



嘉兴创意投资开发有限公司

2020 年度

审计报告

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）



目 录

审计报告

合并及母公司资产负债表 1-4

合并及母公司利润表 5-6

合并及母公司现金流量表 7-8

合并及母公司所有者权益变动表 9-12

财务报表附注 13-53

审计报告

亚会审字（2021）第 01320090 号

嘉兴创意投资开发有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了嘉兴创意投资开发有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日合并及母公司的资产负债表，2020 年度合并及母公司的利润表、合并及母公司的现金流量表、合并及母公司的股东权益变动表以及财务报表附注。

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，公允反映了贵公司 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司的财务状况以及 2020 年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告“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，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

（一）收入确认

1. 事项描述

如贵公司财务报表附注所示，委托代建收入和土地整理收入，分别占贵公司 2020 年度营业收入的 70.66%、20.60%，为贵公司报告期主要收入来源，属于关键

性业绩指标，从而存在贵公司管理层为了达到特定目标或期望而操纵收入确认时点的舞弊风险。因此，我们将其认定为关键审计事项。

2. 审计应对

我们针对委托代建收入、土地整理收入确认的审计程序主要包括：

- (1) 检查贵公司委托代建业务相关委托代建合同以及土地整理出让合同，结合会计准则相关规定，检查收入确认政策是否恰当；
- (2) 我们向管理层、治理层进行询问，评价管理层诚信及舞弊风险；
- (3) 结合应收账款函证程序，并检查收入确认相关的单据、文件，检查已确认的收入真实性；

(二) 政府补助

1. 事项描述

如贵公司财务报表附注所示，贵公司各年度收到的政府补助金额为利润的重要来源，对财务报表影响较大，政府补助的真实性以及款项性质对利润影响额很重要，为此，我们确定政府补助为关键审计事项。

2. 审计应对

我们针对政府补助执行的审计程序主要包括：

- (1) 检查本年度政府补助拨款文件，检查各年度政府补助收款凭证、银行流水等支持性文件，确认政府补助各年度是否真实发生且与贵公司有关。
- (2) 分析补助款项的用途，判断补助与资产相关还是与收益相关，确认政府补助各年度是否恰当记录并列报。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

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，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

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

（6）就贵公司实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。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。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



(本页无正文，为签字盖章页)



中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二一年四月二十日

合并资产负债表

编制单位：嘉兴创意投资开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	六、1	345,475,353.52	328,354,867.92
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	770,019,860.81	776,960,925.56
预付款项	六、3	8,488,068.92	18,198,668.92
其他应收款	六、4	718,331,949.10	733,064,565.89
存货	六、5	2,586,603,148.12	2,213,129,413.23
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、6	109,476.04	
流动资产合计		4,429,027,856.51	4,069,708,441.52
非流动资产：			
可供出售金融资产	六、7	2,400,000.00	2,400,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	六、8	339,392,158.59	292,491,134.89
固定资产	六、9	37,407,601.38	38,377,620.34
在建工程			-
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、10	68,978,850.00	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、11	27,627,958.79	29,559,913.42
递延所得税资产	六、12	1,869,788.71	1,897,016.95
其他非流动资产	六、13	340,000,000.00	
非流动资产合计		817,676,357.47	364,725,685.60
资产总计		5,246,704,213.98	4,434,434,127.12

法定代表人：



主管会计工作负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人：



合并资产负债表（续）

编制单位：嘉兴创意投资开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	六、14		70,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、15		32,360.42
预收款项	六、16	1,308,386.34	2,290,433.57
应付职工薪酬	六、17		
应交税费	六、18	368,931,792.78	312,033,519.70
其他应付款	六、19	119,828,355.63	3,651,251.69
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、20	120,000,000.00	25,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		610,068,534.75	413,007,565.38
非流动负债：			
长期借款	六、21	220,000,000.00	482,600,000.00
应付债券	六、22	792,996,215.90	
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,012,996,215.90	482,600,000.00
负债合计		1,623,064,750.65	895,607,565.38
所有者权益：			
实收资本	六、23	316,000,000.00	316,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、24	2,600,053,305.77	2,598,772,343.95
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、25	76,579,185.22	68,225,249.44
一般风险准备			
未分配利润	六、26	631,006,972.34	555,828,968.35
归属于母公司所有者权益合计		3,623,639,463.33	3,538,826,561.74
少数股东权益			
所有者权益合计		3,623,639,463.33	3,538,826,561.74
负债和所有者权益总计		5,246,704,213.98	4,434,434,127.12

法定代表人：



主管会计工作负责人：(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人：



资产负债表

编制单位：嘉兴创意投资开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		334,474,401.52	316,382,124.58
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十二、1	766,856,261.69	775,379,126.00
预付款项		7,768,626.92	18,126,796.92
其他应收款	十二、2	596,560,648.43	520,456,193.61
存货		2,586,603,148.12	2,213,129,413.23
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		4,292,263,086.68	3,843,473,654.34
非流动资产：			
可供出售金融资产		2,400,000.00	2,400,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、3	154,142,154.27	154,142,154.27
投资性房地产		312,911,937.17	265,332,315.02
固定资产		37,334,974.29	38,377,620.34
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		68,978,850.00	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		27,627,958.79	29,559,913.42
递延所得税资产		1,712,835.31	1,627,933.82
其他非流动资产		340,000,000.00	
非流动资产合计		945,108,709.83	491,439,936.87
资产总计		5,237,371,796.51	4,334,913,591.21

法定代表人：



主管会计工作负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人：



资产负债表（续）

编制单位：嘉兴创意投资开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项		1,195,138.34	2,290,433.57
应付职工薪酬			
应交税费		366,818,736.31	310,888,824.13
其他应付款		119,467,296.53	3,651,251.69
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		120,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		607,481,171.18	316,830,509.39
非流动负债：			
长期借款		220,000,000.00	482,600,000.00
应付债券		792,996,215.90	
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,012,996,215.90	482,600,000.00
负债合计		1,620,477,387.08	799,430,509.39
所有者权益：			
实收资本		316,000,000.00	316,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,599,784,498.22	2,597,914,498.22
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		76,179,382.20	68,225,249.44
一般风险准备			
未分配利润		624,930,529.01	553,343,334.16
所有者权益合计		3,616,894,409.43	3,535,483,081.82
负债和所有者权益总计		5,237,371,796.51	4,334,913,591.21

法定代表人：



主管会计工作负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人：



合并利润表

编制单位：嘉兴创意投资开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	六、27	731,544,496.56	588,610,135.08
减：营业成本	六、27	601,720,742.69	265,062,787.41
税金及附加	六、28	5,630,478.34	9,212,789.88
销售费用			
管理费用	六、29	7,647,580.90	5,904,669.04
研发费用			
财务费用	六、30	32,479,126.02	26,190,837.02
其中：利息费用		34,156,324.86	26,829,885.72
利息收入		1,685,106.88	649,569.52
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
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）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、31	108,912.98	-1,804,081.74
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		84,175,481.59	280,434,969.99
加：营业外收入	六、32	20,401,828.58	5,597,067.49
减：营业外支出	六、33	2,000.00	62,207.48
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		104,575,310.17	285,969,830.00
减：所得税费用	六、34	21,043,370.40	70,094,057.50
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		83,531,939.77	215,875,772.50
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		83,531,939.77	215,875,772.50
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. 归属于母公司所有者的净利润		83,531,939.77	215,875,772.50
2. 少数股东损益			
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）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. 权益法下不能重分类转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		83,531,939.77	215,875,772.50
归属于母公司所有者的综合收益总额		83,531,939.77	215,875,772.50
归属于少数股东的综合收益总额			-
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：



主管会计工作负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）

会计机构负责人：



利润表

编制单位：嘉兴创意投资开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十二、4	730,030,450.56	587,096,089.08
减：营业成本	十二、4	604,422,180.71	264,070,061.21
税金及附加		5,585,822.80	9,203,705.60
销售费用			
管理费用		6,980,227.93	5,901,669.04
研发费用			
财务费用		32,511,947.77	26,228,313.30
其中：利息费用		34,156,324.86	26,829,885.72
利息收入		1,650,264.13	610,114.24
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
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）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-339,605.97	-1,832,534.03
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		80,190,665.38	279,859,805.90
加：营业外收入		19,398,328.58	5,597,067.49
减：营业外支出		-	62,207.48
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		99,588,993.96	285,394,665.91
减：所得税费用		20,047,666.35	69,950,266.48
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		79,541,327.61	215,444,399.43
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		79,541,327.61	215,444,399.43
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			-
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能重分类转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			-
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
六、综合收益总额		79,541,327.61	215,444,399.43
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：



主管会计工作负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人：



合并现金流量表

编制单位：嘉兴创意投资开发有限公司

金额单位：人民币元

	注释	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		781,999,405.52	558,000,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		150,431,346.45	77,028,925.81
经营活动现金流入小计		932,430,751.97	635,028,925.81
购买商品、接受劳务支付的现金		925,857,818.12	201,134,929.86
支付给职工以及为职工支付的现金		3,790,466.51	2,894,463.27
支付的各种税费		3,198,144.33	1,956,021.74
支付其他与经营活动有关的现金		44,185,552.62	366,109,643.15
经营活动现金流出小计		977,031,981.58	572,095,058.02
经营活动产生的现金流量净额		-44,601,229.61	62,933,867.79
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		69,852,000.00	70,975.22
投资支付的现金			
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		340,000,000.00	-
投资活动现金流出小计		409,852,000.00	70,975.22
投资活动产生的现金流量净额		-409,852,000.00	-70,975.22
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		801,870,000.00	6,256,700.00
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			260,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		801,870,000.00	266,256,700.00
偿还债务支付的现金		237,600,000.00	235,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		78,534,553.94	37,866,129.02
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		8,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		324,134,553.94	273,566,129.02
筹资活动产生的现金流量净额		477,735,446.06	-7,309,429.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		23,282,216.45	55,553,463.54
加：期初现金及现金等价物余额		321,802,253.94	266,248,790.40
六、期末现金及现金等价物余额		345,084,470.39	321,802,253.94

企业法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

母公司现金流量表

编制单位：嘉兴创意投资开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		781,999,405.52	558,000,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		53,974,849.74	66,989,470.53
经营活动现金流入小计		835,974,255.26	624,989,470.53
购买商品、接受劳务支付的现金		928,717,031.21	200,976,256.56
支付给职工以及为职工支付的现金		3,262,941.27	2,894,463.27
支付的各种税费		2,809,768.34	1,956,021.74
支付其他与经营活动有关的现金		39,813,952.71	363,165,390.96
经营活动现金流出小计		974,603,693.53	568,992,132.53
经营活动产生的现金流量净额		-138,629,438.27	55,997,338.00
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		69,852,000.00	70,975.22
投资支付的现金			
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		340,000,000.00	
投资活动现金流出小计		409,852,000.00	70,975.22
投资活动产生的现金流量净额		-409,852,000.00	-70,975.22
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		801,870,000.00	6,256,700.00
取得借款收到的现金			190,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			-
筹资活动现金流入小计		801,870,000.00	196,256,700.00
偿还债务支付的现金		142,600,000.00	160,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		78,534,553.94	37,866,129.02
支付其他与筹资活动有关的现金		8,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		229,134,553.94	198,566,129.02
筹资活动产生的现金流量净额		572,735,446.06	-2,309,429.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		24,254,007.79	53,616,933.75
加：期初现金及现金等价物余额		309,829,510.60	256,212,576.85
六、期末现金及现金等价物余额		334,083,518.39	309,829,510.60

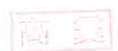
企业法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

单位：人民币元

本期														
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	其他权益工具			资本公积	库存股 (减项)	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			归属于母公司所有者权益小计
		优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	316,000,000.00	-	-	-	2,598,772,343.95	-	-	-	68,225,249.44	-	555,828,968.35	3,538,826,561.74	-	3,538,826,561.74
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、本年期初余额	316,000,000.00	-	-	-	2,598,772,343.95	-	-	-	68,225,249.44	-	555,828,968.35	3,538,826,561.74	-	3,538,826,561.74
三、本期增减变动金额（减少以“-”填列）	-	-	-	-	1,280,961.82	-	-	-	8,353,935.78	-	75,178,003.99	84,812,901.59	-	84,812,901.59
（一）综合收益总额											83,531,939.77	83,531,939.77	-	83,531,939.77
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	1,280,961.82	-	-	-	-	-	-	1,280,961.82	-	1,280,961.82
1、所有者投入的普通股												-		-
2、其他权益工具持有者投入资本												-		-
3、股份支付计入所有者权益的金额												-		-
4、其他					1,280,961.82							1,280,961.82		1,280,961.82
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	8,353,935.78	-	-8,353,935.78	-	-	-
1、提取盈余公积									8,353,935.78		-8,353,935.78	-	-	-
2、对所有者的分配												-		-
3、其他												-		-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本												-		-
2、盈余公积转增股本												-		-
3、盈余公积弥补亏损												-		-
4、其他												-		-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取												-		-
2.本期使用												-		-
（六）其他												-		-
四、本期末余额	316,000,000.00	-	-	-	2,600,053,305.77	-	-	-	76,579,185.22	-	631,006,972.34	3,623,639,463.33	-	3,623,639,463.33

企业法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

单位：人民币元

归属于母公司所有者权益														少数股东权益	所有者权益合计
项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	库存股 (减项)	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	归属于母公司所有者权益小计			
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	316,000,000.00	-	-	-	2,575,664,384.28	-	-	-	46,680,809.50	-	361,497,635.79	3,299,842,829.57	3,299,842,829.57		
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、本年期初余额	316,000,000.00	-	-	-	2,575,664,384.28	-	-	-	46,680,809.50	-	361,497,635.79	3,299,842,829.57	3,299,842,829.57		
三、本期增减变动金额（减少以“-”填列）	-	-	-	-	23,107,959.67	-	-	-	21,544,439.94	-	194,331,332.56	238,983,732.17	238,983,732.17		
（一）综合收益总额											215,875,772.50	215,875,772.50	215,875,772.50		
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	23,107,959.67	-	-	-	-	-	-	23,107,959.67	23,107,959.67		
1、所有者投入的普通股													-		
2、其他权益工具持有者投入资本													-		
3、股份支付计入所有者权益的金额													-		
4、其他					23,107,959.67							23,107,959.67	23,107,959.67		
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	21,544,439.94	-	-21,544,439.94	-	-		
1、提取盈余公积									21,544,439.94		-21,544,439.94	-	-		
2、对所有者的分配													-		
3、其他													-		
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1、资本公积转增股本													-		
2、盈余公积转增股本													-		
3、盈余公积弥补亏损													-		
4、其他													-		
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1.本期提取													-		
2.本期使用													-		
（六）其他													-		
四、本期末余额	316,000,000.00	-	-	-	2,598,772,343.95	-	-	-	68,225,249.44	-	555,828,968.35	3,538,826,561.74	3,538,826,561.74		

会计机构负责人：

主管会计工作的公司负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）

母公司所有者权益变动表

单位：人民币元

项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	库存股 (减项)	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
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	316,000,000.00	-	-	-	2,597,914,498.22	-	-	-	68,225,249.44	-	553,343,334.16	3,535,483,081.82
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额	316,000,000.00	-	-	-	2,597,914,498.22	-	-	-	68,225,249.44	-	553,343,334.16	3,535,483,081.82
三、本期增减变动金额（减少以“-”填列）	-	-	-	-	1,870,000.00	-	-	-	7,954,132.76	-	71,587,194.85	81,411,327.61
（一）综合收益总额											79,541,327.61	79,541,327.61
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	1,870,000.00	-	-	-	-	-	-	1,870,000.00
1、所有者投入的普通股												-
2、其他权益工具持有者投入资本												-
3、股份支付计入所有者权益的金额												-
4、其他					1,870,000.00							1,870,000.00
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	7,954,132.76	-	-7,954,132.76	-
1、提取盈余公积									7,954,132.76		-7,954,132.76	-
2、对所有者的分配												-
3、其他												-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本												-
2、盈余公积转增股本												-
3、盈余公积弥补亏损												-
4、其他												-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取												-
2、本期使用												-
（六）其他												-
四、本期期末余额	316,000,000.00	-	-	-	2,599,784,498.22	-	-	-	76,179,382.20	-	624,930,529.01	3,616,894,409.43

编制单位：嘉兴创意投资开发有限公司

会计机构负责人：

主管会计工作的公司负责人：

（所附财务报表组成部分）

周丽印

企业法定代表人

母公司所有者权益变动表

单位：人民币元

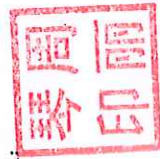
项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	库存股（减项）	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	316,000,000.00				2,574,806,538.55				46,680,809.50		359,443,374.67	3,296,930,722.72
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额	316,000,000.00	-	-	-	2,574,806,538.55	-	-	-	46,680,809.50	-	359,443,374.67	3,296,930,722.72
三、本期增减变动金额（减少以“-”填列）	-	-	-	-	23,107,959.67	-	-	-	21,544,439.94	-	193,899,959.49	238,552,359.10
（一）综合收益总额											215,444,399.43	215,444,399.43
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	23,107,959.67	-	-	-	-	-	-	23,107,959.67
1、所有者投入的普通股												-
2、其他权益工具持有者投入资本												-
3、股份支付计入所有者权益的金额												-
4、其他					23,107,959.67							23,107,959.67
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	21,544,439.94	-	-21,544,439.94	-
1、提取盈余公积									21,544,439.94		-21,544,439.94	-
2、对所有者分配												-
3、其他												-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本												-
2、盈余公积转增股本												-
3、盈余公积弥补亏损												-
4、其他												-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取												-
2、本期使用												-
（六）其他												-
四、本期期末余额	316,000,000.00	-	-	-	2,597,914,498.22	-	-	-	68,225,249.44	-	553,343,334.16	3,535,483,081.82

会计机构负责人：

主管会计工作的公司负责人：

企业法定代表人：

（所附附注系财务报表组成部分）



嘉兴创意投资开发有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别说明外，金额以人民币元表述)

一、公司基本情况

嘉兴创意投资开发有限公司（以下简称公司或本公司）系经嘉兴市南湖区行政审批局批准，由浙江兴科科技发展投资有限公司、嘉兴市东栅基础设施投资建设有限公司发起设立，于 2008 年 1 月 23 日在嘉兴市南湖区行政审批局登记注册。公司现有注册资本 31600 万元，实收资本 31600 万元，公司实际控制人为嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司。

2014 年 5 月 26 日，经公司股东会决议，将公司注册资本由 3000 万元变更为 15000 万元；

2017 年 3 月 15 日，经公司股东会决议，将公司注册资本由 15000 万元变更为 31600 万元。

组织形式：有限责任公司

注册地址：浙江省嘉兴市南湖区富润路 17 号

法定代表人：周丽琴

公司经营范围：实业投资、投资与资产管理、社会经济咨询（不含出国留学咨询与中介服务）；城市基础设施建设；房屋拆迁及社会事业项目的投资、开发、建设；资产经营管理；自有房屋租赁；物业管理；受政府委托从事土地整理、土地开发和利用、土地收储管理服务；承接各类政府性市政项目代建管理。

本财务报表及财务报表附注经本公司管理当局于 2021 年 4 月 20 日批准报出。

二、合并财务报表范围

1. 本期纳入合并财务报表范围的子公司共 2 家，具体包括：

子公司名称	子公司类型	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
嘉兴市禾禹水利建设投资有限公司	全资子公司	100.00	100.00
嘉兴市禾盛市政绿化有限公司	全资子公司	100.00	100.00

2020 年 7 月 20 日，经嘉兴市禾盛市政绿化有限公司股东会决议，嘉兴市南湖新区开发建设有限公司将其持有的嘉兴市禾盛市政绿化有限公司 100%股权转让给嘉兴创

意投资开发有限公司，转让价款为 0 元。

本期不再纳入合并范围的子公司：无。

三、 财务报表的编制基础

1. 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

2. 持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。本公司自报告期末起十二个月不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

四、 公司重要会计政策、会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量等有关信息。

2. 会计期间

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

3. 营业周期

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

4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方的原账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积（资本溢价），资本公积（资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为本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。在购买日，本公司发生的合并成本和取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

本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，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；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，经复核后计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准，判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及附注四、12“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日当期投资收益。

6. 合并财务报表编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括母公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

本公司合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，本公司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，将其现金流量纳入合并现金流量表，并且同时调整合并财务报表的期初数和对比数；因非同一控制下企业合并增加的子公司，本公司将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表，且不调整合并财务报表的期初数和对比数；在报告期内，对于处置的子公司，本公司将该子公司合并当期期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表，且不调整合并资产负债表的期初数。

子公司的所有者权益中不属于本公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益；与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见前两段）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前一段）适用的原则进行会计处理。

7. 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、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。

8. 外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

9. 金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

(2) 金融资产分类和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

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资产，包括交易性金融资产和初始

确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等（附注四、10）。应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

（3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(4) 金融工具的公允价值

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司将活跃市场中的现行出价或现行要价用于确定其公允价值。

金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。采用估值技术得出的结果，反映估值日在公平交易中可能采用的交易价格。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

本公司选择市场参与者普遍认同，且被以往市场实际交易价格验证具有可靠性的估值技术确定金融工具的公允价值。采用估值技术确定金融工具的公允价值时，本公司尽可能使用市场参与者在金融工具定价时考虑的所有市场参数和相同金融工具当前市场的可观察到的交易价格来测试估值技术的有效性。

(5) 金融资产减值

本公司于资产负债表日对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，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接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。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

以成本计量的金融资产

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。

(6) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

10. 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：期末余额达到 5,000 万元（含 5,000 万元）以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

(2) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	涉诉款项、客户信用状况恶化的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

(3) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险特征组合计提坏账准备：

确定组合的依据：

组合名称	计提方法	确定组合的依据
余额百分比法组合	按余额百分比计提坏账准备	应收款项年末余额

①采用余额百分比法计提坏账准备的应收款项

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
年末余额	0.5	0.5

11. 存货

(1) 存货的分类

本公司存货分为在土地整理成本和开发成本。

(2) 发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。开发产品和开发成本包括土地使用权、建筑开发成本、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用。

①开发产品的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。拟开发土地在项目整体开发时，全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在本项目。公共配套设施费按实际完工成本计入在建开发产品，如果一个配套设施存在多个房地产项目受益，则根据其可销售面积按比例分摊。房地产项目完工时，尚未决非算的已发生成本暂估金额计入完工开发产品，决算后根据决算金额进行调整。开发产品结转主营业务成本时按实际总成本于已售和未售开发产品间按建筑面积比例分摊核算。

②开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入开发产品（开发成本）。

③公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入开发产品（开发成本）；能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。存货按实际成本进行初始计量。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌

价准备。

开发产品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；需要经过加工的材料存货和开发成本等，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品（开发产品）的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或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，若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。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存

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

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

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

（4）存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次摊销法摊销。

周转用包装物按照一次摊销法计入成本费用。

12. 长期股权投资

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

（1）投资成本确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益 在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值以及发行股份的面值总额之间的差额，调整资本公积中的资本溢价；资本公积

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

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

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

成本法核算的长期股权投资

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

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，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

权益法核算的长期股权投资

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

本公司对长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的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投资成本；对长期股权投资的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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在按权益法对长期股权投资进行核算时，先对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整，再按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表

时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

（3）共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方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。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若存在长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况时，本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。具体的计提资产减值的方法见附注四、16。

13. 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。

对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

14. 固定资产

(1) 固定资产确认条件

本公司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。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类 别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋建筑物	30-45	5.00	3-5
电子设备	3	5.00	23-25
办公设备	5	5.00	17-20

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、16。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。

②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

15、无形资产

(1) 无形资产为土地使用权，按成本进行初始计量。

(2) 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

(3) 使用寿命不确定的无形资产，无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

16、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本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。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

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

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

本公司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，借款费用停止资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。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费用，计入当期损益。

(3) 暂停资本化期间

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；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。正常中断期间的借款费用继续资本化。

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其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前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

17. 长期资产减值

本公司对子公司的长期股权投资、固定资产、无形资产等（存货、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，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。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

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，首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，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

18. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

(1) 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

(2) 摊销年限

本公司办公楼装修费按照收益年限 5 年进行摊销。

19. 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。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。

(1) 短期薪酬

短期薪酬，是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本公司为职工缴纳的医疗、工伤、生育等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

(2) 辞退福利

辞退福利，是指本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，在发生当期计入当期损益。本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。本公司仅涉及设定提存计划。

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等

在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（4）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，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：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处

理。

（5）其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。

20. 收入

（1）商品销售收入

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

（2）提供劳务收入

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

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；

②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

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

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

（3）让渡资产使用权收入

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

21. 政府补助

政府补助，是指企业从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。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。

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ①企业能够满足政府补助所附条件；
- ②企业能够收到政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

（1）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，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。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

（2）与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

a. 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

b. 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

22. 递延所得税资产及递延所得税负债

（1）当期所得税

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

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

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

23. 租赁

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

(1) 本公司作为出租人

融资租赁中，在租赁开始日本公司按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采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

(2) 本公司作为承租人

融资租赁中，在租赁开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司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。

经营租赁中的租金，本公司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。

24. 终止经营

本公司将满足下列条件之一的，且该组成部分已经处置或划归为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分确认为终止经营组成部分：

- (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。

终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益在利润表中列示。

25. 主要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

无

(2) 重要会计估计变更

无

26. 前期差错更正

本报告期内无前期差错更正。

五、 税项

1. 主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税或按应税收入总额计征	9%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	7%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	3%
地方教育附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	2%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%

六、 合并财务报表项目注释

1. 货币资金

	期末余额	上年年末余额
现金		35.50
银行存款	345,084,470.39	321,802,218.44
其他货币资金	390,883.13	6,552,613.98
合计	345,475,353.52	328,354,867.92

2. 应收账款

项目	期末余额	上年年末余额
应收账款	770,019,860.81	776,960,925.56
合计	770,019,860.81	776,960,925.56

应收账款按种类披露

种类	期末余额				
	金额	比例%	坏账准备	比例%	账面价值
单项计提预期信用损失的应收账款					
按组合计提预期信用损失的应收账款	773,889,307.34	100.00	3,869,446.53	0.50	770,019,860.81

种类	期末余额				
其中：账龄组合	773,889,307.34	100.00	3,869,446.53	0.50	770,019,860.81
合计	773,889,307.34	100.00	3,869,446.53	0.50	770,019,860.81

续表：

种 类	上年年末余额				
	金 额	比例%	坏账准备	比例%	账面价值
单项计提预期信用损失的应收账款					
按组合计提预期信用损失的应收账款	780,865,251.82	100.00	3,904,326.26	0.50	776,960,925.56
其中：账龄组合	780,865,251.82	100.00	3,904,326.26	0.50	776,960,925.56
合 计	780,865,251.82	100.00	3,904,326.26	0.50	776,960,925.56

(1) 组合中，采用风险分类方法计提坏账准备的应收账款按账龄列示

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	732,584,277.30	3,662,921.39	0.50
1—2 年	40,640,043.04	203,200.22	0.50
2—3 年	87,964.00	439.82	0.50
3 年以上	577,023.00	2,885.12	0.50
合计	773,889,307.34	3,869,446.54	0.50

续表：

账龄	上年年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	601,795,192.34	3,008,975.96	0.50
1—2 年	178,493,036.48	892,465.18	0.50
2—3 年	121,479.00	607.40	0.50
3 年以上	455,544.00	2,277.72	0.50
合计	780,865,251.82	3,904,326.26	0.50

(2) 期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

(3) 应收账款期末余额中无应收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

(4) 按欠款方归集的期末应收账款前五大：

单位名称	金额	已计提坏账准备	占应收账款总额的比例 (%)
嘉兴市南湖新区开发建设有限公司	539,007,857.83	1 年以内	69.65
嘉兴市东栅基础设施投资有限公司	166,879,277.01	1 年以内	21.56
嘉兴市南湖区财政局	38,807,856.74	1-2 年	5.01
嘉兴市东栅物业服务有限责任公司	26,212,731.46	1 年以内	3.39
南湖新区管理委员会	1,589,748.30	1-2 年	0.21
合计	772,497,471.34	-	99.82

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收款项：无。

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债的金额：无。

3. 预付账款

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	647,570.00	18,196,796.92
1-2 年	7,838,626.92	1,872.00
2-3 年	1,872.00	
合计	8,488,068.92	18,198,668.92

4. 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	718,331,949.10	733,064,565.89
合计	718,331,949.10	733,064,565.89

(1) 其他应收款按种类披露

种类	期末余额				
	金额	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)	账面价值
单项计提预期信用损失的其他应收款					
按组合计提预期信用损失的其他应收款	721,941,657.39	100.00	3,609,708.29	0.50	718,331,949.10
其中：账龄组合	721,941,657.39	100.00	3,609,708.29	0.50	718,331,949.10
合计	721,941,657.39	100.00	3,609,708.29	0.50	718,331,949.10

续表：

种类	上年年末余额				
	金额	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)	账面价值
单项计提预期信用损失的其他应收款					
按组合计提预期信用损失的其他应收款	736,748,307.43	100.00	3,683,741.54	0.50	733,064,565.89
其中：账龄组合	736,748,307.43	100.00	3,683,741.54	0.50	733,064,565.89
合计	736,748,307.43	100.00	3,683,741.54	0.50	733,064,565.89

(2) 期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款。

(3) 其他应收款期末余额中无应收持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

(4) 按欠款方归集的期末其他应收款前五大：

单位名称	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例%	坏账准备期末余额
嘉兴市南湖新区开发建设有限公司	447,986,018.89	1-2 年	62.05	2,239,930.09
嘉兴市南湖区基金小镇开发建设有限公司	159,695,698.00	1-2 年	22.12	798,478.49
嘉兴市南湖区环境综合整治建设有限公司	60,000,000.00	1 年以内	8.31	300,000.00
嘉兴市东栅物业服务有限责任公司	35,000,000.00	1-2 年	4.85	175,000.00
嘉兴市东栅基础设施投资有限公司	17,156,936.00	1 年以内	2.38	85,784.68
合计	719,838,652.89	-	99.71	3,599,193.26

(5) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款项：无。

(6) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额：无。

5. 存货

(1) 存货分类

存货种类	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
土地整理成本	988,507,589.86		988,507,589.86
开发成本	1,598,095,558.26		1,598,095,558.26
合计	2,586,603,148.12		2,586,603,148.12

续表：

存货种类	上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
土地整理成本	1,104,435,468.55		1,104,435,468.55

开发成本	1,108,693,944.68		1,108,693,944.68
合计	2,213,129,413.23		2,213,129,413.23

6. 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待抵扣进项税	109,476.04	
合计	109,476.04	

7. 可供出售金融资产

被投资单位	期末余额	上年年末余额
嘉兴市互创投资管理咨询有限公司	400,000.00	400,000.00
乡乐汇（嘉兴）信息技术有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
合计	2,400,000.00	2,400,000.00

8. 投资性房地产

采用成本计量模式的投资性房地产

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	313,124,063.01	55,680,899.90		368,804,962.91
其中：1、房屋、建筑物	313,124,063.01	55,680,899.90		368,804,962.91
2、土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	20,632,928.12	8,779,876.20	0.00	29,412,804.32
其中：1、房屋、建筑物	20,632,928.12	8,779,876.20		29,412,804.32
2、土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	292,491,134.89	46,901,023.70	0.00	339,392,158.59
其中：1、房屋、建筑物	292,491,134.89	46,901,023.70	0.00	339,392,158.59
2、土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
其中：1、房屋、建筑物				
2、土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	292,491,134.89	46,901,023.70	0.00	339,392,158.59

其中：1、房屋、建筑物	292,491,134.89	46,901,023.70	0.00	339,392,158.59
2、土地使用权				-

9. 固定资产

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	37,407,601.38	38,377,620.34
固定资产清理		

2020 年固定资产情况：

项目	办公设备	电子设备	房屋及建筑物	机器设备	合计
一、账面原值					
上年年末余额	731,828.32	1,979,505.92	41,764,524.69		44,475,858.93
本年增加金额	108,925.00			223,140.16	332,065.16
购置	108,925.00			223,140.16	332,065.16
划转注入					
本年减少金额					
处置或报废					
其他转出					
期末余额	840,753.32	1,979,505.92	41,764,524.69	223,140.16	44,807,924.09
二、累计折旧				-	-
上年年末余额	604,208.29	1,766,681.29	3,727,349.01		6,098,238.59
本年增加金额	149,743.34	78,831.31	913,542.64	159,966.83	1,302,084.12
计提	149,743.34	78,831.31	913,542.64	159,966.83	1,302,084.12
本年减少金额					
处置或报废					
其他转出					
期末余额	753,951.63	1,845,512.60	4,640,891.65	159,966.83	7,400,322.71
三、减值准备				-	-
上年年末余额				-	-
本年增加金额				-	-
计提				-	-

本年减少金额				-	-
处置或报废				-	-
其他转出				-	-
期末余额				-	-
四、账面价值				-	-
期末账面价值	86,801.69	133,993.32	37,123,633.04	63,173.33	37,407,601.38
上年年末账面价值	127,620.03	212,824.63	38,037,175.68		38,377,620.34

10. 无形资产

项 目	土地使用权	合 计
一、账面原值		
上年年末余额		
本期增加金额	69,852,000.00	69,852,000.00
购置		
本期减少金额		
期末余额	69,852,000.00	69,852,000.00
二、累计摊销		
上年年末余额		
本期增加金额	873,150.00	873,150.00
计提	873,150.00	873,150.00
本期减少金额		
期末余额	873,150.00	873,150.00
三、减值准备		
上年年末余额		
本期增加金额		
计提		
本期减少金额		
期末余额		
四、账面价值	68,978,850.00	68,978,850.00
期末账面价值	68,978,850.00	68,978,850.00
上年年末账面价值		

注：本期新增无形资产为嘉兴 2020 南-019 号土地使用权，其用途为自建。

11. 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	29,559,913.42	2,161,091.74	4,093,046.37		27,627,958.79
合计	29,559,913.42	2,161,091.74	4,093,046.37		27,627,958.79

12. 递延所得税资产

项目	期末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值损失	7,479,154.84	1,869,788.71
合计	7,479,154.84	1,869,788.71

13. 其他非流动资产

款项性质	期末余额	上年年末余额
其他非流动资产	340,000,000.00	
合计	340,000,000.00	

14. 短期借款

款项性质	期末余额	上年年末余额
保证借款		70,000,000.00
合计		70,000,000.00

15. 应付账款

款项性质	期末余额	上年年末余额
物业费		32,360.42
合计		32,360.42

16. 预收账款

款项性质	期末余额	上年年末余额
预收房租款	1,195,138.34	2,290,433.57
预收往来款	113,248.00	
合计	1,308,386.34	2,290,433.57

17. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬		3,727,362.11	3,727,362.11	-
二、离职后福利-设定提存计划		21,627.35	21,627.35	-
三、辞退福利				
合计		3,748,989.46	3,748,989.46	

(2) 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴		2,810,143.62	2,810,143.62	-
2、职工福利费		145,540.00	145,540.00	-
3、社会保险费		131,767.73	131,767.73	-
其中：医疗保险费		172,577.07	172,577.07	-
工伤保险费		296.76	296.76	-
生育保险费		370.95	370.95	-
4、住房公积金		442,501.00	442,501.00	
5、工会经费和职工教育经费		197,409.76	197,409.76	
合计		3,727,362.11	3,727,362.11	-

(3) 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		20,878.80	20,878.80	-
2、失业保险费		748.55	748.55	-
合计		21,627.35	21,627.35	-

18. 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
应交增值税	114,140,809.95	80,929,720.78
应交营业税	5,628,886.84	5,628,886.84
应交所得税	232,261,093.91	211,307,925.04
应交城市维护建设税	9,689,524.63	6,863,899.17
应交房产税	286,873.21	1,613,253.23
应交土地使用税	-	786,664.00

教育费附加	6,921,089.04	4,902,785.14
印花税	3,515.20	385.5
合计	368,931,792.78	312,033,519.70

19. 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息	38,400,000.00	
应付股利		
其他应付款	81,428,355.63	3,651,251.69
合计	119,828,355.63	3,651,251.69

1) 应付利息

项目	期末余额	上年年末余额
企业债券利息	38,400,000.00	
合计	38,400,000.00	

2) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	78,328,723.76	2,148,192.78
1 至 2 年	2,199,160.75	581,039.00
2 至 3 年	359,696.21	432,808.00
3 年以上	540,774.91	489,211.91
合计	81,428,355.63	3,651,251.69

(1) 其他应付款期末数中无应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项。

20. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	120,000,000.00	25,000,000.00
合计	120,000,000.00	25,000,000.00

21. 长期借款

(1) 长期借款分类

	期末余额	上年年末余额
抵押借款	120,000,000.00	120,000,000.00

保证借款	220,000,000.00	387,600,000.00
减：一年内到期的长期借款	120,000,000.00	25,000,000.00
合计	220,000,000.00	482,600,000.00

22. 应付债券

(1) 明细情况

项目	期末余额	上年年末余额
嘉兴市南湖新区产业园项目	面值	800,000,000.00
	利息调整	7,003,784.10
合计	792,996,215.90	

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	起息日期	债券期限	票面利率 (%)	利息调整	期末余额
嘉兴创意投资开发有限公司公司债券	800,000,000.00	2020/1/9	2027/1/9	4.800%	7,003,784.10	792,996,215.90
合计	800,000,000.00			4.800%	7,003,783.10	792,996,215.90

23. 实收资本

股东	上年年末余额	当期增加	当期减少	期末余额
嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	316,000,000.00			316,000,000.00
合计	316,000,000.00			316,000,000.00

24. 资本公积

项目	上年年末余额	当期增加	当期减少	期末余额
其他资本公积	2,598,772,343.95	1,870,000.00	589,038.18	2,600,053,305.77
合计	2,598,772,343.95	1,870,000.00	589,038.18	2,600,053,305.77

25. 盈余公积

项目	上年年末余额	当期增加	当期减少	期末余额
法定盈余公积	68,225,249.44	8,353,935.78		76,579,185.22
合计	68,225,249.44	8,353,935.78		76,579,185.22

注：本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。

26. 未分配利润

项目	期末余额	上年年末余额
调整前上期末未分配利润	555,828,968.35	361,497,635.79
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	555,828,968.35	361,497,635.79
加：本期归属于母公司所有者的净利润	83,531,939.77	215,875,772.50
减：提取法定盈余公积	8,353,935.78	21,544,439.94
应付普通股股利		
转为股本的普通股股利		
对股东的其他分配		
利润归还投资		
其他利润分配		
加：盈余公积弥补亏损		
所有者权益其他内部结转		
期末未分配利润	631,006,972.34	555,828,968.35

27. 营业收入和营业成本

（1）营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	725,744,496.56	601,720,742.70	588,610,135.08	265,062,787.41
其他业务	5,800,000.00			
合计	731,544,496.56	601,720,742.70	588,610,135.08	265,062,787.41

（2）营业收入、营业成本分类

项目	本期发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
委托代建	516,923,607.27	428,012,746.82	220,246,700.95	182,364,268.39
土地整理	150,706,242.30	115,927,878.69	305,617,880.14	30,801,070.11
房屋租赁	52,779,563.96	52,445,034.16	62,745,553.99	51,897,448.91
道路保洁	5,335,083.03	5,335,083.03		
利息收入	5,800,000.00			
合计	731,544,496.56	601,720,742.70	588,610,135.08	265,062,787.41

28. 税金及附加

项目	本期发生额	上年发生额
城市维护建设税	2,846,241.68	3,470,946.88
教育费附加	2,033,258.94	2,479,247.78
印花税	54,335.10	96,342.50
房产税	650,928.49	2,379,588.72
土地使用税	45,714.13	786,664.00
合计	5,630,478.34	9,212,789.88

29. 管理费用

项目	本期发生额	上年发生额
管理费用	7,647,580.90	5,904,669.04
合计	7,647,580.90	5,904,669.04

30. 财务费用

类别	本期发生额	上年发生额
利息支出	34,156,324.86	26,829,885.72
手续费	7,908.04	10,520.82
减：利息收入	1,685,106.88	649,569.52
汇兑损益		
合计	32,479,126.02	26,190,837.02

31. 资产减值损失

项目	本期发生额	上年发生额
坏账损失	-108,912.98	1,804,081.74
合计	-108,912.98	1,804,081.74

32. 营业外收入

项目	本期发生额	上年发生额
政府补助	20,384,930.44	5,593,600.00
其他	16,898.14	3,467.49

合计	20,401,828.58	5,597,067.49
----	---------------	--------------

33. 营业外支出

项目	本期发生额	上年发生额
捐赠支出		60,000.00
其他	2,000.00	2,207.48
合计	2,000.00	62,207.48

34. 所得税费用

项目	本期发生额	上年发生额
当期所得税费用	21,016,142.16	70,545,077.94
递延所得税费用	27,228.24	-451,020.44
合计	21,043,370.40	70,094,057.50

35. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	83,531,939.77	215,875,772.50
加：资产减值准备	-108,912.98	1,804,081.74
固定资产折旧	1,302,084.12	1,070,499.20
无形资产摊销	873,150.00	
长期待摊费用摊销	4,093,046.37	4,469,003.54
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）	34,156,324.86	26,829,885.72
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	27,228.24	-451,020.44
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）	-429,154,634.79	59,391,498.63

经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	165,065,829.60	-372,567,987.74
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	95,612,715.20	126,512,134.63
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-44,601,229.61	62,933,867.78
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	345,084,470.39	321,802,253.94
减：现金的期初余额	321,802,253.94	266,248,790.40
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	23,282,216.45	55,553,463.54

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	345,084,470.39	321,802,253.94
其中：库存现金		35.50
可随时用于支付的银行存款	345,084,470.39	321,802,218.44
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
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	345,084,470.39	321,802,253.94

36. 使用权受到限制的资产

(1) 受限的货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
其他货币资金	390,883.13	6,552,613.98
合计	390,883.13	6,552,613.98

七、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

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	
嘉兴市禾禹水利建设投资有限公司	浙江省嘉兴市南湖区	浙江省嘉兴市南湖区	项目开发及投资	100.00		划转取得
嘉兴市禾盛市政绿化有限公司	浙江省嘉兴市南湖区	浙江省嘉兴市南湖区	公共设施管理	100.00		转让取得

八、关联方及关联交易

1. 本公司的控股股东情况

本公司股东为嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司，持有本公司 100%的股权，为本公司的控股股东。

2. 本公司的子公司情况

子公司情况详见附注七、1 在子公司的权益。

3. 本公司的合营企业和联营企业情况

无。

九、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的重要承诺事项。

2. 或有事项

(1) 截至 2020 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的未决诉讼等或有事项。

(2) 对外担保事项

担保单位	被担保单位	担保方式	担保金额	担保截止日期
嘉兴创意投资开发有限公司	嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	保证担保	199,000,000.00	2022/5/15
嘉兴创意投资开发有限公司	嘉兴市南湖投资开发建设集团有限公司	保证担保	199,000,000.00	2022/6/3
嘉兴创意投资开发有限公司	嘉兴科技城投资发展集团有限公司	保证担保	200,000,000.00	2021/7/26

十、资产负债表日后事项

截至 2021 年 4 月 20 日，本公司不存在资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的企业合并、债务重组等其他重要

事项。

十二、 母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

项目	期末余额	上年年末余额
应收账款	766,856,261.69	775,379,126.00
合计	766,856,261.69	775,379,126.00

(1) 应收账款按种类披露

种类	期末余额				
	金额	比例%	坏账准备	比例%	账面价值
单项计提预期信用损失的应收账款					
按组合计提预期信用损失的应收账款	770,709,810.74	100.00	3,853,549.05	0.50	766,856,261.69
其中：账龄组合	770,709,810.74	100.00	3,853,549.05	0.50	766,856,261.69
合计	770,709,810.74	100.00	3,853,549.05	0.50	766,856,261.69

续表：

种 类	上年年末余额				
	金 额	比例%	坏账准备	比例%	账面价值
单项计提预期信用损失的应收账款					
按组合计提预期信用损失的应收账款	779,275,503.52	100.00	3,896,377.52	0.50	775,379,126.00
其中：账龄组合	779,275,503.52	100.00	3,896,377.52	0.50	775,379,126.00
合 计	779,275,503.52	100.00	3,896,377.52	0.50	775,379,126.00

(2) 因金融资产转移而终止确认的应收款项：无。

2. 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	596,560,648.43	520,456,193.61
合计	596,560,648.43	520,456,193.61

(1) 其他应收款按种类披露

种类	期末余额
----	------

	金额	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)	账面价值
单项计提预期信用损失的其他应收款					
按组合计提预期信用损失的其他应收款	599,558,440.63	100.00	2,997,792.20	0.50	596,560,648.43
其中：账龄组合	599,558,440.63	100.00	2,997,792.20	0.50	596,560,648.43
合计	599,558,440.63	100.00	2,997,792.20	0.50	596,560,648.43

续表：

种类	上年年末余额				
	金额	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)	账面价值
单项计提预期信用损失的其他应收款					
按组合计提预期信用损失的其他应收款	523,071,551.37	100.00	2,615,357.76	0.50	520,456,193.61
其中：账龄组合	523,071,551.37	100.00	2,615,357.76	0.50	520,456,193.61
合计	523,071,551.37	100.00	2,615,357.76	0.50	520,456,193.61

(2) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款项：无。

(3) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额：无。

3. 长期股权投资

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	154,142,154.27		154,142,154.27
合计	154,142,154.27		154,142,154.27

(续)

项目	上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	154,142,154.27		154,142,154.27
合计	154,142,154.27		154,142,154.27

对子公司投资：

被投资单位	年初余额	当期增加	当期减少	期末余额
嘉兴市禾禹水利建设投资有限公司	154,142,154.27			154,142,154.27
嘉兴市禾盛市政绿化有限公司	-			-
合计	154,142,154.27			154,142,154.27

4. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	724,230,450.56	604,422,180.71	587,096,089.08	264,070,061.21
其他业务	5,800,000.00			
合计	730,030,450.56	604,422,180.71	587,096,089.08	264,070,061.21

(2) 营业收入、营业成本分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
委托代建	516,923,607.27	428,012,746.82	220,246,700.95	182,364,268.39
土地整理	150,706,242.30	115,927,878.69	305,617,880.14	30,801,070.11
房屋租赁	51,265,517.96	55,146,472.17	61,231,507.99	50,904,722.71
道路保洁	5335083.03	5335083.03		
利息收入	5,800,000.00			
合计	730,030,450.56	604,422,180.71	587,096,089.08	264,070,061.21





营业执照

(副本) (6-2)

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多信息,
备案、许可、监
管信息



统一社会信用代码

911100000785632412

名称 亚太(集团)会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙

执行事务合伙人 赵庆军

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;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;法律、法规规定的其他业务。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

成立日期 2013年09月02日

合伙期限 2013年09月02日至长期

主要经营场所 北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001

登记机关



2020年12月18日



会计师事务所 执业证书



名称： 亚太（集团）会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人： 赵庆军
主任会计师：
经营场所： 北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001

组织形式： 特殊普通合伙
执业证书编号： 11010075
批准执业文号： 京财会许可[2013]0052号
批准执业日期： 2013年08月09日

证书序号：0014468

说明

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



发证机关： 北京市财政局
二〇二〇年十一月十一日
中华人民共和国财政部制

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

深圳市注册会计师协会
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2011年8月1日
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

亚太集团会计师事务所
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2011年8月15日
/y /m /d

姓名 Full name 曾玉
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1973-12-11
工作单位 Working unit 亚太(集团)会计师事务所 安徽分所
(特殊普通合伙)
身份证号码 Identity card No. 510623197312116125



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

440300480391

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs
深圳市注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance
2010-08-20
/y /m /d

2020年8月4日

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

证书编号:
No. of Certificate 110100750131

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 安徽省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2019 年 06 月 21 日

2020 年 8 月 4 日

姓名	王骏
性别	男
出生日期	1988-03-11
工作单位	亚太(集团)会计师事务所(普通合伙)安徽分所
身份证号码	341226198803062935

