



中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

China Audit Asia Pacific Certified Public Accountants LLP

审 计 报 告

AUDIT REPORT

扬州万运建设发展有限公司
2025 年 1-4 月财务报表审计

中国·北京
BEIJING CHINA



目 录

一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
1. 资产负债表	4-5
2. 利润表	6
3. 现金流量表	7
4. 所有者权益变动表	8-9
5. 财务报表附注	10-42

审计报告

中审亚太审字(2025) 007417 号

扬州万运建设发展有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了扬州万运建设发展有限公司（以下简称“扬州万运公司”）财务报表，包括 2025 年 4 月 30 日的资产负债表，2025 年 1-4 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，公允反映了扬州万运公司 2025 年 4 月 30 日的财务状况以及 2025 年 1-4 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，我们独立于扬州万运公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

扬州万运公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估扬州万运公司的持续经营能力，披露与



持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算扬州万运公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督扬州万运公司的财务报告过程。

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所导致,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的过程中,我们运用职业判断,并保持职业怀疑。同时,我们也执行以下工作:

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

(二)了解与审计相关的内部控制,以设计恰当的审计程序。

(三)评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四)对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时,根据获取的审计证据,就可能导致对扬州万运公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性,审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露;如果披露不充分,我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而,未来的事项或情况可能导致扬州万运公司不能持续经营。

(五)评价财务报表的总体列报、结构和内容,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。

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师：莘延成
(盖章)



中国注册会计师：王旭



中国·北京

二〇二五年五月十九日





资产负债表
2025年4月30日

编制单位：扬州万运建设发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	5.1	22,097,827.94	24,325,127.02
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	5.2	3,119,401,632.11	3,094,460,734.39
应收款项融资			
预付款项	5.3	1,575.57	1,575.57
其他应收款	5.4	90,586,009.03	56,835,577.70
其中：应收利息			
应收股利			
存货	5.5	15,257,292.28	15,257,292.28
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	5.6	17,521,576.93	17,061,846.00
流动资产合计		3,264,865,913.86	3,207,942,152.96
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	5.7	450,534,700.00	450,534,700.00
固定资产	5.8	173,390.88	184,869.84
在建工程	5.9	341,226,900.39	341,041,877.63
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	5.10	425.00	925.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	5.11	7,731,370.91	7,268,033.73
其他非流动资产	5.12	10,800,000.00	1,900,000.00
非流动资产合计		810,466,787.18	800,930,396.20
资产总计		4,075,332,701.04	4,008,872,549.16

法定代表人：丁冰

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：周茜



资产负债表（续）

2025年4月30日

编制单位：扬州万运建设发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	5.13	324,671,126.35	476,733,460.10
预收款项	5.14	550,000.00	550,000.00
合同负债	5.15	1,421,660.00	1,421,660.00
应付职工薪酬	5.16	373,107.78	337,219.22
应交税费	5.17	439,638,630.65	431,940,335.51
其他应付款	5.18	657,318,079.50	2,025,852,391.91
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	5.19	32,625,479.14	33,543,881.91
其他流动负债	5.20	71,083.00	71,083.00
流动负债合计		1,456,669,166.42	2,970,450,031.65
非流动负债：			
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	5.21	8,164,436.38	24,528,600.73
长期应付职工薪酬			
预计负债	5.22	19,406,033.30	19,499,809.06
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		27,570,469.68	44,028,409.79
负债合计		1,484,239,636.10	3,014,478,441.44
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	5.23	2,481,868,084.63	299,768,400.00
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	5.24	10,550,687.40	10,550,687.40
专项储备			
盈余公积	5.25	84,538,209.52	82,967,533.59
未分配利润	5.26	14,136,083.39	601,107,486.73
所有者权益（或股东权益）合计		2,591,093,064.94	994,394,107.72
负债和所有者权益（或股东权益）总计		4,075,332,701.04	4,008,872,549.16

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



利润表
2025年1-4月

编制单位：扬州万运建设发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	5.27	39,132,065.03	118,442,270.62
减：营业成本	5.27	9,607,866.22	20,683,301.44
税金及附加	5.28	1,432,840.56	4,305,960.77
销售费用	5.29	329,192.16	3,299,844.35
管理费用	5.30	3,427,475.79	6,611,150.14
研发费用			
财务费用	5.31	1,435,075.45	11,693,476.78
其中：利息费用	5.31	1,137,152.79	9,420,138.87
利息收入	5.31	7,070.32	22,810.81
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（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）	5.32		20,116,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	5.33	-1,947,124.48	-5,658,964.21
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）		20,952,490.37	86,305,572.93
加：营业外收入	5.34		16,915.00
减：营业外支出	5.35		372,289.63
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		20,952,490.37	85,950,198.30
减：所得税费用	5.36	5,245,731.05	21,591,750.58
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		15,706,759.32	64,358,447.72
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		15,706,759.32	64,358,447.72
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能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.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（现金流量套期损益的有效部分）			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		15,706,759.32	64,358,447.72

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

2025年1-4月

编制单位：扬州万运建设发展有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	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		15,034,920.00	14,960,888.16
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	5.37.1	1,202,412.38	6,295,568.49
经营活动现金流入小计		16,237,332.38	21,256,456.65
购买商品、接受劳务支付的现金		170,653,531.33	126,869,521.66
支付给职工以及为职工支付的现金		3,557,183.21	7,698,686.04
支付的各项税费		1,726,491.86	9,745,567.39
支付其他与经营活动有关的现金	5.37.2	2,511,766.41	37,287,844.06
经营活动现金流出小计		178,448,972.81	181,601,619.15
经营活动产生的现金流量净额	5.38.1	-162,211,640.43	-160,345,162.50
二、投资活动产生的现金流量：			
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			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,099.00	22,280.28
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		3,099.00	22,280.28
投资活动产生的现金流量净额		-3,099.00	-22,280.28
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	5.37.3	271,800,000.00	318,700,000.00
筹资活动现金流入小计		271,800,000.00	318,700,000.00
偿还债务支付的现金		16,666,666.66	133,333,333.32
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,055,555.56	10,139,236.10
支付其他与筹资活动有关的现金	5.37.4	93,000,000.00	1,000,000.00
筹资活动现金流出小计		111,722,222.22	144,472,569.42
筹资活动产生的现金流量净额		160,077,777.78	174,227,430.58
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		-2,136,961.65	13,859,987.80
加：期初现金及现金等价物余额		24,100,298.63	10,240,310.83
六、期末现金及现金等价物余额	5.38.2	21,963,336.98	24,100,298.63

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
2026年1-4月

金额单位：人民币元									
	本期金额					上期金额			
	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	未分配利润
		优先股	永续债						
一、上年期末余额	299,768,400.00					10,550,687.40		82,967,523.59	601,107,486.73
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	299,768,400.00					10,550,687.40		82,967,523.59	601,107,486.73
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	2,182,099,684.63							1,570,675.93	-586,971,403.34
（一）综合收益总额									
（二）股东投入和减少资本	2,182,099,684.63								
1. 股东投入的普通股	2,182,099,684.63								
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								1,570,675.93	-602,678,162.66
2. 对所有者（或股东）的分配								1,570,675.93	-1,570,675.93
3. 其他									-601,107,486.73
（四）股东权益内部结转									
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									
（六）其他									
四、本期期末余额	2,481,868,084.63					10,550,687.40		84,538,209.52	14,136,083.39

法定代表人：王斌

主管会计工作负责人：王斌

会计机构负责人：王斌





所有者权益变动表 (续)

2025年1-4月

编制单位: 上海万源建设发展有限公司

项 目	实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	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	299,768,400.00					10,550,687.40		76,531,688.82	543,184,883.78	930,035,660.00
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	299,768,400.00					10,550,687.40		76,531,688.82	543,184,883.78	930,035,660.00
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)								6,435,844.77	57,922,602.95	64,358,447.72
(一) 综合收益总额										
(二) 股东投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积								6,435,844.77	-6,435,844.77	
2. 对所有者 (或股东) 的分配								6,435,844.77	-6,435,844.77	
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
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										
(六) 其他										
四、本年年末余额	299,768,400.00					10,550,687.40		82,967,533.59	601,107,486.73	994,394,107.72

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

周



扬州万运建设发展有限公司
2025 年 1-4 月财务报表附注

1、公司基本情况

1.1 公司概况

扬州万运建设发展有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）于 2008 年 6 月 17 日在江苏省扬州市注册成立，并已取得扬州市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为 91321000677013452R 的营业执照，公司类型为有限责任公司（法人独资），公司法定代表人刁立夫。截至 2025 年 4 月 30 日，注册资本为人民币 248,186.808463 万元，实收资本为人民币 248,186.808463 万元，投资方为天津泰达股份有限公司，股权比例 100.00%。

公司住所：扬州市信息服务产业基地内 1 号楼。

经营范围：投资置业、市政基础设施建设；建筑材料销售、国内贸易（国家有专项规定的除外）。房地产开发与经营；自有房屋出租；房产中介；物业服务；楼盘代理；房屋征收（拆迁）服务；道路与土石方工程施工；室内装修工程施工；机电工程施工；水电安装；酒店企业管理；自有资产管理；建筑设备、装饰材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

公司营业期限自 2008 年 6 月 17 日至长期。

2、财务报表的编制基础

2.1 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 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”）编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2.2 持续经营

管理层认为公司自本报告期末起 12 个月内的持续经营能力不存在重大不确定性。

3、重要会计政策和会计估计 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的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

3.2 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。



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

3.3 营业周期

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

3.4 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3.5 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从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。

3.6 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。本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。

3.6.1 金融资产的分类和计量

本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，将金融资产划分为：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金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

3.6.1.1 以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

此类金融资产按照实际利率法以摊余成本进行后续计量，持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

3.6.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

3.6.1.2.1 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

金融资产同时符合以下条件的，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：本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付



本金金额为基础的利息的支付。

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）包括其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，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。

3.6.1.2.2 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择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，包括其他权益工具投资等，仅将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从其他综合收益中转出，计入留存收益。

3.6.1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将持有的未划分为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。包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。终止确认时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益。

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情况

3.6.2 金融工具的减值

本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和合同资产等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司考虑有关过去事项、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，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。

于每个资产负债表日，本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，本公司按照未来 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，本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，本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，本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。



本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据、应收账款、应收款项融资和合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收票据、应收账款、应收账款融资和合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收票据、应收账款、应收账款融资和合同资产划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据和计提方法如下：

应收账款组合 1	应收政府客户组合
应收账款组合 2	应收其他客户组合

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

当单项其他应收款、长期应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款、长期应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1	应收集团内关联公司款项
其他应收款组合 2	应收信托借款保证金
其他应收款组合 3	应收其他款项

划分为组合的其他应收款和长期应收款，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。

本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，本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。

3.6.3 金融资产转移确认依据和计量

金融资产满足下列条件之一的，本公司予以终止对该项金融资产的确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间按照转移日各自相对的公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价与原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之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益或留存收益。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃



对该金融资产的控制的，则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。

被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不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；

被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的公允价值并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值应为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本公司所保留的权利和承担的义务。

3.6.4 金融负债的分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。金融负债在初始确认时以公允价值计量。

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（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。该类金融负债以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

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

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

3.6.5 金融负债的终止确认

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

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

3.6.6 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，



以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：本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；本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。

3.7 存货

3.7.1 存货的分类

存货主要包括存货包括房地产开发成本和开发产品。存货按成本与可变现净值孰低计量。

3.7.2 房地产开发成本和开发产品

房地产开发成本和房地产开发产品主要包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工前所发生的符合资本化条件的借款费用及开发过程中的其他直接和间接开发费用。开发成本于完工后按实际成本结转为开发产品；开发产品成本结转时按实际成本核算。

3.7.3 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

对开发产品和开发成本，按市价或周边市场行情（可比较），结合公司开发产品、开发成本的层次、朝向、房型等因素，确定可变现净值，将成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

3.8 合同资产和合同负债

在本公司与客户的合同中，本公司有权就已向客户转让商品、提供的相关服务而收取合同价款，与此同时承担将商品或服务转移给客户的履约义务。当客户实际支付合同对价或在该对价到期应付之前，企业已经向客户转移了商品或服务，则应当将因已转让商品或服务而有权收取对价的权利列示为合同资产，在取得无条件收款权时确认为应收账款；反之，将本公司已收或应收客户对价而应向客户转移商品或服务的义务列示为合同负债。当本公司履行向客户转让商品或提供服务的义务时，合同负债确认为收入。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备（见附注 3.6）

3.9 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

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该成本增加了本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。



为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。该成本预期能够收回的,本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产(以下简称“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,计入当期损益。摊销期限不超过一年则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,本公司将对于超出部分计提减值准备,并确认为资产减值损失:(1)因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价;(2)为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

3.10 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将用于出租的建筑物,以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出,在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时,计入投资性房地产成本;否则,于发生时计入当期损益。

本公司对所有投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量,不计提折旧或进行摊销,在资产负债表日以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。

投资性房地产的用途改变为自用时,自改变之日起,将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产,基于转换当日投资性房地产的公允价值确定固定资产和无形资产的账面价值,公允价值与投资性房地产原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时,自改变之日起,将固定资产或无形资产转换为投资性房地产,以转换当日的公允价值作为投资性房地产的账面价值,转换当日的公允价值小于固定资产和无形资产原账面价值的,差额计入当期损益,转换当日的公允价值大于固定资产和无形资产原账面价值的,差额计入其他综合收益,待该投资性房地产处置时转入当期损益。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时,终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

3.11 固定资产

3.11.1 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司,且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。



3.11.2 折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20 至 40 年	5	9.50-19.00
机器设备	年限平均法	8 至 10 年	5	9.50-11.875
运输工具	年限平均法	5 至 10 年	5	9.50-19.00
电子设备	年限平均法	3 至 5 年	5	19.00-31.67
其他设备	年限平均法	5 年	5	19.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

3.11.3 减值测试方法及减值准备计提方法

详见附注“3.15 长期资产减值”。

3.11.4 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

3.12 在建工程

3.12.1 初始计量

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出等。

3.12.2 结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按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。所建造的在建工程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，按估计的价值转入固定资产，并按本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。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额，详见附注



“3.15 长期资产减值”。

3.13 借款费用

3.13.1 借款费用资本化的确认原则

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

符合资本化条件的资产，是指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。

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

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

3.13.2 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3.13.3 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

3.13.4 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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



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

3.14 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

3.14.1 计价方法、使用寿命

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。

类别	预计使用寿命	估计依据
计算机软件	5 年	预计可使用时间
网络技术服务费	5 年	预计可使用时间

期末，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，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

3.15 长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。



3.16 长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本年和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

3.17 职工薪酬

职工薪酬是本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利和辞退福利等。

3.17.1 短期薪酬

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

3.17.2 离职后福利的会计处理方法

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本公司向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本公司的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

本公司职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本公司以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本公司在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3.17.3 辞退福利

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

3.18 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。



如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

3.19 收入

本公司的营业收入主要包括房地产销售收入、房地产租赁收入、建造合同业务收入等，收入确认政策如下：

与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或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始时，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。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为负债不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时，本公司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. 在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间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

1. 本公司就该商品或服务享有现时收款权利。
2. 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户。
3. 本公司已将该商品的实物转移给客户。
4. 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户。



5. 客户已接受该商品或服务。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的无条件向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收货应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

3.19.1 收入具体确认时点及计量方法

本公司的业务收入主要来源于以下业务类型：

3.19.1.1 房地产销售收入

公司商品房销售业务的收入于将物业的控制权转移给客户时确认。基于销售合同条款及适用于合同的法律规定，物业的控制权可在某一时段内或在某一时点转移。仅当公司在履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的

履约部分收取款项的情况下，按照合同期间已完成履约义务的进度在一段时间内确认收入，已完成履约义务的进度按照为完成履约义务而实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。否则，收入于客户获得实物所有权或已完工物业的法定所有权且集团已获得现时收款权并很可能收回对价时确认。在确认合同交易价格时，若融资成分重大，公司将根据合同的融资成分来调整合同承诺对价。

3.19.1.2 房地产租赁收入

公司房地产租赁收入全部为经营租赁收入。在租赁期内各个期间，出租人应当采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。其他系统合理的方法能够更好地反映因使用租赁资产所产生经济利益的消耗模式的，出租人应当采用该方法。

出租人发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

出租人应当按照“3.15 长期资产减值”的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

出租人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，应当在实际发生时计入当期损益。

经营租赁发生变更的，出租人应当自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额应当视为新租赁的收款额。

3.19.1.3 建造合同业务收入

自行建造或通过分包商建造房地产，涉及与购买方签订建造协议，购买方在建造工程开始前能够规定房地产设计的主要结构要素，或能够在建造过程中决定主要结构变动的，遵循建造合同确认收入。

在建造合同的结果能够可靠地估计时，根据完工百分比法在资产负债表日确认合同收



入及费用。建造合同的结果能够可靠地估计是指合同总收入能可靠地计量，与合同相关的经济利益能够流入本公司，在资产负债表日合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定及为完成合同已发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量，以便实际合同成本能与以前的预计成本相比较。

完工进度主要根据建造项目的性质，按实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

当期完成的建造合同，按实际合同总收入扣除以前年度累计已确认的收入后的余额作为当期收入，同时按累计实际发生的合同成本扣除以前年度累计已确认的成本后的余额确认为当期成本。

当建造合同的结果不能可靠地估计，如果合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在其发生的当期确认为费用；如果合同成本不能收回的，应在发生时立即确认为费用，不确认收入。

如果合同预计总成本将超过合同预计总收入，即将预计损失计入当期损益。

3.20 递延所得税资产/递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本公司内同一纳税主体征收的所得税相关；

本公司内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

3.21 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或划归为持有待售的、在经营和编



制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

3.22 重要会计政策、会计估计的变更

3.22.1 会计政策变更

本公司本期无需要披露的会计政策变更事项。

3.22.2 会计估计变更

本公司本期无需要披露的会计估计变更事项。

4、税项

4.1主要税种及税率

税(费)种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	5%、6%
城市维护建设税	缴纳的增值税	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	房地产项目核定增值额	超率累进税率 30%-60%
房产税	房屋的计税余值或租金收入	1.2%或12%

5、财务报表主要项目注释

以下注释项目（含公司财务报表重要项目注释）除非特别指出，上年年末指 2024 年 12 月 31 日，期初指 2025 年 1 月 1 日，期末指 2025 年 4 月 30 日，本期指 2025 年 1-4 月，上期指 2024 年度。

5.1 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	22,097,827.94	24,325,127.02
其他货币资金		
合计	22,097,827.94	24,325,127.02
其中：存放在境外的款项总额		
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	134,490.96	224,828.39

5.2 应收账款

5.2.1 应收账款分类披露



类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	计提比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	3,169,886,710.57	100.00	50,485,078.46	1.59	3,119,401,632.11
其中：政府客户组合	3,153,840,024.36	99.49	42,626,717.80	1.35	3,111,213,306.56
其他客户组合	16,046,686.21	0.51	7,858,360.66	48.97	8,188,325.55
合计	3,169,886,710.57	/	50,485,078.46	/	3,119,401,632.11

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	计提比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	3,143,440,849.00	100.00	48,980,114.61	1.56	3,094,460,734.39
其中：政府客户组合	3,128,243,354.94	99.52	41,806,117.79	1.34	3,086,437,237.15
其他客户组合	15,197,494.06	0.48	7,173,996.82	47.21	8,023,497.24
合计	3,143,440,849.00	/	48,980,114.61	/	3,094,460,734.39

按组合计提坏账准备：

政府客户组合：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
一年以内	123,114,900.88	123,114.90	0.10
一到二年	128,579,683.78	642,898.42	0.50
二至三年	334,295,424.08	3,342,954.24	1.00
三至四年	286,401,788.16	4,296,026.82	1.50
四至五年	219,967,729.76	3,299,515.95	1.50
五年以上	2,061,480,497.70	30,922,207.47	1.50
合计	3,153,840,024.36	42,626,717.80	/

其他客户组合：



名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
一年以内	2,545,829.43	127,291.47	5.00
一到二年	2,536,258.46	253,625.85	10.00
二至三年	2,520,227.68	504,045.54	20.00
三至四年	2,586,964.30	1,293,482.15	50.00
四至五年	887,453.46	709,962.77	80.00
五年以上	4,969,952.88	4,969,952.88	100.00
合计	16,046,686.21	7,858,360.66	/

按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内小计	125,660,730.31	125,437,706.64
1 至 2 年	131,115,942.24	136,738,535.88
2 至 3 年	336,815,651.76	413,508,202.49
3 至 4 年	288,988,752.46	218,800,934.07
4 至 5 年	220,855,183.22	202,508,859.43
5 年以上	2,066,450,450.58	2,046,446,610.49
小计	3,169,886,710.57	3,143,440,849.00
减：坏账准备	50,485,078.46	48,980,114.61
合计	3,119,401,632.11	3,094,460,734.39

5.2.2 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	
坏账准备	48,980,114.61	1,504,963.85				50,485,078.46
合计	48,980,114.61	1,504,963.85				50,485,078.46

5.2.3 按欠款方归集的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	坏账准备期末余额
扬州市广江资产经营管理有 限公司	3,153,840,024.36	99.49	42,626,717.80
江苏恒通不动产物业服务有 限公司广陵分公司	16,046,686.21	0.51	7,858,360.66
合计	3,169,886,710.57	100.00	50,485,078.46

5.3 预付款项

5.3.1 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				
1 年以上	1,575.57	100.00	1,575.57	100.00
合计	1,575.57	100.00	1,575.57	100.00

5.4 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	90,586,009.03	56,835,577.70
合计	90,586,009.03	56,835,577.70

5.4.1 其他应收款

5.4.1.1 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收资金往来款	91,518,230.07	57,325,638.11
应收代垫款	73,437.35	73,437.35
合计	91,591,667.42	57,399,075.46

5.4.1.2 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)	
2025 年 1 月 1 日 余额	563,497.76			563,497.76
2025 年 1 月 1 日 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	442,160.63			442,160.63
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025 年 4 月 30 日余额	1,005,658.39			1,005,658.39

按账龄披露



账龄	期末余额	期初余额
1 年以内小计	35,082,265.28	1,274,410.37
1 至 2 年	19,242,318.23	35,618,610.96
2 至 3 年	17,799,021.29	1,123,369.36
3 年以上	19,468,062.62	19,382,684.77
小计	91,591,667.42	57,399,075.46
减：坏账准备	1,005,658.39	563,497.76
合计	90,586,009.03	56,835,577.70

5.4.1.3 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期坏账准备的情况

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	
坏账准备	563,497.76	442,160.63				1,005,658.39
合计	563,497.76	442,160.63				1,005,658.39

5.4.1.4 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	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
天津泰达股份有限公司	33,638,643.12	1 年以内	36.73	
中建六局建设发展有限公司	17,714,520.57	1 年以内、1-5 年	19.34	1,005,658.39
扬州泰达发展建设有限公司	13,835,913.07	1 年以内、1-5 年	15.11	
扬州市广江资产经营管理有限公司	13,434,378.01	1-2 年、4-5 年	14.67	
扬州德泰资产管理有限公司	7,190,000.00	1 年以内、1-3 年	7.85	
合计	85,813,454.77		93.70	1,005,658.39

5.5 存货

5.5.1 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发产品-扬州 Y-MSD 项目	15,257,292.28		15,257,292.28
合计	15,257,292.28		15,257,292.28

续：



项目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
开发产品-扬州 Y-MSD 项目	15,257,292.28		15,257,292.28
合计	15,257,292.28		15,257,292.28

5.6 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预交土地增值税	17,061,846.00	17,061,846.00
待认证进项税	459,730.93	
合计	17,521,576.93	17,061,846.00

5.7 投资性房地产

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量

5.7.1 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、期初余额	450,534,700.00	450,534,700.00
二、本期变动		
加：外购		
存货\固定资产\在建工程转入		
企业合并增加		
减：处置		
其他转出		
公允价值变动		
三、期末余额	450,534,700.00	450,534,700.00

5.8 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	173,390.88	184,859.84
固定资产清理		
合计	173,390.88	184,859.84

5.9.1 固定资产

5.9.1.1 固定资产情况

项目	运输工具	电子及其他设备	合计
一、账面原值：			
1. 期初余额	1,183,450.00	1,160,416.28	2,343,866.28
2. 本期增加金额		3,099.00	3,099.00
(1) 购置		3,099.00	3,099.00



项目	运输工具	电子及其他设备	合计
(2) 在建工程转入			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4. 期末余额	1,183,450.00	1,163,515.28	2,346,965.28
二、累计折旧			
1. 期初余额	1,183,450.00	975,556.44	2,159,006.44
2. 本期增加金额		14,567.96	14,567.96
(1) 计提		14,567.96	14,567.96
3. 本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4. 期末余额	1,183,450.00	990,124.40	2,173,574.40
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值		173,390.88	173,390.88
2. 期初账面价值		184,859.84	184,859.84

5.9 在建工程

5.9.1 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
C1-3 综合酒店	341,226,900.39		341,226,900.39	341,041,877.63		341,041,877.63
合计	341,226,900.39		341,226,900.39	341,041,877.63		341,041,877.63

5.9.2 重要在建工程项目本期变动情况



项目名称	预算数 (亿元)	期初余额	本期增加金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
C1-3 综合酒店	7.18	341,041,877.63	185,022.76	341,226,900.39	47.52	主体已完工				金融机构贷款
合计	7.18	341,041,877.63	185,022.76	341,226,900.39	47.52					

5.10 无形资产

5.10.1 无形资产情况

项目	计算机软件及其他	网络技术服务费	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	30,700.00	250,000.00	280,700.00
2. 本期增加金额			
(1) 购置			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	30,700.00	250,000.00	280,700.00
二、累计摊销			
1. 期初余额	29,775.00	250,000.00	279,775.00
2. 本期增加金额	500.00		500.00
(1) 计提	500.00		500.00
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	30,275.00	250,000.00	280,275.00
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	425.00		425.00
2. 期初账面价值	925.00		925.00

5.11 递延所得税资产/递延所得税负债

5.11.1 未经抵销的递延所得税资产明细



项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	51,490,736.85	12,872,684.21	49,543,612.37	12,385,903.09
预提公寓产证违约赔偿金	19,406,033.30	4,851,508.32	19,499,809.06	4,874,952.26
合计	70,896,770.15	17,724,192.53	69,043,421.43	17,260,855.35

5.11.2 未经抵销的递延所得税负债明细

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差异	39,971,286.52	9,992,821.62	39,971,286.52	9,992,821.62
合计	39,971,286.52	9,992,821.62	39,971,286.52	9,992,821.62

5.11.3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	9,992,821.62	7,731,370.91	9,992,821.62	7,268,033.73

5.12 其他非流动资产

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
银泰项目前期费用	10,800,000.00		10,800,000.00	1,900,000.00		1,900,000.00
合计	10,800,000.00		10,800,000.00	1,900,000.00		1,900,000.00

5.13 应付账款

5.13.1 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	324,671,126.35	476,733,460.10
合计	324,671,126.35	476,733,460.10

5.13.2 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
中建六局建设发展有限公司	295,058,850.74	尚未支付
合计	295,058,850.74	

5.14 预收款项

5.14.1 预收款项列示



项目	期末余额	期初余额
定金	550,000.00	550,000.00
其他		
合计	550,000.00	550,000.00

5.15 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	1,421,660.00	1,421,660.00
合计	1,421,660.00	1,421,660.00

5.16 应付职工薪酬

5.16.1 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	337,219.22	2,123,429.40	2,087,540.84	373,107.78
二、离职后福利-设定提存计划		49,475.13	49,475.13	
三、辞退福利		1,305,500.94	1,305,500.94	
四、一年内到期的其他福利				
合计	337,219.22	3,478,405.47	3,442,516.91	373,107.78

5.16.2 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	336,915.21	1,490,567.37	1,454,678.81	372,803.77
2、职工福利费				
3、社会保险费		398,476.30	398,476.30	
其中：医疗保险费		355,840.84	355,840.84	
工伤保险费		599.70	599.70	
生育保险费				
其他		42,035.76	42,035.76	
4、住房公积金		205,471.00	205,471.00	
5、工会经费和职工教育经费	304.01	28,914.73	28,914.73	304.01
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合计	337,219.22	2,123,429.40	2,087,540.84	373,107.78

5.16.3 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		47,975.84	47,975.84	
2、失业保险费		1,499.29	1,499.29	
合计		49,475.13	49,475.13	



5.17 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	202,689,127.97	200,340,411.43
企业所得税	203,208,589.02	197,499,520.79
城市维护建设税	14,430,242.23	14,265,832.07
房产税	8,980,984.30	9,513,942.79
教育费附加	6,184,715.04	6,114,253.53
地方教育费附加	4,123,143.39	4,076,169.07
个人所得税	559.30	66,397.63
土地使用税	21,269.40	63,808.20
合计	439,638,630.65	431,940,335.51

5.18 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	657,318,079.50	2,025,852,391.91
合计	657,318,079.50	2,025,852,391.91

5.18.1 其他应付款

5.18.1.1 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
资金往来款	657,255,017.55	2,025,789,329.96
其他	63,061.95	63,061.95
合计	657,318,079.50	2,025,852,391.91

5.19 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应付款（附注 5.21）	32,625,479.14	33,543,881.91
合计	32,625,479.14	33,543,881.91

5.20 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
预收房款增值税	71,083.00	71,083.00
合计	71,083.00	71,083.00

5.21 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
非金融机构借款	40,789,915.52	58,072,482.64
小计	40,789,915.52	58,072,482.64



项目	期末余额	期初余额
减：一年内到期的长期应付款	32,625,479.14	33,543,881.91
其中：一年内到期的非金融机构借款	32,625,479.14	33,543,881.91
合计	8,164,436.38	24,528,600.73

5.22 预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
公寓产证违约赔偿金	19,406,033.30	19,499,809.06	公寓土地抵押
合计	19,406,033.30	19,499,809.06	

5.23 实收资本

投资者名称	期初余额	本期增减变动（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
天津泰达股份有限公司	299,768,400.00				2,182,099,684.63	2,182,099,684.63	2,481,868,084.63

5.24 其他综合收益

项目	资产负债表中其他综合收益		
	期初金额	税后归属母公司	期末金额
投资性房地产公允价值变动	10,550,687.40		10,550,687.40
合计	10,550,687.40		10,550,687.40

5.25 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	82,967,533.59	1,570,675.93		84,538,209.52
合计	82,967,533.59	1,570,675.93		84,538,209.52

5.26 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上年末未分配利润	601,107,486.73	543,184,883.78
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	601,107,486.73	543,184,883.78
加：本期归属于母公司股东的净利润	15,706,759.32	64,358,447.72
减：提取法定盈余公积	1,570,675.93	6,435,844.77
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	601,107,486.73	
转作股本的普通股股利		



项目	本期	上期
期末未分配利润	14,136,083.39	601,107,486.73

5.27 营业收入和营业成本

5.27.1 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	833,320.29	1,242,721.48	2,506,161.46	6,461,963.39
其他业务	38,298,744.74	8,365,144.74	115,936,109.16	14,221,338.05
合计	39,132,065.03	9,607,866.22	118,442,270.62	20,683,301.44

5.28 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	1,065,916.97	3,197,750.92
城市维护建设税	164,410.16	497,569.91
土地使用税	85,077.60	255,232.81
教育费附加	70,461.51	213,244.23
地方教育费附加	46,974.32	142,162.90
合计	1,432,840.56	4,305,960.77

5.29 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	234,242.88	1,015,920.67
诉讼费		1,406,159.00
物业服务及水电费	4,975.47	701,841.53
业务宣传费	48,905.30	48,623.45
销售代理费		
固定资产折旧	1,207.16	6,966.01
租赁费		36,000.00
差旅费、交通费	4,413.35	23,001.49
办公费	7,200.00	7,200.00
业务招待费	748.00	14,927.20
咨询服务费		
检测取证费		
其他	27,500.00	39,205.00
合计	329,192.16	3,299,844.35

5.30 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	2,309,856.20	3,236,387.89



项目	本期发生额	上期发生额
中介机构服务费	805,000.00	1,228,000.00
其他	36,217.13	65,862.10
诉讼费	32,461.87	1,487,093.00
办公费	54,514.06	198,237.42
租赁费	67,766.80	84,625.70
物业服务及水电费	22,323.52	84,945.00
车辆费用	8,371.00	37,980.50
固定资产折旧	12,817.96	38,402.76
差旅费、交通费	8,359.51	40,311.18
维护修理费	65,028.40	7,254.90
业务招待费	4,759.34	102,049.69
合计	3,427,475.79	6,611,150.14

5.31 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,137,152.79	9,420,138.87
减：资本化利息支出		
利息费用	1,137,152.79	9,420,138.87
减：利息收入	7,070.32	22,810.81
其他	304,992.98	2,296,148.72
合计	1,435,075.45	11,693,476.78

5.32 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产		20,116,000.00
合计		20,116,000.00

5.33 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-1,504,963.85	- 5,385,585.63
其他应收款坏账损失	-442,160.63	- 273,378.58
合计	-1,947,124.48	-5,658,964.21

5.34 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助		16,915.00	
其他			
合计		16,915.00	



5.35 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
赔偿违约金		116,797.00	
罚款、罚金、滞纳金支出		255,492.63	
合计		372,289.63	

5.36 所得税费用

5.36.1 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	5,709,068.23	11,192,818.92
递延所得税费用	-463,337.18	10,398,931.66
合计	5,245,731.05	21,591,750.58

5.36.2 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	20,952,490.37	85,950,198.30
按适用税率计算的所得税费用	5,238,122.59	21,487,549.58
子公司适用不同税率的影响		
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	7,608.46	104,201.00
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		
当期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异的影响		
所得税费用	5,245,731.05	21,591,750.58

5.37 现金流量表项目

5.37.1 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
区域开发往来款		
经营性受限资金	224,828.39	938,491.31
利息收入	7,070.32	22,810.81
财政补贴款		16,915.00
其他	970,513.67	5,317,351.37
合计	1,202,412.38	6,295,568.49

5.37.2 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
中介机构服务费	793,774.00	4,141,333.00



项目	本期发生额	上期发生额
定金		
物业服务及水电费	22,982.52	3,512,469.61
前期启动费		
法院赔偿金		
经营性受限资金	134,490.96	224,828.39
其他	1,560,518.93	29,409,213.06
合计	2,511,766.41	37,287,844.06

5.37.3 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
资金拆借款	271,800,000.00	318,700,000.00
合计	271,800,000.00	318,700,000.00

5.37.4 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
资金拆借款	93,000,000.00	1,000,000.00
合计	93,000,000.00	1,000,000.00

5.38 现金流量表补充资料

5.38.1 现金流量表补充资料

补充资料	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	15,706,759.32	64,358,447.72
加：资产减值准备		
信用减值损失	1,947,124.48	5,658,964.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	14,567.96	47,297.29
使用权资产折旧		
无形资产摊销	500.00	1,500.00
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		
固定资产报废损失		
公允价值变动损失		-20,116,000.00
财务费用	1,439,655.10	11,707,757.35
投资损失		
递延所得税资产减少	-463,337.18	10,398,931.66
递延所得税负债增加		
存货的减少		-302,122.94
合同资产的增加		



补充资料	本期金额	上期金额
合同负债的减少		-136,207.62
经营性应收项目的减少	30,399,265.05	-110,341,103.01
经营性应付项目的增加	-211,346,512.59	-122,336,290.08
受限货币资金的增加/减少	90,337.43	713,662.92
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-162,211,640.43	-160,345,162.50
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	21,963,336.98	24,100,298.63
减：现金的期初余额	24,100,298.63	10,240,310.83
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	-2,136,961.65	13,859,987.80

5.38.2 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	21,963,336.98	24,100,298.63
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	21,963,336.98	24,100,298.63
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	21,963,336.98	24,100,298.63

5.38.3 不属于现金及现金等价物的货币资金

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
货币资金	134,490.96	224,828.39	冻结
合计	134,490.96	224,828.39	

6、关联方及关联交易

6.1 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
天津泰达股	天津市	以自有资金从事投资活动；自有资	147,557.3852	100.00	100.00



份有限公司	金投资的资产管理服务；非居住房地产租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；金属材料销售；金属矿石销售；高性能有色金属及合金材料销售。	万元		
-------	---	----	--	--

6.1.1 本企业最终控制方是天津泰达投资控股有限公司

6.1.2 本公司的母公司注册资本及其变化

名称	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 4 月 30 日
天津泰达股份有限公司	1,475,573,852.00			1,475,573,852.00

6.1.3 母公司对本公司的持股比例和表决权比例：

名称	2025 年 4 月 30 日		2024 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
天津泰达股份有限公司	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

6.2 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
扬州泰达发展建设有限公司	受同一控制
南京新城发展股份有限公司	受同一控制
扬州德泰资产管理有限公司	受同一控制

6.3 关联方交易情况

6.3.1 关联担保情况

本公司作为担保方

被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津泰达股份有限公司	2,450.00	2024/4/3	2025/4/3	是
天津泰达股份有限公司	2,450.00	2024/4/3	2025/4/18	是
天津泰达股份有限公司	4,990.00	2024/4/11	2025/4/11	是
天津泰达股份有限公司	4,980.00	2024/4/11	2025/4/18	是
天津泰达股份有限公司	2,550.00	2024/4/17	2025/4/17	是
天津泰达股份有限公司	2,570.00	2024/4/17	2025/4/18	是

本公司作为被担保方

担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
天津泰达股份有限公司	4,166.67	2023/7/7	2026/7/7	否

6.4 关联方应收应付款项

6.4.1 应收项目



项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	扬州德泰资产管理有限公司	7,190,000.00		7,190,000.00	
其他应收款	扬州泰达发展建设有限公司	13,835,913.07		13,735,205.99	
其他应收款	南京新城发展股份有限公司	5,165,236.36		5,165,236.36	
其他应收款	天津泰达股份有限公司	33,638,643.12			
合计		59,829,792.55		26,090,442.35	

6.4.2 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	天津泰达股份有限公司		1,368,427,224.02
其他应付款	扬州泰达文化旅游发展有限公司	283,387.25	283,387.25
合计		283,387.25	1,368,710,611.27

6.5 关联方承诺

于 2025 年 4 月 30 日，本公司无已签约而尚不必在资产负债表上列示的与关联方有关的承诺事项。

7、承诺事项

于 2025 年 4 月 30 日，本公司不存在需要披露的承诺事项。

8、或有事项

于 2025 年 4 月 30 日，本公司不存在需要披露的重要或有事项。

9、终止经营

于 2025 年 4 月 30 日，本公司不存在终止经营的情况。

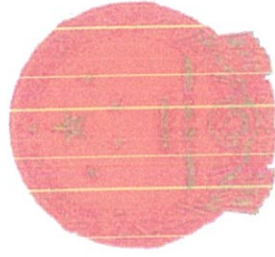
10、资产负债表日后事项

本公司不存在需要披露的资产负债表日后事项。

扬州万运建设发展有限公司

2025 年 5 月 19 日





会计师事务所

执业证书

仅供报告使用



名称：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：王增明
主任会计师：
经营场所：北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206

组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11010170
批准执业文号：京财会许可[2012]0084号
批准执业日期：2012年09月28日

证书序号：0014490

说明

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



发证机关：北京市财政局
二〇一〇年十二月四日
中华人民共和国财政部制



姓名 辛延成
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1976年8月20日
 Date of birth
 工作单位 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit
 证书编号 13070319760820211X
 Certificate card No.



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

证书编号： 110001880028
 No. of Certificate

批准注册协会： 天津市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期： 2008 年 1 月 15 日
 Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
 /y /m /d



姓名 王旭
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1983年9月3日
Date of birth
工作单位 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)天津分所
Working unit
身份证号 12010319830903382X
ID card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号：120000560044
No. of Certificate
批准注册协会：天津市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期：2024年8月8日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d

务)
(大)



统一社会信用代码

91110108061301173Y

照 執 業 證

(副本)(6-1)



扫描市场上体育
份额了解更多登
记、备案、许可
监管信息、体验
更多应用服务。

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)

特殊普通合伙企业的刑

王增明

围
抱
墙
经

[illegible]

出资额 3180万元

成立日期 2013年01月18日

主要经营场所 北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206



2024年09月24日

登记机关

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

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

国家市场监督管理总局