



中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
Zhonghui Certified Public Accountants LLP

地址 (Add): 中国杭州市钱江新城新业路8号UDC时代大厦A座6层
邮编 (P.C): 310016
电话 (Tel): 0571-88879999
传真 (Fax): 0571-88879000
www.zhcpa.cn

南京栖霞建设股份有限公司 2020 年度审计报告

目 录

	<u>页次</u>
一、审计报告	1-6
二、财务报表	7-18
(一) 合并资产负债表	7-8
(二) 合并利润表	9
(三) 合并现金流量表	10
(四) 合并所有者权益变动表	11-12
(五) 母公司资产负债表	13-14
(六) 母公司利润表	15
(七) 母公司现金流量表	16
(八) 母公司所有者权益变动表	17-18
三、财务报表附注	19-142

审计报告

中汇会审[2021]3525号

南京栖霞建设股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了南京栖霞建设股份有限公司(以下简称栖霞建设公司)财务报表，包括2020年12月31日的合并及母公司资产负债表，2020年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

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，公允反映了栖霞建设公司2020年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020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，我们独立于栖霞建设公司，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、 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。

（一）存货可变现净值的确定

相关信息披露详见财务报表附注三(十四)、五(六)、五(四十六)。

1、事项描述

截止 2020年12月31日，栖霞建设公司开发成本、已完工开发产品(以下统称“存货”)的账面余额1,606,138.50万元，计提存货跌价准备19,543.38万元，本期确认存货跌价损失0.00万元。

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，管理层需对每个拟开发项目和在建项目达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预期未来净售价（参考附近地段房地产项目的最近交易价格）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。

由于存货对栖霞建设公司资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，特别是考虑到当前的经济环境在各个城市推出的各种应对房地产市场的措施，我们将栖霞建设公司存货的可变现净值的确定识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们对存货可变现净值的确定实施的审计程序主要包括：

（1）评价并测试了管理层与编制和监督预算及预测各存货项目的建造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，询问项目的进度和项目总预算；

（3）评价管理层所采用的估值方法，将估值中采用的关键估计和假设，与市场可获取数据和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最新预算进行比较，并通过比较分析历史同类在产品至完工时仍需发生的成本，对管理层估计的合理性进行评估；

(5) 获取存货跌价准备计算表，执行存货减值测试，检查是否按照相关会计政策执行，检查以前年度计提的存货跌价准备本期的变化情况等，分析存货跌价准备计提是否充分。

(二) 房地产开发项目的收入确认

相关信息披露详见财务报表附注三(二十八)、五(二十一)、五(三十六)。

1、事项描述

房地产开发项目的收入占栖霞建设公司2020年度营业收入总额的91.92%。栖霞建设公司在以下所有条件均已满足时确认房地产开发项目的收入：在房产完工并验收合格，签订了销售合同，达到销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

由于房地产开发项目的收入对栖霞建设公司的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的微小错报汇总起来可能对栖霞建设公司的利润产生重大影响，因此，我们将栖霞建设公司房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们对房地产开发项目的收入确认实施的审计程序主要包括：

(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) 检查栖霞建设公司的房产标准买卖合同条款，以评价栖霞建设公司有关房地产开发项目的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、竣工验收报告、正式书面交房通知书、房屋入住流程表、合同收款情况等支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照栖霞建设公司的收入确认政策确认；

(4) 就资产负债表日前后确认房产销售收入，选取样本，检查可以证明房产销售可以确认收入的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；

(5) 对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较。

四、其他信息

栖霞建设公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括2020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，管理层负责评估栖霞建设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栖霞建设公司、终止运营或别无其他现实的选择。

栖霞建设公司治理层(以下简称治理层)负责监督栖霞建设公司的财务报告过程。

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：

（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，就可能导致对栖霞建设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栖霞建设公司不能持续经营。

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

（六）就栖霞建设公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。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。



中国注册会计师：
(项目合伙人)



中国注册会计师：



报告日期：2021年4月28日

合并资产负债表

2020年12月31日

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审核专审(表3)

编制单位：南京栖霞建设股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释号	行次	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：				
货币资金	五(一)	1	2,323,023,548.63	2,277,642,923.72
结算备付金		2	-	-
拆出资金		3	-	-
交易性金融资产	五(二)	4	105,028,000.00	193,739,208.81
衍生金融资产		5	-	-
应收票据		6	-	-
应收账款	五(三)	7	30,209,444.83	10,259,641.93
应收款项融资		8	-	-
预付款项	五(四)	9	45,695,712.94	47,864,976.36
应收保费		10	-	-
应收分保账款		11	-	-
应收分保合同准备金		12	-	-
其他应收款	五(五)	13	357,317,795.26	1,334,594,691.05
其中：应收利息		14	-	-
应收股利		15	-	-
买入返售金融资产		16	-	-
存货	五(六)	17	15,866,714,698.72	13,592,069,511.60
合同资产	五(七)	18	36,424,154.82	-
持有待售资产		19	-	-
一年内到期的非流动资产		20	-	-
其他流动资产	五(八)	21	259,954,103.20	220,952,941.71
流动资产合计		22	19,024,367,458.40	17,677,123,895.18
非流动资产：				
发放贷款及垫款	五(九)	23	66,973,307.14	84,917,209.92
债权投资		24	-	-
其他债权投资		25	-	-
长期应收款		26	-	-
长期股权投资	五(十)	27	890,236,409.88	645,188,518.96
其他权益工具投资	五(十一)	28	800,102,884.43	914,706,507.89
其他非流动金融资产		29	-	-
投资性房地产	五(十二)	30	918,641,076.70	954,720,086.10
固定资产	五(十三)	31	26,540,562.89	29,505,707.30
在建工程		32	-	-
生产性生物资产		33	-	-
油气资产		34	-	-
无形资产	五(十四)	35	1,471,797.04	1,734,371.08
开发支出		36	-	-
商誉		37	-	-
长期待摊费用	五(十五)	38	21,286,109.97	9,179,388.12
递延所得税资产	五(十六)	39	368,017,116.23	278,549,571.47
其他非流动资产		40	-	-
非流动资产合计		41	3,093,269,264.28	2,918,501,360.84
资产总计		42	22,117,636,722.68	20,595,625,256.02

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表(续)

2020年12月31日

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审核专 会 会 表 (2)

编制单位: 南京栖霞建设股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释号	行次	2020年12月31日	2019年12月31日
流动负债:				
短期借款	五(十七)	43	58,669,994.44	-
向中央银行借款		44	-	-
拆入资金		45	-	-
交易性金融负债		46	-	-
衍生金融负债		47	-	-
应付票据	五(十八)	48	53,118,490.12	52,728,976.40
应付账款	五(十九)	49	589,717,255.12	604,838,187.84
预收款项	五(二十)	50	11,761,894.67	4,102,428,585.68
合同负债	五(二十一)	51	4,084,434,803.14	-
卖出回购金融资产款		52	-	-
吸收存款及同业存放		53	-	-
代理买卖证券款		54	-	-
代理承销证券款		55	-	-
应付职工薪酬	五(二十二)	56	7,224,347.02	7,596,569.62
应交税费	五(二十三)	57	225,750,210.86	204,292,058.83
其他应付款	五(二十四)	58	1,666,906,817.60	1,069,326,524.07
其中: 应付利息		59	-	-
应付股利		60	-	-
应付手续费及佣金		61	-	-
应付分保账款		62	-	-
持有待售负债		63	-	-
一年内到期的非流动负债	五(二十五)	64	2,477,909,778.10	3,519,799,904.58
其他流动负债	五(二十六)	65	2,375,044,769.01	1,001,483,470.32
流动负债合计		66	11,550,538,360.08	10,562,494,277.34
非流动负债:				
保险合同准备金		67	-	-
长期借款	五(二十七)	68	4,434,934,177.46	3,903,459,092.12
应付债券	五(二十八)	69	1,864,740,263.72	2,061,924,917.36
其中: 优先股		70	-	-
永续债		71	-	-
长期应付款	五(二十九)	72	296,286.45	296,286.45
长期应付职工薪酬		73	-	-
预计负债		74	-	-
递延收益		75	-	-
递延所得税负债	五(十六)	76	12,908,408.94	20,970,579.41
其他非流动负债	五(三十)	77	5,874,418.40	9,091,627.90
非流动负债合计		78	6,318,753,554.97	5,995,742,503.24
负债合计		79	17,869,291,915.05	16,558,236,780.58
所有者权益:				
股本	五(三十一)	80	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
其他权益工具		81	-	-
其中: 优先股		82	-	-
永续债		83	-	-
资本公积	五(三十二)	84	1,045,281,560.37	1,050,082,722.20
减: 库存股		85	-	-
其他综合收益	五(三十三)	86	11,597,279.95	63,781,176.81
专项储备		87	-	-
盈余公积	五(三十四)	88	404,171,649.66	388,843,377.20
一般风险准备		89	-	-
未分配利润	五(三十五)	90	1,651,627,694.12	1,401,194,558.16
归属于母公司所有者权益合计		91	4,162,678,184.10	3,953,901,834.37
少数股东权益		92	85,666,623.53	83,486,641.07
所有者权益合计		93	4,248,344,807.63	4,037,388,475.44
负债和所有者权益总计		94	22,117,636,722.68	20,595,625,256.02

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





合并利润表

2020年度

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审核专章(3)
金额单位:人民币元

编制单位:南京栖霞建设股份有限公司

项目	注释号	行次	2020年度	2019年度
一、营业收入		1	3,305,223,664.72	2,306,222,350.93
其中:营业收入	五(三十六)	2	3,294,698,994.57	2,289,126,074.77
利息收入	五(三十七)	3	10,524,670.15	17,096,276.16
已赚保费		4	-	-
手续费及佣金收入		5	-	-
二、营业总成本		6	3,040,536,175.78	1,872,902,524.54
其中:营业成本	五(三十六)	7	2,255,386,907.25	1,338,031,996.51
利息支出		8	-	-
手续费及佣金支出		9	-	-
退保金		10	-	-
赔付支出净额		11	-	-
提取保险责任准备金净额		12	-	-
保单红利支出		13	-	-
分保费用		14	-	-
税金及附加	五(三十八)	15	419,912,401.56	234,792,018.38
销售费用	五(三十九)	16	78,517,434.77	78,144,667.08
管理费用	五(四十)	17	103,662,089.91	85,826,629.55
研发费用		18	-	-
财务费用	五(四十一)	19	183,057,342.29	136,107,213.02
其中:利息费用		20	183,299,662.93	154,806,055.82
利息收入		21	16,417,114.02	30,294,085.54
加:其他收益	五(四十二)	22	1,034,561.58	466,986.66
投资收益(损失以“-”号填列)	五(四十三)	23	118,797,580.92	-93,330,976.58
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		24	4,445,473.37	-120,200,956.78
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		25	-	-
汇兑收益(损失以“-”号填列)		26	-	-
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)		27	-	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	五(四十四)	28	-5,535,819.93	12,363,333.73
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五(四十五)	29	2,059,749.61	-1,771,865.08
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五(四十六)	30	-	1,477,749.54
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五(四十七)	31	-26,224.90	-
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		32	381,017,336.22	352,525,054.66
加:营业外收入	五(四十八)	33	29,778,925.81	88,052,929.09
减:营业外支出	五(四十九)	34	1,512,215.13	6,867,955.07
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		35	409,284,046.90	433,710,028.68
减:所得税费用	五(五十)	36	92,662,771.94	132,982,265.98
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		37	316,621,274.96	300,727,762.70
(一)按经营持续性分类				
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		38	316,621,274.96	300,727,762.70
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		39	-	-
(二)按所有权归属分类				
1.归属于母公司所有者的净利润		40	326,477,927.23	298,100,330.34
2.少数股东损益		41	-9,856,652.27	2,627,432.36
六、其他综合收益的税后净额		42	-52,183,896.86	-132,564,503.64
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		43	-52,183,896.86	-132,564,503.64
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		44	-49,414,810.47	-133,970,716.92
1.重新计量设定受益计划变动额		45	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		46	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动		47	-49,414,810.47	-133,970,716.92
4.企业自身信用风险公允价值变动		48	-	-
5.其他		49	-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益		50	-2,769,086.39	1,406,213.28
1.权益法下可转损益的其他综合收益		51	-2,769,086.39	1,406,213.28
2.应收款项融资公允价值变动		52	-	-
3.其他债权投资公允价值变动		53	-	-
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		54	-	-
5.应收款项融资信用减值准备		55	-	-
6.其他债权投资信用减值准备		56	-	-
7.现金流量套期储备		57	-	-
8.外币财务报表折算差额		58	-	-
9.其他		59	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		60	-	-
七、综合收益总额(综合亏损总额以“-”号填列)		61	264,437,378.10	168,163,259.06
归属于母公司所有者的综合收益总额		62	274,294,030.37	165,535,826.70
归属于少数股东的综合收益总额		63	-9,856,652.27	2,627,432.36
八、每股收益:				
(一)基本每股收益(元/股)		64	0.3109	0.2839
(二)稀释每股收益(元/股)		65	0.3109	0.2839

法定代表人:



主管会计工作负责人



会计机构负责人:



合并现金流量表

2020年度

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审核专(会合03表3)
金额单位:人民币元

编制单位: 南京栖霞建设股份有限公司

项 目	注释号	行次	2020年度	2019年度
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	3,428,699,910.89	4,258,840,369.74
客户存款和同业存放款项净增加额		2	-	-
向中央银行借款净增加额		3	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额		4	-	-
收到原保险合同保费取得的现金		5	-	-
收到再保险业务现金净额		6	-	-
保户储金及投资款净增加额		7	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金		8	11,367,670.29	18,430,928.84
拆入资金净增加额		9	-	-
回购业务资金净增加额		10	-	-
代理买卖证券收到的现金净额		11	-	-
收到的税费返还		12	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	五(五十一)、1	13	166,863,666.04	174,517,051.13
经营活动现金流入小计		14	3,606,931,247.22	4,451,788,349.71
购买商品、接受劳务支付的现金		15	3,121,869,668.37	6,042,053,784.15
客户贷款及垫款净增加额		16	-15,500,000.00	-46,900,000.00
存放中央银行和同业款项净增加额		17	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金		18	-	-
拆出资金净增加额		19	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金		20	-	-
支付保单红利的现金		21	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		22	162,323,611.87	159,658,813.46
支付的各项税费		23	396,027,622.63	462,835,826.48
支付其他与经营活动有关的现金	五(五十一)、2	24	175,877,837.43	165,836,481.47
经营活动现金流出小计		25	3,840,598,740.30	6,783,484,905.56
经营活动产生的现金流量净额		26	-233,667,493.08	-2,331,696,555.85
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金		27	412,800,768.98	653,021,604.34
取得投资收益收到的现金		28	91,398,397.14	29,611,442.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		29	12,835,197.13	9,903,792.38
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		30	5,032,966.61	-
收到其他与投资活动有关的现金	五(五十一)、3	31	1,129,067,289.05	61,055,194.89
投资活动现金流入小计		32	1,651,134,618.91	753,592,034.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		33	17,074,343.98	9,628,173.96
投资支付的现金		34	361,041,780.10	278,676,658.75
质押贷款净增加额		35	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		36	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	五(五十一)、4	37	109,891,776.33	6,597,690.28
投资活动现金流出小计		38	488,007,900.41	294,902,522.99
投资活动产生的现金流量净额		39	1,163,126,718.50	458,689,511.21
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金		40	249,500,000.00	92,000,000.00
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		41	-	-
取得借款收到的现金		42	5,406,274,069.56	4,536,187,476.13
收到其他与筹资活动有关的现金	五(五十一)、5	43	817,667,480.04	1,393,770,403.07
筹资活动现金流入小计		44	6,473,441,549.60	6,021,957,879.20
偿还债务支付的现金		45	6,029,090,000.00	3,177,740,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		46	720,132,846.28	717,645,560.59
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润		47	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	五(五十一)、6	48	618,765,614.17	29,675,395.37
筹资活动现金流出小计		49	7,367,988,460.45	3,925,060,955.96
筹资活动产生的现金流量净额		50	-894,546,910.85	2,096,896,923.24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		51	-	-
五、现金及现金等价物净增加额		52	34,912,314.57	223,889,878.60
加:期初现金及现金等价物余额		53	2,211,257,125.47	1,987,367,246.87
六、期末现金及现金等价物余额		54	2,246,169,440.04	2,211,257,125.47

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





合并所有者权益变动表

2020年度

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审核专用章(44号)

金额单位：人民币元

项目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	股本		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
	优先股	永续债										
一、上期期末余额	1,050,000,000.00	-	1,050,082,722.20	-	63,781,176.81	-	388,843,377.20	-	1,401,194,558.16	-	83,486,641.07	4,037,388,475.44
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	745,003.12	-	321,655,978.07	-	-	33,400,981.19
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	1,050,000,000.00	-	1,050,082,722.20	-	63,781,176.81	-	389,588,380.32	-	1,433,850,536.23	-	83,486,641.07	4,070,789,456.63
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-4,801,161.83	-	-52,183,896.86	-	14,583,269.34	-	217,777,157.89	-	2,179,982.46	177,555,351.00
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-49,414,810.47	-	-	-	326,477,927.23	-	-9,856,652.25	267,206,464.51
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-3,185,448.78	-	-	-	-	-	-	-	4,500,000.00	1,314,551.22
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-3,185,448.78	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-3,185,448.78	-	-	-	13,495,019.34	-	-118,495,019.34	-	-1,000,000.00	-106,000,000.00
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-13,495,019.34	-	-	-
3. 对所有者分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-105,000,000.00	-	-1,000,000.00	-106,000,000.00
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	1,088,250.00	-	9,794,250.00	-	-	10,882,500.00
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	1,088,250.00	-	9,794,250.00	-	-	10,882,500.00
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-1,615,713.05	-	-2,769,086.39	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	1,050,000,000.00	-	1,045,281,560.37	-	11,597,279.95	-	404,171,649.66	-	1,651,627,694.12	-	85,686,623.53	4,248,344,807.63

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____



合并所有者权益变动表 (续)

2020年度

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审核(会专审字)

金额单位: 人民币元

编制单位: 南京栖霞建设股份有限公司

项目	2019年度										所有者权益合计		
	归属于母公司所有者权益												
	股本		资本公积		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	其他	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	少数股东权益				
一、上期期末余额				1,050,082,722.20		83,205,516.36			347,991,211.10		1,087,351,982.87	40,372,665.89	3,669,004,098.42
加: 会计政策变更						103,140,164.09							103,140,164.09
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额				1,050,082,722.20		196,345,680.45			347,991,211.10		1,087,351,982.87	40,372,665.89	3,772,144,262.51
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						-132,564,503.64			40,852,166.10		313,842,575.29	43,113,975.18	265,244,212.93
(一) 综合收益总额						-133,970,716.92					298,100,330.34	2,627,432.35	166,757,045.78
1. 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. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(二) 利润分配													
1. 提取盈余公积									24,692,724.99		-129,692,724.99		486,542.82
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者的分配									24,692,724.99		-24,692,724.99		-105,000,000.00
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本													
2. 盈余公积转增资本													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期末余额				1,050,082,722.20		63,781,176.81			388,843,377.20		1,401,194,558.16	83,486,641.07	4,037,388,475.44

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 

法定代表人: 

母公司资产负债表

2020年12月31日

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审核 审计报告(3)

编制单位：南京栖霞建设股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释号	行次	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：				
货币资金		1	941,954,529.98	1,593,784,122.69
交易性金融资产		2	105,028,000.00	176,789,014.67
衍生金融资产		3	-	-
应收票据		4	-	-
应收账款	十四(一)	5	483,252.35	26,686.80
应收款项融资		6	-	-
预付款项		7	8,238,825.07	9,799,686.81
其他应收款	十四(二)	8	2,578,332,950.09	4,074,361,361.13
其中：应收利息		9	-	-
应收股利		10	-	-
存货		11	6,144,822,934.72	6,001,805,499.40
合同资产		12	-	-
持有待售资产		13	-	-
一年内到期的非流动资产		14	-	-
其他流动资产		15	73,276,224.47	73,341,679.54
流动资产合计		16	9,852,136,716.68	11,929,908,051.04
非流动资产：				
债权投资		17	-	-
其他债权投资		18	-	-
长期应收款		19	-	-
长期股权投资	十四(三)	20	3,619,267,223.29	3,288,027,545.98
其他权益工具投资		21	800,102,884.43	914,706,507.89
其他非流动金融资产		22	-	-
投资性房地产		23	349,244,586.95	362,847,749.11
固定资产		24	8,843,072.95	10,894,459.75
在建工程		25	-	-
生产性生物资产		26	-	-
油气资产		27	-	-
无形资产		28	1,392,313.40	1,443,195.74
开发支出		29	-	-
商誉		30	-	-
长期待摊费用		31	20,361,582.23	7,016,326.14
递延所得税资产		32	176,716,916.44	159,027,364.53
其他非流动资产		33	-	-
非流动资产合计		34	4,975,928,579.69	4,743,963,149.14
资产总计		35	14,828,065,296.37	16,673,871,200.18

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：







母 公 司 资 产 负 债 表 (续)

2020年12月31日


中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审 核 专 用 章 (3)

编制单位：南京栖霞建设股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	行次	2020年12月31日	2019年12月31日
流动负债：				
短期借款		36	58,669,994.44	-
交易性金融负债		37	-	-
衍生金融负债		38	-	-
应付票据		39	12,404,804.01	17,035,911.60
应付账款		40	288,837,340.45	339,944,721.13
预收款项		41	6,797,452.81	1,123,976,513.60
合同负债		42	1,258,972,769.00	
应付职工薪酬		43	7,825.08	37,156.39
应交税费		44	42,220,330.65	141,684,652.35
其他应付款		45	1,454,957,970.01	1,753,621,438.42
其中：应付利息		46	-	-
应付股利		47	-	-
持有待售负债		48	-	-
一年内到期的非流动负债		49	1,788,729,544.17	3,476,709,307.36
其他流动负债		50	2,124,311,706.68	1,001,483,470.32
流动负债合计		51	7,035,909,737.30	7,854,493,171.17
非流动负债：				
长期借款		52	1,800,212,730.84	2,610,773,439.35
应付债券		53	1,864,740,263.72	2,061,924,917.36
其中：优先股		54	-	-
永续债		55	-	-
长期应付款		56	-	-
长期应付职工薪酬		57	-	-
预计负债		58	-	-
递延收益		59	-	-
递延所得税负债		60	10,048,641.48	20,791,654.52
其他非流动负债		61	2,412,118.40	5,629,327.90
非流动负债合计		62	3,677,413,754.44	4,699,119,339.13
负债合计		63	10,713,323,491.74	12,553,612,510.30
所有者权益：				
股本		64	1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
其他权益工具		65	-	-
其中：优先股		66	-	-
永续债		67	-	-
资本公积		68	1,027,103,218.23	1,028,718,931.28
减：库存股		69	-	-
其他综合收益		70	11,597,279.95	63,781,176.81
专项储备		71	-	-
盈余公积		72	404,171,649.66	388,843,377.20
未分配利润		73	1,621,869,656.79	1,588,915,204.59
所有者权益合计		74	4,114,741,804.63	4,120,258,689.88
负债和所有者权益总计		75	14,828,065,296.37	16,673,871,200.18

法定代表人： 

主管会计工作负责人： 

会计机构负责人： 

母 公 司 利 润 表

2020年度

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审核专 鉴企02表3)

编制单位：南京栖霞建设股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	行次	2020年度	2019年度
一、营业收入	十四(四)	1	854,885,944.30	1,472,970,334.06
减：营业成本	十四(四)	2	547,050,086.05	767,335,962.79
税金及附加		3	93,964,443.35	161,545,590.41
销售费用		4	18,998,589.09	29,774,081.12
管理费用		5	50,015,230.79	41,974,268.69
研发费用		6	-	-
财务费用		7	170,648,183.90	108,143,071.46
其中：利息费用		8	215,175,167.20	170,974,711.65
利息收入		9	-55,737,061.48	71,388,179.34
加：其他收益		10	193,751.78	77,351.30
投资收益(损失以“-”号填列)	十四(五)	11	151,065,022.05	-80,172,175.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		12	-3,316,531.75	-116,549,791.99
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		13	-	-
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)		14	-	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		15	-5,535,625.79	518,437.86
信用减值损失(损失以“-”号填列)		16	4,439,047.58	-1,860,329.06
资产减值损失(损失以“-”号填列)		17	-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)		18	-2,539.17	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		19	124,369,067.57	282,760,644.41
加：营业外收入		20	28,515,840.69	77,226,862.87
减：营业外支出		21	1,153,700.07	538,892.30
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		22	151,731,208.19	359,448,614.98
减：所得税费用		23	16,781,014.76	112,521,365.08
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		24	134,950,193.43	246,927,249.90
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		25	134,950,193.43	246,927,249.90
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		26	-	-
五、其他综合收益的税后净额		27	-52,183,896.86	-132,564,503.64
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		28	-49,414,810.47	-133,970,716.92
1.重新计量设定受益计划变动额		29	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		30	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动		31	-49,414,810.47	-133,970,716.92
4.企业自身信用风险公允价值变动		32	-	-
5.其他		33	-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益		34	-2,769,086.39	1,406,213.28
1.权益法下可转损益的其他综合收益		35	-2,769,086.39	1,406,213.28
2.应收款项融资公允价值变动		36	-	-
3.其他债权投资公允价值变动		37	-	-
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		38	-	-
5.应收款项融资信用减值准备		39	-	-
6.其他债权投资信用减值准备		40	-	-
7.现金流量套期储备		41	-	-
8.外币财务报表折算差额		42	-	-
9.其他		43	-	-
六、综合收益总额(综合亏损总额以“-”号填列)		44	82,766,296.57	114,362,746.26
七、每股收益：				
(一)基本每股收益(元/股)		45		
(二)稀释每股收益(元/股)		46		

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母 公 司 现 金 流 量 表

2020年度

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审核专用章(3)
金额单位: 人民币元

编制单位: 南京栖霞建设股份有限公司

项 目	注 释 号	行 次	2020年度	2019年度
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	1,113,701,371.13	1,493,627,358.32
收到的税费返还		2	-	-
收到其他与经营活动有关的现金		3	127,331,325.05	168,941,064.98
经营活动现金流入小计		4	1,241,032,696.18	1,662,568,423.30
购买商品、接受劳务支付的现金		5	528,824,662.74	384,889,180.52
支付给职工以及为职工支付的现金		6	29,101,801.33	31,595,022.50
支付的各项税费		7	197,873,383.61	287,926,861.34
支付其他与经营活动有关的现金		8	100,754,980.39	48,385,687.87
经营活动现金流出小计		9	856,554,828.07	752,796,752.23
经营活动产生的现金流量净额		10	384,477,868.11	909,771,671.07
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金		11	382,850,768.98	616,502,819.57
取得投资收益收到的现金		12	134,719,223.19	27,667,867.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13	6,564,613.48	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		14	10,032,966.61	3,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		15	2,439,804,906.48	1,547,932,924.99
投资活动现金流入小计		16	2,973,972,478.74	2,195,103,612.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17	16,103,480.97	8,633,994.05
投资支付的现金		18	611,674,380.10	376,576,658.75
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		19	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		20	817,496,562.88	3,671,365,100.00
投资活动现金流出小计		21	1,445,274,423.95	4,056,575,752.80
投资活动产生的现金流量净额		22	1,528,698,054.79	-1,861,472,140.60
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金		23	-	-
取得借款收到的现金		24	3,700,688,889.00	3,428,187,476.13
收到其他与筹资活动有关的现金		25	310,889,476.72	1,055,000,000.00
筹资活动现金流入小计		26	4,011,578,365.72	4,483,187,476.13
偿还债务支付的现金		27	5,314,090,000.00	2,845,740,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		28	644,689,926.01	517,699,965.23
支付其他与筹资活动有关的现金		29	613,172,847.73	18,893,109.48
筹资活动现金流出小计		30	6,571,952,773.74	3,382,333,074.71
筹资活动产生的现金流量净额		31	-2,560,374,408.02	1,100,854,401.42
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
		32	-	-
五、现金及现金等价物净增加额				
		33	-647,198,485.12	149,153,931.89
加: 期初现金及现金等价物余额		34	1,576,748,211.09	1,427,594,279.20
六、期末现金及现金等价物余额				
		35	929,549,725.97	1,576,748,211.09

法定代表人:



主管会计工作负责人



会计机构负责人:



母公司所有者权益变动表

2020年度

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审核 签字 盖章 (3)
金额单位: 人民币元

编制单位: 南京栖霞建设股份有限公司

项目	2020年度							
	股本	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
一、上期期末余额	1,050,000,000.00	1,028,718,931.28	-	63,781,176.81	-	388,843,377.20	1,588,915,204.59	4,120,258,689.88
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	745,003.12	6,705,028.11	7,450,031.23
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	1,050,000,000.00	1,028,718,931.28	-	63,781,176.81	-	389,588,380.32	1,595,620,232.70	4,127,708,721.11
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-1,615,713.05	-	-52,183,896.86	-	14,583,289.34	26,249,424.09	-12,986,916.48
(一) 综合收益总额	-	-	-	-49,414,810.47	-	-	134,950,193.43	85,535,382.96
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-118,495,019.34	-118,495,019.34
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-13,495,019.34	-13,495,019.34
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-105,000,000.00	-105,000,000.00
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	1,088,250.00	9,794,250.00	10,882,500.00
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	1,088,250.00	9,794,250.00	10,882,500.00
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-1,615,713.05	-	-2,769,086.39	-	-	-	-4,384,799.44
四、本期末余额	1,050,000,000.00	1,027,103,218.23	-	11,597,279.95	-	404,171,649.66	1,621,869,656.79	4,114,741,804.63

法定代表人: _____

主管会计工作负责人: _____

会计机构负责人: _____

母公司所有者权益变动表(续)


2020年度

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审核会明表-审(3)

编制单位: 南京栖霞建设股份有限公司

金额单位: 人民币元

项目	2019年度								
	行次	股本	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
一、上期期末余额	1	1,050,000,000.00	1,028,718,931.28	-	93,205,516.36	-	347,991,211.10	1,326,245,709.74	3,846,161,368.48
加: 会计政策变更	2	-	-	-	103,140,164.09	-	-	-	103,140,164.09
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	4	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	5	1,050,000,000.00	1,028,718,931.28	-	196,345,680.45	-	347,991,211.10	1,326,245,709.74	3,949,301,532.57
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	-	-	-	-132,564,503.64	-	40,852,166.10	262,669,494.85	170,957,157.31
(一) 综合收益总额	7	-	-	-	-133,970,716.92	-	-	246,927,249.90	112,956,532.98
(二) 所有者投入和减少资本	8	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	9	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	10	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	12	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	13	-	-	-	-	-	24,692,724.99	-129,692,724.99	-105,000,000.00
1. 提取盈余公积	14	-	-	-	-	-	24,692,724.99	-24,692,724.99	-
2. 对所有者的分配	15	-	-	-	-	-	-	-105,000,000.00	-105,000,000.00
3. 其他	16	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	17	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	18	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	19	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	20	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	21	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	22	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	23	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	24	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	25	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	26	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	27	-	-	-	1,406,213.28	-	16,159,441.11	145,434,969.94	163,000,624.33
四、本期期末余额	28	1,050,000,000.00	1,028,718,931.28	-	63,781,176.81	-	388,843,377.20	1,588,915,204.59	4,120,258,689.88

法定代表人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 

南京栖霞建设股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

一、公司基本情况



(一) 公司概况

南京栖霞建设股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系经南京市人民政府宁政复(1999)82 号文批准，由南京栖霞建设集团有限公司（以下简称“栖霞集团公司”）作为主要发起人，联合南京新港高科技股份有限公司、南京市栖霞区国有资产投资中心、南京市园林实业总公司、东南大学建筑设计研究院、南京栖霞建设集团物资供销有限公司等股东，共同发起设立组建的股份有限公司，公司统一社会信用代码：91320100721702184R。公司现有注册资本为 105,000 万元，总股本为 105,000 万股，每股面值人民币 1 元。其中：无限售条件的流通股份 A 股 105,000 万股。公司股票 2002 年 3 月 28 日在上海证券交易所挂牌交易。

本公司于 1999 年 12 月 23 日设立，设立时股本为 10,000 万股。

公司于 2002 年 1 月 15 日经中国证监会证监发行字(2002)7 号文核准，向社会公开发行人民币普通股股票 4,000 万股，每股面值 1 元，2002 年 3 月 28 日在上海证券交易所上市。股票简称：栖霞建设，股票代码：600533，股票发行后股本为 14,000 万股。

根据本公司第二届董事会第二十二次会议及 2004 年度股东大会决议的规定，以资本公积转增股本，金额 7,000 万元，变更后的股本为 21,000 万股。

本公司于 2006 年 1 月 11 日召开股权分置改革相关股东会议，审议通过《南京栖霞建设股份有限公司股权分置改革方案》，主要内容为：公司非流通股股东以持有的 1,680 万股作为对价，支付给流通股股东，以换取公司的非流通股份获得上市流通权，流通股股东每持有 10 股将获得 2.8 股对价，同时非流通股股东在净利润复合增长率、限售期及期内限制价格及利润分配议案等方面作出承诺，股权登记日为 2006 年 1 月 19 日。公司于 2006 年 1 月 19 日已完成股权分置改革。

2006 年 7 月 19 日，经中国证券监督管理委员会证监发行字(2006)49 号《关于核准南京栖霞建设股份有限公司非公开发行股票的通知》核准，公司向特定对象非公开发行人民币普通股股票 6,000 万股，每股面值 1 元，本次股票发行后股本为 27,000 万股。

根据本公司第三届董事会第九次会议及 2006 年度第三次临时股东大会决议的规定，以资本公积每 10 股转增 5 股，转增股本 13,500 万股，转增后的股本为 40,500 万股。

2008 年 6 月 30 日，经中国证券监督管理委员会证监许可(2008)862 号《关于核准南京栖霞建设股份有限公司增发股票的批复》核准，公司公开增发人民币普通股股票 12,000 万股，每股面值 1 元。

根据公司第三届董事会第三十七次会议决议和 2008 年第四次临时股东大会的规定，以转增前股本总额 52,500 万股为基数，按每 10 股以资本公积转增 10 股，转增股本为 52,500 万股，转增后股本总数为 105,000 万股。

本公司的基本组织架构：根据国家法律法规和公司章程的规定，建立了由股东大会、董事会、监事会及经营管理层组成的规范的多层次治理结构；董事会下设战略委员会、审计委员会、薪酬委员会、提名委员会等四个专门委员会和董事会办公室。公司下设前期开发部、规划设计部、工程部、成本管理部、营销部、人力资源部、财务部、办公室等主要职能部门。

本公司属房地产业。公司主要经营范围为：住宅小区综合开发建设；商品房销售、租赁、售后服务、投资兴办实业；教育产业投资。

本财务报表及财务报表附注已于 2021 年 4 月 28 日经公司第七届董事会第十四次会议批准。

(二) 合并范围

本公司 2020 年度纳入合并范围的子公司共 22 家，详见附注七“在其他主体中的权益”。与上年度相比，本公司本年度合并范围增加 4 家，转让 1 家，详见附注六“合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本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》(2014 年修订)的披露规定编制财务报表。

（二）持续经营能力评价

公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

三、主要会计政策和会计估计

本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对应收票据预期信用损失确定、应收款项预期信用损失确定、其他应收款预期信用损失确定、合同资产的减值、合同成本的减值、投资性房地产摊销、固定资产折旧、无形资产摊销、长期待摊费用的摊销、收入确认等交易和事项指定了若干具体会计政策和会计估计，具体会计政策参见附注三(十一)、附注三(十二)、附注三(十三)、附注三(十五)、附注三(十六)、附注三(十八)、附注三(十九)、附注三(二十四)、附注三(二十八)等相关说明。

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）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。

（四）记账本位币

本公司及境内子公司采用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。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理

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

1. 同一控制下企业合并的会计处理

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

公司在企业合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司取得的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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并，合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益，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。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

公司在购买日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；对于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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

如果在购买日或合并当期期末，因各种因素影响无法合理确定作为合并对价付出的各项资产的公允价值，或合并中取得被购买方各项可辨认资产、负债的公允价值，合并当期期末，公司以暂时确定的价值为基础对企业合并进行核算。自购买日算起 12 个月内取得进一步的信息表明需对原暂时确定的价值进行调整的，则视同在购买日发生，进行追溯调整，同时对以暂时性价值为基础提供的比较报表信息进行相关的调整；自购买日算起 12 个月以后对企业合并成本或合并中取得的可辨认资产、负债价值的调整，按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的原则进行处理。

公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资

产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。多次交易的条款、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：(1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；(2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；(3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；(4) 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。

属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，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；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，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。

3. 企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六) 合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等)。

2. 合并报表的编制方法

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定、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本公司整体财务状况、经营成果和现金流量。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易和往来对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。在报告期内，同时调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报表主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本期若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；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。将子公司自购买日至期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至期末的现金流量纳入合并现金流量表。

子公司少数股东应占的权益、损益和当期综合收益中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和综合收益总额项下单独列示。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。

3. 购买少数股东股权及不丧失控制权的部分处置子公司股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资成本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，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的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，均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. 丧失控制权的处置子公司股权

本期本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司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原有子公司控制权时，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开始持续计算的净资产的份额与商誉之和，形成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，在丧失控制权时

采用被购买方直接处置相关资产和负债相同的基础进行会计处理(即除了在该原有子公司重新计量设定受益计划外净负债或者净资产导致的变动以外,其余一并转入当期投资收益)。其后,对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量,详见本附注三(十七)“长期股权投资”或本附注三(九)“金融工具”。

5. 分步处置对子公司股权投资至丧失控制权的处理

本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,需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。

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,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。

不属于一揽子交易的,对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”(详见前段)适用的原则进行会计处理。即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自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额,作为权益性交易计入资本公积(股本溢价)。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排,是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务,将合营安排分为共同经营和合营企业。

合营企业,是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。本公司对合营企业的投资采用权益法核算,按照本附注三(十七)3(2)“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

共同经营,是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。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。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产(该资产不构成业务，下同)或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该项交易产生的损益中属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或者出售资产的情况，本公司全额确认损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指企业持有的期限短(一般是指从购买日起3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。

(九) 金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。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、确认依据和计量方法

(1) 金融资产和金融负债的确认和初始计量

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。对于以常规方式购买金融资产的，本公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于初始确认时不具有重大融资成分的应收账款，按照本附注三(二十八)的收入确认方法确定的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的分类和后续计量

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分类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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：①本公司管理该金融资产业务模式是以收取合同现金流量为目标；②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。

该类金融资产在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，所产生的利得或损失在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

对于金融资产的摊余成本，应当以该金融资产的初始确认金额经下列调整后的结果确定：①扣除已偿还的本金；②加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额；③扣除累计计提的损失准备。

实际利率法，是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，本公司在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，应转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：①本公司管理该金融资产业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②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。

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

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值

计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定基于单项非交易性权益工具投资的基础上作出，且相关投资从工具发行者的角度符合权益工具的定义。此类投资在初始指定后，除了获得的股利(属于投资成本收回部分的除外)计入当期损益外，其他相关的利得或损失(包括汇兑损益)均计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述 1)、2) 情形外，本公司将其余所有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。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产不可撤销地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。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该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。

该类金融资产在初始确认后以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失计入当期损益。

(3) 金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债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、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同及以摊余成本计量的金融负债。

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，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。在非同一控制下的企业合并中，本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债应当按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债在初始确认后以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失计入当期损益。

因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。该金融负债的其他公允价值变动计入当期损益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

该类金融负债按照本附注三(九)2 金融资产转移的会计政策确定的方法进行计量。

3) 财务担保合同

财务担保合同，是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。

不属于上述 1) 或 2) 情形的财务担保合同，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：①按照本附注三(九)5 金融工具的减值方法确定的损失准备金额；②初始确认金额扣除按照本附注三(二十八)的收入确认方法所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

除上述 1)、2)、3) 情形外，本公司将其余所有的金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债。

该类金融负债在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，产生的利得或损失在终止确认或在按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利)，减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

(5) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具，包括远期外汇合约、货币汇率互换合同、利率互换合同及外汇期权合同等。衍生工具于初始确认时以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

嵌入衍生工具，是指嵌入到非衍生工具(即主合同)中的衍生工具。对于嵌入衍生工具与主合同构成的混合合同，若主合同属于金融资产的，本公司不从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而将该混合合同作为一个整体适用本公司关于金融资产分类的会计政策。若混合合同包含的主合同不属于金融资产，且同时符合下列条件的，本公司将嵌入衍生工具从混合合同中分拆，作为单独的衍生工具处理：

- 1) 嵌入衍生工具的经济特征及风险与主合同的经济特征及风险不紧密相关。
- 2) 与该嵌入衍生工具具有相同条款的单独工具符合衍生工具的定义。
- 3) 该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

嵌入衍生工具从混合合同中分拆的，本公司按照适用的会计准则规定对混合合同的主合

同进行会计处理。本公司无法根据嵌入衍生工具的条款和条件对嵌入衍生工具的公允价值进行可靠计量的，该嵌入衍生工具的公允价值根据混合合同公允价值和主合同公允价值之间的差额确定。使用了上述方法后，该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值仍然无法单独计量的，本公司将该混合合同整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。

2. 金融资产转移的确认依据及计量方法

金融资产转移，是指本公司将金融资产(或其现金流量)让与或交付该金融资产发行方以外的另一方。金融资产终止确认，是指本公司将之前确认的金融资产从其资产负债表中予以转出。

满足下列条件之一的金融资产，本公司予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且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；(3)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的控制。

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，且保留了对该金融资产的控制的，则按照继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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)被转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2)因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。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)终止确认部分在终止确认日的账面价值；(2)终止确认部分收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。对于本公司指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具，整体或部分转移满足终止确认条件的，按上述方法计算的差额计入留存收益。

3. 金融负债终止确认条件

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。本公司(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，

且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债(或其一部分)的合同条款做出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债(或其一部分)终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额，计入当期损益。本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对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负债)之间的差额，计入当期损益。

4. 金融工具公允价值的确定

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见本附注三(十)。

5. 金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、合同资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款以及本附注三(九)1(3)3所述的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

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

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的应收款项或合同资产及租赁应收款，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的不含重大融资成分的应收款项或合同资产，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融工具，本公司按照一般方法计量损失准备，在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据的金融工具，本公司以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。若本公司判断金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

6. 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(十) 公允价值

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。

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，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳

用途的其他市场参与者产生经济利益的能力，优先使用相关可观察输入值，只有在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。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中有类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利益和收益率曲线等；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据做出的财务预测等。每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

(十一) 应收票据减值

本公司按照本附注三(九)5所述的简化计量方法确定应收票据的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收票据的信用损失。当单项应收票据无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
银行承兑汇票组合	承兑人为信用风险较低的银行
商业承兑汇票组合	承兑人为信用风险较高的企业

(十二) 应收账款减值

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司按照本附注三(九)5所述的简化计量方法确定应收账款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收账款的信用损失。当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信

息时，本公司根据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的应收账款
关联方组合	应收本公司之合并报表范围内关联方以及母公司栖霞建设集团及其子公司款项

(十三) 其他应收款减值

本公司按照本附注三(九)5 所述的一般方法确定其他应收款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量其他应收款的信用损失。当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的其他应收款
低信用风险组合	应收土地保证金、房产合作项目开发款项
关联方组合	应收本公司之合并报表范围内关联方以及母公司栖霞建设集团及其子公司款项

(十四) 存货

1. 存货按房地产开发存货和非房地产开发存货分类。房地产开发存货包括拟开发土地、开发产品、处在开发过程中的开发成本，以及在开发经营过程中耗用的库存材料和低值易耗品等；非房地产开发存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 公司取得存货按实际成本计量。(1)外购原材料、库存商品的成本即为其采购成本，通过进一步加工取得的非房地产开发存货成本由采购成本和加工成本构成。房地产工程开发过程中所发生的各项直接和间接费用计入开发成本，待工程完工结转开发产品。(2)债务重组取得债务人用以抵债的存货，以放弃债权的公允价值和使该存货达到当前位置和状态所发生的可直接归属于该存货的相关税费为基础确定其入账价值。

(3)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存货通常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存货的成本。(4)以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按公允价值确定其入账价值。

3. 存货发出的核算方法：

(1)发出材料采用月末一次加权平均法。。

(2)项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积/开发产品占地面积及所占地块的级差系数计算分摊计入项目的开发成本。

(3)发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(4)低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

包装物按照一次转销法进行摊销。

4. 资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量。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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响，除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定，其中：

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

(2)需要经过开发的存货，在正常生产经营过程中以所形成的开发产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

5. 存货的盘存制度为永续盘存制。

(十五) 合同资产

1. 合同资产是指公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。公司拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示。

公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

2. 合同资产的减值

本公司按照本附注三(九)5所述的简化计量方法确定合同资产的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量合同资产的信用损失。当单项合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将合同资产划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的应收账款
关联方组合	应收本公司之合并报表范围内关联方以及母公司栖霞建设集团及其子公司款项

(十六) 合同成本

1. 合同成本的确认条件

合同成本包括合同取得成本及合同履约成本。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。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，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：(1)该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用或(类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；(2)该成本增加了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。

2. 与合同成本有关的资产的摊销

合同取得成本确认的资产与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。

3. 与合同成本有关的资产的减值

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，公司首先对按照其他企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后确定与合同成本有关的资产的减值损失。与合同成本有关的资产，其账面价值高于公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(十七) 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

1. 共同控制和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。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

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的联营企业。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

2. 长期股权投资的投资成本的确定

(1) 同一控制下的合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东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，长期股权投资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，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为其他权益工具投资而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，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。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方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长期股权投资的初始投资成本；原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理；原持有股权投资为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动直接转入留存收益。

(3) 除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本，与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定；在非货币性资产交换具有商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，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，其初始投资成本以放弃债权的公允价值为基础确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当直接转入留存收益。

3. 长期股权投资的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。

采用权益法核算的长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益和其他综合收益等。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；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各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。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。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。

在公司确认应分担被投资单位发生亏损时，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、冲减长期应收项目的账面价值。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。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

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。

对于本公司向合营企业与联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或者联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

4. 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。

(1) 权益法核算下的长期股权投资的处置

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，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者负债相同的基础，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。

因处置部分股权投资等原因丧失了对投资单位的共同控制或者重大影响的，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，在终止确认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。

(2) 成本法核算下的长期股权投资的处置

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或者金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或者负债相同的基础进行处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和净利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

公司因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，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，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；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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，其他综合收益和其他所有者权益全部结转为当期损益。

本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，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

（十八）投资性房地产

1. 投资性房地产是指为赚取租金或资本增值、或者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)。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。如与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

3. 对成本模式计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或

进行摊销。

4. 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，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。自用房地产的用途或者存货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，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

5. 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。

(十九) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：(1)为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；(2)使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：(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。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

2. 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

3. 固定资产分类及折旧计提方法

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同的方式为企业经济利益，则选择不同折旧率和折旧方法，分别计提折旧。各类固定资产折旧年限和折旧率如下：

固定资产类别	折旧方法	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20-30	5	3.17-4.75
机器设备	年限平均法	5-12	5	7.92-19.00
运输工具	年限平均法	5	5	19.00
电子设备	年限平均法	5	5	19.00

固定资产类别	折旧方法	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
其他设备	其他设备	3-5	5	19.00-31.67
固定资产装修	其他设备	5	5	19.00

说明:

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

(2)已计提减值准备的固定资产,还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算折旧率。

(3)公司至少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。

4. 融资租入固定资产的认定依据和计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时,确认为融资租入固定资产:

(1)在租赁期届满时,租赁资产的所有权转移给本公司;

(2)本公司有购买租赁资产的选择权,所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值,因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权;

(3)即使资产的所有权不转移,但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分;

(4)本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值,几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值;出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值,几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值;

(5)租赁资产性质特殊,如果不作较大改造,只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产,按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者,作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值,其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的,可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用,计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够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。

5. 其他说明

(1)因开工不足、自然灾害等导致连续 3 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产(季节性停用除外)。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

(2)若固定资产处于处置状态,或者预期通过使用或处置不能产生经济利益,则终止确认,并停止折旧和计提减值。

(3)固定资产出售、转让、报废或者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。

(4)本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用,有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分,计入固定资产成本,不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间,照提折旧。

(二十) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠地计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时,按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工结算的,先按估计价值转入固定资产,待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值,但不再调整原已计提的折旧。

(二十一) 借款费用

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。

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

(1)当同时满足下列条件时,开始资本化:1)资产支出已经发生;2)借款费用已经发生;3)为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2)暂停资本化:若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断,并且中断时间连续超过 3 个月,暂停借款费用的资本化;中断期间发生的借款费用确认为当期费

用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。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。

(3)停止资本化：当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，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部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或者对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 借款费用资本化率及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销)，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率(加权平均利率)，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。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。

(二十二) 无形资产

1. 无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。外购无形资产的成本，包括购买价、相关税费以及直接归属于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。

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成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此之外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发构建厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

2. 无形资产使用寿命及摊销

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：(1)运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；(2)技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；(3)以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；(4)现在或潜在的竞争者预期采取的行动；(5)为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；(6)对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；(7)与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。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	期限(年)
软件	预计受益期限	5-10

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

本公司于每年年度终了，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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理；预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

3. 内部研究开发项目支出的确认和计量

内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。划分研究阶段和开发阶段的标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；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、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，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，可证明其有用性；(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。如不满足上述条件的，于发生时计入当期损益；无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(二十三) 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和生产性生物资产、固定资产、在建工程、油气资产、无形资产、商誉等长期资产，存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

1. 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
2. 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
3. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
4. 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
5. 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
6. 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等；
7. 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

上述长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，应当进行减值测试。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。公允价值的确定方法详见本附注三(十)；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，以资产组所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应收益中收益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或者资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年终终了进行减值测试。

上述资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

(二十四) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际支出入账，在受益期或规定的期限内平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

(二十五) 合同负债

合同负债是指公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

(二十六) 职工薪酬

职工薪酬，是指企业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。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职

工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

1. 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。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。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

2. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业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，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

(1) 设定提存计划

本公司按当期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，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

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纳制度(补充养老保险)或者企业年金计划。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或者年金计划缴费，相应支出计入当期损益或者相关资产成本。

3. 辞退福利的会计处理方法

在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或者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或费用时两者孰早日，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。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益(辞退福利)。正式退休日期之后的经济补偿(如正常养老退休金)，按照离职后福利处理。

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

(二十七) 维修基金和质量保证金

1. 维修基金

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售(预售)时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

2. 质量保证金

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

(二十八) 收入

本公司自2020年1月1日起执行财政部于2017年7月5日发布《企业会计准则第14号——收入(2017年修订)》(财会[2017]22号)(以下简称“新收入准则”)。

1. 收入的总确认原则

新收入准则下，公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。

满足下列条件之一的，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)客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2)客户能够控制公司履约过程中在建的商品；(3)公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。当履约进度不能合理确定时，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，公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1)公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2)公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已

拥有该商品的法定所有权；(3)公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4)公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5)客户已接受该商品；(6)其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品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，是公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额。公司代第三方收取的款项以及公司预期将退还给客户的款项，作为负债进行会计处理，不计入交易价格。合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品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，公司预计客户取得商品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。

2. 本公司收入的具体确认原则

(1) 房地产销售收入

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本公司在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，签订了销售合同，达到销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

(2) 物业管理服务收入：

物业收入金额，具有业主认可的物业合同、协议或其它结算通知书，履行了合同规定的义务，开具发票且价款已经取得或确信可以取得，按已经取得或确信可以取得的金额确定。

(3) 出租物业收入

本公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

(4) 建造施工收入

属于在某一时段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在合同期内确认收入，公司采用投入法，即按照累计已完工工作量占合同预计总工作量的比例确定恰当的履约进度。当履约进度不能合理确定时，根据已经发生的成本预计能够得到补偿的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

(二十九) 政府补助

1. 政府补助的分类

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。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，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等；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。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

本公司在进行政府补助分类时采取的具体标准为：

(1) 政府补助文件规定的补助对象用于购建或以其他方式形成长期资产，或者补助对象的支出主要用于购建或以其他方式形成长期资产的，划分为与资产相关的政府补助。

(2) 根据政府补助文件获得的政府补助全部或者主要用于补偿以后期间或已发生的费用或损失的政府补助，划分为与收益相关的政府补助。

(3) 若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将该政府补助款划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助：1) 政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；2) 政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

2. 政府补助的确认时点

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

(1) 所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；

(2) 应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；

(3)相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限,且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的,因而可以合理保证其可在规定期限内收到;

(4)根据本公司和该补助事项的具体情况,应满足的其他相关条件(如有)。

3. 政府补助的会计处理

政府补助为货币性资产的,按收到或应收的金额计量;为非货币性资产的,按公允价值计量;非货币性资产公允价值不能可靠取得的,按名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。

本公司对政府补助采用的是总额法,具体会计处理如下:

与资产相关的政府补助确认为递延收益,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;相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的,将相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

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;用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的,直接计入当期损益。

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企业提供贷款的,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。

已确认的政府补助需要退回的,在需要退回的当期分以下情况进行会计处理:

(1)初始确认时冲减相关资产账面价值的,调整资产账面价值;

(2)存在相关递延收益的,冲减相关递延收益账面余额,超出部分计入当期损益;

(3)属于其他情况的,直接计入当期损益。

政府补助计入不同损益项目的区分原则为:与本公司日常活动相关的政府补助,按照经济业务实质,计入其他收益或冲减相关成本费用;与本公司日常活动无关的政府补助,计入营业外收支。

(三十) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

本公司根据资产、负债与资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1)企业合并；(2)直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能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未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：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。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额)，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

2. 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，本公司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，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（三十一）租赁

1. 租赁的分类

租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

融资租赁的确认条件见本附注三（十九）4“融资租入固定资产的认定依据和计价方法”之说明。

2. 经营租赁的会计处理

（1）出租人：公司出租资产收取的租赁费，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，在这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扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（2）承租人：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。或有租金于实际发生时计入当期损益。

3. 融资租赁的会计处理

出租人：在租赁期开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。或有租金于实际发生时计入当期损益。

承租人：在租赁期开始日本公司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，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(三十二) 终止经营

1. 终止经营的条件

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

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

(2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

2. 终止经营的列报

拟结束使用而非出售的处置组满足终止经营定义中有关组成部分的，自停止使用日起作为终止经营列报；因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权，且该子公司符合终止经营定义的，在合并报表中列报相关终止经营损益；在利润表中将终止经营处置损益的调整金额作为终止经营损益列报。

非流动资产或处置组不再划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除的，公司在当期利润表中将非流动资产或处置组的账面价值调整金额作为持续经营损益列报。公司的子公司、共同经营、合营企业、联营企业以及部分对合营企业或联营企业的投资不再继续划分为持有待售类别或从持有待售的处置组中移除的，公司在当期财务报表中相应调整各个划分为持有待售类别后可比会计期间的比较数据。

不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失或转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失或转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

对于当期列报的终止经营，公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，公司在当期财务报表中，将原来作为终止经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的持续

经营损益列报。

(三十三) 重大会计判断和估计说明

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

1. 租赁的分类

本公司根据《企业会计准则第21号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

2. 金融工具的减值

本公司采用预期信用损失模型对以摊余成本计量的应收款项及债权投资、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项融资及其他债权投资等的减值进行评估。运用预期信用损失模型涉及管理层的重大判断和估计。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。实际的金融工具减值结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响金融工具的账面价值及信用减值损失的计提或转回。

3. 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在

估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

4. 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

5. 递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

6. 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

7. 公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据；如果无法获得第一层次输入值，则聘用第三方有资质的评估机构进行估值，在此过程中本公司管理层与其紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注三(十)“公允价值”披露。

(三十四) 主要会计政策和会计估计变更说明

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币元。

1. 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于2017年7月5日发布《企业会计准则第14号——收入(2017年修订)》(财会[2017]22号)，本公司自2020年1月1日起执行新收入准则。	本次变更经公司第七届董事会第十四次会议审议通过。	[注1]

[注 1]原收入准则下，公司以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。商品销售收入同时满足下列条件时予以确认：(1)公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；(2)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；(3)收入的金额能够可靠地计量；(4)相关的经济利益很可能流入企业；(5)相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时。

新收入准则下，公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。在满足一定条件时，公司属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品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。

新收入准则的实施未引起本公司收入确认具体原则的实质性变化，仅根据新收入准则规定中履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中增加列示合同资产或合同负债。

上述收入确认相关政策变更业经公司七届第十四次会议董事会审议通过。本公司按照新收入准则的相关规定，对比较期间财务报表不予调整，2020年1月1日执行新收入准则与原准则的差异追溯调整当期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额(公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数进行调整)。调整情况详见本附注三(三十四)3之说明。

2. 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

3. 首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

(1) 合并资产负债表

项 目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
其他流动资产	220,952,941.71	265,487,583.30	44,534,641.59
递延所得税负债	20,970,579.41	32,104,239.81	11,133,660.40
预收款项	4,102,428,585.68	7,360,263.41	-4,095,068,322.27
合同负债	不适用	3,851,280,289.86	3,851,280,289.86
其他流动负债	1,001,483,470.32	1,245,271,502.73	243,788,032.41
盈余公积	388,843,377.20	389,588,380.32	745,003.12
未分配利润	1,401,194,558.16	1,433,850,536.23	32,655,978.07

(2) 母公司资产负债表

项 目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
其他流动资产	73,341,679.54	83,275,054.51	9,933,374.97
递延所得税负债	20,791,654.52	23,274,998.26	2,483,343.74
预收款项	1,123,976,513.60	-	-1,123,976,513.60
合同负债	不适用	1,054,261,964.14	1,054,261,964.14
其他流动负债	1,001,483,470.32	1,071,198,019.78	69,714,549.46
盈余公积	388,843,377.20	389,588,380.32	745,003.12
未分配利润	1,588,915,204.59	1,595,620,232.70	6,705,028.11

四、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	1%、3%、5%、6%、9%、10%、13%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额；对预售房款根据房地产所在地规定的预缴率预缴。	实行四级超率累进税率(30%-60%)计缴；预缴率适用房地产所在地具体规定。
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税[注1]	应纳税所得额	25%
其他税种	包括房产税、土地使用税、环保税、印花税、车船使用税等，按照税法有关规定计缴	

[注 1] 不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率
南京星客公寓管理有限公司(以下简称南京星客公司)	20%
南京世豪物业管理有限公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

(二) 税收优惠及批文

根据《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13号)的规定，企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按

20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

根据财政部税务总局《财政部 税务总局关于支持个体工商户复工复产增值税政策的公告》（财税【2020】13 号）规定：对湖北省外，其他省、自治区、直辖市的增值税小规模纳税人，适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税。

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别注明，期初系指 2020 年 1 月 1 日，期末系指 2020 年 12 月 31 日；本期系指 2020 年度，上年系指 2019 年度。金额单位为人民币元。

（一）货币资金

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	128,107.38	109,760.11
银行存款	2,245,926,908.24	2,216,320,663.96
其他货币资金	76,968,533.01	61,212,499.65
合 计	2,323,023,548.63	2,277,642,923.72

2. 抵押、质押、冻结等对使用有限制或存放在境外、或资金汇回受到限制的款项说明

项 目	期末数	期初数
银行存款	-	5,220,000.00
银行承兑汇票保证金	53,118,490.12	53,893,402.81
履约保证金	5,708,836.94	7,245,695.44
贷款保证金	18,026,781.53	26,700.00
合 计	76,854,108.59	66,385,798.25

本期银行存款中商品房预售监管账户余额共计 555,592,551.54 元人民币。实行预售资金监管时，所有纳入监管范围的楼盘，须在监管指定银行开立监管账户（即商品房预售监管账户），签订银企监管协议，购房者的首付款或者全部房款或者购房贷款将全部进入监管账户，受到政府机构和指定银行的监督。

除上述列明的受限货币资金和监管账户余额外，期末货币资金余额中不存在其他抵押、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) 交易性金融资产

项 目	期末数	期初数
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	105,028,000.00	193,739,208.81
权益工具投资	105,028,000.00	176,789,014.67
其他	-	16,950,194.14

(三) 应收账款

1. 按账龄披露

账 龄	期末数
1 年以内	23,047,832.48
1-2 年	3,000,000.00
2-3 年	3,000,000.00
3 年以上	4,111,312.96
账面余额小计	33,159,145.44
减：坏账准备	2,949,700.61
账面价值合计	30,209,444.83

2. 按坏账计提方法分类披露

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	331,660.96	1.00	331,660.96	100.00	-
按组合计提坏账准备	32,827,484.48	99.00	2,618,039.65	7.98	30,209,444.83
合 计	33,159,145.44	100.00	2,949,700.61	8.90	30,209,444.83

续上表：

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	331,660.96	2.85	331,660.96	100.00	-

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	11,293,434.06	97.15	1,033,792.13	9.15	10,259,641.93
合计	11,625,095.02	100.00	1,365,453.09	11.75	10,259,641.93

3. 坏账准备计提情况

(1) 期末按单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	理由
杨维强	331,660.96	331,660.96	100.00	预计无法收回

(2) 期末按组合计提坏账准备的应收账款

组合	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
关联方组合	1,012,678.28	-	-
账龄组合	31,814,806.20	2,618,039.65	8.23
小计	32,827,484.48	2,618,039.65	7.98

其中：账龄组合

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	22,035,154.20	1,322,109.25	6.00
1-2年	3,000,000.00	240,000.00	8.00
2-3年	3,000,000.00	300,000.00	10.00
3年以上	3,779,652.00	755,930.40	20.00
小计	31,814,806.20	2,618,039.65	8.23

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

(1) 本期计提坏账准备情况

种类	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备	331,660.96	-	-	-	-	331,660.96
按组合计提坏账准备	1,033,792.13	1,584,247.52	-	-	-	2,618,039.65
小计	1,365,453.09	1,584,247.52	-	-	-	2,949,700.61

5. 期末应收账款金额前5名情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
南京市栖霞区人民政府仙林办事处	3,000,000.00	1-2年	29.40	1,290,000.00
	3,000,000.00	2-3年		
	3,750,000.00	3年以上		
吴雷	3,210,000.00	1年以内	9.68	192,600.00
贾靖仪	2,960,000.00	1年以内	8.93	177,600.00
龙燕军	3,160,000.00	1年以内	9.53	189,600.00
陆晓明	3,250,000.00	1年以内	9.80	195,000.00
小计	22,330,000.00	-	67.34	2,044,800.00

(四) 预付款项

1. 账龄分析

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	44,682,986.90	97.79	47,455,199.54	99.14
1-2年	1,005,798.84	2.20	123,781.91	0.26
2-3年	1,459.84	-	268,472.14	0.56
3年以上	5,467.36	0.01	17,522.77	0.04
合计	45,695,712.94	100.00	47,864,976.36	100.00

2. 预付款项金额前5名情况

单位名称	期末数	账龄	占预付款项期末余额合计数的比例(%)	未结算原因
南京栖霞建设集团建材实业有限公司(简称建材实业公司)	13,948,006.10	1年以内	32.68	工程尚未决算
	983,588.90	1-2年		
上海嘉实(集团)有限公司	5,729,889.33	1年以内	12.54	工程尚未决算
南京星叶门窗有限公司(简称星叶门窗公司)	5,289,000.00	1年以内	11.61	工程尚未决算
	16,209.94	1-2年		
江苏省电力公司南京供电公司	5,048,147.01	1年以内	11.05	工程尚未决算
江苏省苏中建设集团股份有限公司	4,136,403.21	1年以内	9.05	工程尚未决算
小计	35,151,244.49		76.93	

3. 期末无超过 1 年且金额重大的预付款项。
4. 期末未发现预付款项存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(五) 其他应收款

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息	-	-	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-	-	-
其他应收款	374,081,589.79	16,763,794.53	357,317,795.26	1,357,234,899.37	22,640,208.32	1,334,594,691.05
合 计	374,081,589.79	16,763,794.53	357,317,795.26	1,357,234,899.37	22,640,208.32	1,334,594,691.05

2. 其他应收款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末数
1 年以内	278,655,297.42
1-2 年	51,506,439.25
2-3 年	3,317,695.00
3 年以上	40,602,158.12
账面余额小计	374,081,589.79
减：坏账准备	16,763,794.53
账面价值小计	357,317,795.26

(2) 按性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
押金及保证金	70,307,574.60	78,065,068.82
房产合作开发项目款	254,760,911.11	1,210,715,905.34
往来款	48,560,706.26	68,254,896.74
代扣代缴	185,711.65	169,771.01
其他	266,686.17	29,257.46
账面余额小计	374,081,589.79	1,357,234,899.37

款项性质	期末数	期初数
减：坏账准备	16,763,794.53	22,640,208.32
账面价值小计	357,317,795.26	1,334,594,691.05

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 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)	
2020 年 1 月 1 日余额	5,054,000.94	14,585,707.38	3,000,500.00	22,640,208.32
2020 年 1 月 1 日余额在本期				
—转入第二阶段	-3,030,038.88	3,030,038.88	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-352,920.49	-5,523,493.30	-	-5,876,413.79
本期收回或转回	-	-	-	-
本期转销或核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2020 年 12 月 31 日余额	1,671,041.57	12,092,252.96	3,000,500.00	16,763,794.53

(4) 期末按单项计提坏账准备的其他应收款

第三阶段	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	理由
上海中城创盈商业经营管理有限公司	1,000,500.00	1,000,500.00	100.00	预计无法收回
湖南湘联节能科技股份有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预计无法收回
小 计	3,000,500.00	3,000,500.00	100.00	

(5) 期末按组合计提坏账准备的其他应收款

组 合	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	116,020,178.68	13,508,233.62	11.65
低信用风险组合	255,060,911.11	255,060.91	0.10
小 计	371,081,089.79	13,763,294.53	3.71

其中：账龄组合

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	23,599,677.61	1,415,980.66	6.00
1-2年	50,500,647.95	4,040,051.84	8.00
2-3年	3,317,695.00	331,769.50	10.00
3年以上	38,602,158.12	7,720,431.62	20.00
小计	116,020,178.68	13,508,233.62	11.65

(6) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况

种类	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备	3,000,500.00	-	-	-	-	3,000,500.00
按组合计提坏账准备	19,639,708.32	-5,876,413.79	-	-	-	13,763,294.53
小计	22,640,208.32	-5,876,413.79	-	-	-	16,763,794.53

(7) 期末其他应收款金额前5名情况

单位名称	款项的性质或内容	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
南京星发公司	房产合作开发项目款	254,760,911.11	1年以内	68.10	255,360.91
	押金及保证金	300,000.00	1年以内	0.08	
无锡市住房置业担保有限公司	押金保证金	5,012,150.00	1年以内		3,285,893.00
		36,952,300.00	1-2年	11.30	
		289,800.00	2-3年		
江苏汇金控股集团有限公司(简称汇金控股公司)	往来款	28,400,000.00	3年以上	7.59	5,680,000.00
南京市雨花台区住房和建设局	押金保证金	9,552,571.02	1-2年	2.55	764,205.68
公维基金	往来款	2,485,436.80	1-2年		890,127.51
		3,456,462.81	3年以上	1.59	
小计		341,209,631.74		91.21	10,875,587.10

(六) 存货

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	760,279.73	-	760,279.73	461,142.08	-	461,142.08
库存商品	3,163.24	-	3,163.24	-	-	-
开发成本	12,939,129,462.07	195,433,774.11	12,743,695,687.96	10,646,209,856.47	195,433,774.11	10,450,776,082.36
开发产品	3,122,255,567.79	-	3,122,255,567.79	3,140,832,287.16	-	3,140,832,287.16
合 计	16,062,148,472.83	195,433,774.11	15,866,714,698.72	13,787,503,285.71	195,433,774.11	13,592,069,511.60

[注]期末存货中用于债务担保的账面价值为 162,338.44 万元。

2. 存货中的开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (万元)	期末数	期初数
无锡栖园	2010.04	2022.12	138,200.00	148,092,032.78	148,092,032.78
无锡东方天郡	2011.04	2020.09	386,951.00	-	787,196,380.16
无锡栖庭	2014.07	2021.03	146,727.00	727,994,605.27	614,997,785.77
南京百水芊城二期	2008.09	2020.06	50,212.00	-	21,105,356.92
南京幸福城	2011.03	2021.12	540,000.00	394,267,088.23	387,291,064.72
南京星叶枫庭	2017.06	2021.09	110,000.00	43,625,580.77	823,746,852.84
南京星叶欢乐花园	2017.09	2022.09	420,000.00	3,447,916,715.02	3,035,630,090.83
南京 G53 项目	2018.12	2022.06	310,000.00	2,314,504,435.10	2,091,056,216.64
南京 G17 项目	2020.10	2022.12	165,000.00	1,108,449,949.55	1,070,758,057.18
无锡天樾雅苑	2020.03	2023.05	273,000.00	1,459,557,146.38	1,276,316,801.43
苏州栖园	2020.06	2022.12	67,000.00	433,931,993.94	390,019,217.20
南京栖樾府	2020.03	2022.04	350,000.00	2,860,789,915.03	-
小 计			3,205,966.00	12,939,129,462.07	10,646,209,856.47

3. 存货中的开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
南京百水芊城二期	2020.06	189,748,673.35	12,379,312.36	42,924,226.16	159,203,759.55
南京幸福城	2019.12	171,638,002.19	-	8,082,437.98	163,555,564.21

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
南京枫情水岸	2018.08	123,564,388.79	-	7,140,664.28	116,423,724.51
南京羊山湖花园	2015.06	543,550,559.65	-	111,280,800.85	432,269,758.80
南京瑜憬湾花园	2019.06	642,248,162.03	-	44,652,364.74	597,595,797.29
南京星叶枫庭	2020.12	-	1,054,396,482.87	322,775,696.09	731,620,786.78
无锡栖园	2015.12	523,524,904.49	-	77,291,901.29	446,233,003.20
无锡瑜憬湾花园	2013.06	34,433,731.98	-	1,736,144.81	32,697,587.17
无锡东方天郡	2020.09	721,086,365.69	970,672,773.68	1,425,503,178.29	266,255,961.08
无锡栖庭	2017.06	40,272,257.84	4,388,994.16	6,945,674.98	37,715,577.02
苏州栖庭	2014.03	68,923,826.05	-	7,143,004.45	61,780,821.60
其他项目		81,841,415.10	1,438,675.07	6,376,863.59	76,903,226.58
小计		3,140,832,287.16	2,043,276,238.14	2,061,852,957.51	3,122,255,567.79

4. 存货跌价准备

(1) 增减变动情况

类别	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			转回	转销	
开发成本-南京 G53 项目	168,800,000.00	-	-	-	168,800,000.00
开发成本-无锡栖园	26,633,774.11	-	-	-	26,633,774.11
小计	195,433,774.11	-	-	-	195,433,774.11

(2) 本期计提、转回情况说明

类别	确定可变现净值的具体依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例(%)
开发成本-南京 G53 项目	[注]		
开发成本-无锡栖园	[注]		

[注]开发产品等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；

需要经过开发的存货，在正常生产经营过程中以所形成的开发产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值

5. 期末存货开发成本余额中借款费用资本化金额

存货项目名称	期末余额	其中借款费用资本化金额
无锡栖园	148,092,032.78	41,036,609.28
无锡栖庭	727,994,605.27	106,711,331.88
南京幸福城	394,267,088.23	13,643,957.68
南京星叶枫庭	43,625,580.77	9,872,677.18
南京星叶欢乐花园	3,447,916,715.02	736,386,337.72
南京 G53 项目	2,314,504,435.10	234,818,901.11
南京 G17 项目	1,108,449,949.55	43,689,562.95
无锡天樾雅苑	1,459,557,146.38	28,229,157.67
苏州栖园	433,931,993.94	5,159,027.77
南京栖樾府	2,860,789,915.03	270,556,411.11
小 计	12,939,129,462.07	1,490,103,974.35

(七) 合同资产

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
G16 工程项目	36,424,154.82	-	36,424,154.82	-	-	-
合 计	36,424,154.82	-	36,424,154.82	-	-	-

2. 本期账面价值发生重大变动的金额和原因

项 目	变动金额	变动原因
G16 工程项目	36,424,154.82	通过累计产值核算本期合同资产

(八) 其他流动资产

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预缴增值税	147,676,363.30	-	147,676,363.30	120,430,348.34	-	120,430,348.34
预缴营业税	5,508,766.32	-	5,508,766.32	5,517,664.17	-	5,517,664.17

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预缴城建税	6,269,842.53	-	6,269,842.53	5,343,513.99	-	5,343,513.99
预缴教育费附加	4,380,353.85	-	4,380,353.85	3,777,227.92	-	3,777,227.92
预缴土地增值税	57,331,431.22	-	57,331,431.22	72,880,108.81	-	72,880,108.81
预缴印花税	582,306.52	-	582,306.52	326,300.59	-	326,300.59
预缴企业所得税	2,102.11	-	2,102.11	53,120.36	-	53,120.36
其他	12,624,657.53	-	12,624,657.53	12,624,657.53	-	12,624,657.53
销售佣金	25,578,279.82	-	25,578,279.82	44,534,641.59	-	44,534,641.59
合 计	259,954,103.20	-	259,954,103.20	265,487,583.30	-	265,487,583.30

2. 期末未发现其他流动资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(九) 发放贷款及垫款

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
发放贷款		
—短期农户贷款	62,300,000.00	82,800,000.00
—短期农业企业组织贷款	1,500,000.00	1,500,000.00
—呆滞贷款	7,400,000.00	2,400,000.00
合 计	71,200,000.00	86,700,000.00
应计利息	65,332.94	276,819.06
减：减值准备	4,292,025.80	2,059,609.14
贷款和垫款净额	66,973,307.14	84,917,209.92

2. 风险分类情况

项 目	期末数		期初数	
	账面余额	贷款损失准备	账面余额	贷款损失准备
正常类贷款	63,800,000.00	638,000.00	84,300,000.00	843,000.00
关注类贷款	-	-	-	-
次级类贷款	5,000,000.00	1,250,000.00	-	-

项 目	期末数		期初数	
	账面余额	贷款损失准备	账面余额	贷款损失准备
可疑类贷款	-	-	2,400,000.00	1,200,000.00
损失类贷款	2,400,000.00	2,400,000.00	-	-
合 计	71,200,000.00	4,288,000.00	86,700,000.00	2,043,000.00

3. 应计利息情况

项 目	期末数	期初数
发放贷款及垫款利息	65,332.94	276,819.06
减：坏账准备	4,025.80	16,609.14
应计利息净额	61,307.14	260,209.92

4. 贷款损失准备

项 目	期初数	本期增加	本期转回	本期核销	期末数
组合评估	2,043,000.00	2,245,000.00	-	-	4,288,000.00

5. 期末发放贷款及垫款金额前5名情况

单位名称	期末余额	占发放贷款及垫款总额的比例(%)	类别
辛小飞	5,000,000.00	7.02	正常类贷款
曾芬	5,000,000.00	7.02	正常类贷款
莫燕珊	5,000,000.00	7.02	正常类贷款
杨美兰	5,000,000.00	7.02	正常类贷款
张寿荣	5,000,000.00	7.02	正常类贷款
小 计	25,000,000.00	35.10	

(十) 长期股权投资

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对合营企业投资	40,741,123.85	-	40,741,123.85	32,985,518.32	-	32,985,518.32
对联营企业投资	854,048,225.50	-	854,048,225.50	612,203,000.64	-	612,203,000.64
合 计	894,789,349.35	-	894,789,349.35	645,188,518.96	-	645,188,518.96

2. 对联营、合营企业投资

被投资单位名称	初始投资成本	期初余额	本期变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益变动
(1) 合营企业						
1) 苏州立泰置业有限公司 (简称苏州立泰公司)	20,000,000.00	16,922,146.72	-	-	5,141,035.89	-
2) 苏州业方房地产开发有限公司 (简称苏州业方公司)	20,000,000.00	16,063,371.60	-	-	2,614,569.64	-
(2) 联营企业						
1) 南京中城栖霞资产管理有限公司 (简称中城栖霞公司)	4,900,000.00	5,963,454.21	-	4,900,000.00	-217,964.01	-
2) 上海嘉实装饰公司 (简称上海嘉实装饰公司)	800,000.00	652,175.25	-	-	-6,506.20	-
3) 南京栖霞幼儿园	490,000.00	645,184.69	-	-	-73,118.09	-
4) 棕榈生态城镇发展股份有限公司 (简称棕榈股份)	672,378,197.40	557,527,418.79	-	-	2,653,893.19	-2,769,086.39
5) 南京星汇房地产开发有限公司 (简称南京星汇公司)	48,000,000.00	47,414,767.70	3,132,600.00	-	-4,645,067.40	-
6) 南京星发公司	255,000,000.00	-	255,000,000.00	10,000,000.00	-1,027,769.24	-
7) 南京律政建设发展有限公司 (简称南京律政公司)	49,000,000.00	-	49,000,000.00	-	-118,691.62	-
合计	1,070,568,197.4	645,188,518.96	307,132,600.00	14,900,000.00	4,320,382.16	-2,769,086.39

续上表:

被投资单位名称	本期变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
(1) 合营企业						
1) 苏州立泰公司	-	-	-	-	22,063,182.61	-
2) 苏州业方公司	-	-	-	-	18,677,941.24	-
(2) 联营企业						
1) 中城栖霞公司	-	845,490.20	-	-	-	-
2) 上海嘉实装饰公司	-	-	-	-	645,669.05	-
3) 南京栖霞幼儿园	-	-	-	-	572,066.60	-
4) 棕榈股份	-1,615,713.05	-	-	-	555,796,512.54	-
5) 南京星汇公司	-	-	-	-45,902,300.30	-	-

被投资单位名称	本期变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
6) 南京星发公司				-372,501.30	243,599,729.46	-
7) 南京律政公司	-	-	-	-	48,881,308.38	-
合计	-1,615,713.05	845,490.20	-	-46,274,801.6	890,236,409.88	-

3. 期末未发现长期股权投资存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(十一) 其他权益工具投资

1. 明细情况

项目	期末数	期初数
河北银行股份有限公司	702,776,984.91	717,616,596.57
上海中城联盟投资管理股份有限公司	19,479,516.96	48,063,809.30
上海袁杨置星投资中心（有限合伙）	-	-
南京晨骐股权投资中心（有限合伙）	65,851,873.21	83,898,985.97
南京市三六五互联网科技小额贷款有限公司	-	53,132,500.55
南京海宜星能科技股份有限公司	11,994,509.35	11,994,615.50
合计	800,102,884.43	914,706,507.89

2. 非交易性权益工具投资

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
河北银行股份有限公司	33,375,165.45	22,196,422.97	-	-	不以出售为目的	
上海中城联盟投资管理股份有限公司	-	-	5,243,700.34	-	不以出售为目的	
上海袁杨置星投资中心（有限合伙）	-	-	1,050,000.00	-	不以出售为目的	
南京晨骐股权投资中心（有限合伙）	-	15,851,873.21	-	-	不以出售为目的	
南京市三六五互联网科技小额贷款有限公司	-	-	-	4,851,843.88		[注]
南京海宜星能科技股份有限公司	-	-	5,490.65	-	不以出售为目的	
合计	33,375,165.45	38,048,296.18	6,299,190.99	4,851,843.88		

[注]根据 2020 年 12 月股权转让协议,本公司将持有南京市三六五互联网科技小额贷款有限公司 10.83%股权以 6,001 万元的转让给江苏三六五网络股份有限公司。此次转让完成后,本公司不再持有南京市三六五互联网科技小额贷款有限公司股权。

(十二) 投资性房地产

1. 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
		存货转入	处置	
(1)账面原值				
房屋及建筑物	1,196,934,433.31	25,074,054.33	4,299,868.86	1,217,708,618.78
(2)累计折旧/摊销		计提/摊销		
房屋及建筑物	242,214,347.21	57,372,879.04	519,684.17	299,067,542.08
(3)账面价值				
房屋及建筑物	954,720,086.10	-	-	918,641,076.70

2. 期末未发现投资性房地产存在明显减值迹象,故未计提减值准备。

3. 期末投资性房地产中用于债务担保的账面价值为 24,570.84 万元,抵押担保情况详见附注十一(一)1(2)之说明。

4. 期末投资性房地产中无未办妥产权证书的投资性房地产情况说明

项 目	账面原值	账面价值	未办妥产权证书原因
无锡东方天郡商铺	37,133,707.76	32,479,542.51	尚未办理
无锡星叶广场商业	221,685,182.45	180,731,688.99	尚未办理
小 计	258,818,890.21	213,211,231.50	

(十三) 固定资产

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
固定资产	26,540,562.89	29,505,707.30
固定资产清理	-	-
合 计	26,540,562.89	29,505,707.30

2. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		购置	其他	处置或报废	其他	
(1) 账面原值						
房屋及建筑物	45,532,356.28	-	-	-	-	45,532,356.28
机器设备	662,113.31	72,530.96	-	-	-	734,644.27
运输工具	17,641,188.50	628,999.12	-	1,092,141.58	-	17,178,046.04
电子及其他设备	12,317,049.98	655,563.90	-	23,310.00	131,724.38	12,817,579.50
固定资产装修	7,977,894.71	-	-	-	-	7,977,894.71
小 计	84,130,602.78	1,357,093.980	-	1,115,451.58	131,724.38	84,240,520.80
(2) 累计折旧		计提				
房屋及建筑物	24,196,890.29	2,162,689.68	-	-	-	26,359,579.97
机器设备	492,288.91	64,635.97	-	-	-	556,924.88
运输工具	13,956,754.17	735,704.64	-	1,024,128.96	-	13,668,329.86
电子及其他设备	8,030,300.79	1,150,705.59	-	22,144.50	-	9,158,861.88
固定资产装修	7,948,661.32	7,600.00	-	-	-	7,956,261.32
小 计	54,624,895.48	4,121,335.88	-	1,046,273.46	-	57,699,957.91
(3) 账面价值						
房屋及建筑物	21,335,465.99	-	-	-	-	19,172,776.31
机器设备	169,824.40	-	-	-	-	177,719.39
运输工具	3,684,434.33	-	-	-	-	3,509,716.18
电子及其他设备	4,286,749.19	-	-	-	-	3,658,717.62
固定资产装修	29,233.39	-	-	-	-	21,633.39
小 计	29,505,707.30	-	-	-	-	26,540,562.89

[注]期末已提足折旧仍继续使用的固定资产原值 35,197,492.41 元。

(2) 期末未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备

(3) 期末无融资租赁租入的固定资产。

(4) 期末无经营租赁租出的固定资产。

(5) 期末无用于抵押或担保的固定资产。

(十四) 无形资产

1. 明细情况

项目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		购置	企业合并增加	处置	其他转出	
(1) 账面原值						
软件	8,762,164.98	553,499.75	-	-	-	9,315,664.73
(2) 累计摊销		计提		处置	其他	
软件	7,027,793.90	816,073.79	-	-	-	7,843,867.69
(4) 账面价值						
软件	1,734,371.08	-	-	-	-	1,471,797.04

2. 期末未发现无形资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备

3. 期末无用于抵押或担保的无形资产

(十五) 长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
装修费	8,065,788.12	15,163,734.29	2,727,428.40	20,502,109.97
加盟费	153,600.00	-	9,600.00	144,000.00
商业保险费	960,000.00	-	320,000.00	640,000.00
合计	9,179,388.12	15,163,734.29	3,057,028.40	21,286,109.97

(十六) 递延所得税资产/递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末数		期初数	
	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
坏账准备	19,642,720.39	4,910,680.13	23,959,203.73	5,989,800.95
贷款损失准备	3,576,000.00	894,000.00	1,176,000.00	294,000.00
交易性金融资产公允价值 价值变动影响	36,031,143.46	9,007,785.87	30,495,517.67	7,623,879.42

项 目	期末数		期初数	
	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
公允价值变动(其他权益工具投资)	18,355,973.68	4,588,993.42	-	-
工薪项目	335,580.59	83,895.15	374,402.99	93,600.75
固定资产折旧计提	2,047,002.95	511,750.73	2,408,558.45	602,139.60
预估成本	164,427,013.82	41,106,753.41	205,477,949.14	51,369,487.25
预提土地增值税	685,009,046.40	171,252,261.61	381,436,401.57	95,359,100.40
预提利息	69,803,266.65	17,450,816.67	67,931,779.70	16,982,944.93
预提费用	11,401,406.21	2,850,351.55	1,998,450.58	499,612.65
预收款项	387,053,407.97	96,763,351.99	314,918,562.92	78,729,640.72
未抵扣亏损	74,385,902.83	18,596,475.70	84,021,459.11	21,005,364.80
合 计	1,472,068,464.95	368,017,116.23	1,114,198,285.86	278,549,571.47

2. 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	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
计入其他综合收益的公允价值变动(增加)	35,636,177.80	8,909,044.45	83,166,618.05	20,791,654.52
销售佣金	11,586,564.16	2,896,641.04	44,534,641.60	11,133,660.40
受让股权支付对价收益	4,410,893.78	1,102,723.45	715,699.56	178,924.89
合 计	51,633,635.74	12,908,408.94	128,416,959.21	32,104,239.81

3. 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
坏账准备	74,800.55	63,066.83
预计费用	1,206,666.67	1,206,666.67
预估成本	11,791,263.56	11,791,263.56
存货跌价准备	195,433,774.11	195,433,774.11
可抵扣亏损	118,570,548.08	105,093,516.55
小 计	327,077,052.97	313,588,287.72

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	期末数	期初数	备注
2020	-	11,989,343.73	
2021	23,786,935.83	24,498,532.13	
2022	22,779,611.12	22,779,611.12	
2023	22,309,103.59	21,304,394.47	
2024	25,340,263.35	24,521,635.10	
2025	24,354,634.19	-	
小 计	118,570,548.08	105,093,516.55	

(十七) 短期借款

借款类别	期末数	期初数
保证借款	58,600,000.00	-
未到期应付利息	69,994.44	-
合 计	58,669,994.44	-

(十八) 应付票据

票据种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	53,118,490.12	52,728,976.40

(十九) 应付账款

1. 明细情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	437,443,714.55	392,728,032.38
1-2 年	66,123,970.43	61,548,887.62
2-3 年	30,467,923.42	47,568,054.07
3 年以上	55,681,646.72	102,993,213.77
合 计	589,717,255.12	604,838,187.84

2. 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

单位名称	期末数	未偿还或结转的原因
上海嘉实（集团）有限公司	21,680,544.59	尚未结算的工程款
无锡大马巷混凝土制品有限公司	8,962,305.50	尚未结算的工程款
金坛建工集团有限公司	4,765,000.47	尚未结算的工程款
南京中联混凝土有限公司	4,388,387.37	尚未结算的工程款
棕榈股份	6,358,975.42	尚未结算的工程款
小 计	46,155,213.35	

(二十) 预收款项

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	11,761,894.67	7,360,263.41

(二十一) 合同负债

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数	是否完工	预计竣工时间	预售比例(%)
南京幸福城	526,292,866.13	427,840,590.36	部分已完工	2021.12	95.91
南京羊山湖花园	54,364,524.76	88,772,100.48	已完工	-	71.92
南京瑜憬湾花园	16,639,900.00	20,285,396.19	已完工	-	77.70
无锡栖园	48,038,909.52	7,076,190.48	已完工	-	74.21
无锡瑜憬湾花园	-	858,623.81	已完工	-	98.81
无锡东方天郡	13,272,452.38	1,909,270,370.48	已完工	-	88.74
无锡栖庭	1,256,799,913.37	853,758,107.95	部分已完工	2021.03	96.40
南京百水芊城一期	9,010,321.42	9,188,278.42	已完工	-	98.31
南京百水芊城二期	44,761,861.14	71,396,826.48	已完工	-	76.16
南京星叶枫庭	561,181,820.18	436,521,629.36	部分已完工	2021.09	88.89
南京枫情水岸	104,761.90	9,523.81	已完工	-	94.90
苏州栖园	127,024,717.45	-	未完工	2022.12	22.26
无锡天樾雅苑	222,089,003.65	-	未完工	2023.05	35.27
南京栖樾府	1,126,548,070.64	-	未完工	2022.04	39.33

项 目	期末数	期初数	是否完工	预计竣工时间	预售比例(%)
南京星叶欢乐花园	44,750,046.79	-	未完工	2022.09	1.63
南京栖园	1,866,666.67	247,619.05	已完工	-	98.83
苏州栖庭	2,990,476.19	-	已完工	-	98.66
预收物业费	28,698,490.94	26,055,032.99			
小 计	4,084,434,803.14	3,851,280,289.86			

2. 本期账面价值发生重大变动的金额和原因

项 目	变动金额	变动原因
南京幸福城	98,452,275.77	项目预售增加
无锡栖园	40,962,719.04	项目预售增加
无锡东方天郡	-1,895,997,918.10	项目完工交付
无锡栖庭	403,041,805.42	项目预售增加
南京百水芊城二期	-26,634,965.34	项目完工交付
南京星叶枫庭	124,660,190.82	项目预售增加
无锡天樾雅苑	222,089,003.65	项目预售增加
南京栖樾府	1,126,548,070.64	项目预售增加
南京星叶欢乐花园	44,750,046.79	项目预售增加
小 计	137,871,228.69	

(二十二) 应付职工薪酬

1. 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)短期薪酬	7,485,918.49	152,862,771.54	153,177,014.04	7,171,675.99
(2)离职后福利—设定提存计划	110,651.13	8,758,314.52	8,816,294.62	52,671.03
(3)辞退福利	-	182,377.00	182,377.00	-
合 计	7,596,569.62	161,803,463.06	162,175,685.66	7,224,347.02

2. 短期薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)工资、奖金、津贴和补贴	6,299,799.96	133,602,276.19	133,896,188.81	6,005,887.34

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(2)职工福利费	-	9,154,580.41	9,154,580.41	-
(3)社会保险费	17,915.42	2,937,381.83	2,930,127.77	25,169.48
其中：医疗保险费	15,719.57	2,593,158.39	2,590,295.73	18,582.23
工伤保险费	569.28	14,979.22	13,902.52	1,645.98
生育保险费	1,626.57	329,244.22	325,929.52	4,941.27
(4)住房公积金	-	5,027,762.51	5,027,762.51	-
(5)工会经费和职工教育经费	1,168,203.11	2,140,770.60	2,168,354.54	1,140,619.17
小 计	7,485,918.49	152,862,771.54	153,177,014.04	7,171,675.99

3. 设定提存计划

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)基本养老保险	109,634.47	7,071,351.89	7,130,685.33	50,301.03
(2)失业保险费	1,016.66	29,990.23	28,636.89	2,370.00
(3)企业年金缴费	-	1,656,972.40	1,656,972.40	-
小 计	110,651.13	8,758,314.52	8,816,294.62	52,671.03

4. 其他说明

(1)应付职工薪酬期末无属于拖欠性质的款项。

(2)2020年2月-12月，免缴基本养老保险费、失业保险费、工伤保险费单位缴费部分；2-6月医疗保险减半按4.50%缴费。

(3)根据《企业年金试行办法》规定，企业年金所需费用由企业和职工个人共同缴纳。企业缴费的列支渠道按国家有关规定执行；职工个人缴费可以由企业从职工个人工资中代扣。企业缴费每年不超过本企业上年度职工工资总额的1/12。

(二十三) 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	48,893,057.55	1,575,761.42
城市维护建设税	354,461.58	177,468.40
企业所得税	167,110,619.26	196,603,706.90
房产税	4,263,594.14	3,423,640.71

项 目	期末数	期初数
印花税	1,083,915.65	652,170.49
土地增值税	2,492,129.65	64,069.99
土地使用税	742,307.23	662,327.92
教育费附加	253,329.40	126,920.78
代扣代缴个人所得税	283,935.37	311,483.78
环保税	272,861.03	694,508.44
合 计	225,750,210.86	204,292,058.83

(二十四) 其他应付款

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	1,666,906,817.60	1,069,326,524.07
合 计	1,666,906,817.60	1,069,326,524.07

2. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
往来款	633,379,783.26	290,303,209.53
押金及保证金	20,338,288.26	13,242,812.40
预提费用及土增税	692,196,643.25	389,531,665.98
代建款及利息	292,642,971.85	349,251,056.98
代收代付款项	28,349,130.98	26,997,779.18
小 计	1,666,906,817.60	1,069,326,524.07

(2) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末数	未偿还或结转的原因
预提土地增值税	306,389,771.74	预提土地增值税
南京安居建设集团有限责任公司	292,642,971.85	代建款及利息

单位名称	期末数	未偿还或结转的原因
小 计	599,032,743.59	

(3) 金额较大的其他应付款项性质或内容的说明

单位名称	期末数	款项性质或内容
预提土地增值税	690,917,512.05	预提土地增值税
南京安居建设集团有限责任公司	292,642,971.85	代建款及利息
深圳市卓越商业管理有限公司(简称深圳卓越公司)	575,072,057.78	合作项目借款及利息
小 计	1,558,632,541.68	

(二十五) 一年内到期的非流动负债

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	1,978,570,655.04	2,493,219,910.05
一年内到期的应付债券	499,339,123.06	1,026,579,994.53
合 计	2,477,909,778.10	3,519,799,904.58

2. 一年内到期的长期借款

(1) 明细情况

借款类别	期末数	期初数
保证借款	1,217,036,875.00	1,633,770,000.00
信用借款	389,000,000.00	210,400,000.00
抵押、保证借款	20,000,000.00	43,000,000.00
抵押借款	349,479,375.00	-
质押借款	-	601,920,000.00
未到期应付利息	3,054,405.04	4,129,910.05
小 计	1,978,570,655.04	2,493,219,910.05

[注] 一年内到期的长期借款中无属于逾期借款获得展期的情况。

(2) 金额前 5 名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款到期日	币种	年利率(%)	期末数	
					原币金额	人民币金额
宁波银行股份有限公司南京分行	2019/4/10	2021/12/14	人民币	5.70	197,000,000.00	197,000,000.00
宁波银行股份有限公司南京分行	2019/1/21	2021/12/14	人民币	5.70	170,000,000.00	170,000,000.00
交通银行股份有限公司南京中央门支行	2018/1/30	2021/1/26	人民币	5.70	168,000,000.00	168,000,000.00
交通银行股份有限公司南京中央门支行	2018/1/29	2021/1/26	人民币	5.70	118,000,000.00	118,000,000.00
中国银行股份有限公司南京浦云路支行	2020/4/24	2021/10/20	人民币	5.70	100,000,000.00	100,000,000.00
小计					753,000,000.00	753,000,000.00

3. 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
16 宁栖建 MTN001	480,000,000.00	2016/2/25	5 年	472,800,000.00

续上表:

债券名称	应付债券转入	本期发行	按面值计提利息
16 宁栖建 MTN001	497,762,451.25	-	23,040,000.00

续上表:

债券名称	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
16 宁栖建 MTN001	1,576,671.81	23,040,000.00	499,339,123.06

(二十六) 其他流动负债

1. 明细情况

项目及内容	期末数	期初数
待转销项税	337,468,459.39	243,788,032.41
短期应付债券	2,037,576,309.62	1,001,483,470.32
合计	2,375,044,769.01	1,245,271,502.73

2. 短期应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
19 栖霞建设 SCP001	1,000,000,000.00	2019/12/10	270 日	997,750,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
20 栖霞建设 SCP001	500,000,000.00	2020/7/3	270 日	498,875,000.00
20 栖霞建设 CP001	500,000,000.00	2020/7/2	350 日	499,513,889.00
20 栖霞建设 CP002	1,000,000,000.00	2020/8/28	1 年	999,000,000.00
小 计	3,000,000,000.00			2,995,138,889.00

续上表：

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息
19 栖霞建设 SCP001	1,001,483,470.32	-	39,900,682.68
20 栖霞建设 SCP001	-	498,875,000.00	11,019,726.03
20 栖霞建设 CP001	-	499,513,889.00	11,437,500.00
20 栖霞建设 CP002	-	999,000,000.00	16,569,863.10
小 计	1,001,483,470.32	1,997,388,889.00	78,927,771.81

续上表：

债券名称	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
19 栖霞建设 SCP001	2,066,666.67	1,043,450,819.67	-
20 栖霞建设 SCP001	560,958.90	-	510,455,684.93
20 栖霞建设 CP001	254,166.61	-	511,205,555.61
20 栖霞建设 CP002	345,205.98	-	1,015,915,069.08
小 计	3,226,998.16	1,043,450,819.67	2,037,576,309.62

[注] 本公司于 2019 年 12 月 10 日发行了 2019 年度第一期超短期融资券，面值 10 亿元，发行利率为 5.89%；

本公司于 2020 年 7 月 3 日发行了 2020 年度第一期超短期融资券，面值 5 亿元，发行利率为 4.42%；

本公司于 2020 年 7 月 2 日发行了 2020 年度第一期短期融资券，面值 5 亿元，发行利率为 4.50%；

本公司于 2020 年 8 月 28 日发行了 2020 年度第二期短期融资券，面值 10 亿元，发行利率为 4.80%。

(二十七) 长期借款

1. 明细情况

借款类别	期末数	期初数
信用借款	200,000,000.00	389,000,000.00
保证借款	3,443,123,125.00	3,117,460,000.00
抵押借款	652,320,625.00	-
抵押、担保借款	115,000,000.00	387,000,000.00
质押借款	18,000,000.00	-
未到期应付利息	6,490,427.46	9,999,092.12
合计	4,434,934,177.46	3,903,459,092.12

2. 期末无逾期借款

(二十八) 应付债券

1. 明细情况

项目	期末数	期初数
债券面值	1,800,000,000.00	1,980,000,000.00
利息调整	64,740,263.72	81,924,917.36
合计	1,864,740,263.72	2,061,924,917.36

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
16 宁栖建 MTN001	480,000,000.00	2016/2/25	5 年	472,800,000.00
18 栖建 01	1,340,000,000.00	2018/4/2	5 年	1,334,640,000.00
19 栖霞 01	160,000,000.00	2019/7/12	5 年	159,360,000.00
20 栖霞 01	300,000,000.00	2020/12/4	5 年	298,200,000.00
小计	3,280,000,000.00			3,250,000,000.00

续上表

债券名称	期初余额	本期发行/转一年内到期	按面值计提利息
16 宁栖建 MTN001	497,752,965.49	-497,752,965.49	-
18 栖建 01	1,400,649,256.73	-	85,224,000.00

债券名称	期初余额	本期发行/转一年内到期	按面值计提利息
19 栖霞 01	163,522,695.14	-	8,640,000.00
20 栖霞 01	-	298,200,000.00	1,150,684.93
小 计	2,061,924,917.36	-199,552,965.49	95,014,684.93

续上表

债券名称	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
16 宁栖霞 MTN001	-	-	-
18 栖霞 01	1,072,938.11	85,224,000.00	1,401,722,194.84
19 栖霞 01	119,772.94	8,640,000.00	163,642,468.08
20 栖霞 01	24,915.87	-	299,375,600.80
小 计	1,217,626.92	93,864,000.00	1,864,740,263.72

[注]本公司于2020年12月4日发行了2020年公司债券（第一期），面值3.00亿元，债券期限5年，发行利率为5.00%。

(二十九) 长期应付款

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
长期应付款	296,286.45	296,286.45

2. 长期应付款

项 目	期末数	期初数
公共维修基金	296,286.45	296,286.45

(三十) 其他非流动负债

项 目	期末数	期初数
待转销汇兑收益	3,462,300.00	3,462,300.00
其他权益工具投资公允价值变动产生的利得应缴纳的税金及附加	2,412,118.40	5,629,327.90
合 计	5,874,418.40	9,091,627.90

(三十一) 股本

	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,050,000,000	-	-	-	-	-	1,050,000,000

(三十二) 资本公积

1. 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	1,009,108,163.73	-	3,185,448.78	1,005,922,714.95
其他资本公积	40,974,558.47	-	1,615,713.05	39,358,845.42
合计	1,050,082,722.20	-	4,801,161.83	1,045,281,560.37

2. 资本公积增减变动原因及依据说明

本期股本溢价的发生额为本公司购买子公司南京星悦公司少数股东权益形成的资本公积。

其他资本公积的发生额为本公司本期联营企业棕榈股份所有者权益变动，按持股比例相应调整长期股权投资的账面价值，同时确认资本公积-1,615,713.05元。

(三十三) 其他综合收益

项目	期初数	本期变动额					期末数
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
其他权益工具投资公允价值变动	62,374,963.53	-58,737,785.14	5,361,471.62	-14,684,446.29	-49,414,810.47	-	12,960,153.06
权益法下的其他综合收益	1,406,213.28	-2,769,086.39	-	-	-2,769,086.39	-	-1,362,873.11
合计	63,781,176.81	-61,506,871.53	5,361,471.62	-14,684,446.29	-52,183,896.86	-	11,597,279.95

[注] 本期联营企业棕榈股份所有者权益变动，按持股比例相应调整长期股权投资的账面价值，同时确认其他综合收益-2,769,086.39元。

(三十四) 盈余公积

1. 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	373,428,939.21	13,495,019.34	-	386,923,958.55
其他	16,159,441.11	1,088,250.00	-	17,247,691.11
合 计	389,588,380.32	14,583,269.34	-	404,171,649.66

2. 盈余公积增减变动原因及依据说明

(1) 公司本期根据母公司实现的净利润按照 10%比例计提盈余公积 13,495,019.34 元。

(2) 其他系本公司处置其他权益工具投资，原计入其他综合收益的累计公允价值转入所致。

(三十五) 未分配利润

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
上年年末余额	1,401,194,558.16	1,087,351,982.87
加：年初未分配利润调整	32,655,978.07	-
调整后本年初余额	1,433,850,536.23	1,087,351,982.87
加：本期归属于母公司所有者的净利润	326,477,927.23	298,100,330.34
其他转入[注]	9,794,250.00	145,434,969.94
减：提取法定盈余公积	-13,495,019.34	24,692,724.99
应付普通股股利	-105,000,000.00	105,000,000.00
期末未分配利润	1,651,627,694.12	1,401,194,558.16

[注] 其他转入其他系本公司处置其他权益工具投资，原计入其他综合收益的累计公允价值转入所致。

2. 利润分配情况说明

公司2019年度利润分配方案经2020年5月20日召开的2019年年度股东大会审议通过，以2019年12月31日的总股本105,000万股为基数，每股派发现金股利0.10元(含税)，合计应派发现金股利10,500.00万元。该分配方案已于2020年7月16日实施。

本公司2020年度利润分配预案详见本附注十二(二)“资产负债表日后利润分配情况说

明”。

3. 期末未分配利润说明

期末数中包含拟分配现金股利10,500.00万元。

(三十六) 营业收入/营业成本

1. 明细情况

项 目	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
主营业务	3,202,421,183.54	2,187,477,118.63	2,210,701,722.19	1,281,785,027.23
其他业务	92,277,811.03	67,909,788.62	78,424,352.58	56,246,969.28
合 计	3,294,698,994.57	2,255,386,907.25	2,289,126,074.77	1,338,031,996.51

2. 主营业务收入/主营业务成本(按业务类别分类)

产品名称	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
房地产开发	3,028,459,077.08	2,025,354,339.98	2,079,812,645.39	1,158,963,642.93
物业经营管理	148,853,554.36	138,772,134.72	127,634,975.79	121,637,266.65
酒店经营管理	2,313,616.18	1,010,987.38	3,254,101.01	1,184,117.65
建筑服务收入	22,794,935.92	22,339,656.55	-	-
小 计	3,202,421,183.54	2,187,477,118.63	2,210,701,722.19	1,281,785,027.23

3. 房地产开发经营项目情况

开发项目名称	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
南京幸福城	10,729,174.87	8,082,437.98	49,083,523.47	41,875,183.20
南京羊山湖花园	217,723,280.59	111,280,800.85	35,477,956.19	17,229,469.84
南京瑜憬湾	121,168,203.84	44,652,364.74	1,259,802,281.91	610,358,506.41
百水芊城二期	33,187,581.64	42,924,226.16	70,592,205.64	70,954,498.98
无锡栖霞	118,088,316.31	77,291,901.29	146,215,955.73	82,190,715.02
无锡东方天郡	2,092,695,163.11	1,414,432,479.92	439,929,268.67	307,143,271.68
无锡栖霞	4,285,266.67	3,445,674.98	11,545,899.05	7,587,556.57

开发项目名称	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
星叶枫庭	407,616,246.79	311,351,132.89	-	-
其他项目	22,965,843.26	11,893,321.17	67,165,554.73	21,624,441.23
小 计	3,028,459,077.08	2,025,354,339.98	2,079,812,645.39	1,158,963,642.93

[注]以上收入均在江苏省取得。本年度单个销售客户的最大销售金额不足主营业务收入的1%，故未予列示销售收入前五名客户的情况。

(三十七) 利息收入

项 目	本期数	上年数
贷款利息收入	10,524,244.94	17,091,820.50
银行存款利息收入	425.21	4,455.66
合 计	10,524,670.15	17,096,276.16

(三十八) 税金及附加

项 目	本期数	上年数
营业税	8,897.85	2,586,802.83
城市维护建设税	9,217,574.47	8,003,933.90
教育费附加	6,583,688.95	5,716,165.89
土地增值税	389,712,757.58	201,862,996.81
房产税	8,817,446.29	8,182,367.64
印花税	1,954,013.08	4,444,775.28
土地使用税	2,004,649.11	1,834,425.18
车船使用税	43,280.00	43,010.00
环保税	1,387,643.23	1,926,090.24
垃圾处理费	1,764.00	3,612.00
综合基金	180,687.00	187,838.61
合 计	419,912,401.56	234,792,018.38

[注]计缴标准详见本附注四“税项”之说明。

(三十九) 销售费用

项 目	本期数	上年数
工薪项目	6,459,800.34	7,060,815.28
办公经费	3,934,463.22	2,652,108.36
广告宣传推广费	21,948,927.31	19,173,746.86
销售代理费	46,116,374.29	49,119,044.03
其他	57,869.61	138,952.55
合 计	78,517,434.77	78,144,667.08

(四十) 管理费用

项 目	本期数	上年数
工薪项目	55,995,211.72	55,849,883.68
办公经费	16,728,122.29	9,767,794.10
中介机构咨询费	14,340,462.19	6,932,338.58
折旧及摊销	5,839,963.41	10,637,611.42
合作项目运营管理费	10,188,679.25	-
其他	569,651.05	2,639,001.77
合 计	103,662,089.91	85,826,629.55

(四十一) 财务费用

项 目	本期数	上年数
利息费用	183,299,662.93	154,806,055.82
减：利息收入	16,417,114.02	30,294,085.54
融资费用	15,691,298.62	11,068,534.88
手续费支出	483,494.76	526,707.86
合 计	183,057,342.29	136,107,213.02

(四十二) 其他收益

项 目	本期数	上年数	与资产相关/与收益相关	计入本期非经常性损益的金额
稳岗补贴	584,767.06	177,971.48	与收益相关	584,767.06
“五个建设”表彰奖励	20,000.00	-	与收益相关	20,000.00
个税手续费返还	80,281.59	103,527.17	与收益相关	80,281.59
增值税加计扣除	269,137.85	185,488.01	与收益相关	-
以工代训补贴	43,900.00	-	与收益相关	43,900.00
职工岗前培训补贴	10,200.00	-	与收益相关	10,200.00
其他零星补贴	26,275.08	-	与收益相关	26,275.08
合 计	1,034,561.58	466,986.66		765,423.73

[注]本期计入其他收益的政府补助情况详见附注五（五十二）“政府补助”之说明。

(四十三) 投资收益

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
权益法核算的长期股权投资收益	4,445,473.37	-120,260,956.78
处置长期股权投资产生的投资收益	132,966.61	-
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	5,105.77	29,788.34
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	5,520,004.44	4,728,619.15
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	33,375,165.45	23,623,186.30
处置交易性金融资产产生的投资收益	46,978,563.10	-11,923,059.97
其他投资收益	28,340,302.18	10,471,446.38
合 计	118,797,580.92	-93,330,976.58

2. 按权益法核算的长期股权投资收益重要项目

被投资单位	本期数	上年数	本期比上年增减变动的的原因
中城栖霞公司	-217,964.01	111,716.05	本期注销
上海嘉实装饰公司	-6,506.20	108,163.38	本期利润同比上期减少
南京栖霞幼儿园	-73,118.09	72,552.77	本期利润同比上期减少
棕榈股份	2,653,893.19	-116,256,991.89	本期利润增加

被投资单位	本期数	上年数	本期比上年增减变动的原因
南京星汇公司	-4,645,067.40	-108,618.92	本期利润同比上期减少
南京星发公司	-902,678.03	-	本期丧失控制权
苏州立泰公司	5,141,035.89	-1,765,511.79	本期利润增加
苏州业方公司	2,614,569.64	-2,422,266.38	本期利润增加
南京律政公司	-118,691.62	-	本期新增投资亏损
小 计	4,445,473.37	-120,260,956.78	

3. 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(四十四) 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年数
交易性金融资产	-5,535,819.93	12,363,333.73

(四十五) 信用减值损失

项 目	本期数	上年数
应收账款坏账损失	-1,584,247.52	384,970.18
其他应收款坏账损失	5,876,413.79	-2,044,354.91
发放贷款及垫款应计利息	12,583.34	18,519.65
贷款损失准备金	-2,245,000.00	-131,000.00
合 计	2,059,749.61	-1,771,865.08

(四十六) 资产减值损失

项 目	本期数	上年数
存货跌价损失	-	1,477,749.54

(四十七) 资产处置收益

项 目	本期数	上年数	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	-26,224.90	-	-26,224.90

(四十八) 营业外收入

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数	计入本期非经常性损益的金额
政府补助	600,472.80	1,148,254.00	600,472.80
受让股权支付对价收益	-	715,699.56	-
违约金收入	28,989,537.24	78,294,078.93	28,989,537.24
无需支付款项	-	7,779,252.57	-
其他	188,915.77	115,644.03	188,915.77
合 计	29,778,925.81	88,052,929.09	29,778,925.81

2. 计入当期营业外收入的政府补助情况

补助项目	本期数	上年数	与资产相关/与收益相关
2020年4月小规模纳税人地方税收贡献财政补助	134,478.90	-	与收益相关
星级奖励	296,000.00	26,800.00	与收益相关
栖霞区区长质量奖	50,000.00	-	与收益相关
鼓励淘汰黄标车	-	105,000.00	与收益相关
资本市场奖励资金	-	1,000,000.00	与收益相关
其他零星补贴	119,993.90	16,454.00	与收益相关
小 计	600,472.80	1,148,254.00	

[注] 本期计入营业外收入的政府补助情况详见附注五(五十二)“政府补助”之说明。

(四十九) 营业外支出

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数	计入本期非经常性损益的金额
资产报废、毁损损失	2,552.29	46,619.80	2,552.29
对外捐赠	1,102,800.00	504,500.00	1,102,800.00
盘亏损失	-	42,970.00	-
赔偿金、违约金	361,333.45	6,268,429.14	361,333.45
其他	45,529.39	5,436.13	45,529.39
合 计	1,512,215.13	6,867,955.07	1,512,215.13

(五十) 所得税费用

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
本期所得税费用	181,238,772.44	223,076,967.02
递延所得税费用	-88,576,000.50	-90,094,701.04
合 计	92,662,771.94	132,982,265.98

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数
利润总额	409,284,046.90
按法定/适用税率计算的所得税费用	102,321,011.73
子公司适用不同税率的影响	-533,545.54
调整以前期间所得税的影响	18,545,550.50
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-34,112,192.18
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,356,161.73
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	7,798,109.16
所得税费用	92,662,771.94

(五十一) 合并现金流量表主要项目注释

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
利息收入	16,876,893.36	30,640,328.44
补贴收入	1,365,896.53	1,429,752.65
收到往来款项、代收代付款、押金等	74,165,929.59	62,725,566.38
收回有限制现金（保证金等）	13,627,444.11	1,311,680.70
增值税返还	31,649,049.44	-
其他（违约金等）	29,178,453.01	78,409,722.96
合 计	166,863,666.04	174,517,051.13

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
公司经费	21,496,369.34	14,792,099.33
广告宣传推广费	17,814,738.05	19,148,416.87
销售费用	34,279,580.67	45,871,656.41
咨询服务中介审计费	15,823,025.03	5,671,419.28
捐赠支出	1,102,800.00	504,500.00
支付往来款、保证金、代收代付款项等	67,213,436.98	72,197,406.01
合作项目运营管理费	9,622,641.55	-
银行手续费	483,494.76	526,707.86
其他	1,171,165.44	1,904,275.71
有限制的现金支付	6,870,585.61	5,220,000.00
合 计	175,877,837.43	165,836,481.47

3. 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
收回借出款项	953,752,278.48	57,718,140.40
购买子公司收到的现金净额	175,315,010.57	3,337,054.49
合 计	1,129,067,289.05	61,055,194.89

4. 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
借出款项	108,452,278.48	-
其他	593,700.00	-
处置子公司支付的现金净额	845,797.85	6,597,690.28
合 计	109,891,776.33	6,597,690.28

5. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
江苏三六五网络股份有限公司	-	250,000,000.00
深圳卓越公司	-	1,117,249,000.00
南京思纬公司	683,325,000.00	-
贷款保证金	12,000,000.00	15,060,897.28

汇票保证金	122,342,480.04	11,460,505.79
合 计	817,667,480.04	1,393,770,403.07

[注]本期收到的南京思纬公司与筹资活动有关的现金 683,325,000.00 元,系本公司原控股子公司南京星发公司纳入合并报表范围期间收到的与筹资活动有关的现金。

6. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
深圳卓越公司	230,300,000.00	
江苏三六五网络股份有限公司	250,000,000.00	-
融资顾问费	16,897,965.29	11,168,423.77
贷款保证金	81.53	-
承兑汇票保证金	121,567,567.35	18,506,971.60
合 计	618,765,614.17	29,675,395.37

(五十二) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项 目	本期数	上年数
(1)将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	316,621,274.96	300,727,762.70
加: 资产减值准备	-	-1,477,749.54
信用减值损失	-2,059,749.61	1,771,865.08
固定资产折旧	4,121,335.88	3,560,744.98
投资性房地产摊销	57,372,879.04	54,966,931.19
无形资产摊销	816,073.79	812,004.10
长期待摊费用摊销	3,057,028.40	2,919,943.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-8,988,386.60	-8,759,277.11
固定资产报废损失	2,552.29	46,619.80
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	5,535,819.93	-12,363,333.73
财务费用(收益以“-”号填列)	198,990,961.55	165,874,590.70
投资损失(收益以“-”号填列)	-114,729,885.40	93,330,976.58

项 目	本期数	上年数
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-85,851,773.12	-89,942,644.42
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-7,313,220.80	178,924.89
存货的减少(增加以“-”号填列)	870,004,758.97	-2,807,723,822.11
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	3,721,045.12	-52,608,597.06
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	335,448,982.10	2,387,237,569.44
其他[注]	-1,810,417,189.58	-2,370,249,064.74
经营活动产生的现金流量净额	-233,667,493.08	-2,331,696,555.85
(2) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	2,246,169,440.04	2,211,257,125.47
减: 现金的期初余额	2,211,257,125.47	1,987,367,246.87
现金及现金等价物净增加额	34,912,314.57	223,889,878.60

[注]其他系: 由于处置南京星发公司导致合并范围变化, 本期仅合并南京星发公司利润表及现金流量表、期末资产负债表不再合并, 对合并现金流量表补充资料产生的影响, 具体情况如下:

项 目	金 额
处置南京星发公司导致合并范围变化对合并现金流量表的影响	
1) 存货的减少(减增加)	-1,811,444,785.91
2) 经营性应收项目的减少	-686,882.24
3) 经营性应付项目的增加	1,714,478.57
小 计	-1,810,417,189.58

2. 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	金 额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	3,132,600.00
其中: 南京星汇公司	3,132,600.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	178,447,610.57
其中: 南京星汇公司	178,447,610.57
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
其中: 南京星汇公司	-

项 目	金 额
取得子公司收到的现金净额	175,315,010.57

3. 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	金 额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	5,000,000.00
其中：南京星发公司	5,000,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	5,845,797.85
其中：南京星发公司	5,845,797.85
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-
其中：南京星发公司	-
处置子公司收到的现金净额	-845,797.85

4. 现金和现金等价物

项 目	期末数	期初数
(1) 现金	2,246,169,440.04	2,211,257,125.47
其中：库存现金	128,107.38	109,760.11
可随时用于支付的银行存款	2,245,926,908.24	2,211,100,663.96
可随时用于支付的其他货币资金	114,424.42	46,701.40
(2) 期末现金及现金等价物余额	2,246,169,440.04	2,211,257,125.47

[注]现金流量表补充资料的说明：

2020 年度现金流量表中现金期末数为 2,246,169,440.04 元，2020 年 12 月 31 日资产负债表中货币资金期末数为 2,323,023,548.63 元，差额 76,854,108.59 元，系现金流量表现金期末数扣除了不符合现金及现金等价物标准的银行承兑汇票保证金 53,118,490.12 元，履约保证金 5,708,836.94 元，按揭贷款保证金 18,026,781.53 元。

2019 年度现金流量表中现金期末数为 2,211,257,125.47 元，2019 年 12 月 31 日资产负债表中货币资金期末数为 2,277,642,923.72 元，差额 66,385,798.25 元，系现金流量表现金期末数扣除了不符合现金及现金等价物标准的银行承兑汇票保证金 53,893,402.81 元，履约保证金 7,245,695.44 元，按揭贷款保证金 26,700.00 元，法院冻结存款 5,220,000.00 元。

(五十三) 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	76,854,108.59	银行承兑汇票保证金、履约保证金、按揭贷款保证金、借款质押保证金
存货	1,623,384,365.90	借款抵押
投资性房地产	245,708,434.29	借款抵押
合 计	1,945,946,908.78	

1. 截至 2020 年 12 月 31 日, 公司部分房产、土地使用权用于借款抵押情况(单位: 万元)

被担保单位	抵押权人	抵押物类型	抵押物账面净值	抵押借款金额	借款到期日	保证担保人
苏州卓辰置业有限公司	中国银行苏州工业园区支行	投资性房地产	24,570.84	13,500.00	2028/1/9	本公司
苏州卓辰置业有限公司	中国银行苏州工业园区支行	存货	1,533.99			
苏州星州置业有限公司	江苏银行股份有限公司苏州分行	存货	38,588.45	25,000.00	2023/6/23	
无锡新硕置业有限公司	中国银行股份有限公司无锡高新技术产业开发区支行、交通银行股份有限公司无锡新区支行、江苏银行股份有限公司无锡新区支行	存货	122,216.00	75,180.00	2023/3/25	
小计			186,909.28	113,680.00		

[注]上述抵押物中用于抵押的资产账面价值为186,909.28万元, 其中存货162,338.44万元、投资性房地产24,570.84万元。

2. 截至 2020 年 12 月 31 日, 公司部分货币资金用于借款质押情况(单位: 万元)

被担保单位	质押权人	质押物	质押借款金额	借款日期	借款到期日	保证担保人
南京星汇公司	中国工商银行股份有限公司南京城东支行	1,800.00 万元人民币保证金	1,800.00	2020/4/23	2023/4/2	

(五十四) 政府补助

1. 明细情况

补助项目	初始确认年度	初始确认金额	列报项目	计入当期损益	
				损益项目	金 额
稳岗补贴	2020	584,767.06	其他收益	其他收益	584,767.06

补助项目	初始确认年度	初始确认金额	列报项目	计入当期损益	
				损益项目	金 额
“五个建设”表彰奖励	2020	20,000.00	其他收益	其他收益	20,000.00
增值税加计扣除	2020	269,137.85	其他收益	其他收益	269,137.85
以工代训补贴	2020	43,900.00	其他收益	其他收益	43,900.00
职工岗前培训补贴	2020	10,200.00	其他收益	其他收益	10,200.00
星级奖励	2020	296,000.00	营业外收入	营业外收入	296,000.00
栖霞区区长质量奖	2020	50,000.00	营业外收入	营业外收入	50,000.00
地方税收贡献财政补助	2020	134,478.90	营业外收入	营业外收入	134,478.90
其他零星补助	2020	146,268.98			146,268.98
合 计		1,554,752.79			1,554,752.79

(1)根据《加大力度落实中小微企业稳岗返还政策的通知》(宁人社(2020)121号)、《市政府关于落实就业优先政策 进一步做好稳就业工作的实施意见》(苏府(2020)83号)、《关于做好疫情防控期间失业保险 稳岗返还有关工作的通知》锡人社发(2020)20号文件规定,公司2020年度收到稳岗补贴584,767.06元,系与收益相关的政府补助,且与公司日常经营活动相关,已全额计入本期其他收益。

(2)根据《栖委字2020-4号关于表彰2019年度完成“五个建设”工作目标突出贡献单位、先进单位、先进个人的决定》文件规定,公司2020年收到“五个建设”表彰奖励20,000.00元,系与收益相关的政府补助,且与公司日常经营活动相关,已全额计入本期其他收益。

(3)根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告(2019)年第39号)文件规定,公司2020年收到增值税加计扣除补贴269,137.85元,系与收益相关的政府补助,且与公司日常经营活动相关,已全额计入本期其他收益。

(4)根据《关于实施企业稳岗扩岗专项支持计划 大力开展以工代训工作的通知》(锡人社发(2020)59号)规定,公司2020年度收到以工代训补贴43,900.00元,系与收益相关的政府补助,且与公司日常经营活动相关,已全额计入本期其他收益。

(5)根据《疫情防控期间落实企业新录用职工岗前培训补贴的通知》(锡人社发(2020)5号)和《关于进一步落实惠企职业培训补贴政策的通知》(锡人社发(2020)38号)的规定,

公司2020年度收到职工岗前培训补贴10,200.00元，系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动相关，已全额计入本期其他收益。

(6)根据宁栖政字〔2014〕230号《区政府关于进一步加强和规范住宅小区物业管理工作的实施意见（试行）》、宁栖物委字〔2018〕3号《关于印发〈栖霞区住宅小区物业管理效能补贴、星级评比实施办法〉的通知》的相关文件，公司2020年度收到星级奖励296,000.00元，系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动无关，已全额计入本期营业外收入。

(7)根据《南京市栖霞区区长质量奖评定管理办法》规定，经栖霞区区长质量奖评定委员会评定和区政府研究同意，公司2020年度收到栖霞区区长质量奖金50,000.00元，系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动无关，已全额计入本期营业外收入。

(8)根据南京财政落细落实“稳企十条”政策措施，公司2020年度收到地方税收贡献财政补助134,478.90元，系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动无关，已全额计入本期营业外收入。

(9)公司本期收到其他零星补贴146,268.98元，其中26,275.08元系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动相关，已全额计入本期其他收益；其中119,993.90元系与收益相关的政府补助，且与公司日常经营活动无关，已全额计入本期营业外收入。

六、合并范围的变更

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币万元。

(一) 非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式
南京星汇公司	2020-10-30	313.26	3.00	现金收购
南京杰贵信息科技有限公司(简称南京杰贵公司)	2020-12-31	-	100.00	现金收购

续上表:

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
南京星汇公司	2020-10-30	[注 1]	-	-2,095.44
南京杰贵公司	2020-12-31	[注 2]	-	-

[注1] 根据本公司股东会决议，本公司与江苏三六五网络股份有限公司于2020年10月签订的《股权转让协议》，本公司以313.26万元受让江苏三六五网络股份有限公司持有的南京星汇公司3%股权。本公司已于2020年10月22日支付上述股权转让款313.26万元，南京星汇公司于2020年10月27日办妥工商变更登记手续。本次股权转让后，本公司合计持有南京星汇公司51%股权，在2020年10月末已拥有该公司的实质控制权。为便于核算，将2020年10月30日确定为购买日，自2020年11月1日起将其纳入合并财务报表范围。

[注2] 根据本公司股东会决议，本公司与许贵杰、刘杰及南京戎凌资产管理有限公司2020年12月签订的《股权转让协议》，本公司以0元受让许贵杰、刘杰及南京戎凌资产管理有限公司持有的南京杰贵公司100%股权。南京杰贵公司于2020年12月22日办妥工商变更登记手续，本公司在2020年12月末已拥有该公司的实质控制权。为便于核算，将2020年12月31日确定为购买日，自2020年12月起将其纳入合并财务报表范围。

2. 合并成本及商誉

合并成本	南京星汇公司 [注 1]	南京杰贵公司 [注 2]
—现金	313.26	-
合并成本合计	313.26	-
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	291.75	-
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	21.51	-

[注1] 本公司收购日合并成本与可辨认净资产公允价值份额形成商誉21.51万元，购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得391.03万元，为便于核算，本公司将合并利得369.52万元，计入2020年度投资收益。

[注2] 南京杰贵公司于2020年10月26日成立，成立日至被收购日账面尚无财务数据发生。

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

	南京星汇公司		南京杰贵公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
货币资金	20,844.76	20,844.76	-	-
预付账款	131.81	131.81	-	-
应收款项	869.67	869.67	-	-
存货	277,155.46	276,340.81	-	-
其他流动资产	2,191.37	2,191.37	-	-

	南京星汇公司		南京杰贵公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
递延所得税资产	361.58	361.58	-	-
减：借款	100,000.00	100,000.00	-	-
应付款项	39.33	39.33	-	-
预收款项	29,896.34	29,896.34	-	-
应交税费	212.24	212.24	-	-
其他应付款	161,681.74	161,681.74	-	-
净资产	9,725.00	8,910.35	-	-
减：少数股东权益	4,765.25	4,366.07	-	-
取得的净资产	4,959.75	4,544.28	-	-

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

南京星汇公司可辨认资产、负债的公允价值依据天源资产评估有限公司按资产基础法估值的结果确定。

4. 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
南京星汇公司	4,276.97	4,668.00	391.03	资产基础法	-

公司在本次购买日之前持有南京星汇公司的 48% 股权，取得时点为 2019 年 11 月，取得成本为 4,800.00 万元，取得方式为现金出资。本次购买完成时，已按照该股权在 2020 年 10 月 30 日(购买日)的公允价值 49,597,494.52 元进行重新计量，公允价值与其账面价值 45,902,300.30 元的差额 3,695,194.22 元，计入 2020 年度投资收益。

(二) 处置子公司

1. 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据
南京星发公司	1,000.00	2.00%	协议转让	2020.9.30	[注1]

续上表：

子公司名称	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额	丧失控制权之日剩余股权的公允价值
南京星发公司	[注 2]	49.00%	24,487.49	24,487.49

续上表:

子公司名称	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
南京星发公司	[注 2]	资产基础法	-

(1) 出售股权而减少子公司的情况说明

2020年9月,本公司与南京思纬置业有限公司(以下简称南京思纬公司)签订《股权转让协议》,本公司将所持有的南京星发公司1%股权作价500万元转让给江南京思纬公司;2020年9月,本公司与南京国豪家装饰设计有限公司签订《股权转让协议》,本公司将所持有的南京星发公司1%股权作价500万元转让给江南京国豪家装饰设计有限公司,股权转让基准日为2020年9月30日。公司已于2020年9月15日收到南京思纬公司股权转让款500万元。本公司自2020年10月起,不再将其纳入合并财务报表范围。

[注 1]南京星发公司于2020年9月29日办妥了工商变更登记手续。为便于核算,根据重要性原则,确定出售日为2020年9月30日。

[注 2]对于49%的剩余股权,按照其在2020年9月30日(丧失控制权日)的公允价值244,874,908.79元进行重新计量。对于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开始持续计算的净资产的份额254,869,803.02元之间的差额5,105.77元,计入2020年度投资收益。

(三) 其他原因引起的合并范围的变动

以直接设立或投资等方式增加的子公司

2020年5月,本公司与栖霞集团公司共同投资设立南京栖霞建设工程有限公司(简称南京建设工程公司)。该公司于2020年5月22日完成工商设立登记,注册资本10,000万元,其中本公司出资5,500万元,占其注册资本的55.00%,栖霞集团公司出资4,500万元,占其注册资本的45.00%,本公司拥有对其的实质控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。截止2020年12月31日,南京建设工程公司的净资产为524.94万元,成立

日至期末的净利润为-475.06 万元。

2020 年 6 月，本公司与南京思纬公司设立南京星发房地产开发有限公司(简称南京星发公司)。该公司于 2020 年 6 月 17 日完成工商设立登记，注册资本 50,000 万元，其中本公司出资 25,500 万元，占其注册资本的 51.00%，南京思纬公司出资 24,500 万元，占其注册资本的 49.00%，本公司拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起至 2020 年 9 月股权转让前，将其纳入合并财务报表范围。

七、在其他主体中的权益

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币万元。

(一) 在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
南京东方房地产开发有限公司(简称东方公司)	一级	江苏南京	南京市栖霞区	房地产业	100.00	-	投资设立
无锡栖霞建设有限公司(简称无锡栖霞公司)	一级	江苏无锡	无锡蠡园开发区	房地产业	100.00	-	投资设立
南京栖霞建设仙林有限公司(简称仙林公司)	一级	江苏南京	南京市栖霞区	房地产业	51.00	-	投资设立
苏州栖霞建设有限责任公司(简称苏州栖霞公司)	一级	江苏苏州	苏州工业园区	房地产业	50.00	50.00	投资设立
无锡锡山栖霞建设有限公司(简称无锡锡山公司)	一级	江苏无锡	无锡市锡山区	房地产业	100.00	-	投资设立
南京卓辰投资有限公司(简称南京卓辰公司)	一级	江苏南京	南京市栖霞区	实业投资、 商铺运营	100.00	-	投资设立
苏州卓辰置业有限公司(简称苏州卓辰公司)	一级	江苏苏州	苏州工业园区	房地产业	100.00	-	投资设立
南京迈燕房地产开发有限公司(简称迈燕公司)	一级	江苏南京	南京市栖霞区	房地产业	100.00	-	投资设立
南京市栖霞区汇锦农村小额贷款有限公司(简称汇锦小贷公司)	一级	江苏南京	南京市栖霞区	其他	90.00	5.00	投资设立
海南卓辰置业有限公司(简称海南卓辰公司)	一级	海南海口	海南省海口市	房地产业	100.00	-	投资设立
无锡卓辰置业有限公司(简称无锡卓辰公司)	二级	江苏无锡	无锡市湖滨路	房地产业	-	100.00	投资设立
栖霞物业公司	一级	江苏南京	南京市栖霞区	服务业	70.00	-	非同一控制下企业合并
苏州枫庭酒店管理有限公司(简称苏州枫庭公司)	二级	江苏苏州	苏州工业园区	服务业	-	100.00	投资设立

子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
江苏星连家电子商务有限公司(简称星连家公司)	二级	江苏南京	南京市栖霞区	电子商务业	-	70.00	投资设立
南京星客公司	一级	江苏南京	南京市栖霞区	服务业	100.00	-	投资设立
世豪物业公司	二级	南京市	南京市	物业管理		70.00	非同一控制下企业合并
南京星悦公司	一级	江苏南京	南京市秦淮区	房地产业	100.00	-	投资设立
无锡新硕公司	二级	江苏无锡	无锡市新吴区	房地产业	-	100.00	投资设立
南京栖霞建设工程有限公司(简称南京栖霞建工)	一级	江苏南京	南京市栖霞区	建筑业	55.00		投资设立
南京星汇公司	一级	江苏南京	南京市江北新区	房地产业	51.00		非同一控制下企业合并
苏州星州公司	二级	江苏苏州	苏州市姑苏区	房地产业	-	100.00	投资设立
南京杰贵公司	一级	江苏南京	南京市栖霞区	咨询服务业	100.00		非同一控制下企业合并

本期不存在母公司拥有半数以上表决权但未能对其形成控制的股权投资情况。

2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东支付的股利	期末少数股东权益余额
仙林公司	49.00	19.58	-	1,841.02
汇锦小贷公司	5.00	36.53	100.00	850.86
栖霞物业公司	30.00	273.17	-	1,900.08
南京栖霞建工	45.00	-213.78	-	236.22
南京星汇公司	49.00	-1,026.77	-	3,738.48

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末数					
	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
仙林公司	3,086.75	929.11	4,015.86	258.69	-	258.69
汇锦小贷公司	10,395.20	6,781.31	17,176.51	159.29	-	159.29
栖霞物业公司	13,548.05	1,291.80	14,839.85	8,458.74	47.52	8,506.26
南京栖霞建工	3,990.61	158.35	4,148.96	3,624.02	-	3,624.02
南京星汇公司	350,170.21	3,806.36	353,976.57	247,010.71	100,150.95	347,161.66

续上表：

子公司名称	期初数					
	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
仙林公司	2,939.07	1,002.38	3,941.45	224.23	-	224.23
汇锦小贷公司	10,213.42	8,528.27	18,741.69	455.06	-	455.06
栖霞物业公司	10,863.65	1,576.53	12,440.18	6,969.64	47.52	7,017.16
南京星悦公司	107,295.22	11.68	107,306.90	97,341.92	-	97,341.92

续上表：

子公司名称	本期数				上期数			
	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
仙林公司	273.35	39.96	39.96	170.09	756.76	161.90	161.90	55.78
汇锦小贷公司	1,052.47	730.59	730.59	1,938.71	1,709.63	1,132.39	1,132.39	5,860.41
栖霞物业公司	16,824.35	910.57	910.57	3,012.11	14,696.41	631.51	631.51	417.78
南京栖霞建工	4,144.53	-475.06	-475.06	-730.83				
南京星悦公司	-	-2,095.44	-2,095.44	87,246.52				
南京星悦公司	[注]				-	-35.02	-35.02	-106,135.47

[注]根据2020年9月股权转让协议，本公司受让江苏三六五网络股份有限公司所持有的南京星悦公司40%的股份。此次收购完成后，本公司共持有南京星悦公司100%的股份，南京星悦公司自此次收购完成之日起，为本公司之全资子公司。

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

1. 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

本公司根据投资协议对子公司南京星悦公司增加投资 4,242.64 万元，持股比例由 60%变更为 100%，发生购买少数股东权益的权益性交易，扣除少数股权影响，相应增加股本溢价 -318.54 万元。

2. 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

	南京星悦公司
购买成本/处置对价	42,426,400.00
—现金	42,426,400.00

	南京星悦公司
购买成本/处置对价合计	42,426,400.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	39,240,951.26
差额	-3,185,448.74
其中：调整资本公积	-3,185,448.74
调整盈余公积	-
调整未分配利润	-

(三) 在合营安排或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
联营企业						
中城栖霞公司[注]	南京市	南京市栖霞区	投资咨询业	-	-	权益法
上海嘉实装饰公司	上海市	上海市嘉定区	建筑装饰业	40.00	-	权益法
南京栖霞幼儿园	南京市	南京市栖霞区	教育业	49.00	-	权益法
棕榈股份	广东省	郑州市郑东新区	土木工程建筑业	11.87	-	权益法
南京星发公司	南京市	南京市栖霞区	房地产开发业	49.00	-	权益法
南京律政公司	南京市	南京市玄武区	房地产开发业	-	49.00	权益法
合营企业						
苏州立泰公司	苏州市	苏州市姑苏区	房地产开发业	-	20.00	权益法
苏州业方公司	苏州市	苏州市相城区	房地产开发业	-	20.00	权益法

[注]2020年12月15日,根据本公司第七届董事会第二十一次会议,审议并通过了《关于参股公司南京中城栖霞资产管理有限公司清算注销的议案》,中城栖霞公司已于2020年12月25日完成工商注销。

2. 重要合营企业的主要财务信息

	期末数 / 本期数		期初数 / 上期数	
	苏州立泰公司	苏州业方公司	苏州立泰公司	苏州业方公司
流动资产	23,996.16	20,488.74	49,289.87	50,081.16
其中：现金和现金等价物	1,914.66	1,856.00	7,201.68	5,703.37
非流动资产	507.08	-	220.06	70.54
资产合计	24,503.23	20,488.74	49,509.93	50,151.70
流动负债	9,871.64	8,149.77	28,348.86	35,220.02
非流动负债	3,600.00	3,000.00	12,700.00	6,900.00
负债合计	13,471.64	11,149.77	41,048.86	42,120.02
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	11,031.59	9,338.97	8,461.07	8,031.69
按持股比例计算的净资产份额	2,200.61	1,867.79	1,692.21	1,606.34
对联营企业权益投资的账面价值	2,200.61	1,867.79	1,692.21	1,606.34
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	-	-	-	-
营业收入	34,217.29	29,547.70	-	-
财务费用	-11.34	-6.39	-11.13	-20.75
所得税费用	44.13	79.90	-	-
净利润	2,541.99	1,307.38	-882.76	-1,211.13
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	2,541.99	1,307.38	-882.76	-1,211.13
本期收到的来自联营企业的股利	-	-	-	-

3. 重要联营企业的主要财务信息

	期末数 / 本期数					
	中城栖霞公司	上海嘉实装饰公司	南京栖霞幼儿园	南京星发公司	棕榈股份	南京律政公司
流动资产		1,945.63	202.17	186,080.31	1,085,558.51	12,992.02
其中：现金和现金等价物		135.88	192.74	1,091.40	69,370.44	527.34
非流动资产		69.32	105.20	14.14	559,801.74	8.07
资产合计		2,014.95	307.36	186,094.45	1,645,360.24	13,000.09
流动负债		1,853.53	190.62	46,304.20	1,057,277.16	3,024.31

	期末数 / 本期数					
	中城栖霞公司	上海嘉实装饰公司	南京栖霞幼儿园	南京星发公司	棕榈股份	南京律政公司
非流动负债		-	-	90,000.00	114,980.24	-
负债合计		1,853.53	190.62	136,304.20	1,172,257.40	3,024.31
少数股东权益					17,006.54	
归属于母公司股东权益		161.42	116.75	49,790.25	456,096.30	9,975.78
按持股比例计算的净资产份额		64.57	57.21	24,397.22	55,579.65	4,888.13
调整事项		-	-	-	-	-
—商誉		-	-	-	-	-
—内部交易未实现利润		-	-	-37.25	-	-
—其他		-	-	-	-	-
对联营企业权益投资的账面价值		64.57	57.21	24,359.97	55,579.65	4,888.13
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值					-	
营业收入		1,574.43	575.37	-	482,115.38	-
财务费用		-	-0.94	-1.08	38,936.35	-0.18
所得税费用		0.36	1.83	-	-1,215.96	-8.07
净利润		-1.63	-14.92	-209.75	2,815.63	-24.22
终止经营的净利润		-	-	-	-	-
其他综合收益		-	-	-	-2,332.61	-
综合收益总额		-1.63	-14.92	-209.75	483.02	-24.22
本期收到的来自联营企业的股利	84.55	-	-	-	-	-

续上表

	期初数 / 上期数				
	中城栖霞公司	上海嘉实装饰公司	南京栖霞幼儿园	南京星汇公司	棕榈股份
流动资产	1,526.38	1,987.97	211.09	247,332.84	1,166,498.41
其中：现金和现金等价物	1,526.38	30.31	206.58	694.53	102,012.86
非流动资产	-	75.88	239.34	40.00	556,963.65
资产合计	1,526.38	2,063.85	450.43	247,372.84	1,723,462.06
流动负债	11.80	1,900.80	318.76	237,494.77	1,087,203.20
非流动负债	-	-	-	-	160,904.86
负债合计	11.80	1,900.80	318.76	237,494.77	1,248,108.06

	期初数 / 上期数				
	中城栖霞公司	上海嘉实装饰公司	南京栖霞幼儿园	南京星汇公司	棕榈股份
少数股东权益	-	-	-	-	17,663.24
归属于母公司股东权益	1,526.35	163.04	131.67	9,878.08	457,690.76
按持股比例计算的净资产份额	596.34	65.22	64.52	4,741.48	55,752.74
调整事项	-	-	-	-	-
--商誉	-	-	-	-	-
--内部交易未实现利润	-	-	-	-	-
--其他	-	-	-	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	596.34	65.22	64.52	4,741.48	55,752.74
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	-	-	-	-	-
营业收入	-	2,065.05	846.55	-	269,190.01
财务费用	-2.49	0.53	-1.95	-2.52	31,600.56
所得税费用	1.53	11.37	35.21	-40.00	-12,108.06
净利润	29.07	27.04	14.81	-121.92	-105,409.03
终止经营的净利润	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	1,261.25
综合收益总额	29.07	27.04	14.81	-121.92	-104,147.78
本期收到的来自联营企业的股利	-	-	-	-	-

(四) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

在本公司作为发起人但未纳入合并财务报表范围的结构化主体中享有的权益

本公司发起设立的未纳入合并财务报表范围的结构化主体，主要包括本公司作为有限合伙人发起成立或投资的合伙企业。在这些未纳入合并财务报表范围的结构化主体中，本公司享有的权益主要是通过委托普通合伙人管理资产并收取投资收益。本公司对该类结构化主体不具有控制，因此未合并该类结构化主体。

截至2020年12月31日，本公司作为发起人但未纳入合并财务报表范围的结构化主体中享有的权益的账面价值列示如下：

单位：人民币元

项 目	期末余额		期初余额	
	账面价值	最大损失敞口	账面价值	最大损失敞口
其他权益工具投资				
其中：上海袁杨置星投资中心（有限合伙）				
南京晨骐股权投资中心（有限合伙）	65,851,873.21	65,851,873.21	83,898,985.97	83,898,985.97
合计	65,851,873.21	65,851,873.21	83,898,985.97	83,898,985.97

最大损失敞口基于与结构化主体的安排所面临的最大风险，即本公司投资额的账面价值。

八、与金融工具相关的风险

本公司在日常活动中面临着各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。本公司的主要金融工具包括股权投资、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

（一）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，包括外汇风险、利率风险和其他价格风险。

1. 汇率风险

汇率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

2. 利率风险

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。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。本公司的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当

的固定和浮动利率工具组合。

在其他变量保持不变的情况下,如果浮动利率计算的借款利率上升或者下降 100/50 个基点,则对本公司的净利润影响如下:

利率变化	对净利润的影响(万元)	
	本期数	上年数
上升100/50个基点	-1,610.68 / -805.36	-1,354.49 / -677.24
下降100/50个基点	1,610.68 / 805.36	1,354.49 / 677.24

管理层认为 100/50 个基点合理反映了下一年度利率可能发生变动的合理范围。

(二) 信用风险

信用风险,是指交易对手方未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款和应收款项等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行,本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收款项,本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对债务人的财务状况、外部评级、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估债务人的信用资质并设置相应欠款额度与信用期限。本公司会定期对债务人信用记录进行监控,对于信用记录不良的债务人,本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式,以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额,详细见本部分(四)流动风险的相关列示。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

(三) 流动风险

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。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,满足本公司经营需要,并降低现金流量波动的影响。

本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下

(单位：人民币万元)：

项 目	2020/12/31				
	一年以内	一至两年	两至三年	三年以上	合 计
金融负债：					
应付账款	58,971.73	-	-	-	58,971.73
应付票据	5,311.85	-	-	-	5,311.85
其他应付款	166,690.68	-	-	-	166,690.68
短期借款	5,867.00	-	-	-	5,867.00
一年内到期的非流动负债	247,790.98	-	-	-	247,790.98
长期借款	22,357.12	253,319.11	126,641.85	89,979.84	492,297.92
应付债券	11,037.60	11,037.60	138,598.45	49,405.50	210,079.15
其他流动负债	203,757.63	-	-	-	203,757.63
长期应付款	-	-	-	29.63	29.63
金融负债和或有负债合计	721,784.59	264,356.71	265,240.30	139,414.97	1,390,796.57

续上表：

项 目	2019/12/31				
	一年以内	一至两年	两至三年	三年以上	合 计
金融负债：					
应付账款	60,483.82	-	-	-	60,483.82
应付票据	5,272.90	-	-	-	5,272.90
其他应付款	106,932.65	-	-	-	106,932.65
一年内到期的非流动负债	374,754.24	-	-	-	374,754.24
长期借款	20,806.05	233,430.48	165,694.90	10,761.85	430,693.28
应付债券	-	57,733.58	9,386.40	153,445.62	220,565.60
其他流动负债	104,356.99	-	-	-	104,356.99
长期应付款	-	-	-	29.63	29.63
金融负债和或有负债合计	672,606.65	291,164.06	175,081.30	164,237.10	1,303,089.11

上表中披露的金融负债金额为未经折现的合同现金流量，因而可能与资产负债表中的账

面金额有所不同。

(四) 资本管理

本公司资本管理政策的目标是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。本公司以资产负债率(即总负债除以总资产)为基础对资本结构进行监控。截止2020年12月31日，本公司的资产负债率为80.79% (2019年12月31日：80.40%)。

九、公允价值的披露

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币元。

(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
1. 持续的公允价值计量				
(1) 交易性金融资产	-	-	-	-
1) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
① 权益工具投资	105,028,000.00	-	-	105,028,000.00
② 理财产品	-	-	-	-
(2) 其他权益工具投资	-	-	800,102,884.43	800,102,884.43
持续以公允价值计量的资产总额	105,028,000.00	-	800,102,884.43	905,130,884.43

(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

对于公司持有的、存在活跃市场价格的华远地产(SH600743)股票，其公允价值按资产负债表日收盘价格确定。

(三) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

对于公司持有的银行理财产品，采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型为同

类型工具的市场报价。估值技术的输入值主要包括可比同类产品预期回报率。

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

对于不在活跃市场上交易的其他权益工具投资(非上市公司股权投资),采用估值技术确定其公允价值。主要依据资产负债表日被投资单位净资产*被投资单位所在行业市净率*折扣率*持股比例确定。

(五) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括:货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期应付款等。本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

十、关联方关系及其交易

本节所列数据除非特别说明,金额单位为人民币元。

(一) 关联方关系

1. 本公司的母公司情况

母公司	业务性质	注册地	注册资本 (万元)	母公司对本企业 的持股比例(%)	母公司对本企业 的表决权比(%)
栖霞集团公司	房地产业	南京市栖霞区和燕路	20,000.00	34.37	34.37

本公司的母公司栖霞集团公司由南京栖霞国资公司投资,南京栖霞国资公司为国有企业,持有栖霞集团公司股权比例为48.35%,是本公司的第一大股东。南京栖霞国资公司直接持有本公司0.38%的股权,通过本公司的母公司栖霞集团公司间接持有本公司34.37%的股权,合计持有本公司股权比例为17.00%,表决权比例为34.75%。

2. 本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见本附注七(一)“在子公司中的权益”。

3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见本附注七(三)“在合营安排或联营企业中的权益”。

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
南京兴隆房地产开发有限公司(简称兴隆公司)	受本公司控股股东控制
科技发展公司	受本公司控股股东控制
南京星叶房地产营销有限公司(简称星叶营销公司)	受本公司控股股东控制
南京东方建设监理有限公司(简称东方监理公司)	受本公司控股股东控制
建材实业公司	受本公司控股股东控制
星叶门窗公司	受本公司控股股东控制
南京星叶建材有限公司(简称星叶建材公司)	受本公司控股股东控制
南京星叶酒店管理有限公司(简称星叶酒店公司)	受本公司控股股东控制
南京栖霞置业顾问有限公司(简称栖霞置业公司)	受本公司控股股东控制
苏州渝熙房地产开发有限公司	受本公司合营企业控制
卓越置业集团(南京)有限公司	受本公司控股子公司股东实际控制人控制
深圳卓越公司	本公司控股子公司股东

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、接受和提供劳务情况

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数	上年数
建材实业公司	材料采购	根据公司关联交易决策程序确定的协议价	33,655,226.11	10,554,964.97
星叶门窗公司	门窗工程		12,533,125.00	20,883,840.58
东方监理公司	监理费		4,030,500.00	2,645,367.92
上海嘉实装饰公司	装修服务		1,509,216.09	6,101,499.13
星叶营销公司	销售代理服务		1,003,762.36	1,295,699.98
栖霞置业公司	销售代理服务		196,138.62	1,413,599.98
星叶建材公司	材料采购		2,989,077.72	10,035,002.22
棕榈股份	景观工程及服务		11,866,931.79	9,081,265.25
卓越置业集团(南京)有限公司	管理服务		10,188,679.25	-
合计				77,972,656.94

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	定价政策	本期数	上年数
栖霞集团公司	物业费	根据公司关联交易决策程序确定的协议价	102,165.28	93,772.81
兴隆公司	物业费		803,634.60	806,358.30
星叶门窗公司	物业费		-	66,246.42
星叶酒店公司	物业费		246,197.72	271,175.76
东方监理公司	物业费		-	343,609.10
星叶建材公司	物业费		12,235.71	13,750.50
科技发展公司	物业费		911,688.12	254,716.98
南京星发公司	建筑施工服务		35,910,394.97	-
合计			37,986,316.40	1,849,629.87

2. 关联托管情况

委托方	受托方	受托资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据	本期确认的托管收益
栖霞集团公司	本公司	国有资产-房产	2020.7.1	2021.6.30	市场价	395,016.50

3. 关联租赁情况

(1) 公司出租情况表

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收益	上年确认的租赁收益
南京栖霞幼儿园	房产	476,190.48	2,789,452.80

[注] 本公司将南京栖霞小区部分房屋出租给南京栖霞幼儿园，面积 1,937.12 平方米，按市价每平方米 245.82 元/年，本期应收取租金 476,190.48 元，租赁期为 2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日。

(2) 公司承租情况表

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上年确认的租赁费
兴隆公司	房产	-	500,681.34
科技发展公司	房产	6,967,249.12	-

[注] 本公司承租科技发展公司座落于南京栖霞区仙林大道 99 号星叶广场 8 幢负一层、二、三、四层房屋，面积 13,068.81 平方米，按市价每平方米 69 元(含税)/月，本期应支付租金 6,870,460.08 元，租赁期为 2020 年 5 月 1 日至 2021 年 4 月 30 日。

本公司子公司南京建设工程公司承租科技发展公司座落于南京栖霞区仙林大道 99 号

星叶广场 8 幢一层部分房屋，面积 200 平方米，按市价每平方米 69 元(含税)/月，本期应支付租金 96,789.04 元，租赁期为 2020 年 5 月 22 日至 2021 年 5 月 21 日。

4. 关联担保情况

(1) 本公司为栖霞集团公司及其子公司提供关联担保情况

根据本公司 2020 年 4 月 24 日第七届董事会第十四次会议审议通过的《继续为控股股东及其子公司提供担保的议案》的规定，本公司继续为栖霞集团公司及其子公司提供债务担保，提供担保的总授权额度不超过 15 亿元，担保授权(签署担保合同)的时间截至 2021 年 6 月 30 日，具体授权担保额度如下：

公司名称	授信担保额度
栖霞集团公司	不超过 7 亿元
建材实业公司	不超过 2 亿元
科技发展公司	不超过 6 亿元
小 计	不超过 15 亿元

[注]栖霞集团公司向本公司对其及其控股子公司提供的上述 15 亿元债务担保行为提供反担保。

本公司为栖霞集团公司及其子公司提供担保具体情况如下：

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	科技发展公司	445,000,000.00	2020/03/03	2030/02/27	否
本公司	建材实业公司	90,000,000.00	2020/06/11	2021/06/10	否
本公司	栖霞集团公司	180,000,000.00	2020/06/10	2022/05/27	否
本公司	栖霞集团公司	40,000,000.00	2020/9/11	2021/9/11	否
小计		755,000,000.00			

(2) 栖霞集团公司为本公司提供关联担保情况

2020 年 01 月 05 日，栖霞集团公司 2020 年第二次临时股东大会审议通过了《授权为南京栖霞建设股份有限公司提供担保的议案》，栖霞集团公司继续为本公司及子公司提供担保，总授权额度为 50 亿元人民币，担保授权(签署担保合同)的时间截至 2021 年 12 月 31 日，具体担保情况如下：

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
栖霞集团公司	本公司	118,000,000.00	2018/1/29	2021/1/26	否
栖霞集团公司	本公司	168,000,000.00	2018/1/30	2021/1/26	否
栖霞集团公司	本公司	42,000,000.00	2018/5/25	2021/5/24	否
栖霞集团公司	本公司	42,000,000.00	2018/6/25	2021/5/24	否
栖霞集团公司	本公司	159,990,000.00	2019/2/26	2022/2/25	否
栖霞集团公司	本公司	240,000,000.00	2019/6/21	2022/2/25	否
栖霞集团公司	本公司	151,990,000.00	2019/7/24	2022/2/25	否
栖霞集团公司	本公司	391,990,000.00	2019/7/26	2022/2/25	否
栖霞集团公司	本公司	79,990,000.00	2019/9/30	2022/2/25	否
栖霞集团公司	本公司	82,000,000.00	2020/1/21	2021/1/31	否
栖霞集团公司	本公司	672,000,000.00	2020/6/1	2025/5/27	否
栖霞集团公司	本公司	93,000,000.00	2020/8/17	2025/5/27	否
栖霞集团公司	本公司	11,000,000.00	2018/9/30	2021/9/27	否
栖霞集团公司	本公司	22,000,000.00	2018/10/16	2021/9/27	否
栖霞集团公司	本公司	22,000,000.00	2018/11/2	2021/10/29	否
栖霞集团公司	本公司	37,500,000.00	2020/4/28	2021/10/20	否
栖霞集团公司	本公司	37,500,000.00	2020/4/28	2022/4/20	否
栖霞集团公司	本公司	37,500,000.00	2020/4/28	2022/10/20	否
栖霞集团公司	本公司	37,500,000.00	2020/4/28	2023/4/27	否
栖霞集团公司	本公司	12,500,000.00	2020/6/22	2021/10/20	否
栖霞集团公司	本公司	12,500,000.00	2020/6/22	2022/4/20	否
栖霞集团公司	本公司	12,500,000.00	2020/6/22	2022/10/20	否
栖霞集团公司	本公司	12,500,000.00	2020/6/22	2023/4/27	否
栖霞集团公司	本公司	58,600,000.00	2020/3/30	2021/1/31	否
合计		2,554,560,000.00			

(3)南京栖霞国资公司为本公司提供关联担保情况

南京栖霞国资公司为本公司发行的下列债券提供担保：

债券名称	发行日期	面值	债券期限	票面利率
18 栖建 01	2018/4/2	1,340,000,000.00	5 年	6.36%
19 栖霞 01	2019/7/12	160,000,000.00	5 年	5.40%
20 栖霞 01	2020/12/4	300,000,000.00	5 年	5.00%
合 计		1,800,000,000.00		

(4) 本公司为合并范围外关联方提供担保情况

根据本公司 2020 年 10 月 29 日第七届董事会第十九次会议审议通过的《在授权范围内为南京星发房地产开发有限公司提供借款担保的议案》规定，因项目开发建设需要，本公司的联营企业南京星发房地产开发有限公司需要不定期地向银行等金融机构申请借款，由本公司提供担保，担保授权截止日为 2021 年 6 月 30 日，具体授权担保额度如下：

公司名称	授信担保额度
南京星发公司	不超过 5 亿元

本公司为合并范围外关联方提供担保具体情况如下：

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	南京星发公司	171,500,000.00	2020/11/25	2025/11/10	否
本公司	南京星发公司	42,875,000.00	2020/11/25	2022/5/20	否
本公司	南京星发公司	42,875,000.00	2020/11/25	2022/11/20	否
本公司	南京星发公司	42,875,000.00	2020/11/25	2023/5/20	否
本公司	南京星发公司	42,875,000.00	2020/11/25	2023/11/20	否
本公司	南京星发公司	24,500,000.00	2020/11/25	2022/5/23	否
本公司	南京星发公司	24,500,000.00	2020/11/25	2022/11/23	否
本公司	南京星发公司	24,500,000.00	2020/11/25	2023/5/23	否
本公司	南京星发公司	24,500,000.00	2020/11/25	2023/11/23	否
小计		441,000,000.00			

5. 关联方资金拆借

关联方名称	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
深圳卓越公司	98,000,000.00	2020/1/1		[注 1]
拆出				
南京星发公司	231,725,000.00	2020/5/19		[注 2]

[注 1] 本期公司分次向南京星汇公司股东深圳卓越公司共计借入本金 98,000,000.00 元，根据合作协议，项目借款未约定还款期，利率按照 8% 执行。

[注 2] 本期公司分次向南京星发公司共计借出本金 231,725,000.00 元，根据合作协议，南京星发公司股东项目借款未约定还款期，利率按照 8% 执行。

6. 关键管理人员薪酬

报告期间	本期数	上年数
关键管理人员人数	13	13
在本公司领取报酬人数	11	11
报酬总额(万元)	739.85	820.51

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
(1) 应收账款					
	科技发展公司	920,805.00	-	-	-
	栖霞集团公司	91,873.28	-	-	-
(2) 预付款项					
	星叶门窗公司	5,305,209.94	-	2,380,000.00	-
	建材实业公司	14,931,595.00	-	18,832,431.36	-
(3) 其他应收款					
	南京星发公司	255,060,911.11	255,060.91	-	-

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方名称	期末数	期初数
(1)应付账款			
	星叶门窗公司	2,275,004.68	4,315,495.00
	建材实业公司	2,275,151.18	516,100.00
	上海嘉实装饰公司	713,550.63	712,406.19
	星叶酒店公司	-	3,382.28
	棕榈股份	6,507,895.42	10,350,239.57
(2)其他应付款			
	苏州业方公司	19,786,755.00	17,388,978.18
	苏州立泰公司	18,650,000.00	3,974,573.82
	深圳卓越公司	575,072,057.78	1,163,204,183.55
	卓越置业集团(南京)有限公司	566,037.70	-

(四) 关联方交易引起的合同资产和合同负债

合同资产

关联方名称	期末数		期初数	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
南京星发公司	36,424,154.82	-	-	-

十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1. 其他重大财务承诺事项

(1) 合并范围内公司之间的担保情况，详见本财务报表附注十一(二)2“本公司合并范围内公司之间的担保情况”之说明。

(2) 合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产抵押担保情况(单位：万元)

担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物 账面原值	抵押物 账面价值	抵押借款余额	借款到期日
苏州卓辰公司	中国银行苏州工业园区支行	苏州栖霞房产	32,564.93	26,104.83	13,500.00	2028/1/9
苏州星州公司	江苏银行股份有限公司苏州分行	苏地2019-WG-27号地块土地使用权	38,588.45	38,588.45	25,000.00	2023/6/23

担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物 账面原值	抵押物 账面价值	抵押借款余额	借款到期日
无锡新硕公司	中国银行股份有限公司无锡高新技术产业开发区支行、交通银行股份有限公司无锡新区支行、江苏银行股份有限公司无锡新区支行	无锡 XDG-2017-44 号地块土地使用权	122,216.00	122,216.00	75,180.00	2023/3/25

(3) 合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产质押担保情况(单位: 万元)

担保单位	质押权人	质押标的物	质押物 账面原值	质押物 账面价值	抵押借款余额	借款到期日
南京星汇公司	中国工商银行股份有限公司南京城东支行	1,800.00 万元人民币保证金	1,800.00	1,800.00	1,800.00	2023/4/2

(二) 或有事项

1. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

(1) 本公司为合并范围以外关联方提供担保情况, 详见本附注十(二)4(4)“本公司为合并范围外关联方提供担保情况”之说明。

(2) 本公司为非关联方提供的担保事项

本公司及子公司按房地产经营惯例为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保, 该住房抵押贷款保证责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2020 年 12 月 31 日, 本公司及子公司提供担保的按揭贷款总额为 174,248.00 万元。

2. 本公司合并范围内公司之间的担保情况

(1) 根据本公司 2020 年 4 月 24 日第七届董事会第十四次会议审议通过的《在授权范围内为全资子公司提供借款担保的议案》等规定, 因项目开发建设需要, 本公司的部分全资子公司、全资孙公司、参股孙公司等需要不定期地向银行等金融机构申请借款, 由本公司提供担保, 担保授权截止日为 2021 年 6 月 30 日, 具体授权担保额度如下:

子公司名称	授信担保额度
南京迈燕公司	不超过 12 亿元
苏州卓辰公司	不超过 1.5 亿元
无锡锡山公司	不超过 3 亿元
无锡新硕公司	不超过 6 亿元

南京星悦公司	不超过 5 亿元
南京星汇公司	不超过 7 亿元
苏州星州公司	不超过 4 亿元
小计	不超过 38.5 亿元

(2)截至 2020 年 12 月 31 日，本公司合并范围内公司之间的保证担保情况(单位：万元)

担保单位	被担保单位	贷款金融机构	担保借款余额	借款到期日	备注
本公司	南京迈燕公司	上海浦东发展银行股份有限公司南京城北支行	12,000.00	2022/10/9	
本公司	南京迈燕公司	江苏银行股份有限公司南京新街口支行	20,000.00	2022/9/26	
本公司	南京迈燕公司	中国工商银行股份有限公司南京城东支行	54,000.00	2022/8/25	
本公司	苏州卓辰公司	中国银行苏州工业园区支行	13,500.00	2028/1/9	
本公司	无锡新硕公司	江苏银行股份有限公司无锡新区支行	10,920.00	2023/3/25	
本公司	无锡新硕公司	交通银行股份有限公司无锡新区支行	8,212.00	2023/3/25	
本公司	无锡新硕公司	中国银行股份有限公司无锡高新技术产业开发区支行	13,088.00	2023/3/25	
本公司	南京星汇公司	中国银行浦云路支行	20,400.00	2023/4/20	为借款总金额 4 亿提供 51% 的担保
本公司	南京星汇公司	中国工商银行股份有限公司南京城东支行	28,800.00	2023/4/2	为借款总金额 6 亿提供 48% 的担保
小 计			180,920.00		

十二、资产负债表日后非调整事项

(一) 重要的非调整事项

1. 发行超短期融资券

2019 年 5 月 29 日，本公司 2018 年年度股东大会审议并通过了《关于申请发行超短期融资券的议案》，2019 年 11 月 25 日，中国银行间市场交易商协会发出编号为“中市协注[2019]SCP465 号”的《接受注册通知书》：决定接受公司超短期融资券注册；公司超短期融资券注册金额为 10 亿元，注册额度自通知书落款之日起 2 年内有效，由中国工商银行股份有限公司和交通银行股份有限公司联席主承销；公司在注册有效期内可分期发行超短期融资券。

本公司于 2021 年 2 月 24 日发行 2021 年度第一期超短期融资券，债券简称：21 栖霞建

设 SCP001, 发行金额: 4.8 亿元, 发行期限: 270 天, 发行利率: 5.8%。

本公司于 2021 年 3 月 26 日发行 2021 年度第二期超短期融资券, 债券简称: 21 栖霞建设 SCP002, 发行金额: 5 亿元, 发行期限: 270 天, 发行利率: 5.8%。

2. 发行公司债券

2020年5月20日, 本公司2019年年度股东大会审议并通过了《关于公开发行公司债券的相关议案》, 2020年9月, 公司收到中国证监会《关于同意南京栖霞建设股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》(证监许可[2020]2106号): 同意公司向专业投资者公开发行面值总额不超过15亿元公司债券的注册申请; 本次公司债券采用分期发行方式, 首期发行自中国证监会同意注册之日起 12个月内完成, 其余各期债券发行自中国证监会同意注册之日起24个月内完成。

本公司于2021年2月9日公开发行2021年度公司债券(面向专业投资者)(第一期), 发行金额: 10.40亿元, 票面利率: 5.48%, 债券期限: 5年, 附债券存续期的第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

(二) 资产负债表日后利润分配情况说明

2021年4月28日公司第七届董事会第二十四次会议审议通过2020年度利润分配预案, 以报告期末总股本105,000万股为基数, 向全体股东每10股派发现金股利1元(含税), 共计10,500万元。以上股利分配预案尚须提交2020年度公司股东大会审议通过后方可实施。

十三、其他重要事项

(一) 前期差错更正说明

本期公司无重要前期差错更正事项。

(二) 其他对财务报表使用者决策有影响的重要事项

母公司质押本公司部分股份情况

栖霞集团公司将其持有的本公司股份15,750万股质押给华鑫国际信托有限公司, 用于为其向华鑫国际信托有限公司的借款30,000.00万元提供质押担保, 期限为2020年4月22日至2023年4月21日。

十四、母公司财务报表重要项目注释

(一) 应收账款

1. 按账龄披露

账 龄	期末数
1 年以内	488,862.50
3 年以上	29,652.00
账面余额小计	518,514.50
减：坏账准备	35,262.15
账面价值合计	483,252.35

2. 按坏账计提方法分类披露

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	518,514.50	100.00	35,262.15	6.80	483,252.35
合 计	518,514.50	100.00	35,262.15	6.80	483,252.35

续上表：

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	29,652.00	100.00	2,965.20	10.00	26,686.80
合 计	29,652.00	100.00	2,965.20	10.00	26,686.80

3. 坏账准备计提情况

(1) 期末按账龄组合计提坏账准备的应收账款

组 合	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	488,862.50	29,331.75	6.00
1-2 年	-	-	-
2-3 年	-	-	-

组 合	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
3年以上	29,652.00	5,930.40	20.00
小 计	518,514.50	35,262.15	6.80

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

(1) 本期计提坏账准备情况

种类	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	2,965.20	32,296.95	-	-	-	35,262.15
小 计	2,965.20	32,296.95	-	-	-	35,262.15

5. 期末大额应收账款金额情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
南京储君教育科技有限公司	331,645.83	1年以内	63.96%	19,898.75

(二) 其他应收款

1. 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息	-	-	-	-	-	-
应收股利						
其他应收款	2,587,256,777.74	8,923,827.65	2,578,332,950.09	4,087,756,533.31	13,395,172.18	4,074,361,361.13
合 计	2,587,256,777.74	8,923,827.65	2,578,332,950.09	4,087,756,533.31	13,395,172.18	4,074,361,361.13

2. 其他应收款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末数
1年以内	705,592,153.07
1-2年	1,626,395,080.89
2-3年	111,125,280.58

账 龄	期末数
3 年以上	144, 144, 263. 20
账面余额小计	2, 587, 256, 777. 74
减：坏账准备	8, 923, 827. 65
账面价值小计	2, 578, 332, 950. 09

(2)按性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
往来款	2, 571, 980, 863. 52	4, 072, 469, 042. 05
押金及保证金	15, 133, 042. 02	15, 133, 042. 02
代扣代缴款项	142, 872. 20	141, 280. 80
其他	-	13, 168. 44
账面余额小计	2, 587, 256, 777. 74	4, 087, 756, 533. 31
减：坏账准备	8, 923, 827. 65	13, 395, 172. 18
账面价值小计	2, 578, 332, 950. 09	4, 074, 361, 361. 13

(3)坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 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)	
2020 年 1 月 1 日余额	1, 829, 244. 61	10, 565, 427. 57	1, 000, 500. 00	13, 395, 172. 18
2020 年 1 月 1 日余额在本期				
—转入第二阶段	-601, 627. 26	601, 627. 26	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-663, 384. 11	-3, 807, 960. 42	-	-4, 471, 344. 53
本期收回或转回	-	-	-	-
本期转销或核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2020 年 12 月 31 日余额	564, 233. 24	7, 359, 094. 41	1, 000, 500. 00	8, 923, 827. 65

(4) 期末按单项计提坏账准备的其他应收款

第三阶段	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	理由
上海中城创盈商业经营管理有限公司	1,000,500.00	1,000,500.00	100.00	预计无法收回

(5) 期末按组合计提坏账准备的其他应收款

组合	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	49,380,914.35	7,668,566.74	15.53
低信用风险组合	254,760,911.11	254,760.91	0.10
关联方组合	2,282,114,452.28	-	-
小计	2,586,256,277.74	7,923,327.65	0.31

其中：账龄组合

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	5,157,872.20	309,472.33	6.00
1-2年	10,027,121.02	802,169.68	8.00
2-3年	2,822,595.00	282,259.50	10.00
3年以上	31,373,326.13	6,274,665.23	20.00
小计	49,380,914.35	7,668,566.74	15.53

(6) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

1) 本期计提坏账准备情况

种类	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备	1,000,500.00	-	-	-	-	1,000,500
按组合计提坏账准备	12,394,672.18	-4,471,344.53	-	-	-	7,923,327.65
小计	13,395,172.18	-4,471,344.53	-	-	-	8,923,827.65

(7) 期末其他应收款金额前5名情况

单位名称	款项的性质或内容	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
南京星悦公司	往来款	98,792,432.03	1年以内	39.12	-
		913,411,230.92	1-2年		

单位名称	款项的性质或内容	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
南京星汇公司	往来款	183,999,281.33	1年以内	23.55	-
		425,315,905.34	1-2年		
南京迈燕房公司	往来款	124,179,284.40	1年以内	11.48	-
		71,220,740.28	1-2年		
		101,562,015.30	2-3年		
南京星发公司	房产合作开发项目款	254,760,911.11	1年以内	9.85	254,760.91
无锡新硕公司	往来款	33,647,372.00	1年以内	5.57	-
		110,419,583.33	1-2年		
小计		2,317,308,756.04		89.57	254,760.91

(8) 对关联方的其他应收款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占其他应收款余额的比例(%)
南京星悦公司	全资子公司	1,012,203,662.95	39.12
南京星汇公司	控股子公司	609,315,186.67	23.55
南京迈燕公司	全资子公司	296,962,039.98	11.48
南京星发公司	本公司联营企业	254,760,911.11	9.85
无锡新硕公司	全资子公司	144,066,955.33	5.57
南京卓辰公司	全资子公司	119,511,607.35	4.62
苏州星州公司	全资子公司	95,000,000.00	3.67
栖霞物业公司	控股子公司	5,045,000.00	0.19
南京杰贵公司	全资子公司	10,000.00	0.00
小计		2,536,875,363.39	98.05

(三) 长期股权投资

1. 明细情况

项目	期末数			期初数		
	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	2,818,653,245.64	-	2,818,653,245.64	2,675,824,545.34	-	2,675,824,545.34

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营、合营企业投资	800,613,977.65	-	800,613,977.65	612,203,000.64	-	612,203,000.64
合 计	3,619,267,223.29	-	3,619,267,223.29	3,288,027,545.98	-	3,288,027,545.98

2. 子公司情况

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
东方公司	16,222,197.00	-	-	16,222,197.00	-	-
无锡栖霞公司	218,310,000.00	-	-	218,310,000.00	-	-
栖霞物业公司	3,964,948.34	-	-	3,964,948.34	-	-
无锡锡山公司	500,000,000.00	-	-	500,000,000.00	-	-
苏州卓辰公司	300,000,000.00	-	-	300,000,000.00	-	-
南京卓辰公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	-	-
海南卓辰公司	120,000,000.00	-	-	120,000,000.00	-	-
迈燕公司	1,218,677,400.00	-	-	1,218,677,400.00	-	-
汇锦小贷公司	136,650,000.00	-	-	136,650,000.00	-	-
星客公寓公司	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00	-	-
南京星悦公司	60,000,000.00	42,426,400.00	-	102,426,400.00	-	-
南京建设工程公司	-	5,500,000.00	-	5,500,000.00	-	-
南京杰贵公司	-	49,000,000.00	-	49,000,000.00	-	-
南京星汇公司	-	45,902,300.30	-	45,902,300.30	-	-
小 计	2,675,824,545.34	142,828,700.30	-	2,818,653,245.64	-	-

3. 对联营企业投资

被投资单位名称	初始投资成本	期初余额	本期变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益变动
联营企业						
1)中城栖霞公司	4,900,000.00	5,963,454.21	-	4,900,000.00	-217,964.01	-
2)上海嘉实装饰公司	800,000.00	652,175.25	-	-	-6,506.20	-

被投资单位名称	初始投资成本	期初余额	本期变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益变动
3)南京栖霞幼儿园	490,000.00	645,184.69	-	-	-73,118.09	-
4)棕榈股份	672,378,197.40	557,527,418.79	-	-	2,653,893.19	-2,769,086.39
5)南京星汇公司	48,000,000.00	47,414,767.70	3,132,600.00	-	-4,645,067.40	-
6)南京星发公司	255,000,000.00	-	255,000,000.00	10,000,000.00	-1,027,769.24	-
合计	981,568,197.40	612,203,000.64	258,132,600.00	14,900,000.00	-3,316,531.75	-2,769,086.39

续上表：

被投资单位名称	本期变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业						
1)中城栖霞公司	-	845,490.20	-	-	-	-
2)上海嘉实装饰公司	-	-	-	-	645,669.05	-
3)南京栖霞幼儿园	-	-	-	-	572,066.60	-
4)棕榈股份	-1,615,713.05				555,796,512.54	-
5)南京星汇公司	-	-	-	-45,902,300.30	-	-
6)南京星发公司				-372,501.30	243,599,729.46	-
合计	-1,615,713.05	845,490.20	-	-46,274,801.60	800,613,977.65	-

(四) 营业收入/营业成本

1. 明细情况

项目	本期数		上年数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	809,261,931.01	524,047,083.11	1,438,728,062.99	747,536,390.17
其他业务	45,624,013.29	23,003,002.94	34,242,271.07	19,799,572.62
合计	854,885,944.30	547,050,086.05	1,472,970,334.06	767,335,962.79

2. 主营业务收入/主营业务成本(按业务类别分类)

产品名称	本期数		上年数	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发	809,261,931.01	524,047,083.11	1,438,728,062.99	747,536,390.17

3. 房地产开发经营项目情况

开发项目名称	本期数		上年数	
	收入	成本	收入	成本
南京幸福城	10,729,174.87	8,082,437.98	49,083,523.47	41,875,183.20
南京瑜憬湾花园	121,168,203.84	44,652,364.74	1,259,802,281.91	610,358,506.41
百水芊城二期	33,187,581.64	42,924,226.16	70,592,205.64	70,954,498.98
羊山湖公园	217,723,280.59	111,280,800.85	35,477,956.19	17,229,469.84
星叶枫庭	407,616,246.79	311,351,132.89	-	-
其他项目	18,837,443.28	5,756,120.49	23,772,095.78	7,118,731.74
小计	809,261,931.01	524,047,083.11	1,438,728,062.99	747,536,390.17

[注]以上收入均在江苏省取得。本年度单个销售客户的最大销售金额不足主营业务收入的1%，故未予列示销售收入前五名客户的情况。

(五) 投资收益

1. 明细情况

项目	本期数	上年数
成本法核算的长期股权投资收益	48,000,000.00	-
权益法核算的长期股权投资收益	-3,316,531.75	-116,549,791.99
处置长期股权投资产生的投资收益	132,966.61	-
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	5,520,004.44	2,830,127.04
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	33,375,165.45	23,623,186.30
处置交易性金融资产产生的投资收益	46,978,563.10	-547,143.01
其他投资收益	20,374,854.20	10,471,446.38
合计	151,065,022.05	-80,172,175.28

2. 成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期数	上年数	本期比上年增减变动的原因
南京东方公司	30,000,000.00	-	本期分配股利
汇锦小贷公司	18,000,000.00	-	本期分配股利
合计	48,000,000.00	-	

3. 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期数	上年数	本期比上年增减变动的原因
中城栖霞公司	-217,964.01	111,716.05	本期清算注销
上海嘉实装饰公司	-6,506.20	108,163.38	本期利润同比上期减少
南京栖霞幼儿园	-73,118.09	72,552.77	本期利润同比上期减少
棕榈园林股份有限公司	2,653,893.19	-116,256,991.89	本期利润增加
南京星汇房地产开发有限公司	-4,645,067.40	-585,232.30	本期利润同比上期减少
南京星发公司	-1,027,769.24	-	本期丧失控制权
小计	-3,316,531.75	-116,549,791.99	

4. 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

十五、补充资料

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币元。

(一) 非经常性损益

1. 当期非经常性损益明细表

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益(2008)》的规定，本公司本期非经常性损益明细情况如下(收益为+，损失为-)：

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-26,224.90	-
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)	1,365,896.53	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	19,294,525.31	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	3,695,194.22	-
委托他人投资或管理资产的损益	5,350,582.65	-

项 目	金 额	说 明
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	41,442,743.17	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	27,666,237.88	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	138,072.38	
小 计	98,927,027.24	-
减：所得税影响数(所得税费用减少以“-”表示)	25,032,873.71	-
非经常性损益净额	73,894,153.53	-
其中：归属于母公司股东的非经常性损益	72,866,719.00	-
归属于少数股东的非经常性损益	1,027,434.53	-

(二) 净资产收益率和每股收益

1. 明细情况

根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券公司信息编报规则第9号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010修订)的规定，本公司本期加权平均净资产收益率及基本每股收益和稀释每股收益如下：

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		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	8.09	0.3109	0.3109
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.28	0.2415	0.2415

2. 计算过程

(1) 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	326,477,927.23
非经常性损益	2	72,866,719.00
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	253,611,208.23
归属于公司普通股股东的期初净资产	4	3,987,302,815.56
报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	5	-

项 目	序号	本期数
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	6	-
报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	7	105,000,000.00
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	8	6
其他交易或事项引起的净资产增减变动	9	-46,102,558.69
发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数	10	0&3&6
报告期月份数	11	12
加权平均净资产	12[注]	4,036,944,630.83
加权平均净资产收益率	13=1/12	8.09%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	14=3/12	6.28%

[注]12=4+1*0.5+5*6/11-7*8/11±9*10/11

(2)基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	326,477,927.23
非经常性损益	2	72,866,719.00
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	253,611,208.23
期初股份总数	4	1,050,000,000.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5	-
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	6	-
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	7	-
报告期因回购等减少股份数	8	-
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	9	-
报告期缩股数	10	-
报告期月份数	11	12
发行在外的普通股加权平均数	12	1,050,000,000.00
基本每股收益	13=1/12	0.3109
扣除非经常损益基本每股收益	14=3/12	0.2415

[注]12=4+5+6×7/11-8×9/11-10

(3)稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

(三) 公司主要财务报表项目的异常情况及原因

1. 合并资产负债表项目

报表项目	期末数较期初数变动幅度	变动原因说明
交易性金融资产	减少 45.79%	主要系本期赎回私募基金所致
应收账款	增加 194.45%	主要系期末客户办理贷款较多所致
其他应收款	减少 73.23%	主要系本期南京星汇公司纳入合并范围所致
合同资产	增加 100.00%	主要系本期南京建设工程公司开展工程建设业务所致
发放贷款及垫款	减少 21.13%	主要系本期汇锦小贷公司发放贷款及垫款减少所致
长期股权投资	增加 37.98%	主要系本期新增联营企业南京星发公司投资所致
长期待摊费用	增加 131.89%	主要系本期本公司租赁办公楼装修所致
递延所得税资产	增加 32.12%	主要系本期预提土地增值税所得税影响所致
短期借款	增加 100.00%	主要系本期短期银行借款增加所致
预收账款	减少 59.80%	主要系采用新收入准则所致
合同负债	增加 100.00%	主要系采用新收入准则所致
其他应付款	增加 55.88%	主要系本期预提土地增值税及应付合作方款项增加所致
一年内到期的非流动负债	减少 29.60%	主要系一年内到期的应付债券减少所致
其他流动负债	增加 137.15%	主要系本期新发行短期债券所致
递延所得税负债	减少 59.79%	主要系其他权益工具投资公允价值减少所致
其他非流动负债	减少 35.39%	主要系其他权益工具投资公允价值变动产生的利得应缴纳的税金及附加减少所致
其他综合收益	减少 81.82%	主要系其他权益工具投资公允价值减少所致

2. 合并利润表项目

报表项目	本期数较上期数变动幅度	变动原因说明
营业收入	增加 43.93%	主要系无锡锡山公司东方天郡项目三期、四期结转收入所致
营业成本	增加 68.56%	主要系无锡锡山公司东方天郡项目三期、四期结转成本所致
税金及附加	增加 78.84%	主要系计提土地增值税所致
管理费用	增加 20.78%	主要系本期管理服务费用增加所致
财务费用	增加 34.49%	主要系本期借款利息费用化增加所致

其他收益	增加 121.54%	主要系收到稳岗补贴增加所致
投资收益	增加 227.29%	主要系上期棕榈股份追加投资改权益法核算，本年净利润增加所致
公允价值变动收益	减少 144.78%	主要系交易性金融资产公允价值减少所致
营业外收入	减少 66.18%	主要系上期收到棕榈股份股权转让违约金所致
营业外支出	减少 77.98%	主要系上期支付违约金所致
所得税费用	减少 30.32%	主要系本期利润总额减少所致

南京栖霞建设股份有限公司

2021年4月28日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91330000087374063A (1/1)

扫描二维码
国家企业信用信息公示
系统，了解更多登
记、备案、许可、监
管信息



名称 中汇会计师事务所(特殊普通合伙) 成立日期 2013年12月19日

类型 特殊普通合伙企业 合伙期限 2013年12月19日至长期

执行事务合伙人 余强

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；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；基本建设年度决算审计；代理记账；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。(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)

登记机关 2021年01月9日

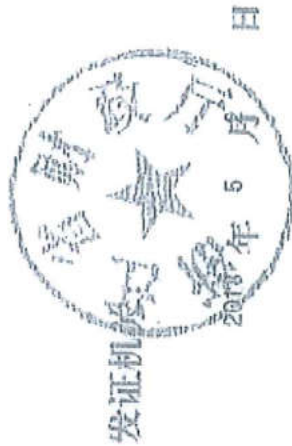


市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家信用信息公示系统报送公示年度报告。
http://www.gsxt.gov.cn
国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0001679

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、出借、出售、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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 中汇会计师事务所 (特殊普通合伙)
 首席合伙人: 余强
 主任会计师:
 经营场所: 杭州市江干区新业路8号330104008033
 华联时代大厦A幢601室

组织形式: 特殊普通合伙
 执业证书编号: 33000014
 批准执业文号: 浙财会(2013)54号
 批准执业日期: 2013年12月4日



证书序号: 000381

会计师事务所 证券 期货相关业务许可证

仅供中汇会审[2021]3525号报告使用

经财政部、中国证监会、期货监督管理委员会审查，批准

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

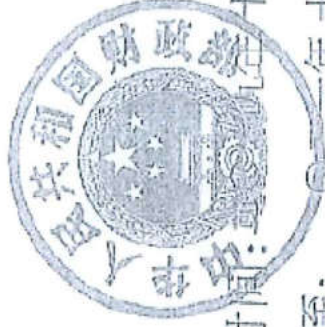
执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 余强

证书号: 45

发证时间: 二〇二一年十一月六日

证书有效期至: 二〇二二年十一月六日





姓名: 束哲民
 Full name: 束哲民
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1964-10-14
 Date of birth: 1964-10-14
 工作单位: 中汇会计师事务所
 Working unit: 中汇会计师事务所
 身份证号码: 32011319641014263
 Identity card No.: 32011319641014263



年
Ann

本
Thi

this renewal.



束哲民(320100010016)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会



束哲民(320100010016)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

束哲民(320100010016)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

证书编号:
No. of Certificate 320100010016

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 1998 年 月 日

2018 05 14



姓名	薛飞
Full name	薛飞
性别	男
Sex	男
出生日期	1987-06-09
Date of birth	1987-06-09
工作单位	中汇会计师事务所 特殊普通合伙
Working unit	中汇会计师事务所 特殊普通合伙
身份证号码	342221198706092855
Identity card No.	342221198706092855



薛飞(330000140151)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会



薛飞(330000140151)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

证书编号:
No. of Certificate 330000140151

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

发证日期: 年 月 日
Date of Issuance 2018 年 06 月 29 日

年 月 日
年 月 日