

常州天宁建设发展集团有限公司

# 审计报告

苏亚常审[2019]107号



05192019040014729678  
报告文号：苏亚常审[2019]107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



常州天宁建设发展集团有限公司  
审计报告及财务报表

目 录	页 次
一、 审计报告.....	第1-3页
二、 已审财务报表.....	第4-13页
(一) 合并资产负债表.....	第 4 页
(二) 合并利润表.....	第 5 页
(三) 合并现金流量表.....	第 6 页
(四) 合并所有者权益变动表.....	第7-8页
(五) 母公司资产负债表.....	第 9 页
(六) 母公司利润表.....	第 10 页
(七) 母公司现金流量表.....	第 11 页
(八) 母公司所有者权益变动表.....	第12-13页
三、 财务报表附注.....	第14-88页

# 江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)

苏亚常审[2019]107号

## 审计报告

常州天宁建设发展集团有限公司全体股东：

### 一、审计意见

我们审计了常州天宁建设发展集团有限公司（以下简称天宁建设）财务报表，包括2018年12月31日的合并资产负债表及资产负债表，2018年度的合并利润表及利润表、合并现金流量表及现金流量表、合并所有者权益变动表及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，公允反映了天宁建设2018年12月31日的财务状况以及2018年度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，我们独立于天宁建设，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、其他信息

天宁建设管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括天宁建设2018年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

#### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，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，管理层负责评估天宁建设的持续经营能力，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天宁建设、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督天宁建设的财务报告过程。

#### 五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，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工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内

部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对导致对天宁建设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天宁建设不能持续经营。

(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) 就天宁建设中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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



中国 常州市

中国注册会计师：



中国注册会计师：

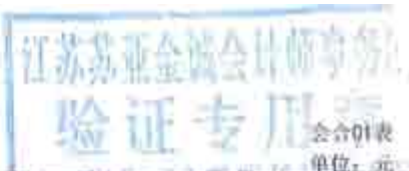


2019年4月20日

# 合并资产负债表

2018年12月31日

编制单位：常州天宇建设发展集团有限公司



资产	附注	期末余额	期初余额	负债和所有者权益	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、14	2,173,967,895.55	3,659,733,202.71	短期借款	五、17	934,000,000.00	1,019,700,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据及应收账款	五、2	137,372,504.79	98,201,621.96	应付票据及应付账款	五、18	1,120,852,300.88	760,947,534.01
预付款项	五、3	453,147,636.23	306,252,964.49	预收款项	五、19	6,114,580.31	867,187,956.72
其他应收款	五、4	10,633,751,411.37	7,366,806,893.25	应付职工薪酬	五、20	139,361.85	153,899.10
存货	五、5	4,351,468,301.81	5,685,795,726.47	应交税费	五、21	34,883,513.36	35,441,915.31
持有待售资产				其他应付款	五、22	1,061,722,942.90	831,725,524.14
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产	五、6	130,326,771.38	619,897,330.21	一年内到期的非流动负债	五、23	2,216,946,169.67	235,500,000.00
				其他流动负债	五、24	199,980,444.44	498,667,739.73
<b>流动资产合计</b>		<b>17,880,034,521.13</b>	<b>17,736,487,739.09</b>	<b>流动负债合计</b>		<b>5,574,648,313.41</b>	<b>4,249,324,569.01</b>
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产	五、7	3,660,979,360.00	3,650,979,360.00	长期借款	五、25	3,863,790,000.00	5,326,900,000.00
持有至到期投资				应付债券	五、26	2,346,241,230.00	3,682,954,293.37
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	五、8	219,676,751.88	47,130,051.64	永续债			
投资性房地产	五、9	636,904,540.81	843,164,246.05	长期应付款	五、27	1,019,700,000.00	1,019,900,000.00
固定资产	五、10	43,216,829.74	26,302,022.92	预计负债			
在建工程	五、11	32,882,827.58	7,423,781.19	递延收益	五、28	8,700,000.00	8,700,000.00
生产性生物资产				递延所得税负债			
油气资产				其他非流动负债			
无形资产	五、12	209,821,871.03	13,129,218.31	<b>非流动负债合计</b>		<b>7,238,431,230.00</b>	<b>10,038,454,293.37</b>
开发支出				<b>负债合计</b>		<b>12,813,079,543.41</b>	<b>14,287,778,862.38</b>
商誉				所有者权益(或股东权益)：			
长期待摊费用	五、13	10,776,891.93	7,538,522.24	实收资本(或股本)	五、29	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
递延所得税资产	五、14	1,335,196.96	1,125,070.18	其他权益工具			
其他非流动资产	五、15	513,830,745.48	500,000.00	其中：优先股			
<b>非流动资产合计</b>		<b>5,329,425,015.41</b>	<b>4,597,290,266.53</b>	永续债			
				资本公积	五、30	6,891,552,460.03	4,691,552,460.03
				减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积	五、31	133,170,842.45	111,274,090.54
				一般风险准备			
				未分配利润	五、32	880,911,774.52	741,172,744.99
				<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>9,405,635,077.00</b>	<b>7,043,999,295.56</b>
				少数股东权益		990,744,916.13	1,001,999,847.68
				<b>所有者权益合计</b>		<b>10,396,379,993.13</b>	<b>8,045,999,143.24</b>
<b>资产总计</b>		<b>23,209,459,536.54</b>	<b>22,333,778,005.62</b>	<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>23,209,459,536.54</b>	<b>22,333,778,005.62</b>

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 合并利润表

2018年度

江苏苏亚金诚会计师事务所

验证专用章

单位：元

编制单位：常州天宁建设发展集团有限公司

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	五、33	1,962,787,567.40	1,296,918,066.93
减：营业成本	五、33	1,812,026,515.52	1,224,276,843.52
税金及附加	五、34	33,334,459.86	25,847,865.56
销售费用	五、35	14,099,988.33	19,094,587.39
管理费用	五、36	33,964,052.66	32,389,382.45
研发费用			
财务费用	五、37	137,512,143.72	67,174,791.65
其中：利息费用	五、37	196,331,371.77	113,816,478.56
利息收入	五、37	60,497,804.89	48,314,625.26
资产减值损失	五、38	119,816,594.99	37,892,761.44
加：其他收益	五、39	170,602.83	12,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	五、40	110,221,341.78	16,429,937.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、41		-159,972.50
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-87,594,243.07	-93,278,200.53
加：营业外收入	五、42	261,445,783.82	240,422,035.69
减：营业外支出	五、43	3,728,599.70	3,925,567.84
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		170,122,941.05	143,218,267.32
减：所得税费用	五、44	19,742,091.16	10,017,596.72
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		150,380,849.89	133,200,670.60
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		150,380,849.89	133,200,670.60
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		161,635,781.44	144,121,386.79
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-11,254,931.55	-10,920,716.19
五、其他综合收益的税后净额			
归属于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变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		150,380,849.89	133,200,670.60
归属于母公司所有者的综合收益总额		161,635,781.44	144,121,386.79
归属于少数股东的综合收益总额		-11,254,931.55	-10,920,716.19
七、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：



主管会计工作负责人：



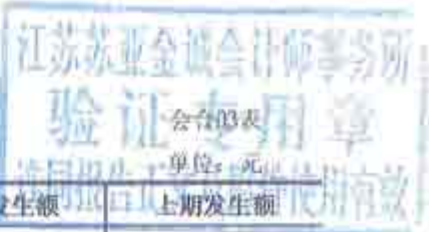
会计机构负责人：



# 合并现金流量表

2018年1-12月

编制单位：常州天宇建设发展集团有限公司



项 目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,722,797,567.49	2,201,020,668.44
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、47	298,811,069.96	374,032,229.48
经营活动现金流入小计		3,021,608,637.45	2,575,052,897.92
购买商品、接受劳务支付的现金		3,449,792,855.72	1,560,806,201.43
支付给职工以及为职工支付的现金		21,967,772.38	22,322,467.70
支付的各项税费		127,659,810.59	55,705,132.54
支付其他与经营活动有关的现金	五、47	1,276,768,606.16	2,721,055,578.50
经营活动现金流出小计		4,876,189,044.85	4,359,889,380.17
经营活动产生的现金流量净额		-1,854,580,407.40	-1,784,836,482.25
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,425,650,000.00	4,619,300,000.00
取得投资收益收到的现金		21,321,370.50	13,047,677.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			169,570.00
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	五、47	655,284,152.79	899,962,000.00
投资活动现金流入小计		2,102,255,523.29	5,532,479,247.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		194,629,404.25	8,370,662.47
投资支付的现金		1,682,160,000.00	4,895,913,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		58,885,557.04	
支付其他与投资活动有关的现金	五、47	1,525,353,497.75	1,271,680,000.00
投资活动现金流出小计		3,461,028,459.04	6,175,963,662.47
投资活动产生的现金流量净额		-1,358,772,935.75	-643,484,415.29
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		2,350,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,849,200,000.00	6,565,600,000.00
发行债券收到的现金		600,000,000.00	1,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、47	11,333,841,257.13	13,399,790,828.52
筹资活动现金流入小计		16,133,041,257.13	20,965,390,828.52
偿还债务支付的现金		3,276,710,000.00	3,319,454,251.76
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		692,022,332.03	628,225,201.17
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	五、47	10,080,830,426.31	12,544,256,477.77
筹资活动现金流出小计		14,049,562,758.34	16,491,935,930.70
筹资活动产生的现金流量净额		2,083,478,498.79	4,473,454,897.82
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		-1,129,874,844.36	2,045,134,000.28
加：期初现金及现金等价物余额		2,871,728,202.71	826,594,202.43
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		1,741,853,358.35	2,871,728,202.71

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

2018年度

单位：元

江苏亚金诚会计师事务所  
验证专用章  
验证报告正文及附件使用有效



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 (或股本)	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	外币折算 准备		
		优先股	永续债									
一、上年年末余额	1,500,000,000.00			4,891,552,460.03				111,274,090.54	750,303,660.06		1,001,999,847.68	8,056,130,058.31
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	1,500,000,000.00			4,891,552,460.03				111,274,090.54	741,172,744.98		1,001,999,847.68	8,045,999,143.24
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）				2,200,000,000.00				21,896,751.91	139,739,029.53		-11,254,931.55	2,350,380,849.89
（一）综合收益总额									161,635,781.44		-11,254,931.55	150,380,849.89
（二）所有者投入和减少资本				2,200,000,000.00								2,200,000,000.00
1.所有者投入资本				2,200,000,000.00								2,200,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配												
1.提取盈余公积								21,896,751.91	-21,896,751.91			
2.提取一般风险准备												
3.对所有者（或股东）的分配												
4.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他												
（五）专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
四、本年年末余额	1,500,000,000.00			6,891,552,460.03				133,170,842.45	880,911,774.52		990,744,916.13	10,356,379,993.13

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

法定代表人：



# 合并所有者权益变动表 (续)

2018年度

编制单位: 常州天宁建设发展集团有限公司

江苏天亚会计师事务所  
验证专用章  
单位: 元

项目	上期									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减: 库存 股	其他综合 收益	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润	少数股东权益
一、上年年末余额	1,500,000,000.00		3,445,911,431.03			87,359,062.34		620,966,386.40	642,920,563.87	6,297,157,443.64
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	1,500,000,000.00		3,445,911,431.03			87,359,062.34		620,966,386.40	642,920,563.87	6,297,157,443.64
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)			1,245,641,028.00			23,915,028.20		120,206,358.59	359,079,283.81	1,748,841,699.60
(一) 综合收益总额								144,121,386.79	-10,920,716.19	133,200,670.60
(二) 所有者投入和减少资本			1,245,641,028.00						370,000,000.00	1,615,641,028.00
1.所有者投入的普通股			1,245,641,028.00						370,000,000.00	1,615,641,028.00
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
(三) 利润分配						23,915,028.20		-23,915,028.20		
1.提取盈余公积						23,915,028.20		-23,915,028.20		
2.提取一般风险准备										
3.对所有者 (或股东) 的分配										
4.其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本 (或股本)										
2.盈余公积转增资本 (或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他										
(五) 专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
四、本年年末余额	1,500,000,000.00		4,691,552,460.03			111,274,090.54		741,172,744.99	1,001,999,847.68	8,045,989,143.24

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



# 资产负债表

2018年12月31日



编制单位：常州天宁建设发展集团有限公司

资产	附注	期末余额	期初余额	负债和所有者权益 (或股东权益)	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		143,371,832.41	405,231,616.51	短期借款		100,000,000.00	310,000,000.00
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据及应收账款				应付票据及应付账款			
预付款项			758,424.68	预收款项			
其他应收款	十二、1	8,737,588,070.99	7,934,228,855.25	应付职工薪酬		4,779.80	5,266.16
存货				应交税费		2,184,871.90	3,186,812.00
持有待售资产				其他应付款		1,983,034,038.85	960,891,000.60
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产				一年内到期的非流动负债		1,497,946,169.67	
				其他流动负债	十二、3	199,989,444.44	498,667,739.73
<b>流动资产合计</b>		<b>8,880,959,903.40</b>	<b>8,340,218,896.42</b>	<b>流动负债合计</b>		<b>3,783,159,304.66</b>	<b>1,772,760,818.49</b>
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产		50,000,000.00	40,000,000.00	长期借款		560,000,000.00	370,000,000.00
持有至到期投资				应付债券	十二、4	2,346,241,230.00	3,682,954,293.37
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	十二、2	2,437,033,863.66	2,443,926,431.51	永续债			
投资性房地产		16,022,098.09	16,844,458.21	长期应付款		591,480,000.00	631,000,000.00
固定资产		1,258,983.11	1,152,140.20	预计负债			
在建工程				递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债			
油气资产				其他非流动负债			
无形资产				<b>非流动负债合计</b>		<b>3,497,721,230.00</b>	<b>4,683,954,293.37</b>
开发支出				<b>负债合计</b>		<b>7,280,880,534.66</b>	<b>6,456,715,111.86</b>
商誉				所有者权益(或股东权益)：			
长期待摊费用				实收资本(或股本)		1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
递延所得税资产				其他权益工具			
其他非流动资产		500,000,000.00		其中：优先股			
<b>非流动资产合计</b>		<b>3,004,314,964.86</b>	<b>2,501,923,029.92</b>	永续债			
				资本公积		1,787,402,460.03	1,787,402,460.03
				减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积		133,170,842.45	111,274,090.54
				一般风险准备			
				未分配利润		1,183,821,031.12	986,750,263.91
				<b>所有者权益(或股东权益)合计</b>		<b>4,604,394,333.60</b>	<b>4,385,426,814.48</b>
<b>资产总计</b>		<b>11,885,274,868.26</b>	<b>10,842,141,926.34</b>	<b>负债和所有者权益(或股东权益)总计</b>		<b>11,885,274,868.26</b>	<b>10,842,141,926.34</b>

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 利润表

2018年度

江苏苏亚金诚会计师事务所  
会企02表  
验证专用章  
单位：元

编制单位：常州天宁建设发展集团有限公司

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十二、5	589,578.21	472,344.44
减：营业成本	十二、5	822,360.12	388,973.25
税金及附加		227,313.87	1,117,487.41
销售费用			
管理费用		7,913,112.32	7,945,782.63
研发费用			
财务费用		957,717.22	-15,857,611.12
其中：利息费用		25,445,555.56	4,991,527.77
利息收入		25,147,316.23	21,662,277.87
资产减值损失		29,799,188.52	10,249,955.89
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）		-1,352,367.04	2,522,525.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-40,482,480.88	-849,718.03
加：营业外收入	十二、6	260,000,000.00	240,000,000.00
减：营业外支出		550,000.00	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		218,967,519.12	239,150,281.97
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		218,967,519.12	239,150,281.97
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		218,967,519.12	239,150,281.97
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）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变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
-----			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
-----			
六、综合收益总额		218,967,519.12	239,150,281.97
七、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

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

2018年1-12月



编制单位: 常州天宇建设发展集团有限公司

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		650,000.00	522,313.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、47	261,361,135.12	243,019,374.16
经营活动现金流入小计		262,011,135.12	243,541,687.16
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		4,065,503.40	3,858,438.76
支付的各项税费		2,790,662.74	1,238,426.11
支付其他与经营活动有关的现金	五、47	15,892,141.69	4,422,157.75
经营活动现金流出小计		22,748,307.83	9,519,022.62
经营活动产生的现金流量净额		239,262,827.29	234,022,664.54
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		1,200,000.00	2,522,525.59
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	五、47	301,514,707.79	799,962,000.00
投资活动现金流入小计		302,714,707.79	802,484,525.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		171,054.50	
投资支付的现金		514,160,000.00	469,000,000.00
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	五、47	200,000,000.00	470,000,000.00
投资活动现金流出小计		714,331,054.50	939,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-411,616,346.71	-136,515,474.41
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		900,000,000.00	2,275,800,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、47	8,658,106,693.30	5,381,299,927.50
筹资活动现金流入小计		9,558,106,693.30	7,657,099,927.50
偿还债务支付的现金		1,060,000,000.00	1,200,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		333,575,421.44	259,464,975.71
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	五、47	8,254,037,536.54	5,960,576,584.28
筹资活动现金流出小计		9,647,612,957.98	7,420,041,559.99
筹资活动产生的现金流量净额		-89,506,264.68	237,058,367.51
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加: 期初现金及现金等价物余额		405,231,616.51	70,666,058.87
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		143,371,832.41	405,231,616.51

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



# 所有者权益变动表

2018年度

编制单位：常州天宇建设发展集团有限公司

江苏苏亚金诚会计师事务所  
验证专用章  
单位：元

项目	实收资本 (或股本)		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	一般风险 准备	未分配利润	所有者权益合计
	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	其他权益工具									
			优先股	其他								
一、上年年末余额	1,500,000,000.00				1,787,402,460.03				111,274,080.54		986,750,263.91	4,385,426,814.48
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,500,000,000.00				1,787,402,460.03				111,274,080.54		986,750,263.91	4,385,426,814.48
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									21,896,751.91		197,070,767.21	218,967,519.12
（一）综合收益总额												
（二）所有者投入和减少资本												
1.所有者投入资本												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
（三）利润分配									21,896,751.91		-21,896,751.91	
1.提取盈余公积									21,896,751.91		-21,896,751.91	
2.提取一般风险准备												
3.对所有者（或股东）的分配												
4.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他												
（五）专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
四、本年年末余额	1,500,000,000.00				1,787,402,460.03				133,170,842.45		1,183,821,031.12	4,804,394,333.60

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

蒋峰印

吴雪芬印

吴贺共印

# 所有者权益变动表 (续)

2018年度

编制单位：常州天华建设发展集团有限公司

项目	上期									
	实收资本 (或股本)	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	一般风险准备	所有者权益合计
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	1,500,000,000.00			1,787,402,460.03				87,359,062.34	807,144,352.54	4,181,905,874.91
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,500,000,000.00			1,787,402,460.03				87,359,062.34	-35,629,342.40	4,146,278,532.51
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								23,915,028.20	215,235,253.77	239,150,281.97
（一）综合收益总额								23,915,028.20	239,150,281.97	239,150,281.97
（二）所有者投入和减少资本										
1.所有者投入资本										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
（三）利润分配										
1.提取盈余公积								23,915,028.20	-23,915,028.20	
2.提取一般风险准备										
3.对所有者（或股东）的分配										
4.其他										
（四）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本（或股本）										
2.盈余公积转增资本（或股本）										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他										
（五）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
四、本年年末余额	1,500,000,000.00			1,787,402,460.03				111,274,090.54	996,750,263.91	4,385,426,814.48

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

法定代表人：

李峰

李峰

李峰

江苏亚太金诚会计师事务所  
验证专用章  
单位：元

# 常州天宁建设发展集团有限公司

## 2018 年度财务报表附注

### 附注一、公司的基本情况

#### 一、公司概况

常州天宁建设发展集团有限公司（以下简称公司或本公司），原名为常州天宁建设发展有限公司，2015年6月更为现名，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。2016年12月常州市人民政府新增出资人民币100,000.00万元，注册资本变更为人民币150,000.00万元。2016年12月获取了由常州市工商行政管理局换发的统一社会信用代码为：91320400684106614F号营业执照，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。

#### 二、合并财务报表范围

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有受控制的子公司均纳入合并财务报表的合并范围。

合并财务报表范围变化情况如下表所列示如下：

##### （一）本期新纳入合并范围的子公司、结构化主体或其他方式形成控制权的经营实体

名称	取得方式
常州市天宁区天隆教育培训中心有限公司	投资新设

##### （二）本期不再纳入合并范围的子公司、结构化主体或其他方式形成控制权的经营实体

名称	不纳入合并范围原因
常州东南经济开发有限公司	增资稀释股权丧失控制权

名称	不纳入合并范围原因
常州金之都物流有限公司	增资稀释股权丧失控制权

纳入合并财务报表范围的子公司情况详见“附注七之 1 在子公司中的权益”；合并范围的变化情况详见“附注六、合并范围的变更”。

## 附注二、财务报表编制基础

### 一、编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则及其他相关规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。

### 二、持续经营

公司管理层认为，公司自报告期末起至少 12 个月内具有持续经营能力。

## 附注三、重要会计政策和会计估计

### 一、遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、所有者（股东）权益变动和现金流量等有关信息。

### 二、会计期间

公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 三、记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

### 四、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### （一）同一控制下企业合并的会计处理方法

公司对同一控制下的企业合并采用权益结合法进行会计处理。

在合并日，公司对同一控制下的企业合并中取得的资产和负债，按照在被合并方资产与负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；根据合并后享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为个别财务报表中长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资的初始投资成本与支付合并

对价（包括支付的现金、转让的非现金资产、所发生或承担的债务账面价值或发行股份的面值总额）之间的差额，调整资本公积（股本溢价或资本溢价）；资本公积（股本溢价或资本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

## （二）非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司对非同一控制下的企业合并采用购买法进行会计处理。

1. 公司对非同一控制下的企业合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债以公允价值计量。以公司在购买日作为合并对价付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值为计量基础，其公允价值与账面价值的差额计入当期损益。

### 2. 合并成本分别以下情况确定：

（1）一次交易实现的企业合并，合并成本以公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值与符合确认条件的或有对价之和确定。合并成本为该项长期股权投资的初始投资成本。

（2）通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为购买日之前持有股权投资在购买日按照公允价值重新计量的金额与购买日新增投资投资成本之和。个别财务报表的的长期股权投资为购买日之前持有股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和。一揽子交易除外。

### 3. 公司在购买日对合并成本在取得的可辨认资产和负债之间进行分配。

（1）公司在企业合并中取得的被购买方除无形资产以外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的未来经济利益预期能够流入公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量。

（2）公司在企业合并中取得的被购买方的无形资产，其公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量。

（3）公司在企业合并中取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关的义务预期会导致经济利益流出公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量。

（4）公司在企业合并中取得的被购买方的或有负债，其公允价值能够可靠计量的，单独确认为负债并按公允价值计量。

（5）公司在对企业合并成本进行分配、确认合并中取得可辨认资产和负债时，不予考虑被购买方在企业合并之前已经确认的商誉和递延所得税项目。

### 4. 企业合并成本与合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额之间差额的处理

（1）公司对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。

（2）公司对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，按照下列规定处理：

- ①对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；
- ②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，其差额计入当期损益。

### （三）公司为进行企业合并而发生的有关费用的处理

1. 公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用（包括为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用等），于发生时计入当期损益。

2. 公司为合并而发行债务性证券支付的佣金、手续费等交易费用，计入债务性证券的初始计量金额。

（1）债券如为折价或面值发行的，该部分费用增加折价的金额；

（2）债券如为溢价发行的，该部分费用减少溢价的金额。

3. 公司在合并中作为合并对价发行的权益性证券发生的佣金、手续费等交易费用，计入权益性证券的初始计量金额。

（1）在溢价发行权益性证券的情况下，该部分费用从资本公积（股本溢价）中扣除；

（2）在面值或折价发行权益性证券的情况下，该部分费用冲减留存收益。

## 五、投资性主体

### （一）投资性主体的判断依据

当同时满足下列条件时，公司属于投资性主体：

1. 公司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. 公司的唯一经营目的，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. 公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

### （二）合并范围的确定

公司是投资性主体，则公司仅将为其投资活动提供相关服务的子公司（如有）纳入合并范围并编制合并财务报表；其他子公司不予以合并，公司对其他子公司的投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益。

## 六、合并财务报表的编制方法

### （一）统一会计政策和会计期间

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与公司不一致的，在编制合并财务报表时，按照公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

### （二）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资，抵销公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响后，由母公司编制。

### （三）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。

### （四）报告期内增减子公司的处理

#### 1.报告期内增加子公司的处理

##### （1）报告期内因同一控制下企业合并增加子公司的处理

在报告期内，因同一控制下的企业合并而增加子公司的，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

##### （2）报告期内因非同一控制下企业合并增加子公司的处理

在报告期内，因非同一控制下的企业合并而增加子公司的，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

#### 2.报告期内处置子公司的处理

公司在报告期内处置子公司的，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

## 七、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

### （一）合营安排的分类

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

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。

通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排应当划分为共同经营：

- 1.合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。
- 2.合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。
- 3.其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

### （二）共同经营的会计处理

合营方根据其在共同经营中利益份额确认相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- 1.确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- 2.确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- 3.确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4.按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 5.确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

#### 八、现金及现金等价物的确定标准

现金包括公司库存现金以及可以随时用于支付的银行存款和其他货币资金。

公司将持有的期限短（自购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资，确定为现金等价物。

#### 九、外币业务和外币报表折算

##### （一）外币业务的核算方法

##### 1.外币交易的初始确认

对于发生的外币交易，公司均按照交易发生日中国人民银行公布的即期汇率（中间价）将外币金额折算为记账本位币金额。其中，对发生的外币兑换或涉及外币兑换的交易，公司按照交易发生日实际采用的汇率进行折算。

##### 2.资产负债表日或结算日的调整或结算

资产负债表日或结算日，公司按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目分别进行处理：

##### （1）外币货币性项目的会计处理原则

对于外币货币性项目，在资产负债表日或结算日，公司采用资产负债表日或结算日的即期汇率（中间价）折算，对因汇率波动而产生的差额调整外币货币性项目的记账本位币金额，同时作为汇兑差额处理。其中，与购建或生产符合资本化条件的资产有关的外币借款产生的汇兑差额，计入符合资本化条件的资产的成本；其他汇兑差额，计入当期财务费用。

##### （2）外币非货币性项目的会计处理原则

①对于以历史成本计量的外币非货币性项目，公司仍按照交易发生日的即期汇率（中间价）折算，不改变其记账本位币金额，不产生汇兑差额。

②对于以成本与可变现净值孰低计量的存货，如果其可变现净值以外币确定，则公司在确定存货的期末价值时，先将可变现净值按期末汇率折算为记账本位币金额，再与以记账本位币反映的存货成本进行比较。

③对于以公允价值计量的非货币性项目，如果期末的公允价值以外币反映，则公司先将该外币按照公允价值确定当日的即期汇率折算为记账本位币金额，再与原记账本位币金额进行比较，其差额作为公允价值变动（含汇率变动）损益，计入当期损益。

## （二）外币报表折算的会计处理方法

1.公司按照下列方法对境外经营的财务报表进行折算：

（1）资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

（2）利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算或者采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。

按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在合并资产负债表中所有者权益项目的“其他综合收益”项目列示。

2.公司按照下列方法对处于恶性通货膨胀经济中的境外经营的财务报表进行折算：

（1）公司对资产负债表项目运用一般物价指数予以重述，对利润表项目运用一般物价指数变动予以重述，再按资产负债表日的即期汇率进行折算。

（2）在境外经营不再处于恶性通货膨胀经济中时，公司对财务报表停止重述，按照停止之日的价格水平重述的财务报表进行折算。

3.公司在处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按照处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

## 十、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### （一）金融工具的分类

#### 1.金融资产的分类

公司根据业务特点、投资策略和风险管理要求，将取得的金融资产分为以下四类：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；（2）持有至到期投资；（3）贷款和应收款项；（4）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：（1）交易性金融资产；（2）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；（3）投资性主体对不纳入合并财务报表的子公司的权益性投资；（4）风险投资机构、共同基金以及类似主体持有的权益性投资等。

对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的权益性投资，按业务特点、投资策略和风险管理要求可以划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或可供出售金融资产。在某些特殊情况下，划

分为可供出售金融资产的权益性投资可以采用成本法进行会计处理。

## 2.金融负债的分类

公司根据业务特点和风险管理要求，将承担的金融负债分为以下两类：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）；

（2）其他金融负债。

### （二）金融工具的确认依据和计量方法

#### 1.金融工具的确认依据

公司在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。

#### 2.金融工具的计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债：按照取得时的公允价值作为初始计量金额，相关交易费用在发生时计入当期损益。实际支付的价款中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收股利或应收利息。持有期间取得的现金股利或债券利息，确认为投资收益。资产负债表日，按照公允价值计量，并将其公允价值变动计入当期损益。出售交易性金融资产时，按实际收到的价款（如有应收股利、应收利息应予扣除）与处置日交易性金融资产账面价值的差额确认投资收益，并将原已计入公允价值变动损益的累计金额全部转入投资收益。

（2）持有至到期投资：按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始计量金额。实际支付的价款中包含已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收利息。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。资产负债表日，按照摊余成本计量。处置时，将取得的价款（如有应收利息应予扣除）与该项持有至到期投资账面价值之间的差额确认为投资收益。

（3）贷款和应收款项：贷款和应收款项主要是指金融企业发放的贷款和一般企业销售商品或提供劳务形成的应收款项等债权。采用实际利率法，按照摊余成本计量。金融企业根据当前市场条件发放的贷款，按发放贷款的本金和相关交易费用之和作为初始确认金额。一般企业对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。贷款持有期间所确认的利息收入，根据实际利率计算。企业收回或处置贷款和应收款项时，将取得的价款与该贷款和应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产：按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。实际支付的价款中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收股利或应收利息。持有期间取得的现金股利或债券利息，计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量，且其公允价值变动计入其他综合收益。处置时，将取得的价款（如有应收股利、应收利息应予扣除）与该项可供出售金融资产账面价值之间的差额，计入投资收益；同时，将原直接计入其他综合收益的累计公

允价值变动对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

(5) 其他金融负债：按照发生时的公允价值和相关交易费用之和作为初始入账金额，采用实际利率法确认利息费用，资产负债表日按照摊余成本计量。

### (三) 金融资产转移的确认依据和计量方法

#### 1. 金融资产终止确认条件

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，公司采用实质重于形式的原则。

#### 2. 金融资产转移满足终止确认条件的处理

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和金融资产部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，公司将因转移而收到的对价与所转移金融资产的账面价值之间的差额计入当期损益，并将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）转入当期损益。

(2) 金融资产部分转移满足终止确认条件的，公司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，并将终止确认部分的对价与金融资产终止确认部分的账面价值之间的差额计入当期损益，同时将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）转入当期损益。

#### 3. 金融资产转移不满足终止确认条件的处理

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

### (四) 金融负债终止确认条件

1. 金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则公司终止确认该金融负债或其一部分；公司若与债权人签定协议，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，则终止确认该现存金融负债，并同时确认新金融负债。

2. 公司对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则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。

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

4. 公司如回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分和终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

### （五）金融工具公允价值的确定方法

1.存在活跃市场的金融资产或金融负债，按照计量日活跃市场上未经调整的报价确定其公允价值。

2.不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值，具体确定原则和方法依据《企业会计准则第39号——公允价值计量》相关规定。

### （六）金融资产（不含应收款项）减值认定标准、测试方法和减值准备计提方法

公司在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产（含单项金融资产或一组金融资产）的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括发行方或债务人发生严重财务困难、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组、因发行方发生重大财务困难导致该金融资产无法在活跃市场继续交易、权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌等。

#### 1.持有至到期投资减值测试方法和减值准备计提方法

资产负债表日，对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失。

（1）对于单项金额重大的持有至到期投资，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。

（2）对于单项金额非重大的持有至到期投资以及经单独测试后未发生减值的单项金额重大的持有至到期投资，按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提减值准备。

#### 2.可供出售金融资产的减值测试方法和减值准备计提方法

资产负债表日，如果有客观证据表明可供出售金融资产发生减值的，计提减值准备，确认减值损失。对于权益工具投资，当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过成本的50%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过12个月。

可供出售金融资产计提减值准备时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

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

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不得转回。

#### （七）将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的会计处理方法

因持有意图或能力的改变致使某项投资不再适合划分为持有至到期投资的，公司将其重分类为可供出售金融资产；公司将持有至到期投资部分出售或重分类的金额较大，且出售或重分类不属于公司无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起，也将该类投资的剩余部分重分类为可供出售的金融资产。

## 十一、 应收款项

### （一）单项金额重大的应收款项的确认标准、坏账准备的计提方法

#### 1. 单项金额重大的应收款项的确认标准

单项金额重大的应收款项，是指期末余额在 100.00 万元以上的应收款项。

#### 2. 单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法

资产负债表日，公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，则按其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；单项金额重大的应收款项经测试未发生减值的并入其他单项金额不重大的应收款项，依据其期末余额，按照账龄分析法计提坏账准备。

应收款项发生减值的客观证据，包括下列各项：（1）债务人发生严重财务困难；（2）债务人违反了合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；（3）出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；（4）债务人很可能倒闭或进行其他债务重组。

### （二）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

#### 1. 确定组合的依据

##### 账龄组合

单项金额重大但经单独测试后未计提坏账准备的应收款项加上扣除单项计提坏账准备后的单项金额不重大的应收款项，以应收款项账龄为类似信用风险特征组合。

##### 其他组合

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。

#### 2. 按组合计提坏账准备的计提方法

账龄组合，公司按照账龄分析法计提坏账准备的计提比例如下：

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

其他组合，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。

### (三) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项金额不重大的应收款项是指单项金额在100.00万元以下的应收款项。

公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项（与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等），可以单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。同时，公司将扣除单项计提坏账准备后的单项金额不重大的应收款项，以应收款项账龄为类似信用风险特征组合计提坏账准备。

## 十二、存货

### (一) 存货的分类

公司存货包括开发产品、开发成本、工程施工等。存货按成本进行初始计量。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。工程施工的实际成本包括工程项目施工过程中所发生人工费、材料费、机械使用费、其他直接费等。

### (二) 发出存货的计价方法

发出材料采用个别认定法核算，发出库存商品采用个别认定法核算。

### (三) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

#### 1. 存货可变现净值的确定依据

(1) 库存商品（开发产品）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，确定其可变现净值。

(2) 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。

(3) 为执行销售合同或者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；公司持有存货的数量多于销售合同订购数量的，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。

(4) 为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

## 2. 存货跌价准备的计提方法

公司按照单个存货项目的成本与可变现净值孰低计提存货跌价准备。

### (四) 存货的盘存制度

公司存货盘存采用永续盘存制，并定期进行实地盘点。

### (五) 周转材料的摊销方法

#### 1. 低值易耗品的摊销方法

公司领用低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

#### 2. 包装物的摊销方法

公司领用包装物采用一次转销法进行摊销。

## 十三、持有待售及终止经营

### (一) 持有待售

#### 1. 持有待售的非流动资产、处置组的范围

公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，将该非流动资产或处置组划分为持有待售类别。

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。

#### 2. 持有待售的非流动资产、处置组的确认条件

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

(1) 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；

(2) 出售极可能发生，即公司已经就一项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。有关规定要求公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，需已经获得批准。

#### 3. 持有待售的非流动资产、处置组的会计处理方法和列报

公司将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前，按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。

公司初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，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。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价

值。对于持有待售的非流动资产不计提折旧或进行摊销。

持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产与持有待售的处置组中的负债不予相互抵销，分别作为流动资产和流动负债列示。

公司因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

## （二）终止经营

终止经营，是指公司满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

1.该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

2.该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

3.该组成部分是专为转售而取得的子公司。

## 十四、长期股权投资

### （一）长期股权投资初始投资成本的确定

1.企业合并形成的长期股权投资，其初始投资成本的确认详见本附注三之四同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

2.除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

（1）通过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初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

（2）通过发行的权益性证券（权益性工具）等方式取得的长期股权投资，按照所发行权益性证券（权益性工具）公允价值作为其初始投资成本。如有确凿证据表明，取得的长期股权投资的公允价值比所发行权益性证券（权益性工具）的公允价值更加可靠的，以投资者投入的长期股权投资的公允价值为基础确定其初始投资成本。与发行权益性证券（权益性工具）直接相关费用，包括手续费、佣金等，冲减发行溢价，溢价不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。通过发行债务性证券（债务性工具）取得的长期股权投资，比照通过发行权益性证券（权益性工具）处理。

（3）通过债务重组方式取得的长期股权投资，公司以债权转为股权所享有股份的公允价值作为其初始投资成本。

（4）通过非货币性资产交换方式取得的长期股权投资，在非货币性资产交换具有商业实质和换入资产或

换出资产的公允价值能够可靠计量的情况下，公司以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述条件的，公司以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

公司发生的与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出，计入长期股权投资的初始投资成本。

公司无论以何种方式取得长期股权投资，实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润，作为应收股利单独核算，不构成长期股权投资的成本。

## （二）长期股权投资的后续计量及损益确认方法

### 1. 采用成本法核算的长期股权投资

（1）公司对被投资单位能够实施控制的长期股权投资，即对子公司投资，采用成本法核算。

（2）采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司不分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润，均按照应享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

### 2. 采用权益法核算的长期股权投资

（1）公司对被投资单位具有共同控制的合营企业或重大影响的联营企业，采用权益法核算。

（2）采用权益法核算的长期股权投资，对于初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的初始投资成本。

（3）取得长期股权投资后，公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位账面净利润经过调整后计算确定。但是，公司对无法合理确定取得投资时被投资单位各项可辨认资产公允价值的、投资时被投资单位可辨认资产的公允价值与其账面价值之间的差额较小的或是其他原因导致无法取得被投资单位有关资料的，直接以被投资单位的账面净损益为基础计算确认投资损益。公司按照被投资单位宣告分派的现金股利或利润计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。公司对被投资单位除净损益、其他综合收益以及利润分配以外的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。

公司在确认由联营企业及合营企业投资产生的投资收益时，对公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易收益按照持股比例计算归属于公司的部分予以抵销，并在此基础上确认投资损益。公司与被投资单位发生的内部交易损失属于资产减值损失的，全额予以确认。公司对于纳入合并范围的子公司与其联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益，也按照上述原则进行抵销，并在此基础上确认投资损益。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，按照下列顺序进行处理：首先冲减长期股权投资的账面价值；如果长期股权投资的账面价值不足以冲减的，则以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益的账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收款的账面价值；经过上述处理，按照投资合同或协议约定公司仍承担额外损失义务的，按照预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司扣除未确认的亏损分担额后，按照与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面金额，恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益和长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

### （三）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

#### 1. 确定对被投资单位具有共同控制的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。某项安排的相关活动通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究开发活动以及融资活动等。合营企业，是公司仅对某项安排的净资产享有权利的合营安排。合营方享有某项安排相关资产且承担相关债务的合营安排是共同经营，而不是合营企业。

#### 2. 确定对被投资单位具有重大影响的依据

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，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

## 十五、投资性房地产

### （一）投资性房地产的范围

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的、能够单独计量和出售的房地产。公司的投资性房地产包括已出租的建筑物、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。

### （二）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。

### （三）采用成本模式进行后续计量的投资性房地产

公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

1. 采用成本模式计量的建筑物的后续计量，比照固定资产的后续计量，按月计提折旧。
2. 采用成本模式计量的土地使用权的后续计量，比照无形资产的后续计量，按月进行摊销。

## 十六、固定资产

### （一）固定资产的确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- 1.与该固定资产有关的经济利益很可能流入公司；
- 2.该固定资产的成本能够可靠地计量。

## (二) 固定资产折旧

- 1.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以外，公司对所有固定资产计提折旧。
- 2.公司固定资产从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧，并按照固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率计算确定折旧率和折旧额，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期损益。
- 3.固定资产类别、预计使用年限、预计净残值率和年折旧率列示如下：

固定资产类别	折旧年限(年)	净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20	5	4.75
机器设备	10	5	9.50
运输设备	5	5	19.00
电子及办公设备	3-5	5	31.67-19.00

已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，公司按照该项固定资产的账面价值、预计净残值和尚可使用寿命重新计算确定折旧率和折旧额。

资产负债表日，公司复核固定资产的预计使用寿命、预计净残值率和折旧方法，如有变更，作为会计估计变更处理。

4.符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

5.融资租赁方式租入的固定资产，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。

## (三) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

### 1.融资租入固定资产的认定依据

在租赁期开始日，公司将满足融资租赁标准的租入固定资产确认为融资租入固定资产。

### 2.融资租入固定资产的计价方法

在租赁期开始日，公司将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和发生的初始直接费用作为融资租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，将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与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用。未确认融资费用在租赁期的各个期间内采用实际利率法进行分摊。

### 3. 融资租入固定资产的折旧方法

采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

## 十七、在建工程

### （一）在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

### （二）在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按照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。自营工程，按照直接材料、直接人工、直接机械施工费等计量；出包工程，按照应支付的工程价款等计量。在以借款进行的工程达到预定可使用状态前发生的，符合资本化条件的借款费用，予以资本化，计入在建工程成本。

公司对于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，按照估计价值确定其成本，转入固定资产，并按照公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧；待办理竣工决算后，再按照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

### （一）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。

### （二）借款费用的确认原则

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或者生产的，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，包括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。

### （三）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或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始时，借款费用开始资本化。其中，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. 借款费用暂停资本化时间的确定

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。公司将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。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，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

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止借款费用的资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售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当期损益。

购建或者生产的符合资本化条件的资产各部分分别完工，且每部分在其他部分继续建造过程中可供使用或者可对外销售，且为使该部分资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动实质上已经完成的，停止与该部分资产相关的借款费用的资本化；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者可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用的资本化。

## （四）借款费用资本化金额的确定

### 1. 借款利息资本化金额的确定

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

（1）为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，公司以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定。

（2）为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，公司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。

（3）借款存在折价或者溢价的，公司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。

（4）在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不能超过当期相关借款实际发生的利息金额。

### 2. 借款辅助费用资本化金额的确定

（1）专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

(2) 一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

### 3. 汇兑差额资本化金额的确定

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

## 十九、无形资产

### (一) 无形资产的初始计量

#### 1. 外购无形资产的初始计量

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。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

#### 2. 自行研究开发无形资产的初始计量

自行研究开发的无形资产的成本，按照自满足资本化条件后至达到预定用途前所发生的支出总额确定，对于以前期间已经费用化的支出不再调整。

公司自行研究开发的无形资产，其研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；其开发阶段的支出，不符合资本化条件的，于发生时计入当期损益；符合资本化条件的，确认为无形资产。如果确实无法区分研究阶段支出和开发阶段支出，则将其所发生的研发支出全部计入当期损益。

### (二) 无形资产的后续计量

公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命。公司将取得的无形资产分为使用寿命有限的无形资产和使用寿命不确定的无形资产。

#### 1. 使用寿命有限的无形资产的后续计量

公司对使用寿命有限的无形资产，自达到预定用途时起在其使用寿命内采用直线法分期摊销，不预留残值。无形资产的摊销金额通常计入当期损益；某项无形资产包含的经济利益通过所生产的产品或其他资产实现的，其摊销金额计入相关资产的成本。

无形资产类别、预计使用寿命、预计净残值率和年摊销率列示如下：

无形资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年摊销率(%)
土地使用权(工业用地)	50	0	2.00
土地使用权(其他商服用地)	40	0	2.50
土地使用权(科教用地)	50	0	2.00
各类软件	2-5	0	20.00-50.00

资产负债表日，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核。

## 2.使用寿命不确定的无形资产的后续计量

公司对使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不进行摊销。

### （三）无形资产使用寿命的估计

1.来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命按照不超过合同性权利或其他法定权利的期限确定；合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续且有证据表明公司续约不需要付出大额成本的，续约期计入使用寿命。

2.合同或法律没有规定使用寿命的，公司综合各方面的情况，通过聘请相关专家进行论证或者与同行业的情况进行比较以及参考公司的历史经验等方法来确定无形资产能为公司带来经济利益的期限。

3.按照上述方法仍无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，该项无形资产作为使用寿命不确定的无形资产。

### （四）土地使用权的处理

1.公司取得的土地使用权通常确认为无形资产，但改变土地使用权用途，用于赚取租金或资本增值的，将其转为投资性房地产。

2.公司自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权与建筑物分别进行处理。

3.外购土地及建筑物支付的价款在建筑物与土地使用权之间进行分配；难以合理分配的，全部作为固定资产。

## 二十、长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

公司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，至少在每年年度终了进行减值测试。

公司进行资产减值测试时，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试

时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失；再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 二十一、长期待摊费用

### （一）长期待摊费用的范围

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上（不含1年）的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出等。

### （二）长期待摊费用的初始计量

长期待摊费用按照实际发生的支出进行初始计量。

### （三）长期待摊费用的摊销

长期待摊费用按照受益期限采用直线法分期摊销。

## 二十二、职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

### （一）短期薪酬

短期薪酬是指企业预期在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内将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。

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。

公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### （二）离职后福利——设定提存计划

公司参与的设定提存计划是按照有关规定为职工缴纳的基本养老保险费、失业保险费、企业年金缴费等。公司根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而应缴存的金额，确认为职工薪酬负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### （三）辞退福利

辞退福利，是指公司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。在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- 1.企业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。
- 2.企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

#### （四）其他长期职工福利

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利和辞退福利以外的其他所有职工福利。在报告期末，公司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：

- 1.服务成本。
- 2.其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。
- 3.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。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

## 二十三、预计负债

### （一）预计负债的确认原则

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、亏损合同、重组等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。

### （二）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。

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

2.在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

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

## 二十四、收入

公司营业收入主要包括销售商品收入、提供劳务收入、让渡资产使用权收入，其确认原则如下：

### （一）销售商品收入的确认原则

公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理

权也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入公司；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售商品收入的实现。其中：

商品房销售业务收入的确认方法为在商品房达到可使用状态并交付使用时，依据公司与客户签订的房地产销售合同、入户通知单、销售发票等资料，确认商品房销售收入的实现。

安置房销售业务收入的确认方法为在安置房达到可使用状态并交付使用时，依据公司与安置房收购单位签订的定向安置协议、公司与安置户签订的房地产销售合同、入户通知单、销售发票等资料，确认商品房销售收入的实现。

商品销售业务收入的确认方法为在公司商品发出时，依据公司与客户签订的商品销售合同、商品签收单、销售发票等资料，确认商品销售收入的实现。

## （二）提供劳务收入的确认原则

### 1.提供劳务交易的结果能够可靠估计情况下的提供劳务收入的确认原则

公司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。

在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入公司，交易的完工进度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，提供劳务交易的结果能够可靠地估计。

### 2.提供劳务交易的结果不能可靠估计情况下的提供劳务收入的确认原则

公司在资产负债表日提供劳务交易的结果不能可靠估计的，分别以下三种情况确认提供劳务收入：

（1）如果已经发生的劳务成本预计全部能够得到补偿，则按已收或预计能够收回的金额确认提供劳务收入，并结转已经发生的劳务成本；

（2）如果已经发生的劳务成本预计部分能够得到补偿，则按能够得到补偿的劳务成本金额确认提供劳务收入，并结转已经发生的劳务成本；

（3）如果已经发生的劳务成本预计全部不能得到补偿，则将已经发生的劳务成本计入当期损益（主营业务成本），不确认提供劳务收入。

公司污水处理业务收入的确认方法为公司根据污水污染程度和类别与排污单位签订《废水处理协议》确定基本收费标准，于各个会计期间污水处理完毕后，以实际排放污水的处理量计算污水处理费并开具发票，于合同相关的收入已经取得或取得收款的依据，相关的成本能够可靠计量时，确认收入的事项。

物业服务业务收入的确认方法为在已经提供物业管理服务，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

## （三）让渡资产使用权收入的确认原则

公司在与交易相关的经济利益很可能流入公司，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。

## 二十五、政府补助

### （一）政府补助的类型

政府补助，是指公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

### （二）政府补助的确认原则和确认时点

政府补助的确认原则：

1.公司能够满足政府补助所附条件；

2.公司能够收到政府补助。

政府补助同时满足上述条件时才能予以确认。

### （三）政府补助的计量

1.政府补助为货币性资产的，公司按照收到或应收的金额计量。

2.政府补助为非货币性资产的，公司按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量（名义金额为人民币1元）。

### （四）政府补助的会计处理方法

1.与资产相关的政府补助，在取得时冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

2.与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

（1）用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，在取得时确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本。

（2）用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，在取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

3.对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，应当区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

4.与企业日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

5.已确认的政府补助需要退回的，应当在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理：

（1）初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；

（2）存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

(3) 属于其他情况的，直接计入当期损益。

## 二十六、递延所得税

公司采用资产负债表债务法核算所得税。

### (一) 递延所得税资产或递延所得税负债的确认

1. 公司在取得资产、负债时确定其计税基础。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，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) 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

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。

### (二) 递延所得税资产或递延所得税负债的计量

1. 资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，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。

2. 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。

3. 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。

4. 公司对递延所得税资产和递延所得税负债不进行折现。

## 二十七、经营租赁与融资租赁

公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

### （一）经营租赁的会计处理

作为承租人，对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；或有租金在实际发生时计入当期损益。

作为出租人，按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内；对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；对于经营租赁资产中的固定资产，采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销；或有租金在实际发生时计入当期损益。

### （二）融资租赁的会计处理

作为承租人，在租赁期开始日将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租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用；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进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用；或有租金在实际发生时计入当期损益。

作为出租人，在租赁期开始日将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益；未实现融资收益在租赁期内各个期间进行分配；采用实际利率法计算确认当期的融资收入；或有租金在实际发生时计入当期损益。

## 二十八、重要会计政策和会计估计的变更

### （一）重要会计政策变更

公司在本报告期内重要会计政策变更事项：

根据财政部2018年6月15日发布的《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号），本公司对财务报表列报项目进行了以下调整：

1.资产负债表：将原“应收票据”及“应收账款”项目归并至“应收票据及应收账款”；将原“应收利息”“应收股利”及“其他应收款”项目归并至“其他应收款”；将原“固定资产”及“固定资产清理”项目归并至“固定资产”；将原“工程物资”及“在建工程”项目归并至“在建工程”；将原“应付票据”及“应付账款”项目归并至“应付票据及应付账款”；将原“应付利息”“应付股利”及“其他应付款”项目归并至“其他应付款”；将原“长期应付款”及“专项应付款”项目归并至“长期应付款”。

2.利润表：将“管理费用”项目分拆“管理费用”和“研发费用”明细项目列报；利润表中“财务费用”项目下增加“利息费用”和“利息收入”明细项目列报。

此会计政策变更事项已经董事会临时会议审议批准。

期初及上期（2017年12月31日/2017年度）受影响的财务报表项目明细情况如下：

调整前		调整后	
报表项目	金额	报表项目	金额
应收票据	32,800,000.00	应收票据及应收账款	98,201,621.96
应收账款	65,401,621.96		
应收利息	46,976,977.13	其他应收款	7,366,606,893.25
应收股利			
其他应收款	7,319,629,916.12		
固定资产	26,302,022.92	固定资产	26,302,022.92
固定资产清理			
在建工程	7,423,781.19	在建工程	7,423,781.19
工程物资			
应付票据	380,000,000.00	应付票据及应付账款	760,947,534.01
应付账款	380,947,534.01		
应付利息	145,904,823.76	其他应付款	831,725,524.14
应付股利			
其他应付款	685,820,700.38		
长期应付款	1,019,900,000.00	长期应付款	1,019,900,000.00
专项应付款			
管理费用	32,389,382.45	管理费用	32,389,382.45
		研发费用	-

## （二）重要会计估计变更

公司在本报告期内重要会计估计没有发生变更。

## 附注四、税（费）项

公司主要应纳税费列示如下：

税种	计税依据	税率
增值税	销项税额-可抵扣进项税额	17%、16%、11%、10%、6%、5%、3% (销项税额)
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%

### 1. 增值税

(1) 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。

(2) 销售不动产业务：销售2016年4月30日前的房地产项目，适用简易计税方法，按5%的征收率计算应纳税额；销售2016年4月30日后的房地产项目，适用一般计税方法计税，税率为11%。

(3) 不动产租赁业务：租赁2016年4月30日前取得的不动产，适用简易计税方法，按5%的征收率计算应纳税额；租赁2016年4月30日后取得的不动产，适用一般计税方法计税，税率为11%。

(4) 现代服务业：一般纳税人税率为6%；小规模纳税人征收率为3%。

根据财税[2018]32号文“关于调整增值税税率的通知”的规定，自2018年5月1日起，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用11%和17%税率的，税率分别调整为10%、16%。

### 2. 城市维护建设税

城市维护建设税按流转税的7%计算缴纳。

### 3. 企业所得税

企业所得税按应纳税所得额的25%计算缴纳。

### 4. 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。

### 5. 其他税费

按照国家有关规定执行。

## 附注五、合并财务报表主要项目说明（除另有说明外，货币单位均为人民币元）

### 1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	80,582.70	164,070.94
银行存款	1,637,882,312.85	1,963,744,131.77
其他货币资金	536,005,000.00	1,695,825,000.00
合计	2,173,967,895.55	3,659,733,202.71

[注 1]其他货币资金期末余额 53,600.50 万元中银行承兑汇票保证金 2,000.00 万元、借款保证金 10.50 万元、定期存单 41,590.00 万元、结构性存款 10,000.00 万元。

[注 2]期末货币资金余额中，除银行存款中 140.95 万元因涉诉纠纷被法院冻结以及其他货币资金中银行承兑汇

票保证金 2,000.00 万元、借款保证金 10.50 万元、定期存单 41,060.00 万元质押外，不存在其他因抵押或冻结等对使用有限制、存放境外、有潜在回收风险的款项。

## 2. 应收票据及应收账款

### (1) 分类

项目	期末余额	期初余额
应收票据	73,170,159.95	32,800,000.00
应收账款	64,202,344.84	65,401,621.96
合计	137,372,504.79	98,201,621.96

### (2) 应收票据

#### ① 应收票据分类列示

票据类别	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	73,170,159.95	32,800,000.00
合计	73,170,159.95	32,800,000.00

#### ② 期末公司已质押的应收票据

项目	期末已质押金额
银行承兑汇票	40,000,000.00
合计	40,000,000.00

[注 1] 期末公司无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的商业承兑汇票。

[注 2] 期末公司无因出票人未履约而将其转应收账款的票据。

### (3) 应收账款

#### ① 应收账款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	66,922,082.29	99.27	2,719,737.45	4.06	64,202,344.84
其中：账龄组合计提坏账准备的应收账款	66,192,082.29	98.19	2,719,737.45	4.11	63,472,344.84
其他组合计提坏账准备的应收账款	730,000.00	1.08			730,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	489,572.00	0.73	489,572.00	100.00	
合计	67,411,654.29	100.00	3,209,309.45		64,202,344.84

(续表)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	68,322,750.91	99.29	2,921,128.95	4.28	65,401,621.96
其中：账龄组合计提坏账准备的应收账款	50,511,584.56	73.41	2,921,128.95	5.78	47,590,455.61
其他组合计提坏账准备的应收账款	17,811,166.35	25.88			17,811,166.35
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	489,572.00	0.71	489,572.00	100.00	
合计	68,812,322.91	100.00	3,410,700.95		65,401,621.96

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	64,766,242.85	1,295,324.86	2.00
1~2年	1,585.39	158.54	10.00
3~4年	13,723.00	13,723.00	100.00
5年以上	1,410,531.05	1,410,531.05	100.00
合计	66,192,082.29	2,719,737.45	

(续表)

账龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	48,554,655.51	971,061.40	2.00
2~3年	13,723.00	6,861.50	50.00
4~5年	1,490,110.00	1,490,110.00	100.00
5年以上	453,096.05	453,096.05	100.00
合计	50,511,584.56	2,921,128.95	

组合中，不计提坏账准备的应收账款

其他组合	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
政府单位往来	730,000.00		
合计	730,000.00		

②期末余额前五名的应收账款情况：

债务人名称	欠款金额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
芜湖市赛德新材料科技有限公司	55,816,684.92	1年以内	82.80
芜湖市繁昌新鑫科技有限公司	3,010,016.00	1年以内	4.47
常州东源纺织印染有限公司	1,376,987.00	1年以内	2.04
常州盛宇纺织印染有限公司	1,287,003.93	1年以内	1.91
常州嘉博染织有限公司	602,793.00	1年以内	0.89
合计	62,093,484.85		92.11

### 3. 预付款项

#### (1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	388,817,376.78	85.81	248,238,262.83	81.05
1-2年	24,309,548.58	5.36	17,661,855.64	5.77
2-3年	188,053.17	0.04	19,678,533.00	6.43
3年以上	39,832,657.70	8.79	20,674,313.02	6.75
合计	453,147,636.23	100.00	306,252,964.49	100.00

#### (2) 账龄超过1年的重要预付款项

单位名称	期末余额	未及时结算原因
常州市市政工程管理处	38,218,400.00	工程未完工，尚未结算
常州晋陵电力实业有限公司	11,918,015.29	工程未完工，尚未结算
常州通用自来水有限公司	6,132,480.29	工程未完工，尚未结算
常州润源电力建设有限公司	3,479,965.35	工程未完工，尚未结算
合计	59,748,860.93	

#### (3) 期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
常州市天宁区人民法院	290,000,000.00	64.00
常州市市政工程管理处	48,642,200.00	10.73
江西省南昌市中级人民法院	45,553,014.00	10.05
常州晋陵电力实业有限公司	23,980,513.22	5.29
常州通用自来水有限公司	11,483,035.24	2.53
合计	419,658,762.46	92.60

[注]常州市天宁区人民法院及江西省南昌市中级人民法院期末余额 33,555.30 万元均为预付的土地拍卖款。

### 4. 其他应收款

## (1) 分类

项目	期末余额	期初余额
应收利息	40,062,729.05	46,976,977.13
应收股利		
其他应收款	10,593,688,682.32	7,319,629,916.12
合计	10,633,751,411.37	7,366,606,893.25

## (2) 应收利息

项目	期末余额	期初余额
定期存单	40,062,729.05	37,193,853.84
理财产品		9,783,123.29
合计	40,062,729.05	46,976,977.13

## (3) 其他应收款

## ①其他应收款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	15,103,723.65	0.14	15,103,723.65	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	10,710,335,915.03	99.84	116,647,232.71	1.09	10,593,688,682.32
其中：账龄组合计提坏账准备的其他应收款	5,149,212,993.13	48.00	116,647,232.71	2.27	5,032,565,760.42
其他组合计提坏账准备的其他应收款	5,561,122,921.90	51.84			5,561,122,921.90
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	1,671,737.10	0.02	1,671,737.10	100.00	
合计	10,727,111,375.70	100.00	133,422,693.46		10,593,688,682.32

(续表)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	15,103,723.65	0.20	15,103,723.65	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	7,403,432,525.87	99.77	83,802,609.55	1.13	7,319,629,916.12
其中：账龄组合计提坏账准备的其他应收款	2,874,302,856.66	38.74	83,802,609.55	2.92	2,790,500,247.11
其他组合计提坏账准备的其他应收款	4,529,129,669.01	61.03			4,529,129,669.01
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,091,737.10	0.03	2,091,737.10	100.00	
合计	7,420,627,986.42	100.00	100,998,070.30		7,319,629,916.12

## 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
常州新环污泥处理有限公司	9,300,000.00	9,300,000.00	100.00	公司已注销
常州华光房地产开发有限公司 破产管理人	2,420,468.75	2,420,468.75	100.00	公司已破产清算
常州市利来西服厂	2,100,000.00	2,100,000.00	100.00	已被工商吊销
常州泰和置业发展有限公司	1,283,254.90	1,283,254.90	100.00	公司已破产清算
合计	15,103,723.65	15,103,723.65		

## 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	5,133,052,959.81	102,657,000.00	2.00
1~2年	1,471,333.56	147,133.36	10.00
2~3年	1,691,200.81	845,600.40	50.00
3~4年	1,410,634.28	1,410,634.28	100.00
4~5年	1,100,000.00	1,100,000.00	100.00
5年以上	10,486,864.67	10,486,864.67	100.00
合计	5,149,212,993.13	116,647,232.71	

(续表)

账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	2,714,771,965.66	54,295,239.85	2.00
1~2年	141,828,849.01	14,182,884.90	10.00
2~3年	4,755,114.38	2,377,557.19	50.00
3~4年	1,100,000.00	1,100,000.00	100.00
4~5年	1,035,308.62	1,035,308.62	100.00
5年以上	10,811,618.99	10,811,618.99	100.00
合计	2,874,302,856.66	83,802,609.55	

## 组合中，不计提坏账准备的其他应收款

其他组合	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
政府单位往来	5,561,122,921.90		
合计	5,561,122,921.90		

## ②期末余额前五名的其他应收款情况：

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
常州市天宁区财政局	代付土地开发成本等	2,096,648,274.83	1年以内	29.07
		1,021,890,858.96	1-2年	
常州东南经济开发有限公司	往来款	1,547,614,038.63	1年以内	14.43
常州市天宁区雕庄街道办事处	土地征收补偿款、收回地块补偿款	1,110,281,912.97	1年以内	11.02
		71,427,338.72	1-2年	
常州市天宁创新投资发展有限公司	往来款	1,055,265,000.00	1年以内	9.84
		10,000.00	1-2年	
		10,000.00	2-3年	
常州南广场建设有限公司	借款	949,235,656.25	1年以内	8.85
合计		7,852,383,080.36		73.21

## 5. 存货

### (1) 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	5,274.12		5,274.12			
工程施工	18,349.51		18,349.51			
开发成本	3,226,168,014.81		3,226,168,014.81	3,799,749,915.48		3,799,749,915.48
开发产品	1,210,276,663.37	85,000,000.00	1,125,276,663.37	1,917,745,810.99	31,700,000.00	1,886,045,810.99
合计	4,436,468,301.81	85,000,000.00	4,351,468,301.81	5,717,495,726.47	31,700,000.00	5,685,795,726.47

### (2) 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	31,700,000.00	85,600,000.00		23,600,000.00	8,700,000.00	85,000,000.00
合计	31,700,000.00	85,600,000.00		23,600,000.00	8,700,000.00	85,000,000.00

[注] 本期增加的存货跌价准备 85,600,000.00 元，均为根据期末存货可变现净值低于账面成本的金額分析计提；本期减少的存货跌价准备金額 32,300,000.00 元，包括：转销本期对外销售的存货对应的跌价准备金額 20,600,000.00 元；因存货价值回升转回以前期间计提的跌价准备金額 3,000,000.00 元；转出本期退出合并范围的常州东南经济开发有限公司的期初存货跌价准备金額 8,700,000.00 元。

(3) 存货期初余额中包含借入款项用于项目开发而形成的资本化利息 507,477,510.32 元；本期计提增加的资本化利息金額 40,908,715.33 元；本期减少的资本化利息金額 142,517,595.53 元，其中：转出本期退出合并范围的常州东南经济开发有限公司的期初存货资本化利息金額 67,822,016.71 元，本期转出销售存货资本化利息金

额 74,695,578.82 元；存货期末余额中包含借入款项用于项目开发而形成的资本化利息 405,868,630.12 元。

(4) 存货—房地产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	205,457.00 m <sup>2</sup>	1,390,969,713.85
合计	205,457.00 m <sup>2</sup>	1,390,969,713.85

(5) 其他说明

需要说明的是本公司控股子公司安信颐和（常州）置业有限公司期末开发产品中因工程合同涉诉纠纷被法院查封房源 14 套，合计面积 1,714.03 m<sup>2</sup>，账面价值 1,229.30 万元。

## 6. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
理财产品		316,650,000.00
预缴税费	130,326,771.38	303,247,330.21
合计	130,326,771.38	619,897,330.21

[注 1]其他流动资产-预缴税费均为超交的税金及附加、土地增值税以及期末留抵的增值税进项税额。

## 7. 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	3,660,979,360.00		3,660,979,360.00	3,650,979,380.00		3,650,979,360.00
其中：按公允价值计量的权益工具						
按成本计量的权益工具	3,660,979,360.00		3,660,979,360.00	3,650,979,380.00		3,650,979,360.00
其他						
合计	3,660,979,360.00		3,660,979,360.00	3,650,979,380.00		3,650,979,360.00

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
常州老三投资担保有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00
常州凤凰新城棚改投资中心	200,000,000.00			200,000,000.00
常州古运河水上旅游有限公司	300,000.00			300,000.00
常州市高创科技小额贷款有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00

常州凤凰联康环境建设有限公司	18,963,000.00			18,963,000.00
郑陆镇地块合作开发投资	2,591,690,750.00			2,591,690,750.00
青龙地块合作开发投资	800,025,610.00			800,025,610.00
常州东方恒远热能有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00
合计	3,650,979,360.00	10,000,000.00		3,660,979,360.00

(续表)

被投资单位(项目)	减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额		
常州老三投资担保有限公司					20.00%	
常州凤凰新城棚改投资中心					28.53%	
常州古运河水上旅游有限公司					10.00%	
常州市高创科技小额贷款有限公司					6.66%	1,200,000.00
常州凤凰联康环境建设有限公司					2.63%	
郑陆镇地块合作开发投资						
青龙地块合作开发投资						
常州东方恒远热能有限公司					10.00%	
合计						1,200,000.00

## (3) 可供出售金融资产的说明

公司经董事会决议将不具有控制、持有期限不确定，且在活跃市场没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资确认为“可供出售金融资产”，并采用成本模式进行后续计量。公司未实际参与常州老三投资担保有限公司、常州凤凰新城棚改投资中心财务活动和经营政策制定，也并未向上述两家单位提供关键技术资料或发生重要交易，不具有重大影响。

## 8. 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
联营企业	219,676,751.88		219,676,751.88	47,130,051.64		47,130,051.64
合计	219,676,751.88		219,676,751.88	47,130,051.64		47,130,051.64

## 对联营企业的投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动										减值准备期末 余额	
		追加 投资	减少 投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他				
常州市东南热电 有限公司	47,130,051.64			4,088,816.56			-1,850,000.00					49,368,868.20	
绿能(江苏)建筑 科技有限公司		4,160,000.00										4,160,000.00	
常州南广场建设 有限公司		49,000,000.00										49,000,000.00	
常州东南经济开 发有限公司				-25,706,470.09							142,854,353.77	117,147,863.68	
合计	47,130,051.64	53,160,000.00		-21,617,653.53			-1,850,000.00				142,854,353.77	219,676,751.88	

## 9.投资性房地产

## (1) 采用成本模式计量的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	976,512,567.03	976,512,567.03
2.本期增加金额	244,298,628.76	244,298,628.76
(1)外购		
(2)存货转入	244,298,628.76	244,298,628.76
(3)企业合并增加		
3.本期减少金额	497,818,768.08	497,818,768.08
(1)处置		
(2)其他转出	497,818,768.08	497,818,768.08
4.期末余额	722,992,427.71	722,992,427.71
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	133,348,326.98	133,348,326.98
2.本期增加金额	22,732,744.81	22,732,744.81
(1)计提或摊销	22,732,744.81	22,732,744.81
(2)企业合并增加		
3.本期减少金额	69,993,184.89	69,993,184.89
(1)处置		
(2)其他转出	69,993,184.89	69,993,184.89
4.期末余额	86,087,886.90	86,087,886.90
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1)计提		
(2)企业合并增加		
3、本期减少金额		
(1)处置		
(2)其他转出		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	636,904,540.81	636,904,540.81
2.期初账面价值	843,164,240.05	843,164,240.05

[注]本期减少投资性房地产中其他转出均为本期退出合并范围的常州东南经济开发有限公司的投资性房地原值及相对应的投资性房地产累计折旧。

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
凯创建材商城仓库、加工区等辅房	129,784,175.55	商城内辅房无法办理产权证
老年文体活动中心(2#楼)	111,971,437.39	尚在办理中
老年医疗服务中心(3#楼)	132,327,191.37	尚在办理中
合计	374,082,804.31	

(3) 投资性房地产-房屋建筑物设定抵押情况:

投资性房地产类别	面积	账面原值	账面净值
房屋建筑物	65,035.61 m <sup>2</sup>	289,274,072.41	229,786,554.56

(4) 投资性房地产的说明

公司经董事会决议将出租的建筑物确认为“投资性房地产”，并采用成本模式进行后续计量。

## 10. 固定资产

(1) 分类

项目	期末余额	期初余额
固定资产	43,216,829.74	26,302,022.92
固定资产清理		
合计	43,216,829.74	26,302,022.92

(2) 固定资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及办公设备	合计
一、账面原值:					
1.期初余额	53,997,547.24	25,761,360.23	1,180,813.42	7,946,494.34	88,886,215.23
2.本期增加金额	19,056,988.03	1,924,065.10		677,710.68	21,658,763.81
(1)购置	659,726.12	241,718.24		677,710.68	1,579,155.04
(2)在建工程转入	18,397,261.91	1,682,346.86			20,079,608.77
3.本期减少金额				456,327.20	456,327.20
(1)处置或报废					
(2)企业合并减少				401,917.20	401,917.20
(3)其他转出				54,410.00	54,410.00
4.期末余额	73,054,535.27	27,685,425.33	1,180,813.42	8,167,877.82	110,088,651.84
二、累计折旧					

1.期初余额	31,516,897.89	17,521,804.18	773,990.21	6,591,725.28	56,404,417.56
2.本期增加金额	3,427,811.01	402,004.82	150,734.21	467,932.90	4,448,482.94
(1)计提	3,427,811.01	402,004.82	150,734.21	467,932.90	4,448,482.94
3.本期减少金额				160,853.15	160,853.15
(1)处置或报废					
(2)企业合并减少				120,392.12	120,392.12
(3)其他转出				40,461.03	40,461.03
4.期末余额	34,944,708.90	17,923,809.00	924,724.42	6,898,805.03	60,692,047.35
三、减值准备					
1.期初余额		6,179,774.75			6,179,774.75
2.本期增加金额					
(1)计提					
(2)企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1)处置或报废					
(2)企业合并减少					
4.期末余额		6,179,774.75			6,179,774.75
四、账面价值					
1.期末账面价值	38,109,826.37	3,581,841.58	256,089.00	1,269,072.79	43,216,829.74
2.期初账面价值	22,480,649.35	2,059,781.30	406,823.21	1,354,769.06	26,302,022.92

[注1]截止2018年12月31日无融资租赁租入的固定资产；无通过经营租赁租出的固定资产。

[注2]本期减少固定资产中其他转出均为资产盘亏转出。

#### (2) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
常州东南工业废水处理厂有限公司	3,294,143.65	厂区内辅房无法办理产权证
常州市雕庄实业有限公司	1,331,420.07	中村污水处理配套项目无法办理产权证
合计	4,625,563.72	

### 11.在建工程

#### (1) 分类

项目	期末余额	期初余额
在建工程	32,882,827.58	7,423,781.19
工程物资		
合计	32,882,827.58	7,423,781.19

## (2) 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
都市科技园综合服务中心	21,394,089.50		21,394,089.50	3,609,282.33		3,609,282.33
废气治理工程				854,719.66		854,719.66
7号线加固工程(原生物氧化池3-1)				524,356.93		524,356.93
程控高压隔膜压滤机				1,313,282.06		1,313,282.06
污水管网工程				1,122,140.21		1,122,140.21
社区服务中心(医院)	1,166,546.40		1,166,546.40			
德美幼儿园	4,001,699.53		4,001,699.53			
凤凰创业中心	5,030,159.20		5,030,159.20			
中共武进县委第一次支部书记培训班	680,136.78		680,136.78			
老运河沿河景观样板段项目	2,596.17		2,596.17			
安信颐和1#楼	607,600.00		607,600.00			
合计	32,882,827.58		32,882,827.58	7,423,781.19		7,423,781.19

## (3) 重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
				转入固定资产/投资性房地产	其他减少	
都市科技园综合服务中心项目[注1]	6,442.40 万元	3,609,282.33	17,784,807.17			21,394,089.50
废气治理工程[注2]	1,934.30 万元	854,719.66	9,597,664.27	10,452,383.93		
凤凰世纪广场[注3]	110,000.00 万元		1,166,546.40			1,166,546.40
德美幼儿园[注4]	12,550.00 万元		4,001,699.53			4,001,699.53
凤凰创业中心[注5]	15,000.00 万元		5,030,159.20			5,030,159.20
合计		4,464,001.99	37,580,876.57	10,452,383.93		31,592,494.63

(续)

项目名称	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源[注]
都市科技园综合服务中心项目	95%				自筹
废气治理工程	100%				自筹
凤凰世纪广场	1%				自筹
德美幼儿园	2%				自筹
凤凰创业中心	2%				自筹
合计					

[注 1] 都市科技园综合服务中心项目是控股子公司常州凤凰新城建设发展有限公司根据常州市天宁区发展和改革局 常天发改(2016)74号《关于都市科技园综合服务中心项目建议书的批复》实施建造,工程匡算总投资6442.4万元,所需资金由公司自筹解决。

[注 2] 废气治理工程是全资子公司常州东南工业污水处理厂有限公司根据常州市天宁区发展和改革局 常天发改(2017)69号《常州市天宁区发展和改革局关于常州东南工业污水处理厂有限公司废气治理工程可行性研究报告的批复》实施建造,工程匡算总投资1934.30万元,所需资金由公司自筹解决。

[注 3] 凤凰世纪广场是控股子公司常州凤凰新城建设发展有限公司根据常州市天宁区发展和改革局 常天发改备(2018)353号“劳动东路以南、优胜路以西地块(凤凰实际广场)项目”的《江苏省投资项目备案证》实施建造,工程匡算总投资110000万元,所需资金由公司自筹解决。

[注 4] 德美幼儿园是控股子公司常州凤凰新城建设发展有限公司根据常州市天宁区发展和改革局 常天发改备(2018)157号“德美幼儿园”的《江苏省投资项目备案证》实施建造,工程匡算总投资12550万元,所需资金由公司自筹解决。

[注 5] 凤凰创业中心是控股子公司常州凤凰新城建设发展有限公司根据常州市天宁区发展和改革局 常天发改备(2018)316号“劳动东路南侧、通济河东侧地块项目建设工程”的《江苏省投资项目备案证》实施建造,工程匡算总投资15000万元,所需资金由公司自筹解决。

## 12. 无形资产

### (1) 无形资产情况

项目	土地使用权(工业用地)	各类软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	15,978,500.00	219,500.00	16,198,000.00
2. 本期增加金额	199,639,750.00	80,000.00	199,719,750.00
(1) 购置	199,639,750.00	80,000.00	199,719,750.00
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额			
(1) 转入投资性房地产			
(2) 企业合并减少			
4. 期末余额	215,618,250.00	299,500.00	215,917,750.00
二、累计摊销			
1. 期初余额	3,043,523.52	25,258.17	3,068,781.69
2. 本期增加金额	2,897,022.14	130,075.14	3,027,097.28
(1) 计提	2,897,022.14	130,075.14	3,027,097.28

(2)企业合并增加			
3.本期减少金额			
(1)转出			
(2)企业合并减少			
4.期末余额	5,940,545.66	155,333.31	6,095,878.97
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
(1)计提			
(2)企业合并增加			
3.本期减少金额			
(1)处置			
(2)企业合并减少			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	209,677,704.34	144,166.69	209,821,871.03
2.期初账面价值	12,934,976.48	194,241.83	13,129,218.31

[注1]本报告期公司无内部研究开发形成的无形资产。

[注2]截止2018年末土地使用权均已办妥权利证书。

(2) 无形资产-土地使用权设定抵押情况:

无形资产类别	面积	账面原值	账面净值
土地使用权(工业用地)	40,588.00 m <sup>2</sup>	15,978,500.00	12,555,961.01

### 13. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			摊销额	其他减少	
装修改造支出	3,557,540.04		553,487.84		3,004,052.20
简易房屋建造费用	1,534,410.90		884,422.53		649,988.37
食堂装修费用	2,444,571.30		804,577.27		1,639,994.03
7号线加固工程		695,985.35	173,996.34		521,989.01
道路场地管道工程		412,618.55	34,384.88		378,233.67
东南陶瓷商城雨污分流改造工程		4,613,853.31	461,385.34		4,152,467.97
东南陶瓷商城屋面防水整修项目		445,000.00	14,833.32		430,166.68
合计	7,536,522.24	6,167,457.21	2,927,087.52		10,776,891.93

## 14. 递延所得税资产

## (1) 递延所得税资产明细

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	3,089,151.61	772,287.90	71,922.16	17,980.54
可抵扣亏损				
因计提预计负债而确认的费用或损失	2,251,636.27	562,909.06	4,428,358.57	1,107,089.64
合计	5,340,787.88	1,335,196.96	4,500,280.73	1,125,070.18

## (2) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	224,722,626.05	142,216,623.84
可抵扣亏损	181,651,572.87	106,615,470.15
合计	406,374,198.92	248,832,093.99

## (3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额
2019	11,312,099.77	11,312,099.77
2020	14,883,635.62	14,883,635.62
2021	14,353,361.18	14,650,713.91
2022	55,501,723.60	65,769,020.85
2023	85,600,752.70	
合计	181,651,572.87	106,615,470.15

## 15. 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
黄埔幼儿园投资款	500,000.00	500,000.00
上海爱建信托有限责任公司劣后资金	500,000,000.00	
预付都市科技园项目工程款	2,212,481.79	
预付德美幼儿园项目工程款	421,419.59	
预付凤凰创业中心项目工程款	696,844.10	
预付常州燃料公司投资款	10,000,000.00	
合计	513,830,745.48	500,000.00

## 16. 资产减值准备

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额			期末余额
			转回	转销	其他	
(1)坏账准备	104,408,771.25	37,216,594.99			4,993,363.33	136,632,002.91
(2)存货跌价准备	31,700,000.00	85,600,000.00	3,000,000.00	20,600,000.00	8,700,000.00	85,000,000.00
(3)固定资产减值准备	6,179,774.75					6,179,774.75
合计	142,288,546.00	122,816,594.99	3,000,000.00	20,600,000.00	13,693,363.33	227,811,777.66

[注 1] 本期增加的坏账准备 37,216,594.99 元，均为根据期末应收款的余额分析计提；本期减少的坏账准备金额均为转出本期退出合并范围的常州东南经济开发有限公司在本期计提的坏账准备金额 4,993,363.33 元。

[注 2] 本期存货跌价准备其他减少额 8,700,000.00 元，均为转出本期退出合并范围的常州东南经济开发有限公司的期初存货跌价准备金额。

## 17.短期借款

### (1) 短期借款分类明细

项目	期末余额	期初余额
保证借款	934,000,000.00	558,000,000.00
质押借款		261,600,000.00
信用借款		200,100,000.00
合计	934,000,000.00	1,019,700,000.00

### (2) 保证借款明细

贷款单位	贷款人	年末借款	借款起讫时间	年利率 (%)	担保人
		本金			
上海浦东发展银行股份有限公司常州新北支行	常州天宁建设发展集团有限公司	50,000,000.00	2018.6.22-2019.6.22	5.80	常州市凤凰新城建设发展有限公司
上海浦东发展银行股份有限公司常州新北支行	常州天宁建设发展集团有限公司	50,000,000.00	2018.6.28-2019.6.28	5.80	常州市凤凰新城建设发展有限公司
江南农村商业银行常州天宁支行	常州凤凰新城建设发展有限公司	98,000,000.00	2018.1.8-2019.1.7	5.50	常州天宁建设发展集团有限公司
中信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	400,000,000.00	2018.12.11-2019.6.29	5.61	常州天宁建设发展集团有限公司
江南银行天宁支行	常州天隆建设实业有限公司	98,000,000.00	2018.10.15-2019.10.15	5.80	常州天宁建设发展集团有限公司
江苏江阴农村商业银行股份有限公司常州分行	常州东南工业废水处理厂有限公司	40,000,000.00	2018.2.6-2019.2.5	5.50	常州天宁建设发展集团有限公司
江苏江南农村商业银行股份有限公司常州市雕庄支行	常州东吴信亿贸易有限公司	98,000,000.00	2018.12.13-2019.12.13	5.80	常州天宁建设发展集团有限公司
华夏银行股份有限公司常州天宁支行	常州东吴信亿贸易有限公司	50,000,000.00	2018.2.26-2019.2.26	6.09	常州天宁建设发展集团有限公司

华夏银行股份有限 公司常州新北支行	常州市中吴建设发 展有限公司	50,000,000.00	2018.8.22-2019.8.22	6.525	常州天宁建设发展 集团有限公司
合计		934,000,000.00			

## 18. 应付票据及应付账款

### (1) 分类

项目	期末余额	期初余额
应付票据	890,000,000.00	380,000,000.00
应付账款	230,852,300.88	380,947,534.01
合计	1,120,852,300.88	760,947,534.01

### (2) 应付票据

票据类别	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	890,000,000.00	380,000,000.00
合计	890,000,000.00	380,000,000.00

### (3) 应付账款

#### ① 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	51,269,171.72	223,401,041.96
应付劳务款	562,919.25	1,597,250.30
预提房地产开发成本	161,632,539.23	148,576,457.97
其他应付款项	1,347,341.76	6,503,051.90
应付货款	16,040,328.92	869,731.88
合计	230,852,300.88	380,947,534.01

#### ② 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
西太湖环境建设集团有限公司(江苏西太湖园林绿化工程有限公司)	1,881,868.41	工程尚未完工, 尚未结算
常州市天宁区雕庄东顺工程队	1,811,643.56	工程尚未完工, 尚未结算
江苏天开景观工程有限公司	1,459,887.47	工程尚未完工, 尚未结算
合计	5,153,399.44	

## 19. 预收款项

### 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收购房款	5,606,319.00	866,771,824.00

预收服务费	508,261.31	416,132.72
合计	6,114,580.31	867,187,956.72

[注 1] 2018 年末预收款项余额 6,114,580.31 元，其中账龄 1 年以内 6,090,100.14 元，账龄 1-2 年 24,480.17 元。

[注 2] 2018 年末预收款项余额较期初余额大幅减少，主要为本期退出合并范围的常州东南经济开发有限公司的期初预收账款余额 53,880.43 万元。

## 20. 应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	142,774.10	20,367,850.13	20,386,508.12	124,116.11
二、离职后福利—设定提存计划		1,626,335.00	1,622,214.26	4,120.74
三、辞退福利	11,125.00			11,125.00
四、一年内到期的其他福利				
合计	153,899.10	21,994,185.13	22,008,722.38	139,361.85

### (2) 短期薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	117,835.95	15,995,170.64	16,006,035.50	106,971.09
二、职工福利费		2,100,936.59	2,100,936.59	
三、社会保险费		786,351.17	785,372.17	979.00
其中：1. 医疗保险费		677,132.45	676,153.45	979.00
2. 工伤保险费		47,131.98	47,131.98	-
3. 生育保险费		62,086.74	62,086.74	-
四、住房公积金	164.94	1,060,391.00	1,059,855.94	700.00
五、工会经费和职工教育经费	24,773.21	425,000.73	434,307.92	15,466.02
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	142,774.10	20,367,850.13	20,386,508.12	124,116.11

### (3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险费		1,584,968.25	1,581,132.25	3,836.00
2、失业保险费		41,366.75	41,082.01	284.74
3、企业年金缴费				
合计		1,626,335.00	1,622,214.26	4,120.74

## 21. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
营业税	215,808.48	192,945.74
增值税	10,079,212.07	12,701,590.26
城市建设维护税	447,251.48	1,051,653.6
房产税	1,844,015.16	4,313,686.41
企业所得税	15,958,247.84	8,887,661.87
个人所得税	234,053.06	95,714.63
土地使用税	798,038.04	1,081,476.52
印花税	4,872,722.39	5,846,933.60
土地增值税		519,071.26
教育费附加	314,703.41	751,181.42
环境保护税	119,461.43	
合计	34,883,513.36	35,441,915.31

## 22.其他应付款

### (1) 分类

项目	期末余额	期初余额
应付利息	126,174,699.55	145,904,823.76
应付股利		
其他应付款	935,548,243.35	685,820,700.38
合计	1,061,722,942.90	831,725,524.14

### (2) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息	126,174,699.55	136,773,908.69
黄金租借利息		9,130,915.07
合计	126,174,699.55	145,904,823.76

### (3) 其他应付款

#### ①按款项性质列示的其他应付款:

项目	期末余额	期初余额
应付借款及资金往来款	878,362,251.31	557,960,856.32
应付劳务款		2,117,165.68
保证金、押金	16,002,701.13	1,923,704.13
其他	41,183,290.91	123,818,974.25
合计	935,548,243.35	685,820,700.38

#### ②账龄超过1年的重要其他应付款:

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
常州市天宁区雕庄街道房屋征收与补偿办公室	97,985,989.00	借入款项，尚未到还款期
北京安信颐和控股有限公司	81,101,411.00	代垫款项及资金往来，尚未结算
常州市天宁区雕庄街道房屋征收与补偿服务中心	74,652,621.00	资金往来，尚未结算
常州市天宁区茶山街道富强村民委员会	43,998,002.41	借款及资金往来，尚未到还款期
常州安信颐和康复医院有限公司	28,790,485.00	资金往来，尚未结算
常州老三集团有限公司	20,000,000.00	资金往来，尚未结算
陈明中	8,491,043.21	借入款项，尚未到还款期
常州市舜天工具有限公司	5,087,126.30	借入款项，尚未到还款期
常州凤凰联康环境建设有限公司	5,019,927.50	资金往来，尚未结算
常州市万昶建设发展有限公司	5,000,000.00	资金往来，尚未结算
常州市天宁创新投资发展有限公司	5,000,000.00	资金往来，尚未结算
常州市雕庄街道朝阳村村民委员会	1,726,535.74	资金往来，尚未结算
合计	376,853,141.16	

### 23. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	719,000,000.00	235,500,000.00
一年内到期的长期应付债券	1,497,946,169.67	
合计	2,216,946,169.67	235,500,000.00

### 24. 其他流动负债

#### (1) 短期应付债券

项目	期末余额	期初余额
南京银行 17 天宁建设 SCP001		199,825,000.00
光大银行短融（17 天宁建设 CP001）		298,842,739.73
南京银行 18 天宁建设 SCP001	199,989,444.44	
合计	199,989,444.44	498,667,739.73

#### (2) 短期应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
光大银行短融（17 天宁建设 CP001）	3 亿元	2017-12-18	1 年	3 亿元
南京银行 17 天宁建设 SCP001	2 亿元	2017-07-19	270 天	2 亿元
南京银行 18 天宁建设 SCP001	2 亿元	2018-04-24	270 天	2 亿元
合计	7 亿元			7 亿元

续

债券名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
光大银行短融（17 天宁建设 CP001）	298,842,739.73		298,842,739.73	
南京银行 17 天宁建设 SCP001	199,825,000.00		199,825,000.00	
南京银行 18 天宁建设 SCP001		199,989,444.44		199,989,444.44
合计	498,667,739.73	199,989,444.44	498,667,739.73	199,989,444.44

## 25.长期借款

### （1）长期借款分类明细

项目	期末余额	期初余额
质押借款		200,000,000.00
抵押借款	160,000,000.00	2,181,900,000.00
保证借款	140,000,000.00	1,572,500,000.00
信用借款	200,000,000.00	
保证/抵押	743,790,000.00	962,500,000.00
抵押/保证/质押	110,000,000.00	110,000,000.00
质押/保证	2,510,000,000.00	300,000,000.00
合计	3,863,790,000.00	5,326,900,000.00

### （2）2018 年 12 月 31 日抵质押及保证情况

借款类别	贷款单位	贷款人	借款金额	备注
抵押借款	中国工商银行股份有限公司常州经济开发区支行	常州凤凰新城建设发展有限公司	160,000,000.00	常州凤凰新城建设发展有限公司土地抵押
小计			160,000,000.00	
保证借款	中国工商银行股份有限公司常州经济开发区支行	常州凤凰新城建设发展有限公司	140,000,000.00	常州天宁建设发展集团有限公司担保
小计			140,000,000.00	
信用借款	南京银行股份有限公司常州钟楼支行	常州天宁建设发展集团有限公司	200,000,000.00	
小计			200,000,000.00	
保证+抵押借款	江苏武进建信村镇银行有限责任公司	常州凤凰新城建设发展有限公司	5,000,000.00	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产抵押 ③常州市雕庄实业有限公司房产抵押 ④常州弘辉控股有限公司保证 ⑤常州天宁建设发展集团有限公司保证

保证+抵押借款	中国建设银行股份有限公司常州市清凉路支行	常州凤凰新城建设发展有限公司	414,290,000.00	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产抵押 ③常州市雕庄实业有限公司房产抵押 ④常州弘辉控股有限公司保证 ⑤常州天宁建设发展集团有限公司保证
保证+抵押借款	交通银行股份有限公司城南支行	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常州天宁建设发展集团有限公司保证
保证+抵押借款	上海浦东发展银行股份有限公司常州新北支行	常州凤凰新城建设发展有限公司	84,000,000.00	①常州天隆建设实业有限公司房产抵押 ②常州东南经济开发有限公司房产抵押 ③常州东南工业废水处理厂有限公司土地抵押 ④常州天宁建设发展集团有限公司保证
保证+抵押借款	中国光大银行股份有限公司常州钟楼支行	常州凤凰新城建设发展有限公司	40,500,000.00	①常州天隆建设实业有限公司房产抵押 ②常州东南经济开发有限公司房产抵押 ③常州东南工业废水处理厂有限公司土地抵押 ④常州天宁建设发展集团有限公司保证
小计			743,790,000.00	
抵押+保证+质押借款	中国工商银行股份有限公司常州经济开发区支行	常州凤凰新城建设发展有限公司	110,000,000.00	①常州凯创建材商城有限公司房产抵押 ②常州凤凰新城建设发展有限公司项目收款质押 ③常州天宁建设发展集团有限公司保证
小计			110,000,000.00	
质押+保证借款	中国建设银行股份有限公司常州天宁分行	常州天宁建设发展集团有限公司	360,000,000.00	①常州市雕庄实业有限公司100%股权收益权质押 ②常州凤凰新城建设发展有限公司保证
质押+保证借款	中国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	150,000,000.00	①常州天宁建设发展集团有限公司保证 ②常州凤凰新城建设发展有限公司应收款项质押
质押+保证借款	中国银行股份有限公司红梅假日支行	常州天隆建设实业有限公司	400,000,000.00	①常州天隆建设实业有限公司应收款项质押

				②常州天宁建设发展集团有限公司保证
质押+保证借款	交通银行股份有限公司延陵路支行	常州天隆建设实业有限公司	700,000,000.00	①常州天隆建设实业有限公司应收款项质押 ②常州天宁建设发展集团有限公司保证
质押+保证借款	农业银行股份有限公司东南支行	常州天隆建设实业有限公司	400,000,000.00	①常州天隆建设实业有限公司应收款项质押 ②常州天宁建设发展集团有限公司保证
质押+保证借款	江苏银行股份有限公司常州天宁支行	常州天隆建设实业有限公司	500,000,000.00	①常州天隆建设实业有限公司应收款项质押 ②常州天宁建设发展集团有限公司保证
	小计		2,510,000,000.00	
	合计		3,863,790,000.00	

## 26.应付债券

### (1) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
公司债券(15 常天宁债)	956,608,269.89	1,194,558,162.84
非公开定向债务融资工具南京银行(16 天宁建设 PPN001)		499,700,672.35
非公开定向债务融资工具光大银行(16 天宁建设 PPN002)		499,120,547.87
非公开定向债务融资工具南京银行(16 天宁建设 PPN003)		499,108,219.10
公司债券(16 天宁 01)	494,514,747.63	492,668,121.98
公司债券(17 天宁 01)	498,638,527.55	497,798,569.23
建设银行(18 天宁建设 MTN001)	198,239,830.72	
建设银行(18 天宁建设 MTN002)	198,239,854.21	
合计	2,346,241,230.00	3,882,954,293.37

### (2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
公司债券(15 常天宁债)	12 亿元	2015-02-11	7 年	12 亿元
非公开定向债务融资工具南京银行(16 天宁建设 PPN001)	5 亿元	2016-03-9	3 年	5 亿元
非公开定向债务融资工具光大银行(16 天宁建设 PPN002)	5 亿元	2016-8-1	3 年	5 亿元
非公开定向债务融资工具南京银行(16 天宁建设 PPN003)	5 亿元	2016-8-4	3 年	5 亿元
公司债券(16 天宁 01)	5 亿元	2016-9-13	5 年	5 亿元
公司债券(17 天宁 01)	5 亿元	2017-7-28	5 年	5 亿元
建设银行(18 天宁建设 MTN001)	2 亿	2018-12-4	3 年	2 亿

建设银行（18天宁建设MTN002）	2亿	2018-12-5	3年	2亿
合计	/	/	/	41亿元

续

债券名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
公司债券（15常天宁债）	1,194,558,162.84	2,050,107.05	240,000,000.00	956,608,269.89
非公开定向债务融资工具（16天宁建设PPN001）	499,700,672.35	16,730.36	499,717,402.71	
非公开定向债务融资工具（16天宁建设PPN002）	499,120,547.87		499,120,547.87	
非公开定向债务融资工具（16天宁建设PPN003）	499,108,219.09		499,108,219.09	
公司债券（16天宁01）	492,668,121.99	1,846,625.64		494,514,747.63
公司债券（17天宁01）	497,798,569.23	839,958.32		498,638,527.55
建设银行（18天宁建设MTN001）		198,239,830.72		198,239,830.72
建设银行（18天宁建设MTN002）		198,239,854.21		198,239,854.21
合计	3,682,954,293.37	401,233,106.30	1,737,946,169.67	2,346,241,230.00

## 27. 长期应付款

## (1) 分类

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,019,700,000.00	1,019,900,000.00
专项应付款		
合计	1,019,700,000.00	1,019,900,000.00

## (2) 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
江苏省国际信托有限责任公司[注1]	440,000,000.00	440,000,000.00
中国农发重点建设基金有限公司[注2]	40,000,000.00	40,000,000.00
贵阳贵银金融租赁有限公司[注3]	539,700,000.00	539,900,000.00
合计	1,019,700,000.00	1,019,900,000.00

[注1]: 江苏省国际信托有限责任公司应付款余额为 44,000.00 万元, 均为根据江苏省国际信托有限责任公司与常州天宁建设发展集团有限公司及常州天隆建设实业有限公司签订的《增资协议》约定, 江苏省国际信托有限责任公司对常州天隆建设实业有限公司投资 44,000.00 万元用于“常州市天宁区火车站南广场片区棚户区改造项目”建设, 另协议约定江苏省国际信托有限责任公司投资完成后, 不享受公司的红利分配请求权, 且将其在常州天隆建设实业有限公司股东会中的全部股东权利委托常州天宁建设发展集团有限公司行使。另根据常州天宁建设发展集团有限公司与江苏省国际信托有限责任公司签订的《回购协议》约定, 常州天宁建设发展集团有限公司应于江苏省国际信托有限责任

公司将增资款支付至常州天隆建设实业有限公司指定账户之日起满 42、48、54、60 个月之日无条件向江苏省国际信托有限责任公司支付回购本金人民币 1.1 亿元、1.1 亿元、1.1 亿元、1.1 亿元，并按固定的回购溢价费率 5.6%/年，向江苏省国际信托有限责任公司支付核算期内的溢价回购率。综上所述，该投资实质为借款性质，在合并会计报表中列入长期应付款核算。

[注 2]：中国农发重点建设基金有限公司应付款余额 4,000.00 万元均为根据中国农发重点建设基金有限公司与常州凤凰新城建设发展有限公司、常州凤凰驿文化创意有限公司及常州市天宁区人民政府签订的《中国农发重点建设基金投资协议》约定，中国农发重点建设基金有限公司对常州凤凰驿文化创意有限公司投资 4,000.00 万元用于对“常州市天宁区雕庄老工业老厂房工业遗存保护项目”投资，另协议中约定中国农发重点建设基金有限公司投资完成后，不向常州凤凰驿文化创意有限公司派董事、监事和高级管理人员，不直接参与其日常经营活动，享受固定年投资收益率 1.2%。综上所述，该投资实质为借款性质，在合并会计报表中列入长期应付款核算。

[注 3]：贵阳贵银金融租赁有限责任公司应付款余额为 53,970.00 万元，均为根据常州凤凰新城建设发展有限公司与贵阳贵银金融租赁有限责任公司签订的《融资租赁合同（售后回租）》约定，由贵阳贵银金融租赁有限责任公司支付给常州凤凰新城建设发展有限公司租赁本金 54,000.00 万元，对应的融资租赁资产为常州凤凰新城建设发展有限公司代建的道路资产，其所有权不归属于常州凤凰新城建设发展有限公司，综上所述，该项融资租赁业务实质为借款性质，在合并会计报表中列入长期应付款核算。

## 28. 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补贴	8,700,000.00			8,700,000.00	与资产相关政府补助按相应资产使用寿命摊销
合计	8,700,000.00			8,700,000.00	

注：政府补助明细情况详见附注五-50 政府补助。

## 29. 实收资本

股东名称	期初余额		本年增加	本年减少	期末余额	
	投资金额	比例			投资金额	比例
常州市人民政府	1,500,000,000.00	100.00%			1,500,000,000.00	100.00%
合计	1,500,000,000.00	100.00%			1,500,000,000.00	100.00%

## 30. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	2,228,023,379.99	2,200,000,000.00		4,428,023,379.99

其他资本公积	2,463,529,080.04			2,463,529,080.04
合计	4,691,552,460.03	2,200,000,000.00		6,891,552,460.03

[注] “资本溢价”本年增加数 220,000.00 万元，均为经常州市天宁区财政局批准，子公司常州天隆建设实业有限公司的增加资本公积，公司按其出资比例应享有的部分 220,000.00 万元。

### 31. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	111,274,090.54	21,896,751.91		133,170,842.45
合计	111,274,090.54	21,896,751.91		133,170,842.45

### 32. 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	750,303,660.06	620,966,386.40
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）（注）	-9,130,915.07	
调整后期初未分配利润	741,172,744.99	620,966,386.40
加：本期归属于母公司所有者的净利润	161,635,781.44	144,121,386.79
减：提取法定盈余公积	21,896,751.91	23,915,028.20
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	880,911,774.52	741,172,744.99

[注] 调整期初未分配利润的说明：由于前期会计差错更正，影响期初未分配利润-9,130,915.07 元。

### 33. 营业收入及营业成本

#### (1) 营业收入与营业成本基本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,917,925,400.11	1,778,296,491.75	1,255,863,554.32	1,180,457,720.94
其他业务	34,862,167.29	33,730,023.77	41,052,512.61	43,819,122.58
合计	1,952,787,567.40	1,812,026,515.52	1,296,916,066.93	1,224,276,843.52

#### (2) 主营业务（分产品）

产品类别	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
污水处理业务	30,913,383.16	30,460,213.47	32,561,359.81	29,954,769.83
安置房销售业务	182,201,246.70	162,484,744.90	31,198,054.68	28,546,382.48
普通商品住宅房销售业务	495,711,155.97	378,005,287.13	361,890,336.88	295,448,422.44
商品销售业务	1,207,757,681.98	1,204,716,014.75	828,476,228.15	825,090,918.16
物业服务费	1,341,932.30	2,630,231.50	1,737,574.80	1,417,228.03
合计	1,917,925,400.11	1,778,296,491.75	1,255,863,554.32	1,180,457,720.94

## (3) 公司前五名客户的营业收入情况

客户或项目名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
江苏圣鑫光伏科技有限公司	206,494,559.97	10.57
无锡悟联科技有限公司	190,394,192.18	9.75
芜湖市赛德新材料科技有限公司	159,777,466.56	8.18
上海洪健金属材料有限公司	128,627,144.36	6.59
上海澎耀实业有限公司	104,042,134.26	5.33
合计	789,335,497.33	40.42

## 34.税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	3,101,202.26	2,175,714.84
教育费附加	2,210,382.53	1,557,696.68
土地增值税	14,615,630.03	7,885,313.22
房产税	3,681,833.50	3,878,970.37
土地使用税	4,895,182.54	5,846,226.71
印花税	2,419,968.57	4,302,923.74
车船使用税	360.00	1,020.00
环境保护税	119,461.43	
营业税	2,290,439.00	
合计	33,334,459.86	25,647,865.56

## 35.销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	725,815.09	1,907,152.42
专设销售机构职工薪酬	1,612,229.88	4,689,692.10
销售中介费	2,773,520.80	8,335,175.00

市场发展费用	5,460,434.22	297,737.45
其他	3,527,988.34	3,864,830.42
合计	14,099,988.33	19,094,587.39

## 36.管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	6,884,059.73	8,079,370.19
固定资产折旧	727,001.15	1,029,156.11
差旅费	121,645.78	123,107.20
业务招待费	699,050.61	720,969.90
中介服务费	1,053,161.61	4,057,986.72
保险费	73,404.74	37,723.80
劳动保护费	13,565.42	20,784.00
职工工资福利费	14,712,624.73	11,913,895.02
社会保险费	2,362,686.53	2,306,924.85
住房公积金	658,785.88	514,685.95
工会经费及职教经费	425,566.58	552,325.56
摊销费用	3,839,204.15	682,398.37
其他	2,413,295.75	2,350,054.78
合计	33,984,052.66	32,389,382.45

## 37.财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	196,331,371.77	113,816,478.56
减：利息收入	60,497,804.89	48,314,625.26
加：汇兑损益		5.60
加：手续费	1,061,872.34	1,077,746.84
加：票据贴现支出		
加：现金折扣		
加：其他融资费用	616,704.50	595,185.91
合计	137,512,143.72	67,174,791.65

## 38.资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	37,216,594.99	31,892,761.44

存货跌价损失	82,600,000.00	6,000,000.00
合计	119,816,594.99	37,892,761.44

**39.其他收益**

项目	本期发生额	上期发生额
污水先进单位补贴		12,000.00
个税返还	20,602.83	
农贸市场商务专项资金	150,000.00	
合计	170,602.83	12,000.00

**40.投资收益**

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-21,617,653.53	5,730,051.64
处置长期股权投资产生的投资收益	112,367,624.81	
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间取得的投资收益		
处置以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资持有期间取得的投资收益		
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	1,200,000.00	2,522,525.59
处置持有至到期投资取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后, 剩余股权按公允价值重新计量产生的利得或损失		
理财产品投资收益	18,271,370.50	8,177,359.82
其他投资收益		
合计	110,221,341.78	16,429,937.05

**41.资产处置收益**

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失		-159,972.50
合计		-159,972.50

**42.营业外收入**

项目	本期发生额	上期发生额
(1) 政府补助	260,000,000.00	240,200,000.00
(2) 其他	1,445,783.82	222,035.69
合计	261,445,783.82	240,422,035.69

计入当期损益的政府补助：

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
税金返还补贴			与收益相关
污水先进单位补贴			与收益相关
财政专项资金补贴	260,000,000.00	240,000,000.00	与收益相关
PPP 试点项目前期费用补贴		200,000.00	与收益相关
合计	260,000,000.00	240,200,000.00	

#### 43.营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
(1) 捐赠支出	600,000.00	500,000.00
(2) 盘亏损失	13,948.97	
(3) 罚款及违约金支出	3,058,182.04	2,629,603.67
(4) 其他	56,468.69	795,964.17
合计	3,728,599.70	3,925,567.84

#### 44.所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	19,952,217.94	8,202,897.82
递延所得税费用	-210,126.78	1,814,698.90
合计	19,742,091.16	10,017,596.72

#### 45.合并现金流量表项目注释

##### (1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
单位往来	5,200,435.20	5,110,292.46
利息收入	18,028,432.57	11,120,771.42
押金保证金	15,432,202.19	117,589,165.60
补贴收入	260,150,000.00	240,212,000.00
合计	298,811,069.96	374,032,229.48

##### (2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
单位往来	1,234,869,279.49	2,693,036,607.50
期间费用	19,264,494.63	22,063,979.33

捐赠及滞纳金、罚款支出	3,658,182.04	3,129,603.67
保证金	18,976,650.00	2,825,388.00
合计	1,276,768,606.16	2,721,055,578.50

## (3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到其他单位还款	655,284,152.79	899,962,000.00
合计	655,284,152.79	899,962,000.00

## (4) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
地块合作开发投资款		701,680,000.00
处置子公司款项	100,003,497.75	
支付其他单位借款	1,425,350,000.00	570,000,000.00
合计	1,525,353,497.75	1,271,680,000.00

## (5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
其他单位借入款项	9,873,441,257.13	12,810,583,097.53
收到银行承兑汇票保证金及质押存单	1,460,400,000.00	589,207,730.99
合计	11,333,841,257.13	13,399,790,828.52

## (6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
归还其他单位借款及利息	9,562,895,956.55	10,497,638,132.75
债券承销费及发债相关中介机构费	15,534,469.76	8,728,000.00
支付银行承兑汇票保证金及质押存单	502,400,000.00	2,037,890,345.02
合计	10,080,830,426.31	12,544,256,477.77

## 46. 合并现金流量表补充资料

## (1) 合并现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
<b>1.将净利润调节为经营活动现金流量</b>		
净利润	150,380,849.89	133,200,670.60
加：资产减值准备	119,816,594.99	37,892,761.44
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	27,181,227.75	46,257,174.35
无形资产摊销	3,027,097.28	399,840.40
长期待摊费用摊销	2,927,087.51	3,076,820.26

处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“一”号填列)		159,972.50
固定资产报废损失(收益以“一”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)		
财务费用(收益以“一”号填列)	196,948,076.27	114,411,664.47
投资损失(收益以“一”号填列)	-110,221,341.78	-16,429,937.05
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)	-210,126.78	1,814,698.90
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)		
存货的减少(增加以“一”号填列)	1,232,718,544.46	-662,965,579.81
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	-2,864,752,364.74	2,382,753,287.52
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	-632,996,052.25	-3,842,407,855.83
其他	20,600,000.00	17,000,000.00
经营活动产生的现金流量净额	-1,854,580,407.40	-1,784,836,482.25
<b>2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动</b>		
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		
<b>3.现金及现金等价物净变动情况</b>		
现金的期末余额	1,741,853,358.35	2,871,728,202.71
减：现金的期初余额	2,871,728,202.71	826,594,202.43
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	-1,129,874,844.36	2,045,134,000.28

## (2) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,741,853,358.35	2,871,728,202.71
其中：库存现金	80,582.70	164,070.94
可随时用于支付的银行存款	1,636,472,775.65	1,963,744,131.77
可随时用于支付的其他货币资金	105,300,000.00	907,820,000.00
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,741,853,358.35	2,871,728,202.71

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本期处置子公司在本期收到的现金或现金等价物	
其中：常州东南经济开发有限公司	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	100,003,497.75
其中：常州东南经济开发有限公司	100,003,497.75
加：以前期间处置子公司在本期收到的现金或现金等价物	
其中：常州东南经济开发有限公司	
处置子公司收到的现金净额	-100,003,497.75

## 47.所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值(万元)	受限原因
货币资金	43,211.45	定期存单质押、保证金、法院冻结
应收票据	4,000.00	质押
存货	140,326.27	抵押、查封冻结
其他应收款	27,500.00	质押
投资性房地产	22,978.66	抵押
无形资产	1,255.60	抵押
合计	239,271.98	

## 48.政府补助

## (1) 计入当期损益或冲减相关成本的政府补助明细表

补助项目	种类(与资产相关/与收益相关)	金额	列报项目	计入当期损益的金额
财政专项资金补贴	与收益相关	260,000,000.00	营业外收入	260,000,000.00
农贸市场商务专项资金	与收益相关	150,000.00	其他收益	150,000.00
合计		260,150,000.00		260,150,000.00

## (2) 计入递延收益的政府补助明细表

补助项目	种类(与资产相关/与收益相关)	期初余额	本期新增补助金额	本期结转计入损益或冲减相关成本的金额	其他变动	期末余额	本期结转计入损益或冲减相关成本的列报项目
中央财政拨款社会养老服务补贴	与资产相关	2,000,000.00				2,000,000.00	
常州市政府服务业引导资金	与资产相关	1,700,000.00				1,700,000.00	
江苏省省级民政补贴	与资产相关	4,000,000.00				4,000,000.00	
中央和省级福利彩票公益金	与资产相关	1,000,000.00				1,000,000.00	
合计		8,700,000.00				8,700,000.00	

注：上述政府补助项目均为根据江苏省财政厅苏财建[2013]184号《江苏省财政厅关于下达2013年社会养老服务体系建设中央基建投资预算（拨款）的通知》、江苏省民政厅苏民财[2010]7号、江苏省财政厅苏财社[2010]157号《关于印发2010-2012年江苏省养老机构建设实施方案的通知》、江苏省财政厅苏财社[2015]104号、江苏省民政厅[2015]31号《关于预拨2015年省级养老服务体系专项资金的公告》、常州市财政局常财社[2015]18号、常州市民政局常民财[2015]6号《关于下拨2014年升级养老服务体系专项资金的公告》等文件收到常州市天宁区财政局拨付给安信颐和（常州）置业有限公司（合并范围内）在建的“天宁区养老服务中心”项目（南区）专项补助资金，是与资产相关的政府补助。

## 附注六、合并范围的变更

### 1. 处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

项目	常州东南经济开发有限公司
股权处置价款	150,000,000.00
股权处置比例（%）	51.22%
股权处置方式	子公司增资稀释股权
丧失控制权的时点	2018年5月30日
丧失控制权时点的确定依据	股权转让协议
处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	112,367,624.81
丧失控制权之日剩余股权的比例	48.78%
丧失控制权之日剩余股权的账面价值	30,486,728.96
丧失控制权之日剩余股权的公允价值	142,854,353.77
按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	112,367,624.81
丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	资产评估报告、处置股权的交易价格
与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额	

其他说明：

2018年5月，常州市天宁创新投资发展有限公司以现金出资15,000.00万元对常州东南经济开发有限公司增资，取得其51.22%的股权，致使本公司丧失对常州东南经济开发有限公司及其下属子公司常州金之都物流有限公司的控制权。

### 2. 其他原因的合并范围变动

2018年度，本公司的控股子公司常州天隆建设实业有限公司以现金出资500.00万元设立全资子公司常州市天宁区天隆教育培训中心有限公司，将其纳入合并范围。

## 附注七、在其他主体中的权益

## 1.在子公司中的权益

## (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
常州凤凰新城建设发展有限公司	常州	常州	城市建设、投资	75		同一控制企业合并
常州天隆建设实业有限公司	常州	常州	城市建设、投资	100		同一控制企业合并
常州东南工业废水处理厂有限公司	常州	常州	废水处理	100		同一控制企业合并
常州市雕庄实业有限公司	常州	常州	综合服务、租赁、物业	100		同一控制企业合并
江苏金溪投资有限公司	常州	常州	城市建设、投资、施工	100		同一控制企业合并
常州凯创建材商城有限公司	常州	常州	建筑材料销售、租赁	100		非同一控制企业合并
常州天儒建筑工程有限公司	常州	常州	建筑工程、绿化工程		75	投资设立
常州凤凰驿文化创意有限公司	常州	常州	设计、广告、投资管理		75	同一控制企业合并
常州品诚房地产经纪有限公司	常州	常州	房产销售		75	投资设立
常州运河南岸置业有限公司	常州	常州	房地产开发与经营		75	投资设立
常州天泰置业有限公司	常州	常州	房地产开发与经营		100	投资设立
安信颐和(常州)置业有限公司	常州	常州	房地产开发与经营		51	投资设立
常州市中吴建设发展有限公司	常州	常州	城市建设、投资		100	投资设立
常州中吴物业服务有限公司	常州	常州	物业管理		100	投资设立
常州市天宁区天隆教育培训中心有限公司	常州	常州	亲子课程; 少儿艺术培训		100	投资设立
常州东吴信亿贸易有限公司	常州	常州	贸易		100	投资设立

## (2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	当期归属于少数股东的损益 (元)	当期向少数股东支付的股利 (元)	期末累计少数股东权益 (元)
常州凤凰新城建设发展有限公司	25	-38,351,443.51		963,492,039.10
安信颐和(常州)置业有限公司	49	27,096,511.96		27,252,877.03
合计		-11,254,931.55		990,744,916.13

## 2.在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

本期未发生在子公司所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易。

## 附注八、关联方及关联交易

### 1. 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注七之 1。

### 2. 关联方担保情况

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	保证余额 (万元)
常州天宁建设发展集团有限公司	常州凤凰新城建设发展有限公司	有限公司	283,649.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州天隆建设实业有限公司	有限公司	219,200.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州东吴信亿贸易有限公司	有限公司	14,800.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州东南工业污水处理厂有限公司	有限公司	4,000.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州东南经济开发有限公司	有限公司	37,800.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州雕庄实业有限公司	有限公司	20,000.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州市中吴建设发展有限公司	有限公司	25,000.00
常州凤凰新城建设发展有限公司	常州天宁建设发展集团有限公司	有限公司	46,000.00
常州凤凰新城建设发展有限公司	常州凤凰联康环境建设有限公司	有限公司	530.00
合计			650,979.00

### 3. 关联方抵押、质押情况

截止 2018 年 12 月 31 日公司关联方抵押、质押情况如下：

(1) 常州凤凰新城建设发展有限公司分别以其自有土地使用权 56,819.00 平方米、常州天隆建设实业有限公司房屋建筑物净值 5,011.05 万元、常州市雕庄实业有限公司房屋建筑物净值 2,683.80 万元为抵押，向中国建设银行股份有限公司常州清凉路支行、江苏武进建信村镇银行有限责任公司借款合计 41,929.00 万元。

(2) 常州凤凰新城建设发展有限公司以其自有土地使用权 52,885.00 平方米为抵押，向中国工商银行股份有限公司常州经济开发区支行借款 16,000.00 万元。

(3) 常州凤凰新城建设发展有限公司以其自有土地使用权 39,144.00 平方米为抵押，向交通银行股份有限公司常州分行借款 20,000.00 万元。

(4) 常州凤凰新城建设发展有限公司分别以常州东南工业污水处理厂有限公司土地使用权 40,588.00 平方米、常州天隆建设实业有限公司房屋建筑物净值 1,749.06 万元以及常州东南经济开发有限公司房屋建筑物净值 650.34 万元为抵押，向上海浦东发展银行股份有限公司常州分行借款 9,450.00 万元、向中国光大银行股份有限

公司常州支行借款 4,050.00 万元。

(5) 常州凤凰新城建设发展有限公司以其应收款项质押及以常州凯创建材商城有限公司房屋建筑物净值 13,534.74 万元为抵押，向中国工商银行股份有限公司常州经济开发区支行借款 11,000.00 万元。

(6) 常州凤凰新城建设发展有限公司以其在江南农村商业银行天宁支行开立的定期存单 40,000.00 万元为质押，向江南农村商业银行天宁支行申请开具银行承兑汇票 40,000.00 万元。

(7) 常州凤凰新城建设发展有限公司以保证金 2,000.00 万元在平安银行股份有限公司常州分行开具银行承兑汇票 5,000.00 万元。

(8) 常州凤凰新城建设发展有限公司以其应收款项质押，向中国银行股份有限公司常州天宁支行借款 16,500.00 万元。

(9) 常州天隆建设实业有限公司以其应收款项质押，向交通银行股份有限公司延陵路支行借款 70,000.00 万元。

(10) 常州天隆建设实业有限公司以其应收款项质押，向农业银行股份有限公司东南支行借款 40,000.00 万元。

(11) 常州天隆建设实业有限公司以其应收款项质押，向江苏银行股份有限公司常州天宁支行借款 50,000.00 万元。

(12) 常州天隆建设实业有限公司以其应收款项质押，向中国银行股份有限公司红梅假日支行借款 40,000.00 万元。

(13) 常州天宁建设发展集团有限公司以常州市雕庄实业有限公司 100%股权收益权质押，向中国建设银行股份有限公司常州分行借款 36,000.00 万元。

(14) 常州东吴信亿贸易有限公司以其应收票据 40,000.00 万元向江苏江南农村商业银行股份有限公司常州市雕庄支行申请开具银行承兑汇票 40,000.00 万元。

(15) 常州市雕庄实业有限公司以常州凤凰新城建设发展有限公司土地使用权 17,616.00 平方米为抵押，向中信银行股份有限公司常州分行申请开具银行承兑汇票 20,000.00 万元。

(16) 常州市中吴建设发展有限公司以常州凤凰新城建设发展有限公司土地使用权 38,993.00 平方米为抵押，向中信银行股份有限公司常州分行申请开具银行承兑汇票 20,000.00 万元。

## 附注九、承诺及或有事项

### 1. 重大承诺事项

截至 2018 年 12 月 31 日，公司无需要披露的重大对外承诺事项。

## 2.或有事项

(1) 公司对外提供担保形成的或有负债列示如下:

担保单位	被担保单位	被担保	担保总额
		单位性质	(万元)
常州天宁建设发展集团有限公司	常州市天宁郑陆资产经营有限公司	有限公司	53,650.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州武澄工业园区发展有限公司	有限公司	9,500.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州市澄溪市政建设有限公司	有限公司	13,000.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州武澄科技创业服务有限公司	有限公司	4,000.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州市天宁恒融投资发展有限公司	有限公司	5,000.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州市青龙实业有限公司	有限公司	5,000.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州弘辉控股集团有限公司	有限公司	159,000.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州天宁经济开发区宜居棚改有限公司	有限公司	20,000.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州市城铁铁路建设发展有限公司	有限公司	9,000.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州市舜溪旅游管理有限公司	有限公司	6,000.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州弘辉建设工程有限公司	有限公司	5,000.00
常州天宁建设发展集团有限公司	江苏舜宁投资建设有限公司	有限公司	61,001.00
常州凤凰新城建设发展有限公司	常州茶山投资置业有限公司	有限公司	2,970.00
常州凤凰新城建设发展有限公司	常州市天宁郑陆资产经营有限公司	有限公司	3,000.00
常州凤凰新城建设发展有限公司	常州天宁高新技术创新服务有限公司	有限公司	3,000.00
常州凤凰新城建设发展有限公司	常州弘辉控股集团有限公司	有限公司	8,000.00
常州凤凰新城建设发展有限公司	常州市万捷建设发展有限公司	有限公司	530.00
合计			367,651.00

(2) 未决诉讼情况

截至 2018 年 12 月 31 日,公司及合并范围内子公司存在以下未决诉讼:

常州东南工业废水处理厂有限公司因污水处理费用合同纠纷起诉常州徐氏水洗有限公司,诉讼标的金额 33.45 万元,正在法院审理。

### 附注十、资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日,公司无需要披露的资产负债表日后事项。

### 附注十一、其他重要事项

#### 1.前期会计差错更正

## 追溯重述法

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
调整东吴信亿上年应确认的租借利息支出	追溯调整以前年度财务费用	财务费用	9,130,915.07
		应付利息	9,130,915.07

## 2.其他

截止 2018 年 12 月 31 日, 公司应付票据余额中存在 4 亿元银行承兑汇票无商业实质, 对应担保方式为合并范围内子公司常州凤凰新城建设发展有限公司土地抵押。

## 附注十二、母公司财务报表主要项目说明（除另有说明外，货币单位均为人民币元）

## 1.其他应收款

## (1) 分类

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	8,737,588,070.99	7,934,228,855.25
合计	8,737,588,070.99	7,934,228,855.25

## (2) 其他应收款

## ①其他应收款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	2,420,468.75	0.03	2,420,468.75	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	8,791,805,861.34	99.97	54,217,790.35	0.62	8,737,588,070.99
其中：账龄组合计提坏账准备的应收账款	2,710,609,517.71	30.82	54,217,790.35	2.00	2,656,391,727.36
其他组合计提坏账准备的应收账款	6,081,196,343.63	69.15			6,081,196,343.63
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	8,794,226,330.09	100.00	56,638,259.10		8,737,588,070.99

(续表)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	2,420,468.75	0.03	2,420,468.75	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	7,958,647,457.08	99.97	24,418,601.83	0.31	7,934,228,855.25
其中：账龄组合计提坏账准备的应收账款	1,187,098,091.33	14.91	24,418,601.83	2.06	1,162,679,489.50
其他组合计提坏账准备的应收账款	6,771,549,365.75	85.06			6,771,549,365.75
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	7,961,067,925.83	100.00	26,839,070.58		7,934,228,855.25

## ②期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
常州华光房地产开发有限公司 破产管理人	2,420,468.75	2,420,468.75	100.00	公司已申请破产
合计	2,420,468.75	2,420,468.75		

## ③组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	2,710,589,517.71	54,211,790.35	2.00
1-2年	10,000.00	1,000.00	10.00
2-3年	10,000.00	5,000.00	50.00
合计	2,710,609,517.71	54,217,790.35	

(续表)

账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	1,178,640,091.33	23,572,801.83	2.00
1-2年	8,458,000.00	845,800.00	10.00
合计	1,187,098,091.33	24,418,601.83	

## ④组合中，不计提坏账准备的其他应收款

其他组合	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
政府单位往来	7,500.00		
关联方往来	6,081,188,843.63		
合计	6,081,196,343.63		

## ⑤期末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
江苏金溪投资有限公司	往来款	50,766,730.36	1年以内	18.32
		101,752,885.81	1-2年	
		1,458,650,253.28	2-3年	
常州凤凰新城建设发展有限公司	往来款	1,474,036,281.59	1年以内	16.76
常州东吴信亿贸易有限公司	往来款	305,000,000.00	1年以内	15.70
		790,000,000.00	1-2年	
		285,347,567.10	2-3年	
常州市天宁创新投资发展有限公司	往来款	1,005,000,000.00	1年以内	11.43
		10,000.00	1-2年	
		10,000.00	2-3年	
常州运河南岸置业有限公司	往来款	40,000,000.00	1年以内	11.30
		66,807,636.40	1-2年	
		886,823,703.10	2-3年	
合计		6,464,205,057.64		73.51

## 2.长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,374,698,927.37		2,374,698,927.37	2,379,538,927.37		2,379,538,927.37
联营企业	62,334,956.29		62,334,956.29	64,387,504.14		64,387,504.14
合计	2,437,033,883.66		2,437,033,883.66	2,443,926,431.51		2,443,926,431.51

## 对子公司投资

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
常州市雕庄实业有限公司	855,135,504.45			855,135,504.45		
常州东南工业废水处理厂有限公司	30,802,242.88			30,802,242.88		
常州凤凰新城建设发展有限公司	375,000,000.00			375,000,000.00		
常州天隆建设实业有限公司	560,000,000.00			560,000,000.00		
常州凯创建材商城有限公司	49,850,000.00			49,850,000.00		
江苏金溪投资有限公司	499,751,180.04			499,751,180.04		
江苏天儒建筑工程有限公司	9,000,000.00		9,000,000.00			

绿纶（江苏）建筑 科技有限公司		4,160,000.00		4,160,000.00	
合计	2,379,538,927.37	4,160,000.00	9,000,000.00	2,374,698,927.37	

## 对联营企业的投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值 准备 期末 余额
		追加 投资	减少 投资	权益法下 确认的投资 损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值 准备	其他		
常州东南经济 开发有限公司	64,387,504.14			-2,052,547.85						62,334,956.29	
合计	64,387,504.14			-2,052,547.85						62,334,956.29	

## 3.其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
上海爱建信托有限责任公司劣后资金	500,000,000.00	
合计	500,000,000.00	

## 4.其他流动负债

## (1) 短期应付债券

项目	期末余额	期初余额
南京银行 17 天宁建设 SCP001		199,825,000.00
光大银行短融（17 天宁建设 CP001）		298,842,739.73
南京银行 18 天宁建设 SCP001	199,989,444.44	
合计	199,989,444.44	498,667,739.73

## (2) 短期应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
光大银行短融（17 天宁建设 CP001）	3 亿元	2017-12-18	1 年	3 亿元
南京银行 17 天宁建设 SCP001	2 亿元	2017-07-19	270 天	2 亿元
南京银行 18 天宁建设 SCP001	2 亿元	2018-04-24	270 天	2 亿元
合计	7 亿元			7 亿元

续

债券名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
光大银行短融（17 天宁建设 CP001）	298,842,739.73		298,842,739.73	
南京银行 17 天宁建设 SCP001	199,825,000.00		199,825,000.00	
南京银行 18 天宁建设 SCP001		199,989,444.44		199,989,444.44
合计	498,667,739.73	199,989,444.44	498,667,739.73	199,989,444.44

## 5.应付债券

## (1) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
公司债券（15 常天宁债）	956,608,269.89	1,194,558,162.84
非公开定向债务融资工具南京银行（16 天宁建设 PPN001）		499,700,672.35
非公开定向债务融资工具光大银行（16 天宁建设 PPN002）		499,120,547.87
非公开定向债务融资工具南京银行（16 天宁建设 PPN003）		499,108,219.10
公司债券(16 天宁 01)	494,514,747.63	492,668,121.98
公司债券(17 天宁 01)	498,638,527.55	497,798,569.23
建设银行（18 天宁建设 MTN001）	198,239,830.72	
建设银行（18 天宁建设 MTN002）	198,239,854.21	
合计	2,346,241,230.00	3,682,954,293.37

## (2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
公司债券（15 常天宁债）	12 亿元	2015-02-11	7 年	12 亿元
非公开定向债务融资工具南京银行（16 天宁建设 PPN001）	5 亿元	2016-03-9	3 年	5 亿元
非公开定向债务融资工具光大银行（16 天宁建设 PPN002）	5 亿元	2016-8-1	3 年	5 亿元
非公开定向债务融资工具南京银行（16 天宁建设 PPN003）	5 亿元	2016-8-4	3 年	5 亿元
公司债券(16 天宁 01)	5 亿元	2016-9-13	5 年	5 亿元
公司债券(17 天宁 01)	5 亿元	2017-7-28	5 年	5 亿元
建设银行（18 天宁建设 MTN001）	2 亿	2018-12-4	3 年	2 亿
建设银行（18 天宁建设 MTN002）	2 亿	2018-12-5	3 年	2 亿
合计	/	/	/	41 亿元

续

债券名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
公司债券（15 常天宁债）	1,194,558,162.84	2,050,107.05	240,000,000.00	956,608,269.89
非公开定向债务融资工具（16 天宁建设 PPN001）	499,700,672.35	16,730.36	499,717,402.71	
非公开定向债务融资工具（16 天宁建设 PPN002）	499,120,547.87		499,120,547.87	
非公开定向债务融资工具（16 天宁建设 PPN003）	499,108,219.09		499,108,219.09	
公司债券(16 天宁 01)	492,668,121.99	1,846,625.64		494,514,747.63
公司债券(17 天宁 01)	497,798,569.23	839,958.32		498,638,527.55

建设银行（18 天宁建设 MTN001）		198,239,830.72		198,239,830.72
建设银行（18 天宁建设 MTN002）		198,239,854.21		198,239,854.21
合计	3,682,954,293.37	401,233,106.30	1,737,946,169.67	2,346,241,230.00

## 6.营业收入及营业成本

### （1）营业收入与营业成本基本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	589,578.21	822,360.12	472,344.44	388,973.25
合计	589,578.21	822,360.12	472,344.44	388,973.25

### （2）其他业务（分产品）

产品类别	本期发生额		上期发生额	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
房屋出租	589,578.21	822,360.12	472,344.44	388,973.25
合计	589,578.21	822,360.12	472,344.44	388,973.25

## 7.营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
(1)非流动资产处置利得合计		
其中：固定资产处置利得		
无形资产处置利得		
(2)债务重组利得		
(3)接受捐赠		
(4)政府补助	260,000,000.00	240,000,000.00
(5)盘盈利得		
(6)非同一控制下的企业合并收益		
(7)罚款净收入		
(8)其他		
合计	260,000,000.00	240,000,000.00

### 计入当期损益的政府补助：

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
财政专项资金补贴	260,000,000.00	240,000,000.00	与收益相关
合计	260,000,000.00	240,000,000.00	

## 8.现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
<b>1.将净利润调节为经营活动现金流量</b>		
净利润	218,967,519.12	239,150,281.97
加：资产减值准备	29,799,188.52	10,249,955.89
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	886,571.63	452,609.10
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“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	26,062,260.06	4,991,527.77
投资损失(收益以“-”号填列)	1,352,367.04	-2,522,525.59
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-36,799,004.04	-230,985,000.00
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-1,006,075.04	212,685,815.40
其他		
经营活动产生的现金流量净额	239,262,827.29	234,022,664.54
<b>2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动</b>		
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		
<b>3.现金及现金等价物净变动情况</b>		
现金的期末余额	143,371,832.41	405,231,616.51
减：现金的期初余额	405,231,616.51	70,666,058.87
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	-261,859,784.10	334,565,557.64

常州天宁建设发展集团有限公司

2019年4月20日



# 营业执照

统一社会信用代码 91320000085046285W

名称 江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙会计师事务所

主要经营场所 江苏省南京市中山北路105-6号2201室

执行事务合伙人 徐德才（特殊普通合伙）

成立日期 2013年12月02日

合伙期限 2013年12月02日至2033年11月25日

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验证报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训（不含国家统一认可的证书类培训）；法律、法规规定的其他业务。会计用品、计算机软件的销售。（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）



登记机关



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2016年12月14日



证书序号 0001469

### 说明

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

## 会计师事务所 执业证书

名称：  
首席合伙人：  
主任会计师：  
经营场所：

江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）  
江苏苏亚金诚会计师事务所  
(特殊普通合伙)  
Jiangsu Subayajincheng Certified Public Accountants LLP

中环国际广场22楼

组织形式：  
执业证书编号：  
批准执业文号：  
批准执业日期：

特殊普通合伙  
32000026  
苏财会[2013]46号

发证机关：



中华人民共和国财政部制



证书序号: 000427

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证



经财政部、中国证监会、中国证券监督管理委员会审查, 批准  
江苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 詹从才



证书号: 42

发证时间: 二〇一〇年十二月十一日

证书有效期至: 二〇一〇年十二月十一日





江苏苏亚金诚会计师事务所  
Jiangsu Suyajincheng Certified Public Accountants LLP  
No. 111, Zhongyuan Road, Suzhou City, Jiangsu Province, P.R. China  
Tel: 0512-68188888



姓名: 王亚平  
性别: 男  
身份证号: 320501197801111111  
注册会计师证书编号: 32050111111111111111  
执业机构: 江苏苏亚金诚会计师事务所(普通合伙)  
执业地址: 江苏省苏州市工业园区金鸡湖大道1111号1111室



注册会计师王亚平  
执业证书编号: 32050111111111111111  
执业机构: 江苏苏亚金诚会计师事务所(普通合伙)



注册会计师王亚平  
执业证书编号: 32050111111111111111  
执业机构: 江苏苏亚金诚会计师事务所(普通合伙)

十 九 九

十 九 九

年度检验合格  
Annual Renewal Registration  
注册会计师王亚平  
执业证书编号: 32050111111111111111  
执业机构: 江苏苏亚金诚会计师事务所(普通合伙)