

立信  
(特  
文)

立信  
(特  
文)

南通同景置业有限公司

审计报告及财务报表

2019年1月1日-2020年8月31日

信会师报字[2020]第 ZGZG214308 号

# 南通同景置业有限公司

## 审计报告及财务报表

(2019年01月01日至2020年08月31日止)

---

	目录	页次
一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5-6
	财务报表附注	1-30



## 审计报告

信会师报字[2020]第 ZG214308 号

中核兴业控股有限公司：

### 一、 审计意见

我们审计了南通同景置业有限公司（以下简称“同景置业”）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日、2020 年 8 月 31 日的资产负债表，2019 年度、2020 年 1-8 月的利润表、现金流量表、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，公允反映了同景置业 2019 年 12 月 31 日、2020 年 8 月 31 日的财务状况以及 2019 年度、2020 年 1-8 月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，我们独立于同景置业，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、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估同景置业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督同景置业的财务报告过程。

#### 四、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，就可能导致对同景置业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同景置业不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报（包括披露）、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。

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。



立信会计师事务所(特殊普通合伙)

BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

此页无正文



中国注册会计师:

蔡晓红  
中国注册会计师  
310000020072

中国注册会计师:

中国注册会计师  
310000020072

中国·上海

2020年12月3日

南通同景置业有限公司  
资产负债表  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注七	2020.08.31	2019.12.31
流动资产:			
货币资金	(一)	5,278,852.27	44,197,144.72
△ 结算备付金			
△ 拆出资金			
☆ 交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
☆ 应收款项融资			
预付款项	(二)	237,452.40	49,257.46
△ 应收保费			
△ 应收分保账款			
△ 应收分保合同准备金			
其他应收款	(三)	3,025,774.93	15,727,582.07
△ 买入返售金融资产			
存货	(四)	307,671,184.81	262,780,914.39
其中: 原材料			
库存商品 (产成品)	(四)	10,143,184.63	
☆ 合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(五)	4,697,769.60	968.81
<b>流动资产合计</b>		<b>320,911,034.01</b>	<b>322,755,867.45</b>
非流动资产:			
△ 发放贷款和垫款			
☆ 债权投资			
可供出售金融资产			
☆ 其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
☆ 其他权益工具投资			
☆ 其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	(六)	152,914.99	211,560.15
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
☆ 使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	(七)	878,738.80	548,921.72
其他非流动资产			
其中: 特准储备物资			
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,031,653.79</b>	<b>760,481.87</b>
<b>资产总计</b>		<b>321,942,687.80</b>	<b>323,516,349.32</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

南通同景置业有限公司  
资产负债表（续）  
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注七	2020.08.31	2019.12.31
流动负债：			
短期借款			
△ 向中央银行借款			
△ 拆入资金			
★ 交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	（八）	104,568,390.70	58,335,688.05
预收款项	（九）		3,395,235.15
★ 合同负债			
△ 卖出回购金融资产款			
△ 吸收存款及同业存放			
△ 代理买卖证券款			
△ 代理承销证券款			
应付职工薪酬	（十）	598,993.14	470,588.02
其中：应付工资	（十）	77,075.62	
应付福利费			
#其中：职工奖励及福利基金			
应交税费	（十一）	4,579,539.90	16,673,375.21
其中：应交税金	（十一）	4,540,996.27	16,646,832.13
其他应付款	（十二）	28,350,363.82	36,035,763.45
△ 应付手续费及佣金			
△ 应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>138,097,287.56</b>	<b>114,910,649.88</b>
非流动负债：			
△ 保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
★ 租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>		<b>138,097,287.56</b>	<b>114,910,649.88</b>
所有者权益：			
实收资本	（十三）	170,000,000.00	170,000,000.00
国家资本	（十三）	170,000,000.00	170,000,000.00
国有法人资本			
集体资本			
民营资本			
外商资本			
#减：已归还投资			
实收资本净额	（十三）	170,000,000.00	170,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	（十四）	998,483.03	
其中：法定公积金	（十四）	998,483.03	
任意公积金			
#储备基金			
#企业发展基金			
#利润归还投资			
△ 一般风险准备			
未分配利润	（十五）	12,846,917.21	38,605,699.44
<b>所有者权益合计</b>		<b>183,845,400.24</b>	<b>208,605,699.44</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>321,942,687.80</b>	<b>323,516,349.32</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

南通同景置业有限公司  
利润表  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注七	2020年1-8月	2019年度
<b>一、营业总收入</b>		31,065,643.21	355,260,135.96
其中: 营业收入	(十六)	31,065,643.21	355,260,135.96
△ 利息收入			
△ 已赚保费			
△ 手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		18,542,001.66	263,205,509.43
其中: 营业成本	(十六)	13,731,896.62	250,703,362.64
△ 利息支出			
△ 手续费及佣金支出			
△ 退保金			
△ 赔付支出净额			
△ 提取保险责任准备金净额			
△ 保单红利支出			
△ 分保费用			
税金及附加		978,979.66	10,599,631.09
销售费用	(十七)	3,346,795.20	1,077,645.99
管理费用	(十七)	201,520.86	511,781.62
研发费用			
财务费用	(十七)	282,809.32	313,088.09
其中: 利息费用	(十七)	453,729.17	875,508.33
利息收入	(十七)	175,087.98	579,003.10
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)			
其他			
加: 其他收益			
投资收益(损失以“-”号填列)			
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
☆ 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
△ 汇兑收益(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)			
☆ 信用减值损失(损失以“-”号填列)	(十八)	762,886.13	-97,132.04
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
<b>三、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>		13,286,527.68	91,957,494.49
加: 营业外收入			
其中: 政府补助			
减: 营业外支出			
<b>四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>		13,286,527.68	91,957,494.49
减: 所得税费用	(十九)	3,301,697.38	23,244,518.33
<b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>		9,984,830.30	68,712,976.16
(一) 持续经营净利润		9,984,830.30	68,712,976.16
(二) 终止经营净利润			
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
☆ 3. 其他权益工具投资公允价值变动			
☆ 4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
☆ 2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
☆ 4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
☆ 6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
<b>七、综合收益总额</b>		9,984,830.30	68,712,976.16
<b>八、每股收益:</b>			
基本每股收益			
稀释每股收益			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



南通同景置业有限公司  
现金流量表  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注七	2020年1-8月	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		43,379,317.27	50,035,278.45
△ 客户存款和同业存放款项净增加额			
△ 向中央银行借款净增加额			
△ 向其他金融机构拆入资金净增加额			
△ 收到原保险合同保费取得的现金			
△ 收到再保业务现金净额			
△ 保户储金及投资款净增加额			
△ 处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
△ 收取利息、手续费及佣金的现金			
△ 拆入资金净增加额			
△ 回购业务资金净增加额			
△ 代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,613,744.56	4,499,595.80
经营活动现金流入小计		44,993,061.83	54,534,874.25
购买商品、接受劳务支付的现金		16,428,983.66	46,733,893.19
△ 客户贷款及垫款净增加额			
△ 存放中央银行和同业款项净增加额			
△ 支付原保险合同赔付款项的现金			
△ 拆出资金净增加额			
△ 支付利息、手续费及佣金的现金			
△ 支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		1,644,411.85	2,021,090.34
支付的各项税费		18,282,586.55	12,826,649.00
支付其他与经营活动有关的现金		5,853,114.56	11,587,748.55
经营活动现金流出小计		42,209,096.62	73,169,381.08
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	(二十)	2,783,965.21	-18,634,506.83
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
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			22,880,000.00
投资活动现金流入小计			22,880,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,398.99	8,109.00
投资支付的现金			
△ 质押贷款净增加额			
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			22,880,000.00
投资活动现金流出小计		3,398.99	22,888,109.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		-3,398.99	-8,109.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
△ 发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			25,000,000.00
筹资活动现金流入小计			25,000,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		35,198,858.67	23,016,420.71
支付其他与筹资活动有关的现金		6,500,000.00	186,000,000.00
筹资活动现金流出小计		41,698,858.67	209,016,420.71
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-41,698,858.67	-184,016,420.71
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	(二十)	-38,918,292.45	-202,659,036.54
加: 期初现金及现金等价物余额	(二十)	44,197,144.72	246,856,181.26
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	(二十)	5,278,852.27	44,197,144.72

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

南通同景置业有限公司  
所有者权益变动表  
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2020年1-8月				所有者权益合计					
	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减: 库存股		其他综合收益	专项储备	盈余公积	△ 一般风险准备	未分配利润
一、上年年末余额	170,000,000.00								38,605,699.44	208,605,699.44
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	170,000,000.00								38,605,699.44	208,605,699.44
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)							998,483.03		-25,758,782.23	-24,760,299.20
(一) 综合收益总额									9,984,830.30	9,984,830.30
(二) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(三) 专项储备提取和使用										
1. 提取专项储备										
2. 使用专项储备										
(四) 利润分配										
1. 提取盈余公积							998,483.03		-35,743,612.53	-34,745,129.50
其中: 法定公积金							998,483.03		-998,483.03	
任意公积金										
# 储备基金										
# 企业发展基金										
# 利润归还投资										
△ 2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者的分配										
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本										
2. 盈余公积转增资本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
* 5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
四、本年年末余额	170,000,000.00						998,483.03		12,846,917.21	183,845,400.24

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。  
企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

南通同景置业有限公司  
所有者权益变动表(续)

2020年1-8月

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	2019年度						所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减:库存股	其他综合收益	
		优先股	永续债				
一、上年年末余额	170,000,000.00						139,892,723.28
加:会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	170,000,000.00						139,892,723.28
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)							68,712,976.16
(一)综合收益总额							68,712,976.16
(二)所有者投入和减少资本							
1.所有者投入资本							
2.其他权益工具持有者投入资本							
3.股份支付计入所有者权益的金额							
4.其他							
(三)专项储备提取和使用							
1.提取专项储备							
2.使用专项储备							
(四)利润分配							
1.提取盈余公积							
其中:法定公积金							
任意公积金							
#储备基金							
#企业发展基金							
#利润归还投资							
Δ2.提取一般风险准备							
3.对所有者的分配							
4.其他							
(五)所有者权益内部结转							
1.资本公积转增资本							
2.盈余公积转增资本							
3.盈余公积弥补亏损							
4.设定受益计划变动额结转留存收益							
*5.其他综合收益结转留存收益							
6.其他							
四、本年年末余额	170,000,000.00						208,605,699.44

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

## 南通同景置业有限公司 2019年1月1日-2020年8月31日财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

### 一、 企业的基本情况

#### (一) 企业注册地、组织形式和总部地址

南通同景置业有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)由南通同方科技园有限公司发起设立,于2011年7月1日在南通工商行政管理局经济技术开发区分局登记注册,总部位于江苏省南通市。公司现持有统一社会信用代码为9132069157812865XE的营业执照,注册资本17,000万元,营业期限为2011年7月1日至2041年6月30日。本公司注册地为南通开发区东方大道499号。

#### (二) 企业的业务性质和主要经营活动。

企业法人营业执照规定经营范围: 房地产投资、开发与经营(凭资质经营)。

#### (三) 母公司以及集团总部的名称

本公司的母公司为南通同方科技园有限公司,最终控制方为中国核工业集团有限公司。

#### (四) 营业期限

本公司的营业期限为: 2011年07月01日至2041年06月30日。

### 二、 财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础编制。

本公司根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和陆续颁布的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。

### 三、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司2019年12月31日、2020年8月31日的财务状况以及2019年度、2020年1-8月的经营成果和现金流量。

#### 四、重要会计政策和会计估计

##### (一) 会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

##### (二) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

##### (三) 记账基础和计价原则

以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

##### (四) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

##### (五) 金融工具

###### 1、金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(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；(3)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类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(债务工具)；除此之外的其他金融资产，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。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(权益工具)。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2)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；(3)不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4)以摊余成本计量的金融负债。

## 2、 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

### (1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，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或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

### (2) 金融资产的后续计量方法

#### 1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照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的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债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。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。

#### 3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。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，计入留存收益。

#### 4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

### (3) 金融负债的后续计量方法

#### 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）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。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失

(包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动)计入当期损益,除非该金融负债属于套期关系的一部分。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,计入留存收益。

2) 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按照《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同,以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量:①按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额;②初始确认金额扣除按照相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失,在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

#### (4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时,终止确认金融资产:

- ①收取金融资产现金流量的合同权利已终止;
- ②金融资产已转移,且该转移满足《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除时,相应终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。

### 3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将下列两项金额的差额计入当期损益:

- (1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值;
- (2) 因转移金融资产而收到

的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，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。

#### 4、金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

（1）第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

（2）第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

（3）第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

#### 5、金融工具减值

##### （1）金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对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、租赁应收款、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以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于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的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现



金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

## (2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项目	确认组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款—账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款—关联方组合	合并范围内关联方	

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

具体组合及计量预期信用损失的方法

项目	确认组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款—账龄组合	账龄	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
其他应收款—关联方组合	合并范围内关联方	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

6、 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，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司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，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

(六) 存货

1、 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

2、 发出存货的计价方法

（1）发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

（2）项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

（3）发出开发产品按建筑面积平均法核算。

（4）意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

（5）如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

### 3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，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；需要经过加工的存货，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；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

### 4、 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

### 5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

#### (1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

#### (2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

## (七) 固定资产

### 1、 固定资产确认条件、 计价方法和后续支出的会计处理方法

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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。固定资产以取得时的实际成本入账。固定资产在使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，计入当期损益。

### 2、 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
运输工具	年限平均法	5-10	3	9.70-19.40
设备	年限平均法	10	3	19.40

### 3、 固定资产的减值测试方法、 减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额 计提相应的减值准备。

## (八) 借款费用

### 1、 借款费用资本化的确认原则

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，在发生时确认为费用，计入当期损益。

### 2、 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使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已经开始。

(2) 若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，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

### 3、 借款费用资本化率以及资本化金额

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，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），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，确定应予资本化的利息金额；为构建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超出专门借款的资产支出加权平均数乘以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。

## (九) 职工薪酬

### 1、 短期薪酬

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。

## 2、 短期薪酬的会计处理方法

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

## 3、 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

## 4、 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，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) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

## 5、 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关

规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及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等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

#### (十) 维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在办理权属证明书前先从开发商统一代购房人上缴维修基金管理部门，交房时向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本。

#### (十一) 质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，由施工单位支付；在开发产品约定的保修期届满，施工单位履行完维保义务，质量保证金退还施工单位。

#### (十二) 收入

**2020年1月1日起适用的会计政策如下：**

##### **收入确认和计量所采用的会计政策**

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品的控制权时确认收入。合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品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。

交易价格是本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额。在确定交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据合同中的融资成分调整交易价格；对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

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

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

如果履约义务是在某一时段内履行的，则本公司按照履约进度确认收入。否则，本公司于客户取得相关商品控制权的某一时点确认收入。

**2020年1月1日前适用的会计政策如下：**

**1、 房地产销售收入**

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

**2、 销售商品**

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：（1）将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；（2）公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；（3）收入的金额能够可靠地计量；（4）相关的经济利益很可能流入；（5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

**3、 提供劳务**

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已完工作的测量确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

**4、 让渡资产使用权**

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## 5、 其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

### (十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。
2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。
3. 资产负债表日，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，转回减记的金额。
4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

## 五、 会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整的说明

### 会计政策变更

本公司于 2019 年度执行了财政部颁布或修订的以下企业会计准则：

- 《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》

#### 1、 执行新金融工具准则

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。

执行新金融工具准则，2019 年 1 月 1 日将因追溯调整产生的累积影响数体现在 2019 年 1 月 1 日的留存收益和其他综合收益的调整金额。



以按照财会（2019）6号文和财会（2019）16号文的规定调整后的2018年12月31日余额为基础，2019年1月1日上述企业执行新金融工具准则对合并财务报表无影响。

以按照财会（2019）6号文和财会（2019）16号文的规定调整后的2018年12月31日余额为基础，2019年1月1日各项金融资产和金融负债按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	246,856,181.26	货币资金	摊余成本	246,856,181.26
应收账款	摊余成本		应收账款	摊余成本	
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本	50,281,450.89	其他应收款	摊余成本	50,281,450.89
应付账款	摊余成本	5,835,185.52	应付账款	摊余成本	5,835,185.52
其他应付款	摊余成本	221,433,499.47	其他应付款	摊余成本	221,433,499.47

本公司于2020年度执行了财政部颁布或修订的以下企业会计准则：

- 《企业会计准则第14号——收入》（2017年修订）

**执行《企业会计准则第14号——收入》（2017年修订）（以下简称“新收入准则”）**

财政部于2017年度修订了《企业会计准则第14号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本公司自2020年1月1日起执行新收入准则。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整2020年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，2019年度的财务报表不做调整。执行该准则的主要影响如下：

序号	报表项目	资产负债表		
		2019年12月31日	重分类金额	重新计量调整金额
1	预收款项	3,395,235.15	-3,395,235.15	
2	合同负债		3,395,235.15	3,395,235.15

## 六、 税项

### (一) 主要税种及税率

税种	计税依据	适用税率(%)
增值税	销售不动产及按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5(征收率)、9
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2、12
城市维护建设税	应缴流转税税额	7
教育费附加	应缴流转税税额	3
地方教育附加	应缴流转税税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25

### (二) 税收优惠

本公司报告期无适用的相关税收优惠政策。

## 七、 财务报表重要项目的说明

### (一) 货币资金

项目	2020.08.31	2019.12.31
库存现金	3,556.83	1,334.14
银行存款	5,275,295.44	44,195,810.58
其他货币资金		
合计	5,278,852.27	44,197,144.72
其中：存放在境外的款项总额		

说明：本公司期末无货币资金因抵押、质押或冻结等对使用有限制、无存放在境外、无潜在回收风险的款项情况。

### (二) 预付款项

#### 1、 预付款项按账龄列示

账龄	2020.08.31			2019.12.31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	237,452.40	100.00		49,257.46	100.00	
1至2年						
2至3年						

账龄	2020.08.31			2019.12.31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
3年以上						
合计	237,452.40	100.00		49,257.46	100.00	

## 2、按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	2020.08.31	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
国网江苏省电力公司南通供电公司	146,142.86	61.55	
中国电信股份有限公司南通分公司	24,201.49	10.19	
中国石化销售股份有限公司江苏南通石油分公司	27,930.00	11.76	
南通开发区自来水供应中心	33,108.05	13.94	
同方全球人寿保险有限公司	3,870.00	1.63	
合计	235,252.40	99.07	

## (三) 其他应收款

项目	2020.08.31	2019.12.31
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	3,025,774.93	15,727,582.07
合计	3,025,774.93	15,727,582.07

其他应收款项

(1) 其他应收款项分类披露

类别	2020.08.31				2019.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	3,386,414.43	100.00	360,639.50	10.65	16,851,107.70	100.00	1,123,525.63	6.67	15,727,582.07
其中：按账龄组合计提坏账准备的 其他应收款项	3,386,414.43	100.00	360,639.50	10.65	16,851,107.70	100.00	1,123,525.63	6.67	15,727,582.07
合计	3,386,414.43	100.00	360,639.50		16,851,107.70	100.00	1,123,525.63		15,727,582.07

组合计提项目：

按账龄组合计提坏账准备的其他应收款项

名称	2020.08.31			2019.12.31		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内(含1年)	191,587.97	1,915.88	1.00	6,620,167.48	66,201.67	1.00
1至2年	2,373,097.89	118,654.89	5.00	8,178,838.94	408,941.95	5.00
2至3年	42,998.94	6,449.84	15.00	1,048,322.48	157,248.37	15.00
3至4年	778,729.63	233,618.89	30.00	303,778.80	91,133.64	30.00
4至5年				600,000.00	300,000.00	50.00
5年以上				100,000.00	100,000.00	100.00
合计	3,386,414.43	360,639.50		16,851,107.70	1,123,525.63	

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	2020.08.31	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
南通市经济技术开发区财政局	保证金	2,813,581.13	1至2年; 2至3年; 3至4年	83.08	307,918.44
南通十建集团有限公司	代收代垫水电费	335,480.03	1年以内(含1年); 1至2年	9.91	12,636.27
江苏保华物业管理有限公司	代收代垫水电费	59,794.45	1年以内(含1年)	1.77	597.94
南通景利元房地产营销策划有限公司	代收代垫水电费	33,932.82	1年以内(含1年); 1至2年; 2至3年	1.00	4,130.89
南通市经济技术开发区总公司	押金	6,000.00	3至4年	0.18	1,800.00
合计		3,248,788.43		95.94	327,083.54

(四) 存货

项目	2020.08.31			2019.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料						
自制半成品及在产品	297,528,000.18		297,528,000.18	262,780,914.39		262,780,914.39
其中:在建房地产开发产品	297,528,000.18		297,528,000.18	262,780,914.39		262,780,914.39
库存商品(产成品)	10,143,184.63		10,143,184.63			
其中:已完工房地产开发产品	10,143,184.63		10,143,184.63			
合计	307,671,184.81		307,671,184.81	262,780,914.39		262,780,914.39

(五) 其他流动资产

项目	2020.08.31	2019.12.31
预缴税费	968.81	968.81
增值税留抵进项税额	4,696,800.79	
合计	4,697,769.60	968.81

(六) 固定资产

项目	2020.08.31	2019.12.31
固定资产	152,914.99	211,560.15
固定资产清理		
合计	152,914.99	211,560.15

固定资产情况

项目	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31
一、账面原值合计	637,235.01	7,665.75		644,900.76
其中：运输工具	527,000.00			527,000.00
电子设备	110,235.01	7,665.75		117,900.76
二、累计折旧合计	339,429.75	93,910.86		433,340.61
其中：运输工具	278,296.01	75,279.24		353,575.25
电子设备	61,133.74	18,631.62		79,765.36
三、固定资产账面净值合计	297,805.26			211,560.15
其中：运输工具	248,703.99			173,424.75
电子设备	49,101.27			38,135.40
四、减值准备合计				
其中：运输工具				
电子设备				
五、固定资产账面价值合计	297,805.26			211,560.15
其中：运输工具	248,703.99			173,424.75
电子设备	49,101.27			38,135.40

项目	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.08.31
一、账面原值合计	644,900.76	3,007.96		647,908.72
其中：运输工具	527,000.00			527,000.00
电子设备	117,900.76	3,007.96		120,908.72

项目	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.08.31
二、累计折旧合计	433,340.61	61,653.12		494,993.73
其中：运输工具	353,575.25	50,186.16		403,761.41
电子设备	79,765.36	11,466.96		91,232.32
三、固定资产账面净值合计	211,560.15			152,914.99
其中：运输工具	173,424.75			123,238.59
电子设备	38,135.40			29,676.40
四、减值准备合计				
其中：运输工具				
电子设备				
五、固定资产账面价值合计	211,560.15			152,914.99
其中：运输工具	173,424.75			123,238.59
电子设备	38,135.40			29,676.40

(七) 递延所得税资产

递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	2020.08.31		2019.12.31	
	递延所得税资产	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	878,738.80	3,514,955.20	548,921.72	2,195,686.87
其中：资产减值准备	90,159.88	360,639.50	280,881.41	1,123,525.63
收入成本税会差异			268,040.31	1,072,161.24
预提费用	749,469.40	2,997,877.60		
预收房款产生的税会差异	39,109.52	156,438.10		

(八) 应付账款

账龄	2020.08.31	2019.12.31
1年以内（含1年）	103,859,306.70	57,265,066.75
1至2年（含2年）	129,246.70	778,699.25
2至3年（含3年）	287,915.25	74,905.20
3年以上	291,922.05	217,016.85
合计	104,568,390.70	58,335,688.05

(九) 预收账款

账龄	2020.08.31	2019.12.31
1年以内(含1年)		3,395,235.15
1年以上		
合计		3,395,235.15

(十) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31
一、短期薪酬	409,580.90	1,853,209.24	1,792,202.12	470,588.02
二、离职后福利-设定提存计划		270,917.50	270,917.50	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	409,580.90	2,124,126.74	2,063,119.62	470,588.02

项目	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.08.31
一、短期薪酬	470,588.02	1,635,332.82	1,514,703.70	591,217.14
二、离职后福利-设定提存计划		108,149.00	100,373.00	7,776.00
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	470,588.02	1,743,481.82	1,615,076.70	598,993.14

2、 短期薪酬列示

项目	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31
一、工资、奖金、津贴和补贴		1,441,046.95	1,441,046.95	
二、职工福利费		61,958.57	61,958.57	
三、社会保险费		125,796.60	125,796.60	
其中：医疗保险费		108,211.80	108,211.80	
工伤保险费		4,059.60	4,059.60	
生育保险费		13,525.20	13,525.20	
其他				



项目	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31
四、住房公积金		158,280.00	158,280.00	
五、工会经费和职工教育经费	409,580.90	66,127.12	5,120.00	470,588.02
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	409,580.90	1,853,209.24	1,792,202.12	470,588.02

项目	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.08.31
一、工资、奖金、津贴和补贴		1,366,601.02	1,289,525.40	77,075.62
二、职工福利费		31,076.00	31,076.00	
三、社会保险费		70,085.30	70,085.30	
其中：医疗保险费		64,768.70	64,768.70	
工伤保险费		693.80	693.80	
生育保险费		4,622.80	4,622.80	
其他				
四、住房公积金		124,017.00	124,017.00	
五、工会经费和职工教育经费	470,588.02	43,553.50		514,141.52
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	470,588.02	1,635,332.82	1,514,703.70	591,217.14

### 3、 设定提存计划列示

项目	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31
一、基本养老保险		232,689.70	232,689.70	
二、失业保险费		6,763.80	6,763.80	
三、企业年金缴费		31,464.00	31,464.00	
合计		270,917.50	270,917.50	

项目	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.08.31
一、基本养老保险		36,985.00	36,985.00	
二、失业保险费		1,156.00	1,156.00	
三、企业年金缴费		70,008.00	62,232.00	7,776.00
合计		108,149.00	100,373.00	7,776.00

(十一) 应交税费

项目	2019.01.01	本期应交	本期已交	2019.12.31
增值税		10,857,166.57	10,536,965.57	320,201.00
企业所得税		15,779,750.56		15,779,750.56
城市维护建设税		774,747.93	737,587.58	37,160.35
房产税	7,444.56	189,326.02	29,778.24	166,992.34
土地使用税	71,300.40	271,953.42	285,201.60	58,052.22
个人所得税	1,226.49	11,929.26	12,300.08	855.67
教育费附加（含地方教育费附加）		332,034.81	316,108.97	15,925.84
地方教育附加费		221,356.55	210,739.31	10,617.24
印花税	32,666.54	12,869.31	36,525.70	9,010.15
土地增值税		427,519.72	219,921.08	207,598.64
环境保护税	74,248.70	446,783.45	453,820.95	67,211.20
合计	186,886.69	29,325,437.60	12,838,949.08	16,673,375.21

项目	2019.12.31	本期应交	本期已交	2020.08.31
增值税	320,201.00	1,577,747.17	1,127,256.66	770,691.51
企业所得税	15,779,750.56	3,631,514.46	15,853,384.76	3,557,880.26
城市维护建设税	37,160.35	95,708.70	78,907.96	53,961.09
房产税	166,992.34	38,338.66	205,331.00	
土地使用税	58,052.22	101,992.11	160,044.33	
个人所得税	855.67	30,318.61	29,808.66	1,365.62
教育费附加	15,925.84	41,003.74	33,803.41	23,126.17
地方教育附加费	10,617.24	27,335.83	22,535.61	15,417.46
印花税	9,010.15	15,675.25	19,614.20	5,071.20
土地增值税	207,598.64	546,906.73	602,478.78	152,026.59
环境保护税	67,211.20	112,018.64	179,229.84	
合计	16,673,375.21	6,218,559.90	18,312,395.21	4,579,539.90

(十二) 其他应付款

项目	2020.08.31	2019.12.31
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	28,350,363.82	36,035,763.45
合计	28,350,363.82	36,035,763.45

### 其他应付款项

#### (1) 按款项性质列示其他应付款项

项目	2020.08.31	2019.12.31
拆借款	18,500,000.00	25,000,000.00
保证金、押金	9,679,427.50	10,874,840.50
代垫款	170,868.02	160,854.65
代扣代缴保险	68.30	68.30
合计	28,350,363.82	36,035,763.45

#### (2) 账龄超过一年的重要其他应付款项

债权单位名称	2020.08.31	未偿还原因
南通同方科技园有限公司	18,500,000.00	内部拆借款，尚未到期
南通十建集团有限公司	7,468,424.00	未到结算期
合计	25,968,424.00	

### (十三) 实收资本

投资者名称	2019.01.01		本期增加	本期减少	2019.12.31	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合计	170,000,000.00	100.00			170,000,000.00	100.00
南通同方科技园有限公司	170,000,000.00	100.00			170,000,000.00	100.00

投资者名称	2019.12.31		本期增加	本期减少	2020.08.31	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合计	170,000,000.00	100.00			170,000,000.00	100.00
南通同方科技园有限公司	170,000,000.00	100.00			170,000,000.00	100.00

### (十四) 盈余公积

项目	2019.12.31	本期增加	本期减少	2020.08.31
法定盈余公积金		998,483.03		998,483.03
任意盈余公积金				
合计		998,483.03		998,483.03

### (十五) 未分配利润

项目	2020年1-8月	2019年度
本期年初余额	38,605,699.44	-30,107,276.72
加：会计政策变更		
本期年初余额	38,605,699.44	-30,107,276.72
本期增加额	9,984,830.30	68,712,976.16
其中：本期净利润转入	9,984,830.30	68,712,976.16
其他调整因素		
本期减少额	35,743,612.53	
其中：本期提取盈余公积数	998,483.03	
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数	34,745,129.50	
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	12,846,917.21	38,605,699.44

### (十六) 营业收入、营业成本

项目	2020年1-8月		2019年度	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	30,738,145.59	13,599,854.73	353,697,080.29	250,470,426.83
住宅	3,392,809.42	2,320,648.18	343,192,318.77	238,808,900.65
车位	228,571.42	276,700.94	10,504,761.52	11,661,526.18
商铺	27,116,764.75	11,002,505.61		
2. 其他业务小计	327,497.62	132,041.89	1,563,055.67	232,935.81
停车费	195,412.83		1,329,564.88	
物业水电费	132,084.79	132,041.89	233,490.79	232,935.81
合计	31,065,643.21	13,731,896.62	355,260,135.96	250,703,362.64

### (十七) 销售费用、管理费用、财务费用

#### 1、 销售费用

项目	2020年1-8月	2019年度
咨询费	3,276,627.60	350,289.92
业务宣传费	45,000.00	664,598.22
折旧费	25,167.60	37,751.40

项目	2020年1-8月	2019年度
办公费		24,778.76
水电费		227.69
合计	3,346,795.20	1,077,645.99

## 2、 管理费用

项目	2020年1-8月	2019年度
聘请中介机构费	159,076.75	240,500.08
职工薪酬	26,640.00	25,453.57
业务招待费	12,182.23	157,680.36
差旅费	2,637.00	86,756.29
折旧和摊销	704.88	1,057.32
办公费	280.00	280.00
其他		54.00
合计	201,520.86	511,781.62

## 3、 财务费用

类别	2020年1-8月	2019年度
利息费用	453,729.17	875,508.33
减：利息收入	175,087.98	579,003.10
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		
其中：汇兑收益		
汇兑损失		
其他	4,168.13	16,582.86
合计	282,809.32	313,088.09

## (十八) 信用减值损失

项目	2020年1-8月	2019年度
坏账损失	-762,886.13	97,132.04
合计	-762,886.13	97,132.04

## (十九) 所得税费用

### 1、 所得税费用表

项目	2020年1-8月	2019年度
当期所得税费用	3,631,514.46	15,779,750.56
递延所得税调整	-329,817.08	7,464,767.77
其他		
合计	3,301,697.38	23,244,518.33

### 2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2020年1-8月	2019年度
利润总额	13,286,527.68	13,286,527.68
按法定/适用税率计算的所得税费用	3,321,631.92	22,989,373.62
调整以前期间所得税的影响		
非应税收入的影响		
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-19,934.54	255,144.71
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响		
其他		
所得税费用	3,301,697.38	23,244,518.33

## (二十) 现金流量表

### 1、 将净利润调节为经营活动现金流量的信息情况

补充资料	2020年1-8月	2019年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	9,984,830.30	68,712,976.16
加：资产减值准备		
信用减值损失	-762,886.13	97,132.04
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	61,653.12	93,910.86
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		

补充资料	2020年1-8月	2019年度
财务费用（收益以“-”号填列）	453,729.17	875,508.33
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-329,817.08	7,464,767.77
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-44,890,270.42	153,276,593.42
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	13,276,498.33	54,791,827.71
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	24,990,227.92	-303,947,223.12
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,783,965.21	-18,634,506.83
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	5,278,852.27	44,197,144.72
减：现金的年初余额	44,197,144.72	246,856,181.26
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-38,918,292.45	-202,659,036.54

## 2、 现金和现金等价物的构成

项目	2020.08.31	2019.12.31
一、现金	5,278,852.27	44,197,144.72
其中：库存现金	3,556.83	1,334.14
可随时用于支付的银行存款	5,275,295.44	44,195,810.58
可随时用于支付的其他货币资金		
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	5,278,852.27	44,197,144.72

## 八、 或有事项

截至2020年8月31日，本公司无需要披露的或有事项。

## 九、 资产负债表日后事项

截至本财务报表批准报出日，本公司无需要披露的资产负债表日后非调整事项。

## 十、 关联方关系及其交易

### (一) 本公司的母公司情况

金额单位：人民币万元

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
南通同方科技园有限公司	江苏省南通市	科技园区的建设与管理、物业管理	82,600.00	100.00	100.00

说明：本公司最终控制方为中国核工业集团有限公司。

### (二) 其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
同方全球人寿保险有限公司	同一控制方公司之合营企业

### (三) 关联方交易

#### 关联方资金拆借

##### 向关联方拆入资金

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
南通同方科技园有限公司	18,500,000.00	2019-10-8	2020-10-7	

说明：本期对南通同方科技园有限公司资金拆借利息费用为 453,729.17 元。

### (四) 关联方应收应付款项

#### 本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项					
	同方全球人寿保险有限公司	3,870.00			

#### 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	2020.08.31	2019.12.31
其他应付款			
	南通同方科技园有限公司	18,500,000.00	25,000,000.00



#### 十一、 财务报表的批准

本财务报表已经本公司批准报出。

南通同景置业有限公司

2020年12月3日

---