采用权益法核算时，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差额，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差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位当年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；投资方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；投资方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所有者权益。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，按照本集团的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调

整，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有比例计算归属于投资企业的部分的基础上确认投资收益。

3. 长期股权投资的变更

对因追加投资等原因能够对被投资单位实施共同控制或重大影响但不构成控制的，原持有的分类为可供出售金融资产的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本，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改按权益法核算的当期损益。上述计算所得的初始投资成本，与按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，前者大于后者的，不调整长期股权投资的账面价值；前者小于后者的，差额调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

对因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的长期股权投资，在编制个别财务报表时，按照原持有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初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资分类为可供出售金融资产进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

本集团对因处置部分股权投资等原因对被投资单位不再具有共同控制或重大影响，处置后的剩余股权分类为可供出售金融资产的，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；

投资方因处置部分权益性投资等原因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重大影响，分类为可供出售金融资产的，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

4. 长期股权投资的处置

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

（十五）投资性房地产

1. 投资性房地产的范围

本集团投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的房屋建筑物。

2. 投资性房地产的确认条件

投资性房地产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- （1）与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入公司；
- （2）该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

3. 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产

- （1）选用公允价值模式进行后续计量的依据

对有确凿证据表明公允价值能够持续可靠取得的投资性房地产，公司采用公允价值模式进行后续计量。

同时满足下列条件的，公司才能采用公允价值模式计量的投资性房地产：

- ①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；
- ②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

- （2）投资性房地产的公允价值的确定

①在能够取得同类或类似房地产现行市场价格的情况下，公司参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格（市场公开报价）确定投资性房地产的公允价值。

②在无法取得同类或类似房地产现行市场价格的情况下，公司参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，或者根据预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值合理估计投资性房地产的公允价值。

同类或类似的建筑物，是指所处地理位置和地理环境相同、性质相同、结构类型相同或相近、新旧程度相同或相近，可使用状况相同或相近的建筑物；同类或类似的土地使用权，是指同一位置区域、所处地理环境相同或相近、可使用状况相同或相近的土地。

③对采用公允价值模式计量的投资性房地产，本公司不计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

（十六） 固定资产

本集团固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备、办公设备和其他，按其取得时的成本作为入账的价值，其中，外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其

他支出；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账；融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合固定资产确认条件的，于发生时计入当期损益。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本集团固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋建筑物	20-30	5	3.17-4.75
2	机器设备	5-10	5	9.50-19.00
3	办公设备及其他	3-10	5	9.50-31.67
4	运输工具	5-10	5	9.50-19.00

本集团于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、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。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。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。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手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。融资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将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(十七) 在建工程

在建工程以立项项目分类核算。

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程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，并按本公司固定资产折旧章程计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(十八) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、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。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建和生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是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者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当构建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

当构建或生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

本公司房地厂开发项目的借款费用在满足资本化条件时予以资本化，计入“开发成本-开发间接费用”项目；开发项目竣工达到预定可使用或可销售状态所必要的构建或者生产活动实质上已经完成的，发生的借款费用停止资本化直接计入当期损益。

3. 借款费用暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用及其辅助费，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(十九) 无形资产

1. 无形资产的计价方法

(1) 取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业是指且换入资产或换出资产的公允价值能够计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出的无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途所发生的其他直接费用。

本公司的无形资产包括土地使用权、软件。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的资产，不予摊销。

2. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	40-70 年	土地使用权证

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期末无形资产使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

4. 划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识用于某计划或设计，以生产数新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

5. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

(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

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

6. 与研究开发项目相关的无形资产的确认、计量

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产。

合作研发下根据交易经济实质判断合作研发交易经济实质属于自行开发相关技术（研发劳务外包）还是外购技术。

交易经济实质属于自主开发的，则按照上述自行研究开发支出资本化的条件以及确认无形资产的标准进行会计处理。

（二十）长期待摊费用

本集团的长期待摊费用是指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用，该等费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（二十一）商誉

商誉为股权投资成本或非同一控制下企业合并成本超过应享有的或企业合并中取得的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

（二十二）非金融长期资产减值

本集团于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值，本集团将进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每期末均进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。资产的可收回金额是指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。

出现减值的迹象如下：

1. 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

2. 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

3. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

4. 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

5. 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

6. 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

7. 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(二十三) 职工薪酬

本集团的职工薪酬是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1. 短期薪酬，是指本集团在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。本集团的短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入当期损益或相关资产成本。短期薪酬为非货币性福利的，按照公允价值计量。

2. 离职后福利，是指本集团为获得职工提供的服务而在职工退休或与本集团解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，属于短期薪酬和辞退福利的除外。

本集团的设定提存计划，是指按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险以及企业年金等，在职工为本集团提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本集团根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本集团以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3. 辞退福利，是指本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。对于职工虽然没有与本集团解除劳动合同，但未来不再为本集团提供服务，不能为本集团带来经济利益，本集团承诺提供实质上具有辞退福利性质的经济补偿的，如发生“内退”的情况，在其正式退休日期之前应当比照辞退福利处理，在其正式退休日期之后，按照离职后福利处理。

本集团向职工提供辞退福利的，在本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时、本集团确认涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

对于辞退福利预期在年度报告期间期末后十二个月内不能完全支付的辞退福利，实质性辞退工作在一年内实施完毕但补偿款项超过一年支付的辞退计划，本集团选择恰当的折现率，以折现后的金额计量应计人当期损益的辞退福利金额。

4. 其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理。本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定受益计划条件的，本集团按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，本集团将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：服务成本；其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。总净额计人当期损益或相关资产成本。

(二十四) 应付债券

本集团应付债券初始确认时按公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额。后续按摊余成本计量。

债券支付价格与债券面值总额的差额作为债券溢价或折价，在债券存续期间内按实际利率法于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

(二十五) 预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本集团将其确认为负债：该义务是本集团承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合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。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

(二十六) 优先股、永续债等其他金融工具

公司以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的优先股、永续债等金融工具，无论其名称中是否包含“债”，其利息支出或股利分配都作为本公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的优先股、永续债等金融工具，无论其名称中是否包含“股”，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

本公司发行优先股、永续债等金融工具，其发生的手续费、佣金等交易费用，如分类为债务工具且以摊余成本计量的，计入所发行工具的初始计量金额；如分类为权益工具的，从权益中扣除。

(二十七) 收入确认原则和计量方法

本集团的营业收入主要包括代建收入、房屋租赁收入、旅游服务收入及项目管理服务收入。

1. 销售商品收入的确认

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已经发生的成本能可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

2. 提供劳务收入的确认

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能可靠估计的，分下列情况处理：

（1）已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

（2）已发生的劳务成本预计不能得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

3. 让渡资产使用权收入的确认

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

（1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币的时间和约定利率确定。

（2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

4. 建造合同收入的确认

（1）建造合同的结果能够可靠估计

在资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和费用。完工百分比法，是指根据合同完工进度确认收入和费用的方法。采用累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

固定造价合同的结果能够可靠估计确定依据为：

- 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本公司；
- 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。

成本加成合同的结果能够可靠估计，确定以及为：

- ① 与合同相关的经济利益很可能流入本公司；
- ② 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

（2）建造合同的结果不能可靠估计

建造合同的结果不能可靠估计的，分别情况进行处理：

① 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；

② 合同成本不能够收回的，在发送时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

5. 公司收入确认与成本结转的具体原则与方法

① 商品房销售收入：对于商品房销售，在买卖双方签订销售合同并在国土部门备案；房地产开发产品已建造完工并达到预期可使用状态，经相关主管部门验收合格并办妥备案手续；买方按销售合同付款条款支付了约定的购房款项（通常支付

销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排) 并办理完成商品房实物移交手续时, 确认销售收入实现。

若买方接到书面交房通知, 未在规定的时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的, 于书面交房通知所规定的时限结束后的次日确认销售收入的实现。

② 土地销售收入: 对于土地销售, 在买卖双方已经签订销售合同; 已将土地移交给买方并取得交付土地证明; 收到款项或取得收款凭证时, 确认销售收入的实现。

③ 物业管理收入: 在物业服务已按照合同或协议提供并取得收取服务费的权利时确认收入。

④ 出租物业收入: 按与承租方签订的合同或协议规定的承租方付租日期和金额, 确认房屋出租收入的实现。合同约定有免租期的, 在不扣除免租期的整个租赁期内, 按直线法对应收取的租赁费进行分摊, 确认为出租收入。

⑤ 代建房屋和工程结算收入: 对于代建房屋和工程结算, 在签订了不可撤销的建造合同, 代建房屋和工程结算的完工程度能够可靠地确定; 公司根据累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定完工百分比, 按照完工百分比确认收入。

(二十八) 建造合同

本集团在合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入本集团、实际发生的合同成本能够清楚区分和可靠计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠确定时, 于资产负债表日按完工百分比法确认合同收入和合同费用。采用完工百分比法时, 合同完工进度根据实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果不能可靠地估计时, 如果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加以确认, 合同成本在其发生的当期确认为费用; 如果合同成本不可能收回的, 应在发生时立即确认为费用, 不确认收入。

本集团于期末对建造合同进行检查, 如果建造合同预计总成本将超过合同预计总收入时, 提取损失准备, 将预计损失确认为当期费用。

(二十九) 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产, 不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的, 按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的, 按照公允价值计量; 公允价值不能够可靠取得的, 按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助, 直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助, 确认为递延收益, 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。

（三十）递延所得税资产和递延所得税负债

本集团采用资产负债表债务法核算所得税。

1. 递延所得税资产或递延所得税负债的确认

（1）本公司在取得资产、负债时确定其计税基础。本期公司于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，资产、负债的账面价值与其计税基础存在暂时性差异的，在有关暂时性差异发生当期且符合确认条件的情况下，本公司对应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异分别确认递延所得税负债或递延所得税资产。

（2）递延所得税资产的确认依据

①本公司以未来期间很可能取得用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。在确定未来期间很可能取得的应纳税所得额时，包括未来期间正常生产经营活动实现的应纳税所得额，以及在可抵扣暂时性差异转回期间因应纳税暂时性差异的转回而增加的应纳税所得额。

②对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

③资产负债表日，公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值；在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）递延所得税负债的确认依据

本公司将当期和以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

2. 递延所得税资产或递延所得税负债的计量

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，本公司根据税法规定按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

（1）适用税率发生变化的，公司对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债进行重新计量，除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外，将其影响数计入税率变化当期的所得税费用。

（2）本公司在计量递延所得税资产和递延所得税负债时，采用与收回资产或清

偿债务的预期方式相一致的税率和计税基础。

(3) 本公司对递延所得税资产和递延所得税负债不进行折现。

(三十一) 公允价值计量

1. 公允价值初始计量

本集团对于以公允价值进行计量的资产和负债，考虑该资产或负债的特征，采用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计量公允价值。以公允价值计量相关资产或负债时，市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行。不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行；采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

2. 估值技术

本集团以公允价值计量相关资产或负债，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法，在应用估值技术时，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 会计政策变更及影响

会计政策变更的内容和原因	备注（受重要影响的报表项目名称和金额）
2017 年 5 月 10 日，财政部以财会[2017]15 号发布了《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》，自 2017 年 6 月 12 日起实施。本公司自 2017 年 1 月 1 日起将与日常活动相关的政府补助，计入其他收益或冲减相关成本费用，并在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目；与经营活动无关的政府补助，计入营业外收入。	“其他收益”项目 17 年金额为 301,507,522.61 元，比较数据不予调整。

会计政策变更的内容和原因	备注（受重要影响的报表项目名称和金额）
2017 年 4 月 28 日，财政部以财会[2017]13 号发布了《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》，自 2017 年 5 月 28 日起实施。 财政部于 2017 年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2017 年度及以后期间的财务报表。本公司根据相关规定，在利润表中新增了“资产处置收益”项目，并对净利润按经营持续性进行分类列报。	对报表金额无影响。

（二）会计估计变更及影响

本报告期本公司主要会计估计未发生变化。

六、税项

（一）本集团主要税种及税率

本集团本报告期适用的主要税种及其税率列示如下

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（二）税收优惠及批文

按照财务部、国家税务总局财税【2011】70 号《关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》中的免征企业所得税的规定，对企业在本报告期间从县级以上各级人民政府财政部门及其他部门取得的应计入收入总额的财政性资金，凡同时符合规定条件的，可以作为不征税收入。

七、企业合并及合并财务报表

集团合并财务报表的合并范围以控制为基础确定。

（一）2017 年度合并范围

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	注册资本 (万元)	业务性质
----	------	----	------	-----	--------------	------

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	注册资本 (万元)	业务性质
1	泰州祥泰老行当文化开发有限公司	2	有限责任	江苏泰州	1,000.00	礼仪庆典活动策划, 企业形象设计, 商务信息咨询, 工艺品销售 (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)
2	泰州市古城河旅游产品销售有限公司	3	有限责任	江苏泰州	100.00	投资管理, 资产管理, 房屋租赁。机电设备销售, 建材批发, 设计、制作、代理、发布国内各类广告 (固定形式印刷品广告除外)
3	泰州市导游服务中心有限公司	2	有限责任	江苏泰州	50.00	导游管理服务, 礼仪服务, 庆典活动策划, 组织旅游文化交流活动, 旅游信息咨询, 旅行社管理咨询服务, 会议及展览服务。
4	泰州市凤城河旅游管理服务有限公司	2	有限责任	江苏泰州	20,100.00	旅游景区、景点经营管理, 旅游工艺品开发、销售, 物业管理, 房屋租赁, 会议接待, 展览及商务礼仪服务, 设计、制作、发布、代理国内各类广告, 自行车租赁服务, 市政工程建设及管理。
5	泰州东南国际旅行社有限公司	2	有限责任	江苏泰州	500.00	国内旅游业务, 入境旅游业务, 出境旅游业务, 旅游咨询服务, 工艺品制作、销售, 票务服务。

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	注册资本 (万元)	业务性质
6	泰州古城河投资管理有限公司	2	有限责任	江苏泰州	1,000.00	投资管理, 资产管理, 房屋租赁。机电设备销售, 建材批发, 设计、制作、代理、发布国内各类广告(固定形式印刷品广告除外)。

(续表)

序号	企业名称	级次	取得方式	投资额	持股比例	享有的表决权
1	泰州祥泰老行当文化开发有限公司	2	出资设立	120.00	100.00%	100.00%
2	泰州市凤城河旅游管理服务有限公司	2	划拨	20,100.00	100.00%	100.00%
3	泰州市导游服务中心有限公司	2	出资设立	50.00	100.00%	100.00%
4	泰州市古城河旅游产品销售有限公司	3	出资设立	100.00	100.00%	100.00%
5	泰州东南国际旅行社有限公司	2	出资设立	500.00	49.00%	100.00%
6	泰州古城河投资管理有限公司	2	出资设立	30.00	100.00%	100.00%

(二) 母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因。

序号	企业名称	持股比例	注册资本	投资额	级次	纳入合并范围原因
1	泰州东南国际旅行社有限公司	49.00%	500.00	500.00	2	泰州凤城河建发系实际控制人

(三) 2015 年度、2016 年度合并范围无变化。

(四) 2017 年度不再纳入合并范围的主体

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	级次	未纳入合并范围原因
1	泰州市田园	江苏泰州	旅游景区、景点经	51.00	2	清算

	牧歌景区管理有限公司		营管理，会务服务，工艺品销售，体育运动场地及器材的租赁服务，企业管理服务，餐饮、住宿服务。			
--	------------	--	---	--	--	--

续

企业名称	2016 年 4 月 30 日			2015 年 12 月 31 日		
	资产	负债	所有者权益	资产	负债	所有者权益
泰州市田园牧歌景区管理有限公司	2,388,365.84	556,336.38	1,832,029.46	2,867,355.06	203,330.43	2,664,024.63

八、合并财务报表重要项目的说明

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，货币单位为人民币元。

(一) 货币资金

1. 货币资金余额情况

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
库存现金	18,361.46	29,266.94	57,401.32
银行存款	1,447,765,890.76	1,140,785,761.69	1,153,125,479.64
其他货币资金	393,880,000.00	349,130,000.00	100,000,000.00
合计	1,841,664,252.22	1,489,945,028.63	1,253,182,880.96

2. 货币资金期末使用受限制状况

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
银行承兑汇票保证金	160,000,000.00		100,000,000.00
存单质押	214,750,000.00	330,000,000.00	
贷款保证金	19,130,000.00	19,130,000.00	
合计	393,880,000.00	349,130,000.00	100,000,000.00

注 1：本公司的其他货币资金系为开具银行承兑汇票而存入银行的保证金存款、用于借款提交的保证金存款和质押的存单。

注 2：截至 2017 年 12 月 31 日因其他抵押、质押或冻结等对使用有限制、或有潜在回收风险的款项总额为 393,880,000.00 元。

(二) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
理财产品			190,000,000.00

合计			190,000,000.00
----	--	--	----------------

(三) 应收票据

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
银行承兑汇票			500,000.00
商业承兑汇票			
合计			500,000.00

(四) 应收账款

1. 应收账款按种类披露

类别	2017 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
运用个别认定方式评估并计提坏账准备的应收账款	2,778,114,705.14	100.00			2,778,114,705.14
合计	2,778,114,705.14	100.00			2,778,114,705.14

续表一

类别	2016 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
运用个别认定方式评估并计提坏账准备的应收账款	1,400,677,088.05	100.00			1,400,677,088.05
合计	1,400,677,088.05	100.00			1,400,677,088.05

续表二

类别	2015 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	

		(%)			
运用个别认定 方式评估并计 提坏账准备的 应收账款	866,090,988.99	100.00			866,090,988.99
合计	866,090,988.99	100.00			866,090,988.99

2.按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占应收账款总 额的比例(%)
泰州市凤城河风景区管理委员会	非关联方	2,695,797,241.65	一年以内\1-2 年\2-3 年	97.04
泰州凤城河置业有限公司	非关联方	73,370,838.99	一年以内	2.64
中国国旅（江苏）国际旅行社有 限公司	非关联方	2,293,930.00	一年以内	0.08
上海锦友旅行社有限公司	非关联方	1,927,285.00	一年以内	0.07
龙旅在线国际旅行社有限公司上 海云南北路营业部	非关联方	931,730.00	一年以内	0.03
合计		2,774,321,025.64		99.86

(五) 预付款项

1.按账龄列示的预付款项

账龄	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	3,263,955.30	99.89	1,217,072.90	28.46	60,000.00	1.96
1 至 2 年	3,448.00	0.11	60,000.00	1.40		
2 至 3 年						
3 至 4 年					3,000,000.00	98.04
4 至 5 年			3,000,000.00	70.14		
合计	3,267,403.30	100.00	4,277,072.90	100.00	3,060,000.00	100.00

2.按预付对象归集的期末余额前五名的预付账款情况

单位名称	与本公司关系	欠款金额	占预付账款期末余额 合计数的比例 (%)	未结算原因
兴化市创星文化艺术传媒	非关联方	3,000,000.00	91.82	合同未到期

单位名称	与本公司关系	欠款金额	占预付账款期末余额 合计数的比例 (%)	未结算原因
有限公司				
上海东南国际旅行社有限公司	非关联方	143,135.90	4.38	合同未到期
三亚思艾商务国际旅行社有限公司	非关联方	23,250.00	0.71	合同未到期
中国太平洋财产保险股份有限公司	非关联方	19,648.00	0.60	合同未到期
夏兵	非关联方	7,404.40	0.23	合同未到期
合计		3,193,438.30	97.74	

(六) 其他应收款

1. 其他应收款按种类披露

类别	2017 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
运用个别认定方式评估并计提坏账准备的其他应收款	7,877,993,417.44	100.00			7,877,993,417.44
合计	7,877,993,417.44	100.00			7,877,993,417.44

续表一

类别	2016 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
运用个别认定方式评估并计提坏账准备的其他应收款	1,494,648,996.19	100.00			1,494,648,996.19
合计	1,494,648,996.19	100.00			1,494,648,996.19

续表二

类别	2015 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
运用个别认定方式评估并计提坏账准备的其他应收款	845,049,168.26	100.00			845,049,168.26
合计	845,049,168.26	100.00			845,049,168.26

2.按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	与本公司关系	欠款金额	款项性质	占其他应收款总额的比例 (%)
泰州市凤城河风景区管理委员会	非关联方	3,847,581,301.01	往来款	48.84
江苏水城园林绿化工程有限公司	非关联方	1,022,922,065.00	往来款	15.78
兴化市财政局	非关联方	716,700,000.00	往来款	11.06
泰州市公共资源交易中心	非关联方	288,200,000.00	往来款	4.45
泰州市凤城河风景区建设指挥部	非关联方	278,379,317.00	往来款	4.30
合计		6,153,782,683.01		84.43

(七) 存货

1.存货分类

项目	2017 年 12 月 31 日			2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
拟开发土地	720,943,690.00		720,943,690.00	5,767,769,886.50		5,767,769,886.50
库存商品	711,402.86		711,402.86	711,402.86		711,402.86
开发成本	2,560,154,228.09		2,560,154,228.09	3,456,965,460.76		3,456,965,460.76
合计	3,281,809,320.95		3,281,809,320.95	9,225,446,750.12		9,225,446,750.12

续上表

项目	2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
拟开发土地	5,737,899,886.50		5,737,899,886.50
库存商品	792,822.86		792,822.86

项目	2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本			
合计	5,738,692,709.36		5,738,692,709.36

2. 期末存货账面成本不低于可变现净值，不存在跌价准备。

3. 截止 2017 年 12 月 31 日，拟开发的土地系泰地储告[2017]7-2 号、7-3 号两块地，权证尚未办妥，不存在抵押的土地。

(八) 其他流动资产

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
理财产品		13,000,000.00	
预交税费	87,036,532.39	91,37,668.83	31,714,035.51
其他		16,274.84	
合计	87,036,532.39	104,333,943.67	31,714,035.51

(九) 可供出售金融资产

1. 可供出售金融资产情况

项目	2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具			
按公允价值计量			
按成本计量	52,380,000.00		52,380,000.00
合计	52,380,000.00		52,380,000.00

续表一

项目	2016 年 12 月 31 日			2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具						
按公允价值计量						
按成本计量	31,400,000.00		31,400,000.00	31,400,000.00		31,400,000.00
合计	31,400,000.00		31,400,000.00	31,400,000.00		31,400,000.00

1. 期末按成本价值计量的可供出售金融资产

被投资单位	2017 年 12 月 31 日				
	期初	本期增加	本期减少	期末	持股比例
泰州市古城河游船服务有限公司	21,000,000.00			21,000,000.00	100.00
泰州市皮包水茶楼有限公司	100,000.00			100,000.00	100.00
泰州凤城河建筑风水文化有限公司	300,000.00			300,000.00	100.00
江苏水城园林绿化工程有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	100.00
泰州市古城河诚信行物业管理有限公司		980,000.00		980,000.00	49.00
泰州市文旅国际旅行社有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00	100.00
泰州旅游集散中心有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00	100.00
合计	31,400,000.00	20,980,000.00		52,380,000.00	

续表一

被投资单位	2016 年 12 月 31 日				
	期初	本期增加	本期减少	期末	持股比例
泰州市古城河游船服务有限公司	21,000,000.00			21,000,000.00	100.00
泰州市皮包水茶楼有限公司	100,000.00			100,000.00	100.00
泰州凤城河建筑风水文化有限公司	300,000.00			300,000.00	100.00
江苏水城园林绿化工程有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	100.00
合计	31,400,000.00			31,400,000.00	

续表二

被投资单位	2015 年 12 月 31 日				
	期初	本期增加	本期减少	期末	持股比例
泰州市古城河游船服务有限公司	21,000,000.00			21,000,000.00	100.00
泰州市皮包水茶楼有限公司	100,000.00			100,000.00	100.00
泰州凤城河建筑风水文化有限公司	300,000.00			300,000.00	100.00
江苏水城园林绿化工程有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	100.00
泰州市凤城河旅游管理服务	201,000,000.00		201,000,000.00		
合计	232,400,000.00		201,000,000.00	31,400,000.00	

注：上表内列示全资子公司是为了加强国有资产的管理而设立的，实质受泰州市政府国有资产监督管理委员会监管，公司不参与经营管理，不享有控制权。

（十）投资性房地产

采用公允价值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、2016 年 12 月 31 日余额	398,299,325.38		398,299,325.38
二、2017 年变动			
加：外购			
存货转入		2,098,373,285.71	2,098,373,285.71
企业合并增加			
减：处置			
其他转出			
公允价值变动	968,112,574.62	3,408,214,214.29	4,376,326,788.91
三、2017 年 12 月 31 日余额	1,366,411,900.00	5,506,587,500.00	6,872,999,400.00

续表一

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、2015 年 12 月 31 日余额	442,493,866.30	-	442,493,866.30
2、2016 年增加金额	4,233,610.53	-	4,233,610.53
3、2016 年减少金额	-	-	-
4、2016 年 12 月 31 日余额	446,727,476.83	-	446,727,476.83
二、累计折旧			
1、2015 年 12 月 31 日余额	40,003,373.87	-	40,003,373.87
2、2016 年增加金额	8,424,777.57	-	8,424,777.57
3、2016 年减少金额	-	-	-
4、2016 年 12 月 31 日余额	48,428,151.44	-	48,428,151.44
三、减值准备			
1、2015 年 12 月 31 日余额	-	-	-
2、2016 年增加金额	-	-	-
3、2016 年减少金额	-	-	-
4、2016 年 12 月 31 日余额	-	-	-
四、账面价值			
1、2016 年 12 月 31 日账面价值	398,299,325.39	-	398,299,325.39
2、2015 年 12 月 31 日账面价值	402,490,492.44	-	402,490,492.44

注：

(1) 依据江苏华信资产评估有限公司于 2018 年 3 月 23 日出具《泰州凤城河建设发展有限公司拟了解部分房地产市场价格评估项目资产评估报告》（苏华评报字（2018）第 075 号）确认了土地使用权公允价值及房屋的公允价值在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的含税市场价值为 687,299.94 万元。

(2) 截止 2017 年 12 月 31 日，投资性房地产抵押情况如下：

权证号	抵押物期末价值
泰房权证海陵字第 1000025439 号	13,407,000.00
泰房权证海陵字第 1000025440 号	27,423,000.00
泰房权证海陵字第 1000025441 号	65,591,400.00
泰房权证海陵字第 1000025442 号	36,209,100.00
泰房权证海陵字第 1000025443 号	5,957,100.00
泰房权证海陵字第 1000025444 号	26,701,900.00
泰房权证海陵字第 1000025445 号	28,303,800.00
泰房权证海陵字第 1000025446 号	8,627,000.00
泰房权证海陵字第 1000025447 号	7,828,100.00
泰房权证海陵字第 1000025448 号	50,131,500.00
泰房权证海陵字第 1000025449 号	31,728,400.00
泰州国用 2013 第 19255 号	467,490,500.00
泰州国用 2013 第 18782 号	317,821,500.00
泰州国用 2015 第 2702 号	341,484,600.00
苏 2016 泰州不动产权证 0047629 号	959,591,400.00
泰州国用 2014 第 12304 号	585,595,000.00
泰州国用 2010 第 6859 号	
泰州国用 2012 第 16974 号	
合计	2,973,891,300.00

(十一) 固定资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子办公设备	合计
一、账面原值					
1、2016 年 12 月 31 日余额	78,793,065.88	-	2,039,860.00	930,460.35	81,763,386.23
2、本期增加金额	-	-	-	229,804.13	229,804.13
(1) 购置	-	-	-	229,804.13	229,804.13
(2) 在建工程转入	-	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-
4、2017 年 12 月 31 日余额	78,793,065.88	-	2,039,860.00	1,160,264.48	81,993,190.36
二、累计折旧					-
1、2016 年 12 月 31 日余额	2,166,847.38	-	1,433,915.05	408,925.13	4,009,687.56
2、本期增加金额	3,050,655.72	-	87,997.32	193,453.93	3,332,106.97
(1) 计提	3,050,655.72	-	87,997.32	193,453.93	3,332,106.97
3、本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-
4、2017 年 12 月 31 日余额	5,217,503.10	-	1,521,912.37	602,379.06	7,341,794.53
三、减值准备					-
1、2016 年 12 月 31 日余额	-	-	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-
4、2017 年 12 月 31 日余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					-
1、2016 年 12 月 31 日账面价值	76,626,218.50	-	605,944.95	521,535.22	77,753,698.67
2、2017 年 12 月 31 日账面价值	73,575,562.78	-	517,947.63	557,885.42	74,651,395.83

续表一

泰州凤城河建设发展有限公司 2015-2017 年度财务报表附注

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子办公设备	合计
一、账面原值					
1、2015 年 12 月 31 日余额	41,871,521.47	126,420.00	2,269,528.00	583,786.80	44,851,256.27
2、本期增加金额	36,921,544.41	-	-	405,673.55	37,327,217.96
（1）购置	36,921,544.41	-	-	405,673.55	37,327,217.96
（2）在建工程转入	-	-	-	-	-
（3）企业合并增加	-	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	126,420.00	229,668.00	59,000.00	415,088.00
（1）处置或报废	-	126,420.00	229,668.00	59,000.00	415,088.00
4、2016 年 12 月 31 日余额	78,793,065.88	-	2,039,860.00	930,460.35	81,763,386.23
二、累计折旧					
1、2015 年 12 月 31 日余额	770.28	-	1,354,507.40	251,287.41	1,606,565.09
2、本期增加金额	2,166,077.10	-	106,885.47	163,769.57	2,436,732.14
（1）计提	2,166,077.10	-	106,885.47	163,769.57	2,436,732.14
3、本期减少金额	-	-	27,477.82	6,131.85	33,609.67
（1）处置或报废	-	-	27,477.82	6,131.85	33,609.67
4、2016 年 12 月 31 日余额	2,166,847.38	-	1,433,915.05	408,925.13	4,009,687.56
三、减值准备					
1、2015 年 12 月 31 日余额	-	-	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-	-	-
（1）计提	-	-	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-	-	-
（1）处置或报废	-	-	-	-	-
4、2016 年 12 月 31 日余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1、2015 年 12 月 31 日账面价值	41,870,751.19	126,420.00	915,020.60	332,499.39	43,244,691.18
2、2016 年 12 月 31 日账面价值	76,626,218.50	-	605,944.95	521,535.22	77,753,698.67

注：

（1）截止 2017 年 12 月 31 日，本公司固定资产不存在减值迹象，无需计提减值准备。

（2）截止 2017 年 12 月 31 日，本公司无抵押的固定资产。

(十二) 在建工程

1. 在建工程情况

项目	2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
古城河生态修复及旅游提升工程	184,874,700.49		184,874,700.49
合计	184,874,700.49		184,874,700.49

续表一

项目	2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
古城河生态修复及旅游提升工程	56,064,814.82	-	56,064,814.82
合计	56,064,814.82	-	56,064,814.82

续表二

项目	2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
凤城河三期	281,879,533.14	-	281,879,533.14
凤城河整治	1,354,229,503.52	-	1,354,229,503.52
凤城河二期	99,118,166.03	-	99,118,166.03
市机关后勤	916,860.34	-	916,860.34
福龙桥	10,423,731.34	-	10,423,731.34
桃园、引凤路	8,761,849.66	-	8,761,849.66
灾难体验教育基地	1,184,142.20	-	1,184,142.20
办公楼	2,622,660.02	-	2,622,660.02
三水湾二期	529,827,068.01	-	529,827,068.01
东北城河亮化	14,871,742.46	-	14,871,742.46
旅游节	15,021,952.21	-	15,021,952.21
南山寺修复工程	22,444,450.35	-	22,444,450.35
西南城河安置区	8,050,005.56	-	8,050,005.56
青年路以西工程	31,821,046.42	-	31,821,046.42
评话博物馆	7,608,540.15	-	7,608,540.15
西南城河商检局地块	36,241,787.00	-	36,241,787.00
西南城河综合整治工程	897,896,347.60	-	897,896,347.60

南关河驳岸整治工程	11,695,295.05	-	11,695,295.05
枫叶岛、长岛地块	63,920,000.00	-	63,920,000.00
人民南路、西路工程	107,100.06	-	107,100.06
城中变电站新建工程	351,730.30	-	351,730.30
老行当明代服饰还息	1,516,000.00	-	1,516,000.00
合计	3,400,509,511.42	-	3,400,509,511.42

(十三) 长期待摊费用

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
东南旅行社装修费	63,429.98	105,716.66	41,402.00
合计	63,429.98	105,716.66	41,402.00

(十四) 短期借款

1. 短期借款分类

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
质押借款	4,750,000.00	700,000,000.00	5,000,000.00
抵押借款		15,000,000.00	15,000,000.00
保证借款	75,000,000.00		75,000,000.00
信用借款	610,000,000.00	320,000,000.00	320,000,000.00
合计	689,750,000.00	1,035,000,000.00	415,000,000.00

2. 质押借款明细

借款单位	贷款机构	借款日	还款日	贷款金额	质押物
泰州市凤城河旅游管理服务有限 公司	中国建设银行股 份有限公司泰州 鼓楼支行	2017/9/22	2018/7/20	4,750,000.00	475 万定期存 单
合计				4,750,000.00	

3. 保证借款明细

借款单位	贷款机构	借款日	还款日	贷款金额	保证人
泰州市古城河旅 游产品销售有限 公司	江苏银行股份有 限公司泰州分行 营业部	2017/12/29	2018/12/10	45,000,000.00	泰州凤城河 建设发展有 限公司
泰州市凤城河旅 游管理服务有限 公司	南京银行股份有 限公司泰州高新 区支行	2017/9/22	2018/7/20	30,000,000.00	泰州凤城河 建设发展有 限公司
合计				75,000,000.00	

4.信用借款明细

借款单位	贷款机构	借款日	还款日	贷款金额	备注
泰州凤城河建设发展有限公司	南京市再保科技小额贷款有限公司	2017/8/15	2018/8/14	10,000,000.00	
泰州凤城河建设发展有限公司	交通银行股份有限公司泰州分行	2017/12/29	2018/8/16	600,000,000.00	
合计				610,000,000.00	

(十五) 应付票据

种类	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	-	240,000,000.00	500,000,000.00
银行承兑汇票	160,000,000.00	-	100,000,000.00
合计	160,000,000.00	240,000,000.00	600,000,000.00

(十六) 应付账款

1.应付账款按账龄列示

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	30,287,504.72	11,606,452.91	2,272,175.48
1-2 年 (含 2 年)	1,789,853.07	1,589,451.80	1,732,363.44
2-3 年 (含 3 年)	1,100,611.51	420.00	
3 年以上			
合计	33,177,969.30	13,196,324.71	4,004,538.92

2. 年末余额排名前五重要应付账款

债权单位名称	2017 年 12 月 31 日	未结算原因
中国江苏国际经济技术合作集团有限公司泰州分公司	22,682,941.80	未结算
苏州吴林园林发展有限公司	2,549,446.00	未结算
扬州市通达建设发展有限公司	1,296,934.42	未结算
泰州市市政工程有限公司	1,096,500.00	未结算
泰州市嘉欣建筑安装工程有限 公司	670,109.44	未结算
合计	28,295,931.66	

(十七) 预收款项

1. 预收款项列示

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	5,069,437.75	2,607,691.14	1,757,158.29
1-2 年	80,262.00		38,900.00
2 年以上		38,900.00	
合计	5,149,699.75	2,646,591.14	1,796,058.29

2. 预收款项中期末余额前五的列示

债权单位名称	2017 年 12 月 31 日	性质
江苏元祖食品有限公司	849,470.00	电费
上海白金制笔有限公司	374,000.00	旅游款
上海锦友旅行社有限公司	70,510.00	旅游款
安徽芜湖联众国际旅游有限公司	50,000.00	旅游款
安徽和平国际旅行社有限公司	50,000.00	旅游款
合计	1,393,980.00	

(十八) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	2016 年 12 月 31 日余额	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日余额
一、短期薪酬	-	8,107,033.89	8,102,649.64	4,384.25
二、离职后福利-设定提存计划	-	956,123.44	956,123.44	
三、辞退福利	-			
四、一年内到期的其他福利	-			
合计	-	9,063,157.33	9,058,773.08	4,384.25

续表一

项目	2015 年 12 月 31 日余额	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日余额
一、短期薪酬		8,084,625.54	8,084,625.54	

二、离职后福利-设定提存计划		676,623.78	676,623.78	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计		8,761,249.32	8,761,249.32	

2.短期薪酬列示

项目	2016 年 12 月 31 日 余额	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日 余额
1、工资、奖金、津贴和补贴		6,642,018.85	6,642,018.85	
2、职工福利费		950,285.91	950,285.91	
3、社会保险费		212,471.88	212,471.88	
其中：医疗保险费		212,471.88	212,471.88	
工伤保险费				
生育保险费				
4、住房公积金		297,873.00	297,873.00	
5、工会经费和职工教育经费		4,384.25		4,384.25
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬		8,106,154.69	8,102,649.64	
合计		16,213,188.57	16,205,299.27	4,384.25

续表一

项目	2015 年 12 月 31 日 余额	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日 余额
1、工资、奖金、津贴和补贴		6,284,132.92	6,284,132.92	-
2、职工福利费		1,037,192.86	1,037,192.86	-
3、社会保险费		397,753.31	397,753.31	-
其中：医疗保险		354,663.92	354,663.92	-

泰州凤城河建设发展有限公司 2015-2017 年度财务报表附注

费				
工伤保险费		26,515.68	26,515.68	-
生育保险费		16,573.71	16,573.71	
4、住房公积金		319,739.00	319,739.00	
5、工会经费和职工教育经费		44,645.85	44,645.85	
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬		1,161.60	1,161.60	
合计		8,084,625.54	8,084,625.54	

(3) 设定提存计划列示

项目	2016 年 12 月 31 日 余额	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日 余额
1、基本养老保险		849,887.51	849,887.51	
2、失业保险费		106,235.94	106,235.94	
3、企业年金缴费				
合计		956,123.44	956,123.44	

续表一

项目	2015 年 12 月 31 日 余额	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日 余额
1、基本养老保险		657,434.41	657,434.41	
2、失业保险费		19,189.37	19,189.37	
3、企业年金缴费		-	-	
合计		676,623.78	676,623.78	

(十九) 应交税费

税种	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
企业所得税	157,742,494.98	77,439,511.98	193,823.77
营业税	-	-	122,415.48
增值税	44,126,054.16	9,025,757.42	5,458.35
城市维护建设税	2,529.74	4,173.03	8,940.53
教育费附加	1,084.13	2,980.74	6,386.05

泰州凤城河建设发展有限公司 2015-2017 年度财务报表附注

印花税	291,324.54	275,854.94	-
房产税	9,871,861.07	551,253.81	-
个人所得税	-	172.35	-
土地使用税	3,122,289.72	192,069.50	-
其他	59,046.61	62,136.71	5,872.18
合计	215,216,684.95	87,553,910.48	342,896.36

(二十) 应付利息

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付债券利息		40,104,558.33	38,552,777.78
合计		40,104,558.33	38,552,777.78

(二十一) 其他应付款

1. 其他应付款按账龄列示

账龄	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
1 年以内	1,850,065,188.52	307,323,722.85	208,614,345.11
1-2 年	143,853,012.80	2,592,900.91	166,190,995.41
2-3 年	1,862,024.16	31,409,075.67	102,527,348.14
3-4 年	29,149,239.28	5,030,347.47	4,011,322.66
4 年以上		-	-
合计	2,024,929,464.76	346,356,046.90	481,344,011.32

2. 其他应付款期末余额中欠款金额前五名情况如下

单位名称	2017 年 12 月 31 日	性质或内容	与本公司关系
泰州凤城河旅游管理有限公司	447,345,503.64	往来款	非关联方
江苏水城园艺营造有限公司	182,000,000.00	往来款	非关联方
泰州凤城河建筑风水文化有限公司	170,757,700.50	往来款	非关联方
泰州市城市建设投资集团有限公司	100,000,000.00	往来款	非关联方
泰州市凤城河风景区管理委员会	80,740,655.55	往来款	非关联方
合计	980,843,859.69		

(二十二) 一年内到期的非流动负债

1. 一年内到期的非流动负债

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	250,000,000.00	226,000,000.00	755,900,000.00
一年内到期的应付债券		800,000,000.00	
合计	250,000,000.00	1,026,000,000.00	755,900,000.00

2. 一年内到期的长期借款

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
抵押借款	150,000,000.00	155,000,000.00	755,900,000.00
保证借款	100,000,000.00	61,000,000.00	
保证、抵押借款		10,000,000.00	
合计	250,000,000.00	226,000,000.00	755,900,000.00

3. 保证借款明细如下

借款单位	借款金额	保证单位
江苏银行海陵支行	100,000,000.00	泰州凤城河建设发展有限公司

4. 抵押借款明细如下

借款单位	贷款银行	贷款金额	抵押物
泰州市凤城河建设发展有限公司	交通银行泰州分行	150,000,000.00	泰州国用 2013 第 19255 号
合计		150,000,000.00	

(二十三) 长期借款

1. 长期借款分类

类别	币种	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
质押借款	人民币	500,000,000.00		
抵押借款	人民币	2,060,000,000.00	1,545,000,000.00	1,730,000,000.00
保证借款	人民币	2,319,000,000.00	2,139,000,000.00	800,000,000.00
信用借款	人民币	1,830,000,000.00	300,000,000.00	
合计		6,709,000,000.00	3,984,000,000.00	2,530,000,000.00

2. 质押借款明细如下

借款单位	借款金额	质押单位	质押物
苏州银行泰州分行	500,000,000.00	泰州凤城河建设发展有限公司	1913 万定期存单

3. 抵押借款明细如下

借款单位	贷款银行	贷款金额	抵押物
泰州市凤城河建设发展有限公司	中国建设银行股份有限公司泰州海陵支行	970,000,000.00	泰房权证海陵字第 1000025439 号、泰房权证海陵字第 1000025440 号、泰房权证海陵字第 1000025441 号、泰房权证海陵字第 1000025442 号、泰房权证海陵字第 1000025443 号、泰房权证海陵字第 1000025444 号、泰房权证海陵字第 1000025445 号、泰房权证海陵字第 1000025446 号、泰房权证海陵字第 1000025447 号、泰房权证海陵字第 1000025448 号、泰房权证海陵字第 1000025449 号
泰州市凤城河建设发展有限公司	中国银行泰州海陵支行	290,000,000.00	泰州国用（2014）第 15040 号
泰州市凤城河建设发展有限公司	江苏银行海陵支行	300,000,000.00	泰州国用（2013）第 18782 号
泰州市凤城河建设发展有限公司	北京银行南京华侨路支行	500,000,000.00	泰州国用（2015）第 2702 号，苏（2016）泰州不动产权第 0047629 号
合计		2,060,000,000.00	

注：泰州国用（2014）第 15040 号地块系以前年度向中国银行泰州海陵支行借款抵押，该地块为绿地，至今尚未解押，为公司以前年度资产。

4.保证借款明细如下

借款单位	贷款银行	贷款金额	保证单位
泰州市凤城河建设发展有限公司	南京银行高新区支行	800,000,000.00	泰州市建业投资建设集团有限公司
泰州市凤城河建设发展有限公司	浙商银行泰州分行	150,000,000.00	泰州鑫泰集团有限公司
泰州市凤城河建设发展有限公司	浙商银行泰州分行	150,000,000.00	泰州鑫泰集团有限公司
泰州市凤城河建设发展有限公司	浙商银行泰州分行	200,000,000.00	泰州鑫泰集团有限公司
泰州凤城河建设发展有限公司	中海信托股份有限公司	650,000,000.00	泰州市城市投资建设集团有限公司
泰州市古城河旅游产品销售有限公司	南京银行股份有限公司泰州高新区支行	30,000,000.00	泰州凤城河建设发展有限公司
泰州市凤城河旅游管理服务股份有限公司	中信银行股份有限公司泰州分行	240,000,000.00	泰州凤城河建设发展有限公司
泰州市凤城河旅游管理服务股份有限公司	招商银行股份有限公司泰州分行	99,000,000.00	泰州凤城河建设发展有限公司
合计		2,319,000,000.00	

5.信用借款明细如下

借款单位	贷款银行	贷款金额
泰州凤城河建设发展有限公司	中信银行股份有限公司泰州分行	1,050,000,000.00
泰州凤城河建设发展有限公司	江苏银行泰州分行	500,000,000.00
泰州凤城河建设发展有限公司	常熟农商行泰州分行	280,000,000.00
合计		1,830,000,000.00

(二十四) 应付债券

债券名称	面值总额	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2017 凤城河 PPN001	500,000,000.00	2017/1/20	5 年	500,000,000.00		500,000,000.00	27,150,000.00	4,806,111.28		495,193,888.72
2017 凤城河 PPN002	450,000,000.00	2017/8/17	2 年	450,000,000.00		450,000,000.00	28,800,000.00	2,966,154.33		447,033,845.67
合计	950,000,000.00			950,000,000.00		950,000,000.00	55,950,000.00	7,772,265.61		942,227,734.39

(二十五) 专项应付款

项目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日
旅游发展资金	9,100,000.00		9,100,000.00	
2015 年度省级保障性住房建设引导资金	1,140,000.00			1,140,000.00
中央财政城镇保障性安居工程专项资金	6,009,000.00			6,009,000.00
泰州市区省级旅游业发展专项引导资金-凤城河景区 wifi 覆盖	30,000.00			30,000.00
省名牌产品(企业)奖励	70,000.00		70,000.00	70,000.00
2015 年孵化补贴	16,000.00		16,000.00	16,000.00
泰州南山寺文化包装资金		2,789,655.44		2,789,655.44
旅游项目专项基金		3,141,700.00		3,141,700.00
合计	16,365,000.00	5,931,355.44	9,100,000.00	13,196,355.44

续表一

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
旅游发展资金	9,100,000.00			9,100,000.00
2015 年度省级保障性住房建设引导资金	1,460,000.00		320,000.00	1,140,000.00
中央财政城镇保障性安居工程专项资金	8,200,000.00		2,191,000.00	6,009,000.00
泰州市区省级旅游业发展专项引导资金-凤城河景区 wifi 覆盖	30,000.00			30,000.00
省名牌产品(企业)奖励		70,000.00		70,000.00
2015 年孵化补贴		16,000.00		16,000.00
合计	18,790,000.00	86,000.00	2,511,000.00	16,365,000.00

(二十六) 递延所得税负债

1、已确认的递延所得税负债

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	2,940,351,886.01	980,117,295.34		

(二十七) 实收资本

1、实收资本的增减变动情况

所有者名称	2016 年 12 月 31 日	本次增减变动（+、-）					2017 年 12 月 31 日
		所有者投入	送股	公积金转股	其他	小计	
泰州市政府国有资产监督管理委员会	2,788,134,352.25						2,788,134,352.25
合计	2,788,134,352.25						2,788,134,352.25

续表一

所有者名称	2015 年 12 月 31 日	本次增减变动（+、-）					2016 年 12 月 31 日
		所有者投入	送股	公积金转股	其他	小计	
泰州市凤城河风景区投资管理中心	2,788,134,352.25						2,788,134,352.25
合计	2,788,134,352.25						2,788,134,352.25

注：公司于 2017 年 10 月 24 日股东由泰州市凤城河风景区投资管理中心变更为泰州市政府国有资产监督管理委员会。

(二十八) 资本公积

1、资本公积增减变动明细

类别	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日
资本溢价（股本溢价）	3,844,447,094.82	72,149,244.60		3,916,596,339.42
其他资本公积				

合计	3,844,447,094.82	72,149,244.60		3,916,596,339.42
----	------------------	---------------	--	------------------

续表一

类别	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
资本溢价（股本溢价）	3,826,728,603.79	17,718,491.03		3,844,447,094.82
其他资本公积				
合计	3,826,728,603.79	17,718,491.03		3,844,447,094.82

注：资本公积增加系调整在建工程中的土地以及以前年度评估入账的土地。

（二十九）其他综合收益

项目	期初金额	本年增加	本年减少	期末金额
其他综合收益		2,940,351,886.01		2,940,351,886.01

注：其他综合收益主要系投资性房地产公允价值变动。

（三十）盈余公积

类型	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	85,724,437.90	48,442,704.31		134,167,142.21
合计	85,724,437.90	48,442,704.31		134,167,142.21

续表一

类型	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	54,536,683.05	31,187,754.85		85,724,437.90
合计	54,536,683.05	31,187,754.85		85,724,437.90

（三十一）未分配利润

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	提取或分配比例
调整上年末未分配利润	770,784,897.61	489,553,859.41	213,140,431.98	
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）			-1,128,266.11	
调整后年初未分配利润	770,784,897.61	489,553,859.41	212,012,165.87	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	527,801,960.83	312,674,393.05	308,403,526.66	
少数股东损益	22,373.96			

泰州凤城河建设发展有限公司 2015-2017 年度财务报表附注

减：提取法定盈余公积	48,442,704.31	31,187,754.85	30,861,833.12	10%
减：应付普通股股利		255,600.00		
期末未分配利润	1,250,144,154.13	770,784,897.61	489,553,859.41	

(三十二) 营业收入、营业成本

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,062,719,236.48	681,998,370.37	930,815,393.68	818,503,149.10	924,690,027.86	815,187,921.33
其他业务	65,041.32		108,775.26	37,613.00	1,480,983.80	95,349.60
合计	1,062,784,277.80	681,998,370.37	930,924,168.94	818,540,762.10	926,171,011.66	815,283,270.93

主营业务（分产品）

产品名称	2015 年度		2016 年度		2017 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
代建收入	888,823,056.80	793,592,014.99	879,866,275.86	785,594,889.16	721,546,219.51	644,237,695.99
房屋租赁	12,245,308.86	12,500,837.06	10,666,830.86	14,241,737.74	82,588,633.97	17,483,550.65
旅游服务	23,621,662.20	9,095,069.28	40,282,286.96	18,666,522.20	115,485,623.00	19,243,843.73
项目管理服务费					143,098,760.00	1,033,280.00
合计	924,690,027.86	815,187,921.33	930,815,393.68	818,503,149.10	1,062,719,236.48	681,998,370.37

(三十三) 税金及附加

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
营业税		2,453,905.60	7,554,374.01
城市维护建设税	1,905,655.11	1,331,755.88	530,299.56
教育费附加	816,709.18	950,907.07	378,784.50
土地使用税	3,122,289.72		
土地增值税	480,881.31	375,161.85	
房产税	9,871,861.07		

其他	617,681.32	52,821.13	1,422,229.39
合计	16,815,077.71	5,164,551.53	9,885,687.46

(三十四) 财务费用

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
利息支出	3,081,284.90		
减：利息收入	8,575,812.00	3,532,769.82	6,595,708.41
利息净支出	-5,494,527.10	-3,532,769.82	-6,595,708.41
手续费支出	364,180.34	298,275.08	434,172.66
合计	-5,130,346.76	-3,234,494.74	-6,161,535.75

(三十五) 其他收益

1. 项目明细

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
政府补助	301,441,334.81		
增值税返还	66,187.80		
合计	301,507,522.61		

2. 政府补助明细

项目	内容	形式	2017 年度
政府补助	建设发展补贴	拨款	301,441,334.81
合计			301,441,334.81

(三十六) 营业外收入

1. 项目明细

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
政府补助		268,132,466.06	250,054,000.00
其他		54,770.80	681,844.88
合计		268,187,236.86	250,735,844.88

2. 政府补助明细

项目	内容	形式	2016 年度	2015 年度
政府补助	建设发展补贴	拨款	268,132,466.06	250,000,000.00
合计			268,132,466.06	250,000,000.00

(三十七) 营业外支出

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
捐赠支出		30,000.00	30,000.00
其他	117.00	2,000.00	2,544.00
合计	117.00	32,000.00	32,544.00

(三十八) 所得税费用

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税费用	80,459,556.50	15,352,553.44	19,737,017.45
合计	80,459,556.50	15,352,553.44	19,737,017.45

(三十七) 合并现金流量表相关事项说明

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量			
净利润	527,824,334.79	312,406,320.88	308,225,625.61
加：资产减值准备			
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,332,106.97	10,861,509.71	594,098.60
无形资产摊销	29,000.00		
长期待摊费用摊销	42,286.68	21,143.34	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失			
固定资产报废损失			
公允价值变动损失			
财务费用	3,081,284.90		
投资损失			
递延所得税资产减少			
递延所得税负债增加			
存货的减少	3,925,026,132.65	-29,788,580.00	-1,090,406,227.16
经营性应收项目的减少	-6,160,487,016.67	-604,489,310.68	-718,275,379.25
经营性应付项目的增加	157,183,372.66	423,488,901.11	1,504,004,920.15
经营活动产生的现金流量净额	-1,543,968,498.02	112,449,984.36	4,143,037.95
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	1,447,784,252.22	1,140,815,028.63	1,153,182,880.96
减：现金的期初余额	1,140,815,028.63	1,153,182,880.96	643,295,038.22
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	306,969,223.59	-12,367,852.33	509,887,842.74

九、承诺及或有事项的说明

（一）重要承诺事项

本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

（二）资产负债日存在的重要或有事项

本公司为外单位提供的保证担保情况如下（单位：万元）：

被担保单位	担保类型	担保金额
泰州泰鑫集团有限公司	多人联保	70,000.00
泰州市建业投资建设集团有限公司	单人担保	42,000.00
泰州市城市建设投资集团有限公司	单人担保	40,000.00
泰州市凤城河旅游管理服务有限公司	单人担保	43,000.00
泰州鑫泰集团有限公司	单人担保	30,000.00
泰州市古城河游船服务有限公司	单人担保	5,500.00
江苏荣耀贸易有限公司	单人担保	4,800.00
泰州市第一交通物资有限公司	单人担保	14,660.00
江苏水城园艺营造有限公司	多人联保	6,000.00
泰州市凤城河旅游管理服务有限公司	多人联保	6,000.00
江苏水城园艺营造有限公司	质押物担保	15,200.00

除存在上述或有事项外，截至 2017 年 12 月 31 日，本集团无其他重大或有事项。

十、资产负债表日后事项

本集团无重大资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易

（一）关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	关联关系	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
泰州市政府国有资产监督管理委员会	江苏泰州	母公司	2,788,134,352.25	100.00	100.00

2. 子企业

本集团子企业有关信息详见本附注七（一）合并范围披露相关信息。

（二）关联交易

无

（三）关联方往来

无

十二、母公司主要财务报表项目注释

（一）应收账款

1、应收账款按种类披露

类别	2017 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
运用个别认定方式评估并计提坏账准备的应收账款	2,769,480,408.64	100.00			2,769,480,408.64
合计	2,769,480,408.64	100.00			2,769,480,408.64

续表一

类别	2016 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
运用个别认定方式评估并计提坏账准备的应收账款	1,398,747,974.05	100.00			1,398,747,974.05
合计	1,398,747,974.05	100.00			1,398,747,974.05

续表二

类别	2015 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
运用个别认定方式评估并计提坏账准备的应收账款	862,976,079.36	100.00			862,976,079.36
合计	862,976,079.36	100.00			862,976,079.36

(二) 其他应收款

1、其他应收款按种类披露

类别	2017 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
运用个别认定方式评估并计提坏账准备的其他应	7,327,899,598.49	100.00			7,327,899,598.49

收款					
合计	7,327,899,598.49	100.00			7,327,899,598.49

续表一

类别	2016 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
运用个别认定方式评估并计提坏账准备的其他应收款	1,574,773,367.96	100.00			1,574,773,367.96
合计	1,574,773,367.96	100.00			1,574,773,367.96

续表二

类别	2015 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
运用个别认定方式评估并计提坏账准备的其他应收款	567,388,197.35	100.00			567,388,197.35
合计	567,388,197.35	100.00			567,388,197.35

(三) 长期股权投资

1、长期股权投资分类如下

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
对子公司的投资	205,450,000.00	205,450,000.00	206,980,000.00
对合营企业投资			
对联营企业投资			
小计	205,450,000.00	205,450,000.00	206,980,000.00
减：长期股权投资减值准备			
合计	205,450,000.00	205,450,000.00	206,980,000.00

2、被投资单位主要信息

泰州凤城河建设发展有限公司 2017 年度财务报表附注

被投资单位	核算方法	投资成本	2016 年 12 月 31 日	增减变动	2017 年 12 月 31 日
泰州市凤城河旅游管理服务有限公司	成本法	201,000,000.00	201,000,000.00	-	201,000,000.00
泰州市旅游集散中心有限公司	成本法	2,450,000.00	2,450,000.00	-	2,450,000.00
泰州祥泰老行当文化开发有限公司	成本法	1,200,000.00	1,200,000.00	-	1,200,000.00
泰州市导游服务中心有限公司	成本法	500,000.00	500,000.00	-	500,000.00
泰州古城河投资管理有限公司	成本法	300,000.00	300,000.00	-	300,000.00
合计		205,450,000.00	205,450,000.00	-	205,450,000.00

续表一

被投资单位	核算方法	投资成本	2015 年 12 月 31 日	增减变动	2016 年 12 月 31 日
泰州东南国际旅行社有限公司	成本法	2,450,000.00	2,450,000.00		2,450,000.00
泰州祥泰老行当文化开发有限公司	成本法	1,200,000.00	1,200,000.00		1,200,000.00
泰州市导游服务中心有限公司	成本法	500,000.00	500,000.00		500,000.00
泰州古城河投资管理有限公司	成本法	300,000.00	300,000.00		300,000.00
泰州市凤城河旅游管理服务有限公司	成本法	201,000,000.00	201,000,000.00		201,000,000.00
泰州市田园牧歌景区管理有限公司	成本法	1,530,000.00	1,530,000.00	-1,530,000.00	-
合计		206,980,000.00	206,980,000.00	-1,530,000.00	205,450,000.00

续表二

被投资单位	在被投资单位持股比例%	在被投资单位表决权比例%	在被投资单位持股比例与表决权不一致的说明
泰州东南国际旅行社有限公司	49.00	100.00	实际控制
泰州祥泰老行当文化开发有限公司	100.00	100.00	
泰州市导游服务中心有限公司	100.00	100.00	
泰州古城河投资管理有限公司	100.00	100.00	
泰州市凤城河旅游管理服务有限公司	100.00	100.00	
合计			

(四) 营业收入及成本

1. 营业收入及成本

项目	2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	947,233,613.48	662,754,526.64	890,533,106.72	799,836,626.90	901,068,365.66	806,092,852.05
其他业务						
合计	947,233,613.48	662,754,526.64	890,533,106.72	799,836,626.90	901,068,365.66	806,092,852.05

主营业务（分产品）

产品名称	2015 年度		2016 年度		2017 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
代建收入	888,823,056.80	793,592,014.99	879,866,275.86	785,594,889.16	721,546,219.51	644,237,695.99
房屋租赁	12,245,308.86	12,500,837.06	10,666,830.86	14,241,737.74	82,588,633.97	17,483,550.65
项目管理服务费					143,098,760.00	1,033,280.00
合计	901,068,365.66	806,092,852.05	890,533,106.72	799,836,626.90	947,233,613.48	662,754,526.64

(五) 母公司现金流量表补充资料

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:			
净利润	484,427,043.13	311,877,548.54	308,618,331.23
加: 资产减值准备			
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,257,299.12	10,781,715.69	180,269.26
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”填列)			
固定资产报废损失 (收益以“-”填列)			
公允价值变动损益 (收益以“-”填列)			
财务费用 (收益以“-”填列)	1,560,812.50		
投资损失 (收益以“-”填列)			
递延所得税资产的减少 (增加以“-”填列)			
递延所得税负债的增加 (减少以“-”填列)			
存货的减少 (增加以“-”填列)	3,923,538,795.35	-29,870,000.00	-1,090,300,000.00
经营性应收项目的减少 (增加以“-”填列)	-7,093,896,033.49	-678,036,893.25	-47,580,447.66
经营性应付项目的增加 (减少以“-”填列)	819,026,278.31	678,310,983.05	1,516,871,883.00
其他			
经营活动产生的现金流量净额	-1,862,085,805.07	293,063,354.03	259,566,035.83
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			

项目	2017 年度	2016 年度	2015 年度
3. 现金及现金等价物净变动情况:			
现金的期末余额	990,545,580.63	1,050,443,664.09	1,100,762,264.05
减: 现金的期初余额	1,050,443,664.09	1,100,762,264.05	640,807,207.28
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	-59,898,083.46	-50,318,599.96	459,955,056.77

十三、财务报告之批准

本公司财务报告的经董事会批准报出, 批准报出日为 2018 年 7 月 13 日。

泰州凤城河建设发展有限公司

2018 年 7 月 13 日

