

常州天宁建设发展集团有限公司

# 审计报告

苏亚常审[2021]124号



05192021040021305110  
报告文号：苏亚常审[2021]124号

审计机构：苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）

地 址：江苏省南京市中山北路 105-6 号中环国际广场 21-23 层

邮 编：210009

传 真：025-83235046

电 话：025-83231630

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14-100页

# 苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)

苏亚常审[2021]124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2020年12月31日的合并资产负债表及资产负债表，2020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2020年12月31日的财务状况以及2020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2020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 南京市

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2021年4月25日



# 合并资产负债表

2020年12月31日

苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)  
验证专用章  
会审01表  
单位:元

编制单位:常州天宁建设发展集团有限公司

资产	附注	2020年12月31日	2019年12月31日	负债和所有者权益	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产:				流动负债:			
货币资金	五、1	4,068,466,011.67	3,100,571,453.41	短期借款	五、17	2,596,000,000.00	2,220,500,000.00
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	五、2	99,200,989.54	53,812,800.84	应付票据	五、18	967,720,300.62	624,950,000.00
应收账款	五、3	712,644,976.84	490,042,698.97	应付账款	五、19	213,009,811.57	322,566,499.05
预付款项	五、4	3,313,576,031.88	2,665,818,907.75	预收款项	五、20	937,268,902.18	394,417,816.67
其他应收款	五、5	19,656,678,353.65	15,855,795,018.13	应付职工薪酬	五、21	8,676,171.99	501,155.59
存货	五、6	8,943,026,297.22	7,931,322,230.35	应交税费	五、22	109,860,709.69	70,827,778.81
持有待售资产				其他应付款	五、23	3,458,015,317.26	2,491,285,789.69
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产	五、7	264,318,708.79	241,770,566.76	一年内到期的非流动负债	五、24	1,414,100,961.16	1,081,510,000.00
				其他流动负债	五、25	399,953,424.65	
<b>流动资产合计</b>		<b>37,057,911,369.59</b>	<b>30,339,133,676.21</b>	<b>流动负债合计</b>		<b>10,104,605,599.12</b>	<b>7,206,559,039.81</b>
非流动资产:				非流动负债:			
可供出售金融资产	五、8	3,221,580,753.86	2,184,171,118.20	长期借款	五、26	9,544,275,000.00	8,209,965,000.00
持有至到期投资				应付债券	五、27	6,415,890,341.68	3,586,757,209.07
长期应收款				其中: 优先股			
长期股权投资	五、9	678,994,477.92	663,002,159.29	永续债			
投资性房地产	五、10	897,392,283.01	1,153,563,668.03	长期应付款	五、28	1,652,910,000.00	1,230,390,000.00
固定资产	五、11	330,822,438.01	104,018,569.64	预计负债			
在建工程	五、12	520,396,300.48	158,254,103.54	递延收益	五、29	144,000.00	8,409,000.00
生产性生物资产				递延所得税负债	五、30	1,446,056.34	
油气资产				其他非流动负债		4,500,000.00	4,500,000.00
无形资产	五、13	703,536,697.47	263,949,769.44	<b>非流动负债合计</b>		<b>17,619,165,398.02</b>	<b>13,040,021,209.07</b>
开发支出		568,751.69		<b>负债合计</b>		<b>27,723,770,997.14</b>	<b>20,246,580,248.88</b>
商誉				所有者权益(或股东权益):			
长期待摊费用	五、14	13,525,078.33	12,379,643.37	实收资本(或股本)	五、31	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
递延所得税资产		19,437.61	1,354,634.57	其他权益工具			
其他非流动资产	五、15	769,172,323.02	750,116,782.31	其中: 优先股			
<b>非流动资产合计</b>		<b>7,136,008,541.40</b>	<b>5,290,810,448.39</b>	永续债			
				资本公积	五、32	12,299,252,307.24	11,461,467,702.41
				减: 库存股			
				其他综合收益		-123,576.18	14,918.90
				专项储备			
				盈余公积	五、33	182,848,104.08	159,205,235.09
				一般风险准备			
				未分配利润	五、34	1,478,908,085.44	1,218,148,531.07
				归属于母公司所有者权益合计		<b>15,460,884,920.58</b>	<b>14,338,836,387.47</b>
				少数股东权益		1,009,263,993.27	1,044,527,488.25
				<b>所有者权益合计</b>		<b>16,470,148,913.85</b>	<b>15,383,363,875.72</b>
<b>资产总计</b>		<b>44,193,919,910.99</b>	<b>35,629,944,124.60</b>	<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>44,193,919,910.99</b>	<b>35,629,944,124.60</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

2020年度

编制单位：常州天宁建设发展集团有限公司

苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)

验证专用章

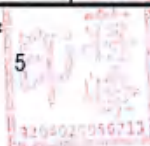
单位：元

项目	附注	2020年度	2019年度
一、营业收入	五、35	2,042,818,056.58	2,371,062,087.77
减：营业成本	五、35	1,963,464,707.47	2,304,871,097.43
税金及附加	五、36	27,761,193.33	29,379,542.56
销售费用	五、37	4,897,653.45	1,583,512.21
管理费用	五、38	79,782,961.74	52,167,958.73
研发费用			
财务费用	五、39	102,030,582.65	40,880,038.48
其中：利息费用	五、39	170,204,341.74	190,511,453.47
利息收入	五、39	79,185,756.94	152,840,165.64
加：其他收益	五、42	740,343.18	98,700.00
投资收益（损失以“-”号填列）	五、43	94,393,014.75	89,972,964.43
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）	五、40	14,248,440.59	4,231,368.50
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、41	27,063,581.92	6,611,917.25
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		<b>1,326,338.38</b>	<b>43,094,888.54</b>
加：营业外收入	五、44	302,815,394.81	300,957,379.34
减：营业外支出	五、45	7,049,640.19	1,370,080.23
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		<b>297,092,093.00</b>	<b>342,682,187.65</b>
减：所得税费用	五、46	35,963,169.81	5,275,338.53
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		<b>261,128,923.19</b>	<b>337,406,849.12</b>
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		<b>261,128,923.19</b>	<b>337,406,849.12</b>
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）		284,402,423.36	363,271,149.19
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-23,273,500.17	-25,864,300.07
五、其他综合收益的税后净额		<b>-138,495.08</b>	<b>14,918.90</b>
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		<b>-138,495.08</b>	<b>14,918.90</b>
1.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			
-----			
2.以后将重分类进损益的其他综合收益		-138,495.08	14,918.90
（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		-138,495.08	14,918.90
（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			
-----			
（二）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		<b>260,990,428.11</b>	<b>337,421,768.02</b>
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		284,263,928.28	363,286,068.09
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-23,273,500.17	-25,864,300.07
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

2020年度

苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)  
验证专用章  
单位:元

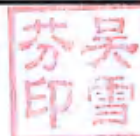
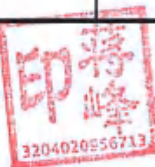
编制单位:常州天宁建设发展集团有限公司

项 目	附注	2020年度	2019年度
<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		2,239,133,073.19	2,553,958,012.90
收到的税费返还		18,077,946.07	
收到其他与经营活动有关的现金	五、47	1,963,594,756.79	1,092,920,758.40
经营活动现金流入小计		<b>4,220,805,776.05</b>	<b>3,646,878,771.30</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		3,154,056,811.76	2,941,289,260.52
支付给职工以及为职工支付的现金		58,978,731.68	23,127,055.24
支付的各项税费		107,754,980.58	73,688,961.96
支付其他与经营活动有关的现金	五、47	2,379,875,698.97	375,061,917.37
经营活动现金流出小计		<b>5,700,666,222.99</b>	<b>3,413,167,195.09</b>
经营活动产生的现金流量净额		<b>-1,479,860,446.94</b>	<b>233,711,576.21</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		535,440,182.00	49,000,000.00
取得投资收益收到的现金		67,324,653.73	1,883,228.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,137,118.00	
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	649,945,923.20	3,312,315,648.56
投资活动现金流入小计		<b>1,255,847,876.93</b>	<b>3,363,198,876.97</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		550,278,178.76	216,373,471.00
投资支付的现金		1,408,669,370.74	239,602,760.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	五、48(3)	113,281,366.98	28,437,119.68
支付其他与投资活动有关的现金	五、47	454,151,528.26	496,970,000.00
投资活动现金流出小计		<b>2,526,380,444.74</b>	<b>981,383,350.68</b>
投资活动产生的现金流量净额		<b>-1,270,532,567.81</b>	<b>2,381,815,526.29</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		610,800,000.00	1,874,461,748.00
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		13,681,100,000.00	6,269,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、47	13,537,088,805.34	11,663,605,663.58
筹资活动现金流入小计		<b>27,828,988,805.34</b>	<b>19,807,567,411.58</b>
偿还债务支付的现金		9,085,095,000.00	6,232,255,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		955,819,810.80	854,870,950.10
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	14,541,747,739.99	14,523,570,549.72
筹资活动现金流出小计		<b>24,582,662,550.79</b>	<b>21,610,696,499.82</b>
筹资活动产生的现金流量净额		<b>3,246,326,254.55</b>	<b>-1,803,129,088.24</b>
<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>			
		<b>495,933,239.80</b>	<b>812,398,014.26</b>
加:期初现金及现金等价物余额		2,554,251,372.61	1,741,853,358.35
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		<b>3,050,184,612.41</b>	<b>2,554,251,372.61</b>

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

2020年度

会合04表  
单位：元

编制单位：苏州天宁建设发展集团有限公司

苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)

本期验证专用章

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		
		优先股	永续债						
一、上年年末余额	1,500,000,000.00				11,461,467,702.41	14,918.90	159,205,235.09	1,218,148,531.07	15,383,363,875.72
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				11,461,467,702.41	14,918.90	159,205,235.09	1,218,148,531.07	15,383,363,875.72
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					837,784,604.83	-138,495.08	23,642,868.99	260,759,554.37	1,086,785,038.13
(一) 综合收益总额						-138,495.08		284,402,423.36	260,990,428.11
(二) 所有者投入和减少资本					837,784,604.83				825,794,610.02
1.所有者投入资本					752,800,000.00				752,800,000.00
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					84,984,604.83				-11,989,994.81
(三) 利润分配									
1.提取盈余公积							23,642,868.99	-23,642,868.99	
2.提取一般风险准备							23,642,868.99	-23,642,868.99	
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				12,299,252,307.24	-123,576.18	182,848,104.08	1,478,908,085.44	16,470,148,913.85

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 (续)

2020年度

单位: 元

会合04表

编制单位: 常州天宁建设发展集团有限公司

苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)

验证专用章

上期

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 (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
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	1,500,000,000.00				6,891,552,460.03				133,170,842.45		880,911,774.52	990,744,916.13	10,396,379,993.13
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				6,891,552,460.03				133,170,842.45		880,911,774.52	990,744,916.13	10,396,379,993.13
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)					4,569,915,242.38		14,918.90		26,034,392.64		337,236,756.55	53,782,572.12	4,986,983,882.59
(一) 综合收益总额							14,918.90				363,271,149.19	-25,864,300.07	337,421,768.02
(二) 所有者投入和减少资本					4,569,915,242.38							79,646,872.19	4,649,562,114.57
1.所有者投入资本					1,859,461,748.00							15,000,000.00	1,874,461,748.00
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					2,710,453,494.38							64,646,872.19	2,775,100,366.57
(三) 利润分配											-26,034,392.64		
1.提取盈余公积									26,034,392.64		-26,034,392.64		
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				11,461,467,702.41		14,918.90		159,205,235.09		1,218,148,531.07	1,044,527,488.25	15,383,363,875.72

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

2020年12月31日

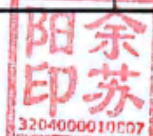
苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)

验证专用章

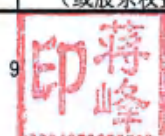
编制单位：常州天宁建设发展集团有限公司

资产	附注	2020年12月31日	2019年12月31日	负债和所有者权益 (或股东权益)	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		672,869,837.80	284,837,112.09	短期借款		905,000,000.00	430,000,000.00
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		1,600,000.00		应付票据		470,000,000.00	270,000,000.00
应收账款				应付账款		290,000.00	754,000.00
预付款项		738,600,000.00	318,800,000.00	预收款项			
其他应收款	十二、1	13,298,928,263.71	10,403,730,784.92	应付职工薪酬		5,600.01	10,460.91
存货				应交税费		990,587.05	2,816,133.92
持有待售资产				其他应付款		3,526,379,276.23	2,594,815,375.71
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		1,137,315,961.16	240,000,000.00
				其他流动负债		399,953,424.65	
<b>流动资产合计</b>		<b>14,711,998,101.51</b>	<b>11,007,367,897.01</b>	<b>流动负债合计</b>		<b>6,439,934,849.10</b>	<b>3,538,395,970.54</b>
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产		50,000,000.00	50,000,000.00	长期借款		665,200,000.00	1,144,000,000.00
持有至到期投资				应付债券		5,420,577,209.43	3,566,627,209.07
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	十二、2	6,442,086,704.16	6,071,342,411.94	永续债			
投资性房地产		16,635,724.43	15,189,669.37	长期应付款		308,960,000.00	860,920,000.00
固定资产		594,998.47	1,637,303.11	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		926,388.89	1,409,722.22	<b>非流动负债合计</b>		<b>6,394,737,209.43</b>	<b>5,571,547,209.07</b>
开发支出				<b>负债合计</b>		<b>12,834,672,058.53</b>	<b>9,109,943,179.61</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		589,084,616.00	701,869,120.00	其中：优先股			
<b>非流动资产合计</b>		<b>7,099,328,431.95</b>	<b>6,841,448,226.64</b>	永续债			
				资本公积		5,662,889,985.21	5,661,537,144.11
				减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积		182,848,104.08	159,205,235.09
				一般风险准备			
				未分配利润		1,630,916,385.64	1,418,130,564.84
				<b>所有者权益(或股东权益)合计</b>		<b>8,976,654,474.93</b>	<b>8,738,872,944.04</b>
<b>资产总计</b>		<b>21,811,326,533.46</b>	<b>17,848,816,123.65</b>	<b>负债和所有者权益(或股东权益)总计</b>		<b>21,811,326,533.46</b>	<b>17,848,816,123.65</b>

法定代表人：



主管会计工作负责人：

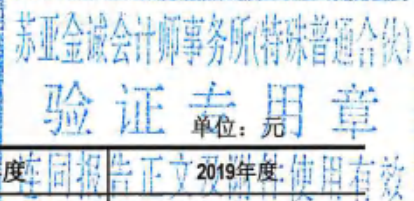


会计机构负责人：



# 利润表

2020年度



编制单位: 常州天宁建设发展集团有限公司

项目	附注	2020年度	2019年度
<b>一、营业收入</b>	十二、3	614,036.70	596,330.28
减: 营业成本	十二、3	947,031.58	832,428.72
税金及附加		339,318.38	172,805.46
销售费用			
管理费用		20,081,901.26	15,035,355.35
研发费用			
财务费用		30,750,548.23	-9,205,790.59
其中: 利息费用		53,852,980.76	19,953,083.33
利息收入		27,862,297.20	30,729,256.57
加: 其他收益		3,170.67	
投资收益 (损失以“-”号填列)	十二、4	79,740,880.98	72,466,738.20
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)		14,147,082.32	-4,491,387.66
资产处置收益 (损失以“-”号填列)		-87,681.43	
<b>二、营业利润 (亏损以“-”号填列)</b>		<b>42,298,689.79</b>	<b>61,736,881.88</b>
加: 营业外收入		200,000,000.00	200,000,000.01
减: 营业外支出		5,870,000.00	606,941.58
<b>三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)</b>		<b>236,428,689.79</b>	<b>261,129,940.31</b>
减: 所得税费用		-	786,013.95
<b>四、净利润 (净亏损以“-”号填列)</b>		<b>236,428,689.79</b>	<b>260,343,926.36</b>
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		236,428,689.79	260,343,926.36
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
(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			
-----			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>236,428,689.79</b>	<b>260,343,926.36</b>
<b>七、每股收益</b>			
(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:

10



会计机构负责人:





# 现金流量表

2020年度

苏亚金城会计师事务所(特殊普通合伙)  
验证单位:周音  
连同报告正文及附件使用有效

编制单位:常州天宁建设发展集团有限公司

项 目	附注	2020年度	2019年度
<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		344,300.00	650,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		232,232,131.13	510,554,008.31
经营活动现金流入小计		<b>232,576,431.13</b>	<b>511,204,008.31</b>
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		5,186,064.97	4,214,895.30
支付的各项税费		3,236,277.82	2,301,439.07
支付其他与经营活动有关的现金		440,751,678.00	326,441,965.22
经营活动现金流出小计		<b>449,174,020.79</b>	<b>332,958,299.59</b>
经营活动产生的现金流量净额		<b>-216,597,589.66</b>	<b>178,245,708.72</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		501,902,384.00	
取得投资收益收到的现金		63,596,588.76	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		160,920.00	
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		367,951,637.67	215,472,803.10
投资活动现金流入小计		<b>933,611,530.43</b>	<b>215,472,803.10</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		79,382,138.43	588,240.50
投资支付的现金		664,730,880.00	201,869,120.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			300,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		108,000,000.00	227,000,000.00
投资活动现金流出小计		<b>852,113,018.43</b>	<b>729,457,360.50</b>
投资活动产生的现金流量净额		<b>81,498,512.00</b>	<b>-513,984,557.40</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		-	1,154,692,894.00
取得借款收到的现金		6,119,000,000.00	3,030,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		10,407,270,000.00	13,558,974,206.99
筹资活动现金流入小计		<b>16,526,270,000.00</b>	<b>17,743,667,100.99</b>
偿还债务支付的现金		2,962,800,000.00	2,356,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		353,379,511.54	342,100,884.56
支付其他与筹资活动有关的现金		12,686,958,685.09	14,568,362,088.07
筹资活动现金流出小计		<b>16,003,138,196.63</b>	<b>17,266,462,972.63</b>
筹资活动产生的现金流量净额		<b>523,131,803.37</b>	<b>477,204,128.36</b>
<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		284,837,112.09	143,371,832.41
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		<b>672,869,837.80</b>	<b>284,837,112.09</b>

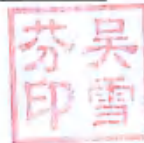
法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



# 所有者权益变动表

2020年度

单位：元

编制单位：常州天宁建设发展集团有限公司

项目

本期

	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	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,500,000,000.00				5,661,537,144.11			159,205,235.09			1,418,130,564.84	8,738,872,944.04
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				5,661,537,144.11			159,205,235.09			1,418,130,564.84	8,738,872,944.04
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					1,352,841.10			23,642,868.99			212,785,820.80	237,781,530.89
（一）综合收益总额											236,428,689.79	236,428,689.79
（二）所有者投入和减少资本					1,352,841.10							1,352,841.10
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					1,352,841.10							1,352,841.10
（三）利润分配												
1.提取盈余公积								23,642,868.99			-23,642,868.99	
2.提取一般风险准备								23,642,868.99			-23,642,868.99	
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				5,662,889,985.21			182,848,104.08			1,630,916,385.64	8,976,654,474.93

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 (续)

2020年度

会企04表  
单位: 元

编制单位: 常州天宁建设发展集团有限公司

苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)  
验资证专用章

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
	优先股	永续债	其他	其他								
一、上年年末余额	1,500,000,000.00				1,787,402,460.03				133,170,842.45		1,183,821,031.12	4,604,394,333.60
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	1,500,000,000.00				1,787,402,460.03				133,170,842.45		1,183,821,031.12	4,604,394,333.60
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)					3,874,134,684.08				26,034,392.64		234,309,533.72	4,134,478,610.44
(一) 综合收益总额											260,343,926.36	260,343,926.36
(二) 所有者投入和减少资本					3,874,134,684.08							3,874,134,684.08
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					3,874,134,684.08				26,034,392.64		-26,034,392.64	3,874,134,684.08
(三) 利润分配												
1.提取盈余公积												
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				5,661,537,144.11				159,205,235.09		1,418,130,564.84	8,738,872,944.04

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



# 常州天宁建设发展集团有限公司

## 2020 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。获取了由常州市市场监督管理局换发的统一社会信用代码为:91320400684106614F号营业执照,公司类型为有限责任公司(国有独资),现法定代表人:余苏阳。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。各类工程建设活动;住宅室内装饰装修;水环境污染防治服务;土壤污染治理与修复服务。

#### 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
常州君天文化产业发展有限公司	收购股权
常州恒识建设工程有限公司	无偿划拨
常州天宁教育发展有限公司	投资新设
常州市正衡致远实业投资有限公司	收购股权
江苏正衡教育科技有限公司	收购股权
常州市正衡幼儿园有限公司	投资新设
常州市正衡中学	收购股权
常州市正衡小学	投资新设
常州市天宁区正衡教育培训中心有限公司	投资新设
常州舜达检测技术有限公司	投资新设
常州卓正环境科技有限公司	收购股权

(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
安信颐和（常州）置业有限公司	股权退出
安信颐和（常州）物业有限公司	股权退出

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成本之和。个别财务报表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、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。

## 六、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。

## 七、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。

## 八、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。

## 九、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、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、关联方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、关联方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。

## 十一、存货

### （一）存货的分类

公司存货包括原材料、周转材料（包括包装物和低值易耗品）、在产品、库存商品（产成品）、发出商品、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

发出材料采用加权平均法核算，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（产成品、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或分次摊销法进行摊销。

##### 2.包装物的摊销方法

公司领用包装物采用一次转销法或分次摊销法进行摊销。

## 十二、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。

## 十三、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，公司以放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本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分享有的部分，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。

## 十四、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。

## 十五、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	5-10	5	19.00-9.50
运输设备	5	5	19.00
专用设备	5	5	19.00
电子及办公设备	3-5	5	19.00-31.67
其他设备	3	5	31.67

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。

## 十六、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。

## 十七、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。

## 十八、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）划分公司内部研究开发项目的研究阶段与开发阶段的具体标准

根据研究与开发的实际情况，公司将研究开发项目区分为研究阶段与开发阶段。

##### 1.研究阶段

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

##### 2.开发阶段

开发阶段是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

#### （五）开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- 1.完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 2.具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 3.无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- 4.有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- 5.归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

#### （六）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。

## 十九、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、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。

## 二十一、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。

## 二十二、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。

## 二十三、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、建造合同收入，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。

公司代建的市政工程、安居工程及土地整治项目，根据《委托投资建设协议书》约定，待项目建成完成后，在回购方根据实际需要购买项目时，经回购方和公司授权方验收，确定质量合格、资料完整、无其他遗留问题后，办理项目资产交接手续，签订结算协议。公司根据签订的结算协议书，以项目结算总价确认营业收入，并按项目账面建设成本确认营业成本。

### （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。

### （四）建造合同收入的确认

1. 在同一会计年度内开始并完成的建造合同，公司在合同完成时确认合同收入和合同费用。

2. 如果建造合同的开始和完成分属于不同的会计年度，且在资产负债表日建造合同的结果能够可靠地估计的，则公司在资产负债表日按完工百分比法确认合同收入和合同费用。

(1) 固定造价合同的结果能够可靠估计是指同时具备下列条件：

- ① 合同总收入能够可靠地计量；
- ② 与合同相关的经济利益很可能流入公司；
- ③ 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
- ④ 合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

(2) 成本加成合同的结果能够可靠估计是指同时具备下列条件：



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

3.如果建造合同的开始和完成分属于不同的会计年度，但建造合同的结果不能可靠地估计的，则公司分别下列情况确认合同收入和合同费用：

(1) 合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用。

(2) 合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

如果合同预计总成本将超过合同预计总收入，则公司将预计损失确认为当期费用。

## 二十四、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。

## 二十五、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。

## 二十六、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。

## 二十七、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没有发生变更。

### （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	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

## 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	155,910.64	138,036.30
银行存款	3,050,028,701.77	2,555,704,150.21
其他货币资金	1,018,281,399.26	544,729,266.90
合计	4,068,466,011.67	3,100,571,453.41

注：期末货币资金余额中，除其他货币资金中保函保证金 3,948.61 万元、银行承兑汇票保证金 10,015.00 万元、定期存单 75,377.73 万元、国际信用证保证金 2,355.72 万元、商业承兑汇票利息保证金 100.25 万元、短期借款保证金 8,030.83 万元、票据池保证金账户 2,000.00 万元外，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

## (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	99,200,989.54	53,812,800.84
合计	99,200,989.54	53,812,800.84

## (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	30,000,000.00
合计	30,000,000.00

## (3) 期末公司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

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
商业承兑汇票	470,000,000.00	
合计	470,000,000.00	

[注 1] 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) 按坏账计提方法分类列示

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	719,565,020.56	100.00	6,920,043.72	0.96	712,644,976.84
其中：账龄组合计提坏账准备的应收账款	169,125,600.54	23.50	6,920,043.72	4.09	162,205,556.82
其他组合计提坏账准备的应收账款	550,439,420.02	76.50			550,439,420.02
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	719,565,020.56	100.00	6,920,043.72		712,644,976.84

(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	2,180,000.00	0.44	2,180,000.00	100.00	



按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	496,482,824.94	99.43	6,440,125.97	1.30	490,042,698.97
其中：账龄组合计提坏账准备的应收账款	228,864,911.39	45.83	6,440,125.97	2.81	222,424,785.42
其他组合计提坏账准备的应收账款	267,617,913.55	53.60			267,617,913.55
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	643,497.00	0.13	643,497.00	100.00	
合计	499,306,321.94	100.00	9,263,622.97		490,042,698.97

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	160,765,218.86	3,215,304.38	2.00
1~2年	2,436,992.50	243,699.25	10.00
2~3年	4,924,698.18	2,462,349.09	50.00
5年以上	998,691.00	998,691.00	100.00
合计	169,125,600.54	6,920,043.72	

(续表)

账龄	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	220,127,093.48	4,402,541.87	2.00
1~2年	7,443,823.47	744,382.35	10.00
2~3年	1,585.39	792.70	50.00
3~4年	13,723.00	13,723.00	100.00
5年以上	1,278,686.05	1,278,686.05	100.00
合计	228,864,911.39	6,440,125.97	

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(%)
关联方往来	20,344,303.09		
政府单位往来	530,095,116.93		
合计	550,439,420.02		

(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(%)
常州市天宁区雕庄街道房屋征收与补偿服务中心	285,881,179.94	1年以内	72.35
	234,739,744.00	1-2年	

常州双普国际贸易有限公司	142,030,000.00	1年以内	19.74
江苏车联天下供应链管理有限公司	12,716,559.45	1年以内	1.77
常州市天宁区雕庄街道优胜村股份经济合作社	8,832,445.00	1年以内	1.23
陕西车联天下物流有限公司	1,537,128.35	1年以内	0.70
	3,526,982.82	1-2年	
合计	689,264,039.56	/	95.79

#### 4. 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	986,308,978.52	29.77	873,745,254.21	32.78
1-2年	581,910,411.90	17.56	1,688,322,614.80	63.33
2-3年	1,652,625,090.03	49.87	64,723,003.61	2.43
3-4年	61,638,650.50	1.86	416,477.43	0.01
4-5年	439,076.23	0.01	14,090,933.00	0.53
5年以上	30,653,824.70	0.93	24,520,624.70	0.92
合计	3,313,576,031.88	100.00	2,665,818,907.75	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
常州市天宁区郑陆镇房屋征收与补偿服务中心	1,634,385,003.00	工程尚未结算
常州市天宁区财政局	318,800,000.00	土地指标款尚未使用
常州市天宁区郑陆镇财政所	251,876,597.00	工程尚未结算
江西省南昌市中级人民法院	45,553,014.00	土地拍卖款, 尚未办妥权证
常州市市政工程管理中心	30,880,000.00	工程尚未结算
常州晋陵电力实业有限公司	25,658,333.61	工程尚未结算
常州润源电力建设有限公司	9,901,049.13	工程尚未结算
合计	2,317,053,996.74	

##### (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(%)
常州市天宁区郑陆镇房屋征收与补偿服务中心	1,642,490,333.00	49.57
常州市天宁区财政局	994,250,000.00	30.01

常州市天宁区郑陆镇财政所	382,577,645.00	11.55
常州晋陵电力实业有限公司	70,057,363.26	2.11
ROCKCHECK TRADING LIMITED	48,001,666.58	1.45
合计	3,137,377,007.84	94.69

### 5.其他应收款

#### (1) 分类

项目	期末余额	期初余额
应收利息	2,550,449.67	1,777,313.85
应收股利		
其他应收款	19,654,127,903.98	15,854,017,704.28
合计	19,656,678,353.65	15,855,795,018.13

#### (2) 应收利息

项目	期末余额	期初余额
定期存单	2,550,449.67	1,777,313.85
合计	2,550,449.67	1,777,313.85

#### (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	2,420,468.75	0.01	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	19,841,197,922.33	99.98	187,070,018.35	0.94	19,654,127,903.98
其中：账龄组合计提坏账准备的其他应收款	6,526,143,670.84	32.89	187,070,018.35	2.87	6,339,073,652.49
其他组合计提坏账准备的其他应收款	13,315,054,251.49	67.09			13,315,054,251.49
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	500,000.00	0.01	500,000.00	100.00	
合计	19,844,118,391.08	100.00	189,990,487.10		19,654,127,903.98

(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	0.09	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	16,075,054,178.68	99.90	221,036,474.40	1.37	15,854,017,704.28
其中：账龄组合计提坏账准备的其他应收款	4,576,039,519.42	28.44	221,036,474.40	4.83	4,355,003,045.02
其他组合计提坏账准备的其他应收款	11,499,014,659.26	71.46			11,499,014,659.26
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	0.01	1,671,737.10	100.00	
合计	16,091,829,639.43	100.00	237,811,935.15		15,854,017,704.28

## 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	公司已破产清算
合计	2,420,468.75	2,420,468.75	100.00	

## 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	5,857,890,095.90	117,157,801.91	2.00
1~2年	663,828,379.54	66,382,837.97	10.00
2~3年	1,791,633.87	895,816.94	50.00
3~4年	315,832.00	315,832.00	100.00
4~5年	36,000.00	36,000.00	100.00
5年以上	2,281,729.53	2,281,729.53	100.00
合计	6,526,143,670.84	187,070,018.35	

(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	4,164,289,049.35	83,285,780.99	2.00
1~2年	302,549,430.18	30,254,943.02	10.00
2~3年	3,408,979.00	1,704,489.50	50.00
3~4年	22,562,122.81	22,561,322.81	100.00
4~5年	1,910,634.28	1,910,634.28	100.00
5年以上	81,319,303.80	81,319,303.80	100.00
合计	4,576,039,519.42	221,036,474.40	

## 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(%)
关联方往来	4,234,176,145.24		
政府单位往来	9,080,878,106.25		
合计	13,315,054,251.49		

## 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	2,821,549,086.74	1年以内	26.62
		1,007,795,256.32	1-2年	
		1,164,889,259.00	2-3年	
		126,087,406.77	3-4年	
		99,339,120.78	4-5年	
		63,419,120.11	5年以上	
常州东南经济开发有限公司	资金往来款	429,268,540.00	1年以内	18.71
		3,259,085,488.92	1-2年	
		25,000,000.00	2-3年	
常州市郑陆市镇建设开发有限公司	资金往来款及借款	1,719,949,125.00	1年以内	8.72
		10,000,000.00	1-2年	
常州市天宁创新投资发展有限公司	资金往来款	1,104,419,165.81	1年以内	5.57
		246,704.19	1-2年	
常州市天宁郑陆资产经营有限公司	资金往来款及借款	699,713,719.88	1年以内	4.44
		180,573,251.02	1-2年	
合计		12,711,335,244.54		64.06

## 6. 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
原材料	2,315,367.47		2,315,367.47			
在途物资	795,883.84		795,883.84			
库存商品	30,086,459.75		30,086,459.75	5,726,266.66		5,726,266.66
劳务成本	1,985,586.92		1,985,586.92	1,950,786.03		1,950,786.03
周转材料	2,281,501.36		2,281,501.36			

在产品	646,439.90		646,439.90			
工程施工	2,935,544,299.68		2,935,544,299.68	2,861,706,059.32		2,861,706,059.32
开发产品	1,286,886,435.59	102,700,000.00	1,184,186,435.59	1,348,185,574.49	82,960,127.60	1,265,225,446.89
开发成本	4,785,184,322.71		4,785,184,322.71	3,796,713,671.45		3,796,713,671.45
合计	9,045,726,297.22	102,700,000.00	8,943,026,297.22	8,014,282,357.95	82,960,127.60	7,931,322,230.35

## (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	82,960,127.60	20,200,000.00			460,127.60	102,700,000.00
合计	82,960,127.60	20,200,000.00			460,127.60	102,700,000.00

[注 1] 本期增加的存货跌价准备 20,200,000.00 元，均为根据期末存货可变现净值低于账面成本的金额分析计提；本期减少的存货跌价准备金额 460,127.60 元，均为本期处置子公司对应的存货跌价准备。

[注 2] 开发成本中本年度分摊利息 48.80 万元，工程施工中本年度分摊利息 26,434.47 万元。

[注 3] 存货—房地产项目土地使用权已抵押面积 232,138.00 m<sup>2</sup>，账面价值 206,967.62 万元。

## 7.其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税费	162,490,840.50	171,560,797.02
留抵进项税额	101,827,868.29	70,209,769.74
合计	264,318,708.79	241,770,566.76

[注] 其他流动资产-预缴税费均为预缴的税金及附加、土地增值税等。

## 8.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	3,221,580,753.86		3,221,580,753.86	2,184,171,118.20		2,184,171,118.20
其中：按公允价值计量的权益工具	601,393.86		601,393.86	691,758.20		691,758.20
按成本计量的权益工具	3,220,979,360.00		3,220,979,360.00	2,183,479,360.00		2,183,479,360.00
其他						
合计	3,221,580,753.86		3,221,580,753.86	2,184,171,118.20		2,184,171,118.20

## (2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	152,130.74	152,130.74
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	449,263.12	449,263.12
公允价值	601,393.86	601,393.86

注：可供出售权益工具为购买的江苏银行股份有限公司、宁沪高速公路股份有限公司股票，公司计划长期持有，股份分别为 59541 和 30000 股，截至 2020 年 12 月 31 日，江苏银行股份有限公司、宁沪高速公路股份有限公司股票收盘价分别为 5.46 元/股、9.21 元/股，期末账面价值分别为 325,093.86 元、276,300.00 元。

## (3) 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（有限合伙）	212,500,000.00	37,500,000.00		250,000,000.00
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	1,101,690,750.00	1,000,000,000.00		2,101,690,750.00
青龙街道地块合作开发投资	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	2,183,479,360.00	1,037,500,000.00		3,220,979,360.00

(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（有限合伙）					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%	1,000,000.00
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						
青龙街道地块合作开发投资						
常州东方恒远热能有限公司					10.00%	
合计						1,000,000.00

## 9.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	678,994,477.92		678,994,477.92	663,002,159.29		663,002,159.29
合计	678,994,477.92		678,994,477.92	663,002,159.29		663,002,159.29



## 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	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	55,053,236.93		33,300,000.00	8,616,183.02			3,700,000.00		26,669,419.95	
常州东南经济开发有限公司	189,614,621.88			16,144,292.22					205,758,914.10	
常州中交建设发展有限公司	390,178,168.14			8,572,924.62					398,751,092.76	
江苏环宇集装箱娱乐小镇有限公司	24,076,650.61			-2,245,269.58					21,831,381.03	
江苏舜通环境技术服务有限公司	4,079,481.73			-319,811.65					3,759,670.08	
东台市聚源科技有限公司		4,600,000.00							4,600,000.00	
江苏中和东青建设发展有限公司		6,000,000.00							6,000,000.00	
光大舜宁固废处置(常州)有限公司		11,624,000.00							11,624,000.00	
合计	663,002,159.29	22,224,000.00	33,300,000.00	30,768,318.63			3,700,000.00		678,994,477.92	

## 10.投资性房地产

## (1) 采用成本模式计量的投资性房地产

项目	土地使用权	房屋、建筑物	合计
一、账面原值			
1.期初余额	120,427,433.40	1,214,324,323.21	1,334,751,756.61
2.本期增加金额		38,234,089.74	38,234,089.74
(1)外购			
(2)其他转入		38,234,089.74	38,234,089.74
(3)企业合并增加			
3.本期减少金额		255,821,791.59	255,821,791.59
(1)处置			
(2)其他转出		255,821,791.59	255,821,791.59
4.期末余额	120,427,433.40	996,736,621.36	1,117,164,054.76
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初余额	18,471,053.72	162,717,034.86	181,188,088.58
2.本期增加金额	2,925,839.97	59,865,670.97	62,791,510.94
(1)计提或摊销	2,925,839.97	59,865,670.97	62,791,510.94
(2)企业合并增加			
3.本期减少金额		24,207,827.77	24,207,827.77
(1)处置			
(2)其他转出		24,207,827.77	24,207,827.77
4.期末余额	21,396,893.69	198,374,878.06	219,771,771.75
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	99,030,539.71	798,361,743.30	897,392,283.01
2.期初账面价值	101,956,379.68	1,051,607,288.35	1,153,563,668.03

## (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	115,724,825.57	商城内辅房无法办理产权证
武澄工业园区厂房	74,463,305.06	权证尚在办理中
复兴大厦嘉豪菜场	64,346,676.35	权证尚在办理中
常州工人新村南63幢	11,106,899.67	权证尚在办理中
合计	265,641,706.65	

## (3) 投资性房地产设定抵押情况:

投资性房地产类别	面积 (m <sup>2</sup> )	账面原值	账面净值
房屋建筑物	27,653.25	136,934,620.24	87,015,350.11
合计	27,653.25	136,934,620.24	87,015,350.11

## 11. 固定资产

## (1) 分类

项目	期末余额	期初余额
固定资产	330,721,127.47	87,307,266.16
固定资产清理	101,310.54	16,711,303.48
合计	330,822,438.01	104,018,569.64

## (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	专用设备	合计
一、账面原值:						
1. 期初余额	119,294,654.04	22,469,563.01	1,190,777.42	9,973,061.17	2,532,555.00	155,460,610.64
2. 本期增加金额	309,288,958.89	35,079,208.67	741,652.95	4,487,883.36	18,348,545.99	367,946,249.86
(1) 购置	45,890.54	32,088,058.23	342,330.95	1,494,949.36	8,416,771.95	42,388,001.03
(2) 在建工程转入		2,991,150.44			1,856,085.84	4,847,236.28
(3) 企业合并增加	227,283,935.32		399,322.00	2,992,934.00	8,075,688.20	238,751,879.52
(4) 其他转入	81,959,133.03					81,959,133.03
3. 本期减少金额	1,271,823.40		298,733.00	1,307,235.90		2,877,792.30
(1) 处置或报废				268,584.09		268,584.09
(2) 企业合并减少						
(3) 其他转出	1,271,823.40		298,733.00	1,038,651.81		2,609,208.21
4. 期末余额	427,311,789.53	57,548,771.68	1,633,697.37	13,153,708.63	20,881,100.99	520,529,068.20
二、累计折旧						

1.期初余额	39,580,860.54	19,117,044.47	1,033,857.90	7,587,294.48	834,287.09	68,153,344.48
2.本期增加金额	110,270,925.88	1,050,068.11	560,774.46	3,909,181.54	7,306,302.24	123,097,252.23
(1)计提	9,277,055.76	1,050,068.11	161,452.46	1,089,598.11	860,280.52	12,438,454.96
(2)企业合并增加	100,993,870.12		399,322.00	2,819,583.43	6,446,021.72	110,658,797.27
3.本期减少金额	231,577.86		283,796.35	927,281.77		1,442,655.98
(1)处置或报废						
(2)企业合并减少						
(3)其他转出	231,577.86		283,796.35	927,281.77		1,442,655.98
4.期末余额	149,620,208.56	20,167,112.58	1,310,836.01	10,569,194.25	8,140,589.33	189,807,940.73
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)处置或报废						
(2)企业合并减少						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	277,691,580.97	37,381,659.10	322,861.36	2,584,514.38	12,740,511.66	330,721,127.47
2.期初账面价值	79,713,793.50	3,352,518.54	156,919.52	2,385,766.69	1,698,267.91	87,307,266.16

[注]截至2020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。

### (3) 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	27,424,628.87	厂区内辅房无法办理产权证
常州市雕庄实业有限公司	1,191,270.59	中村污水处理配套项目无法办理产权证
常州舜山塔陵园有限公司	4,611,856.13	前期建造手续不完善，无法办理产权证
常州市焦溪古镇保护发展有限公司	2,057,398.73	前期建造手续不完善，无法办理产权证
江苏舜宁投资建设有限公司	80,822,390.00	前期建造手续不完善，无法办理产权证
合计	116,107,544.32	

## 12. 在建工程

### (1) 分类



项目	期末余额	期初余额
在建工程	520,396,300.48	158,254,103.54
工程物资		
合计	520,396,300.48	158,254,103.54

## (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
变电所项目	776,947.81		776,947.81	794,564.80		794,564.80
社区服务中心（医院）	80,581,452.45		80,581,452.45	51,430,781.43		51,430,781.43
德美幼儿园	73,756,280.50		73,756,280.50	27,877,606.24		27,877,606.24
凤凰创业中心	95,211,481.04		95,211,481.04	37,142,566.28		37,142,566.28
红馆	4,252,099.06		4,252,099.06	4,234,833.03		4,234,833.03
老运河沿河景观样板段项目	2,808,658.48		2,808,658.48	2,715,106.59		2,715,106.59
安信颐和1#楼	2,143,979.93		2,143,979.93	2,042,140.93		2,042,140.93
东南陶瓷商城改造工程	994,404.06		994,404.06	107,100.00		107,100.00
新型墙体材料设计研发生产项目	95,723,798.03		95,723,798.03	31,387,706.13		31,387,706.13
危废收集处置及综合利用项目				521,698.11		521,698.11
青少年活动中心	7,900,516.19		7,900,516.19			
董头村幼儿园	2,314,023.00		2,314,023.00			
茶山街道北侧地块幼儿园	1,657,330.22		1,657,330.22			
智能驾驶项目	78,806.16		78,806.16			
常州市正衡中学易地新建项目	79,118,257.38		79,118,257.38			
青洋北路西侧、沪蓉高速北侧项目	48,984,559.87		48,984,559.87			
焦溪古镇修缮工程	24,093,706.30		24,093,706.30			
合计	520,396,300.48		520,396,300.48	158,254,103.54		158,254,103.54

## (3) 重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	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	
社区服务中心	51,430,781.43	29,150,671.02			80,581,452.45
德美幼儿园	27,877,606.24	45,878,674.26			73,756,280.50
凤凰创业中心	37,142,566.28	58,068,914.76			95,211,481.04

青少年活动中心		8,540,661.19			8,540,661.19
董头村幼儿园		2,314,023.00			2,314,023.00
茶山街道北侧地块幼儿园		1,657,330.22			1,657,330.22
新型墙体材料设计研发生产项目	31,387,706.13	69,183,328.18	4,847,236.28		95,723,798.03
常州市正衡中学易地新建项目		79,118,257.38			79,118,257.38
合计	147,838,660.08	293,911,860.01	4,847,236.28		436,903,283.81

(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]
社区服务中心	25%	14,386,080.93	14,386,080.93		自筹
德美幼儿园	95%	4,149,831.04	4,149,831.04		自筹
凤凰创业中心	95%				自筹
青少年活动中心	10%				自筹
董头村幼儿园	1%				自筹
茶山街道北侧地块幼儿园	15%				自筹
新型墙体材料设计研发生产项目	95%	1,638,886.07	1,638,886.07		自筹
常州市正衡中学易地新建项目	60%	5,367,083.33	5,367,083.33		自筹
合计		25,541,881.37	25,541,881.37		

### 13. 无形资产

#### (1) 无形资产情况

项目	土地使用权	各类软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	274,251,914.74	1,832,911.50	276,084,826.24
2. 本期增加金额	459,922,934.55	508,685.95	460,431,620.50
(1) 购置	260,772,357.55	347,805.48	261,120,163.03
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加	199,150,577.00	160,880.47	199,311,457.47
3. 本期减少金额		350,000.00	350,000.00
(1) 处置			
(2) 其他转出		350,000.00	350,000.00
4. 期末余额	734,174,849.29	1,991,597.45	736,166,446.74
二、累计摊销			
1. 期初余额	11,791,702.41	343,354.39	12,135,056.80

2.本期增加金额	20,276,606.25	563,086.10	20,839,692.35
(1)计提	14,486,239.84	561,052.84	15,047,292.68
(2)企业合并增加	5,790,366.41	2,033.26	5,792,399.67
3.本期减少金额		344,999.88	344,999.88
(1)转出			
(2)其他转出		344,999.88	344,999.88
4.期末余额	32,068,308.66	561,440.61	32,629,749.27
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	702,106,540.63	1,430,156.84	703,536,697.47
2.期初账面价值	262,460,212.33	1,489,557.11	263,949,769.44

[注]本报告期公司无内部研究开发形成的无形资产。

(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	150,897.00 m <sup>2</sup>	233,232,164.74	216,491,501.06

#### 14.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	
办公楼装修支出	1,948,385.51		1,948,385.51		
食堂改造费用	1,337,595.60		1,337,595.60		
7号线加固工程	289,993.89		231,995.12		57,998.77
道路场地管道工程	240,694.15		137,539.52		103,154.63
东南陶瓷城改造工程	8,562,974.22	6,500,182.76	1,699,232.05		13,363,924.93
合计	12,379,643.37	6,500,182.76	5,354,747.80		13,525,078.33

## 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
预付在建工程项目款	109,838,114.31	22,514,022.31
常州市天宁创新投资基金合伙企业（有限合伙）投资款	573,859,818.00	227,102,760.00
预付固定资产款项	80,127,890.71	
预付无形资产款项	4,846,500.00	
合计	769,172,323.02	750,116,782.31

## 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	247,075,558.12		34,448,440.58	15,586,332.89	130,253.83	196,910,530.82
(2)存货跌价准备	82,960,127.60	20,200,000.00			460,127.60	102,700,000.00
(3)固定资产减值准备						
合计	330,035,685.72	20,200,000.00	34,448,440.58	15,586,332.89	590,381.43	299,610,530.82

[注1] 本期增加的资产减值准备20,200,000.00元，均为根据期末存货可变现净值低于账面成本的金额分析计提的存货跌价准备金额。

[注2] 本期减少的资产减值准备50,625,154.90元，其中：根据期末应收款的余额分析转回34,448,440.58元；转销本期无法收回的应收款项对应的坏账准备金额15,586,332.89元；本期处置子公司减少的应收款项坏账准备金额为130,253.83元；本期处置子公司减少的存货跌价准备金额为460,127.60元。

## 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	1,520,000,000.00	1,965,500,000.00
抵押借款	475,000,000.00	250,000,000.00
质押借款	85,000,000.00	5,000,000.00
抵押/保证借款	316,000,000.00	
质押/保证借款	200,000,000.00	
合计	2,596,000,000.00	2,220,500,000.00

## (2) 保证借款明细



贷款单位	贷款人	年末借款本金	担保人
富邦华一银行有限公司南京分行		80,000,000.00	常州凤凰新城建设发展有限公司保证
中国邮政储蓄银行股份有限公司常州市分行	常州天宁建设发展集团有限公司	200,000,000.00	江苏舜宁投资建设有限公司保证
中国光大银行股份有限公司常州分行		150,000,000.00	常州檀聚实业有限公司保证
江苏江南农村商业银行股份有限公司常州天宁支行	常州凤凰新城建设发展有限公司	98,000,000.00	常州天宁建设发展集团有限公司保证
江苏江南农村商业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	98,000,000.00	
江苏江南农村商业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	198,000,000.00	
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	
江苏江南农村商业银行股份有限公司	常州凯创建材有限公司	45,000,000.00	
南京银行股份有限公司常州分行	绿砦(江苏)建筑科技有限公司	10,000,000.00	
江苏江南农村商业银行股份有限公司		20,000,000.00	
交通银行股份有限公司常州分行	常州市正衡中学	30,000,000.00	
上海浦东发展银行股份有限公司常州分行	常州市天宁新农村建设有限公司	130,000,000.00	
江苏江南农村商业银行股份有限公司常州天宁支行		48,000,000.00	
无锡农村商业银行股份有限公司常州分行	常州舜灵商贸有限公司	48,000,000.00	
南京银行股份有限公司常州分行		45,000,000.00	
江苏江南农村商业银行常州天宁支行		190,000,000.00	
兴业银行股份有限公司常州分行		50,000,000.00	
中国光大银行股份有限公司常州分行	常州市舜溪旅游管理有限公司	10,000,000.00	
中国光大银行股份有限公司常州分行	常州市天绿农业科技发展有限公司	10,000,000.00	
兴业银行股份有限公司常州分行	江苏舜联供应链管理有限公司	20,000,000.00	江苏武进信用融资担保有限公司保证
合计		1,520,000,000.00	

## (3) 抵押借款明细

贷款单位	贷款人	年末借款本金	抵押物
广发银行股份有限公司常州分行营业部	常州天宁建设发展集团有限公司	175,000,000.00	常州运河南岸置业有限公司土地抵押
中信银行股份有限公司常州分行		300,000,000.00	常州凤凰新城建设发展有限公司土地抵押
合计		475,000,000.00	

## (4) 质押借款明细

贷款单位	贷款人	年末借款本金	质押物
南京银行股份有限公司常州钟楼支行	常州万昶建设发展有限公司	5,000,000.00	常州凤凰新城建设发展有限公司定期存单质押
浙商银行股份有限公司常州分行	常州东吴信亿贸易有限公司	80,000,000.00	常州东吴信亿贸易有限公司8000万保证金 浙商银行股份有限公司常州分行应收账款保理
合计		85,000,000.00	

## (5) 抵押/保证借款明细

贷款单位	贷款人	年末借款本金	担保方式
江南农村商业银行股份有限公司总行营业部	常州市正衡中学	16,000,000.00	杨阳、陆来稳共有房产抵押 杨阳保证
江苏银行股份有限公司常州分行	常州舜灵商贸有限公司	300,000,000.00	常州弘辉控股集团有限公司保证 常州天宁建设发展集团有限公司保证 常州东南经济开发有限公司产权抵押
合计		316,000,000.00	

## (6) 质押/保证借款明细

贷款单位	贷款人	年末借款本金	担保方式
浙商银行股份有限公司常州分行	常州东吴信亿贸易有限公司	200,000,000.00	常州天宁建设发展集团有限公司保证 浙商银行股份有限公司常州分行应收账款转让
合计		200,000,000.00	

## 18. 应付票据

票据类别	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	397,600,000.00	607,950,000.00
商业承兑汇票	489,950,000.00	
国际信用证	80,170,300.62	
不可撤销国内信用证		17,000,000.00
合计	967,720,300.62	624,950,000.00

## 19. 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	26,521,088.05	32,610,467.46
预提房地产开发项目工程款	68,338,007.24	145,761,913.65
其他应付款项	3,003,996.89	6,863,086.21
应付货款	115,146,719.39	137,331,031.73
合计	213,009,811.57	322,566,499.05

## (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
无锡锡山建筑实业有限公司	36,800,666.03	工程款尚未结算
江苏城东建设工程有限公司	12,680,062.95	工程款尚未结算
常州花溪园林景观工程有限公司	3,666,548.21	工程款尚未结算
常州市天宁区雕庄东顺工程队	2,350,644.46	工程款尚未结算
江苏开岩路桥工程有限公司	2,327,421.41	工程款尚未结算
合计	57,825,343.06	

## 20. 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	933,647,355.00	383,300,605.00
预收房租	771,890.50	2,077,066.37
预收货款	1,363,023.37	8,311,350.52
预收水电费及服务费等	1,486,633.31	728,794.78
合计	937,268,902.18	394,417,816.67

## 21. 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	474,672.92	57,458,181.22	57,116,706.04	816,148.10
二、离职后福利—设定提存计划	15,357.67	9,246,433.94	1,401,767.72	7,860,023.89
三、辞退福利	11,125.00		11,125.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	501,155.59	66,704,615.16	58,529,598.76	8,676,171.99

## (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	443,585.31	49,301,915.96	48,972,238.13	773,263.14
二、职工福利费	5,600.00	1,352,833.33	1,352,833.33	5,600.00
三、社会保险费	7,101.10	1,721,647.55	1,724,140.06	4,608.59
其中：1. 医疗保险费	6,234.85	1,487,659.68	1,489,917.18	3,977.35
2. 工伤保险费	288.75	87,093.45	87,382.20	
3. 生育保险费	577.50	146,894.42	146,840.68	631.24
四、住房公积金		4,589,360.20	4,589,360.20	
五、工会经费和职工教育经费	18,386.51	492,424.18	478,134.32	32,676.37
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	474,672.92	57,458,181.22	57,116,706.04	816,148.10

## (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	14,751.68	1,363,865.61	1,375,417.29	3,200.00
2、失业保险费	605.99	25,989.44	26,350.43	245.00
3、企业年金缴费		7,856,578.89		7,856,578.89
合计	15,357.67	9,246,433.94	1,401,767.72	7,860,023.89

## 22. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
营业税	192,945.74	192,945.74
增值税	46,639,024.81	28,214,949.45
城市建设维护税	2,919,088.84	990,771.99
房产税	3,378,978.78	4,182,164.67
企业所得税	42,440,569.52	27,273,481.52
个人所得税	609,458.61	418,320.75
土地使用税	1,915,061.62	1,705,016.05
印花税	5,346,772.60	5,756,484.86
教育费附加	2,019,721.68	700,874.83
环境保护税	542,587.49	234,324.63
土地增值税		1,158,444.32
契税	3,856,500.00	
合计	109,860,709.69	70,827,778.81



**23.其他应付款****(1) 分类**

项目	期末余额	期初余额
应付利息	171,181,038.49	109,951,018.67
应付股利		
其他应付款	3,286,834,278.77	2,381,334,771.02
合计	3,458,015,317.26	2,491,285,789.69

**(2) 应付利息**

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息	171,181,038.49	109,424,882.56
短期借款应付利息		526,136.11
合计	171,181,038.49	109,951,018.67

**(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	3,200,914,365.88	2,285,920,769.58
保证金、押金	48,780,445.58	57,792,806.74
应付租金	1,892,404.53	6,127,196.42
其他	35,247,062.78	31,493,998.28
合计	3,286,834,278.77	2,381,334,771.02

**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
常州市天宁区郑陆镇财政所	262,072,645.80	资金往来, 尚未结算
常州市天宁区雕庄街道办事处	152,808,390.88	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	150,432,000.00	资金往来, 尚未结算
常州东南经济开发有限公司	128,038,000.00	资金往来, 尚未结算
常州市天宁街道房屋征收与补偿服务中心	89,250,446.00	资金往来, 尚未结算
常州市天宁区财政局	35,000,000.00	资金往来, 尚未结算
常州市天宁区茶山街道房屋征收与补偿服务中心	28,984,755.00	资金往来, 尚未结算
常州市天宁郑陆资产经营有限公司	28,139,847.65	资金往来, 尚未结算
常州市天宁区郑陆镇镇村建设管理服务中心	28,000,000.00	资金往来, 尚未结算
合计	902,726,085.33	

**24.一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	256,655,000.00	827,000,000.00
一年内到期的长期应付债券	1,157,445,961.16	254,510,000.00
合计	1,414,100,961.16	1,081,510,000.00

## (1) 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
保证借款	83,125,000.00	205,000,000.00
信用借款		198,000,000.00
保证/抵押	90,000,000.00	42,000,000.00
抵押/保证/质押	38,000,000.00	36,000,000.00
保证/ 质押	45,530,000.00	346,000,000.00
合计	256,655,000.00	827,000,000.00

## (2) 2020年12月31日一年内到期的长期借款抵质押及保证情况

借款类别	贷款单位	贷款人	借款金额	备注
保证借款	厦门国际银行上海宝山支行	江苏舜宁投资建设有限公司	83,125,000.00	常州天宁建设发展集团有限公司保证
小计			83,125,000.00	
保证/抵押	中国光大银行股份有限公司常州分行	常州凤凰新城建设发展有限公司	27,000,000.00	常州天隆建设实业有限公司房产抵押
				常州东南经济开发有限公司房产抵押
				常州东南工业废水处理厂有限公司土地抵押
				常州天宁建设发展集团有限公司保证
保证/抵押	上海浦东发展银行股份有限公司常州新北支行		63,000,000.00	常州天隆建设实业有限公司房产抵押
				常州东南经济开发有限公司房产抵押
				常州东南工业废水处理厂有限公司土地抵押
				常州天宁建设发展集团有限公司保证
小计			90,000,000.00	
抵押/保证/质押	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	38,000,000.00	常州凤凰新城建设发展有限公司土地抵押
				常州市凤凰驿文化创意有限公司土地抵押
				常州天宁建设发展集团有限公司保证
				常州凤凰新城建设发展有限公司项目所获得的政府购买服务款项质押
小计			38,000,000.00	

质押/保证	中国光大银行股份有限公司常州分行	常州市天宁新农村建设有限公司	45,530,000.00	常州弘辉控股集团有限公司保证 常州市天宁新农村建设有限公司应收账款质押
小计			45,530,000.00	
合计			256,655,000.00	

## 25.其他流动负债

### (1) 短期应付债券

项目	期末余额	期初余额
江苏银行 20 天宁建设 SCP001	399,953,424.65	
合计	399,953,424.65	

### (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
江苏银行 20 天宁建设 SCP001	4 亿元	2020 年 4 月 30 日	270 天	4 亿元
合计	4 亿元			4 亿元

续

债券名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
江苏银行 20 天宁建设 SCP001		400,000,000.00	46,575.35	399,953,424.65
合计		400,000,000.00	46,575.35	399,953,424.65

## 26.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	2,109,285,000.00	2,285,750,000.00
保证借款	3,666,500,000.00	2,582,625,000.00
信用借款	211,200,000.00	25,000,000.00
保证/抵押	1,207,290,000.00	348,000,000.00
抵押/保证/质押	350,000,000.00	757,290,000.00
质押/保证	2,000,000,000.00	2,211,300,000.00
合计	9,544,275,000.00	8,209,965,000.00

### (2) 2020 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
质押借款	中国建设银行股份有限公司常州天宁支行	江苏舜宁投资建设有限公司	325,975,000.00	江苏舜宁投资建设有限公司

质押借款	中国银行股份有限公司常州天宁支行		108,660,000.00	应收账款质押
质押借款	上海浦东发展银行股份有限公司常州分行		76,250,000.00	
质押借款	中国光大银行股份有限公司常州分行		76,250,000.00	
质押借款	中国农业发展银行常州分行		1,522,150,000.00	
小计			2,109,285,000.00	
保证借款	江苏省国际信托有限公司	常州天宁建设发展集团有限公司	230,000,000.00	常州天隆建设实业有限公司保证
保证借款	交通银行股份有限公司常州分行		24,000,000.00	江苏舜宁投资建设有限公司保证
保证借款	中信银行股份有限公司常州分行	常州凤凰新城建设发展有限公司	294,500,000.00	常州天宁建设发展集团有限公司保证
保证借款	中国民生银行股份有限公司常州支行		15,000,000.00	
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		80,000,000.00	
保证借款	上海银行股份有限公司常州分行		90,000,000.00	
保证借款	中国银行股份有限公司常州天宁支行		518,600,000.00	
保证借款	无锡农村商业银行股份有限公司常州分行	常州东吴信亿贸易有限公司	44,500,000.00	常州天宁建设发展集团有限公司保证
保证借款	中国光大银行股份有限公司常州分行	常州天宁教育发展有限公司	35,000,000.00	
保证借款	交通银行股份有限公司常州分行	常州市正衡致远实业投资有限公司	160,000,000.00	
保证借款	中国银行股份有限公司常州天宁支行	常州运河南岸置业有限公司	280,000,000.00	
保证借款	中国民生银行股份有限公司常州支行	江苏舜宁投资建设有限公司	1,800,000,000.00	
保证借款	江苏江南农村商业银行股份有限公司常州天宁支行	常州市舜溪旅游管理有限公司	49,900,000.00	
保证借款	南京银行股份有限公司常州分行	常州市天绿农业科技发展有限公司	45,000,000.00	
小计			3,666,500,000.00	
信用借款	中国建设银行股份有限公司常州天宁支行	常州天宁建设发展集团有限公司	211,200,000.00	
小计			211,200,000.00	
保证/抵押	中国农业发展银行常州市分行营业部	常州天宁建设发展集团有限公司	200,000,000.00	常州天宁建设发展集团有限公司房地产抵押 常州檀聚实业有限公司保证



保证/抵押	中国建设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	359,290,000.00	常州凤凰新城建设发展有限公司土地抵押
				常州天隆建设实业有限公司房产抵押
				常州市雕庄实业有限公司房产抵押
				常州弘辉控股有限公司保证
				常州天宁建设发展集团有限公司保证
保证/抵押	交通银行股份有限公司城南支行		168,000,000.00	常州凤凰新城建设发展有限公司土地抵押
				常州天宁建设发展集团有限公司保证
保证/抵押	上海银行股份有限公司常州分行		360,000,000.00	常州凤凰新城建设发展有限公司土地抵押
				常州天宁建设发展集团有限公司保证
保证/抵押	江苏银行股份有限公司常州分行	绿砦(江苏)建筑科技有限公司	120,000,000.00	绿砦(江苏)建筑科技有限公司土地抵押
				常嘉建设集团有限公司保证
				江苏成章建设集团有限公司保证
				常州三建建设有限公司保证
				常州华艺建设工程有限公司保证
小计			1,207,290,000.00	
抵押/保证/质押	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	350,000,000.00	常州凤凰新城建设发展有限公司土地抵押
				常州市凤凰驿文化创意有限公司土地抵押
				常州天宁建设发展集团有限公司保证
				常州凤凰新城建设发展有限公司项目所获

				得的政府购买服务款项质押
小计			350,000,000.00	
质押/保证	交通银行股份有限公司延陵支行	常州天隆建设实业有限公司	647,500,000.00	常州天宁建设发展集团有限公司保证 常州天隆建设实业有限公司 应收账款质押
质押/保证	中国农业银行常州东南支行		370,000,000.00	
质押/保证	江苏银行股份有限公司常州天宁支行		462,500,000.00	
质押/保证	中国工商银行股份有限公司常州经济开发区支行		150,000,000.00	
质押/保证	中国银行股份有限公司常州天宁支行		370,000,000.00	
小计			2,000,000,000.00	
合计			9,544,275,000.00	

注：详见附注八之3等相关内容。

## 27.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)	239,329,642.34	478,208,733.18
公司债券(16 天宁 01)		496,460,126.10
公司债券(17 天宁 01)		499,537,272.92
建设银行(18 天宁建设 MTN001)		198,801,834.19
建设银行(18 天宁建设 MTN002)		198,802,165.03
非公开定向融资工具(澄溪恒鼎)		11,910,000.00
非公开定向融资工具(澄溪恒嘉)		1,640,000.00
非公开定向融资工具(澄溪恒铄)		6,580,000.00
南京银行(19 苏常州天宁 ZR001)	199,990,136.99	199,990,136.99
光大银行(19 天宁建设 PPN001)	497,302,111.68	497,209,766.77
江南银行(渤海证券)19 天宁 01	499,222,573.53	498,822,718.37
江南银行(渤海证券)19 天宁 02	499,192,526.23	498,794,455.52
交通银行 20 天宁建设 MTN001	497,825,923.34	
南京银行 20 苏常州天宁 ZR001	399,980,273.97	
南京银行 20 苏常州天宁 ZR002	99,970,410.96	

交通银行 20 天宁建设 MTN002	497,618,385.31	
兴业银行（国信证券）20 天宁 01	597,159,983.87	
兴业银行（国信证券）20 天宁 02	596,944,371.48	
光大银行（东海证券）20 天建 01	796,040,869.73	
20 舜宁 01	497,718,918.70	
20 舜宁 02	497,594,213.55	
合计	6,415,890,341.68	3,586,757,209.07

## (2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值（万元）	发行日期	债券期限	发行金额（万元）
公司债券（15 常天宁债）	120,000.00	2015-2-11	7 年	120,000.00
公司债券(16 天宁 01)	50,000.00	2016-9-13	5 年	50,000.00
公司债券(17 天宁 01)	50,000.00	2017-7-28	5 年	50,000.00
建设银行（18 天宁建设 MTN001）	20,000.00	2018-12-4	3 年	20,000.00
建设银行（18 天宁建设 MTN002）	20,000.00	2018-12-5	3 年	20,000.00
非公开定向融资工具（澄溪恒鼎）	1,191.00	2018-2-14	3 年	1,191.00
非公开定向融资工具（澄溪恒嘉）	164.00	2018-5-29	3 年	164.00
非公开定向融资工具（澄溪恒铄）	658.00	2018-5-18	3 年	658.00
南京银行（19 苏常州天宁 ZR001）	20,000.00	2019-1-8	3 年	20,000.00
光大银行（19 天宁建设 PPN001）	50,000.00	2019-4-9	5 年	50,000.00
江南银行（渤海证券）19 天宁 01	50,000.00	2019-10-23	3 年	50,000.00
江南银行（渤海证券）19 天宁 02	50,000.00	2019-11-19	3 年	50,000.00
交通银行 20 天宁建设 MTN001	50,000.00	2020-4-29	3 年	50,000.00
南京银行 20 苏常州天宁 ZR001	40,000.00	2020-1-9	3 年	40,000.00
南京银行 20 苏常州天宁 ZR002	10,000.00	2020-2-24	3 年	10,000.00
交通银行 20 天宁建设 MTN002	50,000.00	2020-7-22	3 年	50,000.00
兴业银行（国信证券）20 天宁 01	60,000.00	2020-8-12	3 年	60,000.00
兴业银行（国信证券）20 天宁 02	60,000.00	2020-10-27	3 年	60,000.00
光大银行（东海证券）20 天建 01	80,000.00	2020-11-27	3 年	80,000.00
20 舜宁 01	50,000.00	2020-7-6	3 年	50,000.00
20 舜宁 02	50,000.00	2020-8-28	3 年	50,000.00
合计	/	/	/	882,013.00

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）	478,208,733.18	1,120,909.16	240,000,000.00	239,329,642.34

公司债券（16 天宁 01）	496,460,126.10	2,049,412.27	498,509,538.37	
公司债券（17 天宁 01）	499,537,272.92	462,727.08	500,000,000.00	
建设银行 （18 天宁建设 MTN001）	198,801,834.19	602,095.60	199,403,929.79	
建设银行 （18 天宁建设 MTN002）	198,802,165.03	600,327.97	199,402,493.00	
非公开定向融资工具 （澄溪恒鼎）	11,910,000.00		11,910,000.00	
非公开定向融资工具 （澄溪恒嘉）	1,640,000.00		1,640,000.00	
非公开定向融资工具 （澄溪恒铄）	6,580,000.00		6,580,000.00	
南京银行 （19 苏常州天宁 ZR001）	199,990,136.99			199,990,136.99
光大银行 （19 天宁建设 PPN001）	497,209,766.77	92,344.91		497,302,111.68
江南银行 （渤海证券）19 天宁 01	498,822,718.37	399,855.16		499,222,573.53
江南银行 （渤海证券）19 天宁 02	498,794,455.52	398,070.71		499,192,526.23
交通银行 20 天宁建设 MTN001		500,000,000.00	2,174,076.66	497,825,923.34
南京银行 20 苏常州天宁 ZR001		400,000,000.00	19,726.03	399,980,273.97
南京银行 20 苏常州天宁 ZR002		100,000,000.00	29,589.04	99,970,410.96
交通银行 20 天宁建设 MTN002		500,000,000.00	2,381,614.69	497,618,385.31
兴业银行（国信证券）20 天宁 01		600,000,000.00	2,840,016.13	597,159,983.87
兴业银行（国信证券）20 天宁 02		600,000,000.00	3,055,628.52	596,944,371.48
光大银行（东海证券）20 天建 01		800,000,000.00	3,959,130.27	796,040,869.73
20 舜宁 01		500,000,000.00	2,281,081.30	497,718,918.70
20 舜宁 02		500,000,000.00	2,405,786.45	497,594,213.55
合计	3,586,757,209.07	4,505,725,742.86	1,676,592,610.25	6,415,890,341.68

## 28.长期应付款

### （1）分类

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	40,000,000.00	578,600,000.00
专项应付款	1,612,910,000.00	651,790,000.00
合计	1,652,910,000.00	1,230,390,000.00

### （2）长期应付款



项目	期末余额	期初余额
中国农发重点建设基金有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00
贵阳贵银金融租赁有限公司		538,600,000.00
合计	40,000,000.00	578,600,000.00

## (3) 专项应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
常州市天宁区财政局拨款	344,880,000.00	3,335,001,551.00	3,118,671,551.00	561,210,000.00
常州市天宁区郑陆镇财政所拨款	4,010,000.00			4,010,000.00
常州市天宁区财政局拨入的竹韵茗居棚改专项借款	300,000,000.00	400,000,000.00		700,000,000.00
常州市天宁区财政局拨入安居工程棚改中央资金		25,560,000.00		25,560,000.00
中央重点生态保护修复治理专项资金	900,000.00	430,000.00		1,330,000.00
舜过山地勘专项资金	2,000,000.00			2,000,000.00
省级文物保护专项资金		1,000,000.00		1,000,000.00
龙游河文化休闲旅游提升工程政府债券资金		280,000,000.00		280,000,000.00
市级水利专项资金		10,800,000.00		10,800,000.00
老工业地区振兴发展（老工业城市更新改造）专项资金		27,000,000.00		27,000,000.00
合计	651,790,000.00	4,079,791,551.00	3,118,671,551.00	1,612,910,000.00

## 29. 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	8,409,000.00		8,265,000.00	144,000.00	与资产相关政府补助按相应资产使用寿命摊销
合计	8,409,000.00		8,265,000.00	144,000.00	

注：政府补助明细情况详见附注五-50 政府补助。

## 30. 递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
固定资产加速折旧形成税会差异	5,784,225.35	1,446,056.34		
合计	5,784,225.35	1,446,056.34		

## 31. 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%

### 32. 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	8,997,938,622.37	837,784,604.83		9,835,723,227.20
其他资本公积	2,463,529,080.04			2,463,529,080.04
合计	11,461,467,702.41	837,784,604.83		12,299,252,307.24

[注 1]“资本溢价”本年增加数 83,778.46 万元，其中：

(1) 6,200.00 万元为经常州市天宁区人民政府批准，子公司江苏舜宁投资建设有限公司将取得的项目拨款增加的资本公积。

(2) 14,200.00 万元为经常州市天宁区财政局批准，子公司常州市雕庄实业有限公司将取得的拨款增加的资本公积。

(3) 54,880.00 万元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将取得的拨款增加的资本公积。

(4) 8,363.18 万元，为子公司江苏舜宁投资建设有限公司本报告期内接受无偿划拨资产增加的资本公积。

(5) 135.28 万元，为常州天宁建设发展集团有限公司本报告期内接受无偿划拨资产增加的资本公积。

### 33. 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	159,205,235.09	23,642,868.99		182,848,104.08
合计	159,205,235.09	23,642,868.99		182,848,104.08

### 34. 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,218,148,531.07	880,911,774.52
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）（注）		
调整后期初未分配利润	1,218,148,531.07	880,911,774.52
加：本期归属于母公司所有者的净利润	284,402,423.36	363,271,149.19
减：提取法定盈余公积	23,642,868.99	26,034,392.64

提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,478,908,085.44	1,218,148,531.07

### 35.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	1,929,068,623.54	1,861,449,148.05	2,328,133,694.20	2,245,959,629.47
其他业务	113,749,433.04	102,015,559.41	42,928,393.57	58,911,467.96
合计	2,042,818,056.58	1,963,464,707.46	2,371,062,087.77	2,304,871,097.43

#### (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	20,260,073.20	20,132,286.10	24,888,825.13	25,224,534.50
安置房销售业务	292,746,459.00	279,439,801.77		
普通商品住宅房销售业务	389,193,734.58	370,848,347.47	571,431,470.01	505,802,134.87
商品销售业务	744,550,524.49	738,357,392.49	1,566,324,952.09	1,561,844,120.01
物业服务业务	3,400,478.82	3,113,436.37	1,823,040.31	2,293,311.16
建设工程业务	442,406,711.14	421,028,090.91	88,887,000.80	82,341,186.14
塔位及墓地销售业务	6,842,750.00	341,792.62	6,123,950.00	571,099.18
运费业务	29,667,892.31	28,188,000.32	68,654,455.86	67,883,243.61
合计	1,929,068,623.54	1,861,449,148.05	2,328,133,694.20	2,245,959,629.47

#### (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(%)
常州双普国际贸易有限公司	257,846,299.12	12.62
陕西煤业化工贸易物流有限公司	88,701,044.69	4.34
湖州睿众贸易有限公司	88,459,472.34	4.33
卡拉卡（常州）供应链管理有限公司	77,384,324.30	3.79
宁波新一代专网通信技术有限公司	44,491,946.91	2.18
合计	556,883,087.36	27.26

## 36.税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	3,664,534.00	2,529,186.14
教育费附加	1,569,717.63	1,083,219.80
（地方）教育费附加	1,046,478.27	722,146.54
土地增值税	7,876,248.08	12,229,512.67
房产税	3,996,076.86	3,912,237.14
土地使用税	5,685,730.51	6,131,515.17
印花税	2,516,624.97	1,671,304.36
车船使用税	1,783.20	103.20
环境保护税	1,403,999.81	1,100,317.54
合计	27,761,193.33	29,379,542.56

## 37.销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	30,000.00	196,662.50
专设销售机构职工薪酬	890,783.16	896,501.19
销售中介费	3,124,065.99	99,652.84
市场发展费用	60,509.00	
其他	792,295.30	390,695.68
合计	4,897,653.45	1,583,512.21

## 38.管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	7,421,459.97	11,030,826.21
固定资产折旧	5,041,432.33	1,928,019.20
差旅费	259,042.47	164,946.35
业务招待费	690,147.60	453,645.00
中介服务费	10,613,633.52	5,279,060.65
保险费	71,778.50	79,123.51
劳动保护费	29,749.98	2,932.00
职工工资福利费	26,852,526.18	15,606,392.59
社会保险费	1,863,167.90	2,630,948.72



住房公积金	1,201,479.00	1,001,774.00
工会经费及职教经费	491,524.97	352,575.35
摊销费用	17,328,905.43	8,361,380.35
广告宣传费	45,001.00	107,374.00
其他	7,873,112.89	5,168,960.80
合计	79,782,961.74	52,167,958.73

**39.财务费用**

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	170,204,341.74	190,511,453.47
减：利息收入	79,185,756.94	152,840,165.64
加：汇兑损益	230,520.59	-44,360.45
加：手续费	1,570,529.64	945,438.13
加：票据贴现支出	4,090,125.00	
加：其他融资费用	5,120,822.62	2,307,672.97
合计	102,030,582.65	40,880,038.48

**40.资产减值损失（损失以“-”号填列）**

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	34,448,440.59	4,731,368.50
存货跌价损失	-20,200,000.00	-500,000.00
合计	14,248,440.59	4,231,368.50

**41.资产处置收益**

项目	本期发生额	上期发生额
资产处置利得或损失	27,063,581.92	6,611,917.25
合计	27,063,581.92	6,611,917.25

**42.其他收益**

项目	本期发生额	上期发生额
个税返还	9,719.27	
农贸市场商务专项资金		98,700.00
重大项目投入奖	30,000.00	
增值税减免额	81,313.91	

教育经费拨款	259,310.00	
基本殡葬服务设施建设补助专项资金	360,000.00	
合计	740,343.18	98,700.00

**43.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	30,768,318.63	89,267,865.55
处置长期股权投资产生的投资收益		671,870.47
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	28,107.33	33,228.41
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	1,000,000.00	
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		
其他投资收益	62,596,588.79	
合计	94,393,014.75	89,972,964.43

**44.营业外收入**

项目	本期发生额	上期发生额
(1)政府补助	300,435,000.00	300,435,000.00
(2)盘盈利得		182.47
(3)非同一控制下的企业合并收益	2,306,710.65	16,359.47
(4)其他	73,684.16	505,837.40
合计	302,815,394.81	300,957,379.34

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
中央财政拨款社会养老服务补贴	100,000.00	100,000.00	与资产相关
常州市政府服务业引导资金	85,000.00	85,000.00	与资产相关
江苏省省级民政补贴	200,000.00	200,000.00	与资产相关
中央和省级福利彩票公益金	50,000.00	50,000.00	与资产相关
财政专项资金补贴	300,000,000.00	300,000,000.00	与收益相关
合计	300,435,000.00	300,435,000.00	

## 45.营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
(1)捐赠支出	6,651,336.94	171,000.00
(2)罚款及违约金支出	387,903.15	546,033.50
(3)其他	10,400.10	653,046.73
合计	7,049,640.19	1,370,080.23

## 46.所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	34,517,113.47	5,275,338.53
递延所得税费用	1,446,056.34	
合计	35,963,169.81	5,275,338.53

## 47.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	705,001,272.56	33,238,635.29
利息收入	29,250,404.30	59,905,533.37
押金保证金	44,903,769.93	47,743,889.74
政府拨款	1,184,439,310.00	952,032,700.00
合计	1,963,594,756.79	1,092,920,758.40

## (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	2,294,568,952.26	337,496,156.06
付现期间费用	30,096,535.46	24,717,094.06
捐赠及滞纳金、罚款支出	5,948,238.41	717,033.50
保证金	49,261,972.84	12,131,633.75
合计	2,379,875,698.97	375,061,917.37

## (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
取得子公司的现金净额		272,557,997.13
收到其他单位还款	649,945,923.20	3,039,757,651.43
合计	649,945,923.20	3,312,315,648.56

## (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
处置子公司款项	3,151,528.26	
支付其他单位借款	451,000,000.00	496,970,000.00
合计	454,151,528.26	496,970,000.00

## (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	13,325,497,991.44	10,882,904,132.98
收到银行承兑汇票保证金及质押存单	211,590,813.90	780,701,530.60
合计	13,537,088,805.34	11,663,605,663.58

## (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	13,829,426,093.93	14,040,582,524.75
债券承销费及发债相关中介机构费	28,769,513.70	11,629,419.11
支付银行承兑汇票保证金及质押存单	683,552,132.36	471,358,605.86
合计	14,541,747,739.99	14,523,570,549.72

## 48. 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	261,128,923.19	337,406,849.12
加：资产减值准备	-14,248,440.59	-4,231,368.50
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	75,229,965.90	55,173,036.94
无形资产摊销	15,047,292.68	6,039,177.83
长期待摊费用摊销	5,354,747.80	3,072,615.43
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)	-27,063,581.92	110,698.89
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)	109,937,132.85	190,511,453.47
投资损失(收益以“—”号填列)	-94,393,014.75	-89,972,964.43
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	1,335,196.96	
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	1,446,056.34	



存货的减少(增加以“-”号填列)	-906,887,598.24	308,361,994.47
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-572,358,612.73	-294,681,062.68
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-334,388,514.43	-280,618,726.73
其他		2,539,872.40
经营活动产生的现金流量净额	<b>-1,479,860,446.94</b>	<b>233,711,576.21</b>
<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	3,050,184,612.41	2,554,251,372.61
减：现金的期初余额	2,554,251,372.61	1,741,853,358.35
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	<b>495,933,239.80</b>	<b>812,398,014.26</b>

## (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	3,050,184,612.41	2,554,251,372.61
其中：库存现金	155,910.64	138,036.30
可随时用于支付的银行存款	3,050,028,701.77	2,554,113,336.31
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		
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	<b>3,050,184,612.41</b>	<b>2,554,251,372.61</b>

## (3) 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	金额
本期发生的企业合并在本期支付的现金或现金等价物	139,891,765.31
其中：常州君天文化产业发展有限公司	19,357,638.56
常州卓正环境科技有限公司	1,362,454.51
常州市正衡中学	
江苏正衡教育科技有限公司	119,171,672.24

减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	26,610,398.33
其中：常州君天文化产业发展有限公司	4,955,296.57
常州卓正环境科技有限公司	1,939,893.64
常州市正衡中学	18,299,209.66
常州市正衡致远实业投资有限公司	59,398.39
江苏正衡教育科技有限公司	1,356,600.07
加：以前期间发生的企业合并在本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	113,281,366.98

#### 49.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	101,828.14	定期存单质押、保证金
应收票据	3,000.00	质押
存货	206,967.62	抵押
投资性房地产	8,701.54	抵押
无形资产	21,649.15	抵押
合计	342,146.45	

#### 50.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	300,000,000.00	营业外收入	300,000,000.00
重大项目投入奖	与收益相关	30,000.00	其他收益	30,000.00
教育经费拨款	与收益相关	259,310.00	其他收益	259,310.00
基本殡葬服务设施建设补助专项资金	与收益相关	360,000.00	其他收益	360,000.00
合计		300,649,310.00		300,649,310.00

##### (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	1,900,000.00		100,000.00	1,800,000.00		营业外收入
常州市政府服务业引导资金	与资产相关	1,615,000.00		85,000.00	1,530,000.00		营业外收入
江苏省省级民政补贴	与资产相关	3,800,000.00		200,000.00	3,600,000.00		营业外收入

中央和省级福利彩票公益金	与资产相关	950,000.00		50,000.00	900,000.00		营业外收入
市级旅游发展专项资金	与资产相关	144,000.00				144,000.00	
合计		8,409,000.00		435,000.00	7,830,000.00	144,000.00	

[注]本期其他变动金额 7,830,000.00 元，均为处置子公司减少的递延收益。

## 附注六、合并范围的变更

### 1.非同一控制下企业合并

#### (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本(元)	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入(元)	购买日至期末被购买方的净利润(元)
常州君天文化产业发展有限公司	2020年1月8日	19,357,638.56	100	收购股权	2020年1月8日	产权交易合同签订日期	-	-1,472,665.00
江苏正衡教育科技有限公司	2020年7月22日	135,000,000.00	100	收购股权	2020年7月22日	股权转让协议生效日期	33,419,218.96	6,435,112.95
常州市正衡致远实业投资有限公司	2020年7月23日	49,500,000.00	100	收购股权	2020年7月22日	股权转让协议生效日期		-5,391,778.39
常州卓正环境科技有限公司	2020年8月12日	1,362,454.51	100	收购股权	2020年8月12日	股权转让协议生效日期	18,867.92	-368,337.67

#### 【其他说明】:

①常州君天文化产业发展有限公司成立于2015年7月，注册资本为500万元，原股东为上药集团常州药业股份有限公司。2020年1月8日公司合并范围内子公司常州运河南岸置业有限公司与常州君天文化产业发展有限公司原股东上药集团常州药业股份有限公司签署了《产权交易合同》，约定股权转让价格为19,357,638.56元，常州运河南岸置业有限公司已于2020年内支付完毕。

②江苏正衡教育科技有限公司成立于2012年7月，注册资本为5000万元，原股东为杨阳、陆来稳。2020年7月，公司合并范围内子公司常州天宁教育发展有限公司与江苏正衡教育科技有限公司原股东杨阳、陆来稳签署了《关于受让江苏正衡教育科技有限公司100%股权之股权转让协议》，约定股权转让价格为1.35亿元（包括：江苏正衡教育科技有限公司及常州市正衡中学举办权），常州天宁教育发展有限公司已于本期内按进度支付收购价款119,171,672.24元。

③常州市正衡致远实业投资有限公司成立于2018年11月，注册资本1.3亿元，原股东为常州市

正衡中学。2020年7月公司合并范围内子公司常州天宁教育发展有限公司与常州市正衡中学签署了《关于受让常州正衡致远教育投资有限公司100%股权之股权转让协议》，约定股权转让价格为4,950.00万元，常州天宁教育发展有限公司尚未支付。

④常州卓正环境科技科技有限公司成立于2018年10月，注册资本2000万元，原股东为常州丰铭环境工程有限公司。2020年8月公司合并范围内子公司江苏舜宁投资建设有限公司与常州丰铭环境工程有限公司签署了《关于受让常州卓正环境科技有限公司70%股权之股权转让协议》，约定股权转让价格为1,362,454.51元，江苏舜宁投资建设有限公司已于2020年内支付完毕。

## (2) 合并成本

单位：元				
合并成本	常州君天文化产业发展有限公司	江苏正衡教育科技有限公司	常州市正衡致远实业投资有限公司	常州卓正环境科技有限公司
一、现金	19,357,638.56	135,000,000.00	49,500,000.00	1,362,454.51
合并成本合计	19,357,638.56	135,000,000.00	49,500,000.00	1,362,454.51
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	19,712,560.19	136,951,555.60	49,490,732.22	1,371,955.71
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	354,921.63	1,951,555.60	-9,267.78	9,501.20

### 【其他说明】：

①公司合并范围内子公司常州运河南岸置业有限公司收购常州君天文化产业发展有限公司，取得的可辨认净资产公允价值份额的确认依据为上海东洲资产评估有限公司出具的东洲评报字（2019）第0948号《上药集团常州药业股份有限公司拟转让常州君天文化产业发展有限公司100%股权所涉及的股东全部权益价值资产评估报告》。由于常州君天文化产业发展有限公司评估基准日2019年4月30日至股权转让日2020年1月8日之间时间较短，可辨认净资产公允价值变动不大，公司以评估报告所载可辨认净资产的评估值，确认为购买日公允价值。

②公司合并范围内子公司常州天宁教育发展有限公司收购江苏正衡教育科技有限公司，取得的可辨认净资产公允价值份额的确认依据为常州永申人合资产评估事务所（普通合伙）出具的常永申评报字（2020）1115-1号《江苏正衡教育科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告》。由于江苏正衡教育科技有限公司评估基准日2020年3月31日至股权转让日2020年7月22日之间时间较短，可辨认净资产公允价值变动不大，公司以评估报告所载可辨认净资产的评估值，确认为购买日公允价值。

③合并范围内子公司常州天宁教育发展有限公司收购常州市正衡致远实业投资有限公司，取得的可辨认净资产公允价值份额的确认依据为常州永申人合资产评估事务所（普通合伙）出具的常永申评报字（2020）第1117号《常州市正衡致远教育投资有限公司股东全部权益价值评估》。由于常州

市正衡致远实业投资有限公司评估基准日 2020 年 3 月 31 日至股权转让日 2020 年 7 月 22 日之间时间较短，可辨认净资产公允价值变动不大，公司以评估报告所载可辨认净资产的评估值，确认为购买日公允价值。

④由于常州卓正环境科技有限公司尚未开展经营活动，且账面核算的资产、负债主要为货币资金及往来款项，公司以购买日取得的各项可辨认净资产账面价值的份额予以确认。

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

项目	常州君天文化产业发展有限公司		江苏正衡教育科技有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	88,225,405.19	67,932,005.19	220,645,812.21	147,028,722.73
货币资金	4,955,296.57	4,955,296.57	20,170,970.25	20,170,970.25
应收账款			12,000,000.00	12,000,000.00
预付款项	16,161,811.57	16,161,811.57		
其他应收款			56,363,334.17	56,363,334.17
固定资产			132,098,164.57	58,481,075.09
无形资产	67,108,297.05	46,814,897.05	13,343.22	13,343.22
负债：	68,512,845.00	68,512,845.00	83,694,256.61	83,694,256.61
短期借款			50,350,000.00	50,350,000.00
应付账款			96,767.00	96,767.00
预收款项			7,506,560.00	7,506,560.00
应付职工薪酬			18,575,168.13	18,575,168.13
应交税金	19,395.00	19,395.00	1,311,387.79	1,311,387.79
其他应付款	68,493,450.00	68,493,450.00	5,854,373.69	5,854,373.69
净资产	19,712,560.19	-580,839.81	136,951,555.60	63,334,466.12
减：少数股东权益				
取得的净资产	19,712,560.19	-580,839.81	136,951,555.60	63,334,466.12

(续)

项目	常州市正衡致远实业投资有限公司		常州卓正环境科技有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	522,113,720.12	522,113,720.12	2,705,927.76	2,705,927.76
货币资金	59,398.39	59,398.39	1,939,893.64	1,939,893.64
应收账款			122,100.00	122,100.00
预付款项	164,891,721.67	164,891,721.67	499,516.64	499,516.64



其他应收款	193,508,180.45	193,508,180.45		
固定资产	7,375.00	7,375.00		
在建工程	36,830,117.61	36,830,117.61		
无形资产	126,816,927.00	126,816,927.00	144,417.48	144,417.48
投资性房地产				
负债：	472,622,987.90	472,622,987.90	745,991.03	745,991.03
短期借款				
应付账款	30,126,862.00	30,126,862.00	117,593.70	117,593.70
预收款项			500,084.00	500,084.00
应付职工薪酬			20,000.00	20,000.00
应交税金	30,125.90	30,125.90	-23,822.59	-23,822.59
其他应付款	342,466,000.00	342,466,000.00		
长期借款	100,000,000.00	100,000,000.00		
预计负债			132,135.92	132,135.92
净资产	49,490,732.22	49,490,732.22	1,959,936.73	1,959,936.73
减：少数股东权益			587,981.02	587,981.02
取得的净资产	49,490,732.22	49,490,732.22	1,371,955.71	1,371,955.71

## 2.其他原因的合并范围变动

(1) 2020年4月，本公司投资设立全资子公司常州天宁教育发展有限公司，注册资本5,000.00万元，持股比例100%，本公司已于2020年内缴付出资。同时，常州天宁教育发展有限公司于2020年9月投资设立了常州市天宁区正衡教育培训中心有限公司，注册资本500万元，持股比例100%，已于2020年内缴付出资。

(2) 2020年9月，公司合并范围内子公司江苏正衡教育科技有限公司投资设立了常州市正衡小学，注册资本200万元，持股比例100%；同年12月投资设立了常州市正衡幼儿园有限公司，注册资本50万元，持股比例100%，均于2020年内缴付出资。

(3) 2020年9月，公司合并范围内子公司江苏金溪投资有限公司投资设立了常州舜达检测技术有限公司，注册资本5000万元，持股比例100%，截至2020年末尚未出资。

(4) 2020年8月，天宁区国企工作领导小组通过了将常州弘辉控股集团有限公司持有的常州恒识建设工程有限公司100%股权（尚未出资）无偿转让给常州天宁建设发展集团有限公司的决定（实际受让方为常州天宁建设发展集团有限公司控股子公司“常州凤凰新城建设发展有限公司”）。常州

恒识建设工程有限公司已于2020年8月办理了工商变更登记。同年9月，常州凤凰新城建设发展有限公司将其持有的常州恒识建设工程有限公司股权转让给其全资子公司常州运河南岸置业有限公司，并已办理工商变更登记。

根据财政部出具的财会[2016]17号关于印发《规范“三去一降一补”有关业务的会计处理规定》的通知，公司将常州恒识建设工程有限公司2020年7月末账面净资产价值0元确认资本公积-资本溢价，并按上述规定，在取得被划拨企业的控制权后编制合并财务报表。

## 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
常州天宁教育发展有限公司	常州	常州	教育咨询服务	100		投资设立
绿砦(江苏)建筑科技有限公司	常州	常州	建筑工程施工、工程技术研究	50.67		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
常州君天文化产业发展有限公司	常州	常州	文化产业投资		75	收购股权
常州恒识建设工程有限公司	常州	常州	工程管理服务		75	无偿划拨
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
常州市正衡致远实业投资有限公司	常州	常州	艺术、语言、 科技培训		100	收购股权
江苏正衡教育科技有限公司	常州	常州	教育咨询服务		100	收购股权
常州市正衡幼儿园有限公司	常州	常州	营利性民办幼 儿园		100	投资设立
常州市正衡中学	常州	常州	初中学历教育		100	收购股权
常州市正衡小学	常州	常州	小学学历教育		100	投资设立
常州市天宁区正衡教育培训中心有 限公司	常州	常州	青少年培训		100	投资设立
常州舜达检测技术有限公司	常州	常州	机动车驾驶员 培训		100	投资设立
常州市万昶建设发展有限公司	常州	常州	城市项目建设		100	同一控制企 业合并
江苏舜宁投资建设有限公司	常州	常州	城镇建设的投 资及经营管理	100		无偿划拨
常州市天宁新农村建设有限公司	常州	常州	建筑业		100	无偿划拨
常州市舜溪旅游管理有限公司	常州	常州	租赁和商务服 务业		100	无偿划拨
常州舜灵商贸有限公司	常州	常州	批发和零售业		100	无偿划拨
常州武澄科技创业服务有限公司	常州	常州	租赁和商务服 务业		100	无偿划拨
常州舜山塔陵园有限公司	常州	常州	殡葬服务费		100	无偿划拨
常州市天绿农业科技发展有限公司	常州	常州	科学研究和技 术服务		100	无偿划拨
常州市焦溪古镇保护发展有限公司	常州	常州	租赁和商务服 务业		100	无偿划拨
常州市天宁物业有限公司	常州	常州	房地产业		100	无偿划拨
常州舜恒基础工程有限公司	常州	常州	土木工程建筑 业		100	无偿划拨
江苏舜联供应链管理有限公司	常州	常州	商务服务业		70	无偿划拨
常州卓正环境科技有限公司	常州	常州	建筑工程、绿 化工程		70	收购股权
江苏凯悦再生科技有限公司	常州	常州	环境污染防治 领域内的技术 研发		100	收购股权

## (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	-11,488,759.19		949,646,802.53
常州卓正环境科 技有限公司	30	-110,501.30		477,479.72
江苏舜联供应链 管理有限公司	30	885,469.46		5,336,747.92
绿砦(江苏)建筑科 技有限公司	49.33	-3,778,549.96		53,802,963.10

安信颐和（常州）置业有限公司	49	-8,781,159.18		0.00
合计		-23,273,500.17		1,009,263,993.27

## 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。

## 3.在合营安排或联营企业中的权益

### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
常州市东南热电有限公司	江苏常州	江苏常州	电力、热力生产和供应	40.00		权益法
常州东南经济开发有限公司	江苏常州	江苏常州	房地产开发	48.78		权益法
常州中交建设发展有限公司	江苏常州	江苏常州	土木工程建筑、铁路、道路、隧道和桥梁建筑、市政道路工程建筑	20		权益法
江苏环宇集装箱娱乐小镇有限公司	江苏常州	江苏常州	文化、体育和娱乐	49		权益法
江苏舜通环境技术服务有限公司	江苏常州	江苏常州	生态保护和环境治理	42		权益法
东台市聚源科技有限公司	江苏盐城	江苏盐城	铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造	22.12		权益法
江苏中和东青建设发展有限公司	江苏常州	江苏常州	房屋建筑和市政基础设施项目工程	40		权益法
光大舜宁固废处置（常州）有限公司	江苏常州	江苏常州	生态保护和环境治理	25		权益法

### (2) 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	常州东南经济开发有限公司	常州中交建设发展有限公司	常州东南经济开发有限公司	常州中交建设发展有限公司
流动资产	9,024,152,133.27	336,700,653.04	9,976,301,715.82	225,896,982.45
非流动资产	853,935,085.06	4,744,201,313.09	690,891,054.74	3,360,484,277.55
资产合计	9,878,087,218.33	5,080,901,966.13	10,667,192,770.55	3,586,381,260.00
流动负债	9,354,960,312.93	501,613,085.51	10,089,308,520.55	639,075,200.51
非流动负债	189,000,000.00	2,585,533,416.67	283,500,000.00	996,415,218.79
负债合计	9,543,960,312.93	3,087,146,502.18	10,372,808,520.55	1,635,490,419.30
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	334,126,905.40	1,993,755,463.95	294,384,250.01	1,950,890,840.70

按持股比例计算的净资产 产份额	162,987,104.45	398,751,092.79	143,600,637.15	390,178,168.14
调整事项				
-商誉				
-内部交易未实现利润				
-其他	-12,041,117.74		-8,798,942.66	
对联营企业权益投资的 账面价值	150,945,986.71	398,751,092.79	134,801,694.49	390,178,168.14
存在公开报价的权益投 资的公允价值				
营业收入	2,592,820,240.91	165,828,260.86	2,241,552,460.29	181,034,484.11
净利润	39,742,655.39	42,864,623.25	146,865,758.03	80,626,937.16
其他综合收益				
综合收益总额	39,742,655.39	42,864,623.25	146,865,758.03	80,626,937.16
本期收到的来自联营企 业的股利				

## 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.本公司合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注七之 3。

### 3.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	8,000.00
常州天隆建设实业有限公司	常州天宁建设发展集团有限公司	有限公司	23,000.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州东南工业废水处理厂有限公司	有限公司	4,000.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州东吴信亿贸易有限公司	有限公司	44,250.00
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	246,139.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州凯创建材商城有限公司	有限公司	4,500.00



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	4,990.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州市天绿农业科技发展有限公司	有限公司	4,500.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州市天宁新农村建设有限公司	有限公司	17,800.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州市正衡致远实业投资有限公司	有限公司	16,000.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州市正衡中学	有限公司	3,000.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州舜灵商贸有限公司	有限公司	68,300.00
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	209,800.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州天宁教育发展有限公司	有限公司	3,500.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州运河南岸置业有限公司	有限公司	28,000.00
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	288,312.50
常州天宁建设发展集团有限公司	绿砦（江苏）建筑科技有限公司	有限公司	3,000.00
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	18,900.00
江苏舜宁投资建设有限公司	常州天宁建设发展集团有限公司	有限公司	22,400.00
合计			1,018,391.50

#### 4.关联方抵押、质押情况

截至 2020 年 12 月 31 日公司关联方抵押、质押情况如下：

(1) 常州天宁建设发展集团有限公司以常州凤凰新城建设发展有限公司的土地使用权 20,087.00 平方米为抵押，向华夏银行股份有限公司常州天宁支行申请开具 20,000.00 万元的商业承兑汇票。

(2) 常州天宁建设发展集团有限公司以常州凤凰新城建设发展有限公司的土地使用权 20,305.00 平方米为抵押，向华夏银行股份有限公司常州天宁支行申请开具 27,000.00 万元的商业承兑汇票。

(3) 常州市万昶建设发展有限公司以其在华夏银行股份有限公司常州天宁支行开具的 9,300.00 万元定期存单为质押，向华夏银行股份有限公司常州天宁支行申请开具 9,300.00 万元银行承兑汇票。

(4) 常州东吴信亿贸易有限公司以常州凤凰新城建设发展有限公司在江苏江南农村商业银行股份有限公司常州市天宁支行开立的定期存单 30,000.00 万元为质押，向江苏江南农村商业银行股份有限公司常州市天宁支行申请开具 15,000.00 万元银行承兑汇票。

(5) 常州东吴信亿贸易有限公司以其在浙商银行股份有限公司常州分行的资产池保证金 8,000.00 万元以及应收账款保理 8,000.00 万元为质押，向浙商银行股份有限公司常州分行借款 8,000.00 万元。

(6) 常州东吴信亿贸易有限公司以其在浙商银行股份有限公司常州分行应收账款转让

20,000.00 万元为质押，向浙商银行股份有限公司常州分行借款 20,000.00 万元。

(7) 常州东吴信亿贸易有限公司以其在江苏江南农村商业银行股份有限公司常州市天宁支行的票据池保证金 1,900.00 万元以及收到常州约特新材料科技有限公司的银行承兑汇票 3,000.00 万元为质押，向江苏江南农村商业银行股份有限公司常州市天宁支行申请开具 4,300.00 万元银行承兑汇票。

(8) 常州东吴信亿贸易有限公司以其在平安银行股份有限公司常州分行开立的 2,000.00 万元保证金为质押，向平安银行股份有限公司常州分行申请开具 2,000.00 万元银行承兑汇票。

(9) 常州东吴信亿贸易有限公司以其在江苏银行股份有限公司常州天宁支行的保证金 1,307.00 万元为质押，向江苏银行股份有限公司常州天宁支行申请开具 7,420.31 万元（1,131.27 万美元）国际信用证。

(10) 常州东吴信亿贸易有限公司以其在中信银行股份有限公司常州天宁支行的保证金 100.00 万元为质押，作为其向中信银行股份有限公司常州天宁支行申请开具的 1,995.00 万元商业承兑汇票的扣息费用。

(11) 常州舜灵商贸有限公司以其在首都银行（中国）有限公司常州分行开立的 5,000.00 万元保证金为质押，向首都银行（中国）有限公司常州分行申请开具 10,000.00 万元银行承兑汇票。

(12) 常州舜灵商贸有限公司以其在中信银行股份有限公司常州天宁支行的保证金 596.72 万元（88.64 万美元）为质押，向中信银行股份有限公司常州天宁支行开具 596.72 万元（88.64 万美元）国际信用证。

(13) 绿砣（江苏）建筑科技有限公司以其在江苏江南农村商业银行股份有限公司常州市三河口支行的保证金 1,115.00 万元为质押，向江苏江南农村商业银行股份有限公司常州市三河口支行申请开具 1,115.00 万元银行承兑汇票。

(14) 常州天宁建设发展集团有限公司以常州运河南岸置业有限公司的土地使用权 8,970.00 平方米为抵押，向广发银行股份有限公司常州分行营业部借款 17,500.00 万元。

(15) 常州天宁建设发展集团有限公司以其自有的房屋建筑物净值 1,309.26 万元为抵押，向中国农业发展银行常州市分行营业部借款 20,000.00 万元。

(16) 常州天宁建设发展集团有限公司以常州凤凰新城建设发展有限公司的土地使用权 31,350.00 平方米为抵押，向中信银行股份有限公司常州分行借款 30,000.00 万元。

(17) 常州凤凰新城建设发展有限公司分别以其自有的土地使用权 47,237.00 平方米、常州天隆建设实业有限公司房屋建筑物净值 4,326.30 万元、常州市雕庄实业有限公司房屋建筑物净值 1,535.22 万元为抵押，向中国建设银行股份有限公司常州天宁支行借款 35,929.00 万元。

(18) 常州凤凰新城建设发展有限公司以其自有的土地使用权 32,689.00 平方米、常州市凤凰驿

文化创意有限公司的土地使用权 20,196.00 平方米为抵押以及常州凤凰新城建设发展有限公司项目所获得的政府购买服务款项为质押，向中国工商银行股份有限公司常州经济开发区支行借款 38,800.00 万元。

(19) 常州凤凰新城建设发展有限公司以其自有的土地使用权 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 16,800.00 万元。

(20) 常州凤凰新城建设发展有限公司以其自有的土地使用权 31,518.00 平方米为抵押，向上海银行股份有限公司常州分行借款 36,000.00 万元。

(21) 常州凤凰新城建设发展有限公司以常州天隆建设实业有限公司的房屋建筑物净值 1,530.77 万元、常州东南经济开发有限公司的房屋建筑物净值 557.78 万元以及常州东南工业污水处理厂有限公司的土地使用权 40,588.00 平方米为抵押，分别向上海浦东发展银行股份有限公司常州新北支行借款 6,300.00 万元、向中国光大银行股份有限公司常州分行借款 2,700.00 万元。

(22) 常州天隆建设实业有限公司以其应收款项质押，分别向交通银行股份有限公司延陵路支行借款 64,750.00 万元、中国农业银行常州东南支行借款 37,000.00 万元、江苏银行股份有限公司常州天宁支行借款 46,250.00 万元、中国工商银行股份有限公司常州经济开发区支行借款 15,000.00 万元、中国银行股份有限公司常州天宁支行借款 37,000.00 万元。

(23) 绿砦（江苏）建筑科技有限公司以其自有的土地使用权 40,588.00 平方米为抵押，分别向江苏银行股份有限公司常州分行借款 12,000.00 万元。

(24) 江苏舜宁投资建设有限公司以其应收款项质押，分别向中国建银行股份有限公司常州天宁支行借款 32,597.50 万元、中国银行股份有限公司常州天宁支行借款 10,866.00 万元、上海浦东发展银行股份有限公司常州分行借款 7,625.00 万元、中国光大银行股份有限公司常州分行借款 7,625.00 万元、中国农业发展银行常州分行借款 152,215.00 万元。

(25) 常州市天宁新农村建设有限公司以其应收款项质押，向中国光大银行常州支行借款 4,553.00 万元。

(26) 常州舜灵商贸有限公司以常州东南经济开发有限公司的房产 12,018.47 万元为抵押，向江苏银行股份有限公司常州分行借款 30,000.00 万元。

(27) 常州市万昶建设发展有限公司以常州凤凰新城建设发展有限公司在南京银行股份有限公司常州钟楼支行开立的定期存单 530.00 万元质押，向南京银行股份有限公司常州钟楼支行借款 500.00 万元。

(28) 常州凤凰联康环境建设有限公司以常州凤凰新城建设发展有限公司在南京银行股份有限公司常州钟楼支行开立的定期存单 530.00 万元质押，向南京银行股份有限公司常州钟楼支行借款

500.00 万元。

## 5.关联方应收应付款项

## (1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	江苏车联天下供应链管理有 限公司	11,019,597.96		20,357,645.27	
应收账款	陕西车联天下物流有限公司	5,064,111.17		8,130,152.25	
应收账款	江苏车联天下供应链管理有 限公司深圳分公司	1,125,376.49		554,982.68	
应收账款	广州车联天下供应链管理有 限公司	317,851.86		340,437.61	
应收账款	江苏车联天下供应链管理有 限公司湖北分公司	17,392.79		2,083,526.56	
应收账款	江苏车联天下供应链管理有 限公司宁波分公司	403,906.51		586,949.30	
应收账款	江苏车联天下供应链管理有 限公司四川分公司	150,285.70		91,195.88	
应收账款	光大舜宁固废处置（常州） 有限公司	2,245,780.61			
其他应收款	常州凤凰联康环境建设有限 公司	516,912,116.32		511,912,116.30	
其他应收款	常嘉建设集团有限公司	30,000.00			
其他应收款	常州市交通产业集团有限公 司	500,000.00		500,000.00	
其他应收款	江苏车联天下供应链管理有 限公司	2,250,000.00		2,280,000.00	
其他应收款	江苏车联天下供应链管理有 限公司深圳分公司	500,000.00		600,000.00	
其他应收款	陕西车联天下物流有限公司	630,000.00		646,605.00	
其他应收款	常州东南经济开发有限公司	3,713,354,028.92		3,439,680,102.11	
其他应收款	常州安信颐和康复医院有限 公司			431,446.82	
其他应收款	安信颐和（常州）养老服务 有限公司			422,877.20	
其他应收款	常州君天文化产业发展有限 公司			16,453,200.00	
其他应收款	常州凯美日用品商城有限公 司			177,134,400.00	
合计		4,254,520,448.33		4,182,205,636.98	

## (2) 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	湖北车联天下物流有限公司		4,291,617.16

其他应付款	北京安信颐和控股有限公司		127,784,487.15
其他应付款	常州市东南热电有限公司		34,045,220.55
其他应付款	江苏车联天下供应链管理有限公司		128,660.41
其他应付款	常州凤凰联康环境建设有限公司	20,000,000.00	15,000,000.00
其他应付款	常州东南经济开发有限公司	170,588,000.00	150,938,000.00
合计		190,588,000.00	332,187,985.27

## 附注九、承诺及或有事项

### 1.重大承诺事项

截至 2020 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相关情况列示如下：

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	常州弘网信息科技有限公司	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	53,964.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州恒尤泰机械设备有限公司	有限公司	4,800.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州市焦溪农业发展有限公司	有限公司	4,500.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州市青龙实业总公司	有限公司	4,850.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州市天宁创新投资发展有限公司	有限公司	11,000.00
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	4,500.00
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	15,750.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州檀聚实业有限公司	有限公司	5,000.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州天宁经济开发区宜居棚改有限公司	有限公司	62,500.00
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
江苏舜宁投资建设有限公司	常州恒尤泰机械设备有限公司	有限公司	4,900.00
江苏舜宁投资建设有限公司	常州市天宁郑陆资产经营有限公司	有限公司	19,700.00
江苏舜宁投资建设有限公司	常州市郑陆市镇建设开发有限公司	有限公司	4,900.00
合计			210,864.00

## 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

截至本财务报告批准报出日，公司无需要披露的其他重要事项。

#### 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) 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	0.02	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	13,343,490,359.40	99.98	44,562,095.69	0.32	13,298,928,263.71
其中：账龄组合计提坏账准备的应收账款	2,205,668,784.71	15.91	44,562,095.69	2.02	2,161,106,689.02
其他组合计提坏账准备的应收账款	11,137,821,574.69	84.07			11,137,821,574.69
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	13,345,910,828.15	100.00	46,982,564.44		13,298,928,263.71

(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	0.02	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	10,462,439,962.93	99.98	58,709,178.01	0.56	10,403,730,784.92
其中：账龄组合计提坏账准备的应收账款	1,735,458,900.26	16.59	58,709,178.01	3.38	1,676,749,722.25
其他组合计提坏账准备的应收账款	8,726,981,062.67	83.39			8,726,981,062.67
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	10,464,860,431.68	100.00	61,129,646.76		10,403,730,784.92

###### (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	100.00	

(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	2,200,059,784.71	44,001,195.69	2
1-2年	5,609,000.00	560,900.00	10
合计	2,205,668,784.71	44,562,095.69	

(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	1,435,458,900.26	28,709,178.01	2
1-2年	300,000,000.00	30,000,000.00	10
合计	1,735,458,900.26	58,709,178.01	

(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	47,486,666.67		
关联方往来	11,090,334,908.02		
合计	11,137,821,574.69		

(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(%)
常州东吴信亿贸易有限公司	资金往来	2,355,920,000.00	1年以内	27.33
		1,018,750,000.00	1-2年	
		272,647,567.10	2-3年	
常州东南经济开发有限公司	资金往来	114,778,540.00	1年以内	22.82
		2,931,297,759.99	1-2年	
常州凤凰新城建设发展有限公司	资金往来	2,124,802,462.66	1年以内	15.92
常州市郑陆市镇建设开发有限公司	资金往来	1,000,000,000.00	1年以内	7.49
常州市天宁郑陆资产经营有限公司	资金往来	653,713,914.71	1年以内	4.90
合计		10,471,910,244.46		78.46

## 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	6,286,540,717.45		6,286,540,717.45	5,936,540,717.45		5,936,540,717.45
联营企业	155,545,986.71		155,545,986.71	134,801,694.49		134,801,694.49
合计	6,442,086,704.16		6,442,086,704.16	6,071,342,411.94		6,071,342,411.94

## 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	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00		
常州凯创建材商城有限公司	95,610,000.00			95,610,000.00		
江苏金溪投资有限公司	499,751,180.04			499,751,180.04		
绿砦(江苏)建筑科技有限公司	60,800,000.00			60,800,000.00		
江苏舜宁投资建设有限公司	3,019,441,790.08	300,000,000.00		3,319,441,790.08		
常州天宁教育发展有限公司		50,000,000.00		50,000,000.00		
合计	5,936,540,717.45	350,000,000.00		6,286,540,717.45		

## 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	134,801,694.49			16,144,292.22						150,945,986.71	
东台市聚源科技有限公司		4,600,000.00								4,600,000.00	
合计	134,801,694.49	4,600,000.00		16,144,292.22						155,545,986.71	

## 3.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	614,036.70	947,031.58	596,330.28	832,428.72
合计	614,036.70	947,031.58	596,330.28	832,428.72

## (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	614,036.70	947,031.58	596,330.28	832,428.72
合计	614,036.70	947,031.58	596,330.28	832,428.72

## 4. 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	16,144,292.22	72,466,738.20
处置长期股权投资产生的投资收益		
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	1,000,000.00	
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		
其他投资收益	62,596,588.76	
合计	79,740,880.98	72,466,738.20







# 营业执照

(副本)

编号 320100000202003260013

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



统一社会信用代码 (1/10)  
9132000085046285W

名称 苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙) 成立日期 2013年12月02日

类型 特殊普通合伙企业 合伙期限 2013年12月02日至2033年11月25日

执行事务合伙人 管从才 主要经营场所 江苏省南京市中山北路105-6号2201室

**经营范围**  
 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业财务报告，出具验资报告；清算事宜中的审计业务；分立、合并、清算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训（不含国家统一的职业证书类的培训）；法律、法规规定的其他业务。计算机软件开发、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

2020年05月28日

国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>







# 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》。

## 会计师事务所 执业证书

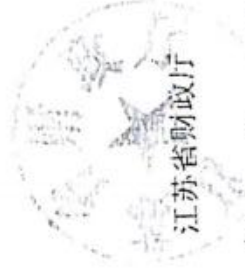


名称：  
首席合伙人：  
主任会计师：  
经营场所：

苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）  
詹从才

中环国际广场22楼

发证机关：



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  
二〇一三年七月二日  
中华人民共和国财政部制





证书序号: 000384

# 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  
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: 二〇一二年八月五日

证书有效期至: 二〇一三年八月五日



防伪区

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书检验合格  
This certificate is valid if renewed.  
已顺利通过2017年检验  
Jiangsu Institute of Certified Public Accountants

徐为民(3204000200002)  
已通过2017年检验  
江苏省注册会计师协会

徐为民(3204000200002)  
已通过2018年检验  
江苏省注册会计师协会

徐为民(3204000200002)  
已通过2019年检验  
江苏省注册会计师协会

2014.5.5  
CPA 5.5

登记  
Registration

徐为民(3204000200002)  
已通过2014年检验  
江苏省注册会计师协会

徐为民(3204000200002)  
已通过2015年检验  
江苏省注册会计师协会

徐为民(3204000200002)  
已通过2016年检验  
江苏省注册会计师协会

徐为民(3204000200002)  
已通过2014年检验  
江苏省注册会计师协会

徐为民(3204000200002)  
已通过2015年检验  
江苏省注册会计师协会

徐为民(3204000200002)  
已通过2016年检验  
江苏省注册会计师协会



姓名 徐为民  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1961-12-29  
Date of birth  
工作单位 常州常州会计师事务所  
Working unit  
身份证号码 320402511229021  
Identity card No.



注册会计师事务所变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

常州常州会计师事务所  
常州常州会计师事务所  
JICPA  
转出协会盖章  
Stamp of the transferor and licensee of CPA  
2007年11月27日

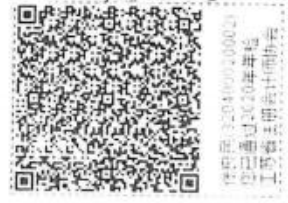
常州常州会计师事务所  
常州常州会计师事务所  
JICPA  
转入协会盖章  
Stamp of the transferee or licensee of CPA  
2007年11月27日

注册会计师事务所变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

常州常州会计师事务所  
常州常州会计师事务所  
JICPA  
转出协会盖章  
Stamp of the transferor and licensee of CPA  
2007年11月27日

常州常州会计师事务所  
常州常州会计师事务所  
JICPA  
转入协会盖章  
Stamp of the transferee or licensee of CPA  
2007年11月27日



此证, 继续有效一年。  
valid for another year after

2008-1-1



注册编号  
No. of Certificate

批准注册协会  
Authorized by body of CPA

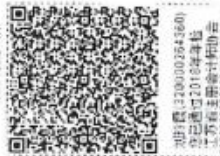
发证日期  
Date of Issuance

2007年4月30日



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



刘玲霞(320000264360)  
您已通过2019年年检  
江苏省注册会计师协会



刘玲霞(320000264360)  
您已通过2020年年检  
江苏省注册会计师协会



刘玲霞(320000264360)  
您已通过2021年年检  
江苏省注册会计师协会

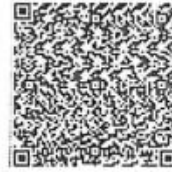


姓 名 刘玲霞  
Full name  
性 别 女  
Sex  
出生日期 1987-11-15  
Date of Birth  
工作单位 江苏苏定会计师事务所(特  
殊普通合伙)常州分所  
Working Unit  
身份证号 320462198711156720  
Identity Card No.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



刘玲霞(320000264360)  
您已通过2018年年检  
江苏省注册会计师协会



刘玲霞(320000264360)  
您已通过2017年年检  
江苏省注册会计师协会

证书编号:  
No. of Certificate

320000264360  
江苏省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance

2015 年 11 月 19 日



防伪区

