江苏凤凰置业投资股份有限公司

审计报告及财务报表

2018 年度

江苏凤凰置业投资股份有限公司

审计报告及财务报表

（2018 年 01 月 01 日至 2018 年 12 月 31 日止）

	目录	页次
一、	审计报告	1-5
二、	财务报表	
	合并资产负债表和公司资产负债表	1-4
	合并利润表和公司利润表	5-6
	合并现金流量表和公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-81

审计报告

信会师报字[2019]第 ZH10056 号

江苏凤凰置业投资股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了江苏凤凰置业投资股份有限公司（以下简称凤凰股份）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了凤凰股份 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司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，我们独立于凤凰股份，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、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
（一）存货的可变现净值的评估	
请参阅财务报表附注“三、公司重要会计政策及会计估计”注释 （十二）所述的会计政策及“五、 合并财务报表项目注释”（四）。 2018 年 12 月 31 日，凤凰股份开发成本、开发产品、拟开发土地等(以下统称“存货”)余额为人民币 3,361,497,780.44 元。该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。 在确定存货可变现净值过程中，管理层需要对每个拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个开发项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。 我们已识别凤凰股份存货的可变现净值的评估为关键审计事项，原因是估计开发成本及各开发项目的未来售价涉及固有风险，以及计算可变现净值使用的估计和判断中存在管理层偏向的风险。	评价存货的可变现净值相关的审计程序包括以下各项： 我们就评估存货的可变现净值实施的审计程序包括： 1、评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2、在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算； 3、评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和凤凰股份的销售预算计划进行比较； 4、将各存货项目的估计建造成本与凤凰股份的最新预算进行比较，并将截止 2018 年 12 月 31 日发生的成本与预算进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程。
（二）房地产开发项目收入的确认	
收入确认的会计政策详情及收入的分类请参阅财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计”注释（二十四）所述的会计政策及“五、合并财务报表项目注释”（二十五）。 截止 2018 年 12 月 31 日，凤凰股	与房地产开发项目的收入确认的评价相关的审计程序中包括以下程序： 1、评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2、检查凤凰股份的房产销售合同条

份营业收入为人民币 1,046,968,366.65 元。 由于房地产开发项目的收入对凤凰股份的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对凤凰股份的利润产生重大影响，因此，我们将收入确认识别为关键审计事项。	款，以评价收入确认政策是否符合相关会计准则的要求； 3、就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照收入确认政策确认； 4、就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

四、 其他信息

凤凰股份管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括凤凰股份 2018 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、 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，管理层负责评估凤凰股份的持续经营能力，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。

治理层负责监督凤凰股份的财务报告过程。

六、 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。

（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，就可能导致对凤凰股份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凤凰股份不能持续经营。

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

（6）就凤凰股份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。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：
(项目合伙人)

中国注册会计师：

中国•上海

2019 年 3 月 26 日

江苏凤凰置业投资股份有限公司
合并资产负债表
2018年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	五、（一）	2,805,263,726.36	2,003,637,139.52
结算备付金			
拆出资金			
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			
应收票据及应收账款			
预付款项	五、（二）	3,029,965.89	3,334,914.01
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、（三）	1,186,082,300.02	26,280,490.07
买入返售金融资产			
存货	五、（四）	3,361,497,780.44	4,301,749,762.53
持有待售资产	五、（五）		1,182,008,210.07
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、（六）	83,663,275.98	1,183,328.92
流动资产合计		7,439,537,048.69	7,518,193,845.12
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	五、（七）	1,743,303,591.61	477,992,298.81
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	五、（八）	890,351,096.31	154,468,394.11
固定资产	五、（九）	23,652,361.53	23,880,493.70
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、（十）	5,074,553.91	5,893,362.63
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、（十一）	674,374.70	423,413.67
递延所得税资产	五、（十二）	47,520,722.48	67,527,192.32
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,710,576,700.54	730,185,155.24
资产总计		10,150,113,749.23	8,248,379,000.36

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：

报表 第1页

江苏凤凰置业投资股份有限公司
合并资产负债表（续）
2018 年 12 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
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			
应付票据及应付账款	五、（十三）	458,236,539.71	955,263,689.11
预收款项	五、（十四）	663,431,286.92	361,072,608.08
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、（十五）	9,516,145.56	6,160,154.07
应交税费	五、（十六）	368,951,746.66	46,050,864.40
其他应付款	五、（十七）	478,170,793.38	676,023,523.45
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、（十八）	748,960,273.92	
其他流动负债			
流动负债合计		2,727,266,786.15	2,044,570,839.11
非流动负债：			
长期借款			
应付债券	五、（十九）	1,991,046,575.34	2,734,506,849.27
其中：优先股			
永续债			
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	五、（十二）	318,855,607.33	103,558,464.34
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,309,902,182.67	2,838,065,313.61
负债合计		5,037,168,968.82	4,882,636,152.72
所有者权益：			
股本	五、（二十）	936,060,590.00	936,060,590.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、（二十一）	1,479,614,431.16	1,479,614,431.16
减：库存股			
其他综合收益	五、（二十二）	948,983,469.60	
专项储备			
盈余公积	五、（二十三）	142,075,439.74	142,075,439.74
一般风险准备			
未分配利润	五、（二十四）	1,265,873,893.75	701,698,573.78
归属于母公司所有者权益合计		4,772,607,824.25	3,259,449,034.68
少数股东权益		340,336,956.16	106,293,812.96
所有者权益合计		5,112,944,780.41	3,365,742,847.64
负债和所有者权益总计		10,150,113,749.23	8,248,379,000.36

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：

江苏凤凰置业投资股份有限公司
资产负债表
2018 年 12 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资产	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		631,345,274.12	549,284,115.18
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			
应收票据及应收账款			
预付款项		10,000.00	12,500.00
其他应收款	十五、（一）	389,400,980.03	248,985,507.74
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,020,756,254.15	798,282,122.92
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款		2,802,875,720.10	2,923,893,032.96
长期股权投资	十五、（二）	2,561,150,614.66	2,561,150,614.66
投资性房地产			
固定资产		388,165.98	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,364,414,500.74	5,485,043,647.62
资产总计		6,385,170,754.89	6,283,325,770.54

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：周斌 印　主管会计工作负责人：颜云树 印　会计机构负责人：陈超

江苏凤凰置业投资股份有限公司
资产负债表（续）
2018 年 12 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
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			
应付票据及应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		4,111,320.83	1,383,656.32
应交税费		3,268,639.40	3,759,136.48
其他应付款		83,102,870.46	83,102,870.44
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		748,960,273.92	
其他流动负债			
流动负债合计		839,443,104.61	88,245,663.24
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		1,991,046,575.34	2,734,506,849.27
其中：优先股			
永续债			
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			
非流动负债合计		1,991,046,575.34	2,734,506,849.27
负债合计		2,830,489,679.95	2,822,752,512.51
所有者权益：			
股本		936,060,590.00	936,060,590.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,435,787,029.48	2,435,787,029.48
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		78,281,178.36	68,870,396.67
未分配利润		104,552,277.10	19,855,241.88
所有者权益合计		3,554,681,074.94	3,460,573,258.03
负债和所有者权益总计		6,385,170,754.89	6,283,325,770.54

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：周斌印　主管会计工作负责人：颜云树印　会计机构负责人：陈超

报表 第 4 页

江苏凤凰置业投资股份有限公司

合并利润表

2018年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		1,046,968,366.65	1,343,112,300.87
其中：营业收入	五、（三十五）	1,046,968,366.65	1,343,112,300.87
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,082,098,323.90	1,485,560,372.04
其中：营业成本	五、（二十五）	849,283,289.89	1,191,267,223.41
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、（二十六）	30,982,506.78	59,359,904.78
销售费用	五、（二十七）	46,771,788.38	34,959,988.21
管理费用	五、（二十八）	38,775,254.95	40,204,517.29
研发费用			
财务费用	五、（二十九）	121,138,742.96	154,592,027.26
其中：利息费用		143,407,694.36	177,690,935.82
利息收入		22,420,414.16	25,130,141.05
资产减值损失	五、（三十）	-4,853,259.06	5,176,711.09
加：其他收益	五、（三十一）	534,832.72	1,389,120.00
投资收益（损失以“-”号填列）	五、（三十二）		29,831,880.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、（三十三）	1,139,993,051.70	
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,105,397,927.17	-111,227,070.21
加：营业外收入	五、（三十四）	1,272,466.75	895,803.42
减：营业外支出	五、（三十五）	3,436,837.81	9,497,550.28
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,103,233,556.11	-119,828,817.07
减：所得税费用	五、（三十六）	305,015,092.94	36,922,778.34
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		798,218,463.17	-156,751,595.41
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		798,218,463.17	-156,751,595.41
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）		564,175,319.97	-154,013,716.62
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		234,043,143.20	-2,737,878.79
六、其他综合收益的税后净额		948,983,469.60	
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		948,983,469.60	
（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			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		948,983,469.60	
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		948,983,469.60	
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		1,747,201,932.77	-156,751,595.41
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,513,158,789.57	-154,013,716.62
归属于少数股东的综合收益总额		234,043,143.20	-2,737,878.79
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.6027	-0.1645
（二）稀释每股收益（元/股）		0.6027	-0.1645

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：陈超

报表 第5页

江苏凤凰置业投资股份有限公司
利润表
2018 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加		360,471.65	398,810.03
销售费用		6,531.02	983.02
管理费用		12,846,011.31	11,548,772.58
研发费用			
财务费用		-6,175,192.71	7,509,427.30
其中：利息费用		139,675,000.01	143,811,458.34
利息收入		145,858,785.45	136,438,829.44
资产减值损失		-1,125,991.00	
加：其他收益		19,647.18	
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、(三)	100,000,000.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”填列）		94,107,816.91	-19,457,992.93
加：营业外收入			54,835.07
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		94,107,816.91	-19,403,157.86
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		94,107,816.91	-19,403,157.86
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		94,107,816.91	-19,403,157.86
（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			
（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．可供出售金融资产公允价值变动损益			
3．持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4．现金流量套期损益的有效部分			
5．外币财务报表折算差额			
6．其他			
六、综合收益总额		94,107,816.91	-19,403,157.86
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

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：周斌印　主管会计工作负责人：颜云树印　会计机构负责人：陈超

报表 第 6 页

江苏凤凰置业投资股份有限公司
合并现金流量表
2018 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		1,398,507,170.28	1,132,350,103.15
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			
收到再保险业务现金净额			
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			
收到的税费返还		52,063,135.00	
收到其他与经营活动有关的现金	五、（三十七）	46,861,304.83	99,235,025.87
经营活动现金流入小计		1,497,431,610.11	1,231,585,129.02
购买商品、接受劳务支付的现金		1,115,678,672.82	687,731,921.29
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			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		27,355,345.81	27,216,109.79
支付的各项税费		233,185,337.96	180,129,512.67
支付其他与经营活动有关的现金	五、（三十七）	78,665,804.26	127,451,241.63
经营活动现金流出小计		1,454,885,160.85	1,022,528,785.38
经营活动产生的现金流量净额		42,546,449.26	209,056,343.64
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			1,300,000,000.00
取得投资收益收到的现金			30,521,531.02
处置固定资产、无形资产和其他资产收回的现金净额		1,161,013,850.00	
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			
投资活动现金流入小计		1,161,013,850.00	1,330,521,531.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,209,446.76	656,235.73
投资支付的现金		60,000,000.00	1,200,000,000.00
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			
投资活动现金流出小计		62,209,446.76	1,200,656,235.73
投资活动产生的现金流量净额		1,098,804,403.24	129,865,295.29
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
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			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			362,257,142.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		135,823,166.67	271,901,678.90
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、（三十七）	200,000,000.00	300,000,000.00
筹资活动现金流出小计		335,823,166.67	934,158,820.90
筹资活动产生的现金流量净额		-335,823,166.67	-934,158,820.90
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		805,527,685.83	-595,237,181.97
加：期初现金及现金等价物余额		1,973,111,079.88	2,568,348,261.85
六、期末现金及现金等价物余额		2,778,638,765.71	1,973,111,079.88

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：周越 印　主管会计工作负责人：颜云树 印　会计机构负责人：陈超

报表 第 7 页

江苏凤凰置业投资股份有限公司
现金流量表
2018 年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,887,703.66	13,228,671.46
经营活动现金流入小计		4,887,703.66	13,228,671.46
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		7,790,287.28	8,179,368.38
支付的各项税费		3,852,804.29	3,684,046.34
支付其他与经营活动有关的现金		3,559,113.63	2,771,966.49
经营活动现金流出小计		15,202,205.20	14,635,381.21
经营活动产生的现金流量净额		-10,314,501.54	-1,406,709.75
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		475,220.27	
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		475,220.27	
投资活动产生的现金流量净额		-475,220.27	
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		922,025,880.75	442,882,301.20
筹资活动现金流入小计		922,025,880.75	442,882,301.20
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		134,175,000.00	231,917,517.43
支付其他与筹资活动有关的现金		695,000,000.00	657,714,285.00
筹资活动现金流出小计		829,175,000.00	889,631,802.43
筹资活动产生的现金流量净额		92,850,880.75	-446,749,501.23
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		82,061,158.94	-448,156,210.98
加：期初现金及现金等价物余额		549,284,115.18	997,440,326.16
六、期末现金及现金等价物余额		631,345,274.12	549,284,115.18

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：

报表 第 8 页

江苏凤凰置业投资股份有限公司
合并所有者权益变动表
2018 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	936,060,590.00				1,479,614,431.16				142,075,439.74		701,698,573.78	106,293,812.96	3,365,742,847.64
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、本年年初余额	936,060,590.00				1,479,614,431.16				142,075,439.74		701,698,573.78	106,293,812.96	3,365,742,847.64
三、本期增减变动金额（减少以"-"号填列）							948,983,469.60				564,175,319.97	234,043,143.20	1,747,201,932.77
（一）综合收益总额							948,983,469.60				564,175,319.97	234,043,143.20	1,747,201,932.77
（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													
2、提取一般风险准备									-		-		
3、对所有者（或股东）的分配													
4、其他													
（四）所有者权益内部结转													
1、资本公积转增资本（或股本）													
2、盈余公积转增资本（或股本）													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	936,060,590.00				1,479,614,431.16		948,983,469.60		142,075,439.74		1,265,873,893.75	340,336,956.16	5,112,944,780.41

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：

报表 第 9 页

江苏凤凰置业投资股份有限公司
合并所有者权益变动表（续）
2018 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	936,060,590.00				1,479,614,431.16				142,042,138.09		949,351,651.15	109,031,691.75	3,616,100,502.15
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、本年年初余额	936,060,590.00				1,479,614,431.16				142,042,138.09		949,351,651.15	109,031,691.75	3,616,100,502.15
三、本期增减变动金额（减少以"-"号填列）									33,301.65		-247,653,077.37	-2,737,878.79	-250,357,654.51
（一）综合收益总额											-154,013,716.62	-2,737,878.79	-156,751,595.41
（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									33,301.65		-93,639,360.75		-93,606,059.10
1．提取盈余公积									33,301.65		-33,301.65		
2．提取一般风险准备													
3．对所有者（或股东）的分配											-93,606,059.10		-93,606,059.10
4．其他													
（四）所有者权益内部结转													
1．资本公积转增资本（或股本）													
2．盈余公积转增资本（或股本）													
3．盈余公积弥补亏损													
4．设定受益计划变动额结转留存收益													
5．其他													
（五）专项储备													
1．本期提取													
2．本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	936,060,590.00				1,479,614,431.16				142,075,439.74		701,698,573.78	106,293,812.96	3,365,742,847.64

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：周斌印　　主管会计工作负责人：颜云树印　　会计机构负责人：陈业

报表 第 10 页

江苏凤凰置业投资股份有限公司
所有者权益变动表
2018 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期										
	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	其他							
一、上年年末余额	936,060,590.00				2,435,787,029.48				68,870,396.67	19,855,241.88	3,460,573,258.03
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	936,060,590.00				2,435,787,029.48				68,870,396.67	19,855,241.88	3,460,573,258.03
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									9,410,781.69	84,697,035.22	94,107,816.91
（一）综合收益总额										94,107,816.91	94,107,816.91
（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									9,410,781.69	-9,410,781.69	
1．提取盈余公积									9,410,781.69	-9,410,781.69	
2．对所有者（或股东）的分配											
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	936,060,590.00				2,435,787,029.48				78,281,178.36	104,552,277.10	3,554,681,074.94

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：

报表 第 11 页

江苏凤凰置业投资股份有限公司
所有者权益变动表（续）
2018 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	上期										
	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	其他							
一、上年年末余额	936,060,590.00				2,435,787,029.48				68,870,396.67	132,864,458.84	3,573,582,474.99
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	936,060,590.00				2,435,787,029.48				68,870,396.67	132,864,458.84	3,573,582,474.99
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-113,009,216.96	-113,009,216.96
（一）综合收益总额										-19,403,157.86	-19,403,157.86
（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										-93,606,059.10	-93,606,059.10
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配										-93,606,059.10	-93,606,059.10
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	936,060,590.00				2,435,787,029.48				68,870,396.67	19,855,241.88	3,460,573,258.03

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：周斌

主管会计工作负责人：颜云树

会计机构负责人：陈超

报表 第 12 页

江苏凤凰置业投资股份有限公司
二〇一八年度财务报表附注

（除特殊注明外，金额单位均为人民币元）

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

江苏凤凰置业投资股份有限公司（以下简称“本公司”）原名秦皇岛耀华玻璃股份有限公司（以下简称“耀华玻璃”），系经河北省人民政府股份制领导小组办公室冀股办〔1995〕第 9 号文批复，由中国耀华玻璃集团公司（以下简称“耀华集团”）作为主要发起人采用社会募集方式设立的股份有限公司。1996 年 6 月 17 日，经中国证券监督管理委员会证监发审字〔1996〕74 号、〔1996〕75 号文批准，耀华玻璃以每股 6.60 元价格首次向社会公众公开发行人民币普通股（A 股）4,500 万股，于 1996 年 6 月 24 日取得河北省工商行政管理局核发的 13000010003041/1 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 18,000 万元，耀华玻璃股票于 1996 年 7 月 2 日在上海证券交易所上市，证券简称为“耀华玻璃”，证券代码为“600716”。

经 1997 年 1 月 8 日临时股东大会审议通过，耀华玻璃实施资本公积金转增股本方案，每 10 股转增 8 股，共转增 14,400 万股，此次转增后注册资本变更为人民币 32,400 万元。

经中国证券监督管理委员会证监发行字〔2002〕30 号文批准，耀华玻璃增发人民币普通股（A 股）2,430 万股，每股发行价格为人民币 7.3 元，并于 2002 年 9 月 19 日上市，此次增发后注册资本变更为人民币 34,830 万元。

经 2004 年第一次临时股东大会审议通过， 耀华玻璃实施资本公积金转增股本方案，每 10 股转增 6 股，共转增 20,898 万股，此次转增后注册资本变更为人民币 55,728 万元。

2009 年 9 月 29 日，中国证券监督管理委员会《关于核准秦皇岛耀华玻璃股份有限公司重大资产重组及向江苏凤凰出版传媒集团有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可〔2009〕1030 号）文核准耀华玻璃重大资产重组及向江苏凤凰出版传媒集团有限公司（以下简称“凤凰集团”）发行 183,320,634 股股份购买相关资产，同时，根据重大资产重组方案，耀华集团将其持有耀华玻璃 263,775,360 股限售流通股和 873,200 股无限售流通股转让至凤凰集团名下，相关置入资产与置出资产的交接手续于 2009 年 12 月 28 日完成。重大资产重组完成后，本公司股本增加至 740,600,634 元，其中凤凰集团持有本公司 447,969,194 股股份，约占本公司总股本的 60.49%。

本公司于 2010 年 1 月 26 日在江苏省工商行政管理局办理公司名称、注册资本、经营范围及住所地等工商注册信息变更登记手续。并取得江苏省工商行政管理局颁发的 1300001000304 号企业法人营业执照。

2010 年 2 月 8 日，经上海证券交易所核准，本公司股票简称由“ST 耀华”变更为“ST 凤凰”，

股票代码“600716”不变。2010 年 4 月 2 日，经上海证券交易所核准，本公司股票简称由“ST 凤凰”变更为“凤凰股份”。

2012 年 11 月 12 日，凤凰集团以自有账户通过上海证券交易所系统增持了本公司股份 977,000 股，以其全资子公司江苏凤凰资产管理有限责任公司的账户通过上海证券交易所交易系统增持了本公司股份 1,538,000 股。凤凰集团首次合计增持本公司股份 2,515,000 股。 2013 年 2 月 5 日，凤凰集团以自有账户通过上海证券交易所系统增持了本公司股份 6,597,456 股，江苏凤凰资产管理有限责任公司本次未再增持。本次增持后，凤凰集团持有本公司股份 457,081,650 股，占本公司股份总数的 61.72%。 2015 年 7 月 16 日，凤凰集团通过二级市场增持了本公司股份 6,500,100 股，江苏凤凰资产管理有限责任公司增持了本公司股份 1,450,000 股。本次增持后，凤凰集团持有本公司股份 465,031,800 股，占本公司股份总数的 62.79%。

根据中国证券监督管理委员会《关于核准江苏凤凰置业投资股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可【2015】2410 号）核准，本公司于 2016 年 1 月非公开发行股份 195,459,956 股，本公司新增股本人民币 195,459,956 元，股本由人民币 740,600,634 元变更为人民币 936,060,590 元。本次非公开发行股票后，凤凰集团持有本公司股份 490,871,593 股，占本公司股份总数的 52.44%。2017 年 1 月 19 日，本次非公开发行的限售股上市流通数量 169,620,163 股，占公司股本总数的 18.12%。

法人营业执照规定的经营范围：房地产投资，实业投资，房屋租赁，物业管理。住所：南京市中央路 389 号凤凰国际大厦六楼。法定代表人：周斌。本公司统一社会信用代码:91320000104363033C。

本公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构。本公司主营房地产开发、商品房销售。

本财务报表已经公司全体董事于 2019 年 3 月 26 日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
江苏凤凰置业有限公司
盐城凤凰地产有限公司
苏州凤凰置业有限公司
南京凤凰置业有限公司
江苏凤凰地产有限公司
南京龙凤投资置业有限公司

南京凤凰地产有限公司
南通凤凰置业有限公司
合肥凤凰文化地产有限公司
镇江凤凰文化地产有限公司
泰兴市凤凰地产有限公司
无锡宜康置业有限公司

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“六、合并范围的变更” 和 “七、在其他主体中的权益”。

二、 财务报表的编制基础

(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，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、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”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

(二) 持续经营

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、 重要会计政策及会计估计

(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、现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、 同一控制下企业合并：

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

2、 非同一控制下企业合并：

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本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；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，经复核后，计入当期损益。

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

2、 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

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、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的

商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。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份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务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；将子公司或业务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，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价

与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

ⅰ．这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

ii．这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

iii．一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

iv．一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

（1）确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；

（2）确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；

（3）确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

（4）按本公司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，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三、（十四）长期股权投资”。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(九) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

2、 外币财务报表的折算

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。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。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外

币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按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。

(十) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

金融资产和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资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接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或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率（提示：如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债

券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。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）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认条件

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

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

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

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（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。

5、 金融资产和金融负债的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，本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，并优先使用相关可观察输入值。只有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，才使用不可观察输入值。

6、 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十一) 应收款项坏账准备

1、 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

对于单项金额重大的应收款项（包括应收账款、其他应收款等，以下同）单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。单项金额重大是指：应收款项余额在 100 万元以上的（含 100 万元）。

2、 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
采用账龄分析法计提坏账准备的应收款项	除单项金额重大及单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收款项以外的应收款项
个别认定法	个别认定法单独进行减值测试

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
一年以内（含一年）	10%	10%
一至两年	20%	20%
两至三年	50%	50%
三至四年	80%	80%
四年以上	100%	100%

3、 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

有证据表明应单独测试计提减值准备的单项金额虽不重大的应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

4、 本公司与合并报表范围内的控股子公司及控股子公司之间的应收款项

本公司与合并报表范围内的控股子公司及控股子公司之间的应收款项，按个别认定法

单独进行减值测试。有证据表明不存在收回风险的，不计提坏账准备；有证据表明关联方已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，并且不准备对应收款项进行债务重组或无其他收回方式的，以个别认定法计提坏账准备。

(十二) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：原材料、低值易耗品、开发成本、开发产品、拟开发土地等。

2、 不同类别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，当存货成本低于可变现净值时，存货按成本计量；当存货成本高于可变现净值时，存货按可变现净值计量，同时按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备，计入当期损益。

存货可变现净值是按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。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

3、 发出存货的计价方法

存货发出时按个别认定法计价。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法。

6、 开发用土地的核算方法：

购入的土地使用权或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，按照实际支付的价款及相关税费作为实际成本，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

7、 公共配套设施费用的核算方法：

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

8、 质量保证金的核算方法

按土建、安装等工程合同规定的质量保证金的留成比例（通常为工程造价 3-5%）、支付期限、从应支付的土建安装工程款中预留，计入“应付账款”，待工程验收合格并在保质期内无质量问题时，支付给施工单位。若在保修期内由于质量而发生维修费用，在此扣除列支，保修期结束后清算。

(十三) 持有待售资产

本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，即本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。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

(十四) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

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。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得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长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等

原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式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。以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备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前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费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；不满足上述前提的非货币性资产交换，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。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。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，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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差额，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差额，计入当期损益。

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，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对

于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外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。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，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，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、(六)合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因

丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

(十五) 投资性房地产

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房地产，包括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、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产－出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

公司将用于经营出租的房地产重新开发用于对外销售的，从投资性房地产转换为存货，转换日为租赁期届满、董事会或类似管理当局机构作出书面决议明确表明将其重新开发用于对外销售的日期。

(十六) 固定资产

1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且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企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，

在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类　别	预计使用年限	净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-35年	3%	2.77%-4.85%
机器设备	10年	3%	9.7%
电子设备	3年	3%	32.33%
运输设备	4年	3%	32.33%
其他设备	5年	3%	19.40%

3、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

（1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；

（2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；

（3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

（4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

(十七) 在建工程

1、 在建工程类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、 在建工程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必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在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。

(十八) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、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。

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。

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、 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。

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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（按每季季末平均）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借款费用金额。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。

(十九) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项　目	预计使用寿命	依　据
土地使用权	40-50 年	土地使用权法定年限
软件	5 年	预计可使用年限

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

4、 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

开发阶段：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。

5、 开发阶段支出资本化的具体条件

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。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(二十) 长期资产减值

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

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，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

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括装修费、人防停车费、人防工程使用费。

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2、 摊销年限

项　目	摊销年限
办公室装修、人防停车费、人防工程使用费	3 年

(二十二) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

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

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

（1）设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

（2）设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

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，本公司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。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的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转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(二十三) 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1、 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

（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本公司；

（3）该义务的金额能够可靠地计量。

2、 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合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。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司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，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(二十四) 收入

1、 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

房地产销售收入确认的具体条件：房地产开发项目工程已经竣工并经有关部门验收合格；签订了销售合同，并履行了合同规定的义务；按合同规定向客户交付房屋；取得了销售价款或确信可以取得；成本能够可靠地计量。

2、 提供劳务收入确认的具体判断标准

在资产负债表日提供劳务交易结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入，不能够可靠估计的，分别下列情况处理：①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照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。②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

物业管理收入：本公司在物业管理服务已提供，与物业管理服务有关的经济利益能够流入企业，与物业管理有关成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

3、 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入公司；收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

（1）利息收入金额，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。

（2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（3）出租物业收入：具有承租人认可的租赁合同、协议或其它结算通知书；履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得；出租资产的成本能够可靠地计量。

(二十五) 政府补助

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为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，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、 确认时点

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

(一) 企业能够满足政府补助所附条件；

(二) 企业能够收到政府补助。

3、 会计处理办法

与资产相关的政府补助，冲减相关资产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当期损益（与本公司日常

活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，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（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，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。对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(二十七) 租赁

1、 经营租赁会计处理

（1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

（2）公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、 融资租赁会计处理

（1）融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

（2）融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十八) 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

（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。

(二十九) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于：

（1）本公司的母公司；

（2）本公司的子公司；

（3）与本公司受同一母公司控制的其他企业；

（4）对本公司实施共同控制的投资方；

（5）对本公司施加重大影响的投资方；

（6）本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；

（7）本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；

（8）本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员 ；

（9）本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；

（10）本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

(三十) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会（2018）15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。

本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
（1）资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；“固定资产清理”并入“固定资产”列示；“工程物资”并入“在建工程”列示；“专项应付款”并入“长期应付款”列示。比较数据相应调整。	按财政部规定执行	“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，本期金额 458,236,539.71 元，上期金额 955,263,689.11 元；调增“其他应付款”本期金额 82,921,643.90 元，上期金额 82,921,643.88 元。
（2）在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整。	按财政部规定执行	财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目，本期财务费用项下新增列示“其中：利息费用”金额 143,407,694.36 元，“利息收入”金额 22,420,414.16 元；上期财务费用项下新增列示“其中：利息费用”金额 177,690,935.82 元，“利息收入”金额 25,130,141.05 元。

2、 重要会计估计变更

本报告期公司未发生会计估计变更事项。

(三十一) 前期会计差错更正

本报告期公司未发生前期会计差错更正事项。

四、 税项

纳入合并报表的各公司适用的主要税种及税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	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	17%、16%、11%、10%、6%、5%
营业税	按应税营业收入计缴（自 2016 年 5 月 1 日起，营改增交纳增值税）	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	超率累进税率

说明：根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号），自 2018 年 5 月 1 日起，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17%和 11%税率的，税率分别调整为 16%、10%。

五、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	1,839.22	4,733.37
银行存款	2,778,636,926.49	1,973,106,346.51
其他货币资金	26,624,960.65	30,526,059.64
合计	2,805,263,726.36	2,003,637,139.52

其中：期末其他货币资金中使用受限情况如下：

项目	期末余额	年初余额
保函保证金	511,200.00	7,198,100.00
个贷保证金	14,780,794.20	12,032,711.45
质量保证金	11,332,966.45	11,295,248.19
合计	26,624,960.65	30,526,059.64

货币资金风险说明：除上述列明的其他货币资金外，期末货币资金余额中不存在抵押、冻结等对变现有限制或存放在境外或潜在收回风险的款项的情况。

(二) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	1,174,277.52	38.75	2,583,461.61	77.47
1 至 2 年	1,190,946.97	39.31	206,528.14	6.19
2 至 3 年	122,454.00	4.04	308,698.86	9.26
3 年以上	542,287.40	17.90	236,225.40	7.08
合计	3,029,965.89	100.00	3,334,914.01	100.00

2、 期末预付款项余额中无持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东欠款。

3、 期末预付款项余额中无预付关联方款项。

4、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
国网江苏省电力公司镇江供电公司	922,598.88	30.45
国网江苏省电力有限公司宜兴市供电分公司	316,434.66	10.44
南京市第九建筑安装工程有限公司	310,834.78	10.26
徐曙民、吴健霞	264,550.78	8.73
国网江苏省电力有限公司苏州供电分公司	210,000.00	6.93
合计	2,024,419.10	66.81

(三) 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
其他应收款	1,186,082,300.02	26,280,490.07
合计	1,186,082,300.02	26,280,490.07

1、 其他应收款

（1）其他应收款分类披露：

类别	期末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款						1,125,991.00	2.59	1,125,991.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,207,813,148.18	100.00	21,730,848.16	1.80	1,186,082,300.02	42,297,748.58	97.41	16,017,258.51	37.87	26,280,490.07
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	1,207,813,148.18	100.00	21,730,848.16	--	1,186,082,300.02	43,423,739.58	100.00	17,143,249.51	--	26,280,490.07

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	13,469,489.31	1,346,948.93	10.00
1 至 2 年	8,747,891.26	1,749,578.25	20.00
2 至 3 年	10,028,070.55	5,014,035.28	50.00
3 至 4 年	4,737,056.83	3,789,645.47	80.00
4 至 5 年	9,419,555.23	9,419,555.23	100.00
5 年以上	411,085.00	411,085.00	100.00
合计	46,813,148.18	21,730,848.16	

组合中，采用个别认定法计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款（按单位）	期末余额			备注
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）	
南京市秦淮区财政局	1,161,000,000.00			无收回风险
合计	1,161,000,000.00			

（2）本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 5,713,589.65 元；本期转回坏账准备金额 1,125,991.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位名称	转回或收回金额	确定原坏账准备的依据及其合理性	转回或收回原因	收回方式
中国耀华玻璃集团有限公司	1,125,991.00	涉及诉讼，预计无法收回	收回款项	银行存款
合计	1,125,991.00			

（3）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
维修基金	10,909,678.07	10,994,205.71
社会保障费	11,851,033.00	11,543,033.00
保证金、押金及其他	24,052,437.11	20,886,500.87

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
土地补偿款	1,161,000,000.00	
合计	1,207,813,148.18	43,423,739.58

（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
南京市秦淮区财政局	土地补偿款	1,161,000,000.00	一年以内	96.12	
中国江苏国际经济技术合作集团有限公司	工程质量保证金、农民工保障金	14,166,611.00	四年以内	1.17	5,699,706.70
维修基金	代业主付维修基金	10,909,678.07	五年以内	0.90	8,432,381.48
安徽国信建设集团有限公司	农民工保障金	8,988,593.00	四年以内	0.74	2,289,369.40
无锡市住房置业担保有限公司宜兴分公司	公积金担保保证金	5,586,600.00	一年以内	0.46	558,660.00
合计		1,200,651,482.07		99.39	16,980,117.58

（5）期末其他应收款余额中无应收持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东欠款。

（6）其他应收款期末余额中无应收关联方款项。

(四) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,736,025,465.57		1,736,025,465.57	2,031,210,884.47		2,031,210,884.47
开发产品	1,130,483,946.20	10,241,163.40	1,120,242,782.80	2,292,697,777.46	22,158,899.40	2,270,538,878.06
拟开发土地	505,229,532.07		505,229,532.07			
合计	3,371,738,943.84	10,241,163.40	3,361,497,780.44	4,323,908,661.93	22,158,899.40	4,301,749,762.53

（1）开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期末余额	年初余额
盐城凤凰项目	2012.10	2018.04		541,772,195.23
合肥凤凰项目	2013.05	2019.06	319,921,295.79	234,425,467.25
合肥凤凰代建项目			158,203,097.92	158,203,097.92
镇江凤凰项目	2014.05	2018.06		116,737,251.13
镇江凤凰代建项目			70,000,000.00	70,000,000.00
泰兴凤凰项目	2014.12	2019.12	229,961,633.19	160,701,301.73
宜兴凤凰项目	2016.02	2020.12	957,939,438.67	749,371,571.21
合计			1,736,025,465.57	2,031,210,884.47

（2）开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
			本期增加金额	投资性房地产转入	本期减少金额	转出至投资性房地产	
凤凰和鸣苑项目	2008.12	6,444,554.26			244,907.76		6,199,646.50
凤凰和熙苑 A 地块	2010.12	9,355,558.28		114,529.02	114,529.02		9,355,558.28
凤凰和熙苑 B 区住宅	2014.12	13,201,851.35		123,897.80	189,004.47		13,136,744.68
凤凰和美项目	2012.12	74,910.79			27,825.41		47,085.38
凤凰山庄项目	2014.06	31,943,766.63			86,772.34		31,856,994.29
苏州凤凰项目	2014.03	461,486,594.70		4,671,207.70	28,456,203.77	437,701,598.63	
南通凤凰项目	2014.12	278,592,027.99		2,001,575.21	29,688,427.71	16,159,792.32	234,745,383.17
盐城凤凰项目	2018.04	104,451,321.32	514,274,504.29		75,755,691.12	301,359,160.61	241,610,973.88
合肥凤凰项目（已完工部分）	2017.02	118,360,492.34					118,360,492.34
镇江凤凰项目	2018.06	540,356,872.73	2,449,331.46		280,111,590.95		262,694,613.24
泰兴凤凰北地块项目	2017.11	728,429,827.07			515,953,372.63		212,476,454.44
合计		2,292,697,777.46	516,723,835.75	6,911,209.73	930,628,325.18	755,220,551.56	1,130,483,946.20

（3）拟开发土地

项目	土地面积	拟开发建筑面积	预计开工时间	期末余额	年初余额
镇江京口区 J1801 项目	88,824 ㎡	159,840 ㎡	2020 年 1 月	505,229,532.07	
合计	--	--	--	505,229,532.07	

2、 存货跌价准备

项目	年初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
南通凤凰项目	22,158,899.40			9,440,857.71	2,476,878.29		10,241,163.40
合计	22,158,899.40			9,440,857.71	2,476,878.29		10,241,163.40

3、 存货受限情况

根据《盐城市城南新区管理委员会会议纪要第 35 号》，从支持企业发展的角度出发，城南新区管委会同意凤凰文化广场分步建设立体车库，本公司以 5 号楼 617-644/717-744 室，总建筑面积 3,740.72 平方米，账面价值 22,828,304.91 元，网签给新都街道下属企业盐城市新都物业服务有限公司，作为本公司后期建设立体车库的承诺，期限：2017 年 10 月始至立体车位建成后止。

(五) 持有待售资产

类别	期末余额	年初余额
划分为持有待售的资产		1,182,008,210.07
合计		1,182,008,210.07

本公司控股公司南京龙凤投资置业有限公司（以下简称“龙凤投资”）名下位于南京市核心商业区新街口铁管巷 A、C 地块(土地面积 18,108.10 平方米、计容建筑面积 114,291.60 平方米)，受政府规划调整影响，一直未开发。现南京市人民政府收回该地块，与周边地块统一规划整体开发。2018 年 1 月 17 日，网上交易 NO.2017G84（秦淮区东铁管巷地块）由置地（香港）投资有限公司以 47.7 亿元竞得。根据龙凤投资与南京市秦淮区人民政府签订的《收回补偿协议》，应取得补偿款总金额为 23.22 亿元，2018 年 11 月 14 日和 2019 年 3 月 25 日分别收到 50%土地收回补偿款 11.61 亿元，共收回补偿款 23.22 亿元。

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
理财	60,000,000.00	
应交税费-增值税借方余额重分类	23,663,275.98	1,183,328.92
合计	83,663,275.98	1,183,328.92

(七) 可供出售金融资产

1、 可供出售金融资产情况

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	1,743,303,591.61		1,743,303,591.61	477,992,298.81		477,992,298.81
其中：按公允价值计量	1,741,803,892.80		1,741,803,892.80			
按成本计量	1,499,698.81		1,499,698.81	477,992,298.81		477,992,298.81
合计	1,743,303,591.61		1,743,303,591.61	477,992,298.81		477,992,298.81

2、 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本	476,492,600.00		476,492,600.00
公允价值	1,741,803,892.80		1,741,803,892.80
计入递延所得税负债	316,327,823.20		316,327,823.20
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	948,983,469.60		948,983,469.60
已计提减值金额			

3、 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	年初	本期增加	本期减少	期末	年初	本期增加	本期减少	期末		
南京证券股份有限公司	476,492,600.00		476,492,600.00						8.09	
无锡凤凰国际文化交流中心有限公司	1,499,698.81			1,499,698.81					2.35	
合计	477,992,298.81		476,492,600.00	1,499,698.81						

江苏凤凰出版传媒集团有限公司（以下简称“凤凰集团”）与江苏凤凰置业有限公司（以下简称“凤凰置业”）签订《南京证券有限责任公司股权转让协议》，凤凰集团为履行其于 2008 年 12 月 5 日作出的《江苏凤凰出版传媒集团有限公司关于向江苏凤凰置业有限公司转让所持南京证券有限责任公司全部股权的承诺函》，将其持有的并保证不存在任何权利瑕疵的南京证券 14,800 万元股权转让给凤凰置业，根据江苏华信资产评估有限公司出具的评估报告，该 14,800 万元股权截止 2011 年 12 月 31 日经评估的市场价值为 43,649.26 万元，据此，双方确认本次股权转让的转让价格为人民币 43,649.26 万元，即每股 2.95 元人民币。2012 年 9 月 12 日，中国证券监督管理委员会核准南京证券有限责任公司变更为股份有限公司，变更后南京证券有限责任公司更名为南京证券股份有限公司（以下简称“南京证券”）。本次变更后，凤凰置业合计持有南京证券 20,020.7344 万股。2018 年 3 月 13 日，南京证券股份有限公司首发申请获通过，该股份自南京证券股票上市之日起 12 个月内不得转让。南京证券股票上市后该股份在活跃市场中有报价、公允价值能够可靠计量，根据会计准则规定，该项金融资产应改按公允价值计量，相关账面价值与公允价值之间的差额扣除递延所得税负债计入其他综合收益。

4、 本公司可供出售金融资产的账面价值均低于其可收回金额，故未计提可供出售金融资产减值准备。

(八) 投资性房地产

本公司投资性房地产为本公司子公司开发的房地产项目转入，采用成本模式进行后续计量。

1、 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1．账面原值		
（1）年初余额	160,535,638.26	160,535,638.26
（2）本期增加金额	754,432,275.32	754,432,275.32
—外购		
—存货\固定资产\在建工程转入	754,432,275.32	754,432,275.32
（3）本期减少金额	7,373,698.18	7,373,698.18
—处置		
—转出至存货\固定资产\在建工程	7,373,698.18	7,373,698.18
（4）期末余额	907,594,215.40	907,594,215.40
2．累计折旧和累计摊销		
（1）年初余额	6,067,244.15	6,067,244.15
（2）本期增加金额	11,638,363.39	11,638,363.39
—计提或摊销	11,638,363.39	11,638,363.39
—存货\固定资产\在建工程转入		
（3）本期减少金额	462,488.45	462,488.45
—处置		
—转出至存货\固定资产\在建工程	462,488.45	462,488.45
（4）期末余额	17,243,119.09	17,243,119.09
3．减值准备		
（1）年初余额		
（2）本期增加金额		
—计提		
（3）本期减少金额		
—处置		
（4）期末余额		
4．账面价值		
（1）期末账面价值	890,351,096.31	890,351,096.31
（2）年初账面价值	154,468,394.11	154,468,394.11

2、 期末投资性房地产明细如下：

项目名称	原始成本	账面净值
凤凰和鸣幼儿园	16,016,378.78	12,030,384.64
凤凰和熙A区机械车位	973,780.00	922,051.85
凤凰和熙B区地下商业	3,122,011.06	2,900,626.28
凤凰和熙B区机械车位	5,924,706.97	5,609,982.56
凤凰和鸣出租车位（原固定资产转入）	2,873,270.04	2,158,199.80
南通凤凰项目（办公）	36,649,110.24	35,750,727.77
苏州凤凰项目（办公）	540,675,797.70	531,456,058.30
盐城凤凰项目（办公）	2,996,169.10	2,940,168.06
盐城凤凰项目（商业）	298,362,991.51	296,582,897.05
合　计	907,594,215.40	890,351,096.31

(九) 固定资产

1、 固定资产

项目	期末余额	年初余额
固定资产	23,652,361.53	23,880,493.70
合计	23,652,361.53	23,880,493.70

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	电子设备	运输设备	其他设备	固定资产装修	合计
1．账面原值						
（1）年初余额	27,523,060.88	5,037,417.52	3,482,708.81	1,573,922.24	2,635,218.77	40,252,328.22
（2）本期增加金额		435,534.20	311,042.41	102,622.19	929,571.78	1,778,770.58
—购置		435,534.20	311,042.41	102,622.19	929,571.78	1,778,770.58
—在建工程转入						
（3）本期减少金额		4,668.00	381,125.00	2,750.00		388,543.00
—处置或报废		4,668.00	381,125.00	2,750.00		388,543.00
（4）期末余额	27,523,060.88	5,468,283.72	3,412,626.22	1,673,794.43	3,564,790.55	41,642,555.80
2．累计折旧						
（1）年初余额	4,671,725.10	4,491,790.87	3,337,267.72	1,314,888.62	2,556,162.21	16,371,834.52
（2）本期增加金额	1,324,898.16	433,583.25	84,923.73	91,729.00	60,112.32	1,995,246.46
—计提	1,324,898.16	433,583.25	84,923.73	91,729.00	60,112.32	1,995,246.46
（3）本期减少金额		4,527.96	369,691.25	2,667.50		376,886.71
—处置或报废		4,527.96	369,691.25	2,667.50		376,886.71
（4）期末余额	5,996,623.26	4,920,846.16	3,052,500.20	1,403,950.12	2,616,274.53	17,990,194.27
3．减值准备						
（1）年初余额						
（2）本期增加金额						

项目	房屋及建筑物	电子设备	运输设备	其他设备	固定资产装修	合计
—计提						
（3）本期减少金额						
—处置或报废						
（4）期末余额						
4．账面价值						
（1）期末账面价值	21,526,437.62	547,437.56	360,126.02	269,844.31	948,516.02	23,652,361.53
（2）年初账面价值	22,851,335.78	545,626.65	145,441.09	259,033.62	79,056.56	23,880,493.70

3、 截止 2018 年 12 月 31 日无用于抵押担保的固定资产。

4、 本公司固定资产的账面价值均低于可收回金额，故未计提固定资产减值准备。

(十) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	合计
1．账面原值			
（1）年初余额	5,842,934.24	3,340,040.00	9,182,974.24
（2）本期增加金额			
—购置			
（3）本期减少金额			
—处置			
（4）期末余额	5,842,934.24	3,340,040.00	9,182,974.24
2．累计摊销			
（1）年初余额	1,366,056.31	1,923,555.30	3,289,611.61
（2）本期增加金额	162,303.72	656,505.00	818,808.72
—计提	162,303.72	656,505.00	818,808.72
（3）本期减少金额			
—处置			
（4）期末余额	1,528,360.03	2,580,060.30	4,108,420.33
3．减值准备			
（1）年初余额			
（2）本期增加金额			
—计提			
（3）本期减少金额			
—处置			
（4）期末余额			
4．账面价值			
（1）期末账面价值	4,314,574.21	759,979.70	5,074,553.91
（2）年初账面价值	4,476,877.93	1,416,484.70	5,893,362.63

(十一) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加金额	本期摊销金额	期末余额
装修费	349,895.18		116,631.72	233,263.46
人防工程使用费	73,518.49	529,333.50	161,740.75	441,111.24

项目	年初余额	本期增加金额	本期摊销金额	期末余额
合计	423,413.67	529,333.50	278,372.47	674,374.70

(十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 已确认的递延所得税资产

项目	期末余额		年初余额	
	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
计提的坏账准备	21,272,985.72	5,318,246.45	15,651,956.92	3,912,989.23
视同销售预计毛利	53,255,249.73	13,313,812.43	24,724,471.52	6,181,117.88
以后年度可抵扣的广告费	1,423,589.42	355,897.36	2,349,068.52	587,267.13
可弥补亏损	25,222,463.71	6,305,615.92	117,142,319.42	29,285,579.85
已计提未缴纳的税金	45,406,915.14	11,351,728.79	45,681,392.18	11,420,348.05
预提费用	104,984.50	26,246.13	713,532.70	178,383.18
应资本化的费用	9,156,400.47	2,289,100.12	14,284,757.40	3,571,189.35
税会成本差异	5,817,901.69	1,454,475.42	5,132,975.23	1,283,243.81
其他	1,504,305.19	376,076.30	428.72	107.18
内部交易未实现利润	26,918,094.22	6,729,523.56	44,427,866.64	11,106,966.66
合计	190,082,889.79	47,520,722.48	270,108,769.25	67,527,192.32

2、 已确认的递延所得税负债

项目	期末余额		年初余额	
	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
已缴纳未计提税金	10,111,136.53	2,527,784.13		
可供出售金融资产公允价值变动	1,265,311,292.80	316,327,823.20		
企业合并确认的被购买方可辨认净资产公允价值与其账面价值有差异的资产			414,233,857.35	103,558,464.34
合计	1,275,422,429.33	318,855,607.33	414,233,857.35	103,558,464.34

3、 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	109,138,424.84	152,431,944.28
可抵扣亏损	517,134,256.17	629,378,697.76
合计	626,272,681.01	781,810,642.04

4、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

年份	期末余额	年初余额
2018	--	144,185,233.12
2019	15,151,456.51	31,516,066.18
2020	51,882,326.51	75,933,993.10
2021	121,943,778.29	132,121,089.14
2022	116,811,182.22	245,622,316.22
2023	211,345,512.64	--
合计	517,134,256.17	629,378,697.76

5、 各项递延所得税资产按照预期适用税率 25%计量。

(十三) 应付票据及应付账款

项目	期末余额	年初余额
应付账款	458,236,539.71	955,263,689.11
合计	458,236,539.71	955,263,689.11

1、 应付账款

（1） 应付账款列示：

项目	期末余额	年初余额
一年以内	210,398,830.99	792,986,349.07
一至两年	206,559,103.34	126,942,205.79
二至三年	21,864,141.44	4,641,996.86
三年以上	19,414,463.94	30,693,137.39
合计	458,236,539.71	955,263,689.11

（2） 期末应付账款余额中无应付持有本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

（3） 期末应付账款余额中应付关联方款项，详见注释十、（四）。

（4） 期末金额较大的应付账款：

项目	金 额	备 注
江苏南通二建集团有限公司	37,033,547.99	工程款
江苏省建筑工程集团有限公司	18,082,717.32	工程款
南通四建集团有限公司	5,533,986.49	工程款
中国建筑第八工程局有限公司	4,342,718.19	工程款
通州建总集团有限公司	1,692,774.20	工程款
合计	66,685,744.19	

（5） 账龄超过一年的重要应付账款：

项目	期末余额	备注
江苏南通二建集团有限公司	37,033,547.99	一年以上
中国建筑第八工程局有限公司	4,342,718.19	一至三年
南通四建集团有限公司	2,636,388.83	一至两年
通州建总集团有限公司	1,692,774.20	一至三年
深圳市科源建设集团有限公司	1,268,732.96	一至两年
合计	46,974,162.17	

(十四) 预收款项

1、 预收款项列示

项目	期末余额	年初余额
一年以内	658,950,111.44	351,407,880.08
一至两年	3,361,175.48	9,094,728.00
二至三年	550,000.00	220,000.00
三年以上	570,000.00	350,000.00
合计	663,431,286.92	361,072,608.08

2、 2018 年 12 月 31 日预收账款余额中无预收持有本公司 5%以上（含 5%）股份的股东单位款项。

3、 2018 年 12 月 31 日预收账款余额中无预收关联方款项。

4、 2018 年 12 月 31 日预收账款余额中，房地产项目预收账款为 649,028,283.34 元，预收租赁费为 14,403,003.58 元。其中房地产项目预收账款情况如下：

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例
凤凰和鸣产权车位		30,000.00	已完工	65.55%
苏州凤凰写字楼		5,841,107.00	已完工	20.77%
南通凤凰公寓		9,418,408.19	已完工	100.00%
南通凤凰写字楼	860,000.00	100,000.00	已完工	27.62%
南通凤凰车位	201,428.57		已完工	8.40%
凤凰山庄	4,696,384.00	420,000.00	已完工	95.27%
凤凰山庄车位	200,000.00	210,000.00	已完工	80.02%
盐城凤凰文化广场写字楼	6,687,020.00	10,031,647.00	已完工	43.69%
镇江和润园（1-8 号楼）	137,257,720.77	146,666,180.00	已完工	92.25%
凤凰和泰住宅（1,6,7,8,11,12,13,14 号楼）	45,828,152.00	159,322,819.00	已完工	77.33%
凤凰和泰商业（5 号楼）	500,000.00	24,895,985.00	已完工	74.87%
凤凰和泰车位	170,000.00		已完工	17.06%
宜兴凤凰怡然居（一期）2-18 幢	452,627,578.00		未完工	67.96%
合计	649,028,283.34	356,936,146.19		

(十五) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	6,160,154.07	26,262,165.23	22,906,173.74	9,516,145.56
离职后福利-设定提存计划		4,444,172.07	4,444,172.07	
辞退福利		5,000.00	5,000.00	
合计	6,160,154.07	30,711,337.30	27,355,345.81	9,516,145.56

2、 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
（1）工资、奖金、津贴和补贴	6,025,339.55	22,380,000.00	19,025,122.14	9,380,217.41
（2）职工福利费		817,376.54	817,376.54	
（3）社会保险费		1,123,816.12	1,123,816.12	
其中：医疗保险费		1,007,512.05	1,007,512.05	
工伤保险费		35,356.00	35,356.00	
生育保险费		80,948.07	80,948.07	
（4）住房公积金		1,515,815.70	1,515,815.70	
（5）工会经费和职工教育经费	134,814.52	396,433.27	395,319.64	135,928.15
（6）非货币性福利				
（7）其他短期薪酬		28,723.60	28,723.60	
合计	6,160,154.07	26,262,165.23	22,906,173.74	9,516,145.56

3、 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		2,150,525.98	2,150,525.98	
失业保险费		55,646.09	55,646.09	
补充医疗保险		1,119,000.00	1,119,000.00	
补充养老保险		1,119,000.00	1,119,000.00	
合计		4,444,172.07	4,444,172.07	

(十六) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
营业税	-102,914.20	-116,586.05
增值税	4,582,755.07	11,751,066.37
城市维护建设税	-694,473.29	880,780.05
教育费附加和地方教育费附加	-495,952.45	629,229.61
企业所得税	422,926,743.45	529,636.51
土地增值税	-59,183,868.58	31,224,072.97
房产税	1,138,111.57	481,464.86
土地使用税	450,041.38	609,592.48

税费项目	期末余额	年初余额
个人所得税	192,849.08	54,051.60
印花税	138,454.63	7,556.00
合计	368,951,746.66	46,050,864.40

(十七) 其他应付款

项目	期末余额	年初余额
应付利息	82,921,643.90	82,921,643.88
其他应付款	395,249,149.48	593,101,879.57
合计	478,170,793.38	676,023,523.45

1、 应付利息

项目	期末余额	年初余额
企业债券利息	82,921,643.90	82,921,643.88
合计	82,921,643.90	82,921,643.88

2、 其他应付款

（1）账龄分析

项目	期末余额	年初余额
一年以内	24,639,492.94	242,782,645.61
一至两年	23,026,890.46	77,541,672.00
两至三年	76,991,175.68	263,562,656.83
三年以上	270,591,590.40	9,214,905.13
合计	395,249,149.48	593,101,879.57

（2）期末其他应付款余额中无应付持有本公司 5%以上（含 5%）表决权股份股东款项。

（3）期末其他应付款余额中应付关联方款项，详见注释十、（四）。

（4）账龄超过一年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
江苏凤凰出版传媒股份有限公司	228,203,097.92	代建工程款
江苏宁宜置业有限公司	78,000,000.00	股权转让款
土地增值税	45,671,392.60	土地增值税
合计	351,874,490.52	

（5）金额较大的其他应付款

项目	期末余额	性质或内容
江苏凤凰出版传媒股份有限公司	228,203,097.92	代建工程款
江苏宁宜置业有限公司	78,000,000.00	股权转让款
江苏东恒置业顾问有限公司	7,144,078.71	保证金、代理费
川岚商业管理（苏州）有限公司	5,706,827.80	租赁押金、装修保证金
南京金宝商业投资发展股份有限公司	3,000,000.00	保证金
合计	322,054,004.43	

（6）按费用类别列示预提费用

费用类别	金　额	期末结余原因
预提土地增值税	49,038,235.42	预提土地增值税，待开发项目完成汇算清缴
预提代理费	5,967,264.20	期末尚未支付的代理费
预提广告费	2,432,881.63	期末尚未支付的广告费
预提物业费	477,885.96	期末尚未支付的物业费
合计	57,916,267.21	

(十八) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	年初余额
一年内到期的应付债券	748,960,273.92	
合计	748,960,273.92	

(十九) 应付债券

1、 应付债券明细

项目	期末余额	年初余额
14 凤凰债		747,460,273.93
16 凤凰 01	1,991,046,575.34	1,987,046,575.34
合计	1,991,046,575.34	2,734,506,849.27

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

债券名称	面值(万元）	发行日期	债券期限	发行金额（万元）	年初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末应付利息	重分类至一年内到期的非流动负债	期末余额
14 凤凰债	75,000.00	2014/9/12	5 年	74,250.00	747,460,273.93		42,375,000.01	1,499,999.99	42,375,000.00	13,002,739.76	748,960,273.92	
16 凤凰 01	200,000.00	2016/3/29	5 年	198,000.00	1,987,046,575.34		91,800,000.01	4,000,000.00	91,800,000.00	69,918,904.14		1,991,046,575.34
合计				272,250.00	2,734,506,849.27		134,175,000.02	5,499,999.99	134,175,000.00	82,921,643.90	748,960,273.92	1,991,046,575.34

(二十) 股本

项目	年初余额	本期变动增（+）减（－）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1．有限售条件股份							
(1). 国家持股							
(2). 国有法人持股	25,839,793.00						25,839,793.00
(3). 其他内资持股							
(4). 外资持股							
有限售条件股份合计	25,839,793.00						25,839,793.00
2．无限售条件流通股份							
(1). 人民币普通股	910,220,797.00						910,220,797.00
(2). 境内上市的外资股							
(3). 境外上市的外资股							
(4). 其他							
无限售条件流通股份合计	910,220,797.00						910,220,797.00
股份总额	936,060,590.00						936,060,590.00

(二十一) 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,479,614,431.16			1,479,614,431.16
合计	1,479,614,431.16			1,479,614,431.16

(二十二) 其他综合收益

项目	年初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
1．不能重分类进损益的其他综合收益							
2．将重分类进损益的其他综合收益		948,983,469.60			948,983,469.60		948,983,469.60
其中：权益法下可转损益的其他综合收益							
可供出售金融资产公允价值变动损益		948,983,469.60			948,983,469.60		948,983,469.60
其他综合收益合计		948,983,469.60			948,983,469.60		948,983,469.60

(二十三) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	142,075,439.74			142,075,439.74
合计	142,075,439.74			142,075,439.74

(二十四) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	701,698,573.78	949,351,651.15
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	701,698,573.78	949,351,651.15
加：本期归属于母公司所有者的净利润	564,175,319.97	-154,013,716.62
减：提取法定盈余公积		33,301.65
应付普通股股利		93,606,059.10
期末未分配利润	1,265,873,893.75	701,698,573.78

(二十五) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,021,547,173.41	837,644,926.50	1,326,481,887.67	1,188,609,985.56
其他业务	25,421,193.24	11,638,363.39	16,630,413.20	2,657,237.85
合计	1,046,968,366.65	849,283,289.89	1,343,112,300.87	1,191,267,223.41

1、 按业务类别列示营业收入、营业成本

项　目	营业收入		营业成本	
	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
房地产开发	1,021,547,173.41	1,326,481,887.67	837,644,926.50	1,188,609,985.56
租赁	25,421,193.24	14,576,992.54	11,638,363.39	2,657,237.85
工程建设管理费		2,053,420.66		
合计	1,046,968,366.65	1,343,112,300.87	849,283,289.89	1,191,267,223.41

2、 房地产开发经营项目列示如下：

项　目	营业收入	营业成本	营业毛利
本期			
盐城凤凰项目	91,039,878.02	75,810,456.06	15,229,421.96
南通凤凰项目	32,738,876.17	27,999,825.66	4,739,050.51
镇江凤凰项目	325,718,391.03	280,111,590.95	45,606,800.08
泰兴凤凰项目	518,612,073.88	424,246,464.06	94,365,609.82
其他零星项目	53,437,954.31	29,476,589.77	23,961,364.54
合　计	1,021,547,173.41	837,644,926.50	183,902,246.91
上期			
盐城凤凰项目	126,430,172.43	107,199,918.59	19,230,253.84
合肥凤凰项目	106,723,935.33	64,140,404.66	42,583,530.67
南通凤凰项目	213,133,209.52	205,222,571.07	7,910,638.45
镇江凤凰项目	260,393,222.03	233,937,069.19	26,456,152.84
泰兴凤凰项目	526,505,736.16	560,608,515.31	-34,102,779.15
其他零星项目	93,295,612.20	17,501,506.74	75,794,105.46
合　计	1,326,481,887.67	1,188,609,985.56	137,871,902.11

3、 以上收入均在江苏省及安徽省取得。

4、 前五名客户的营业收入情况

2018 年度	营业收入总额	占营业收入比例
个人客户	17,507,960.01	1.67%
个人客户	15,467,217.49	1.48%
个人客户	10,194,860.00	0.97%
个人客户	9,753,489.52	0.93%
深圳市美微科半导体有限公司	9,035,580.00	0.86%
合 计	61,959,107.02	5.91%

(二十六) 税金及附加

项目	计税标准	本期发生额	上期发生额
营业税	5%	13,671.85	6,576,106.62
城市维护建设税	7%	3,926,409.45	5,027,565.85
教育费附加和地方教育费附加	5%	2,804,577.10	3,591,118.49
土地增值税	按项目增值率预计	17,028,711.03	38,867,575.73
房产税	--	3,640,446.31	1,803,452.95
土地使用税	--	2,502,856.04	2,774,458.84
车船使用税	--	9,240.00	10,200.00
印花税	--	1,056,595.00	709,426.30
合计	--	30,982,506.78	59,359,904.78

(二十七) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
工薪项目	2,020,017.77	1,976,636.58
办公经费	6,486,471.17	7,917,175.74
广告宣传推广费	14,777,318.31	8,373,436.70
销售代理服务费	22,665,179.67	16,051,356.09
业务招待费	34,770.00	50,508.26
折旧费	334,241.32	282,182.58

项目	本期发生额	上期发生额
租赁费	283,939.70	157,500.00
其他	169,850.44	151,192.26
合计	46,771,788.38	34,959,988.21

(二十八) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
工薪项目	25,280,805.38	24,197,212.02
董事会费	379,411.74	189,705.87
经营费用	5,870,182.25	8,225,416.52
租赁费	986,802.94	2,156,817.70
中介机构费用	3,682,019.22	2,814,342.22
折旧与摊销	2,576,033.42	2,621,022.96
合计	38,775,254.95	40,204,517.29

(二十九) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	3,732,694.35	38,015,935.81
减：利息收入	22,420,414.16	25,130,141.05
手续费	151,462.76	327,685.34
财务顾问费		1,703,547.15
应付债券利息	139,675,000.01	139,675,000.01
合计	121,138,742.96	154,592,027.26

(三十) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	4,587,598.65	6,546,875.06
存货跌价损失	-9,440,857.71	-1,370,163.97
合计	-4,853,259.06	5,176,711.09

(三十一) 其他收益

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
泰兴市第二批绿色建筑示范城市省级专项补助资金		1,389,120.00	与收益相关
盐城市绿色建筑示范项目补助资金	500,000.00		与收益相关
个税返还	34,832.72		与收益相关
合计	534,832.72	1,389,120.00	

(三十二) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		20,020,734.40
理财产品		9,811,146.56
合计		29,831,880.96

(三十三) 资产处置收益

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
固定资产处置利得	1,261.77		1,261.77
持有待售资产处置收益	1,139,991,789.93		1,139,991,789.93
合计	1,139,993,051.70		1,139,993,051.70

(三十四) 营业外收入

项目	发生额		计入当期非经常性损益的金额	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
报废非流动资产处置利得合计	615.28		615.28	
其中：报废固定资产处置利得	615.28		615.28	
罚没收入	817,128.96	105,066.47	817,128.96	105,066.47
无需支付的款项	430,088.74	729,095.20	430,088.74	729,095.20
其他	24,633.77	61,641.75	24,633.77	61,641.75
合计	1,272,466.75	895,803.42	1,272,466.75	895,803.42

(三十五) 营业外支出

项目	发生额		计入当期非经常性损益的金额	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
捐赠支出	1,040,000.00	23,000.00	1,040,000.00	23,000.00
违约金	2,203,327.31	8,863,307.05	2,203,327.31	8,863,307.05
滞纳金	93,710.54	77,426.18	93,710.54	77,426.18
其他	60,963.46	61,789.00	60,963.46	61,789.00
基金	38,836.50	52,028.05		
修缮道路工程款		420,000.00		420,000.00
合计	3,436,837.81	9,497,550.28	3,398,001.31	9,445,522.23

(三十六) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
应纳税所得额	1,747,714,068.40	37,888,472.35
所得税税率	25%	25%
应纳所得税额	436,928,517.10	9,472,118.09
加：递延所得税费用	-81,024,210.37	27,010,641.60
加：以前年度所得税汇算清缴数	-50,889,213.79	440,018.65
所得税费用	305,015,092.94	36,922,778.34

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	1,103,233,556.11
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	275,808,389.03
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-50,889,213.79
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	728,368.10
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-22,290,377.57
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	45,179,987.15
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	

项目	本期发生额
其他	56,477,940.02
所得税费用	305,015,092.94

(三十七) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	22,420,414.16	25,130,141.05
补贴收入	533,928.16	1,389,120.00
往来款	1,349,891.00	3,182,314.38
维修基金	481,804.05	9,099,415.63
凤凰传媒书城代建款		41,653,451.77
保证金、押金、备用金	14,821,361.56	7,977,855.43
其他	204,580.90	183,015.44
受限制的货币资金	7,049,325.00	10,619,712.17
合计	46,861,304.83	99,235,025.87

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
付现费用	52,798,914.37	47,191,833.46
往来款	1,777,420.70	417,866.28
农民工保障金		8,169,175.00
违约金	112,113.24	6,397,475.01
保证金、押金	11,310,299.00	3,360,301.72
维修基金	7,858,872.10	17,964,319.61
诚意金		6,400,000.00
其他	1,660,778.84	995,336.80
受限制的货币资金	3,147,406.01	11,949,096.16
凤凰传媒书城代建款		24,605,837.59
合计	78,665,804.26	127,451,241.63

3、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	200,000,000.00	300,000,000.00
合计	200,000,000.00	300,000,000.00

(三十八) 现金流量表补充资料

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	798,218,463.17	-156,751,595.41
加：资产减值准备	-4,853,259.06	5,176,711.09
固定资产折旧	1,995,246.46	1,972,605.22
投资性房地产摊销	11,638,363.39	2,414,017.85
无形资产摊销	818,808.72	825,537.72
长期待摊费用摊销	278,372.47	296,026.63
处置固定资产、无形资产和其他资产的损失（收益以“－”号填列）	-1,139,993,051.70	
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	-615.28	
财务费用（收益以“－”号填列）	143,407,694.36	179,394,482.97
投资损失（收益以“－”号填列）		-29,831,880.96
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	20,006,469.84	30,439,667.92
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-101,030,680.21	-3,429,026.32
存货的减少（增加以“－”号填列）	89,395,431.30	819,645,370.46
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-1,251,491.06	-4,839,855.00
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	223,916,696.86	-636,255,718.53
经营活动产生的现金流量净额	42,546,449.26	209,056,343.64
2、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额（扣除受限的现金）	2,778,638,765.71	1,973,111,079.88
减：现金的期初余额（扣除受限的现金）	1,973,111,079.88	2,568,348,261.85
现金及现金等价物净增加额	805,527,685.83	-595,237,181.97

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	年初余额
一、现金	2,778,638,765.71	1,973,111,079.88
其中：库存现金	1,839.22	4,733.37
可随时用于支付的银行存款	2,778,636,926.49	1,973,106,346.51
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	2,778,638,765.71	1,973,111,079.88
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	26,624,960.65	30,526,059.64

(三十九) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	26,624,960.65	保函保证金、个贷保证金、质量保证金
存货	22,828,304.91	保证
合计	49,453,265.56	

六、 合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

本报告期未发生非同一控制下企业合并。

(二) 同一控制下企业合并

本报告期未发生同一控制下企业合并。

(三) 其他原因的合并范围变动

本报告期未发生其他原因的合并范围变动。

七、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本（万元）	持股比例		取得方式
					直接	间接	
江苏凤凰置业有限公司	江苏	南京市中央路 389 号凤凰国际大厦六楼	房地产开发与经营，商品房销售；实业投资，房屋租赁，物业管理，建筑材料和装潢材料的销售，室内装饰；预包装食品兼散装食品批发与零售。	80,600.00	100%		通过资产置换及非公开发行股票取得的子公司（包括该子公司控制的孙公司）
盐城凤凰地产有限公司	江苏	盐城市城南新区新都街道娱	许可经营项目：房地产开发与经营。一般经营项目：商品房销售，	36,000.00	94.44%	5.56%	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本（万元）	持股比例		取得方式
					直接	间接	
		乐三组（CND）	物业管理，建材销售				
苏州凤凰置业有限公司	江苏	苏州工业园区苏惠路 98 号国检大厦 10 楼	房地产开发；房地产投资、自有房屋租赁；销售：建筑材料和装潢材料；室内装饰工程（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	24,000.00		100%	设立
南京凤凰置业有限公司	江苏	南京市雨花台区凤台南路 130 号	许可经营项目：房地产开发经营。一般经营项目：物业管理；房地产销售。	5,000.00		100%	设立
江苏凤凰地产有限公司	江苏	南京市玄武区营苑南路 58 号	许可经营项目：房地产开发与经营；商品房销售。一般经营项目：实业投资；自有房屋租赁；物业管理；建筑材料、装潢材料的销售。	20,000.00		100%	设立
南京龙凤投资置业有限公司	江苏	南京市白下区太平南路 69 号 1116 室	许可项目经营：房地产开发经营。一般经营项目：物业管理、房地产信息咨询：装潢材料、建筑材料销售；绿化中种植、养护及管理。	40,100.00		77.31%	购买股权
南京凤凰地产有限公司	江苏	南京市秦淮区太平南路 69 号	许可经营项目：房地产开发、商品房销售。一般经营项目：自有房屋租赁、物业管理、室内装饰。	20,000.00		100%	购买股权
南通凤凰置业有限公司	江苏	南通市崇川区新城区支路 6 号凤凰大厦 1 幢 809 室	许可经营项目：房地产开发、经营；商品房销售。（凭资质证书经营）一般经营项目：房地产投资；房产租赁，物业管理；建筑材料、装潢材料销售；室内装饰。（经营范围中国家有专项规定的从其规定）	27,000.00		100%	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本（万元）	持股比例		取得方式
					直接	间接	
合肥凤凰文化地产有限公司	安徽	安徽省合肥市包河区徽州大道 1388 号办公楼第六层	房地产开发及销售；项目投资；房屋租赁；物业服务；建筑装潢材料销售；室内装饰（经营范围涉及资质的，凭资质证经营）	48,000.00	79.17%	20.83%	设立
镇江凤凰文化地产有限公司	江苏	镇江京口区东吴路 46 号	房地产开发经营及商品房销售；实业投资；房屋租赁；物业管理；建筑材料和装潢材料（许可项目除外）。（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）	32,000.00	93.75%	6.25%	设立
泰兴市凤凰地产有限公司	江苏	泰兴市济川路 1 号	许可经营项目：房地产开发经营。一般经营项目：实业投资，房屋租赁，物业管理，建筑材料和装潢材料销售。	28,000.00	92.86%	7.14%	设立
无锡宜康置业有限公司	江苏	宜兴市宜城街道陶都路 2 号	房地产开发经营。（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）	56,600.00		100%	收购股权

2、 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
南京龙凤投资置业有限公司	22.69%	234,043,143.20	0.00	340,336,956.16

3、 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额						年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
南京龙凤投资置业有限公司	1,929,320,101.49	0.00	1,929,320,101.49	429,593,514.49	0.00	429,593,514.49	959,253,339.01	0.00	959,253,339.01	21,801,259.36	469,058,464.34	490,859,723.70

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
南京龙凤投资置业有限公司	0.00	1,031,332,971.69	1,031,332,971.69	1,037,071.23	5,101,587.31	-12,064,718.62	-12,064,718.62	2,659,583.12

八、 与金融工具相关的风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司董事会全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任。经营管理层递交的月度报告来审查已执行程序的有效性以及风险管理目标和政策的合理性。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

(一) 信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司主要面临赊销导致的客户信用风险。由于公司产品主要面向社会个人，如果房价短期内急剧降价，存在违约的风险。

(二) 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险。

（1）汇率风险

本公司无外币金融资产及负债以及承诺未来以外币支付的款项，无汇率风险。

（2）利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于银行长期借款、应付债券、关联方的资金拆借。公司目前的政策是固定利率借款占外部借款的 70%以上。为维持该比例，本公司可能运用利率互换以实现预期的利率结构。尽管该政策不能使本公司完全避免支付的利率超出现行市场利率的风险，也不能完全消除与利息支付波动相关的现金流量风险，但是管理层认为该政策实现了这些风险之间的合理平衡。

2018 年 12 月 31 日，公司应付债券面值余额为人民币 2,750,000,000.00 元。应付债券为固定利率，不存在利率变动风险。

(三) 流动性风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

九、 公允价值的披露

(一) 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				
◆可供出售金融资产				
权益工具投资	1,741,803,892.80	0.00	0.00	1,741,803,892.80
持续以公允价值计量的资产总额	1,741,803,892.80	0.00	0.00	1,741,803,892.80

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

企业在计量日能够取得该项权益工具在活跃市场上未经调整的报价,且获得的报价能够代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

十、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司和控股股东的情况

公司名称	企业类型	注册地	法定代表人	主营业务	注册资本(万元)	对本公司的持股比例(截止2018年12月31日)	对本公司的表决权比例(截止2018年12月31日)	本公司最终控制方
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	有限公司	南京市中央路165号	梁勇	省政府授权范围内的国有资产经营、管理、企业托管、资产重组、实物租赁等	150,000.00	52.12%	52.12%	江苏省人民政府

本公司控股股东的情况说明：

本公司的母公司为江苏凤凰出版传媒集团有限公司,江苏凤凰出版传媒集团有限公司前身为江苏省出版集团有限公司。2001 年，根据省级机关机构改革和政企分离的基本原则，江苏省出版新闻局与江苏省出版总社分立，同时组建江苏省出版集团有限公司，江苏省出版总社与江苏省出版集团有限公司为两块牌子一个班子，一体化运营。2003 年，江苏省出版集团

有限公司更名为江苏凤凰出版传媒集团有限公司。江苏省出版总社与凤凰集团实质上为同一主体，其资产由中共江苏省委宣传部和江苏省财政厅共同监督管理。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的其他关联方（不存在控制关系的关联方）情况

关联方名称	与本公司关系
江苏凤凰出版传媒股份有限公司	受本公司控股股东控制
江苏凤凰新华书店集团有限公司宜兴分公司	受本公司控股股东控制
江苏新广联光电股份有限公司	受本公司控股股东控制
南通凤凰广场投资有限公司	受本公司控股股东控制
江苏凤凰出版传媒集团财务有限公司	受本公司控股股东控制
江苏凤凰易采环境艺术设计有限公司	受本公司控股股东控制
陶爱明	公司高级管理人员
唐莹	公司高级管理人员直系亲属
董兆武	公司高级管理人员
许靛翠	公司高级管理人员
毕胜	公司高级管理人员
程钢	公司高级管理人员
任晓霞	公司高级管理人员直系亲属

(四) 关联方交易

1、 存在控制关系且已纳入本公司合并会计报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2、 关联担保情况

①本公司以及控股子公司接受下列关联方提供的担保：

担保方	被担保方	贷款单位	担保金额	贷款期限	担保是否已经履行完毕
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	江苏凤凰置业投资股份有限公司	16 凤凰 01	200,000 万元	2016-3-29~2021-3-29	否
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	江苏凤凰置业投资股份有限公司	14 凤凰债	75,000 万元	2014-9-12~2019-9-12	否

3、 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	利率	说明
拆入					
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	10,000 万元	2017 年 3 月 26 日	2018 年 3 月 26 日	4.785%	在建项目借款
江苏凤凰出版传媒集团有限公司	10,000 万元	2017 年 1 月 21 日	2018 年 1 月 19 日	4.785%	购买南京龙凤投资置业有限公司股权借款

本公司 2018 年向江苏凤凰出版传媒集团有限公司借款，计提利息 1,355,750.01 元，支付 1,648,166.67 元。

4、 提供服务

（1）2012 年 9 月 27 日，本公司全资子公司江苏凤凰置业有限公司与江苏凤凰出版传媒股份有限公司联合参加了合肥市包河区 S1207 号地块竞拍，并以 276,637,795.20 元的价格竞得该地块。2012 年 10 月 17 日，江苏凤凰置业有限公司、江苏凤凰出版传媒股份有限公司与合肥市国土资源局就受让该地块正式签订了土地出让协议。双方按《国有土地使用权出让合同》的约定共同支付土地出让金，其中江苏凤凰出版传媒股份有限公司支付 30,454,400.00 元，江苏凤凰置业有限公司支付 246,183,395.20 元。该项目中的凤凰文化广场 MALL（占地约 6.15 万平方米）由江苏凤凰出版传媒股份有限公司委托江苏凤凰置业有限公司代建，代建项目所需资金由江苏凤凰置业有限公司向江苏出版传媒股份有限公司收取，并代为向建设单位支付工程款项。根据双方签订的委托代建协议，以按双方最终确认的项目建安工程费用作为计算乙方委托事务报酬的基数依据，江苏凤凰出版传媒股份有限公司应按该基数的 0.5%向江苏凤凰置业有限公司支付委托事务报酬。截止 2018 年 12 月 31 日，由于代建项目尚未竣工，委托事务报酬尚未结算，未发生关联方交易金额。

（2）2013 年 7 月 30 日，江苏凤凰置业有限公司与江苏凤凰出版传媒股份有限公司联合竞得位于镇江市东吴路以南，宗地编号为 2013-4-4 号的地块以建设镇江凤凰文化广场项目。2013 年 11 月 18 日，江苏凤凰置业有限公司、江苏凤凰出版传媒股份有限公司与镇江市国土资源局就受让该地块正式签订了土地出让协议，土地出让金共计 3.98 亿元，其中江苏凤凰置业有限公司支付 3.08 亿元，江苏凤凰出版传媒股份有限公司支付 0.9 亿元。该地块规划建筑面积不超过 123,700 平方米，其中江苏凤凰出版传媒股份有限公司可建设文化 MALL 房产约 3 万平方米。该项目中的文化 MALL 将由江苏凤凰置业有限公司代建，代建项目资金由江苏凤凰置业有限公司向江苏出版传媒股份有限公司收取，并代为向建设单位支付工程款项。根据双方 2015 年 1 月 30 日签订的委托代建协议，以按竣工结算审计后双方最终确认的项目建安工程费用作为计算工程

委托事务报酬的基数依据，江苏凤凰出版传媒股份有限公司应按该基数的 0.5%向江苏凤凰置业有限公司支付委托事务报酬。截止 2018 年 12 月 31 日，由于代建项目委托事务报酬尚未结算，未发生关联方交易金额。

（3）2013 年 5 月 31 日，江苏凤凰置业有限公司与江苏凤凰出版传媒股份有限公司联合竞得位于泰兴市鼓楼北路西侧、大庆西路北侧地块，宗地编号为 TX2013-03 号的地块以建设泰兴凤凰文化广场项目。2013 年 6 月 3 日，江苏凤凰置业有限公司、江苏凤凰出版传媒股份有限公司与泰兴市国土资源局就受让该地块正式签订了土地出让协议，土地出让金共计 187,500,000.00 元，其中江苏凤凰置业有限公司支付 132,375,000.00 元，江苏凤凰出版传媒股份有限公司支付 55,125,000.00 元。该地块规划建筑面积不超过 137,928 平方米，其中江苏凤凰出版传媒股份有限公司可建设文化 MALL 房产不小于 3 万平方米。该项目中的文化 MALL 将由江苏凤凰置业有限公司代建。根据双方 2016 年 6 月 1 日签订的委托代建协议，以按竣工结算审计后双方最终确认的项目建安工程费用作为计算工程委托事务报酬的基数依据，江苏凤凰出版传媒股份有限公司应按该基数的 0.5%向江苏凤凰置业有限公司支付委托事务报酬。截止 2018 年 12 月 31 日，由于代建项目尚未竣工，委托事务报酬尚未结算，未发生关联方交易金额。

说明：自 2016 年 5 月起，公司执行“营改增”政策，上述合肥、镇江代建项目中代建部分的工程支出发票由施工方直接开具给江苏凤凰出版传媒股份有限公司，工程款项也由江苏凤凰出版传媒股份有限公司直接支付给建设单位，不再经本公司代收代付。泰兴代建项目发生在“营改增”政策出台之后，工程款项由江苏凤凰出版传媒股份有限公司直接支付给建设单位，未经本公司代收代付。

5、 购销商品的关联交易

采购商品情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
江苏新广联光电股份有限公司	盐城凤凰项目 LED 显示屏及相关服务	482,456.10	1,088,268.00
江苏新广联光电股份有限公司	盐城凤凰项目亮化工程	662,897.59	1,079,680.90
江苏新广联光电股份有限公司	合肥凤凰项目亮化设备材料采购及相关服务	894,998.03	140,229.86
江苏新广联光电股份有限公司	南通凤凰项目亮化工程		543,172.80
江苏新广联光电股份有限公司	镇江凤凰项目景观灯具采购	118,268.50	
江苏新广联光电股份有限公司	泰兴凤凰项目灯具采购及亮化	4,579,639.73	

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
	工程		
江苏凤凰易采环境艺术设计有限公司	宜兴地产项目售楼处装饰工程、室外露台绿化工程	555,994.78	502,500.00
江苏凤凰新华书店集团有限公司宜兴分公司	宜兴地产项目营销活动服务	840,000.00	

出售商品情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
陶爱明	合肥凤凰项目住宅一套（121.75 平方米）		1,192,541.00
许靛翠	镇江凤凰项目住宅一套（136.77 平方米）	1,265,122.50	
程钢	镇江凤凰项目住宅一套（90.10 平方米）	851,445.00	
唐莹	镇江凤凰项目住宅一套（108.44 平方米）	906,558.40	
董兆武	镇江凤凰项目住宅一套（90.45 平方米）	850,324.01	
任晓霞	镇江凤凰项目住宅一套（136.77 平方米）	1,247,342.40	

6、 关联租赁情况

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
江苏凤凰新华书店集团有限公司宜兴分公司	商业用房	67,500.00	112,500.00

7、 关联方提供金融服务

本公司与江苏凤凰出版传媒集团有限公司的控股子公司江苏凤凰出版传媒集团财务有限公司（以下简称“财务公司”）签署《金融服务协议》，接受财务公司为本公司（含子公司）提供存款、结算、信贷以及经中国银行业监督管理委员会批准的可从事的其他金融业务。

协议签署后两年内，本公司（含子公司）存放在财务公司的每日最高存款余额（包括应计利息及手续费）不超过 30 亿元（含本数），财务公司为本公司（含子公司）提供的综合授信额度每日使用余额不超过人民币合计 30 亿元（含本数）。

本公司（含子公司）与财务公司签订了《人民币单位协定存款协议》，协议约定各公司账户金额超过协定存款额度 5 万元时，超过部分按 1.35%的协定存款利率计息，低于协定存款额度时，对协定存款额度内的存款按结息日或支取日活期存款利率（2018

年活期存款年利率 0.385%）计息。

本公司（含子公司）财务公司账户存取情况如下：

年度	存入（包括应计利息）	支取	期末账户余额	本期确认的存款利息收入
2017	1,692,540,866.40	983,848,932.31	708,691,934.09	4,262,003.31
2018	2,409,930,864.02	1,283,879,100.43	1,834,743,697.68	9,706,501.80

8、 关联方往来余额

项　目	关联方单位	期末余额	年初余额
预付账款	江苏凤凰新华书店集团有限公司宜兴分公司		67,500.00
其他应收款	江苏凤凰新华书店集团有限公司宜兴分公司		18,000.00
应付账款	江苏新广联光电股份有限公司	322,066.07	183,312.61
应付账款	江苏凤凰易采环境艺术设计有限公司	48,084.40	
预收账款	唐莹		907,310.80
预收账款	董兆武		200,000.00
预收账款	许靛翠		200,000.00
预收账款	毕胜		100,000.00
预收账款	程钢		200,000.00
其他应付款	江苏凤凰出版传媒股份有限公司	228,203,097.92	228,203,097.92
其他应付款	江苏凤凰出版传媒集团有限公司		200,292,416.66
其他应付款	南通凤凰广场投资有限公司	308,000.00	308,000.00

十一、 政府补助

(一) 与收益相关的政府补助

种类	金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额		计入当期损益或冲减相关成本费用损失的项目
		本期发生额	上期发生额	
盐城市绿色建筑示范城市专项引导资金	500,000.00	500,000.00		其他收益
泰兴市第二批绿色建筑示范城市省级专项补助资金	1,389,120.00		1,389,120.00	其他收益

十二、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截止 2018 年 12 月 31 日，本公司无需说明的重大承诺事项。

(二) 或有事项

1、 资产负债表日存在的重要或有事项

本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2018 年 12 月 31 日止，担保累计余额为 46,372.10 万元，上述担保为阶段性担保，即从商品房承购人与银行签订按揭合同至商品房交付之日止。因尚未发生由于担保连带责任而发生损失之情形，该担保事项将不会对本公司的财务状况造成重大影响。

2、 截止 2018 年 12 月 31 日，除上述事项外，本公司无需说明的其他重大或有事项。

十三、 资产负债表日后事项

(一) 资产负债表日后非调整事项

1、 利润分配方案

2019 年 3 月 26 日，经本公司董事会会议审议并通过了《2018 年年度利润分配预案》，以 2018 年年末总股本 936,060,590 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1.00 元（含税），派发现金股利总额为 93,606,059 元，剩余未分配利润结转下一年度。本年度公司不进行公积金转增股本。

（二）截止报告日，除上述事项外，本公司无其他需要说明的资产负债表日后事项。

十四、 其他重要事项

1、 铁管巷土地收回事项

本公司控股公司南京龙凤投资置业有限公司（以下简称 “南京龙凤”）名下位于南京市核心商业区新街口的铁管巷 A、C 地块因政府规划调整被南京市国土资源局收回。该土地于 2017 年 12 月 15 日挂牌，于 2018 年 1 月 17 日成功竞拍。根据与南京市秦淮区人民政府签订的《收回补偿协议》，公司应取得的土地~~出让~~补偿款金额为 23.22 亿元，同步土地~~出让~~合同约定的时间节点和比例支付公司土地补偿金。2018 年 11 月 4 日公司已收到 50%土地~~出让~~补偿价款 11.61 亿元，2019 年 3 月 25 日公司已收到剩余 50%土地补偿价款 11.61 亿元。

本公司控股公司江苏凤凰置业有限公司（以下称“凤凰置业”）是南京龙凤的控股股东，股权占比为 77.31%；另一股东为上海泰龙房地产发展有限公司（以下称“上海泰龙”），股权

占比为 22.69%。根据 2010 年 10 月凤凰置业与上海泰龙、南京龙凤、重庆国际信托有限公司签订的协议约定，如果政府收回铁管巷 A、C 地块，则上海泰龙在南京龙凤的所有权益即告丧失，南京龙凤所有损益皆有凤凰置业独家承担和享有。2019 年 3 月，公司已经向上海泰龙发出告知函，告知政府回收铁管巷 A、C 地块的进展情况，并敦促其履行协议约定，将其持有的 22.69%股权变更至凤凰置业名下。告知函发出后，截止报告日上海泰龙没有做出回应，公司将继续督促其履行协议约定，并保留采取进一步措施的权利。

2、 截止 2018 年 12 月 31 日，本公司无需说明的其他重要事项。

十五、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收股利	290,000,000.00	190,000,000.00
其他应收款	99,400,980.03	58,985,507.74
合计	389,400,980.03	248,985,507.74

1、 应收股利

（1）应收股利明细

项目（或被投资单位）	期末余额	年初余额
江苏凤凰置业有限公司	290,000,000.00	190,000,000.00
合计	290,000,000.00	190,000,000.00

2、 其他应收款

（1）其他应收款分类披露：

类别	期末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）		金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款						1,125,991.00	1.87	1,125,991.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	99,400,980.03	100.00			99,400,980.03	58,985,507.74	98.13			58,985,507.74
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	99,400,980.03	100.00		--	99,400,980.03	60,111,498.74	100.00	1,125,991.00	--	58,985,507.74

（2）组合中，采用个别认定法计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
江苏凤凰置业有限公司	98,882,280.03			合并范围内无需计提坏账准备
泰兴市凤凰地产有限公司	220,000.00			合并范围内无需计提坏账准备
无锡宜康置业有限公司	145,000.00			合并范围内无需计提坏账准备
盐城凤凰地产有限公司	73,000.00			合并范围内无需计提坏账准备
南通凤凰置业有限公司	72,000.00			合并范围内无需计提坏账准备
苏州凤凰置业有限公司	8,700.00			合并范围内无需计提坏账准备
合计	99,400,980.03		--	

（3）本期计提、收回或转回坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期转回坏账准备金额 1,125,991.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位名称	转回或收回金额	确定原坏账准备的依据及其合理性	转回或收回原因	收回方式
中国耀华玻璃集团有限公司	1,125,991.00	诉讼赔款预计无法收回	收到款项	银行存款
合计	1,125,991.00			

（4）期末其他应收款余额中无应收持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东欠款。

(二) 长期股权投资

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,561,150,614.66	0.00	2,561,150,614.66	2,561,150,614.66	0.00	2,561,150,614.66
合计	2,561,150,614.66	0.00	2,561,150,614.66	2,561,150,614.66	0.00	2,561,150,614.66

1、 对子公司投资

被投资单位	核算方法	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	持股比例	表决权比例	本期计提减值准备	减值准备期末余额
江苏凤凰置业有限公司	成本法	1,281,150,614.66	0.00	0.00	1,281,150,614.66	100.00%	100.00%	0.00	0.00
盐城凤凰地产有限公司	成本法	340,000,000.00	0.00	0.00	340,000,000.00	94.44%	94.44%	0.00	0.00
合肥凤凰文化地产有限公司	成本法	380,000,000.00	0.00	0.00	380,000,000.00	79.17%	79.17%	0.00	0.00
镇江凤凰文化地产有限公司	成本法	300,000,000.00	0.00	0.00	300,000,000.00	93.75%	93.75%	0.00	0.00
泰兴市凤凰地产有限公司	成本法	260,000,000.00	0.00	0.00	260,000,000.00	92.86%	92.86%	0.00	0.00
合计		2,561,150,614.66	0.00	0.00	2,561,150,614.66	--	--	0.00	0.00

本公司长期股权投资的账面价值均低于其可收回金额，故未计提长期投资减值准备

(三) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	100,000,000.00	0.00
合计	100,000,000.00	0.00

(四) 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	94,107,816.91	-19,403,157.86
加：资产减值准备	-1,125,991.00	
固定资产折旧	87,054.29	
财务费用	-2,442,898.78	20,527,237.78
投资损失	-100,000,000.00	
经营性应收项目的减少	-641,252.09	-2,746,247.53
经营性应付项目的增加	-299,230.87	215,457.86
经营活动产生的现金流量净额	-10,314,501.54	-1,406,709.75
② 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额（扣除受限的现金）	631,345,274.12	549,284,115.18
减：现金的期初余额（扣除受限的现金）	549,284,115.18	997,440,326.16
现金及现金等价物净增加额	82,061,158.94	-448,156,210.98

十六、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	本期发生额	上期发生额
持有待售资产处置损益	1,139,993,666.98	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	500,000.00	1,389,120.00
委托他人投资或管理资产的损益	10,398,715.33	12,692,625.53
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,125,991.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,091,317.12	-8,549,718.81
减：所得税影响额	321,627,987.27	-37,289.19
少数股东权益影响额	237,070,513.37	80.43
合计	591,228,555.55	5,569,235.48

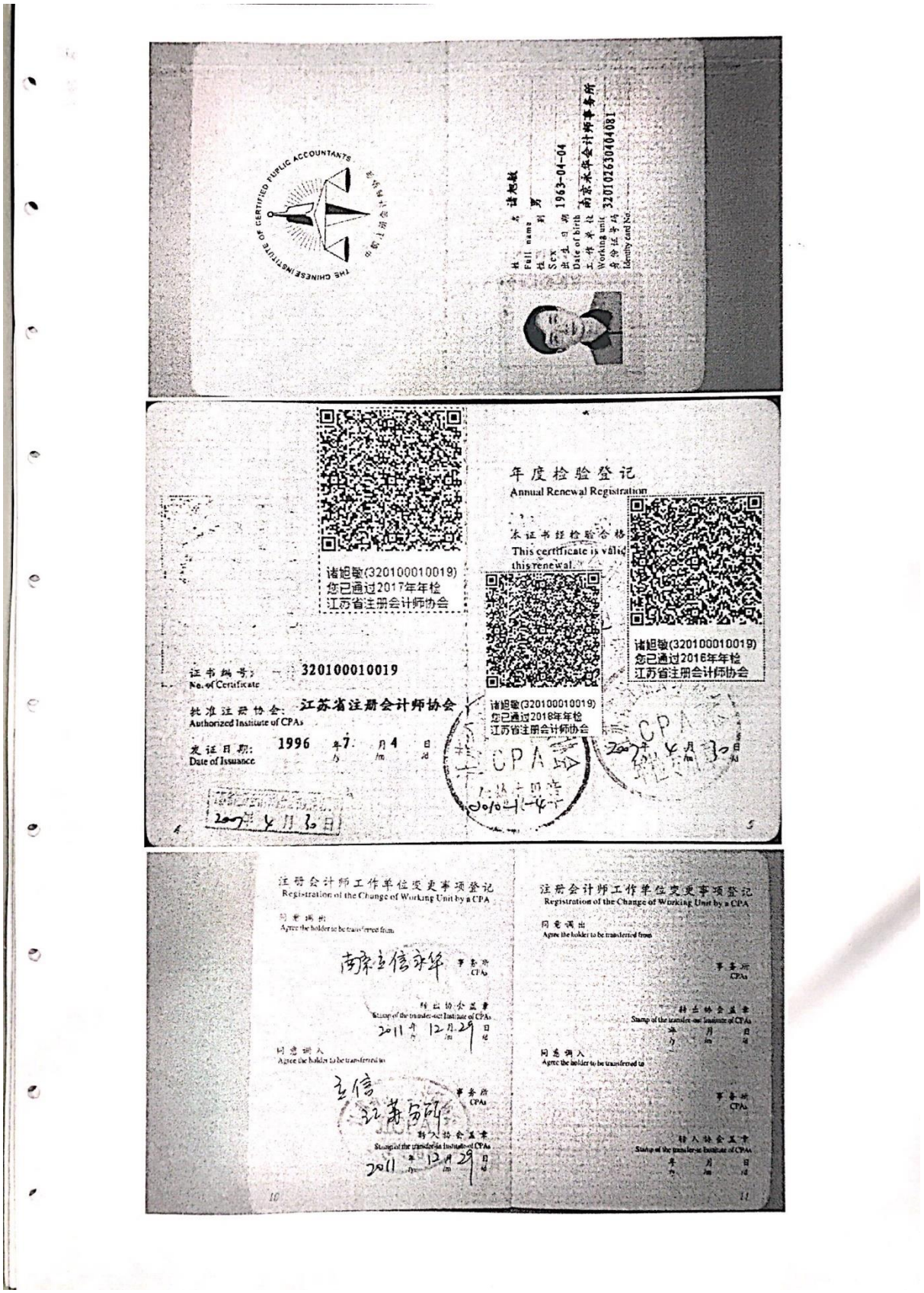
(二) 净资产收益率及每股收益：

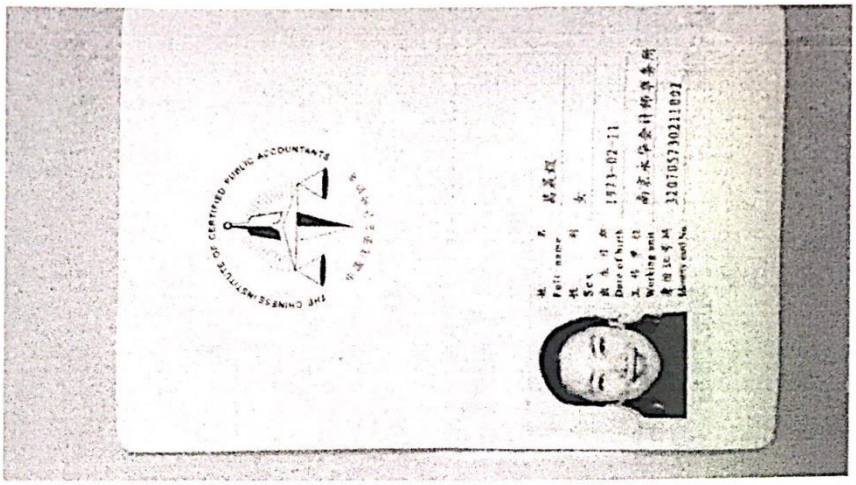
报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	14.05	0.6027	0.6027
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.67	-0.0289	-0.0289

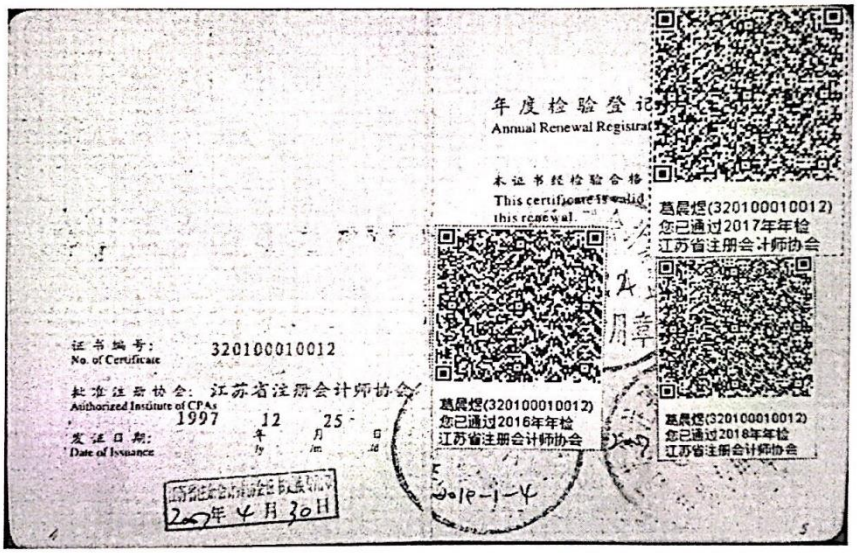
江苏凤凰置业投资股份有限公司

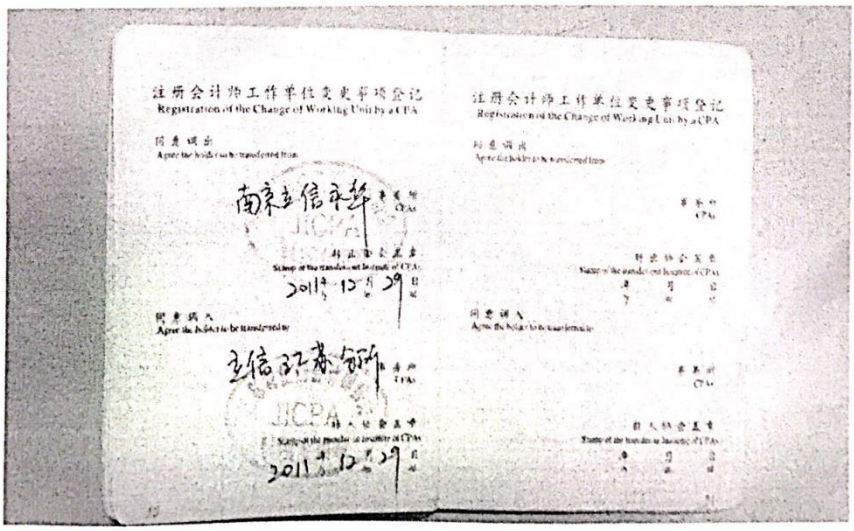
（加盖公章）

二〇一九年三月二十六日


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
Full name
Sex
Date of birth 1963-04-04
Working unit
Identity card No.
年度检验登记
Annual Renewal Registration
This certificate is valid
this renewal.
诸旭敏(320100010019)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会
诸旭敏(320100010019)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会
诸旭敏(320100010019)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会
No. of Certificate 320100010019
Authorized Institute of CPAs 江苏省注册会计师协会
Date of Issuance 1996 年 7 月 4 日
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
Agree the holder to be transferred from
南京立信永华
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2011 年 12 月 29 日
Agree the holder to be transferred to
立信
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2011 年 12 月 29 日
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
Agree the holder to be transferred from
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
Agree the holder to be transferred to
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs




年度检验登记
Annual Renewal Registration
证书编号:
No. of Certificate
320100010012
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs
江苏省注册会计师协会
发证日期:
Date of Issuance
1997 12 25
葛晨煜(320100010012)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会
葛晨煜(320100010012)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会
葛晨煜(320100010012)
您已通过2018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
南京立信永华
同意调入
Agree the holder to be transferred to
立信环球
JICPA

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310101568093764U

证照编号 01000000201808150101

名　　称　立信会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

主要经营场所　上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

执行事务合伙人　朱建弟

成立日期　2011 年 1 月 24 日

合伙期限　2011 年 1 月 24 日至 约定期限

经营范围　审查企业会计报表，出具其审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

登记机关　上海市黄浦区市场监督管理局

2018 年 08 月 15 日

企业信用信息公示系统网址：https://www.sgs.gov.cn/notice

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：朱建弟

主任会计师：

经 营 场 所：上海市黄浦区南京东路61号四楼

组 织 形 式：特殊普通合伙制

执业证书编号：31000006

批准执业文号：沪财会〔2000〕26号（转制批文 沪财会[2010]82号）

批准执业日期：2000年6月13日（转制日期 2010年12月31日）

证书序号：0001247

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：上海市财政局

二〇一八 年 六 月 一 日

中华人民共和国财政部制

证书序号：000194

会计师事务所

证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

立信会计师事务所（特殊普通合伙）执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：朱建弟

证书号：34　　发证机关：中华人民共和国财政部　中国证券监督管理委员会

证书有效期至：二〇　九年七月　十日