

常州天宁建设发展集团有限公司

审计报告

苏公W[2025] A675号





公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

Gongzheng Tianye Certified Public Accountants, SGP

中国·江苏·无锡
总机: 86 (510) 68798988
传真: 86 (510) 68567788
电子信箱: mail@gztycpa.cn

Wuxi, Jiangsu, China
Tel: 86 (510) 68798988
Fax: 86 (510) 68567788
E-mail: mail@gztycpa.cn

审计报告

苏公W[2025] A675号

常州天宁建设发展集团有限公司:

一、审计意见

我们审计了常州天宁建设发展集团有限公司(以下简称“天宁建设”)财务报表,包括2024年12月31日的合并资产负债表及资产负债表,2024年度的合并利润表及利润表、合并现金流量表及现金流量表、合并所有者权益变动表及所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了天宁建设2024年12月31日的财务状况以及2024年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

天宁建设管理层(以下简称“管理层”)对其他信息负责。其他信息包括天宁建设2024年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。



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

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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估天宁建设的持续经营能力，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算天宁建设、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督天宁建设的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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



上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

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

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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



中国注册会计师：
(项目合伙人)



中国注册会计师：



2025年4月28日



合并资产负债表

会合01表

编制单位：常州天宇建设发展集团有限公司

2024年12月31日

单位：元

资产	附注	2024年12月31日	2024年1月1日	负债和所有者权益 (或股东权益)	附注	2024年12月31日	2024年1月1日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	1,196,676,117.68	2,959,451,733.09	短期借款	五、21	2,640,322,727.09	2,177,700,000.00
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	五、2	95,000,000.00		应付票据	五、22	827,844,999.32	1,804,236,499.51
应收账款	五、3	2,739,132,459.55	1,944,271,480.92	应付账款	五、23	1,129,755,123.34	607,342,734.14
应收款项融资	五、4	2,715,621.61	16,335,264.00	预收款项	五、24	2,482,365.99	2,636,093.47
预付款项	五、5	1,922,451,835.85	1,969,495,367.85	合同负债	五、25	25,853,475.01	1,669,202.10
其他应收款	五、6	38,474,600,909.96	26,946,058,093.76	应付职工薪酬	五、26	9,045,611.64	8,515,686.98
存货	五、7	11,537,463,758.36	10,070,871,996.37	应交税费	五、27	410,418,365.71	345,681,864.16
合同资产	五、8	30,833,991.07	27,157,377.54	其他应付款	五、28	2,632,008,439.24	2,753,732,349.17
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产	五、9		55,991,158.05	一年内到期的非流动负债	五、29	4,032,172,563.85	1,904,569,918.26
其他流动资产	五、10	360,964,846.79	234,136,182.15	其他流动负债	五、30	2,262,505.77	167,782.52
流动资产合计		56,359,839,540.87	44,223,768,653.73	流动负债合计		11,712,166,176.96	9,606,252,130.31
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款	五、31	23,398,929,674.00	16,939,679,525.00
其他债权投资				应付债券	五、32	7,338,058,970.85	8,575,725,792.46
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	五、11	819,470,744.64	800,577,445.45	永续债			
其他权益工具投资				租赁负债	五、33	132,579,252.80	151,655,373.38
其他非流动金融资产	五、12	2,330,547,324.49	4,549,827,154.71	长期应付款	五、34	2,661,038,122.75	1,659,349,291.39
投资性房地产	五、13	5,555,463,794.31	4,096,375,200.00	预计负债			
固定资产	五、14	756,771,286.21	469,921,589.57	递延收益	五、35	95,645,286.18	59,698,669.76
在建工程	五、15	445,214,359.52	612,688,261.01	递延所得税负债	五、18	210,725,596.45	231,646,189.92
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计		33,836,976,903.03	27,617,754,841.91
使用权资产	五、16	124,839,789.53	145,103,876.36	负债合计		45,549,143,079.99	37,224,006,972.22
无形资产	五、17	277,641,296.22	433,603,038.68	所有者权益(或股东权益)：			
开发支出				实收资本(或股本)	五、36	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
商誉				其他权益工具	五、37	497,900,000.00	497,900,000.00
长期待摊费用	五、18	17,826,699.48	20,576,455.11	其中：优先股			
递延所得税资产	五、19	170,609,361.74	113,681,360.35	永续债		497,900,000.00	497,900,000.00
其他非流动资产	五、20	469,642,208.59	2,323,661,087.74	资本公积	五、38	15,787,219,849.97	14,767,519,849.97
非流动资产合计		10,968,026,864.73	13,566,015,468.98	减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积	五、39	229,300,578.07	206,443,194.72
				一般风险准备			
				未分配利润	五、40	2,718,909,731.19	2,554,623,468.73
				归属于母公司所有者权益合计		20,733,330,159.23	19,526,486,513.42
				少数股东权益		1,045,393,166.38	1,039,290,637.07
				所有者权益合计		21,778,723,325.61	20,565,777,150.49
资产总计		67,327,866,405.60	57,789,784,122.71	负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		67,327,866,405.60	57,789,784,122.71

法定代表人：

余 苏
3204000010802

主管会计工作负责人：

蒋 峰
3204020350713

会计师事务所负责人：

吴 雪
芬 印



合并利润表

会合02表

编制单位：常州天宁建设发展集团有限公司

2024年度

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	五、41	3,399,643,524.01	2,850,107,789.56
减：营业成本	五、41	3,233,947,380.63	2,832,348,980.45
税金及附加	五、42	47,905,963.58	32,623,965.02
销售费用	五、43	5,173,365.08	8,684,914.61
管理费用	五、44	172,073,039.38	203,387,852.82
研发费用	五、45	2,864,770.08	1,950,511.64
财务费用	五、46	154,728,943.23	83,900,313.81
其中：利息费用	五、46	222,596,719.77	177,100,775.13
利息收入	五、46	88,280,245.19	102,377,025.92
加：其他收益	五、47	2,733,901.70	1,075,363.43
投资收益（损失以“-”号填列）	五、48	35,657,144.50	12,004,711.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		19,842,079.70	4,351,218.89
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
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）	五、49	-103,279,584.36	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、50	-44,603,729.18	-6,747,411.86
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、51	-75,005.22	227,752.92
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、52	453,747.00	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-326,163,463.53	-306,228,332.83
加：营业外收入	五、53	530,480,775.07	504,601,781.93
减：营业外支出	五、54	7,000,105.51	4,526,191.67
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		197,317,206.03	193,847,257.43
减：所得税费用	五、55	-15,928,969.09	-1,384,273.24
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		213,246,175.12	195,231,530.67
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		213,246,175.12	195,231,530.67
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		207,143,645.81	215,491,951.84
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		6,102,529.31	-20,260,421.17
五、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.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			
2.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			
（8）外币财务报表折算差额			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		213,246,175.12	195,231,530.67
归属于母公司所有者的综合收益总额		207,143,645.81	215,491,951.84
归属于少数股东的综合收益总额		6,102,529.31	-20,260,421.17
七、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：












合并现金流量表

会合03表

编制单位：常州天宁建设发展集团有限公司

2024年度

单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
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		2,583,583,717.81	2,412,911,764.89
收到的税费返还			15,219,706.96
收到其他与经营活动有关的现金	五、56	5,297,372,982.89	1,259,526,057.32
经营活动现金流入小计		7,880,956,700.70	3,687,657,529.17
购买商品、接受劳务支付的现金		4,242,700,170.59	3,232,871,849.66
支付给职工以及为职工支付的现金		134,477,591.11	127,653,369.23
支付的各项税费		59,434,968.64	59,171,761.69
支付其他与经营活动有关的现金	五、56	2,471,383,038.33	1,938,697,181.92
经营活动现金流出小计		6,907,995,768.67	5,358,394,162.50
经营活动产生的现金流量净额		972,960,932.03	-1,670,736,633.33
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		57,699,810.73	75,555,112.52
取得投资收益收到的现金			7,258,196.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			8,289.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	五、56	1,300,808,077.86	882,655,900.00
投资活动现金流入小计		1,358,507,888.59	965,477,497.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		484,232,667.99	415,704,087.30
投资支付的现金		34,906,000.00	325,100,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			8,644,477.60
支付其他与投资活动有关的现金	五、56	1,254,627,160.38	146,115,065.68
投资活动现金流出小计		1,773,765,828.37	895,563,630.58
投资活动产生的现金流量净额		-415,257,939.78	69,913,867.41
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,020,000,000.00	1,310,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		6,895,751,880.83	8,576,143,400.00
发行债券收到的现金		1,000,000,000.00	4,402,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、56	17,484,499,202.34	31,716,771,030.48
筹资活动现金流入小计		26,400,251,083.17	46,004,914,430.48
偿还债务支付的现金		7,287,333,653.68	10,045,327,984.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,321,375,314.63	1,353,684,986.67
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、56	19,297,215,818.79	33,717,153,713.70
筹资活动现金流出小计		27,905,924,787.10	45,116,166,684.77
筹资活动产生的现金流量净额		-1,505,673,703.93	888,747,745.71
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
			-32,048.67
五、现金及现金等价物净增加额	五、57	-947,970,711.68	-712,107,068.88
加：期初现金及现金等价物余额	五、57	1,654,526,877.19	2,366,633,946.07
六、期末现金及现金等价物余额	五、57	706,556,165.51	1,654,526,877.19

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

会和04表
单位：元

2024年度

本年金额

项目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
上年年末余额	1,500,000,000.00	497,900,000.00		14,767,519,849.97		206,204,686.45			2,056,502,309.76		1,041,792,694.73	20,071,919,540.91	
会计政策变更						-1,761,491.73			498,121,158.97		-2,502,057.66	493,857,609.58	
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
本年年初余额	1,500,000,000.00	497,900,000.00		14,767,519,849.97		206,443,194.72			2,056,502,309.76		1,039,290,637.07	20,565,777,150.49	
本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)				1,019,700,000.00		22,857,383.35			164,286,262.46		6,102,529.31	1,212,946,175.12	
综合收益总额													
所有者投入和减少资本				1,019,700,000.00					207,143,645.81		6,102,529.31	213,246,175.12	
所有者投入的普通股				1,020,000,000.00								1,019,700,000.00	
其他权益工具持有者投入资本													
股份支付计入所有者权益的金额													
其他				-300,000.00								-300,000.00	
利润分配													
提取盈余公积						22,857,383.35			-42,857,383.35			-20,000,000.00	
提取一般风险准备						22,857,383.35			-22,857,383.35				
对所有者 (或股东) 的分配													
其他													
所有者权益内部结转													
资本公积转增资本 (或股本)													
盈余公积转增资本 (或股本)													
盈余公积弥补亏损													
设定受益计划变动额结转留存收益													
其他综合收益结转留存收益													
其他													
专项储备													
本期提取													
本期使用													
本年年末余额	1,500,000,000.00	497,900,000.00		15,787,219,849.97		229,300,578.07			2,718,909,731.19		1,045,393,166.38	21,778,723,325.61	

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



(Signature)



(Signature)



合并所有者权益变动表 (续)

会台04表
单位: 元

2024年度

上年金额

项目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债									
一、上年年末余额	1,500,000,000.00		497,900,000.00		13,468,487,334.28			181,521,713.76		1,887,693,330.61	1,062,053,115.90	18,597,655,494.55
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年初余额	1,500,000,000.00		497,900,000.00		13,468,487,334.28			181,521,713.76		1,887,693,330.61	1,062,053,115.90	18,597,655,494.55
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)					1,299,032,515.69			26,682,972.69		168,808,979.15	-20,260,421.17	1,474,264,046.36
(一) 综合收益总额										215,491,951.84	-20,260,421.17	195,231,530.67
(二) 所有者投入和减少资本					1,299,032,515.69							1,299,032,515.69
1. 所有者投入的普通股					1,310,000,000.00							1,310,000,000.00
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					-10,967,484.31							-10,967,484.31
(三) 利润分配								26,682,972.69		-46,682,972.69		-20,000,000.00
1. 提取盈余公积								26,682,972.69		-26,682,972.69		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者 (或股东) 的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本 (或股本)												
2. 盈余公积转增资本 (或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
四、本年年末余额	1,500,000,000.00		497,900,000.00		14,767,519,849.97			208,204,686.45		2,056,502,309.76	1,041,792,694.73	20,071,919,540.91

法定代表人:  主管会计工作负责人:  会计机构负责人: 



资产负债表

会企01表
单位：元

编制单位：常州天宁建设发展集团有限公司

2024年12月31日

资产	附注	2024年12月31日	2024年1月1日	负债和所有者权益 (或股东权益)	附注	2024年12月31日	2024年1月1日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		189,403,892.83	607,011,830.50	短期借款		845,000,000.00	700,000,000.00
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据		100,000,000.00		应付票据		300,000,000.00	770,000,000.00
应收账款				应付账款		2,682,611.95	187,188.12
应收款项融资		1,650,033.29	12,470,810.00	预收款项		80,000.00	
预付款项		793,880,981.77	795,885,477.99	合同负债			
其他应收款	十二、1	19,001,759,929.78	21,716,544,012.36	应付职工薪酬		67,425.78	48,752.63
存货				应交税费		2,644,298.11	1,761,523.53
合同资产				其他应付款		5,387,566,999.50	8,207,884,576.40
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债		1,082,680,742.25	
其他流动资产		5,106,196.25	5,125,877.32	其他流动负债			
流动资产合计		20,091,801,033.92	23,137,038,008.17	流动负债合计		7,620,722,077.59	9,679,862,040.68
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款		1,277,890,000.00	1,350,000,000.00
其他债权投资				应付债券		7,338,058,970.85	8,575,725,792.46
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	十二、2	6,560,661,325.25	6,565,404,206.02	永续债			
其他权益工具投资				租赁负债			
其他非流动金融资产		808,420,510.66	824,890,359.74	长期应付款		200,553,500.00	103,073,500.00
投资性房地产		592,140,700.00	594,749,800.00	预计负债			
固定资产		616,492.63	833,244.58	递延收益			
在建工程				递延所得税负债		2,664,392.58	2,828,617.58
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计		8,819,166,863.43	10,031,627,910.04
使用权资产				负债合计		16,439,888,941.02	19,711,509,950.72
无形资产		145,704.55	985,545.96	所有者权益(或股东权益)：			
开发支出				实收资本(或股本)		1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
商誉				其他权益工具		497,900,000.00	497,900,000.00
长期待摊费用		1,663,812.86	2,816,667.28	其中：优先股			
递延所得税资产		16,921,332.39	8,700,256.69	永续债		497,900,000.00	497,900,000.00
其他非流动资产		568,034.92	568,034.92	资本公积		7,446,867,738.05	7,446,867,738.05
非流动资产合计		7,981,137,913.26	7,998,948,115.19	减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积		229,300,578.07	206,443,194.72
				一般风险准备			
				未分配利润		1,958,981,690.04	1,773,265,239.87
				所有者权益 (或股东权益) 总计		11,633,050,006.16	11,424,476,172.64
资产总计		28,072,938,947.18	31,135,986,123.36	负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		28,072,938,947.18	31,135,986,123.36

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：




利润表

会企02表

编制单位：常州天宇建设发展集团有限公司

2024年度

单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十二、3	26,787,739.22	4,872,245.03
减：营业成本	十二、3	10,708,802.62	13,098,960.84
税金及附加		8,854,100.76	5,479,806.28
销售费用			
管理费用		36,420,403.93	60,557,641.28
研发费用			
财务费用		4,318,113.91	-941,705.14
其中：利息费用		49,605,704.68	51,289,044.68
利息收入		52,574,930.07	53,186,021.47
加：其他收益		47,893.00	35,908.00
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、4	-2,914,680.77	-7,488,473.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
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）		-2,609,100.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		13,487,741.63	-20,021,231.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-25,501,828.14	-100,796,274.39
加：营业外收入		250,408,660.74	370,729,961.51
减：营业外支出		4,780,980.43	3,103,960.22
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		220,125,852.17	266,829,726.90
减：所得税费用		-8,447,981.35	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		228,573,833.52	266,829,726.90
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		228,573,833.52	266,829,726.90
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.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			
2.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）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		228,573,833.52	266,829,726.90
七、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



现金流量表

会企03表

编制单位：常州天宁建设发展集团有限公司

2024年度

单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
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		37,085,879.44	3,667,004.06
收到的税费返还			15,173,854.09
收到其他与经营活动有关的现金		369,384,028.37	379,479,248.78
经营活动现金流入小计		406,469,907.81	398,320,106.93
购买商品、接受劳务支付的现金		4,749,678.85	
支付给职工以及为职工支付的现金		16,423,611.41	15,015,467.07
支付的各项税费		8,132,213.46	5,489,187.93
支付其他与经营活动有关的现金		128,361,053.55	312,282,478.98
经营活动现金流出小计		157,666,557.27	332,787,133.98
经营活动产生的现金流量净额		248,803,350.54	65,532,972.95
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		50,204,049.08	68,710,739.28
取得投资收益收到的现金			6,788,790.04
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		1,100,000,000.00	1,470,000.00
投资活动现金流入小计		1,150,204,049.08	76,969,529.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		204,036.95	2,216,386.63
投资支付的现金		31,906,000.00	50,100,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		152,000,000.00	140,000,000.00
投资活动现金流出小计		184,110,036.95	192,316,386.63
投资活动产生的现金流量净额		966,094,012.13	-115,346,857.31
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			1,310,000,000.00
取得借款收到的现金		1,119,000,000.00	1,137,000,000.00
发行债券收到的现金		1,000,000,000.00	4,402,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		6,064,836,027.41	21,745,940,100.99
筹资活动现金流入小计		8,183,836,027.41	28,594,940,100.99
偿还债务支付的现金		2,198,110,000.00	5,266,409,461.38
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		456,580,310.94	449,280,551.43
支付其他与筹资活动有关的现金		7,161,682,966.27	22,538,940,719.27
筹资活动现金流出小计		9,816,373,277.21	28,254,630,732.08
筹资活动产生的现金流量净额		-1,632,537,249.80	340,309,368.91
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		-417,639,887.13	290,495,484.55
加：期初现金及现金等价物余额		607,011,830.50	316,516,345.95
六、期末现金及现金等价物余额		189,371,943.37	607,011,830.50

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表

单位：元

2024年度

项目	本年金额										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债								
一、上年年末余额	1,500,000,000.00		497,900,000.00		7,446,867,738.05			208,204,686.45		1,789,118,665.46	11,442,091,089.96
二、会计政策变更								-1,761,491.73		-15,853,425.59	-17,614,917.32
三、前期差错更正											
四、其他											
五、本年期初余额	1,500,000,000.00		497,900,000.00		7,446,867,738.05			206,443,194.72		1,773,265,239.87	11,424,476,172.64
六、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								22,857,383.35		185,716,450.17	208,573,833.52
(一) 综合收益总额								22,857,383.35		228,573,833.52	228,573,833.52
(二) 所有者投入和减少资本											
1 所有者投入的普通股											
2 其他权益工具持有者投入资本											
3 股份支付计入所有者权益的金额											
4 其他											
(三) 利润分配											
1 提取盈余公积								22,857,383.35		-22,857,383.35	-20,000,000.00
2 提取一般风险准备								22,857,383.35		-22,857,383.35	
3 对所有者（或股东）的分配											
4 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1 资本公积转增资本（或股本）											
2 盈余公积转增资本（或股本）											
3 盈余公积弥补亏损											
4 设定受益计划变动额结转留存收益											
5 其他综合收益结转留存收益											
6 其他											
(五) 专项储备											
1 本期提取											
2 本期使用											
四、本年年末余额	1,500,000,000.00		497,900,000.00		7,446,867,738.05			229,300,578.07		1,958,981,690.04	11,633,050,006.16

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



吴雪

蒋峰



所有者权益变动表 (续)

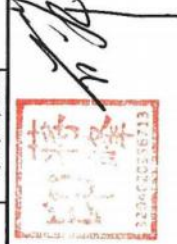
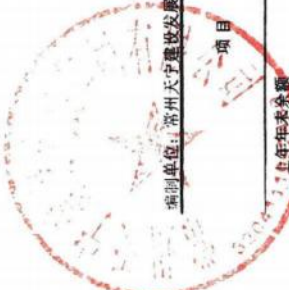
会企04表
单位: 元

项目	2024年度					上年金额					
	实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债								
1. 上年年末余额	1,500,000,000.00	497,900,000.00		6,136,867,738.05				181,521,713.76		1,568,971,911.25	9,885,261,363.06
2. 会计政策变更											
3. 前期差错更正											
4. 本年年初余额	1,500,000,000.00	497,900,000.00		6,136,867,738.05				181,521,713.76		1,568,971,911.25	9,885,261,363.06
5. 本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)				1,310,000,000.00				26,682,972.69		220,146,754.21	1,556,828,726.90
(一) 综合收益总额										266,829,726.90	266,829,726.90
(二) 所有者投入和减少资本				1,310,000,000.00							1,310,000,000.00
1. 所有者投入的普通股				1,310,000,000.00							1,310,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配										-46,682,972.69	-46,682,972.69
1. 提取盈余公积								26,682,972.69		-26,682,972.69	
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者 (或股东) 的分配										-20,000,000.00	-20,000,000.00
4. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
四、本年年末余额	1,500,000,000.00	497,900,000.00		7,446,867,738.05				208,204,686.45		1,798,118,665.46	11,442,091,089.96

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



(Handwritten signature)



常州天宁建设发展集团有限公司

二〇二四年度财务报表附注

附注一、公司的基本情况

一、公司概况

常州天宁建设发展集团有限公司（以下简称公司或本公司），原名为常州天宁建设发展集团有限公司，2015年6月更为现名，是由常州市天宁区城市改造办公室和常州市天宁区科技服务中心于2008年12月出资组建的有限公司，原注册资本人民币5,000.00万元，2009年经多次变更增加注册资本至30,000.00万元。2009年12月经常州市天宁区人民政府常天政复(2009)14号《关于股权划转请示的批复》，将常州市天宁区城市改造办公室和常州市天宁区科技服务中心拥有的全部股权无偿划转至常州市天宁区人民政府，2012年12月常州市天宁区人民政府新增出资人民币20,000.00万元，注册资本变更为人民币50,000.00万元。2013年3月经常州市人民政府国有资产监督管理委员会常国资(2013)11号《关于常州天宁建设发展有限公司产权无偿划转市政府有关情况的汇报》，将公司的全部国有产权划转常州市人民政府，公司变更为由常州市人民政府出资、常州市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责的国有独资公司。2016年12月常州市人民政府新增出资人民币100,000.00万元，注册资本变更为人民币150,000.00万元。获取了由常州市市场监督管理局换发的统一社会信用代码为：91320400684106614F号营业执照，公司类型为有限责任公司（国有独资），现法定代表人：余苏阳。注册地址：常州市中吴大道700号。

公司经营范围：城市建设项目的投资及经营管理，投资咨询，资产经营管理；金属材料、五金、交电、建筑装饰材料的销售；自有房屋租赁，绿化养护，科技中介服务。各类工程建设活动；住宅室内装饰装修；水污染防治服务；土壤污染治理与修复服务。（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）

二、合并财务报表范围

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

合并财务报表范围变化情况如下表所列示如下：

（一）本期新纳入合并范围的子公司、结构化主体或其他方式形成控制权的经营实体



名称	取得方式
常州凤凰联康环境建设有限公司	股权转让
常州凤凰新城棚改投资中心（有限合伙）	股权转让
常州天铭建设开发有限公司	股权转让

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

名称	不纳入合并范围原因
常州市天宁区正衡教育培训中心有限公司	公司注销
常州舜达检测技术有限公司	股权转让

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

附注二、财务报表编制基础

一、编制基础

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

二、持续经营

公司管理层认为，公司自报告期末起至少 12 个月内具有持续经营能力。

附注三、重要会计政策和会计估计

一、遵循企业会计准则的声明

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

二、会计期间

公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

三、记账本位币

公司以人民币为记账本位币。



四、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（一）同一控制下企业合并的会计处理方法

公司对同一控制下的企业合并采用权益结合法进行会计处理。

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

（二）非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司对非同一控制下的企业合并采用购买法进行会计处理。

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

2. 合并成本分别以下情况确定：

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

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

3. 公司在购买日对合并成本在取得的可辨认资产和负债之间进行分配。

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

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



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

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

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

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

(1) 公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

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

①对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；

②经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

(三) 公司为进行企业合并而发生的有关费用的处理

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

2. 公司为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。

五、合并财务报表的编制方法

(一) 统一会计政策和会计期间



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

（二）合并财务报表的编制方法

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

（三）子公司发生超额亏损在合并财务报表中的反映

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

（四）报告期内增减子公司的处理

1.报告期内增加子公司的处理

（1）报告期内因同一控制下企业合并增加子公司的处理

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

（2）报告期内因非同一控制下企业合并增加子公司的处理

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

2.报告期内处置子公司的处理

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

六、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

（一）合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担



该安排相关负债的合营安排；合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

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

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

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

（二）共同经营的会计处理

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

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

七、现金及现金等价物的确定标准

现金包括公司库存现金以及可以随时用于支付的银行存款和其他货币资金。

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

八、外币业务和外币报表折算

（一）外币业务的核算方法

- 1.外币交易的初始确认



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

2.资产负债表日或结算日的调整或结算

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

（1）外币货币性项目的会计处理原则

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

（2）外币非货币性项目的会计处理原则

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

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

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

（二）外币报表折算的会计处理方法

1.公司按照下列方法对境外经营的财务报表进行折算：

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

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

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

2.公司按照下列方法对处于恶性通货膨胀经济中的境外经营的财务报表进行折算：

（1）公司对资产负债表项目运用一般物价指数予以重述，对利润表项目运用一般物价



指数变动予以重述，再按资产负债表日的即期汇率进行折算。

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

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

九、金融工具

金融工具，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。

(一) 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。

(二) 金融工具的确认依据和计量方法

1. 金融工具的确认依据

公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

2. 金融工具的计量方法

(1) 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或应收票据，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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

（六）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。

（七）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。

（八）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。

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	计提方法
银行承兑汇票组合、商业承兑汇票组合	对于划分为组合的应收票据，银行承兑汇票和商业承兑汇票分别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整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
应收账款组合1、应收账款组合2、应收账款组合3、应收账款组合4（注1）	对于划分为逾期账龄组合的应收账款，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，编制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。
合同资产组合	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。
其他应收款组合1、其他应收款组合2、其他应收款组合3、其他应收款组合4（注1）	对于划分为组合的其他应收款，依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内或整个存续期的预期信用损失的金额计算预期信用损失。

注1：应收账款及其他应收款组合分类如下：



组合1为：政府部门、事业单位往来款；

组合2为：国有企业、不纳入集团合并范围的关联公司等往来款；

组合3为：集团内纳入合并范围的关联方往来款；

组合4为：除组合1、组合2、组合3以外的往来款。

公司将计提或转回的损失准备计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，公司在将减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

十、存货

（一）存货的分类

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

（二）发出存货的计价方法

发出材料采用加权平均法核算，发出库存商品采用个别认定法核算。

（三）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

1. 存货可变现净值的确定依据

（1）库存商品（产成品、开发产品）等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

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

（3）为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算；公司持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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

2. 存货跌价准备的计提方法



公司按照单个存货项目的成本与可变现净值孰低计提存货跌价准备。

（四）存货的盘存制度

公司存货盘存采用永续盘存制，并定期进行实地盘点。

（五）周转材料的摊销方法

1.低值易耗品的摊销方法

公司领用低值易耗品采用一次转销法或分次摊销法进行摊销。

2.包装物的摊销方法

公司领用包装物采用一次转销法或分次摊销法进行摊销。

十一、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已完工未结算资产和质保金。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三之九（八）“金融资产减值”。

十二、持有待售及终止经营

（一）持有待售

1.持有待售的非流动资产、处置组的范围

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

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。

2.持有待售的非流动资产、处置组的确认条件

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

（2）出售极可能发生，即公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，需已经获得批准。

3.持有待售的非流动资产、处置组的会计处理方法和列报



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

公司初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时,其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的,将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益,同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额,先抵减处置组中商誉的账面价值,再根据处置组中各项非流动资产账面价值所占比重,按比例抵减其账面价值。对于持有待售的非流动资产不计提折旧或进行摊销。

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

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

(二) 终止经营

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

- 1.该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区;
- 2.该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分;
- 3.该组成部分是专为转售而取得的子公司。

十三、长期股权投资

(一) 长期股权投资初始投资成本的确定

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

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

(1) 通过支付现金取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。



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

(3) 通过债务重组方式取得的长期股权投资，公司以放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本作为其初始投资成本。

(4) 通过非货币性资产交换方式取得的长期股权投资，在非货币性资产交换具有商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的情况下，公司以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述条件的，公司以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

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

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

（二）长期股权投资的后续计量及损益确认方法

1. 采用成本法核算的长期股权投资

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

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

2. 采用权益法核算的长期股权投资

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

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



投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的初始投资成本。

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

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

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

(三) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

1. 确定对被投资单位具有共同控制的依据

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



关债务的合营安排是共同经营，而不是合营企业。

2.确定对被投资单位具有重大影响的依据

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

十四、投资性房地产

（一）投资性房地产的范围

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的、能够单独计量和出售的房地产。公司的投资性房地产包括已出租的建筑物、已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权。

（二）投资性房地产的确认条件

投资性房地产同时满足下列条件的，才能予以确认：

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

（三）采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产

公司在2024年1月1日变更会计政策，开始对常州天宁建设发展集团有限公司的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。

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。

十五、固定资产

（一）固定资产的确认条件

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

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

（二）固定资产折旧

1.除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地以外，公司对所有固定资产计提折旧。

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

3.固定资产类别、预计使用年限、预计净残值率和年折旧率列示如下：

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

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

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



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

十六、在建工程

（一）在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

（二）在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按照建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。自营工程，按照直接材料、直接人工、直接机械施工费等计量；出包工程，按照应支付的工程价款等计量。在以借款进行的工程达到预定可使用状态前发生的、符合资本化条件的借款费用，予以资本化，计入在建工程成本。

公司对于所建造的固定资产已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按照估计价值确定其成本，转入固定资产，并按照公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧；待办理竣工决算后，再按照实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

十七、借款费用

（一）借款费用的范围

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

（二）借款费用的确认原则

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

符合资本化条件的资产，包括需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

（三）借款费用资本化期间的确定

1.借款费用开始资本化时点的确定

当资产支出已经发生、借款费用已经发生且为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始时，借款费用开始资本化。其中，资产支出包括为购建或



者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出。

2.借款费用暂停资本化时间的确定

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。公司将在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，则借款费用的资本化继续进行。

3.借款费用停止资本化时点的确定

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止借款费用的资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为当期损益。

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

（四）借款费用资本化金额的确定

1.借款利息资本化金额的确定

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

（1）为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，公司以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

（2）为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

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



发生的利息金额。

2.借款辅助费用资本化金额的确定

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

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

3.汇兑差额资本化金额的确定

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

十八、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计入相关资产成本或当期损益。

(一) 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。

(二) 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。使用权资产自租赁期开始的当月计提折旧。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，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。

十九、无形资产

（一）无形资产的初始计量

1.外购无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

2.自行研究开发无形资产的初始计量

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

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

（二）无形资产的后续计量

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

1.使用寿命有限的无形资产的后续计量

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

无形资产类别、预计使用寿命、预计净残值率和年摊销率列示如下：

无形资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年摊销率（%）
土地使用权（工业用地）	20-50	0	2.00-3.33
土地使用权（其他商服用地）	40	0	2.50
土地使用权（科教用地）	50	0	2.00



无形资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年摊销率（%）
专利权	10	0	10.00
各类软件	2-5	0	20.00-50.00

资产负债表日，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核。

2.使用寿命不确定的无形资产的后续计量

公司对使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不进行摊销。

（三）无形资产使用寿命的估计

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

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

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

（四）划分公司内部研究开发项目的研究阶段与开发阶段的具体标准

根据研究与开发的实际情况，公司将研究开发项目区分为研究阶段与开发阶段。

1.研究阶段

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

2.开发阶段

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

（五）开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- 1.完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- 2.具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 3.无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；



4.有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

5.归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

（六）土地使用权的处理

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

2.公司自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权与建筑物分别进行处理。

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

二十、长期资产减值

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

公司对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

公司进行资产减值测试时，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失；再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的



可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

二十一、长期待摊费用

（一）长期待摊费用的范围

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

（二）长期待摊费用的初始计量

长期待摊费用按照实际发生的支出进行初始计量。

（三）长期待摊费用的摊销

长期待摊费用按照受益期限采用直线法分期摊销。

二十二、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。

二十三、职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

（一）短期薪酬

短期薪酬是指企业预期在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内将全部予以支付的职工薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。

短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

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

（二）离职后福利——设定提存计划

公司参与的设定提存计划是按照有关规定为职工缴纳的基本养老保险费、失业保险费、企业年金缴费等。公司根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而应缴存的金



额，确认为职工薪酬负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（三）辞退福利

辞退福利，是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- 1.企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。
- 2.企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（四）其他长期职工福利

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利和辞退福利以外的其他所有职工福利。在报告期末，公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- 1.服务成本。
- 2.其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。
- 3.重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

二十四、租赁负债

（一）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。



（二）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。

二十五、预计负债

（一）预计负债的确认原则

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、亏损合同、重组等或有事项相关的义务同时符合以下三个条件时，确认为预计负债：

- 1.该义务是公司承担的现时义务；
- 2.该项义务的履行很可能导致经济利益流出公司；
- 3.该义务的金额能够可靠地计量。

（二）预计负债的计量方法

预计负债的金额按照该或有事项所需支出的最佳估计数计量。

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

2.在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

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

二十六、收入

（一）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。

2.收入的计量

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。在确定交易价格时，公司将考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价以及应付客户对价等因素的影响，并假定将按照现有合同的约定向客户转移商品，且该合同不会被取消、续约或变更。

（二）具体的收入确认政策

公司营业收入主要包括销售商品收入、提供劳务收入，其确认原则如下：

1.销售商品收入的确认原则

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

房地产销售业务包括普通商品房销售业务及安置房销售业务。普通商品房销售业务、安置房销售业务收入的确认方法均为在商品房、安置房达到可使用状态，依据与客户的移交确认手续，确认房地产销售业务的收入。

2.提供劳务收入的确认原则

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

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

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



二十七、合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

公司为履行合同而发生的成本，在满足下列条件时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。
- 2.该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源。
- 3.该成本预期能够收回。

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。

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；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，公司将其在发生时计入当期损益。

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，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。

二十八、政府补助

（一）政府补助的类型

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

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

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

（二）政府补助的确认原则和确认时点

政府补助的确认原则：

- 1.公司能够满足政府补助所附条件；
- 2.公司能够收到政府补助。

政府补助同时满足上述条件时才能予以确认。

（三）政府补助的计量

- 1.政府补助为货币性资产的，公司按照收到或应收的金额计量。



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

(四) 政府补助的会计处理方法

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

2.与收益相关的政府补助,分别下列情况处理:

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

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

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

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

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

(1)初始确认时冲减相关资产账面价值的,调整资产账面价值;

(2)存在相关递延收益的,冲减相关递延收益账面余额,超出部分计入当期损益。

(3)属于其他情况的,直接计入当期损益。

二十九、递延所得税

公司采用资产负债表债务法核算所得税。

(一) 递延所得税资产或递延所得税负债的确认

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

2.递延所得税资产的确认依据

(1)公司以未来期间很可能取得用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,确



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

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

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

3. 递延所得税负债的确认依据

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

(二) 递延所得税资产或递延所得税负债的计量

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

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

3. 公司在计量递延所得税资产和递延所得税负债时，采用与收回资产或清偿债务的预期方式相一致的税率和计税基础。

4. 公司对递延所得税资产和递延所得税负债不进行折现。

三十、租赁（出租人的会计处理）

(一) 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。

（二）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。

三十一、重要会计政策和会计估计的变更

（一）重要会计政策变更

（1）投资性房地产后续计量模式的会计政策变更

为更好的反映常州天宁建设发展集团有限公司投资性房地产的价值，根据《关于集团投资性房地产会计政策变更事宜的情况汇报（提交集团党委会讨论稿）》，经公司党委会讨论，于2024年1月1日起对常州天宁建设发展集团有限公司投资性房地产的后续计量模式由成本模式转为公允价值模式。该会计政策变更对财务报表的影响如下：

合并资产负债表项目

项目	2023年12月31日 (上年年末余额)	2024年1月1日 (期初余额)	调整数
投资性房地产	3,429,472,959.60	4,096,375,200.00	666,902,240.40
递延所得税资产	94,313,048.07	113,681,360.35	19,368,312.28
递延所得税负债	39,233,246.82	231,646,189.92	192,412,943.10
盈余公积	208,204,686.45	206,443,194.72	-1,761,491.73
未分配利润	2,056,502,309.76	2,554,623,468.73	498,121,158.97
少数股东权益	1,041,792,694.73	1,039,290,637.07	-2,502,057.66



母公司资产负债表项目

项目	2023年12月31日 (上年年末余额)	2024年1月1日 (期初余额)	调整数
投资性房地产	618,236,356.43	594,749,800.00	-23,486,556.43
递延所得税资产		8,700,256.69	8,700,256.69
递延所得税负债		2,828,617.58	2,828,617.58
盈余公积	208,204,686.45	206,443,194.72	-1,761,491.73
未分配利润	1,789,118,665.46	1,773,265,239.87	-15,853,425.59

(2) 2023年10月25日，财政部发布《企业会计准则解释第17号》（财会〔2023〕21号，以下简称解释17号），对流动负债与非流动负债的划分、供应商融资安排的披露和售后租回交易的会计处理作出了规定，自2024年1月1日起施行。公司于2024年1月1日起执行解释17号的上述规定，执行该规定对公司报告期内财务报表无重大影响。

(3) 2024年12月6日，财政部发布《企业会计准则解释第18号》（财会〔2024〕24号），明确了不属于单项履约义务的保证类质量保证金的会计处理，即按确定的预计负债金额，将相关金额计入营业成本，并根据流动性列示预计负债。该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。公司于2024年1月1日起执行该规定，执行该规定对公司报告期内财务报表无重大影响。

(二) 重要会计估计变更

公司在本报告期内重要会计估计没有发生变更。

附注四、税（费）项

一、主要税（费）种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	一般计税：销项税额-可抵扣进项税额	13%、9%、6%、5%（销项税额）
	简易计税：应税销售额	3%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、15%



存在执行不同企业所得税税率纳税主体的，税率情况如下：

纳税主体名称	所得税税率
绿砦（江苏）建筑科技有限公司	15%

二、税收优惠政策

1.根据《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）（1）自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。（2）自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税。

根据《财政部 税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 19 号），上述优惠执行至 2027 年 12 月 31 日。

2.根据《财政部 税务总局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 税务总局公告 2023 年第 12 号），自 2023 年 1 月 1 日至 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、印花稅（不含证券交易印花稅）、耕地占用稅和教育费附加、地方教育附加。

3.根据《财政部 税务总局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 税务总局公告 2023 年第 12 号），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。

4.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。

5.根据《财政部 税务总局关于设备、器具扣除有关企业所得税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 37 号），企业在 2024 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日期间新购进的设备、器具，单位价值不超过 500 万元的，允许一次性计入当期成本费用在计算应纳税所得额时扣除，不再分年度计算折旧；单位价值超过 500 万元的，仍按企业所得税法实施条例、《财政部 国家税务总局关于完善固定资产加速折旧企业所得税政策的通知》（财税〔2014〕



75号)、《财政部 国家税务总局关于进一步完善固定资产加速折旧企业所得税政策的通知》(财税〔2015〕106号)等相关规定执行。

附注五、合并财务报表主要项目说明(以下项目无特殊说明,金额单位均为人民币元。期末指2024年12月31日,期初指2024年1月1日,本期指2024年度,上期指2023年度)

1.货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	113.31	113.31
银行存款	706,556,052.20	1,654,526,763.88
其他货币资金	490,119,952.17	1,304,924,855.90
合计	1,196,676,117.68	2,959,451,733.09

因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项列示如下:

项目	期末余额	期初余额
保证金	359,679,520.80	625,079,635.53
定期存单质押	100,000,000.00	430,000,000.00
监管止付	30,039,533.85	2,410,961.24
被冻结账户	400,897.52	247,434,259.13
合计	490,119,952.17	1,304,924,855.90

2.应收票据

(1) 应收票据分类列示

票据类别	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票	95,000,000.00	
合计	95,000,000.00	

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
商业承兑汇票	100,000,000.00	100.00	5,000,000.00	5.00	95,000,000.00
合计	100,000,000.00	100.00	5,000,000.00	5.00	95,000,000.00



(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
商业承兑汇票		5,000,000.00				5,000,000.00
合计		5,000,000.00				5,000,000.00

(4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的商业承兑汇票

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
商业承兑汇票		100,000,000.00

3. 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	1,318,182,540.18	1,053,422,085.33
1-2年	548,291,537.89	849,454,538.48
2-3年	826,882,381.53	62,852,557.69
3-4年	61,586,369.48	1,370,785.59
4-5年	1,355,450.59	354,891.00
5年以上	1,311,061.00	976,611.00
合计	2,757,609,340.67	1,968,431,469.09

(2) 按坏账计提方法披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,355,450.59	0.05	1,355,450.59	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	2,756,253,890.08	99.95	17,121,430.53	0.62	2,739,132,459.55
其中：组合 1	2,501,589,897.14	90.71	3,929,042.84	0.16	2,497,660,854.30
组合 2	42,643,697.94	1.55	911,960.59	2.14	41,731,737.35
组合 4	212,020,295.00	7.69	12,280,427.10	5.79	199,739,867.90
合计	2,757,609,340.67	100.00	18,476,881.12	0.67	2,739,132,459.55



(续表)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,355,450.59	0.07	1,355,450.59	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	1,967,076,018.50	99.93	22,804,537.58	1.16	1,944,271,480.92
其中：组合 1	1,571,369,236.48	79.82	2,466,174.56	0.16	1,568,903,061.92
组合 2	49,535,619.19	2.52	1,140,806.18	2.30	48,394,813.01
组合 4	346,171,162.83	17.59	19,197,556.84	5.55	326,973,605.99
合计	1,968,431,469.09	100.00	24,159,988.17	1.23	1,944,271,480.92

按单项计提坏账准备

应收账款（按单位）	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
常州东源纺织印染有限公司	1,355,450.59	1,355,450.59	100.00	企业已破产
合计	1,355,450.59	1,355,450.59	100.00	

按组合计提坏账准备

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
组合 1	2,501,589,897.14	3,929,042.84	0.16
组合 2	42,643,697.94	911,960.59	2.14
组合 4	212,020,295.00	12,280,427.10	5.79
合计	2,756,253,890.08	17,121,430.53	0.62

组合中，按风险组合计提坏账准备的应收账款

①组合1

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	2,495,133,014.94	499,026.59	0.02	1,568,218,519.23	313,643.70	0.02
逾期 1 年以内	1,026,350.00	51,317.50	5.00	305,617.25	15,280.86	5.00
逾期 1-2 年	2,279,814.95	227,981.50	10.00	786,500.00	78,650.00	10.00
逾期 2 年以上	3,150,717.25	3,150,717.25	100.00	2,058,600.00	2,058,600.00	100.00
合计	2,501,589,897.14	3,929,042.84	0.16	1,571,369,236.48	2,466,174.56	0.16



②组合2

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	32,026,768.95	320,267.69	1.00	39,605,619.19	396,056.18	1.00
逾期 1 年以内	9,400,000.00	470,000.00	5.00	4,965,000.00	248,250.00	5.00
逾期 1-2 年	1,216,928.99	121,692.90	10.00	4,965,000.00	496,500.00	10.00
合计	42,643,697.94	911,960.59	2.14	49,535,619.19	1,140,806.18	2.30

③组合4

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	202,293,398.44	10,114,669.94	5.00	336,836,276.38	16,841,813.85	5.00
逾期 1 年以内	8,401,266.00	840,126.60	10.00	7,465,006.89	746,500.69	10.00
逾期 1-2 年			50.00	521,274.52	260,637.26	50.00
逾期 2 年以上	1,325,630.56	1,325,630.56	100.00	1,348,605.04	1,348,605.04	100.00
合计	212,020,295.00	12,280,427.10	5.79	346,171,162.83	19,197,556.84	5.55

(3) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账	1,355,450.59					1,355,450.59
组合 1	2,466,174.56	1,462,868.28				3,929,042.84
组合 2	1,140,806.18	23,666.51	252,512.10			911,960.59
组合 4	19,197,556.84	296,069.03	7,482,365.44		269,166.67	12,280,427.10
合计	24,159,988.17	1,782,603.82	7,734,877.54		269,166.67	18,476,881.12

注：本期应收款坏账准备其他变动金额269,166.67元，为本期新纳入合并范围的公司增加坏账准备。



(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	期末账面余额	账龄	占应收账款期末账面余额合计数的比例 (%)	坏账准备金额
常州市天宁区雕庄街道综合保障中心	775,117,256.00	1年以内	28.11	155,023.45
常州市天宁区兰陵街道综合保障中心	316,248,735.00	1年以内	25.28	139,444.88
	380,975,675.00	1-2年		
常州市天宁区红梅街道综合保障中心	2,826,225.00	1-2年	21.55	118,828.94
	591,318,479.00	2-3年		
常州市天宁区茶山街道综合保障中心	977,550.00	1年以内	13.48	74,334.39
	136,582,393.00	1-2年		
	234,112,015.03	2-3年		
常州凯腾新材料科技有限公司	62,859,188.68	1年以内	2.28	3,142,959.43
合计	2,501,017,516.71		90.70	3,630,591.09

4. 应收款项融资

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	2,715,621.61	16,335,264.00
合计	2,715,621.61	16,335,264.00

5. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	110,795,012.63	5.76	183,176,471.31	9.30
1-2年	116,940,230.31	6.08	85,782,666.40	4.36
2-3年	40,982,886.19	2.13	393,257,319.44	19.97
3-4年	350,966,723.92	18.26	766,491,815.77	38.91
4-5年	765,318,539.54	39.81	390,755,300.74	19.84
5年以上	537,448,443.26	27.96	150,031,794.19	7.62
合计	1,922,451,835.85	100.00	1,969,495,367.85	100.00



(2) 期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
常州市天宁区财政局	1,267,000,000.00	65.91
常州市天宁区郑陆镇财政所	325,572,192.00	16.94
常州润源电力建设有限公司	114,051,571.15	5.93
常州晋陵电力实业有限公司	80,390,292.88	4.18
WIN FAITH TRADING LIMITED	44,037,068.87	2.29
合计	1,831,051,124.90	95.25

6.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	38,474,600,909.96	26,946,058,093.76
合计	38,474,600,909.96	26,946,058,093.76

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内	23,967,736,851.04	16,263,485,637.25
1-2年	5,303,658,359.07	5,490,315,883.19
2-3年	5,602,528,279.89	2,819,994,417.33
3-4年	2,030,025,741.07	1,412,872,618.87
4-5年	839,647,524.66	319,324,782.23
5年以上	985,909,580.37	818,263,903.17
合计	38,729,506,336.10	27,124,257,242.04

②坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	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)	
期初余额	169,114,021.71	6,485,126.57	2,600,000.00	178,199,148.28
期初余额在本期				
——转入第二阶段				



坏账准备	第一阶段	第二阶段	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）	
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	62,762,350.58	564,586.09		63,326,936.67
本期转回	17,726,568.77	44,365.00		17,770,933.77
本期核销				
其他变动	31,150,274.96			31,150,274.96
期末余额	245,300,078.48	7,005,347.66	2,600,000.00	254,905,426.14

注：本期其他应收款坏账准备其他变动金额 31,150,274.96 元，其中本期不再纳入合并范围的公司减少坏账准备 296,655.00 元，本期新纳入合并范围的公司增加坏账准备 31,446,929.96 元。

③坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款坏账准备	178,199,148.28	63,326,936.67	17,770,933.77		31,150,274.96	254,905,426.14

④按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款期末账面余额合计数的比例（%）	坏账准备金额
常州市天宁区财政局	代付土地一级开发成本等	3,792,734,745.42	1 年以内	22.18	1,717,831.79
		1,730,809,142.49	1-2 年		
		1,471,976,685.16	2-3 年		
		1,542,789,999.07	3-4 年		
		48,361,079.05	4-5 年		
		2,487,287.66	5 年以上		
常州东南经济开发有限公司	往来款	4,398,287,249.48	1 年以内	11.36	43,984,492.48
		2,000.00	1-2 年		
		160,000.00	3-4 年		
常州市焦溪农业发展	往来款	3,908,165,099.25	1 年以内	10.12	39,176,651.00



单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款期末账面余额合计数的比例(%)	坏账准备金额
有限公司		9,500,000.00	1-2年		
常州市天宁区房屋征收与补偿办公室	往来款	133,775,715.14	1年以内	6.21	481,231.27
		495,372,414.62	1-2年		
		1,457,996,881.66	2-3年		
		110,051,434.43	3-4年		
		853,000.00	4-5年		
		208,106,920.43	5年以上		
常州市天宁郑陆资产经营有限公司	往来款	846,511,000.00	1年以内	6.13	23,742,897.47
		476,555,667.50	1-2年		
		1,051,223,079.11	2-3年		
合计		21,685,719,400.47		56.00	109,103,104.01

7. 存货

(1) 存货分类

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
开发成本	7,592,614,063.69		7,592,614,063.69	6,731,210,579.98		6,731,210,579.98
开发产品	2,433,968,930.65	102,700,000.00	2,331,268,930.65	2,196,931,745.67	102,700,000.00	2,094,231,745.67
合同履约成本	734,336,401.44		734,336,401.44	1,233,647,868.13		1,233,647,868.13
库存商品	871,523,390.71		871,523,390.71	1,666,523.19		1,666,523.19
发出商品	3,320,248.27		3,320,248.27	3,414,521.76		3,414,521.76
原材料	2,387,992.92		2,387,992.92	4,202,606.24		4,202,606.24
周转材料	1,813,498.74		1,813,498.74	2,042,429.34		2,042,429.34
在产品	160,894.27		160,894.27	417,384.39		417,384.39
低值易耗品	38,337.67		38,337.67	38,337.67		38,337.67
合计	11,640,163,758.36	102,700,000.00	11,537,463,758.36	10,173,571,996.37	102,700,000.00	10,070,871,996.37



(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	102,700,000.00					102,700,000.00
合计	102,700,000.00					102,700,000.00

注1: 开发成本中本年度分摊利息 18,401.05 万元; 工程施工中本年度分摊利息 2,395.30 万元。

注2: 存货—开发产品及开发成本中, 土地使用权已抵押面积 225,321.00 m², 账面价值 243,747.89 万元。

8. 合同资产

(1) 合同资产的分类

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
合同资产	31,446,093.76	612,102.69	30,833,991.07	27,694,475.01	537,097.47	27,157,377.54
合计	31,446,093.76	612,102.69	30,833,991.07	27,694,475.01	537,097.47	27,157,377.54

(2) 合同资产减值准备

类别	期初余额	本期变动额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
合同资产	537,097.47	75,005.22				612,102.69
合计	537,097.47	75,005.22				612,102.69

9. 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的其他非流动资产		55,991,158.05
合计		55,991,158.05

10. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	321,276,849.06	192,192,021.09
预交的税费	39,451,747.73	40,240,661.06
其他	236,250.00	1,703,500.00
合计	360,964,846.79	234,136,182.15



11.长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	819,470,744.64		819,470,744.64	800,577,445.45		800,577,445.45
合计	819,470,744.64		819,470,744.64	800,577,445.45		800,577,445.45



对联营企业的投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动							减值准备 期末余额
		追加 投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他	
常州中交建设发展有限公司	444,403,263.97			22,910,826.24					467,314,090.21
江苏中和东青建设发展有限公司	191,163,540.34			1,812,549.14					192,976,089.48
常州东南经济开发有限公司	126,345,563.12			-4,742,880.77					121,602,682.35
常州天宁数字信息产业发展有限公司	13,472,472.65			-279,472.42					13,193,000.23
光大舜宁固废处置(常州)有限公司	11,624,000.00								11,624,000.00
常州天宁综合能源有限公司	5,072,859.77			88,022.60					5,160,882.37
东台市聚源科技有限公司	4,600,000.00								4,600,000.00
江苏舜通环境技术服务有限公司	3,895,745.60		3,948,780.51	53,034.91					
常州市城东污水处理有限公司		3,000,000.00							3,000,000.00
合计	800,577,445.45	3,000,000.00	3,948,780.51	19,842,079.70					819,470,744.64



12.其他非流动金融资产

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	2,330,547,324.49	4,549,827,154.71
其中：（1）权益工具投资	860,547,324.49	1,599,827,154.71
①常州凤凰新城棚改投资中心（有限合伙）		700,000,000.00
②常州市天宁创新投资基金合伙企业（有限合伙）	424,141,324.49	456,064,154.71
③常州东方侏罗纪旅游发展有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00
④常州市天宁科创投资合伙企业（有限合伙）	96,406,000.00	64,500,000.00
⑤江苏中吴环保产业发展有限公司	25,000,000.00	25,000,000.00
⑥常州老三投资担保有限公司		20,000,000.00
⑦常州凤凰联康环境建设有限公司		18,963,000.00
⑧常州东方恒远热能有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
⑨中交高新（常州）城市开发建设有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
⑩常州古运河水上旅游有限公司		300,000.00
（2）其他	1,470,000,000.00	2,950,000,000.00
合作开发地块投资	1,470,000,000.00	2,950,000,000.00
合计	2,330,547,324.49	4,549,827,154.71

13.投资性房地产

（1）采用公允价值模式计量的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、期初余额	4,051,916,900.00	44,458,300.00	4,096,375,200.00
二、本期变动	1,461,546,894.31	-2,458,300.00	1,459,088,594.31
加：外购	529,149.87		529,149.87
存货\固定资产\在建工程转入	417,616,478.72		417,616,478.72
企业合并增加	1,206,318,394.31		1,206,318,394.31
公允价值变动	1,588,733.42		1,588,733.42
减：处置	62,095,844.23		62,095,844.23
其他转出			
公允价值变动	102,410,017.78	2,458,300.00	104,868,317.78
三、期末余额	5,513,463,794.31	42,000,000.00	5,555,463,794.31

注 1：期初余额与上年末余额差异详见附注三之三十一（一）。

注 2：根据江苏华信资产评估有限公司出具的苏华评报字（2025）第 S007 号《常州天铭建设



开发有限公司以财务报告为目的拟采用公允价值模式计量涉及的部分投资性房地产评估项目资产评估报告》、苏华评报字（2025）第 S010 号《常州天宁建设发展集团有限公司及六家子公司以财务报告为目的采用公允价值模式计量涉及的投资性房地产评估项目资产评估报告》，上海加策资产评估有限公司出具的沪加评报字（2025）第 0185 号《江苏舜宁投资建设有限公司以财务报告为目的所涉及的投资性房地产公允价值资产评估报告》，公司在 2024 年 12 月 31 日的投资性房地产公允价值 5,555,463,794.31 元，较 2024 年 1 月 1 日的公允价值减值-103,279,584.36 元（2024 年 1 月 1 日的公允价值为 4,096,375,200.00 元）

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

项目	公允价值	未办妥产权证书原因
青洋北路西侧、沪蓉高速北侧人才公寓	374,827,000.00	权证尚在办理中
凯创建材商城仓库、加工区等辅房	254,760,900.00	前期建造手续不完善,无法办理产权证
武澄工业园区厂房	140,430,000.00	前期建造手续不完善,无法办理产权证
江苏舜宁投资建设有限公司房产	112,600,000.00	前期建造手续不完善,无法办理产权证
合计	882,617,900.00	

(3) 投资性房地产设定抵押情况：

投资性房地产类别	面积 (m ²)	公允价值
房屋建筑物	301,588.74	2,061,692,756.80
土地使用权	115,391.00	
合计	416,979.74	2,061,692,756.80

14. 固定资产

(1) 分类

项目	期末余额	期初余额
固定资产	756,669,975.67	469,820,279.03
固定资产清理	101,310.54	101,310.54
合计	756,771,286.21	469,921,589.57



(2) 固定资产

① 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及 办公设备	专用设备	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	671,366,685.30	57,764,208.62	1,836,491.91	21,027,354.96	26,557,581.94	778,552,322.73
2.本期增加金额	340,804,003.87	124,964.60		1,823,517.55	7,391,380.60	350,143,866.62
(1)购置	69,445,134.80	124,964.60		1,823,517.55	7,391,380.60	78,784,997.55
(2)在建工程转入	271,358,869.07					271,358,869.07
(3)企业合并增加						
(4)其他转入						
3.本期减少金额	7,277,238.10		175,026.54	77,151.42	13,945.00	7,543,361.06
(1)处置或报废	7,277,238.10		175,026.54	77,151.42		7,529,416.06
(2)企业合并减少						
(3)其他转出					13,945.00	13,945.00
4.期末余额	1,004,893,451.07	57,889,173.22	1,661,465.37	22,773,721.09	33,935,017.54	1,121,152,828.29
二、累计折旧						
1.期初余额	241,650,251.81	30,661,235.09	1,648,416.97	18,309,986.16	16,462,153.67	308,732,043.70
2.本期增加金额	43,845,136.21	3,639,958.64	23,272.90	1,088,728.13	7,279,064.82	55,876,160.70
(1)计提	43,845,136.21	3,639,958.64	23,272.90	1,088,728.13	7,279,064.82	55,876,160.70
(2)企业合并增加						
3.本期减少金额			80,366.35	44,985.43		125,351.78
(1)处置或报废			80,366.35	44,985.43		125,351.78
(2)企业合并减少						
(3)其他转出						
4.期末余额	285,495,388.02	34,301,193.73	1,591,323.52	19,353,728.86	23,741,218.49	364,482,852.62
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1)计提						



项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及 办公设备	专用设备	合计
(2)企业合并增加						
3.本期减少金额						
(1)处置或报废						
(2)企业合并减少						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	719,398,063.05	23,587,979.49	70,141.85	3,419,992.23	10,193,799.05	756,669,975.67
2.期初账面价值	429,716,433.49	27,102,973.53	188,074.94	2,717,368.80	10,095,428.27	469,820,279.03

②未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
江苏舜宁投资建设有限公司房产	28,130,239.89	前期建造手续不完善,无法办理产权证
东经一二〇文化旅游发展有限公司房产	25,171,869.56	前期建造手续不完善,无法办理产权证
常州东南工业废水处理厂有限公司房产	18,038,733.08	厂区内辅房无法办理产权证
常州市焦溪古镇保护发展有限公司房产	1,534,697.61	前期建造手续不完善,无法办理产权证
常州市雕庄实业有限公司房产	910,971.63	中村污水处理配套项目无法办理产权证
合计	73,786,511.77	

③固定资产抵押情况:

固定资产类别	面积 (m ²)	账面原值	账面净值
房屋建筑物	53,527.94	128,515,749.29	110,489,296.49
合计	53,527.94	128,515,749.29	110,489,296.49

(3) 固定资产清理

项目	期末余额	期初余额
运输设备	101,310.54	101,310.54
合计	101,310.54	101,310.54



15.在建工程

(1) 分类

项目	期末余额	期初余额
在建工程	445,214,359.52	612,688,261.01
工程物资		
合计	445,214,359.52	612,688,261.01

(2) 在建工程

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
常州市正衡中学易地新建项目	302,601,665.89		302,601,665.89	271,355,935.70		271,355,935.70
常州市工业互联网高新企业数据中心				147,242,415.32		147,242,415.32
焦溪古镇修缮工程	100,095,030.26		100,095,030.26	80,766,441.12		80,766,441.12
武澄科技港智创园二期				41,486,890.63		41,486,890.63
茶山街道北侧地块幼儿园	33,630,477.60		33,630,477.60	27,837,678.40		27,837,678.40
智能驾驶项目				21,508,808.21		21,508,808.21
东南水厂项目				6,055,581.50		6,055,581.50
武澄孵化器建设项目	8,877,277.05		8,877,277.05	8,706,367.62		8,706,367.62
龙运天城菜场装修项目				7,708,056.80		7,708,056.80
龙门吊建造基础工程	9,908.72		9,908.72	20,085.71		20,085.71
合计	445,214,359.52		445,214,359.52	612,688,261.01		612,688,261.01

重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转入固定资产/ 投资性房地产	其他减少	
常州市正衡中学易地新建项目	271,355,935.70	31,245,730.19			302,601,665.89
常州市工业互联网高新企业数据中心	147,242,415.32	79,378,850.03	226,621,265.35		
茶山街道北侧地块幼儿园	27,837,678.40	5,792,799.20			33,630,477.60
武澄科技港智创园二期	41,486,890.63	80,812,726.70	122,299,617.33		
合计	487,922,920.05	197,230,106.12	348,920,882.68		336,232,143.49



(续)

项目名称	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
常州市正衡中学易地新建项目	99%	52,302,915.82	11,771,366.82	自筹
常州市工业互联网高新企业数据中心	100%	9,985,672.95	4,345,227.12	自筹
茶山街道北侧地块幼儿园	95%	3,454,579.28	1,763,537.83	自筹
武澄科技港智创园二期	100%			自筹
合计		65,743,168.05	17,880,131.77	

16.使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值：		
1.期初余额	200,143,277.75	200,143,277.75
2.本期增加金额		
(1)新增租赁		
(2)企业合并增加		
(3)其他		
3.本期减少金额	399,614.51	399,614.51
(1)租赁到期		
(2)企业合并减少		
(3)其他	399,614.51	399,614.51
4.期末余额	199,743,663.24	199,743,663.24
二、累计折旧		
1.期初余额	55,039,401.39	55,039,401.39
2.本期增加金额	19,864,472.32	19,864,472.32
(1)计提	19,864,472.32	19,864,472.32
(2)企业合并增加		
3.本期减少金额		
(1)租赁到期		
(2)企业合并减少		
4.期末余额	74,903,873.71	74,903,873.71
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1)计提		



项目	房屋及建筑物	合计
(2)企业合并增加		
3.本期减少金额		
(1)租赁到期		
(2)企业合并减少		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	124,839,789.53	124,839,789.53
2.期初账面价值	145,103,876.36	145,103,876.36

17.无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	专利权	各类软件	合计
一、账面原值				
1.期初余额	480,954,365.82	53,400.00	4,962,916.90	485,970,682.72
2.本期增加金额	5,962,980.00			5,962,980.00
(1)购置	5,962,980.00			5,962,980.00
(2)内部研发				
(3)企业合并增加				
(4)其他转入				
3.本期减少金额	169,573,427.55		161,026.74	169,734,454.29
(1)处置				
(2)其他转出	169,573,427.55		161,026.74	169,734,454.29
4.期末余额	317,343,918.27	53,400.00	4,801,890.16	322,199,208.43
二、累计摊销				
1.期初余额	48,763,805.05		3,603,838.99	52,367,644.04
2.本期增加金额	7,165,607.27	5,340.00	866,330.81	8,037,278.08
(1)计提	7,165,607.27	5,340.00	866,330.81	8,037,278.08
(2)企业合并增加				
3.本期减少金额	15,791,488.05		55,521.86	15,847,009.91
(1)处置				



项目	土地使用权	专利权	各类软件	合计
(2)其他转出	15,791,488.05		55,521.86	15,847,009.91
4.期末余额	40,137,924.27	5,340.00	4,414,647.94	44,557,912.21
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1)计提				
(2)企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1)处置				
(2)企业合并减少				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	277,205,994.00	48,060.00	387,242.22	277,641,296.22
2.期初账面价值	432,190,560.77	53,400.00	1,359,077.91	433,603,038.68

注 1: 本报告期公司无内部研究开发形成的无形资产。

注 2: 本期无形资产-土地使用权其他转出增加 169,573,427.55 元, 均为本期根据公司资产持有目的将用于出租的房产及土地转出至投资性房地产核算

(2) 无形资产-土地使用权设定抵押情况:

无形资产类别	面积	账面原值	账面净值
土地使用权	94,351.00	73,311,206.97	61,545,257.04

18. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			摊销额	其他减少	
改造工程	12,506,847.71	4,713,542.83	4,841,834.33	42,818.37	12,335,737.84
装修工程	7,801,840.69	50,566.12	2,040,497.11	320,948.06	5,490,961.64
其他工程	267,766.71		267,766.71		
合计	20,576,455.11	4,764,108.95	7,150,098.15	363,766.43	17,826,699.48



19.递延所得税资产/递延所得税负债**(1) 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
因预提费用而确认的费用或损失	177,459,226.75	44,364,806.69	73,098,494.86	18,274,623.71
租赁负债	151,655,373.40	37,913,843.35	168,574,941.70	42,143,735.43
资产减值准备	102,700,000.00	25,675,000.00	102,700,000.00	25,675,000.00
投资性房地产公允价值变动	189,045,908.17	47,261,477.05	77,473,249.04	19,368,312.28
信用减值准备	61,576,938.59	15,394,234.65	2,288,407.98	572,102.00
可抵扣亏损			30,590,347.73	7,647,586.93
合计	682,437,446.91	170,609,361.74	454,725,441.31	113,681,360.35

(2) 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	709,226,125.41	177,306,531.36	769,651,772.40	192,412,943.10
使用权资产	124,839,789.52	31,209,947.38	145,103,876.36	36,275,969.09
固定资产加速折旧	8,836,470.84	2,209,117.71	11,829,110.92	2,957,277.73
合计	842,902,385.77	210,725,596.45	926,584,759.68	231,646,189.92

注：期初余额与上年末余额差异详见附注三之三十一（一）。

20.其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
预付长期资产款	401,146,875.59	681,165,754.74
棚改项目垫付资金	68,490,333.00	1,642,490,333.00
预付投资款	5,000.00	5,000.00
合计	469,642,208.59	2,323,661,087.74



21.短期借款

短期借款分类明细

项目	期末余额	期初余额
保证借款	1,748,622,727.09	1,439,400,000.00
抵押/保证借款	475,000,000.00	500,000,000.00
抵押借款	180,000,000.00	190,000,000.00
质押借款		28,500,000.00
信用借款	236,700,000.00	19,800,000.00
合计	2,640,322,727.09	2,177,700,000.00

22.应付票据

票据类别	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	343,752,853.34	638,000,000.00
商业承兑汇票	300,000,000.00	570,000,000.00
国内不可撤销信用证	30,362,779.12	437,414,675.34
国际信用证	153,729,366.86	158,821,824.17
合计	827,844,999.32	1,804,236,499.51

23.应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	952,371,487.12	593,509,192.80
应付货款	135,758,462.66	8,985,390.49
应付长期资产款	32,658,944.92	
其他应付款项	8,966,228.64	4,848,150.85
合计	1,129,755,123.34	607,342,734.14

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
常州二建建设有限公司	123,202,640.66	工程款尚未结算
金土地建设集团有限公司	78,972,985.03	工程款尚未结算
江苏广亚建设集团有限公司	43,474,333.13	工程款尚未结算
合计	245,649,958.82	



24.预收款项

预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收房租	2,482,365.99	2,636,093.47
合计	2,482,365.99	2,636,093.47

25.合同负债

合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收货款	24,904,510.97	330,599.50
预收水电费及服务费	948,964.04	1,286,307.26
其他		52,295.34
合计	25,853,475.01	1,669,202.10

26.应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期末余额	本期增加	本期减少	期初余额
一、短期薪酬	917,559.62	118,561,517.51	117,933,437.21	1,545,639.92
二、离职后福利—设定提存计划	7,598,127.36	13,307,943.42	13,406,099.06	7,499,971.72
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	8,515,686.98	131,869,460.93	131,339,536.27	9,045,611.64

(2) 短期薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	774,405.04	94,606,746.43	93,999,040.52	1,382,110.95
二、职工福利费	76,162.37	1,866,764.22	1,856,984.22	85,942.37
三、社会保险费	820.00	6,145,203.92	6,145,203.92	820.00
其中：1. 医疗保险费	820.00	5,485,703.18	5,485,703.18	820.00
2. 工伤保险费		185,956.01	185,956.01	
3. 生育保险费		473,544.73	473,544.73	
四、住房公积金		14,157,730.06	14,157,730.06	
五、工会经费和职工教育经费	66,172.21	1,785,072.88	1,774,478.49	76,766.60
六、短期带薪缺勤				



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
七、短期利润分享计划				
合计	917,559.62	118,561,517.51	117,933,437.21	1,545,639.92

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.基本养老保险费	101,355.64	9,511,095.48	9,609,251.12	3,200.00
2.失业保险费	245.00	290,035.43	290,035.43	245.00
3.企业年金缴费	7,496,526.72	3,506,812.51	3,506,812.51	7,496,526.72
合计	7,598,127.36	13,307,943.42	13,406,099.06	7,499,971.72

27.应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	233,072,994.56	211,291,615.89
企业所得税	150,029,832.58	110,684,280.47
房产税	8,834,333.28	4,088,683.43
城市建设维护税	5,684,046.72	5,719,365.52
印花税	4,900,991.82	4,378,690.35
教育费附加	3,709,979.46	3,936,717.66
土地使用税	2,096,577.17	2,245,723.44
代扣代缴个人所得税	962,769.64	2,250,036.23
环境保护税	933,894.74	893,805.79
营业税	192,945.74	192,945.38
合计	410,418,365.71	345,681,864.16

28.其他应付款

(1) 分类

项目	期末余额	期初余额
应付利息	122,077,492.49	128,166,723.29
其他应付款	2,509,930,946.75	2,625,565,625.88
合计	2,632,008,439.24	2,753,732,349.17



(2) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息	122,077,492.49	128,166,723.29
合计	122,077,492.49	128,166,723.29

(3) 其他应付款

①按款项性质列示的其他应付款:

项目	期末余额	期初余额
应付借款及往来款	2,439,964,389.42	2,577,597,905.05
其他	25,131,747.88	25,798,752.39
保证金、押金	41,334,270.73	19,854,870.95
应付租金	3,500,538.72	2,314,097.49
合计	2,509,930,946.75	2,625,565,625.88

②账龄超过1年的重要其他应付款:

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
常州市天宁区财政局	439,063,540.34	借款, 尚未到期; 资金往来款尚未结算
常州市天宁区郑陆镇财政所	321,010,717.35	资金往来, 尚未结算
常州市天宁区雕庄街道综合保障中心	179,305,989.00	资金往来, 尚未结算
常州市天宁区红梅街道综合保障中心	163,510,000.00	资金往来, 尚未结算
常州市天宁区天宁街道综合保障中心	90,112,850.00	资金往来, 尚未结算
常州市天宁区红梅街道林园村股份经济合作社	53,000,000.00	资金往来, 尚未结算
合计	1,246,003,096.69	

29. 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	2,930,415,701.00	1,887,650,349.94
一年内到期的长期应付债券	1,082,680,742.25	
一年内到期的租赁负债	19,076,120.60	16,919,568.32
合计	4,032,172,563.85	1,904,569,918.26

30. 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	2,262,505.77	167,782.52
合计	2,262,505.77	167,782.52



31.长期借款

长期借款分类明细

项目	期末余额	期初余额
保证借款	19,179,619,650.00	12,344,980,700.00
保证/抵押借款	2,769,770,650.00	2,784,343,200.00
质押借款	1,305,769,374.00	1,480,355,625.00
抵押/保证/质押借款	133,800,000.00	150,000,000.00
质押/保证借款		180,000,000.00
信用借款	9,970,000.00	
合计	23,398,929,674.00	16,939,679,525.00

32.应付债券

(1) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
东海证券 20 天建 01		482,431,481.03
华泰证券 21 天宁债	638,305,845.77	797,410,917.24
东海证券 21 天宁 01		997,851,451.90
兴业银行 22 天宁 01 公司债	798,727,417.33	798,205,637.43
东海证券 22 天宁 02 公司债	513,025,886.11	512,695,085.17
兴业银行 22 天宁建设 01PPN		598,590,551.95
东海证券 23 天宁 01 公司债	485,054,085.10	484,776,035.07
上海银行 23 天宁建设 PPN001	499,078,561.16	498,386,427.82
东海证券 23 天宁 02 公司债	498,938,602.06	498,650,485.52
东海证券 23 天宁 03 公司债	698,465,795.83	698,069,752.33
上海银行 23 天宁建设 PPN002	498,901,579.15	498,215,665.61
江南银行 23 天宁建设 PPN003	399,070,796.59	398,522,943.58
东海证券 23 天宁 G1	398,993,934.55	398,744,920.03
东海证券 23 天宁 G2	598,461,055.27	598,088,894.69
东海证券 23 天宁 04 公司债	315,392,699.32	315,085,543.09
东海证券 24 天宁 01 公司债	995,642,712.61	
合计	7,338,058,970.85	8,575,725,792.46



(2) 应付债券的增减变动

①长期应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
东海证券 20 天建 01	100.00	2020-11-27	5 年	800,000,000.00
华泰证券 21 天宁债	100.00	2021-8-3	7 年	800,000,000.00
兴业银行 22 天宁 01 公司债	100.00	2022-4-20	5 年	800,000,000.00
东海证券 22 天宁 02 公司债	100.00	2022-10-12	5 年	514,000,000.00
兴业银行 22 天宁建设 PPN 01	100.00	2022-8-25	3 年	600,000,000.00
东海证券 23 天宁 01 公司债	100.00	2023-2-15	5 年	486,000,000.00
上海银行 23 天宁建设 PPN001	100.00	2023-4-10	3 年	500,000,000.00
东海证券 23 天宁 02 公司债	100.00	2023-6-15	5 年	500,000,000.00
东海证券 23 天宁 03 公司债	100.00	2023-7-27	5 年	700,000,000.00
上海银行 23 天宁建设 PPN002	100.00	2023-7-14	3 年	500,000,000.00
江南银行 23 天宁建设 PPN003	100.00	2023-8-17	3 年	400,000,000.00
东海证券 23 天宁 G1	100.00	2023-9-27	5 年	400,000,000.00
东海证券 23 天宁 G2	100.00	2023-10-25	5 年	600,000,000.00
东海证券 23 天宁 04 公司债	100.00	2023-11-22	3 年	316,000,000.00
东海证券 24 天宁 01 公司债	100.00	2024-11-1	5 年	1,000,000,000.00
合计				8,916,000,000.00



(续表)

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	长短期重分类	期末余额
东海证券 20 天宁 01	482,431,481.03		22,884,906.42	809,520.78		-483,241,001.81	
华泰证券 21 天宁债	797,410,917.24		31,678,227.16	894,928.53	160,000,000.00		638,305,845.77
东海证券 21 天宁 01	997,851,451.90		35,759,233.03	2,148,548.10	1,000,000,000.00		
兴业银行 22 天宁 01 公司债	798,205,637.43		28,683,187.90	521,779.90			798,727,417.33
东海证券 22 天宁 02 公司债	512,695,085.17		16,264,800.94	330,800.94			513,025,886.11
兴业银行 22 天宁建设 01PPN	598,590,551.95		19,089,188.49	849,188.49		-599,439,740.44	
东海证券 23 天宁 01 公司债	484,776,035.07		21,476,970.58	278,050.03			485,054,085.10
上海银行 23 天宁建设 PPN001	498,386,427.82		20,092,133.34	692,133.34			499,078,561.16
东海证券 23 天宁 02 公司债	498,650,485.52		14,685,376.81	288,116.54			498,938,602.06
东海证券 23 天宁 03 公司债	698,069,752.33		26,156,043.50	396,043.50			698,465,795.83
上海银行 23 天宁建设 PPN002	498,215,665.61		19,135,913.54	685,913.54			498,901,579.15
江南银行 23 天宁建设 PPN003	398,522,943.58		14,067,853.01	547,853.01			399,070,796.59
东海证券 23 天宁 G1	398,744,920.03		13,409,014.52	249,014.52			398,993,934.55
东海证券 23 天宁 G2	598,088,894.69		20,472,160.58	372,160.58			598,461,055.27
东海证券 23 天宁 04 公司债	315,085,543.09		10,103,156.23	307,156.23			315,392,699.32
东海证券 24 天宁 01 公司债		995,500,000.00	4,370,931.79	142,712.61			995,642,712.61
合计	8,575,725,792.46	995,500,000.00	318,329,097.84	9,513,920.64	1,160,000,000.00	-1,082,680,742.25	7,338,058,970.85



②一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
东海证券 20 天建 01	100.00	2020/11/27	5 年	800,000,000.00
兴业银行（22 天宁建设 01PPN）	100.00	2022/8/25	3 年	600,000,000.00
合计				1,400,000,000.00

(续表)

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	长短期重分类	期末余额
东海证券 20 天建 01						483,241,001.81	483,241,001.81
兴业银行（22 天宁建设 01PPN）						599,439,740.44	599,439,740.44
合计						1,082,680,742.25	1,082,680,742.25

33. 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
尚未支付的租赁付款额	176,786,959.60	201,272,395.80
减：未确认融资费用	25,131,586.20	32,697,454.10
减：一年内到期的租赁负债	19,076,120.60	16,919,568.32
合计	132,579,252.80	151,655,373.38

34. 长期应付款

(1) 分类

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	43,000,000.00	69,520,000.00
专项应付款	2,618,038,122.75	1,589,829,291.39
合计	2,661,038,122.75	1,659,349,291.39

(2) 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
常州市天宁区财政局借款	43,000,000.00	45,520,000.00
中国农发重点建设基金有限公司借款		24,000,000.00
合计	43,000,000.00	69,520,000.00



(3) 专项应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
常州市天宁区财政局拨款	1,549,948,748.15	1,973,172,800.00	1,146,023,221.08	2,377,098,327.07
常州市天宁区郑陆镇财政所拨款	24,617,896.26	2,050,000.00		26,667,896.26
常州市天宁区住房和城乡建设局拨款	15,262,646.98	9,009,252.44		24,271,899.42
常州市天宁区文化体育和旅游局拨款		190,000,000.00		190,000,000.00
合计	1,589,829,291.39	2,174,232,052.44	1,146,023,221.08	2,618,038,122.75

35. 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	59,698,669.76	38,540,000.00	2,593,383.58	95,645,286.18	与资产相关政府补助按相应资产使用寿命摊销
合计	59,698,669.76	38,540,000.00	2,593,383.58	95,645,286.18	

注：政府补助明细情况详见附注五之 59.政府补助。

36. 实收资本

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

37. 其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具变动情况表

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债	5,000,000	497,900,000.00					5,000,000	497,900,000.00
合计	5,000,000	497,900,000.00					5,000,000	497,900,000.00

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

以上中期票据没有明确到期期限，发行人拥有递延支付利息的权利，同时永续债赎回的真实选择权属于发行人，不存在交付现金或其他金融资产给其他方的合同义务，因此计入其他权益工具。



(2) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

2022年3月11日，本公司发行了常州天宁建设发展集团有限公司2022年度第一期中期票据，本金总额为人民币50,000.00万元，扣除相关交易费用210万元后，实际收到人民币49,790万元。根据该中期票据的发行条款，该中期票据于发行人（即“本公司”）依照发行条款的约定赎回之前长期存续，并在发行人依据发行条款的约定赎回时到期。该中期票据票前3个计息年度的票面利率为4%，自第4个计息年度起，每3年重置一次票面利率。如发行人选择不赎回本期永续中票，则从第4个计息年度开始，每3年票面利率可调整为当期基准利率加上初始利差再加上300个基点，在第4个计息年度至第6个计息年度内保持不变。当期基准利率为票面利率重置日前5个工作日中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）（或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站）公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中，待偿期为3年的国债收益率算术平均值（四舍五入计算到0.01%）。此后每3年重置票面利率以当期基准利率加上初始利差再加上300个基点确定。本公司将发行总额扣除相关交易费用后实际收到的金额作为其他权益工具核算。

除非发生强制付息事件，此中期票据的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受任何利息递延支付次数的限制；前述利息递延不构成发行人未能按照约定足额支付利息的行为。每笔递延利息在递延期间应按当期票面利率累计计息。

付息日前12个月，发生以下事件的，发行人不得递延支付当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息：1、向股东分红；2、减少注册资本。发行人承诺不存在隐性强制分红情况。

38. 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	12,303,990,769.93	1,020,000,000.00	300,000.00	13,323,690,769.93
其他资本公积	2,463,529,080.04			2,463,529,080.04
合计	14,767,519,849.97	1,020,000,000.00	300,000.00	15,787,219,849.97

注1：“资本溢价”本年增加数102,000.00万元，为经常州市天宁区财政局批准，子公司江苏舜宁投资建设有限公司将取得的拨款增加的资本公积。

注2：“资本溢价”本年减少数30.00万元，为孙公司常州天隆建设实业有限公司退出常州古运河水上旅游有限公司投资减少的资本公积。



39. 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	206,443,194.72	22,857,383.35		229,300,578.07
合计	206,443,194.72	22,857,383.35		229,300,578.07

注：期初余额与上年末余额差异详见附注三之三一（一）。

40. 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,056,502,309.76	1,887,693,330.61
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）注	498,121,158.97	
调整后期初未分配利润	2,554,623,468.73	1,887,693,330.61
加：本期归属于母公司所有者的净利润	207,143,645.81	215,491,951.84
减：提取法定盈余公积	22,857,383.35	26,682,972.69
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
支付永续债利息	20,000,000.00	20,000,000.00
期末未分配利润	2,718,909,731.19	2,056,502,309.76

调整期初未分配利润的说明：

由于投资性房地产后续计量模式的会计政策变更，影响期初未分配利润 498,121,158.97 元。

41. 营业收入及营业成本

（1）营业收入与营业成本基本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,154,233,272.28	3,053,650,793.34	2,691,333,101.27	2,624,956,958.84
其他业务	245,410,251.73	180,296,587.29	158,774,688.29	207,392,021.61
合计	3,399,643,524.01	3,233,947,380.63	2,850,107,789.56	2,832,348,980.45



(2) 主营业务（分产品）

产品类别	本期金额		上期金额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
建设工程业务	1,211,894,382.81	1,201,457,384.81	1,076,457,819.21	1,064,686,543.76
安置房销售业务	1,096,497,465.08	1,037,378,209.25	629,152,701.04	615,305,099.08
商品销售业务	812,699,600.62	785,011,009.37	935,927,983.24	899,522,138.89
污水处理业务	20,098,172.59	17,320,634.81	20,792,709.46	17,204,180.24
普通商品房销售业务	13,043,651.18	12,483,555.10	29,001,888.32	28,238,996.87
合计	3,154,233,272.28	3,053,650,793.34	2,691,333,101.27	2,624,956,958.84

(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(%)
常州市天宁区财政局	1,209,917,759.05	35.59
常州市丰浩元商贸有限公司	287,866,359.90	8.47
常州凯腾新材料科技有限公司	202,741,314.24	5.96
江苏乾腾新材料科技有限公司	161,786,509.76	4.76
常州双普国际贸易有限公司	102,703,365.76	3.02
合计	1,965,015,308.71	57.80

42.税金及附加

项目	本期金额	上期金额
房产税	31,993,904.93	16,768,692.30
土地使用税	8,044,064.66	8,065,665.09
环境保护税	3,339,335.85	3,757,642.63
印花税	2,772,686.90	1,984,743.60
城市维护建设税	859,577.55	829,390.78
土地增值税	293,886.70	688,248.71
教育费附加	376,071.10	387,519.48
（地方）教育费附加	60,267.28	141,042.43
水资源费	165,808.61	
车船使用税	360.00	1,020.00
合计	47,905,963.58	32,623,965.02



43.销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	870,826.20	1,230,001.10
广告费		456,225.04
其他	4,302,538.88	6,998,688.47
合计	5,173,365.08	8,684,914.61

44.管理费用

项目	本期金额	上期金额
资产折旧	66,156,155.34	100,098,640.52
办公费	18,796,027.10	13,543,270.53
职工工资福利费	31,128,716.39	35,743,424.37
其他	12,445,366.66	13,000,943.02
中介服务费	10,967,629.16	10,035,096.46
房屋公共维修费	10,789,955.40	
社会保险费	7,449,715.70	6,746,625.94
摊销费用	3,724,416.47	15,369,050.61
住房公积金	3,147,454.07	2,726,146.06
工会经费及职教经费	1,831,205.46	2,096,895.38
企业年金	1,816,911.57	1,591,044.91
业务招待费	473,380.90	765,041.00
差旅费	311,261.41	189,292.45
保险费	193,370.28	929,439.54
广告宣传费	2,841,473.47	548,322.03
劳动保护费		4,620.00
合计	172,073,039.38	203,387,852.82

45.研发费用

项目	本期金额	上期金额
研发设备折旧	1,930,432.72	900,647.68
职工薪酬	934,337.36	952,961.89
材料费		96,902.07
合计	2,864,770.08	1,950,511.64



46.财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	222,596,719.77	177,100,775.13
其中：租赁负债利息费用	7,497,998.21	8,143,618.56
减：利息收入	88,280,245.19	102,377,025.92
加：汇兑损益	11,241,225.64	5,763,623.70
加：手续费	4,216,310.83	2,497,742.25
加：票据贴现支出		
加：其他融资费用	4,954,932.18	915,198.65
合计	154,728,943.23	83,900,313.81

47.其他收益

项目	本期金额	上期金额
与资产相关的政府补助	2,593,383.58	723,968.32
政府补助计入		215,000.00
稳岗补贴	95,698.00	132,551.00
个税返还手续费	44,820.12	3,844.11
合计	2,733,901.70	1,075,363.43

48.投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	19,842,079.70	4,351,218.89
处置长期股权投资产生的投资收益	24,600.65	12,173,267.51
其他非流动金融资产在持有期间取得的投资收益		5,225.07
处置其他非流动金融资产产生的投资收益	15,790,464.15	-4,525,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
合计	35,657,144.50	12,004,711.47



49.公允价值变动收益（损失以“-”号填列）

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-103,279,584.36	
合计	-103,279,584.36	

50.信用减值损失（损失以“-”号填列）

项目	本期金额	上期金额
其他应收款坏账损失	-45,556,002.90	11,081,393.29
应收票据坏账损失	-5,000,000.00	
应收账款坏账损失	5,952,273.72	-17,828,805.15
合计	-44,603,729.18	-6,747,411.86

51.资产减值损失（损失以“-”号填列）

项目	本期金额	上期金额
合同资产减值损失	-75,005.22	227,752.92
合计	-75,005.22	227,752.92

52.资产处置收益（损失以“-”号填列）

项目	本期金额	上期金额
资产处置利得或损失	453,747.00	
合计	453,747.00	

53.营业外收入

项目	本期金额	上期金额
政府补助	529,900,000.00	502,881,200.00
其他	580,775.07	1,720,581.93
合计	530,480,775.07	504,601,781.93

注：“政府补助计入”本期金额明细，详见附注五之 59.政府补助。

54.营业外支出

项目	本期金额	上期金额
捐赠支出	2,280,000.00	3,103,960.22
滞纳金	2,406,320.24	



项目	本期金额	上期金额
其他	2,131,798.80	348,441.36
罚款及违约金支出	181,986.47	796,156.97
非流动资产报废损失		277,633.12
合计	7,000,105.51	4,526,191.67

55.所得税费用

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	44,803,417.23	1,712,467.81
递延所得税费用	-60,732,386.32	-3,096,741.05
合计	-15,928,969.09	-1,384,273.24

56.合并现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
单位往来	4,711,464,221.16	579,091,961.44
政府拨款	552,801,111.91	606,323,660.44
利息收入	27,293,796.30	71,169,479.64
押金保证金	5,813,853.52	2,940,955.80
合计	5,297,372,982.89	1,259,526,057.32

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
单位往来	2,386,100,111.02	1,874,317,876.79
付现期间费用	73,108,249.22	47,725,309.28
保证金	7,044,806.37	12,819,461.55
捐赠及滞纳金、罚款支出	5,129,871.72	3,834,534.30
合计	2,471,383,038.33	1,938,697,181.92

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收到其他单位还款	1,290,000,000.00	882,655,900.00
取得子公司的现金净额	10,808,077.86	
合计	1,300,808,077.86	882,655,900.00



(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付其他单位借款	1,252,000,000.00	140,000,000.00
处置子公司款项	2,627,160.38	6,115,065.68
合计	1,254,627,160.38	146,115,065.68

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
其他单位借入款项	16,447,244,802.66	30,727,125,207.59
收到银行承兑汇票保证金及质押存单	1,037,254,399.68	989,645,822.89
合计	17,484,499,202.34	31,716,771,030.48

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
归还其他单位借款及利息	19,121,969,822.84	32,686,804,714.41
支付银行承兑汇票保证金及质押存单	170,745,995.95	1,028,784,258.59
债券承销费及发债相关中介机构费	4,500,000.00	1,564,740.70
合计	19,297,215,818.79	33,717,153,713.70

57.合并现金流量表补充资料

(1) 合并现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	213,246,175.12	195,231,530.67
加：资产减值损失	75,005.22	-227,752.92
信用减值损失	44,603,729.18	6,747,411.86
固定资产折旧、投资性房地产折旧、使用权资产折旧、 油气资产折耗、生产性生物资产折旧	75,740,633.02	203,013,489.28
无形资产摊销	8,037,278.08	23,127,111.05
长期待摊费用摊销	7,150,098.15	7,206,906.89
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）	-453,747.00	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		277,633.12
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	103,279,584.36	
财务费用（收益以“-”号填列）	161,258,781.94	186,277,339.73
投资损失（收益以“-”号填列）	-35,657,144.50	-12,004,711.47
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-39,811,792.84	2,787,969.77



项目	本期金额	上期金额
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-20,920,593.47	-5,865,273.21
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,466,591,761.99	-1,236,187,015.21
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,317,566,402.61	-1,177,533,603.12
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	605,438,284.15	137,136,298.55
其他		-723,968.32
经营活动产生的现金流量净额	972,960,932.03	-1,670,736,633.33
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	706,556,165.51	1,654,526,877.19
减：现金的期初余额	1,654,526,877.19	2,366,633,946.07
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	-947,970,711.68	-712,107,068.88

(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	706,556,165.51	1,654,526,877.19
其中：库存现金	113.31	113.31
可随时用于支付的银行存款	706,556,052.20	1,654,526,763.88
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	706,556,052.20	1,654,526,877.19

(3) 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	金额
本期发生的企业合并在本期支付的现金或现金等价物	-10,808,077.86
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间发生的企业合并在本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	-10,808,077.86



58.所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值（万元）	受限原因
货币资金	49,012.00	定期存单质押、保证金、受托支付、银行冻结、监管户
存货	243,747.89	抵押
投资性房地产	206,169.28	抵押
固定资产	11,048.93	抵押
无形资产	6,154.53	抵押
合计	516,132.63	

59.政府补助

(1) 涉及政府补助的负债项目

会计科目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期其他变动	期末余额
递延收益	59,698,669.76	38,540,000.00		2,593,383.58		95,645,286.18
其中：与资产相关	59,698,669.76	38,540,000.00		2,593,383.58		95,645,286.18
与收益相关						
合计	59,698,669.76	38,540,000.00		2,593,383.58		95,645,286.18

(2) 计入当期损益的政府补助

会计科目	本期金额	上期金额
其他收益	2,593,383.58	723,968.32
营业外收入	529,900,000.00	502,881,200.00
合计	532,493,383.58	503,605,168.32

附注六、合并范围的变更

其他原因的合并范围变动

(1) 2024年6月，公司下属全资子公司常州天宁教育发展有限公司100%持股的常州市天宁区正衡教育培训中心有限公司已办理工商注销登记手续。

(2) 2024年6月，公司下属全资子公司常州凤凰新城建设发展有限公司参股28.53%的常州凤凰新城棚改投资中心（有限合伙）发生股权变更，原股东国海证券股份有限公司、上海迎水投资管理有限公司分别将各自持有的71.3267%股权及0.1427%股权转让给常州凤凰新



城建设发展有限公司和江苏金溪投资有限公司，其中，江苏金溪投资有限公司担任执行事务合伙人，相关股权变更手续于2024年6月5日完成。股权变更后，常州凤凰新城建设发展有限公司持有常州凤凰新城棚改投资中心（有限合伙）99.8573%股权，并间接持有常州凤凰新城棚改投资中心（有限合伙）全资子公司常州凤凰联康环境建设有限公司97.2272%股权。

(3) 2024年9月，经江苏省常州市天宁区国企领导小组审批，公司下属全资子公司江苏金溪投资将有限公司持有的常州舜达检测技术有限公司100%股权通过协议转让方式转让给常州市焦溪农业发展有限公司，相关股权变更手续于2024年12月23日完成。

(4) 2024年9月，经江苏省常州市天宁区国企领导小组审批，常州市焦溪农业发展有限公司将持有的常州天铭建设开发有限公司100%股权通过协议转让方式转让给公司下属全资子公司江苏金溪投资有限公司，相关股权变更手续于2024年12月18日完成。

附注七、在其他主体中的权益

1.在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

公司名称	层级	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
常州凤凰新城建设发展有限公司	子公司	常州	常州	城市建设、投资	75		同一控制企业合并
常州天隆建设实业有限公司	子公司	常州	常州	城市建设、投资	100		同一控制企业合并
常州市雕庄实业有限公司	子公司	常州	常州	综合服务、租赁、物业	100		同一控制企业合并
常州东吴信亿贸易有限公司	子公司	常州	常州	贸易	100		投资设立
常州天宁教育发展有限公司	子公司	常州	常州	教育咨询服务	100		投资设立
江苏金溪投资有限公司	子公司	常州	常州	城市建设、投资、施工	100		同一控制企业合并
东经一二〇文化旅游发展有限公司	子公司	常州	常州	旅游景区管理	100		无偿划拨
江苏舜宁投资建设有限公司	子公司	常州	常州	城镇建设的投资及经营管理	100		无偿划拨
常州市天宁创新投资发展有限公司	子公司	常州	常州	城市项目建设	100		无偿划拨
常州运河南岸置业有限公司	孙公司	常州	常州	房地产开发与经营		75	投资设立



公司名称	层级	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
常州君天文化产业发展有限公司	孙公司	常州	常州	文化产业投资		75	收购股权
常州凤凰联康环境建设有限公司	孙公司	常州	常州	环境建设工程		75.66	投资设立
常州凤凰新城棚改投资中心(有限合伙)	孙公司	常州	常州	棚改投资		75.03	投资设立
常州天儒建筑工程有限公司	孙公司	常州	常州	建筑工程、绿化工程		75	投资设立
常州天新资产管理有 限公司	孙公司	常州	常州	商务服务		100	无偿划拨
常州凯创建材商城有 限公司	孙公司	常州	常州	建筑材料销售、租赁		100	非同一控制企业合并
常州优城物业服务有 限公司	孙公司	常州	常州	物业管理		100	投资设立
常州天宁北岸城综合 商场管理服务有限公 司	孙公司	常州	常州	租赁服务		100	投资设立
常州市正衡体育文化 有限公司	孙公司	常州	常州	技能职业教育		100	投资设立
常州市正衡致远实业 投资有限公司	孙公司	常州	常州	艺术、语言、科技培 训		100	收购股权
常州市正衡幼儿园有 限公司	孙公司	常州	常州	营利性民办幼儿园		100	投资设立
常州市正衡中学	孙公司	常州	常州	初中学历教育		100	收购股权
常州市正衡小学	孙公司	常州	常州	小学学历教育		100	投资设立
常州市天隆托育中心 有限公司	孙公司	常州	常州	亲子课程；少儿艺术 培训		100	投资设立
常州天铭建设开发有 限公司	孙公司	常州	常州	建筑工程施工		100	收购股权
常州东南工业废水处 理厂有限公司	孙公司	常州	常州	废水处理		100	同一控制企业合并
绿砼(江苏)建筑科技 有限公司	孙公司	常州	常州	建筑工程施工、工程 技术研究		50.67	非同一控制企业合并
常州凤凰驿文化创意 有限公司	孙公司	常州	常州	设计、广告、投资管 理		100	同一控制企业合并
常州卓正环境科技有 限公司	孙公司	常州	常州	建筑工程、绿化工程		70	收购股权
常州舜灵商贸有限公司	孙公司	常州	常州	批发和零售业		100	无偿划拨
常州市天宁新农村建 设有限公司	孙公司	常州	常州	建筑业		100	无偿划拨



公司名称	层级	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
常州武澄科技创业服务有限公司	孙公司	常州	常州	租赁和商务服务业		100	无偿划拨
常州市焦溪古镇保护发展有限公司	孙公司	常州	常州	租赁和商务服务业		100	无偿划拨
常州东青置业发展有限公司	孙公司	常州	常州	房地产开发与经营		55	投资设立

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	当期归属于少数股东的损益 (元)	当期向少数股东支付的股利 (元)	期末累计少数股东权益 (元)
常州凤凰新城建设发展有限公司	25	10,641,189.55		1,002,212,210.65
绿砼 (江苏) 建筑科技有限公司	49.33	-5,139,253.60		30,017,649.58
常州东青置业发展有限公司	45	-1,521,235.00		13,056,369.11
常州卓正环境科技有限公司	30	2,121,828.36		106,937.04
合计		6,102,529.31		1,045,393,166.38

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

本期未发生在子公司所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易。

3. 在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
常州东南经济开发有限公司	江苏常州	江苏常州	房地产开发	48.78		权益法
常州中交建设发展有限公司	江苏常州	江苏常州	土木工程建筑、铁路、道路、隧道和桥梁建筑、市政道路工程建筑		20	权益法
东台市聚源科技有限公司	江苏盐城	江苏盐城	铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造	20.20		权益法
江苏中和东青建设发展有限公司	江苏常州	江苏常州	房屋建筑和市政基础设施项目工程		40	权益法



合营企业或 联营企业名称	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企 业或联营 企业投资 的会计处 理方法
				直接	间接	
常州天宁综合能源有限公司	江苏常州	江苏常州	电力、热力生产和供应		35	权益法
常州市城东污水处理有限公司	江苏常州	江苏常州	污水处理及其再生利用		30	权益法
光大舜宁固废处置(常州)有限公司	江苏常州	江苏常州	生态保护和环境治理		25	权益法

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期金额		期初余额/上期金额	
	常州东南经济开 发有限公司	常州中交建设 发展有限公司	常州东南经济开 发有限公司	常州中交建设 发展有限公司
流动资产	14,512,678,892.00	1,424,544,646.26	11,570,399,380.09	976,477,906.90
非流动资产	774,169,557.96	5,023,785,658.28	799,019,986.42	5,666,841,167.59
资产合计	15,286,848,449.96	6,448,330,304.54	12,369,419,366.51	6,643,319,074.49
流动负债	12,013,605,366.93	757,156,786.38	11,476,400,006.18	415,243,302.27
非流动负债	3,112,950,000.00	3,354,603,066.96	723,010,000.00	4,006,059,452.20
负债合计	15,126,555,366.93	4,111,759,853.34	12,199,410,006.18	4,421,302,754.47
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	160,293,083.03	2,336,570,451.20	170,009,360.33	2,222,016,320.02
按持股比例计算的净资产 份额	78,190,965.90	467,314,090.24	82,930,565.97	444,403,264.00
调整事项				
-商誉				
-内部交易未实现利润				
-其他	43,438,031.57		43,438,031.57	
对联营企业权益投资的 账面价值	121,628,997.47	467,314,090.24	126,368,597.54	444,403,264.00
存在公开报价的权益投 资的公允价值				
营业收入	21,297,149.07	349,438,805.91	19,283,760.67	311,569,227.60
净利润	-9,716,277.30	114,554,131.18	-29,233,394.69	78,145,204.25
其他综合收益				



项目	期末余额/本期金额		期初余额/上期金额	
	常州东南经济开发有限公司	常州中交建设发展有限公司	常州东南经济开发有限公司	常州中交建设发展有限公司
综合收益总额	-9,716,277.30	114,554,131.18	-29,233,394.69	78,145,204.25
本期收到的来自联营企业的股利				

附注八、公允价值计量

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的披露				
（一）应收款项融资			2,715,621.61	2,715,621.61
（二）其他非流动金融资产			2,330,547,324.49	2,330,547,324.49
持续以公允价值计量的资产总额			2,333,262,946.10	2,333,262,946.10
持续以公允价值计量的负债总额				

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

不适用。

3.持续和非持续的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。

不适用。

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）应收款项融资剩余期限较短，账面价值与公允价值相近，使用账面价值作为公允价值。

（2）其他非流动金融资产：因被投资单位常州东方恒远热能有限公司、江苏中吴环保产业发展有限公司、常州市天宁创新投资基金合伙企业（有限合伙）、常州市天宁科创投资合伙企业（有限合伙）、中交高新（常州）城市开发建设有限公司、常州东方侏罗纪旅游发展有限公司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。

附注九、关联方及关联交易

1.本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注七之 1。

2.本公司合营和联营企业、参股公司情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注七之 3。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业、参股公司情况如下：

合营或联营、参股企业名称	与本公司关系
常州东南经济开发有限公司	母公司常州天宁建设发展集团的联营企业
东台市聚源科技有限公司	母公司常州天宁建设发展集团的联营企业
常州市天宁创新投资基金合伙企业（有限合伙）	母公司常州天宁建设发展集团的联营企业
常州市天宁科创投资合伙企业（有限合伙）	母公司常州天宁建设发展集团的联营企业
常州东方侏罗纪旅游发展有限公司	母公司常州天宁建设发展集团的联营企业
常州东方恒远热能有限公司	母公司常州天宁建设发展集团的联营企业
江苏中吴环保产业发展有限公司	母公司常州天宁建设发展集团的参股公司
常州中交建设发展有限公司	子公司江苏舜宁投资建设有限公司的联营企业
常州天宁数字信息产业发展有限公司	子公司江苏舜宁投资建设有限公司的联营企业
江苏中和东青建设发展有限公司	子公司江苏舜宁投资建设有限公司的联营企业
光大舜宁固废处置（常州）有限公司	子公司江苏舜宁投资建设有限公司的联营企业
中交高新（常州）城市开发建设有限公司	子公司江苏舜宁投资建设有限公司的参股公司
常州天宁综合能源有限公司	子公司江苏金溪投资有限公司的联营企业
常州市城东污水处理有限公司	子公司江苏金溪投资有限公司的联营企业
其他关联方情况	
关联方名称	其他关联方与本公司关系
常嘉建设集团有限公司	孙公司绿砦（江苏）建筑科技有限公司的股东
江苏成章建设集团有限公司	孙公司绿砦（江苏）建筑科技有限公司的股东



关联方名称	其他关联方与本公司关系
常州市交通产业集团有限公司	子公司常州凤凰新城建设发展有限公司的股东

3.关联交易情况

销售商品、接受和提供劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	本期金额（含税）	上期金额（含税）
常嘉建设集团有限公司	建设工程业务	17,763,609.13	9,335,475.10
常州市交通产业集团有限公司	房产购置		625,068.34
合计		17,763,609.13	9,960,543.44

(2) 销售商品/提供劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	本期金额（含税）	上期金额（含税）
常州东南经济开发有限公司	关联方资金占用利息收入	21,476,970.58	13,571,849.98
江苏成章建设集团有限公司	商品销售业务	498,749.00	3,372,648.36
合计		21,975,719.58	16,944,498.34

4.关联租赁情况

公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收益	上期确认的租赁收益
江苏中吴环保产业发展有限公司	金融商务广场房产	4,137,412.00	4,326,062.00
合计		4,137,412.00	4,326,062.00

5.关联方保证情况

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	担保余额（万元）
常州凤凰新城建设发展有限公司	常州天宁建设发展集团有限公司	有限公司	48,000.00
常州市天铭建设开发有限公司	江苏金溪投资有限公司	有限公司	25,600.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州东南工业废水处理厂有限公司	有限公司	1,940.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州东青置业发展有限公司	有限公司	52,000.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州东吴信亿贸易有限公司	有限公司	43,905.34



担保单位	被担保单位	被担保单位性质	担保余额 (万元)
常州天宁建设发展集团有限公司	常州凤凰新城建设发展有限公司	有限公司	137,419.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州君天文化产业发展有限公司	有限公司	32,729.40
常州天宁建设发展集团有限公司	常州凯创建材商城有限公司	有限公司	22,340.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州市雕庄实业有限公司	有限公司	18,100.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州市天宁创新投资发展有限公司	有限公司	407,300.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州市正衡致远实业投资有限公司	有限公司	18,000.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州市正衡中学	有限公司	4,900.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州舜灵商贸有限公司	有限公司	67,111.15
常州天宁建设发展集团有限公司	常州天隆建设实业有限公司	有限公司	60,608.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州天宁教育发展有限公司	有限公司	4,480.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州天儒建筑工程有限公司	有限公司	123,800.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州武澄科技创业服务有限公司	有限公司	8,000.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州运河南岸置业有限公司	有限公司	81,906.25
常州天宁建设发展集团有限公司	东经一二〇文化旅游发展有限公司	有限公司	1,000.00
常州天宁建设发展集团有限公司	江苏金溪投资有限公司	有限公司	260,700.00
常州天宁建设发展集团有限公司	江苏舜宁投资建设有限公司	有限公司	159,038.33
常州天宁建设发展集团有限公司	绿砦(江苏)建筑科技有限公司	有限公司	23,510.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州东南经济开发有限公司	有限公司	58,000.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州天铭建设开发有限公司	有限公司	720,422.00
常州凤凰新城建设发展有限公司	常州东吴信亿贸易有限公司	有限公司	17,500.00
常州天宁建设发展集团有限公司		有限公司	
常州市天宁创新投资发展有限公司	江苏金溪投资有限公司	有限公司	33,915.00
常州天宁建设发展集团有限公司		有限公司	
江苏舜宁投资建设有限公司	江苏金溪投资有限公司	有限公司	32,200.00



担保单位	被担保单位	被担保单位性质	担保余额 (万元)
常州天宁建设发展集团有限公司		有限公司	
江苏金溪投资有限公司	常州东青置业发展有限公司	有限公司	83,500.00
江苏金溪投资有限公司	常州市天宁创新投资发展有限公司	有限公司	10,000.00
江苏金溪投资有限公司	常州舜灵商贸有限公司	有限公司	10,000.00
江苏金溪投资有限公司	常州东南经济开发有限公司	有限公司	33,900.00
江苏舜宁投资建设有限公司	常州舜灵商贸有限公司	有限公司	10,000.00
江苏舜宁投资建设有限公司	常州天宁建设发展集团有限公司	有限公司	92,955.00
江苏舜宁投资建设有限公司	常州东南经济开发有限公司	有限公司	39,395.00
常州天隆建设实业有限公司	常州凤凰新城建设发展有限公司	有限公司	16,568.00
常州市雕庄实业有限公司		有限公司	
常州天宁建设发展集团有限公司		有限公司	
合计			2,760,742.47

6.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
合同资产	江苏成章建设集团有限公司	849,453.43	169.89	848,081.31	169.62
应收账款	江苏成章建设集团有限公司	1,645,770.47	16,457.70	2,926,675.25	29,266.75
应收账款	常嘉建设集团有限公司	2,669,266.69	26,692.67	93,754.50	937.55
其他应收款	常州东南经济开发有限公司	4,398,449,249.48	43,984,492.48	4,601,319,846.09	46,013,198.47
其他应收款	中交高新(常州)城市建设开发有限公司	29,470,751.91	294,707.52	238,614,688.42	2,386,146.88
其他应收款	江苏中和东青建设发展有限公司			50,000,000.00	500,000.00
其他应收款	江苏中吴环保产业发展有限公司	2,028,331.00	20,283.31	1,081,515.50	10,815.16
其他应收款	常州中交建设发展有限公司	7,472,465.54	371,724.66	291,987,080.12	2,946,870.80



其他应收款	常州天宁数字信息产业发展有限公司	511,604.67	511,604.67	511,604.67	511,604.67
其他应收款	常嘉建设集团有限公司	30,000.00	300.00	30,000.00	300.00
其他应收款	常州东方恒远热能有限公司	9,555,400.00	95,554.00		
合计		4,452,682,293.19	45,321,986.90	5,187,413,245.86	52,399,309.90

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	常嘉建设集团有限公司	134,965,709.96	9,206,399.65
应付账款	江苏成章建设集团有限公司	229,976.32	229,976.32
其他应付款	常州市交通产业集团有限公司	625,068.34	625,068.34
其他应付款	江苏中吴环保产业发展有限公司	257,565.00	257,565.00
其他应付款	常嘉建设集团有限公司	12,991,419.30	12,962,800.00
合计		149,069,738.92	23,281,809.31

附注十、承诺及或有事项

1.重大承诺事项

截至 2024 年 12 月 31 日，公司无需要披露的重大对外承诺事项。

2.或有事项

公司对外提供担保形成的相关情况列示如下：

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	担保余额 (万元)
常州天宁建设发展集团有限公司	常州恒域建设发展有限公司	有限公司	122,000.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州恒之道建设发展有限公司	有限公司	26,676.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州弘固贸易有限公司	有限公司	11,000.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州弘辉控股集团有限公司	有限公司	22,500.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州弘网信息科技有限公司	有限公司	5,000.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州弘筑建设发展有限公司	有限公司	69,858.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州市宝恩莱商贸有限公司	有限公司	4,540.00



担保单位	被担保单位	被担保单位性质	担保余额 (万元)
常州天宁建设发展集团有限公司	常州市天宁郑陆资产经营有限公司	有限公司	12,539.69
常州天宁建设发展集团有限公司	常州檀聚实业有限公司	有限公司	269,353.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州天枫综合开发有限公司	有限公司	34,640.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州天宁经济开发区宜居棚改有限公司	有限公司	39,355.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州天舜建设开发有限公司	有限公司	398,625.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州武澄工业园区发展有限公司	有限公司	4,400.00
常州天宁建设发展集团有限公司	江苏天宁城市发展集团有限公司	有限公司	143,900.00
常州天宁建设发展集团有限公司	常州市焦溪农业发展有限公司	有限公司	6,000.00
合计			1,170,386.69

附注十一、资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日，公司无需要披露的资产负债表日后事项。

附注十二、母公司财务报表主要项目说明（除另有说明外，货币单位均为人民币元）

1.其他应收款

(1) 分类

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	19,001,759,929.78	21,716,544,012.36
合计	19,001,759,929.78	21,716,544,012.36

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内	12,228,231,369.19	14,173,853,480.94



账龄	期末账面余额	期初账面余额
1-2 年	4,074,298,782.02	5,013,063,197.04
2-3 年	1,687,964,817.75	2,179,723,862.73
3-4 年	829,124,453.07	181,669,265.24
4-5 年	67,418,559.71	20,000,000.00
5 年以上	145,654,050.84	192,654,050.84
合计	19,032,692,032.58	21,760,963,856.79

②坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	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）	
期初余额	44,419,844.43			44,419,844.43
期初余额在本期				
——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	351,204.95			351,204.95
本期转回	13,838,946.58			13,838,946.58
本期核销				
其他变动				
期末余额	30,932,102.80			30,932,102.80

③坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账						
组合 1	215,946.48	350,704.95				566,651.43
组合 2	44,200,897.95		13,838,946.58			30,361,951.37
组合 3						
组合 4	3,000.00	500.00				3,500.00
合计	44,419,844.43	351,204.95	13,838,946.58			30,932,102.80



④期末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备金额
常州东吴信亿贸易有限公司	往来款	589,310,000.00	1年以内	17.16	
		1,144,300,290.00	1-2年		
		915,000,000.00	2-3年		
		616,860,533.41	3-4年		
江苏舜宁投资建设有限公司	往来款	1,062,581,212.27	1年以内	13.82	
		1,566,922,237.92	1-2年		
常州凤凰新城建设发展有限公司	往来款	2,383,579,705.96	1年以内	12.52	
常州市天宁区财政局	往来款	1,481,955,882.98	1年以内	10.86	413,567.08
		262,140,735.37	1-2年		
		323,738,798.19	2-3年		
常州舜灵商贸有限公司	往来款	1,307,730,458.53	1年以内	6.87	
合计		11,654,119,854.63		61.23	413,567.08

2.长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,489,271,570.29		6,489,271,570.29	6,489,271,570.29		6,489,271,570.29
联营企业	71,389,754.96		71,389,754.96	76,132,635.73		76,132,635.73
合计	6,560,661,325.25		6,560,661,325.25	6,565,404,206.02		6,565,404,206.02

(1)对子公司投资

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
江苏舜宁投资建设有限公司	3,319,441,790.08			3,319,441,790.08		
常州天隆建设实业有限公司	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00		
常州市天宁创新投资发展有限公司	855,135,504.45			855,135,504.45		
江苏金溪投资有限公司	499,751,180.04			499,751,180.04		



被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
常州凤凰新城建设发展有限公司	375,000,000.00			375,000,000.00		
常州东吴信亿贸易有限公司	297,894,335.85			297,894,335.85		
常州市雕庄实业有限公司	53,048,759.87			53,048,759.87		
常州天宁教育发展有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
东经一二〇文化旅游发展有限公司	39,000,000.00			39,000,000.00		
合计	6,489,271,570.29			6,489,271,570.29		

(2) 对联营企业的投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
常州东南经济开发有限公司	71,532,635.73			-4,742,880.77						66,789,754.96	
东台市聚源科技有限公司	4,600,000.00									4,600,000.00	
合计	76,132,635.73			-4,742,880.77						71,389,754.96	

3. 营业收入及营业成本

营业收入与营业成本基本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	26,787,739.22	10,708,802.62	4,872,245.03	13,098,980.84
合计	26,787,739.22	10,708,802.62	4,872,245.03	13,098,980.84



4.投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-4,742,880.77	-14,283,084.35
其他非流动金融资产在持有期间取得的投资收益		6,789,386.12
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	1,828,200.00	5,225.07
合计	-2,914,680.77	-7,488,473.16





营业执照

(副本)

编号 32020066202411190038



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

统一社会信用代码 (1/1)
91320200078269333C

名称 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张彩斌

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业财务报告，出具验资报告；清算、合并、分立、年度审计、财务决算审计；设计、建设、管理、评价、咨询、报告；基本建设项目、可行性研究报告；法律、法规规定的其他业务。（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）

出资额 1195万元整

成立日期 2013年09月18日

主要经营场所

无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室



登记机关

2024年10月19日



会计师事务所 执业证书

名称：

公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：

张彩斌

主任会计师：

经营场所：

无锡市太湖新城嘉业财富中心5-1001室

组织形式：

特殊普通合伙

执业证书编号：

32020028

批准执业文号：

苏财会[2013]36号

批准执业日期：

2013年09月12日



发证机关：



二〇一三

年五月五日

中华人民共和国财政部制

证书序号：0001561

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。
《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



首页

机构概况

新闻发布

政务信息

办事服务

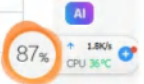
互动交流

统计信息

专题专栏

当前位置: 首页 > 政务信息 > 政府信息公开 > 主动公开目录 > 按主题查看 > 证券服务机构监管 > 审计与评估机构

索引号	bm56000001/2023-00002630	分类	审计与评估机构监管对象
发布机构		发文日期	2023年02月27日
名称	从事证券服务业务会计师事务所名录 (截至2022.12.31)		
文号		主题词	



从事证券服务业务会计师事务所名录 (截至2022.12.31)

从事证券服务业务会计师事务所名录 (截至2022.12.31)

从事证券服务业务会计师事务所名录 (截至 2022. 12. 31)

序号	会计师事务所名称	通讯地址	联系电话
1	安徽华明会计师事务所(普通合伙)	安徽省芜湖市鸠江区皖江财富广场A1#楼1207室	0553-2671256
2	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层01-12室	010-58153125
3	北京澧宇会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市石景山区八大处路49号院4号楼3层367	010-89341163
4	北京大地泰华会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市丰台区丽泽路5号12层1201-6	010-83495105
5	北京大华国际会计师事务所(普通合伙)	北京市丰台区西四环南路1号12层1201-6	010-67023521
6	北京东审会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市东城区东直门大街7、9号1幢11层11-1	010-67023521
7	北京国府嘉盈会计师事务所(普通合伙)	北京市丰台区丽泽路13号院3号楼13层1309B	010-64790905
8	北京国富会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市海淀区中关村大街39号华熙大厦B座3层	010-81921706
9	北京精勤会计师事务所(普通合伙)	北京市东城区东直门内大街100号综合楼621室	010-65436168
10	北京天玺源会计师事务所(普通合伙)	北京市丰台区丽泽路13号院3号楼13层1309B	010-63588749
11	北京兴华会计师事务所(普通合伙)	北京市丰台区丽泽路13号院3号楼11层1202	010-86398538
12	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市西城区民路北环中心2206房间	010-82250666
13	北京兴荣华会计师事务所(普通合伙)	北京市朝阳区朝阳路13号院11号楼1单元501室	010-58282186
14	北京炎黄会计师事务所(普通合伙)	北京市海淀区中关村知识产权大厦B座8层	010-66090385
15	北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市海淀区中关村大街18号办三916单元	010-53396165
16	北京中天恒会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市海淀区中关村南大街17号韦伯时代中心C座2306室	010-88579518
17	北京中天华茂会计师事务所(普通合伙)	北京市朝阳区慈云寺北里210号楼10层1001内04单元	010-85775016
18	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市东城区东长安街1号东方广场东二座办公楼8层	010-85085004
19	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层	010-58350090
20	大信会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市海淀区知春路1号学院国际大厦22层	010-82330560
21	德勤(福建)会计师事务所(普通合伙)	福建省福州市台江区鳌峰街道鳌峰路184号桂园怡景二期2号楼13层1202室	0591-87600486

22	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)	上海市黄浦区延安东路222号外滩中心30楼	021-61412881
23	赣州联信会计师事务所(普通合伙)	江西省赣州市章贡区渡口路34号陆通佳苑1#楼B303B	0797-8232019
24	公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)	无锡市太湖新城金融三街恒大财富中心5号10层	0510-68567779
25	广东诚安信会计师事务所(特殊普通合伙)	广州市天河区河北北路179号1601房	020-28098138-8701
26	广东亨安会计师事务所(普通合伙)	广州市越秀区广州大道中599号第十一层1116单元	020-38936160
27	广东立信会计师事务所(普通合伙)	珠海市香洲区兴业路88号优特总部大厦7层709室	0756-2299980
28	广东岭南智华会计师事务所(特殊普通合伙)	广东省广州市天河区体育东路108号创展中心西座6-7楼	020-83808566
29	广东司农会计师事务所(特殊普通合伙)	广州市南沙区望江二街5号中惠璧珑湾自编12栋2514房	020-83823993
30	广东中天粤会计师事务所(特殊普通合伙)	广州市天河区天河东路155、157、159号2001A室	020-38202188



姓名: 谭鹏
 Full name: 谭鹏
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1988-07-21
 Date of birth: 1988-07-21
 工作单位: 江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)常州分所
 Working unit: 江苏苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)常州分所
 身份证号码: 320483198807217037
 Identity card No.: 320483198807217037

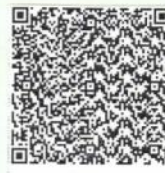


谭鹏 320000264290

证书编号: 320000264290
 No. of Certificate: 320000264290
 批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 江苏省注册会计师协会
 发证日期: 2014 年 04 月 30 日
 Date of Issuance: 2014 / 04 / 30



谭鹏(320000264290)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会



谭鹏(320000264290)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

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

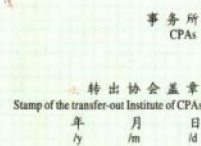
同意调出
Agree the holder to be transferred from



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



同意调入
Agree the holder to be transferred to

