

常州市晋陵投资集团有限公司

审计报告

通万会审字[2024]第 135 号

南通万隆会计师事务所（普通合伙）



南通万隆会计师事务所

地址：中国江苏省南通市崇川区58号
电话：86-513-85516657
传真：86-513-85521117
邮编：226006
网址：www.wlcn.com.cn

审计报告

通万会审字[2024]第 135 号

常州市晋陵投资集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了常州市晋陵投资集团有限公司（以下简称“晋陵集团公司”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2023 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东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，公允反映了晋陵集团公司 2023 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2023 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

晋陵集团公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2023 年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

晋陵集团公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务



报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

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

治理层负责监督晋陵集团公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对晋陵集团公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致晋陵集团公司不能持续经营。

（五）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。

（六）就晋陵集团公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担



全部责任。

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



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二四年四月二十八日





合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：常州市晋陵投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年年末余额	本年年初余额
流动资产：		—	—
货币资金	七、（一）	4,658,181,424.39	5,966,984,243.97
交易性金融资产	七、（二）	86,714,614.26	104,448,446.65
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、（三）	3,380,696,685.78	351,525,523.46
应收款项融资	七、（四）	44,395,419.77	68,550,000.00
预付款项	七、（五）	6,672,326,460.04	5,765,207,720.80
其他应收款	七、（六）	3,691,785,848.22	2,668,132,214.84
存货	七、（七）	11,960,941,042.36	10,932,858,397.81
合同资产	七、（八）	2,562,381.18	1,210,892.04
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、（九）	334,640,135.50	747,670,177.23
流动资产合计		30,832,244,011.50	26,606,587,616.80
非流动资产：		—	—
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、（十）	29,024,546.62	6,729,996.96
其他权益工具投资	七、（十一）	80,000,000.00	80,000,000.00
其他非流动金融资产	七、（十二）	253,408,990.08	271,593,294.29
投资性房地产	七、（十三）	10,424,797,193.32	9,011,808,829.21
固定资产	七、（十四）	4,074,047,944.13	3,510,842,852.64
在建工程	七、（十五）	716,687,104.71	729,922,780.77
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、（十六）	8,244,556.79	9,265,671.62
无形资产	七、（十七）	2,421,410,433.30	2,804,048,787.13
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、（十八）	99,811,246.10	65,049,541.92
递延所得税资产	七、（十九）	115,988,367.01	89,181,087.10
其他非流动资产	七、（二十）	189,500,000.00	189,500,000.00
非流动资产合计		18,412,920,382.06	16,767,942,841.64
资 产 总 计		49,245,164,393.56	43,374,530,458.44





合并资产负债表(续)

2023年12月31日

编制单位:常州市晋陵投资集团有限公司

金额单位:人民币元

项 目	注释	本年年末余额	本年初余额
流动负债:		—	—
短期借款	七、(二十一)	2,906,890,000.00	1,479,350,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、(二十二)	2,233,387,762.03	4,056,299,008.60
应付账款	七、(二十三)	3,217,708,179.36	1,693,394,393.28
预收款项	七、(二十四)	38,577,034.17	60,308,528.49
合同负债	七、(二十五)	364,077,691.30	537,108,854.53
应付职工薪酬	七、(二十六)	76,516,413.77	63,542,948.46
应交税费	七、(二十七)	285,648,862.21	247,536,927.01
其他应付款	七、(二十八)	449,843,225.63	623,791,818.49
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、(二十九)	2,043,545,063.66	1,624,329,040.69
其他流动负债	七、(三十)	65,158,879.13	1,441,542,368.35
流动负债合计		11,681,353,111.26	11,827,203,887.90
非流动负债:		—	—
长期借款	七、(三十一)	11,719,536,500.00	8,074,093,744.44
应付债券	七、(三十二)	4,570,974,642.41	3,876,665,306.09
其中:优先股			
永续债			
租赁负债	七、(三十三)	7,219,809.82	8,238,880.71
长期应付款	七、(三十四)	3,375,332,344.70	3,267,771,384.62
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、(三十五)	211,719,160.66	217,391,848.62
递延所得税负债	七、(十九)	61,413,971.34	54,612,446.02
其他非流动负债	七、(三十六)	251,795,616.44	251,747,945.21
非流动负债合计		20,197,992,045.37	15,750,521,555.71
负 债 合 计		31,879,345,156.63	27,577,725,443.61
所有者权益:		—	—
实收资本	七、(三十七)	1,070,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积	七、(三十八)	15,356,511,501.08	13,841,526,131.45
减:库存股			
其他综合收益	七、(三十九)	497,802.23	497,802.23
专项储备			
盈余公积	七、(四十)	125,767,975.81	86,136,737.54
一般风险准备			
未分配利润	七、(四十一)	756,087,169.43	819,244,245.62
归属于母公司所有者权益合计		17,308,864,448.55	15,747,404,916.84
少数股东权益		56,954,788.38	49,400,097.99
所有者权益合计		17,365,819,236.93	15,796,805,014.83
负债和所有者权益总计		49,245,164,393.56	43,374,530,458.44

财务报表附注是本财务报表的组成部分

财务报表由以下人士签署:

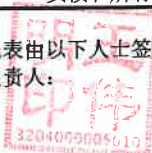
单位负责人:

主管会计工作负责人:

杨自强

会计机构负责人:

朱英





合并利润表

2023年度

编制单位：常州市晋陵投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年金额	上年金额
一、营业总收入		8,125,504,250.70	5,296,770,369.27
其中：营业收入	七、（四十二）	8,125,504,250.70	5,296,770,369.27
二、营业总成本		8,424,187,607.84	6,115,480,788.89
其中：营业成本	七、（四十二）	7,518,984,966.29	5,051,193,225.09
税金及附加	七、（四十三）	56,113,128.84	36,473,013.24
销售费用	七、（四十四）	103,024,031.46	82,901,715.76
管理费用	七、（四十五）	442,781,336.12	543,180,535.70
研发费用	七、（四十六）	3,570,486.84	3,556,185.50
财务费用	七、（四十七）	299,713,658.29	398,176,113.60
其中：利息费用	七、（四十七）	372,531,977.33	419,156,419.40
利息收入	七、（四十七）	92,194,398.12	22,003,639.84
加：其他收益	七、（四十八）	840,487,811.26	1,409,724,415.56
投资收益（损失以“-”号填列）	七、（四十九）	1,885,134.09	6,875,274.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	七、（四十九）	-591,750.40	270,537.95
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、（五十）	14,021,797.07	-31,324,438.52
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、（五十一）	-2,616,703.71	-1,712,504.60
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、（五十二）	-5,963,295.58	-72,997,927.87
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、（五十三）	13,061,708.82	148,088.47
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		562,193,094.81	492,002,487.78
加：营业外收入	七、（五十四）	1,201,610.29	1,720,776.83
减：营业外支出	七、（五十五）	2,393,664.74	3,187,516.06
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		561,001,040.36	490,535,748.55
减：所得税费用	七、（五十六）	203,217,187.88	150,557,911.04
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		357,783,852.48	339,977,837.51
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		350,584,162.08	341,131,513.73
少数股东损益		7,199,690.40	-1,153,676.22
（二）按经营持续性分类			
持续经营净利润		357,783,852.48	339,977,837.51
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、可供出售金融资产公允价值变动损益			
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6、其他债权投资信用减值准备			
7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8、外币财务报表折算差额			
9、其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		357,783,852.48	339,977,837.51
归属于母公司所有者的综合收益总额		350,584,162.08	341,131,513.73
归属于少数股东的综合收益总额		7,199,690.40	-1,153,676.22

财务报表附注是本财务报表的组成部分

财务报表由以下人士签署：

单位负责人：

主管会计工作负责人：

杨自强

会计机构负责人：

朱英





合并现金流量表

2023年度

编制单位：常州市晋陵投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：		—	—
销售商品、提供劳务收到的现金		5,074,466,409.28	5,850,271,860.92
收到的税费返还		63,828,810.35	160,754,555.21
收到其他与经营活动有关的现金	七、（五十七）	896,024,124.60	1,443,748,665.38
经营活动现金流入小计		6,034,319,344.23	7,454,775,081.51
购买商品、接受劳务支付的现金		7,512,762,833.58	12,375,759,801.34
支付给职工及为职工支付的现金		498,949,551.14	392,788,539.12
支付的各项税费		449,542,472.78	262,287,677.03
支付其他与经营活动有关的现金	七、（五十七）	288,973,986.43	151,017,789.08
经营活动现金流出小计		8,750,228,843.93	13,181,853,806.57
经营活动产生的现金流量净额		-2,715,909,499.70	-5,727,078,725.06
二、投资活动产生的现金流量：		—	—
收回投资收到的现金		5,000,000.00	7,055,548.67
取得投资收益收到的现金		9,871,448.37	7,047,142.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		309,790.27	99,100.17
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	七、（五十七）	1,992,247,240.18	7,532,437,237.64
投资活动现金流入小计		2,007,428,478.82	7,546,639,028.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,127,022,429.26	3,301,833,376.71
投资支付的现金		23,370,000.00	119,199,998.85
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七、（五十七）	731,845,645.22	52,161,700.00
投资活动现金流出小计		2,882,238,074.48	3,473,195,075.56
投资活动产生的现金流量净额		-874,809,595.66	4,073,443,953.27
三、筹资活动产生的现金流量：		—	—
吸收投资收到的现金		1,090,000.00	9,800,000.00
取得借款收到的现金		9,121,396,500.00	7,548,000,000.00
发行债券收到的现金		1,900,000,000.00	4,570,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、（五十七）	2,096,378,802.52	1,716,875,547.36
筹资活动现金流入小计		13,118,865,302.52	13,844,675,547.36
偿还债务支付的现金		6,447,580,005.84	8,923,174,592.59
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,157,296,717.95	752,201,247.71
支付其他与筹资活动有关的现金	七、（五十七）	1,905,823,993.44	1,675,506,561.89
筹资活动现金流出小计		9,510,700,717.23	11,350,882,402.19
筹资活动产生的现金流量净额		3,608,164,585.29	2,493,793,145.17
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		59,355.70	197,445.58
五、现金及现金等价物净增加额		17,504,845.63	840,355,818.96
加：期初现金及现金等价物余额		3,592,150,076.73	2,751,794,257.77
六、期末现金及现金等价物余额		3,609,654,922.36	3,592,150,076.73

财务报表附注是本财务报表的组成部分

财务报表由以下人士签署：

单位负责人：

主管会计工作负责人：

杨自强

会计机构负责人：

朱英





合并所有者权益变动表
2023年度

编制单位：宁波市晋陵投资集团有限公司

金额单位：人民币元

	本年金额										少数股东 权益	所有者权益 合计
	归属于母公司所有者权益											
	实收资本 (或股本)	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	小计			
一、上年年末余额	1,000,000,000.00	13,841,526,131.45		497,802.23		73,144,704.21		702,315,945.60	15,617,484,583.49	49,400,097.99	15,666,884,681.48	
加：会计政策变更						12,992,033.33		116,928,300.02	129,920,333.35		129,920,333.35	
前期差错更正	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
其他												
二、本年初余额	1,000,000,000.00	13,841,526,131.45		497,802.23		86,136,737.54		819,244,245.62	15,747,404,916.84	49,400,097.99	15,796,805,014.83	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	70,000,000.00	1,514,985,369.63				39,631,238.27		-63,157,076.19	1,561,459,531.71	7,554,690.39	1,569,014,222.10	
（一）综合收益总额	—	—	—	—	—	—	—	350,584,162.08	350,584,162.08	7,199,690.40	357,783,852.48	
（二）所有者投入和减少资本	70,000,000.00	1,514,985,369.63							1,584,985,369.63	1,090,000.00	1,586,075,369.63	
1、所有者投入资本	70,000,000.00		—	—	—	—	—	—	70,000,000.00	1,090,000.00	71,090,000.00	
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		1,514,985,369.63							1,514,985,369.63		1,514,985,369.63	
（三）专项储备提取和使用												
1、提取专项储备	—	—	—	—		—	—	—				
2、使用专项储备	—	—	—	—		—	—	—				
（四）利润分配						39,631,238.27		-413,741,238.27	-374,110,000.00	-735,000.01	-374,845,000.01	
1、提取盈余公积	—	—	—	—	—	39,631,238.27		-39,631,238.27		—		
2、提取一般风险准备	—	—	—	—	—	—				—		
3、对所有者（或股东）的分配	—	—	—	—	—	—	—	-374,110,000.00	-374,110,000.00	-735,000.01	-374,845,000.01	
4、其他												
（五）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、其他综合收益结转留存收益	—	—			—	—	—			—		
6、其他												
四、本年年末余额	1,070,000,000.00	15,356,511,501.08		497,802.23		125,767,975.81		756,087,169.43	17,308,864,448.55	56,954,788.38	17,365,819,236.93	

财务报表附注是本财务报表的组成部分

财务报表由以下人士签署：

单位负责人：



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）

2023年度

编制单位：常州市晋陵投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益
	实收资本 (或股本)	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	小计	
一、上年年末余额	1,000,000,000.00	12,171,900,996.67		497,802.23		30,807,666.98		575,751,469.10	13,778,957,934.98	38,754,363.90
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,000,000,000.00	12,171,900,996.67		497,802.23		30,807,666.98		575,751,469.10	13,778,957,934.98	38,754,363.90
三、本年增减变动金额（减少以“—”号填列）		1,669,625,134.78				42,337,037.23		126,564,476.50	1,838,526,648.51	10,645,734.09
（一）综合收益总额	—	—	—	—	—	—	—	341,131,513.73	341,131,513.73	-1,153,676.22
（二）所有者投入和减少资本		1,669,625,134.78							1,669,625,134.78	11,816,568.95
1、所有者投入资本			—	—	—	—	—	—		9,800,000.00
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		1,669,625,134.78							1,669,625,134.78	2,016,568.95
（三）专项储备提取和使用										
1、提取专项储备	—	—	—	—	—	—	—	—		
2、使用专项储备	—	—	—	—	—	—	—	—		
（四）利润分配						42,337,037.23		-214,567,037.23	-172,230,000.00	-17,158.64
1、提取盈余公积	—	—	—	—	—	42,337,037.23	—	-42,337,037.23		—
2、提取一般风险准备	—	—	—	—	—	—	—	—		—
3、对所有者（或股东）的分配	—	—	—	—	—	—	—	-172,230,000.00	-172,230,000.00	-17,158.64
4、其他										
（五）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、其他综合收益结转留存收益	—	—	—	—	—	—	—	—		—
6、其他										
四、本年年末余额	1,000,000,000.00	13,841,526,131.45		497,802.23		73,144,704.21		702,315,945.60	15,617,484,583.49	49,400,097.99

财务报表附注是本财务报表的组成部分

财务报表由以下人士签署：

单位负责人：



主管会计工作负责人：

杨自强

会计机构负责人：

朱英





资产负债表

2023年12月31日

编制单位：常州市晋陵投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末余额	年初余额
流动资产：		—	—
货币资金		3,106,362,594.11	4,318,507,297.34
交易性金融资产		2,796,000.00	2,076,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十六、（一）	116,661,219.48	123,658,932.93
应收款项融资			
预付款项		1,843,503,016.91	1,851,809,990.78
其他应收款	十六、（二）	9,611,352,617.63	7,384,016,800.92
存货		4,482,737,298.77	4,482,737,298.77
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		226,474,501.39	607,956,140.63
流动资产合计		19,389,887,248.29	18,770,762,461.37
非流动资产：		—	—
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、（三）	2,932,598,019.18	2,054,483,226.50
其他权益工具投资		80,000,000.00	80,000,000.00
其他非流动金融资产		239,125,802.41	252,310,106.62
投资性房地产		14,139,525,600.00	11,734,623,539.00
固定资产		429,889,126.94	447,318,627.25
在建工程		27,688,749.66	714,092,288.23
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		1,025,620,604.43	1,640,036,322.26
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		31,376,046.50	27,442,764.54
递延所得税资产		14,103,094.25	10,807,018.20
其他非流动资产		187,500,000.00	207,840,083.19
非流动资产合计		19,107,427,043.37	17,168,953,975.79
资产总计		38,497,314,291.66	35,939,716,437.16



资产负债表(续)

2023年12月31日

编制单位: 常州市晋陵投资集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	年末余额	年初余额
流动负债:		—	—
短期借款		902,000,000.00	848,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		2,022,255,674.61	3,269,458,093.39
应付账款		1,186,418,886.95	746,841,760.06
预收款项		11,881,195.87	37,165,860.70
合同负债			
应付职工薪酬		57,689.21	1,237,693.85
应交税费		162,442,941.12	186,966,642.95
其他应付款		3,571,257,278.97	1,223,474,813.45
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,836,257,275.23	1,601,457,560.63
其他流动负债			1,392,375,200.00
流动负债合计		9,692,570,941.96	9,306,977,625.03
非流动负债:		—	—
长期借款		3,649,730,000.00	3,943,749,300.00
应付债券		4,570,974,642.41	3,876,665,306.09
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		2,589,482,144.70	3,171,208,214.85
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		136,016,708.28	140,377,949.39
递延所得税负债		7,316,122.42	
其他非流动负债		251,795,616.44	254,614,378.17
非流动负债合计		11,205,315,234.25	11,386,615,148.50
负 债 合 计		20,897,886,176.21	20,693,592,773.53
所有者权益:		—	—
实收资本		1,070,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		16,099,704,450.93	13,838,602,381.82
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		110,314,156.46	70,682,918.19
一般风险准备			
未分配利润		319,409,508.06	336,838,363.62
所有者权益合计		17,599,428,115.45	15,246,123,663.63
负债和所有者权益总计		38,497,314,291.66	35,939,716,437.16

财务报表附注是本财务报表的组成部分

财务报表由以下人士签署:

单位负责人:



主管会计工作负责人:

杨自强

会计机构负责人:

朱英





利润表

2023年度

编制单位：常州市晋陵投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年金额	上年金额
一、营业总收入		92,296,955.38	97,684,295.29
其中：营业收入	十六、（四）	92,296,955.38	97,684,295.29
二、营业总成本		387,419,906.00	882,720,935.17
其中：营业成本	十六、（四）	41,483,191.42	386,013,411.03
税金及附加		20,710,866.71	20,886,399.23
销售费用			
管理费用		96,434,534.26	94,692,670.69
研发费用			
财务费用		228,791,313.61	381,128,454.22
其中：利息费用		499,402,763.47	381,128,454.22
利息收入		287,629,621.43	
加：其他收益		816,447,763.81	1,384,824,957.55
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、（五）	487,431.22	1,880,923.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-277,276.43	-328,562.05
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		4,614,453.64	-32,760,998.34
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-14,098.93	444,410.68
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		526,412,599.12	569,352,653.09
加：营业外收入		10,036.00	37,911.46
减：营业外支出		1,150,000.00	2,082,998.18
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		525,272,635.12	567,307,566.37
减：所得税费用		128,960,252.41	143,937,194.09
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		396,312,382.71	423,370,372.28
（一）持续经营净利润		396,312,382.71	423,370,372.28
（二）终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、可供出售金融资产公允价值变动损益			
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6、其他债权投资信用减值准备			
7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8、外币财务报表折算差额			
9、其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		396,312,382.71	423,370,372.28

财务报表附注是本财务报表的组成部分

财务报表由以下人士签署：

单位负责人：



主管会计工作负责人：

杨自强

会计机构负责人：

朱英





现金流量表

2023年度

编制单位：常州市晋陵投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：		—	—
销售商品、提供劳务收到的现金		54,377,709.20	74,471,305.31
收到的税费返还		52,536,078.60	122,143,829.71
收到其他与经营活动有关的现金		812,826,811.42	1,380,501,627.90
经营活动现金流入小计		919,740,599.22	1,577,116,762.92
购买商品、接受劳务支付的现金		46,134,508.47	85,488,287.03
支付给职工及为职工支付的现金		22,207,871.34	18,959,179.66
支付的各项税费		175,847,977.36	53,059,629.26
支付其他与经营活动有关的现金		70,740,018.15	28,014,827.80
经营活动现金流出小计		314,930,375.32	185,521,923.75
经营活动产生的现金流量净额		604,810,223.90	1,391,594,839.17
二、投资活动产生的现金流量：		—	—
收回投资收到的现金			6,690,767.61
取得投资收益收到的现金		764,707.65	2,209,485.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		1,284,949,507.67	7,338,409,700.00
投资活动现金流入小计		1,285,714,215.32	7,347,309,952.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,129,183,538.80	3,051,688,633.68
投资支付的现金		132,160,000.00	507,159,998.85
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,261,343,538.80	3,558,848,632.53
投资活动产生的现金流量净额		24,370,676.52	3,788,461,320.21
三、筹资活动产生的现金流量：		—	—
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,733,500,000.00	2,858,000,000.00
发行债券收到的现金		1,900,000,000.00	4,570,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		4,496,756,827.39	2,551,062,304.65
筹资活动现金流入小计		9,130,256,827.39	9,979,062,304.65
偿还债务支付的现金		5,354,590,005.84	8,725,838,402.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		860,156,478.46	674,022,519.80
支付其他与筹资活动有关的现金		3,622,018,890.35	5,116,525,850.29
筹资活动现金流出小计		9,836,765,374.65	14,516,386,772.54
筹资活动产生的现金流量净额		-706,508,547.26	-4,537,324,467.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-77,327,646.84	642,731,691.49
加：期初现金及现金等价物余额		2,418,853,841.70	1,776,122,150.21
六、期末现金及现金等价物余额		2,341,526,194.86	2,418,853,841.70

财务报表附注是本财务报表的组成部分

财务报表由以下人士签署：

单位负责人：

明王印伟
33040904050123

主管会计工作负责人：

杨自强

会计机构负责人：

朱英





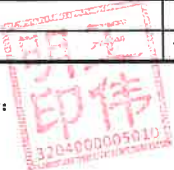
所有者权益变动表
2023年度

编制单位：常州市晋陵投资集团有限公司 金额单位：人民币元

	本年金额								
	实收资本 (或股本)	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
一、上年年末余额	1,000,000,000.00	13,838,602,381.82				69,822,988.30		329,098,994.62	15,237,524,364.74
加：会计政策变更						859,929.89		7,739,369.00	8,599,298.89
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	1,000,000,000.00	13,838,602,381.82				70,682,918.19		336,838,363.62	15,246,123,663.63
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	70,000,000.00	2,261,102,069.11				39,631,238.27		-17,428,855.56	2,353,304,451.82
（一）综合收益总额	—	—	—	—	—	—	—	396,312,382.71	396,312,382.71
（二）所有者投入和减少资本	70,000,000.00	2,261,102,069.11							2,331,102,069.11
1、所有者投入资本	70,000,000.00		—	—	—	—	—	—	70,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本			—	—	—	—	—	—	
3、股份支付计入所有者权益的金额			—	—	—	—	—	—	
4、其他		2,261,102,069.11							2,261,102,069.11
（三）专项储备提取和使用									
1、提取专项储备	—	—	—	—		—	—	—	
2、使用专项储备	—	—				—	—	—	
（四）利润分配						39,631,238.27		-413,741,238.27	-374,110,000.00
1、提取盈余公积	—	—	—	—	—	39,631,238.27	—	-39,631,238.27	
其中：法定公积金	—	—	—	—	—	39,631,238.27	—	-39,631,238.27	
任意公积金	—	—	—	—	—		—		
2、提取一般风险准备	—	—	—	—	—	—			
3、对所有者（或股东）的分配	—	—	—	—	—	—	—	-374,110,000.00	-374,110,000.00
4、其他									
（五）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、其他综合收益结转留存收益	—	—	—		—	—	—		
6、其他									
四、本年年末余额	1,070,000,000.00	16,099,704,450.93				110,314,156.46		319,409,508.06	17,599,428,115.45

财务报表附注是本财务报表的组成部分

财务报表由以下人士签署：
单位负责人：



主管会计工作负责人：

杨自强

会计机构负责人：

朱英





所有者权益变动表（续）
2023年度

编制单位：常州市晋陵投资集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上年金额								
	归属于母公司所有者权益								
	实收资本 (或股本)	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
一、上年年末余额	1,000,000,000.00	12,172,222,381.82				27,485,951.07		120,295,659.57	13,320,003,992.46
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	1,000,000,000.00	12,172,222,381.82				27,485,951.07		120,295,659.57	13,320,003,992.46
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		1,666,380,000.00				42,337,037.23		208,803,335.05	1,917,520,372.28
（一）综合收益总额	—	—	—	—	—	—	—	423,370,372.28	423,370,372.28
（二）所有者投入和减少资本		1,666,380,000.00							1,666,380,000.00
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		1,666,380,000.00							1,666,380,000.00
（三）专项储备提取和使用									
1、提取专项储备	—	—	—	—		—	—	—	
2、使用专项储备	—	—	—	—		—	—	—	
（四）利润分配						42,337,037.23		-214,567,037.23	-172,230,000.00
1、提取盈余公积	—	—	—	—	—	42,337,037.23		-42,337,037.23	
其中：法定公积金	—	—	—	—	—	42,337,037.23		-42,337,037.23	
任意公积金	—	—	—	—	—				
2、提取一般风险准备	—	—	—	—	—				
3、对所有者（或股东）的分配	—	—	—	—	—			-172,230,000.00	-172,230,000.00
4、其他									
（五）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、其他综合收益结转留存收益	—	—	—	—	—				
6、其他									
四、本年年末余额	1,000,000,000.00	13,838,602,381.82				69,822,988.30		329,098,994.62	15,237,524,364.74

财务报表附注是本财务报表的组成部分

财务报表由以下人士签署：

单位负责人：

明王印伟
320400005010

主管会计工作负责人：

杨自强

会计机构负责人：

朱英



常州市晋陵投资集团有限公司
2023 年度财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、企业的基本情况

常州市晋陵投资集团有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)于 2011 年 3 月 11 日成立, 原名常州市晋陵投资建设有限公司, 原为常州市人民政府出资组建的有限责任公司(国有独资), 取得江苏省常州工商行政管理局核发的统一社会信用代码为 913204005703703539 号《营业执照》, 2015 年 10 月根据常国资【2015】82 号《市国资委关于常州市文化广场停车场项目国开发展基金投资认定函》, 同意国开发展基金有限公司投资晋陵公司补充常州市文化广场停车场项目资本金缺口, 投资后注册资本变更为 37,000.00 万元, 其中: 常州市人民政府出资 30,000.00 万元, 占注册资本总额的 81.08%; 国开发展基金有限公司出资 7,000.00 万元, 占注册资本总额的 18.92%。2018 年 8 月根据公司股东会决议, 同意资本公积转增注册资本 70,000.00 万元, 转增后注册资本变更为 107,000.00 万元, 其中常州市人民政府出资 100,000.00 万元, 占注册资本总额的 93.46%, 国开发展基金有限公司出资 7,000 万元, 占注册资本总额的 6.54%。根据 2023 年股东会决议, 国开发展基金有限公司将其持有本公司 6.54% 股权(出资额 7000 万元)以原价格转让给常州市人民政府, 转让后公司注册资本不变, 全部由常州市人民政府出资。

公司法定代表人: 王伟明先生。注册住所: 常州市天宁区锦绣路 2 号。

本公司 2023 年纳入合并范围的子公司共 49 户, 详见本附注九(一)“在子公司中的权益”。本公司本期合并范围比 2022 年度增加 4 户, 详见本附注八、“合并范围的变更”。

公司经营范围: 一般项目: 自有资金投资的资产管理服务; 以自有资金从事投资活动; 股权投资; 创业投资(限投资未上市企业); 融资咨询服务; 非融资担保服务; 企业总部管理; 创业空间服务; 企业管理咨询; 社会经济咨询服务; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 信息技术咨询服务; 土地使用权租赁; 非居住房地产租赁; 住房租赁; 租赁服务(不含出版物出租); 仓储设备租赁服务; 工程管理服务; 广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位); 广告制作; 广告设计、代理; 会议及展览服务; 停车场服务; 物业管理(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》及其后颁布和修订的具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行编制。

（二）持续经营能力

本公司自报告期末起 12 个月内具备持续经营能力，不存在影响本公司持续经营能力的重大事项。

三、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日的财务状况及 2023 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（三）企业合并

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

1、同一控制下企业合并的会计处理方法

公司对同一控制下的企业合并采用权益结合法进行会计处理。

在合并日，公司对同一控制下的企业合并中取得的资产和负债，按照在被合并方资产与负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；根据合并后享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为个别财务报表中长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资的初始投资成本与支付合并对价（包括支付的现金、转让的非现金资产、所发生或承担的债务账面价值或发行股份的面值总额）之间的差额，调整资本公积（股本溢价或资本溢价）；资本公积（股本溢价或资本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

2、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。公司对初始确认后的商誉不进行摊销，在年末进行减值测试，商誉以其成本扣除累计减值准备后的金额计量。

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。

3、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) 公司为企业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。

(四) 控制的判断标准和合并财务报表编制方法

1、控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

2、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。

3、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。

4、子公司发生超额亏损在合并财务报表中的反映

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

5、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。

（五）现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物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。

（六）金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

1、金融工具的分类

（1）金融资产的分类

公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：1）以摊余成本计量的金融资产；2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（包括指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）；3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

（2）金融负债的分类

公司将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) 以摊余成本计量的金融负债。

2、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) 金融资产

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的应收账款、应收票据，且其未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的，按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。除减值损失或利得、汇兑损益及采用实际利率法计算的利息计入当期损益外，其他利得或损失均计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的，将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产

公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。被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，该负债由公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②以摊余成本计量的金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：（1）未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；（2）保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产在终止确认日的账面价值；（2）因转移金融资产而收到的对价，与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以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊。

4、金融负债终止确认

当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债），将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- （1）公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- （2）公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

6、权益工具

权益工具是指能证明拥有公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

公司控制的主体发行的满足金融负债定义，但满足准则规定条件分类为权益工具的特殊金融工具，在公司合并财务报表中对应的少数股东权益部分，分类为金融负债。

7、金融工具公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

在初始确认时，金融资产或金融负债的公允价值以相同资产或负债在活跃市场上的报价或者以仅使用可观察市场数据的估值技术之外的其他方式确定的，公司将该公允价值与交易价格之间的差额递延。初始确认后，公司根据某一因素在相应会计期间的变动程度将该递延差额确认为相应会计期间的利得或损失。

8、金融资产减值

公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

- （1）减值准备的确认方法

公司在考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息的基础上，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

1) 一般处理方法

每个资产负债表日，公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具（如在具有较高信用评级的商业银行的定期存款、具有“投资级”以上外部信用评级的金融工具），公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

2) 简化处理方法

对于应收账款、合同资产、租赁应收款及与收入相关的应收票据，未包含重大融资成分或不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对包含重大融资成分的应收款项、合同资产和《企业会计准则第 21 号-租赁》规范的租赁应收款，始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。

无论公司采用何种方式评估信用风险是否显著增加，如果合同付款逾期超过（含）30 日，则通常可以推定金融资产的信用风险显著增加，除非公司以合理成本即可获得合理且有依据的信息，证明即使逾期超过 30 日，信用风险仍未显著增加。

除特殊情况外，公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

（3）以组合为基础评估信用风险的组合方法和确定依据

公司对于信用风险显著不同具备以下特征的应收票据、应收账款、合同资产、租赁应收款和其他应收款单项评价信用风险。如：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。

当无法以合理成本评估单项金融资产预期信用损失的信息时，公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
商业承兑汇票组合	本组合为应收商业承兑汇票	公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收商业承兑汇票逾期账龄和整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
银行承兑汇票组合	本组合为应收银行承兑汇票	公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收银行承兑汇票逾期账龄和整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款组合 1	本组合为应收政府部门、事业单位及合作项目股东款项	公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，应收账款逾期账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。
应收账款组合 2	本组合为应收关联方款项	
应收账款组合 3	本组合为应收其他单位款项	
其他应收款组合 1	本组合为其他应收政府部门及事业单位的款项、备用金以及支付的保证金、押金等的往来款	公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
其他应收款组合 2	本组合为其他应收关联方款项	
其他应收款组合 3	本组合为其他应收其他款项	
合同资产组合 1	本组合为与政府部门及事业单位相关款项	对于划分为组合的合同资产，参照历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
合同资产组合 2	本组合为与关联方款项	
合同资产组合 3	本组合为与其他单位款项	
租赁应收款组合	本组合为租赁应收款项	对于划分为组合的租赁应收款，参照历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

（七）存货

1、存货的分类

存货是指公司在日常生产经营过程中持有以备出售，或提供劳务过程中将消耗的材料或物料等，包括待开发地块、原材料、开发成本、开发产品、合同履约成本、库存商品、定销房及周转房等。

2、存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价。

发出存货时，采取加权平均法核算。

对在经营过程中多次使用的但未列入固定资产的周转材料、低值易耗品、包装物等存货，在领用当月采用一次摊销法。

3、存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

（1）存货可变现净值的确定依据

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

1) 存货可变现净值的确定依据：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) 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。

（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其公允价值或可变现净值孰低计提存货跌价准备。

4、存货的盘存制度为永续盘存制。

（八）合同资产

合同资产，指公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。公司的合同资产主要包括履约进度与结算进度存在的时间性差异的资产和质保金。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四之（六）8“金融资产减值”。

（九）合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

1、合同履约成本

本公司企业为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

（2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

（3）该成本预期能够收回。

2、合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销。与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

（1）因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

（2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（十）持有待售及终止经营

1、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。

2、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。

(十一) 长期股权投资

1、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四(三)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。

2、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。

3、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。

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，本公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

4、长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四（十九）“非流动非金融资产减值”。

（十二）投资性房地产

1、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。

本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。

2、投资性房地产的确认条件

投资性房地产同时满足下列条件的，才能予以确认：

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

3、投资性房地产的后续计量

本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

（1）选用公允价值模式进行后续计量的依据

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

同时满足下列条件的，公司才能采用公允价值模式计量的投资性房地产：

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

（2）投资性房地产的公允价值的确定

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

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

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

本公司选择公允价值计量的依据：根据投资性房地产评估报告。

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

（十三）固定资产

1、固定资产确认条件

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。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能

够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

2、固定资产的分类、计价方法及折旧方法

(1) 除已提足折旧仍继续使用的固定资产和土地以外，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）	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋建筑物	20-40	5	2.375-4.75	直线法
机器设备	3-10	5	9.50-31.67	直线法
运输设备	4-10	5	9.50-23.75	直线法
电子设备及其他	3-10	5	9.50-31.67	直线法

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。

3、固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四（十九）“非流动非金融资产减值”。

（十四）在建工程

1、在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、在建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。

3、在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四（十九）非流动非金融资产减值。

（十五）借款费用

1、借款费用的范围

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

2、借款费用的确认原则

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。

3、借款费用资本化期间的确定

（1）借款费用开始资本化时点的确定

当资产支出已经发生、借款费用已经发生且为使资产达到预定可使用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。

4、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。

（十六）使用权资产

使用权资产，是指公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。公司将短期租赁和低价值资产租

赁的租赁付款额在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

1、初始计量

在租赁期开始日，公司按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③发生的初始直接费用，即为达成租赁所发生的增量成本；④为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，属于为生产存货而发生的除外。

2、后续计量

（1）计量基础

在租赁期开始日后，公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产。

公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

（2）使用权资产的折旧

自租赁期开始日起，公司对使用权资产计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。公司在确定使用权资产的折旧方法时，根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式，在整个租赁期内采用直线法对使用权资产计提折旧。如果使用权资产发生减值，公司按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值，进行后续折旧。

（十七）无形资产

1、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。

2、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	40	0	2.5
软件	2-10	0	10-50
非专利技术	5	0	20

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，但于每年年度终了进行减值测试。

3、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。

4、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。

5、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四（十九）“非流动非金融资产减值”。

（十八）长期待摊费用

1、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。

2、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。

3、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。

（十九）非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资、商誉等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先

抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值,再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重,按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认,以后期间不予转回。

(二十) 合同负债

合同负债,是指公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果公司在向客户转让商品之前,客户已经支付了合同对价或公司已经取得了无条件收款权,公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点,将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示,不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

(二十一) 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。

1、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。

2、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。

3、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。

4、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) 租赁负债

1、初始计量

公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

(1) 租赁付款额

租赁付款额，是指公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：①固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；③公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；④租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；⑤根据公司提供的担保余值预计应支付的款项。

(2) 折现率

计算租赁付款额的现值时，公司采用租赁内含利率作为折现率。因无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。该增量借款利率，是指公司在类似经济环境下为获得与使用权资产价值接近的资产，在类似期间以类似抵押条件借入资金须支付的利率。公司以银行贷款利率为基础，考虑相关因素进行调整而得出该增量借款利率。

2、后续计量

在租赁期开始日后，公司按以下原则对租赁负债进行后续计量：①确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；②支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额；③因重估或租赁变更等原因导致租赁付款额发生变动时，重新计量租赁负债的账面价值。

在租赁期开始日后，发生下列情形时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债的账面价值，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，公司将剩余金额计入当期损益。

- (1) 实质固定付款额发生变动；
- (2) 担保余值预计的应付金额发生变动；
- (3) 用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；
- (4) 购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果或实际行使情况发生变化；在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益，但应当资本化的除外。

(二十三) 收入

1、收入确认原则和计量方法

（1）收入的确认

公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。合同开始日，公司对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行，然后，在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

合同包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益。
- 2) 客户能够控制公司履约过程中在建的商品。
- 3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且该公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。对于在某一时点履行的履约义务，公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：

- 1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- 2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；
- 3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；
- 4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；
- 5) 客户已接受该商品；
- 6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

（2）收入的计量

1) 可变对价

合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最有可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。每一资产负债表日，公司重新估计应计入交易价格的可变对价金额。

2) 重大融资成分

合同中存在重大融资成分的,公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格,使用将合同对价的名义金额折现为商品或服务现销价格的折现率,将确定的交易价格与合同承诺的对价金额之间的差额在合同期间内采用实际利率法摊销。对于预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔未超过一年的,公司未考虑合同中存在的重大融资成分。

3) 非现金对价

客户支付非现金对价的,公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的,公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

4) 应付客户对价

合同中存在应付客户对价的,除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的,公司将该应付对价冲减交易价格,并在确认相关收入与支付(或承诺支付)客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

2、具体的收入确认政策

(1) 房屋销售业务:

属于在某一时点履行的履约义务,公司销售房地产开发产品或外购商品房收入在房产完工并验收合格,签订具有法律约束力的销售合同,将开发产品或外购商品房的控制权转移给购买方时,确认销售收入。

(2) 商品销售业务:

属于在某一时点履行的履约义务,当已将商品的实物转移给客户,客户已接受该商品,客户取得商品的控制权,相关的收入已经取得或取得了收款的凭据,确认收入。

(3) 提供劳务:

1) 工程承包业务:属于某一时段内履行履约义务,本公司根据合同总收入和按照“产出法”确定的履约进度确认收入,履约进度则根据监理或委托方确认的已完成工程量占项目总工程量的比例确定。

2) 酒店服务收入:属于在某一时点履行的履约义务,在餐饮服务及酒店客房服务已提供且取得收取服务费的权利时确认。

3) 物业服务收入:属于某一时段内履行履约义务,根据与客户签订的合同向客户提供物业管理及其他服务,根据合同按期与客户结算收款,并确认物业服务收入。

(二十四) 政府补助

1、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。

2、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。

3、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）。

4、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，可以区分的，则分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，则整体归类为与收益相关的政府补助。

（4）与公司日常经营相关的政府补助，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，计入营业外收支。财政将贴息资金直接拨付给公司的，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

（5）已确认的政府补助需要退回的，分别下列情况处理：

- 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金额，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）递延所得税资产和递延所得税负债

公司采用资产负债表债务法核算所得税。

1、递延所得税资产或递延所得税负债的确认

（1）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。

2、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）租赁（出租人的会计处理）

1、经营租赁的会计处理方法

公司按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表的相关项目内。公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。在租赁期内各个期间，公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。对于经营租赁资产中的固定资产，公司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。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

经营租赁发生变更的，公司自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

2、融资租赁的会计处理方法

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各期间，公司按照固定的周期性利率计算并确认利息收入。公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额，如与资产的未来绩效或使用情况挂钩，在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

（二十七）利润分配

1、公司按照下列顺序分配税后利润：

- （1）弥补以前年度亏损；
- （2）提取法定盈余公积金；
- （3）提取任意盈余公积金；
- （4）分配股利。

2、根据《公司法》的规定，公司分配当年税后利润时，按照税后利润的 10% 计提法定盈余公积。当公司法定盈余公积累计额达到公司注册资本的 50% 以上后，不再提取。

3、公司的法定盈余公积金不足以弥补以前年度亏损的，在提取法定盈余公积金之前，公司先用当年利润弥补亏损。

4、公司从税后利润中提取法定盈余公积金后，根据股东会决议从税后利润中提取任意盈余公积金。

5、公司弥补亏损和提取盈余公积金后所余税后利润，按照股东实缴的出资比例分配。

五、会计政策、会计估计变更

（一）会计政策变更

经本公司管理层批准，本公司自 2023 年 1 月 1 日起对投资性房产的后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式，本公司对该会计政策变更时公允价值与账面价值之间的差额，调整期初留存收益。受影响的报表项目及金额如下：

受影响的报表项目	2022 年原报表(更正后)	追溯调整后报表	影响金额(增加+/减少-)
投资性房地产	8,838,581,718.08	9,011,808,829.21	173,227,111.13
递延所得税负债	11,305,668.23	54,612,446.02	43,306,777.79
盈余公积	73,144,704.21	86,136,737.54	12,992,033.33
未分配利润	702,315,945.60	819,244,245.62	116,928,300.02
归属于母公司的所有者权益	15,617,484,583.49	15,747,404,916.84	129,920,333.35

（二）会计估计变更

本公司2023年度无应披露的会计估计变更事项。

六、税项

（一）主要税种及税率

税 种	具体税率情况
增值税	应税收入按13%、9%、6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；简易征收适用5%的税率。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%、5%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的5%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%、15%计缴。

（二）税收优惠及批文

1、《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第1号）自2023年1月1日至2023年12月31日，允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%抵减应纳税额。

2、本公司控股子公司晋陵设计（江苏）有限公司于 2023年11月6日取得《高新技术企业证书》（证书编号：GR202332003744），证书有效期为三年，晋陵设计（江苏）有限公司 2023 年度适用 15%的所得税优惠税率。

3、根据《财政部 税务总局关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第7号），企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，自2023年1月1日起，再按照实际发生额的 100%在税前加计扣除；形成无形资产的，自2023年1月1日起，按照无形资产成本的 200%在税前摊销。

4、根据《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》(财税(2016)36号)《关于明确养老机构免征增值税等政策的通知》(财税[2019]20号)以及《财政部税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》(财政部 税务总局公告 2022 年第 4 号),医疗机构提供的医疗服务免征增值税,免征增值税政策的执行期限延长至2023年12月31日。

5、根据《财政部税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告2023年第6号)规定,对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分,减按25%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税。执行期限为2023年1月1日至2024年12月31日。

6、根据《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局2023年第12号)规定:自2023年1月1日至2027年12月31日,对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税政策,延续执行至2027年12月31日;对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

七、合并财务报表重要项目的说明

以下注释项目除特别注明之外,金额单位为人民币元;“期初”指 2023 年 1 月 1 日,“期末”指 2023 年 12 月 31 日,“上期”指 2022 年度,“本期”指 2023 年度。

(一) 货币资金

1、货币资金分类

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	620,452.37	596,060.70
银行存款	4,436,523,499.26	5,296,534,094.42
其他货币资金	221,037,472.76	669,854,088.85
合 计	4,658,181,424.39	5,966,984,243.97

2、其他货币资金明细

项 目	期末余额	期初余额
存出投资款	970.73	633.21
保函保证金	24,655,102.78	27,210,000.00
信用证保证金	48.40	87,883.51
银行承兑汇票保证金	196,181,350.85	622,250,000.00
行业资金监管保证金	200,000.00	200,000.00
其他保证金		20,105,572.13
合 计	221,037,472.76	669,854,088.85

3、期末所有权或使用权受限制的资产:

银行存款期末余额中除质押的定期存单 827,490,000.00 元外不存在其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制以及存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

其他货币资金期末余额中除存出投资款 970.73 元不受限外，其他均因抵押、冻结等原因使用受限。

(二) 交易性金融资产

项 目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	86,714,614.26	104,448,446.65
其中：国债逆回购	2,796,000.00	2,076,000.00
理财产品	3,918,614.26	2,369,768.40
结构性存款	80,000,000.00	100,000,000.00
其他		2,678.25
合 计	86,714,614.26	104,448,446.65

(三) 应收账款

1、按账龄披露

账 龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内(含 1 年)	3,299,191,301.81	268,169,978.69
1-2 年 (含 2 年)	7,263,892.66	12,896,590.49
2-3 年 (含 3 年)	6,535,730.45	4,334,551.17
3-4 年 (含 4 年)	4,170,400.52	27,587,991.79
4-5 年 (含 5 年)	27,555,759.55	40,646,380.00
5 年以上	42,099,696.50	1,453,316.50
合 计	3,386,816,781.49	355,088,808.64

2、按坏账计提方法分类披露

种 类	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（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,868,488.97	0.06	1,762,155.10	94.31	106,333.87
按组合计提坏账准备的应收账款	3,384,948,292.52	99.94	4,357,940.61	0.13	3,380,590,351.91
其中：组合 1-政府部门及事业单位	2,665,056,217.66	78.68	469,061.19	0.02	2,664,587,156.47
组合 2-关联方单位					

种 类	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（%）	
款项					
组合 3-其他单位款项	719,892,074.86	21.26	3,888,879.42	0.54	716,003,195.44
合 计	3,386,816,781.49	100.00	6,120,095.71	0.18	3,380,696,685.78

(续)

种 类	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 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,453,316.50	0.41	1,453,316.50	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	353,635,492.14	99.59	2,109,968.68	0.60	351,525,523.46
其中：组合 1-政府部门及事业单位	252,889,996.46	71.22	182,978.52	0.07	252,707,017.94
组合 2-关联方单位款项					
组合 3-其他单位款项	100,745,495.68	28.37	1,926,990.16	1.91	98,818,505.52
合 计	355,088,808.64	100.00	3,563,285.18	1.00	351,525,523.46

(1) 单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
望洲天使母婴健康管理有限公司	868,858.00	868,858.00	100.00	债务人营业执照已吊销
常州市渔蒙家餐饮管理有限公司	431,408.50	431,408.50	100.00	债务人营业执照已吊销
其他单位款项	568,222.47	461,888.60	81.29	预计不能全部收回
合 计	1,868,488.97	1,762,155.10	94.31	—

(2) 按组合计提坏账准备

组合名称	期末余额
------	------

	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
组合 1-政府部门及事业单位	2,665,056,217.66	469,061.19	0.02
组合 2-关联方单位款项			
组合 3-其他单位款项	719,892,074.86	3,888,879.42	0.54
合 计	3,384,948,292.52	4,357,940.61	0.13

组合 1-政府部门及事业单位

逾期账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	2,664,884,537.66	460,477.19	0.02	250,100,996.46	43,528.52	0.02
逾期 1 年以内	171,680.00	8,584.00	5.00	2,789,000.00	139,450.00	5.00
合计	2,665,056,217.66	469,061.19	0.02	252,889,996.46	182,978.52	0.07

组合 3-其他单位款项

逾期账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
未逾期	715,589,511.75	2,850,785.19	0.40	97,255,496.23	1,577,990.22	1.62
逾期 1 年以内	1,263,373.50	126,337.35	10.00	3,489,999.45	348,999.94	10.00
逾期 1-2 年	3,039,189.61	911,756.88	30.00			
合计	719,892,074.86	3,888,879.42	0.54	100,745,495.68	1,926,990.16	1.91

3、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备	1,453,316.50	308,838.60				1,762,155.10
按组合计提坏账准备	2,109,968.68	2,307,030.24	59,058.31			4,357,940.61
合 计	3,563,285.18	2,615,868.84	59,058.31			6,120,095.71

4、本期无实际核销的应收账款情况

5、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)	应收账款坏账准备
常州市新北区新桥街道办事处	1,617,445,320.00	1 年以内	47.76	323,489.06
常州武进区丁堰财政所	362,564,261.81	1 年以内	10.70	72,512.85

单位名称	应收账款期末余额	账龄	占应收账款总额的比例（%）	应收账款坏账准备
深圳市怡亚通供应链股份有限公司	347,399,233.00	1 年以内	10.26	
孝义市恒润能源科技有限公司	248,479,242.78	1 年以内	7.34	
江苏龙羊峡能源有限公司	67,552,784.94	1 年以内	1.99	
合 计	2,643,440,842.53		78.05	396,001.91

(四) 应收款项融资

种 类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票组合	44,395,419.77	68,550,000.00
合 计	44,395,419.77	68,550,000.00

(五) 预付款项

1、按账龄列示

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账	账面余额		坏账
	金额	比例（%）	准备	金额	比例（%）	准备
1 年以内(含 1 年)	1,034,961,530.45	15.51		3,909,576,359.31	67.81	
1-2 年 (含 2 年)	3,827,675,064.87	57.37		1,600,197,577.02	27.76	
2-3 年 (含 3 年)	1,562,080,740.08	23.41		6,985,552.95	0.12	
3-4 年 (含 4 年)	626,057.07	0.01		452,306.70	0.01	
4-5 年 (含 5 年)	202,435.19	0.01		385,869.38	0.01	
5 年以上	246,780,632.38	3.69		247,610,055.44	4.29	
合 计	6,672,326,460.04	100.00		5,765,207,720.80	100.00	

2、账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

单位名称	账面余额	未结算原因
常州市财政局	5,292,000,000.00	预付土地出让金，尚未办理权证
常州新城房产开发有限公司	135,756,081.00	预付安置房款，未到结算期
常州市城市建设（集团）有限公司	120,193,093.00	预付地块支出，未到结算期
合 计	5,547,949,174.00	

3、按欠款方归集的期末重要的预付账款情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例（%）	坏账准备
-------	------	---------------	------

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
常州市财政局	5,866,000,000.00	87.92	
常州新城房产开发有限公司	135,756,081.00	2.03	
常州市城市建设(集团)有限公司	120,193,093.00	1.80	
合 计	6,121,949,174.00	91.75	

(六) 其他应收款

1、分类

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	3,691,785,848.22	2,668,132,214.84
合 计	3,691,785,848.22	2,668,132,214.84

2、其他应收款

(1) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	45,262,458.65	97,360,805.00
备用金	8,438,899.78	2,710,796.98
往来款	349,331,251.85	406,055,873.36
代付维修基金等款项	13,548,727.33	16,428,188.11
代建项目及融资费用	705,939,155.49	655,445,958.95
代付土地开发成本等	2,580,043,537.49	1,394,112,273.69
关联方		106,997,222.22
其他	768,823.20	508,208.92
小计	3,703,332,853.79	2,679,619,327.23
减：坏账准备	11,547,005.57	11,487,112.39
合 计	3,691,785,848.22	2,668,132,214.84

(2) 按账龄披露

账 龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内(含 1 年)	1,408,134,397.12	1,081,527,358.82
1-2 年 (含 2 年)	1,020,588,124.73	599,053,515.83
2-3 年 (含 3 年)	430,012,245.18	340,227,771.81
3-4 年 (含 4 年)	310,070,916.11	332,320,630.95
4-5 年 (含 5 年)	261,983,073.44	322,597,842.70

账 龄	期末账面余额	期初账面余额
5 年以上	272,544,097.21	3,892,207.12
合 计	3,703,332,853.79	2,679,619,327.23

(3) 坏账准备的计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段备	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
上期期末余额	8,781,712.39		2,705,400.00	11,487,112.39
上期期末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	87,254.78			87,254.78
本期转回	27,361.60			27,361.60
本期转销				
其他变动				
期末余额	8,841,605.57		2,705,400.00	11,547,005.57

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
其他应收款	11,487,112.39	87,254.78	27,361.60			11,547,005.57
合 计	11,487,112.39	87,254.78	27,361.60			11,547,005.57

(5) 按欠款方归集的期末金额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	账面余额	账 龄		占其他应收款期末余额的比例（%）	坏账准备
常州市财政局	代建项目\保证金	919,818,329.02	1 年以内	260,430,663.89	24.84	181,866.91
			1-2 年	109,200,170.96		
			2-3 年	254,865,536.39		
			3-4 年	28,044,555.96		
			4-5 年	138,198,521.61		
			5 年以上	129,078,880.21		

单位名称	款项性质	账面余额	账 龄		占其他 应收款 期末余 额的比例 (%)	坏账准备
常州市天宁区兰陵街道综合保障中心	代付土地开发成本等	802,028,074.02	1 年以内	35,178,473.14	21.65	160,405.61
			1-2 年	702,322,970.52		
			2-3 年	64,526,630.36		
常州市天宁区房屋征收与补偿办公室	土地收储成本等	545,074,274.54	1 年以内	351,823,296.90	14.72	
			1-2 年	193,250,977.64		
常州市武进区礼嘉镇人民政府	土地收储成本	445,529,349.77	1 年以内	445,529,349.77	12.03	
常州市钟楼区五星街道办事处	代付土地开发成本等	270,281,601.31	1 年以内	270,281,601.31	7.30	54,056.32
合 计	—	2,982,731,628.66			80.54	396,328.84

(七) 存货

1、存货分类

项 目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同 履约成本减值准备	账面价值
开发成本	5,013,816,997.84		5,013,816,997.84
待开发地块	4,415,366,478.54		4,415,366,478.54
合同履约成本	607,505,970.71	3,514,321.33	603,991,649.38
定销房	63,042,859.38		63,042,859.38
开发产品	1,841,642,309.25	34,064,133.32	1,807,578,175.93
库存商品	52,791,527.27		52,791,527.27
周转房	4,327,960.85		4,327,960.85
周转材料	25,393.17		25,393.17
合 计	11,998,519,497.01	37,578,454.65	11,960,941,042.36

(续)

项 目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同 履约成本减值准备	账面价值
开发成本	5,222,245,029.87		5,222,245,029.87
待开发地块	4,415,366,478.54		4,415,366,478.54
合同履约成本	624,896,370.59		624,896,370.59
定销房	63,042,859.38		63,042,859.38
开发产品	665,667,614.94	72,997,871.56	592,669,743.38

项 目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同 履约成本减值准备	账面价值
库存商品	10,309,955.20		10,309,955.20
周转房	4,327,960.85		4,327,960.85
合 计	11,005,856,269.37	72,997,871.56	10,932,858,397.81

注：期末已抵押土地使用权面积为 740,293.00 平方米，金额 635,973.94 万元。

（八）合同资产

1、合同资产情况

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
按履约进度确认 的合同资产	2,576,240.62	13,859.44	2,562,381.18	1,213,692.67	2,800.63	1,210,892.04
合 计	2,576,240.62	13,859.44	2,562,381.18	1,213,692.67	2,800.63	1,210,892.04

2、合同资产减值准备

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合同资产组合 3-与其他单位款项	2,800.63	11,058.81		13,859.44
合 计	2,800.63	11,058.81		13,859.44

（九）其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
结构性存款（注）	100,000,000.00	510,000,000.00
增值税留抵税额	140,491,708.66	183,843,205.16
待认证进项税额	9,494,256.42	
预交税金	69,386,541.51	39,029,093.57
待摊费用	15,267,628.91	14,797,878.50
合 计	334,640,135.50	747,670,177.23

注：期末所有权或使用权受限制的资产：结构性存款 10,000.00 万元用于质押。

（十）长期股权投资

被投资单位	期初余额 （账面价 值）	减值准 备期初 余额	本期增减变动			
			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
联营企业						
常州市保利大剧院管理有限公司	1,349,100.00				374,969.57	
常州龙城金谷运	4,330,896.96				-277,276.43	

被投资单位	期初余额 (账面价 值)	减值准 备期初 余额	本期增减变动			
			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
营管理有限公司						
常州晋星私募基金 管理有限公司	1,050,000.00					
常州保利晋陵艺 术教育培训有限 公司			2,450,000.00		-689,443.54	
江苏龙金星辉产 业经济管理服务 有限公司训有限 公司			200,000.00			
其他投资						
北京常州宾馆有 限公司			20,835,369.63			
合计	6,729,996.96		23,485,369.63		-591,750.40	

(续)

被投资单位	本期增减变动				期末余额(账面 价值)	减值准备期末 余额
	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		
联营企业						
常州市保利大剧院 管理有限公司		599,069.57			1,125,000.00	
常州龙城金谷运营 管理有限公司					4,053,620.53	
常州晋星私募基金 管理有限公司					1,050,000.00	
常州保利晋陵艺术 教育培训有限公司					1,760,556.46	
江苏龙金星辉产业 经济管理服务有限 公司训有限公司					200,000.00	
其他投资						
北京常州宾馆有限 公司					20,835,369.63	
合计		599,069.57			29,024,546.62	

注：本期新增对北京常州宾馆的投资 2,083.54 万元，其中：根据 2023 年 5 月 24 日《市国资委关于同意北京常州宾馆国有股权无偿划转手续的批复》（常国资[2023]61 号），将北京常州宾馆 100% 国有股权以经审计的 2022 年 12 月 31 日净资产价值 835,369.63 元无偿划转入本公司；根据 2023 年 8 月 28 日《市国资委关于同意常州市晋陵投资集团有限公司对北京常州宾馆有限公司增加投资的批复》（常国资[2023]97 号），本期对北

京常州宾馆增资 2,000.00 万元。截止 2023 年 12 月 31 日，本公司未能实施实际控制，故未纳入合并范围。

（十一）其他权益工具投资

1、其他权益工具投资情况

项 目	期末余额	期初余额
其他权益工具投资成本	80,000,000.00	80,000,000.00
其他权益工具投资公允价值变动		
合 计	80,000,000.00	80,000,000.00

2、非交易性权益工具投资的情况

项目名称	本期确认的股利收入	计入其他综合收益 累计利得	计入其他综合收益 累计损失
江苏新常盐建设发展 有限公司			
合 计			

（续）

项目名称	其他综合收益转入留存 收益的金额	指定为以公允价值计量 且其变动计入其他综合 收益的原因	其他综合收益转入留存 收益的原因
江苏新常盐建设发展 有限公司		不以出售为目的	
合 计			

（十二）其他非流动金融资产

1、其他非流动金融资产情况

项 目	期末余额	期初余额
分类为以公允价值计量且其变 动计入当期损益的金融资产	253,408,990.08	271,593,294.29
其中：债务工具投资		
权益工具投资	253,408,990.08	271,593,294.29
合 计	253,408,990.08	271,593,294.29

2、期末权益工具投资明细情况

项 目	期末成本	公允价值变动	小计
江苏省大运河（常州）文化旅游发 展基金（有限合伙）	153,309,232.39		153,309,232.39
上海建为历保科技股份有限公司	3,000,000.00	283,187.67	3,283,187.67
江苏中天钢铁女子排球俱乐部有限 公司	1,000,000.00		1,000,000.00
江苏江南农村商业银行股份有限公	12,561,873.72		12,561,873.72

项 目	期末成本	公允价值变动	小计
司			
常州市东投锂盈创业投资合伙企业（有限合伙）	10,000,000.00		10,000,000.00
常州市建筑科学研究院集团股份有限公司	79,999,998.85	-45,945,302.55	34,054,696.30
常州市龙城金谷诺星股权投资合伙企业（有限合伙）	39,200,000.00		39,200,000.00
合 计	299,071,104.96	-45,662,114.88	253,408,990.08

（十三）投资性房地产

1、采用公允价值计量的投资性房地产

项目	房屋建筑物	合计
一、期初余额	9,011,808,829.21	9,011,808,829.21
二、本期变动		
1. 外购增加		
2. 存货\固定资产\在建工程\无形资产转入	1,385,782,262.83	1,385,782,262.83
3. 企业合并增加		
4. 其他增加		
5. 处置减少		
6. 其他转出		
7. 公允价值变动	27,206,101.28	27,206,101.28
三、期末余额	10,424,797,193.32	10,424,797,193.32

注 1：根据董事会决议，本公司自 2023 年 1 月 1 日起对投资性房产的后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式。相应调整了 2023 年 1 月 1 日的资产负债表余额。

注 2：上述投资性房地产公允价值期末余额根据深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具的《鹏信资估报字[2024]第 SJS005 号》、鹏信资估报字[2024]第 SJS003 号》和《鹏信资估报字[2023]第 SCZ016 号》资产评估报告书评估得出。

2、用途变化转换为投资性房地产并按公允价值计量

项 目	转换前核算科目	金额	转换理由	审批程序	对损益的影响	对其他综合收益的影响
松涛、玉龙大厦等	在建工程	1,079,488,755.41	转出租用	董事会决议		
松涛、玉龙土地	无形资产	306,293,507.42	转出租用	董事会决议		
合 计	—	1,385,782,262.83	—		—	

3、未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
青果巷一期 15 号组团	71,271,553.05	权证尚在办理中
青果巷一期 16 号、27 号组团	134,053,697.70	权证尚在办理中
青果巷一期 3 号组团	12,157,413.88	权证尚在办理中

(十四) 固定资产

项 目	期末余额	期初余额
固定资产	4,074,047,944.13	3,510,842,852.64
固定资产清理		
合 计	4,074,047,944.13	3,510,842,852.64

1、固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备及其他	合计
一、账面原值					
1.期初余额	3,724,976,336.63	148,737,411.73	6,835,419.85	103,074,599.78	3,983,623,767.99
2.本期增加金额	696,138,683.80	17,701,005.35	581,415.28	8,181,842.01	722,602,946.44
（1）购置	-	7,916,430.48	524,055.58	8,001,964.01	16,442,450.07
（2）在建工程转入	696,138,683.80	9,784,574.87	57,359.70	179,878.00	706,160,496.37
（3）企业合并增加					
3.本期减少		32,858,749.67	509,126.12	622,781.62	33,990,657.41
（1）处置或报废		32,858,749.67	509,126.12	622,781.62	33,990,657.41
（2）其他					
4.期末余额	4,421,115,020.43	133,579,667.41	6,907,709.01	110,633,660.17	4,672,236,057.02
二、累计折旧					
1.期初余额	374,217,886.83	38,323,322.60	2,939,639.31	57,300,066.61	472,780,915.35
2.本期增加金额	111,855,648.30	17,447,996.31	976,082.96	9,048,312.77	139,328,040.34
（1）计提	111,845,135.18	17,458,509.43	976,082.96	9,048,312.77	139,328,040.34
（2）其他	10,513.12	-10,513.12			
3.本期减少金额		12,928,963.03	483,012.30	508,867.47	13,920,842.80
（1）处置或报废		12,928,963.03	483,012.30	508,867.47	13,920,842.80
（2）其他					
4.期末余额	486,073,535.13	42,842,355.88	3,432,709.97	65,839,511.91	598,188,112.89
三、减值准备					
1.期初余额					

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备及其他	合计
2.本期增加金额					
（1）计提					
（2）其他					
3.本期减少金额					
（1）处置或报废					
（2）其他					
4.期末余额					
四、账面价值					
期末账面价值	3,935,041,485.30	90,737,311.53	3,474,999.04	44,794,148.26	4,074,047,944.13
期初账面价值	3,350,758,449.80	110,414,089.13	3,895,780.54	45,774,533.17	3,510,842,852.64

2、本报告期内无通过融资租赁租入的固定资产

3、未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
皇粮浜二期（玖园）	552,507,456.29	已办理土地使用权不动产证，房产证明办理中

（十五）在建工程

1、分类

项 目	期末余额	期初余额
在建工程	716,687,104.71	729,922,780.77
工程物资		
合 计	716,687,104.71	729,922,780.77

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	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
茶花路西侧、丁香路南侧项目				274,230,759.36		274,230,759.36
玉龙南路东侧、后塘河路北侧（CX060207-01）地块项目				102,341,050.94		102,341,050.94
薛冶路以西、瀛平路北侧地块开发项目				117,488,778.89		117,488,778.89
锁桥河南侧、西直街北侧（ZX040317-01）地块（夏家大院织补）	13,314,882.54		13,314,882.54	5,496,860.37		5,496,860.37
锁桥河东侧、西直街南侧沿河景观绿化工程项目	6,200,450.75		6,200,450.75	856,391.16		856,391.16

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
皇粮浜东侧地块项目 (中吴宾馆二期项目)				195,191,091.09		195,191,091.09
夏家大院装饰及配套 提升工程项目	6,456,680.81		6,456,680.81			
钟楼区五星街道, 梧桐 河东侧、求实路南侧、 规划居住用地西侧、星 园路北侧项目	18,558,368.78		18,558,368.78			
江苏省大运河季子文 化展示中心	110,833,182.32		110,833,182.32			
天宁胜境文化旅游设 施提升工程	10,100,421.43		10,100,421.43			
常州市历史文化旅游 综合开发项目-大观楼 及止园	298,340,172.87		298,340,172.87			
常州老城厢东部板块- 南港片区项目方案概 念设计	353,339.51		353,339.51			
南港项目	235,559.67		235,559.67			
图书馆零星改造	58,700.38		58,700.38			
常州西太湖医院改造 项目疗休养及体检楼 等	2,011,907.37		2,011,907.37	10,708,422.79		10,708,422.79
医疗信息化项目	5,795,300.00		5,795,300.00	9,915,107.52		9,915,107.52
晋陵康复医院改扩建 工程	240,894,071.06		240,894,071.06			
在安装设备	704,184.73		704,184.73			
零星项目	2,829,882.49		2,829,882.49	13,694,318.65		13,694,318.65
合 计	716,687,104.71		716,687,104.71	729,922,780.77		729,922,780.77

1、重要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
			转入固定资产或 投资性房地产	转入长 期待摊 费用	
茶花路西侧、丁香路 南侧项目	274,230,759.36	296,738,604.59	570,969,363.95		
玉龙南路东侧、后塘 河路北侧 (CX060207-01) 地 块项目	102,341,050.94	93,610,376.20	195,951,427.14		
薛冶路以西、瀛平路 北侧地块开发项目	117,488,778.89	153,596,803.91	271,085,582.80		
皇粮浜东侧地块项 目	195,191,091.09	343,078,085.34	538,269,176.43		

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转入固定资产或投资性房地产	转入长期待摊费用	
江苏省大运河季子文化展示中心		110,833,182.32			110,833,182.32
常州市历史文化旅游综合开发项目-大观楼及止园建设工程		298,340,172.87			298,340,172.87
晋陵康复医院改扩建工程		240,894,071.06			240,894,071.06
合 计	689,251,680.28	1,537,091,296.29	1,576,275,550.32		650,067,426.25

(续)

工程名称	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
茶花路西侧、丁香路南侧项目	11,459,236.27	4,739,080.28	4.2863	自筹、借款
玉龙南路东侧、后塘河北侧（CX060207-01）地块项目	4,545,685.51	1,878,701.10	4.2863	自筹、借款
薛冶路以西、瀛平路北侧地块开发项目	4,968,341.55	2,274,063.85	4.2863	自筹、借款
皇粮浜东侧地块项目	6,880,869.35	4,259,901.48	4.2863	自筹、借款
江苏省大运河季子文化展示中心				自筹、专项债
常州市历史文化旅游综合开发项目-大观楼及止园建设工程				自筹、专项债
晋陵康复医院改扩建工程				自筹、专项债
合 计	27,854,132.68	13,151,746.71	—	

(十六) 使用权资产

项 目	房屋建筑物	合 计
一、账面原值		
1.期初余额	10,211,148.32	10,211,148.32
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额	10,211,148.32	10,211,148.32
二、累计折旧		
1.期初余额	945,476.70	945,476.70
2.本期增加金额	1,021,114.83	1,021,114.83
（1）计提	1,021,114.83	1,021,114.83
3.本期减少金额		

项 目	房屋建筑物	合 计
(1) 处置		
4.期末余额	1,966,591.53	1,966,591.53
三、账面价值		
期末账面价值	8,244,556.79	8,244,556.79
期初账面价值	9,265,671.62	9,265,671.62

(十七) 无形资产

1、无形资产分类

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	3,150,852,153.63	9,106,797.91	326,670,165.09	2,833,288,786.45
其中：土地使用权	3,132,180,368.90		326,652,365.09	2,805,528,003.81
软件	14,241,784.73	9,106,797.91	17,800.00	23,330,782.64
非专利技术	4,430,000.00			4,430,000.00
二、累计摊销合计	346,803,366.50	85,451,644.30	20,376,657.65	411,878,353.15
其中：土地使用权	340,110,258.65	81,802,182.97	20,358,857.65	401,553,583.97
软件	5,290,274.56	2,755,404.67	17,800.00	8,027,879.23
非专利技术	1,402,833.29	894,056.66	-	2,296,889.95
三、减值准备合计				
其中：土地使用权				
软件				
非专利技术				
四、账面价值合计	2,804,048,787.13			2,421,410,433.30
其中：土地使用权	2,792,070,110.25	—	—	2,403,974,419.84
软件	8,951,510.17	—	—	15,302,903.41
非专利技术	3,027,166.71	—	—	2,133,110.05

(十八) 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少 金额	期末余额
装修改造支出	59,891,581.56	53,344,893.98	17,746,670.33		95,489,805.21
景观绿化费	4,066,389.03		979,556.28		3,086,832.75
酒店开办物资	1,091,571.33	1,165,580.87	1,034,336.50		1,222,815.70
其他	-	47,169.81	35,377.37		11,792.44
合 计	65,049,541.92	54,557,644.66	19,795,940.48		99,811,246.10

(十九) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	37,631,158.84	9,407,796.31	73,000,672.19	18,250,156.79
信用减值准备	15,901,301.07	3,904,924.41	13,605,717.89	3,400,332.87
可抵扣亏损	167,513,786.78	41,878,446.72	50,940,309.79	12,734,064.14
税款抵减	8,564,248.85	2,141,062.21	147,902,789.44	36,975,697.36
内部未实现利润	42,011,928.13	10,502,982.04	30,544,851.48	7,636,212.87
其他非流动金融资产公允价值变动	45,945,302.55	11,486,325.64	33,210,998.34	8,302,749.59
视同销售形成的税会差异	3,443,066.48	860,766.62	7,527,493.93	1,881,873.48
预提成本	143,224,252.20	35,806,063.06		
合 计	464,235,044.90	115,988,367.01	356,732,833.06	89,181,087.10

2、未经抵销的递延所得税负债

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
投资性房地产公允价值变动	244,708,961.40	61,177,240.35	217,502,860.08	54,375,715.02
自用房产转换为投资性房地产其他综合收益公允价值变动	663,736.27	165,934.07	663,736.30	165,934.08
其他非流动金融资产公允价值变动	283,187.67	70,796.92	283,187.67	70,796.92
合 计	245,655,885.34	61,413,971.34	218,449,784.05	54,612,446.02

(二十) 其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
招商银行-招银天山-常州城市发展建设私募基金	187,500,000.00	187,500,000.00
常州市有光实验学校出资款	2,000,000.00	2,000,000.00
合 计	189,500,000.00	189,500,000.00

(二十一) 短期借款

1、短期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
抵押借款	443,000,000.00	150,000,000.00
保证借款	2,393,990,000.00	1,328,000,000.00

项 目	期末余额	期初余额
信用借款	69,900,000.00	1,350,000.00
合 计	2,906,890,000.00	1,479,350,000.00

(二十二) 应付票据

种 类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	609,852,090.73	2,759,510,913.56
商业承兑汇票	53,535,671.30	242,988,095.04
国内信用证	1,570,000,000.00	1,053,800,000.00
合 计	2,233,387,762.03	4,056,299,008.60

(二十三) 应付账款**1、款项性质列示应付账款**

项 目	期末余额	期初余额
应付货款	136,746,747.70	97,769,197.76
应付工程及设备款	2,870,110,033.34	1,548,270,694.33
应付项目保证金	75,371.92	901,307.28
应付费用	59,677,155.38	45,879,403.99
征收补偿款	150,000,000.00	
其他	1,098,871.02	573,789.92
合 计	3,217,708,179.36	1,693,394,393.28

2、账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
常州第一建筑集团有限公司	17,750,574.34	未结算
无锡锡山建筑实业有限公司	7,913,086.77	未结算
合 计	25,663,661.11	—

(二十四) 预收款项

项 目	期末余额	期初余额
预收租金	36,055,715.25	59,569,580.92
其他	2,521,318.92	738,947.57
合 计	38,577,034.17	60,308,528.49

(二十五) 合同负债

项 目	期末余额	期初余额
预收房款	224,270,632.16	488,680,650.42
预收物业费	6,753,656.22	4,387,741.74
预收酒店充值卡及餐券	42,457,940.63	37,299,793.89

项 目	期末余额	期初余额
预收水电费	96,371.89	116,587.28
预收体检费	809,957.13	985,898.78
预收商品销售业务	74,573,700.07	4,424,778.76
预收管理费	7,886,767.57	
预收其他	7,228,665.63	1,213,403.66
合 计	364,077,691.30	537,108,854.53

（二十六）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
短期薪酬	63,222,269.80	468,563,573.35	455,822,821.51	75,963,021.64
离职后福利-设定提存计划	320,678.66	41,728,086.59	41,495,373.12	553,392.13
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合 计	63,542,948.46	510,291,659.94	497,318,194.63	76,516,413.77

2、短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	61,487,447.14	362,921,721.93	351,684,891.26	72,724,277.81
职工福利费		24,076,653.32	24,076,653.32	
社会保险费	174,775.00	22,139,399.17	22,090,702.06	223,472.11
其中：医疗保险费	145,753.30	15,658,595.92	15,611,041.24	193,307.98
工伤保险费	13,543.45	1,490,366.21	1,490,946.20	12,963.46
生育保险费	15,478.25	1,555,429.35	1,553,706.93	17,200.67
补充医疗保险费		3,435,007.69	3,435,007.69	
住房公积金及住房补贴	182,381.00	22,734,333.50	22,513,266.50	403,448.00
工会经费和职工教育经费	1,264,458.45	7,094,961.71	6,846,398.50	1,513,021.66
劳务派遣	113,208.21	29,596,503.72	28,610,909.87	1,098,802.06
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
合 计	63,222,269.80	468,563,573.35	455,822,821.51	75,963,021.64

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
基本养老保险	305,648.40	35,510,499.01	35,293,011.25	523,136.16
失业保险费	9,429.11	1,181,283.43	1,169,041.61	21,670.93

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
企业年金缴费	5,601.15	5,036,304.15	5,033,320.26	8,585.04
合 计	320,678.66	41,728,086.59	41,495,373.12	553,392.13

(二十七) 应交税费

项 目	期末余额	期初余额
增值税	26,886,781.13	24,860,540.17
城市维护建设税	1,814,835.99	1,322,740.89
房产税	9,789,180.12	12,341,755.64
土地使用税	3,504,419.94	3,414,326.25
土地增值税	29,387,602.19	35,577,410.19
个人所得税	246,872.30	290,303.04
企业所得税	209,141,106.38	165,683,439.19
教育费附加	1,300,823.77	1,038,363.89
印花税	3,152,160.51	2,149,790.23
环境保护税	324,644.68	856,416.12
其他税费	100,435.20	1,841.40
合 计	285,648,862.21	247,536,927.01

(二十八) 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息	997,715.28	237,724.03
应付股利	2,154,432.44	2,419,432.44
其他应付款项	446,691,077.91	621,134,662.02
合 计	449,843,225.63	623,791,818.49

1、应付利息

项 目	期末余额	期初余额
长期借款应付利息	852,729.17	147,279.59
短期借款应付利息	144,986.11	90,444.44
合 计	997,715.28	237,724.03

2、应付股利

项 目	期末余额	期初余额
应付利润	2,154,432.44	2,419,432.44
合 计	2,154,432.44	2,419,432.44

3、其他应付款项

①按款项性质列示其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付借款及资金往来	111,921,698.33	171,330,634.30
棚户区改造项目资金	103,680,800.00	103,680,800.00
代建项目拨款	41,830,962.05	43,533,576.72
暂收保证金、押金	127,730,314.67	132,104,422.04
应付工程款	18,847,964.89	17,900,874.00
代收代付款	5,402,726.38	980,687.25
应付费用	20,787,612.20	8,418,096.20
土地增值税清算准备金		110,765,468.56
其他	16,488,999.39	32,420,102.95
合 计	446,691,077.91	621,134,662.02

②账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
常州安居投资发展有限公司	103,680,800.00	棚户区改造项目资本金，未结算
常州市体育局	40,635,948.13	代建项目拨款，未结算
常州市住房和城乡建设局	35,756,081.00	用于购买金色新城定销房，未结算
江苏华怡明都酒店管理有限公司	20,000,000.00	履约保证金
合 计	200,072,829.13	—

(二十九) 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	1,320,778,717.60	1,623,337,560.63
一年内到期的应付债券	721,747,275.23	
一年内到期的租赁负债	1,019,070.83	991,480.06
合 计	2,043,545,063.66	1,624,329,040.69

(三十) 其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
短期应付债券		1,392,375,200.00
待转销项税	35,158,879.13	49,167,168.35
京信链	30,000,000.00	
合 计	65,158,879.13	1,441,542,368.35

注：短期应付债券的增减变动情况如下：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
22 晋陵投资 SCP002	500,000,000.00	2022/5/5	270 天	500,000,000.00
22 晋陵 D1	500,000,000.00	2022/8/18	365 天	500,000,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
22 晋陵投资 SCP004	380,000,000.00	2022/12/14	270 天	380,000,000.00
23 晋陵投资 SCP001	500,000,000.00	2023/1/13	251 天	500,000,000.00
合 计	1,880,000,000.00			1,880,000,000.00

(续)

债券名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
22 晋陵投资 SCP002	507,564,722.22		507,564,722.22	
22 晋陵 D1	504,125,000.00		504,125,000.00	
22 晋陵投资 SCP004	380,685,477.78		380,685,477.78	
23 晋陵投资 SCP001		511,105,890.41	511,105,890.41	
合 计	1,392,375,200.00	511,105,890.41	1,903,481,090.41	

(三十一) 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款	898,980,000.00	890,290,000.00
保证借款	2,820,570,000.00	1,816,224,444.44
信用借款	563,000,000.00	199,450,000.00
抵押\保证借款	6,125,886,500.00	5,168,129,300.00
质押\保证借款	87,500,000.00	
保证\抵押\质押借款	1,223,600,000.00	
合 计	11,719,536,500.00	8,074,093,744.44

(三十二) 应付债券

1、应付债券

项 目	期末余额	期初余额
21 晋陵投资 MTN001	517,509,910.01	517,105,043.59
21 晋陵专项债 01	512,817,591.11	512,460,179.86
21 晋陵专项债 02	508,369,234.96	507,950,040.98
22 晋陵投资 MTN001	825,827,159.26	826,400,000.00
22 晋陵 01	506,604,880.76	505,787,888.89
22 晋陵 02	505,853,278.52	505,453,333.33
22 晋陵 03	501,870,207.04	501,508,819.44
23 晋陵 01	504,974,051.04	
23 晋陵投资 MTN001	404,216,460.01	
23 晋陵投资 MTN002	504,679,144.93	
小 计	5,292,721,917.64	3,876,665,306.09

项 目	期末余额	期初余额
减：一年内到期部分	721,747,275.23	
合 计	4,570,974,642.41	3,876,665,306.09

2、应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	债券期限	发行日期	面值	溢价/折价 额	发行金额
21 晋陵投资 MTN001	3 年	2021/3/9	500,000,000.00		500,000,000.00
21 晋陵专项债 01	7 年	2021/4/30	500,000,000.00		500,000,000.00
21 晋陵专项债 02	7 年	2021/7/13	500,000,000.00		500,000,000.00
22 晋陵投资 MTN001	3 年	2022/1/4	800,000,000.00		800,000,000.00
22 晋陵 01	3 年	2022/6/1	500,000,000.00		500,000,000.00
22 晋陵 02	5 年	2022/8/10	500,000,000.00		500,000,000.00
22 晋陵 03	3 年	2022/10/25	500,000,000.00		500,000,000.00
23 晋陵 01	3 年	2023/8/4	500,000,000.00		500,000,000.00
23 晋陵投资 MTN001	3 年	2023/8/23	400,000,000.00		400,000,000.00
23 晋陵投资 MTN002	3 年	2023/9/15	500,000,000.00		500,000,000.00
小 计			5,200,000,000.00		5,200,000,000.00
减：一年内到期部分			700,000,000.00		700,000,000.00
合 计			4,500,000,000.00		4,500,000,000.00

(续)

债券名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
21 晋陵投资 MTN001	517,105,043.59	18,409,033.09	18,004,166.67	517,509,910.01
21 晋陵专项债 01	512,460,179.86	15,958,800.14	15,601,388.89	512,817,591.11
21 晋陵专项债 02	507,950,040.98	11,510,443.98	11,091,250.00	508,369,234.96
22 晋陵投资 MTN001	826,400,000.00	27,827,635.26	28,400,476.00	825,827,159.26
22 晋陵 01	505,787,888.89	9,629,984.09	8,812,992.22	506,604,880.76
22 晋陵 02	505,453,333.33	7,264,148.52	6,864,203.33	505,853,278.52
22 晋陵 03	501,508,819.44	3,285,623.71	2,924,236.11	501,870,207.04
23 晋陵 01		506,409,051.04	1,435,000.00	504,974,051.04
23 晋陵投资 MTN001		404,538,160.01	321,700.00	404,216,460.01
23 晋陵投资 MTN002		505,000,844.93	321,700.00	504,679,144.93
小 计	3,876,665,306.09	1,509,833,724.77	93,777,113.22	5,292,721,917.64
减：一年内到期部分		21,747,275.23		721,747,275.23
合 计	3,876,665,306.09	1,488,086,449.54	93,777,113.22	4,570,974,642.41

(三十三) 租赁负债

项 目	期末余额	期初余额
租赁付款额	9,250,464.45	10,506,083.50
减：未确认融资费用	1,011,583.80	1,275,722.73
小 计	8,238,880.65	9,230,360.77
减：一年内到期的租赁负债	1,019,070.83	991,480.06
合 计	7,219,809.82	8,238,880.71

(三十四) 长期应付款

项 目	期末余额	期初余额
长期应付款项	90,000,000.00	160,000,000.00
专项应付款	3,285,332,344.70	3,107,771,384.62
合 计	3,375,332,344.70	3,267,771,384.62

1、长期应付款

项 目	期末余额	期初余额
国开发展基金有限公司		70,000,000.00
江苏武进经济发展集团有限公司（注 1）	90,000,000.00	90,000,000.00
合 计	90,000,000.00	160,000,000.00

注 1：2021 年 9 月根据子公司江苏晋陵医疗投资管理有限公司与江苏武进经济发展集团有限公司签订的《合作协议》等约定，江苏武进经济发展集团有限公司对常州达而康医疗设备有限公司投入 9,000.00 万元，按年收益率 4% 的标准享有固定回报，回报期不低于 15 年，协议中约定常州达而康医疗设备有限公司设执行董事 1 名，由子公司江苏晋陵医疗投资管理有限公司委派，江苏武进经济发展集团有限公司在投资期间，不参与其日常运营与决策。该投资实质为借款性质，列入长期应付款核算。

2、专项应付款

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
财政拨款	93,611,840.07	1,855,090,000.00	1,332,701,240.15	616,000,599.92	财政拨款
常大地块土地成本返还	564,190,559.67	7,908,800.00		572,099,359.67	收储中心返还
妇幼保健院地块土地成本返还		195,000,000.00		195,000,000.00	收储中心返还
地方政府专债资金	895,000,000.00			895,000,000.00	财政拨款
华海城市花园定销房项目专项资金	100,000,000.00			100,000,000.00	财政拨款
校安工程建设资金	200,000,000.00			200,000,000.00	财政拨款
生态绿城建设专项资金	5,424,095.11			5,424,095.11	财政拨款
其他财政拨款	1,249,544,889.77	696,526,570.00	1,244,263,169.77	701,808,290.00	财政拨款
合 计	3,107,771,384.62	2,754,525,370.00	2,576,964,409.92	3,285,332,344.70	

(三十五) 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
政府补助	217,391,848.62	1,700,000.00	7,372,687.96	211,719,160.66	与资产相关政府补助按相应资产使用寿命摊销
合 计	217,391,848.62	1,700,000.00	7,372,687.96	211,719,160.66	

注：计入递延收益的政府补助详见附注十、政府补助。

(三十六) 其他非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
债权融资计划	251,795,616.44	251,747,945.21
合 计	251,795,616.44	251,747,945.21

(三十七) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
常州市人民政府	1,000,000,000.00	100.00%	70,000,000.00		1,070,000,000.00	100.00%
合 计	1,000,000,000.00	100.00%	70,000,000.00		1,070,000,000.00	100.00%

(三十八) 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				
其他资本公积	13,841,526,131.45	1,514,985,369.63		15,356,511,501.08
合 计	13,841,526,131.45	1,514,985,369.63		15,356,511,501.08

注：本期增加 1,514,985,369.63 元，其中：（1）根据常州市国资委文件从财政拨款资金中转入 1,400,000,000.00 元；（2）收到国有资本金 114,150,000.00 元；（3）根据常州市国资委关于同意将北京常州宾馆无偿划转的批复（常国资【2023】61 号）确认资本公积 835,369.63 元。

(三十九) 其他综合收益

项 目	期初余额	本期发生额		
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益
一、将重分类进损益的其他综合收益	497,802.23			
其中：自用房地产转换为投资性房地产	497,802.23			
合 计	497,802.23			

(续)

项 目	本期发生额			期末余额
	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、将重分类进损益的其他综合收益				497,802.23
其中：自用房地产转换为投资性房地产				497,802.23
合 计				497,802.23

(四十) 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	86,136,737.54	39,631,238.27		125,767,975.81
合 计	86,136,737.54	39,631,238.27		125,767,975.81

(四十一) 未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	702,315,945.60	575,751,469.10
调整期初未分配利润合计数	116,928,300.02	
调整后期初未分配利润	819,244,245.62	575,751,469.10
加：本期归属于母公司所有者的净利润	350,584,162.08	341,131,513.73
减：本期提取盈余公积	39,631,238.27	42,337,037.23
本期提取一般风险准备		
本期分配股利	374,110,000.00	172,230,000.00
转增资本		
其他减少		
期末未分配利润	756,087,169.43	702,315,945.60

注：由于会计政策变更，影响期初未分配利润 116,928,300.02 元。

(四十二) 营业收入、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	8,051,983,305.71	7,491,228,306.25	5,199,916,181.28	4,886,451,373.86
其他业务	73,520,944.99	27,756,660.04	96,854,187.99	164,741,851.23
合 计	8,125,504,250.70	7,518,984,966.29	5,296,770,369.27	5,051,193,225.09

2、主营业务（分产品）

产品类别	营业收入		营业成本	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
房屋销售	2,402,883,177.58	1,023,877,839.16	2,160,890,518.65	946,697,851.56

产品类别	营业收入		营业成本	
场馆开放	95,249,096.25	84,406,053.23	104,710,494.61	80,568,759.03
赛事活动	57,135,589.10	9,941,520.17	41,456,518.10	6,108,031.19
租赁业务	99,591,301.78	58,469,849.80	4,695,167.59	12,764,836.04
商品销售业务	3,960,538,745.74	3,072,962,653.87	3,896,260,702.57	3,068,460,184.67
其他服务	38,597,620.41	32,162,505.38	46,626,091.90	26,377,615.75
代建服务	23,105,741.37	11,831,942.16	8,055,677.04	7,959,126.76
医疗服务	109,896,759.01	42,813,543.44	122,858,804.45	42,068,987.13
物业服务	135,906,071.62	87,633,539.75	162,216,112.83	92,650,016.60
酒店服务收入	349,217,943.99	260,522,968.61	197,057,728.94	123,222,725.40
工程承包服务	753,045,979.14	498,749,146.44	721,981,438.63	466,398,878.88
设计服务	26,815,279.72	16,544,619.27	24,419,050.94	13,174,360.85
合 计	8,051,983,305.71	5,199,916,181.28	7,491,228,306.25	4,886,451,373.86

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 (%)
常州市新北区新桥街道办事处	1,489,366,256.88	18.33
常州武进区丁堰街道办事处	767,556,238.53	9.45
深圳市怡亚通供应链股份有限公司	579,041,629.40	7.13
宁波肥多多电子商务有限公司	346,568,715.65	4.26
江苏龙羊峡能源有限公司	311,159,986.62	3.83
合 计	3,493,692,827.08	43.00

(四十三) 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	5,735,770.19	3,962,196.07
教育费附加	4,107,234.70	2,948,732.11
土地增值税	10,186,900.63	-4,328,587.23
房产税	16,330,486.63	17,917,019.76
印花税	6,041,995.29	3,464,182.53
土地使用税	13,579,343.03	12,501,445.95
车船使用税	1,520.00	1,615.00
文化教育事业建设费	129,878.37	6,409.05
合 计	56,113,128.84	36,473,013.24

(四十四) 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	59,977,276.00	51,175,991.30
折旧及摊销	153,067.06	968,489.88
业务宣传费	7,204,212.59	2,783,192.42
办公费	2,149,025.78	11,744.73
销售服务费	2,290,500.82	659,748.93
物业服务费	1,588,621.15	264,924.40
劳务费		999,123.37
物料消耗	4,978,979.85	3,698,475.88
修理费	258,688.62	2,346,582.95
水电费	15,909,930.56	14,595,788.55
邮电费	75,161.85	31,407.22
差旅费	83,177.04	31,271.20
印刷费	373,532.02	329,966.50
洗涤费	1,621,881.44	1,082,883.65
装饰费用	802,977.51	318,642.13
车辆使用费	199,142.30	19,949.47
其他	5,357,856.87	3,583,533.18
合 计	103,024,031.46	82,901,715.76

(四十五) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	167,818,526.57	182,333,564.39
折旧费	123,621,261.11	175,682,469.54
无形资产摊销	74,531,280.45	124,369,438.31
长期待摊费用摊销	4,127,486.11	7,508,677.33
业务招待费	2,274,617.43	1,697,477.33
差旅费	1,090,059.17	361,973.79
车辆使用费	501,813.83	565,614.57
办公费	5,734,866.65	3,690,726.40
水电通讯费	2,661,988.53	5,094,673.85
中介服务费	18,750,300.21	13,396,639.30
租赁及物管费	16,557,261.83	3,472,692.17
保险费	1,338,393.43	1,305,921.77
劳务派遣费	1,029,426.82	1,351,358.62

项 目	本期发生额	上期发生额
劳动保护费	206,592.56	416,196.73
党建费用	96,141.37	67,672.92
招聘费用	53,838.17	270,387.62
维保费	5,744,117.62	4,100,988.96
低易品摊销	843,774.19	1,797,691.13
酒店管理费	4,946,119.02	5,440,612.18
其他	10,853,471.05	10,255,758.79
合 计	442,781,336.12	543,180,535.70

（四十六）研发费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,442,002.64	3,512,356.30
折旧费	8,636.45	8,636.20
其他费用	119,847.75	35,193.00
合 计	3,570,486.84	3,556,185.50

（四十七）财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	372,531,977.33	419,156,419.40
其中：租赁负债利息费用	264,138.99	238,260.13
减：利息收入	92,194,398.12	22,003,639.84
加：汇兑损失（减收益）	-59,560.20	-197,445.58
加：手续费	19,435,639.28	1,220,779.62
合 计	299,713,658.29	398,176,113.60

（四十八）其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助计入	836,215,140.86	1,406,695,498.34
税款减免	56,080.00	45,616.69
进项税额加计抵减	4,067,632.58	2,935,883.08
个人所得税手续费返还	148,957.82	47,417.45
合 计	840,487,811.26	1,409,724,415.56

（四十九）投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-591,750.40	270,537.95
处置长期股权投资产生的投资收益		-22,139.32

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置交易性金融资产产生的投资收益	1,387,783.54	4,417,493.57
其他非流动金融资产在持有期间取得的股利收入	1,089,100.95	2,209,382.16
合 计	1,885,134.09	6,875,274.36

（五十）公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产	-13,184,304.21	-32,760,998.34
按公允价值计量的投资性房地产	27,206,101.28	1,436,559.82
合 计	14,021,797.07	-31,324,438.52

（五十一）信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-2,556,810.53	-1,076,262.20
其他应收款坏账损失	-59,893.18	-636,242.40
合 计	-2,616,703.71	-1,712,504.60

（五十二）资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-5,952,236.77	-72,997,871.56
合同资产减值损失	-11,058.81	-56.31
合 计	-5,963,295.58	-72,997,927.87

（五十三）资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得	13,061,708.82	148,088.47
合 计	13,061,708.82	148,088.47

（五十四）营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废利得	37,051.64	
罚款净收入	39,600.00	1,218,599.09
违约金及赔偿收入	184,667.25	216,201.76
政府补贴	91,490.64	
其他收入	848,800.76	285,975.98
合 计	1,201,610.29	1,720,776.83

（五十五）营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废损失	7,118.89	48,666.59
捐赠支出	1,264,954.78	1,010,672.00
罚款支出及滞纳金	50,288.57	226,824.30
盘亏损失	320.08	1,860.50
赔偿支出	842,941.92	12,195.34
其他	228,040.50	1,887,297.33
合 计	2,393,664.74	3,187,516.06

(五十六) 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	222,604,199.82	176,310,130.10
递延所得税费用	-20,585,006.01	-32,850,152.56
上年度所得税费用	1,197,994.07	7,097,933.50
合 计	203,217,187.88	150,557,911.04

(五十七) 合并现金流量表项目注释**1、收到的其他与经营活动有关的现金**

项 目	本期发生额	上期发生额
利息收入	14,482,843.29	5,690,707.44
收到其他单位往来款项	42,912,544.84	37,633,680.40
保证金、押金	6,638,722.42	6,546,165.24
政府补助收入及其他收入	831,990,014.05	1,393,878,112.30
小 计	896,024,124.60	1,443,748,665.38

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
期间费用支出	138,588,381.44	91,161,534.20
营业外支出中现金支出	2,366,820.86	3,138,849.47
支付其他单位往来款项	60,018,784.13	56,717,405.41
支付其他经营受限保证金	88,000,000.00	
小 计	288,973,986.43	151,017,789.08

3、收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到项目建设专项资金	431,023,824.20	
收到专项拨款	1,251,675,170.00	3,827,209,700.00
收到财政返还国有资本经营预算收入	114,150,000.00	27,200,000.00

项 目	本期发生额	上期发生额
取得子公司的现金净额		13,251,455.84
处置子公司部分股权所收到的现金		256,700.00
收回结构性存款等	24,607,532.51	180,519,381.80
收回代付土地成本	134,543,513.47	3,484,000,000.00
其他单位往来	36,247,200.00	
小 计	1,992,247,240.18	7,532,437,237.64

4、支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
购买结构性存款等	5,961,000.00	50,000,000.00
付项目征收补偿款	725,884,645.22	
购买少数股东股权支付的现金		2,161,700.00
小 计	731,845,645.22	52,161,700.00

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
收到债权融资款		250,000,000.00
收到银行承兑汇票	50,000,000.00	1,067,099,318.70
融资相关利息收入	58,780,412.80	
收回国债逆回购资金		247,824,000.00
收回其他受限资金	1,877,835,889.72	138,952,228.66
收到其他单位借款和利息	109,762,500.00	13,000,000.00
小 计	2,096,378,802.52	1,716,875,547.36

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
支付使用权资产租金	1,344,114.69	1,280,000.00
支付债权融资款		250,000,000.00
支付质押存单	20,009,288.40	515,681,369.11
支付银行承兑汇票及保证金	1,797,202,418.78	387,850,000.00
支付融资费用	17,268,171.57	
支付其他受限资金		16,160,092.78
归还国开基金长期借款	70,000,000.00	
支付结构性存款		100,000,000.00
支付其他单位往来款		404,535,100.00
小 计	1,905,823,993.44	1,675,506,561.89

(五十八) 现金流量表补充资料

1、按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	357,783,852.48	339,977,837.51
加：资产减值准备	5,963,295.58	1,712,504.60
信用资产减值损失	2,616,703.71	72,997,927.87
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	139,328,040.34	286,002,785.08
使用权资产折旧	1,021,114.83	945,476.70
无形资产摊销	85,451,644.30	125,424,931.44
长期待摊费用摊销	19,795,940.48	18,962,211.44
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)	-13,061,708.82	-148,088.47
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	-29,932.75	48,666.59
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	-14,021,797.07	31,324,438.52
财务费用(收益以“—”号填列)	334,738,536.34	418,918,159.27
投资损失(收益以“—”号填列)	-1,885,134.09	-6,875,274.36
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-26,807,279.91	-33,509,264.58
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	6,801,525.32	659,112.02
存货的减少(增加以“—”号填列)	-992,663,227.64	-3,791,526,255.38
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-3,310,222,844.08	-3,332,619,987.80
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	689,281,771.28	140,626,094.49
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,715,909,499.70	-5,727,078,725.06
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	—	
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：	—	
期末货币资金	4,658,181,424.39	5,966,984,243.97
减：承兑汇票保证金及质押的存单	1,048,526,502.03	2,374,834,167.24
现金的期末余额	3,609,654,922.36	3,592,150,076.73
期初货币资金	5,966,984,243.97	4,345,889,191.78
减：承兑汇票保证金及质押的存单	2,374,834,167.24	1,594,094,934.01

补充资料	本期发生额	上期发生额
现金的期初余额	3,592,150,076.73	2,751,794,257.77
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	17,504,845.63	840,355,818.96

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	3,609,654,922.36	3,592,150,076.73
其中：库存现金	620,452.37	596,060.70
可随时用于支付的银行存款	3,609,033,499.26	3,591,553,382.82
可随时用于支付的其他货币资金	970.73	633.21
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	3,609,654,922.36	3,592,150,076.73

（五十九）所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,048,526,502.03	质押、保证金等
其他流动资产	100,000,000.00	质押
投资性房地产	7,067,517,895.16	抵押
存货	6,359,739,367.86	抵押
固定资产	2,664,107,143.57	抵押
无形资产	1,486,598,273.10	抵押
合计	18,726,489,181.72	

八、合并范围的变更

（一）报告期内新设子公司导致的合并范围变更

子公司名称	设立日期	注册资本 （万元）	持股比例%	期末实际出 资额（万元）	业务性质
常州晋陵篮球俱乐部有限公司	2023/11/2	100.00	51.00	51.00	餐饮服务、体育竞赛组织等
常州晋陵工程管理有限公司	2023/4/17	1,000.00	100.00	500.00	室内装修、工程设计、施工等
海南三亚晋陵酒店管理有限公司	2023/1/20	500.00	100.00	300.00	住宿服务；餐饮服务

（二）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

公司名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日
江苏晋陵装饰工程有限公司	2023 年 10 月 19 日	0	100%	收购	2023 年 10 月 19 日

(续)

公司名称	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流
江苏晋陵装饰工程有限公司	工商变更	0	-1,405,733.53	976,511.78

注：此次收购无需支付股权对价，无资产移交，因此以工商变更日期作为购买日。

2、被购买方于购买日可辨认资产和负债

根据江苏晋陵建设发展有限公司拟收购江苏坚亦安建设工程有限公司（江苏晋陵装饰工程有限公司原名）股权涉及的该公司股东全部权益价值资产评估报告摘要（北方亚事评报字[2023]第 32-021 号），在评估基准日 2023 年 8 月 31 日江苏坚亦安尚未开展经营活动，且认缴注册资本 2,000.00 万元尚未出资，公司也未建立财务账册和纳税申报，即该公司的总资产、总负债及净资产均为零。采用资产基础法评估后的总资产价值、总负债及净资产均为零，无评估增减值。

九、在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

1、企业集团构成

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例（%）	表决权（%）	取得方式
1	常州体育产业集团有限公司	常州	常州	房地产开发；承接国内外演出经营，演出经纪；体育场馆运行管理；体育及服务设施建设；体育赛事组织推广等	100.00	100.00	无偿划转
2	江苏晋陵建设发展有限公司	常州	常州	基础设施建设；实业投资；；房屋建筑工程、市政建设工程等	100.00	100.00	无偿划转
3	江苏晋陵文旅发展集团有限公司	常州	常州	文化旅游项目、商业设施的开发、建设与经营管理等；	100.00	100.00	货币出资
4	江苏晋陵医疗投资管理有限公司	常州	常州	医院投资管理；企业管理服务；实业投资；健康信息咨询；投资咨询等	100.00	100.00	非同一控制下企业合并
5	常州市工务工程管理有限公司	常州	常州	工程咨询和技术服务、项目招标代理、工程管理服务	100.00	100.00	货币出资
6	常州晋陵锦鸿实业投资发展有限公司	常州	常州	煤炭、焦炭、非金属矿及制品、金属及金属矿销售等	100.00	100.00	无偿划转
7	常州晋陵中吴酒店管理有限公司	常州	常州	酒店管理；实业投资等	100.00	100.00	货币出资
8	常州晋陵酒店管理有限公司	常州	常州	酒店管理；利用自有资金实业投资等	51.00	51.00	货币出资
9	常州晋陵城市发展有限公司	常州	常州	食品经营；建设工程施工等	100.00	100.00	无偿划转
10	常州晋陵山水置业有限公司	常州	常州	房地产开发；商品房的租赁、销售；建设工程咨询等	100.00	100.00	无偿划转
11	常州晋陵怡亚通供	常州	常州	电信业务；药品互联网信息服	40.00	>50	货币出资

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)	表决权(%)	取得方式
	应链有限公司			务；酒类经营；食品销售；道路货物运输；公共铁路运输；公共航空运输等			
12	常州奥体场馆管理有限公司	常州	常州	体育场馆运行管理；体育设施建设、维护等	100.00	100.00	无偿划转
13	常州奥体少体校场馆管理有限公司	常州	常州	体育场馆运行管理；体育设施建设、维护等	100.00	100.00	无偿划转
14	常州乐天体育活动咨询有限公司	常州	常州	体育场馆运行管理；体育赛事组织推广等	100.00	100.00	无偿划转
15	常州奥体体育服务有限公司	常州	常州	体育场馆管理服务；体育设施建设、维护等	100.00	100.00	无偿划转
16	常州奥体春江场馆管理有限公司	常州	常州	体育场馆运营管理；体育设施建设、维护等	100.00	100.00	无偿划转
17	常州中吴文化艺术服务有限公司	常州	常州	体育场馆运行管理；体育设施建设、维护等	100.00	100.00	无偿划转
18	常州奥体横林场馆管理有限公司	常州	常州	体育场馆运行管理；体育设施建设、维护等	100.00	100.00	无偿划转
19	江苏润龙体育文化传媒有限公司	常州	常州	体育赛事策划；体育用品及器材零售等	51.00	51.00	无偿划转
20	常州飞步体育管理有限公司	常州	常州	体育设施建设、维护；体育赛事组织策划等	100.00	100.00	货币出资
21	常州蒲公英国际旅行社有限公司	常州	常州	商务服务业	100.00	100.00	无偿划转
22	常州旅商常青藤企业管理有限公司	常州	常州	商务服务业	100.00	100.00	无偿划转
23	常州青奥体育经营管理有限公司	常州	常州	文化艺术业	100.00	100.00	无偿划转
24	常州锦绣山水置业有限公司	常州	常州	房地产开发；商品房的租赁、销售等	100.00	100.00	无偿划转
25	常州晋陵山河置业有限公司	常州	常州	房地产开发经营	100.00	100.00	货币出资
26	常州晋陵云海置业有限公司	常州	常州	房屋建筑工程、市政工程、消防设施工程、古建筑工程等	100.00	100.00	货币出资
27	常州晋陵山海置业有限公司	常州	常州	房地产开发经营；建设工程设计；建设工程施工	100.00	100.00	货币出资
28	晋陵设计（江苏）有限公司	常州	常州	建筑工程设计、文物保护工程勘察；文物保护工程设计等	51.00	51.00	收购
29	江苏晋陵大物供应链有限公司	常州	常州	道路货物运输、煤炭及制品销售等	60.00	60.00	货币出资
30	常州市房地产市场有限公司	常州	常州	市场设施租赁，市场管理服务，物业管理服务等	100.00	100.00	无偿划转
31	常州市博观文化创意有限公司	常州	常州	图书、报刊、音像制品零售等	100.00	100.00	无偿划转
32	常州奥体明都国际饭店有限公司	常州	常州	制售中餐、西餐、卤菜、凉菜、点心、小吃、日本料理，住宿；浴洗服务等	100.00	100.00	非同一控制下企业合并
33	常州晋陵物业管理服务有限公司	常州	常州	物业管理服务等	100.00	100.00	无偿划转
34	常州市中吴物业管理有限公司	常州	常州	物业服务；信息咨询服务	51.00	51.00	无偿划转
35	上海毗盛咨询管理有限公司	上海	上海	企业管理咨询、餐饮管理、酒店管理、信息咨询服务等	100.00	100.00	货币出资
36	常州市中吴保安服务有限公司	常州	常州	保安服务；保安培训等	51.00	51.00	货币出资
37	常州晋陵医疗门诊部有限公司	常州	常州	医疗服务等	100.00	100.00	非同一控制下企业合并

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)	表决权(%)	取得方式
38	常州西太湖医院有限公司	常州	常州	医疗服务	83.33	83.33	货币出资
39	常州达而康医疗设备有限公司	常州	常州	医疗设备租赁	1.10	100.00	货币出资
40	常州大乐酒店管理有限公司	常州	常州	食品经营、住宿服务、洗浴服务、餐饮服务	55.00	55.00	货币出资
41	常州晋陵文化商业发展有限公司	常州	常州	食品经营；演出场所经营等	100.00	100.00	无偿划转
42	常州天宁胜境运营管理有限公司	常州	常州	食品销售；建设工程施工；文物保护工程施工等	100.00	100.00	无偿划转
43	常州中吴园艺景观有限公司	常州	常州	园林绿化工程施工；城市公园管理等	51.00	51.00	无偿划转
44	常州晋陵古建园林建设有限公司	常州	常州	工程建设活动等	51.00	51.00	货币出资
45	江苏中吴餐饮管理有限公司	南京	南京	餐饮服务；烟草制品销售；食品销售等	100.00	100.00	货币出资
46	常州晋陵工程管理有限公司	常州	常州	住宅室内装饰装修；建设工程施工；建设工程设计；建筑智能化系统设计等	100.00	100.00	货币出资
47	江苏晋陵装饰工程有限公司	常州	常州	住宅室内装饰装修；建设工程施工；建设工程设计；建筑智能化系统设计等	100.00	100.00	收购
48	常州晋陵篮球俱乐部有限公司	常州	常州	餐饮服务；体育保障组织；体育竞赛组织；体育经纪人服务等	51.00	51.00	货币出资
49	海南三亚晋陵酒店管理有限公司	海南	海南	住宿服务；餐饮服务；食品销售；食品经营等	100.00	100.00	货币出资

注：在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

(1) 子公司常州达而康医疗设备有限公司于 2021 年 04 月根据国资委文件及董事会决议由江苏晋陵医疗投资管理有限公司和江苏武进经济发展集团有限公司共同出资设立，其中江苏晋陵医疗投资管理有限公司出资 100.00 万元，持股比例 1.0989%，江苏武进经济发展集团有限公司出资 9,000.00 万元，持股比例 98.9011%，但根据双方签订的《合作协议》等约定，常州达而康医疗设备有限公司设执行董事 1 名，由子公司江苏晋陵医疗投资管理有限公司委派，江苏武进经济发展集团有限公司在投资期间，不参与其日常运营与决策。因此本公司持有表决权比例为 100.00%，能够对其经营方针、政策、财务和人事任免等重大事项进行控制或施加重大影响，故将其列入合并报表范围。

(2) 子公司常州晋陵怡亚通供应链有限公司于 2022 年 11 月 16 日由常州市晋陵投资集团有限公司、深圳市怡亚通供应链股份有限公司（以下简称深圳怡亚通）和江苏环亚医用科技集团股份有限公司（以下简称江苏环亚）共同出资设立，其中本公司出资 1,000.00 万元，持股比例 40%，深圳怡亚通出资 1,000.00 万元，持股比例 40%，江苏环亚出资 500.00 万元，持股比例 20%。根据公司章程约定，董事会由 5 名董事组成，其中本公司推荐 3 名董事候选人、深圳怡亚通推荐 2 名候选人。董事会设董事长 1 人，法定代表人

为董事长，公司董事长由本公司推荐的董事担任。本公司能够对其经营方针、政策、财务和人事任免等重大事项进行控制，故将其列入合并报表范围。

2、重要非全资子公司情况

序号	企业名称	少数股东持股比例 (%)	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
1	常州晋陵酒店管理有限公司	49	4,827,247.37		13,433,445.48
2	江苏晋陵大物供应链有限公司	40	-232,615.56		4,306,668.26
3	晋陵设计（江苏）有限公司	49	2,580,684.83		11,376,800.98
4	常州西太湖医院有限公司	16.6667	-5,558,917.06		4,263,590.87
5	常州晋陵古建园林建设有限公司	49	2,207,341.14		13,268,376.82
6	常州晋陵怡亚通供应链有限公司	60	1,259,041.40		1,259,041.40

（二）在合营安排或联营企业中的权益

序号	企业名称	注册地	主要经营地	业务性质	注册资本（万元）	持股比例 (%)	表决权 (%)	核算方法
1	常州市保利大剧院管理有限公司	常州	常州	剧院管理	1,000.00	25	25	权益法
2	常州龙城金谷运营管理有限公司	常州	常州	园区管理	200.00	49	49	权益法
3	常州晋星私募基金管理有限公司	常州	常州	企业管理咨询	1,000.00	35	35	权益法
4	常州保利晋陵艺术教育培训有限公司	常州	常州	艺术培训	500.00	49	49	权益法
5	江苏龙金星辉产业经济管理服务有限公司	常州	常州	创业投资	1,000.00	20	20	权益法

十、政府补助

（一）涉及政府补助的负债（计入递延收益）项目

会计科目	期初余额	本期新增补助金额	计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产/收益相关
经开区（原戚区）健身项目	6,906,250.28			212,499.96		6,693,750.32	与资产相关
春江健身项目	7,131,666.95			219,999.96		6,911,666.99	与资产相关
天宁健身项目	13,623,248.90			387,290.76		13,235,958.14	与资产相关
横林健身项目	3,237,916.54			95,000.04		3,142,916.50	与资产相关
西林皇粮浜健身中心	6,606,250.08	1,700,000.00		178,846.11		8,127,403.97	与资产相关
智慧体育平台建设	112,153.31			112,153.31		-	与资产相关
钟楼区（新闻）	7,590,000.00			220,000.00		7,370,000.00	与资产相关

会计科目	期初余额	本期新增 补助金额	计入营 业外收 入金额	本期计入 其他收益 金额	其他 变动	期末余额	与资产/收 益相关
全民健身中心							
体育局钟楼投 建管一体化专 项资金	1,293,750.00			37,500.00		1,256,250.00	与资产相关
大成厂修缮项 目	16,554,999.84			473,000.04		16,081,999.80	与资产相关
场馆塑胶跑道 项目	270,000.00			270,000.00		-	与资产相关
罗溪全民健身 中心	13,687,663.33			805,156.67		12,882,506.66	与资产相关
青果巷项目	57,791,667.91			1,839,522.59		55,952,145.32	与资产相关
文化广场项目	82,586,281.48			2,521,718.52		80,064,562.96	与资产相关
合 计	217,391,848.62	1,700,000.00		7,372,687.96		211,719,160.66	

（二）计入当期损益的政府补助

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
财政补助	与收益相关	815,423,169.77	其他收益	815,423,169.77
场馆运营补贴	与收益相关	5,000,000.00	其他收益	5,000,000.00
医院运营亏损补贴	与收益相关	5,705,128.20	其他收益	5,705,128.20
专项扶持资金	与收益相关	1,320,000.00	其他收益	1,320,000.00
稳岗留工补贴等	与收益相关	781,872.32	其他收益	781,872.32
疫情防控补助等	与收益相关	31,817.00	其他收益	31,817.00
商务局扶持补贴	与收益相关	300,000.00	其他收益	300,000.00
其他	与收益相关	280,465.61	其他收益	280,465.61
高质量发展奖励专 项资金	与收益相关	80,000.00	营业外收入	80,000.00
创新发展专项资金	与收益相关	8,000.00	营业外收入	8,000.00
其他	与收益相关	3,490.64	营业外收入	3,490.64
合 计		828,933,943.54		828,933,943.54

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公 允价值计量	第二层次公允 价值计量	第三层次公允 价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产			86,714,614.26	86,714,614.26

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			86,714,614.26	86,714,614.26
其中：国债逆回购			2,796,000.00	2,796,000.00
理财产品			3,918,614.26	3,918,614.26
结构性存款			80,000,000.00	80,000,000.00
（二）其他权益工具投资			80,000,000.00	80,000,000.00
（三）其他非流动金融资产	34,054,696.30	3,283,187.67	221,071,106.11	258,408,990.08
（四）投资性房地产			10,424,797,193.32	10,424,797,193.32
用于出租的建筑物及土地使用权			10,424,797,193.32	10,424,797,193.32
持续的公允价值计量的资产总额	34,054,696.30	3,283,187.67	10,812,582,913.69	10,849,920,797.66
二、非持续的公允价值计量				

2. 持续和非持续的第一层次公允价值计量项目市价的确认依据

其他非流动金融资产中常州市建筑科学研究院集团股份有限公司的公允价值根据公开交易市场最后一个交易日收盘价确定。

3. 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息公司持有上海建为历保科技股份有限公司的股权投资，以其近期股权交易价格确定其公允价值。

4. 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

（1）交易性金融资产：公司持有的国债逆回购、结构性存款及理财产品债务投资工具以预期收益率预测未来现金流量，不可观察估计值是预期收益率。

（2）其他权益工具投资：公司持有江苏新常盐建设发展有限公司的股权投资属于非交易性权益工具投资，因此公司将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资。由于其无公开的市场价值，用以确定公允价值的近期信息不足，成本代表了对公允价值的最佳估计，所以公司按投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

（3）其他非流动金融资产：因被投资单位江苏江南农村商业银行股份有限公司、江苏省大运河（常州）文化旅游发展基金（有限合伙）、江苏中天钢铁女子排球俱乐部有限

公司、常州市东投锂盈创业投资合伙企业（有限合伙）和常州市龙城金谷诺星股权投资合伙企业的经营环境和经营情况、财务状况未发生重大变化，所以公司按扣除减值准备后的投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

（4）对于以公允价值计量的投资性房地产，公司委托外部评估所对其公允价值进行评估。由于本集团所出租房屋用途为商业、办公及体育类物业，其体量较大，所在区域商业、办公及体育类物业租赁活跃，类似房地产租赁案例较易收集，故采用收益法进行估值。

十二、关联方及关联交易

（一）子公司情况

详见附注九、在其他主体中的权益。

（二）合营企业及联营企业情况

详见附注九、在其他主体中的权益。

（三）其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
常州星港置业有限公司	被投资单位（于 2023 年 10 月退出投资）

（四）关联交易情况

1、出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
常州星港置业有限公司	借款利息收入	2,608,752.62	5,260,744.24
常州星港置业有限公司	工程承包收入	111,029,270.90	171,507,405.12

2、合并范围内担保情况

担保方	被担保方	被担保单位性质	担保余额（万元）
常州市晋陵投资集团有限公司	常州体育产业集团有限公司	有限公司	78,250.00
常州市晋陵投资集团有限公司	常州晋陵山海置业有限公司	有限公司	180,000.00
常州市晋陵投资集团有限公司	常州锦绣山水置业有限公司	有限公司	70,000.00
常州市晋陵投资集团有限公司	江苏晋陵建设发展有限公司	有限公司	94,500.00
常州市晋陵投资集团有限公司	常州晋陵山水置业有限公司	有限公司	239,117.65
常州市晋陵投资集团有限公司	常州晋陵城市发展有限公司	有限公司	256,182.00
常州市晋陵投资集团有限公司	常州晋陵锦鸿实业投资发展有限公司	有限公司	42,999.00
常州市晋陵投资集团有限公司	常州奥体场馆管理有限公司	有限公司	9,250.00
江苏晋陵建设发展有限公司	常州市晋陵投资集团有限公司	有限公司	57,940.00
合 计			1,028,238.65

3、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
其他应收款	常州星港置业有限公司			106,997,222.22	21,399.44

十三、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至 2023 年 12 月 31 日，公司不存在需要披露的其他重要承诺事项。

(二) 或有事项

1、 公司对外提供担保形成的或有负债列示如下：

担保方	被担保方	被担保单位性质	币种	担保余额(万元)
常州市晋陵投资集团有限公司	常州市交通产业集团有限公司	有限公司	人民币	111,000.00
常州市晋陵投资集团有限公司	常州市城市建设(集团)有限公司	有限公司	人民币	19,800.00
常州市晋陵投资集团有限公司	常州城建产业集团有限公司	有限公司	人民币	83,123.00
合 计				213,923.00

2、 本公司子公司常州晋陵山水置业有限公司为客户购房按揭贷款提供担保金额共计 1,315.76 万元。

十四、资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十五、其他重要事项

经本公司管理层批准，对 2022 年原报表中投资性房地产、固定资产和无形资产等列报进行追溯重述，重述后受影响的报表项目及金额如下：

受影响的报表项目	2022 年原报表	追溯调整后报表	影响金额(增加+/减少-)
投资性房地产	5,183,205,135.49	8,838,581,718.08	3,655,376,582.59
固定资产(重分类)	5,861,944,273.10	3,510,842,852.64	-2,351,101,420.46
无形资产	4,028,383,602.96	2,804,048,787.13	-1,224,334,815.83
其他非流动资产	275,487,178.79	189,500,000.00	-85,987,178.79
应付账款	1,699,441,225.78	1,693,394,393.28	-6,046,832.50

除上述事项外，截止 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他对投资者决策有影响的重要交易和事项。

十六、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、按账龄披露

账 龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内(含 1 年)	34,109,348.23	48,641,344.80
1-2 年 (含 2 年)	7,511,024.61	3,204,981.54
2-3 年 (含 3 年)	3,204,981.54	3,657,090.55
3-4 年 (含 4 年)	3,657,090.55	27,555,759.55
4-5 年 (含 5 年)	27,555,759.55	40,646,380.00
5 年以上	40,646,380.00	
合 计	116,684,584.48	123,705,556.44

2、按坏账计提方法分类披露

种 类	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	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	116,684,584.48	100.00	23,365.00	0.02	116,661,219.48
其中：组合 1-政府部门及事业单位	75,458,637.52	64.67	15,091.72		75,443,545.80
组合 2-关联方单位款项	41,060,481.29	35.19			41,060,481.29
组合 3-其他单位款项	165,465.67	0.14	8,273.28	5.00	157,192.39
合 计	116,684,584.48	100.00	23,365.00	0.02	116,661,219.48

(续)

种 类	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	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	123,705,556.44	100.00	46,623.51	0.04	123,658,932.93
其中：组合 1-政府部	81,031,865.28	65.50	16,206.38	0.02	81,015,658.90

种 类	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	
门及事业单位					
组合 2-关联方单位款项	42,066,263.49	34.01			42,066,263.49
组合 3-其他单位款项	607,427.67	0.49	30,417.13	5.01	577,010.54
合 计	123,705,556.44	100.00	46,623.51	0.04	123,658,932.93

(1) 按组合计提坏账准备

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
其中：组合 1-政府部门及事业单位	99,740,066.45	19,948.01	0.02
组合 2-关联方单位款项	41,060,481.29	-	
组合 3-其他单位款项	165,465.67	8,273.28	5.00
合 计	140,966,013.41	28,221.29	0.02

组合中，按风险组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合 1-政府单位及事业单位款项：

逾期账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
未逾期	75,458,637.52	15,091.72	0.02	81,031,865.28	16,206.38	0.02
合 计	75,458,637.52	15,091.72	0.02	81,031,865.28	16,206.38	0.02

组合 3-其他单位款项：

逾期账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
未逾期	165,465.67	8,273.28	5.00	607,427.67	30,417.13	5.01
合 计	165,465.67	8,273.28	5.00	607,427.67	30,417.13	5.01

3、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	46,623.51		23,258.51			23,365.00

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
合 计	46,623.51		23,258.51			23,365.00

4、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	账 龄		占应收账款余额合计的比例 (%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额合计
常州市公共资源交易中心	30,435,740.00	5 年以上		26.08	6,087.15
常州市市政工程管理处	30,649,105.52	1 年以内	444,639.40	26.27	6,129.82
		2-3 年	1,716,665.02		
		3-4 年	932,041.55		
		4-5 年	27,555,759.55		
常州晋陵文化商业发展有限公司	27,218,500.00	1 年以内		23.33	
常州市建设工程施工图设计审查中心	10,210,640.00	5 年以上		8.75	2,042.13
常州晋陵中吴酒店管理有限公司	5,733,459.01	1-2 年		4.91	
合 计	104,247,444.53			89.34	14,259.10

(二) 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	9,611,352,617.63	7,384,016,800.92
合 计	9,611,352,617.63	7,384,016,800.92

1、其他应收款

(1) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
代付土地开发成本等	1,378,084,311.93	1,195,289,330.46
代建项目及融资费用	705,939,155.49	655,445,958.95
保证金	18,268,000.00	52,413,800.00
往来款	208,088,181.96	243,357,852.56
关联方	7,309,644,357.49	5,246,143,890.75
小计	9,620,024,006.87	7,392,650,832.72
减：坏账准备	8,671,389.24	8,634,031.80
合 计	9,611,352,617.63	7,384,016,800.92

(2) 按账龄披露

账 龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内(含 1 年)	2,893,262,952.08	4,827,082,626.29
1-2 年 (含 2 年)	4,365,041,369.78	1,721,643,379.25
2-3 年 (含 3 年)	1,665,879,424.65	192,419,635.72
3-4 年 (含 4 年)	165,926,025.23	331,063,780.34
4-5 年 (含 5 年)	258,472,824.02	320,401,411.12
5 年以上	271,441,411.11	40,000.00
合 计	9,620,024,006.87	7,392,650,832.72

(3) 坏账准备计提情况

	第一阶段	第二阶段备	第三阶段	合计
坏账准备	未来 12 个月预期 信用损失	整个存续期预期 信用损失 (未发生 信用减值)	整个存续期预期 信用损失 (已发生 信用减值)	
上期期末余额	8,634,031.80			8,634,031.80
上期期末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	37,357.44			37,357.44
本期转回				
本期转销				
其他变动				
期末余额	8,671,389.24			8,671,389.24

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
其他应收款	8,634,031.80	37,357.44				8,671,389.24
合 计	8,634,031.80	37,357.44				8,671,389.24

(4) 按欠款方归集的期末金额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	账面余额	账 龄	占其他 应收款 期末余 额的比例 (%)	坏账准备
常州晋陵山水置业有	关联方往来	4,510,908,435.35	1 年以内	1,012,136,411.37	46.89

单位名称	款项性质	账面余额	账 龄		占其他 应收款 期末余 额的比例 (%)	坏账准备
限公司			1-2 年	3,498,772,023.98		
常州晋陵山海置业有 限公司	关联方往来	857,236,582.17	1 年以内	33,411,955.00	8.91	
			1-2 年	33,833,500.00		
			2-3 年	789,991,127.17		
常州市天宁区兰陵街 道综合保障中心	代付土地成 本	802,028,074.02	1 年以内	35,178,473.14	8.34	160,405.61
			1-2 年	702,322,970.52		
			2-3 年	64,526,630.36		
常州晋陵山河置业有 限公司	关联方往来	720,770,400.00	1 年以内	720,770,400.00	7.49	
常州市财政局	代建项目	700,548,729.02	1 年以内	51,161,063.89	7.28	140,109.75
			1-2 年	99,200,170.96		
			2-3 年	254,865,536.39		
			3-4 年	28,044,555.96		
			4-5 年	138,198,521.61		
			5 年以上	129,078,880.21		
合 计	—	7,591,492,220.56		7,591,492,220.56	78.91	300,515.36

(三) 长期股权投资

1、长期股权投资分类

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
对子公司投资	2,928,544,398.65		2,928,544,398.65	2,050,152,329.54		2,050,152,329.54
对联营、合营 企业投资	4,053,620.53		4,053,620.53	4,330,896.96		4,330,896.96
合 计	2,932,598,019.18		2,932,598,019.18	2,054,483,226.50		2,054,483,226.50

2、对子公司投资

被投资单位	期初余额(账面价值)	减值准备期 初余额	本期增减变动	
			追加投资	减少投资
常州体育产业集 团有限公司	899,087,963.54			
江苏晋陵建设发 展有限公司	511,740,079.32			
江苏晋陵文化旅 游发展有限公司	239,708,800.00			

被投资单位	期初余额(账面价值)	减值准备期 初余额	本期增减变动	
			追加投资	减少投资
江苏晋陵医疗投资管理有限公司	199,907,695.84			
常州工务工程管理有限公司	8,547,790.84			
常州晋陵锦鸿实业投资发展有限公司	90,000,000.00			
常州晋陵中吴酒店管理有限公司	90,960,000.00		38,040,000.00	
常州晋陵酒店管理有限公司	10,200,000.00			
常州晋陵怡亚通供应链有限公司			400,000.00	
常州晋陵城市发展有限公司			210,370,193.11	
常州晋陵山水置业有限公司			608,746,506.37	
北京常州宾馆有限公司			20,835,369.63	
合计	2,050,152,329.54	-	878,392,069.11	

(续)

被投资单位	本期增减变动		期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
	计提减值准备	其他		
常州体育产业集团有限公司			899,087,963.54	
江苏晋陵建设发展有限公司			511,740,079.32	
江苏晋陵文化旅游发展有限公司			239,708,800.00	
江苏晋陵医疗投资管理有限公司			199,907,695.84	
常州工务工程管理有限公司			8,547,790.84	
常州晋陵锦鸿实业投资发展有限公司			90,000,000.00	
常州晋陵中吴酒店管理有限公司			129,000,000.00	
常州晋陵酒店管理有限公司			10,200,000.00	
常州晋陵怡亚通供应链有限公司			400,000.00	
常州晋陵城市发展有限公司			210,370,193.11	
常州晋陵山水置业有限公司			608,746,506.37	
北京常州宾馆有限			20,835,369.63	

被投资单位	本期增减变动		期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
	计提减值准备	其他		
公司				
合计			2,928,544,398.65	

3、对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动			
			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
联营企业						
常州龙城金谷运营管理有限公司	4,330,896.96				-277,276.43	
合计	4,330,896.96				-277,276.43	

(续)

被投资单位	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
	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		
联营企业						
常州龙城金谷运营管理有限公司					4,053,620.53	
合计					4,053,620.53	

(四) 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	423,466.10			
其他业务	91,873,489.28	41,483,191.42	97,684,295.29	386,013,411.03
合 计	92,296,955.38	41,483,191.42	97,684,295.29	386,013,411.03

(五) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-277,276.43	-328,562.05
交易性金融资产在持有期间的投资收益	54,568.81	
其他非流动金融资产在持有期间取得的股利收入	710,138.84	2,209,485.13
合 计	487,431.22	1,880,923.08

常州市晋陵投资集团有限公司

二〇二四年四月二十八日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91320691MA22XMY417 (1/1)

编号 320691666202401100042



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。

名称 南通万隆会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 方建华

出资额 100万元整

成立日期 2020年11月03日

主要经营场所

南通市开发区崇川路58号6幢A2408室

经营范围

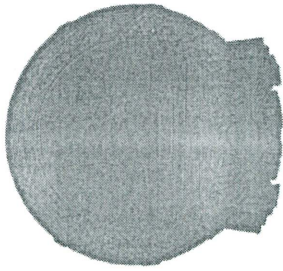
许可项目：从事会计师事务所业务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)；一般项目：税务服务，财务咨询(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

此复印件仅用于出具报告
使用，再次复印无效



登记机关

2024年01月10日



会计师事务所
执业证书

名称:

南通万隆会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人:

方建华

主任会计师:

经营场所:

南通市崇川区崇川路58号6幢A2408室

组织形式:

普通合伙

执业证书编号:

32060005

批准执业文号:

苏财协[1999]201号

批准执业日期:

1999年12月28日

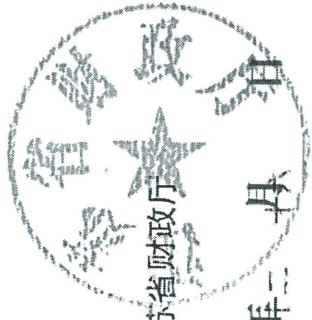


证书序号: 0001543

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》。

此复印件仅用于出具报告使用, 再次复印无效

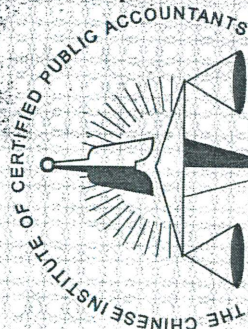


发证机关:

江苏省财政厅

二〇二〇年二月

中华人民共和国财政部制

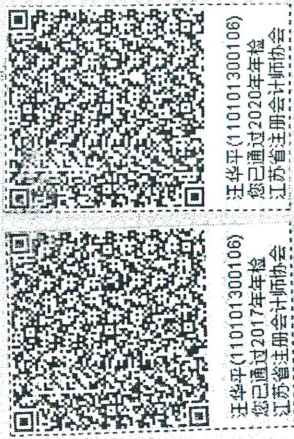


中国注册会计师协会



姓名 汪华平
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1980-04-20
Date of birth
工作单位 国富浩华会计师事务所(普通合伙)南通分所
Working unit
身份证号码 360430198004203517
Identity card No.

此复印件仅用于 出具报告
使用, 再次复印无效

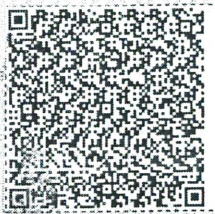


汪华平(110101300106)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

证书编号: 110101300106
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013 年 05 月 31 日
Date of issuance



汪华平(110101300106)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

年度检验登记
Annual Renewal Registration

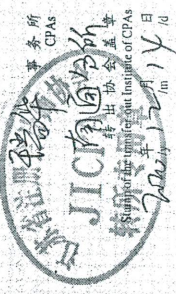
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
/ /

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to

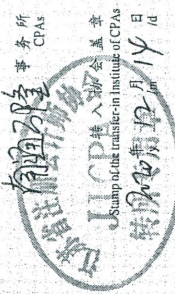
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/ /

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/ /



姓名
Full name 黄瑞
性别
Sex 女
出生日期
Date of birth 1974-11-18
工作单位
Working unit 国富浩华会计师事务所
(特殊普通合伙)南通分所
身份证号码
Identity card No. 320623197411187820



证书编号:
No. of Certificate 110101300042

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 江苏省注册会计师协会

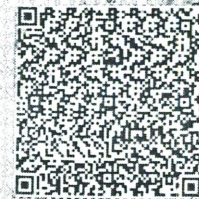
发证日期:
Date of Issuance 年 月 日
二 一 一 六



黄瑞(110101300042)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会



黄瑞(110101300042)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会



黄瑞(110101300042)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会



黄瑞(110101300042)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



年 月 日
/y /m /d

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

此复印件仅用于 出具报告
使用, 再次复印无效